

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

VILLEURBANNE

C.1. Cahier communal



1. Rapport de présentation	5
Diagnostic général	
Articulation entre le bassin de vie et la commune	6
Environnement et cadre de vie.....	8
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>18</i>
Habitat	21
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>32</i>
Economie.....	33
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>38</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	39
<i>SYNTHESE</i>	<i>40</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>43</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>71</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	77
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	83
5. Rapport de présentation	146
Tableau des surfaces de zonage	
6. Rapport de présentation	149
Indicateurs de suivi	

1. Rapport de présentation

Diagnostic général

Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

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

LE DEFI METROPOLITAIN

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

LE DEFI ECONOMIQUE

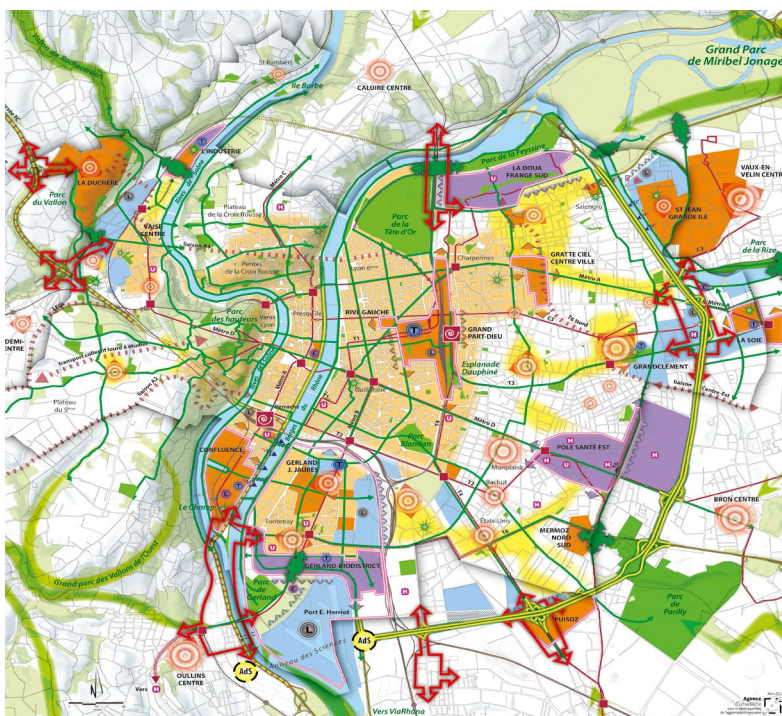
- Garantir un développement économique diversifié et des activités au service de la ville et des habitants

LE DEFI DE LA SOLIDARITE ET DE L'HABITAT

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

LE DEFI ENVIRONNEMENTAL ET DU CADRE DE VIE

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



Extrait de la carte Orientations générales du Bassin de vie Centre

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

Au regard des orientations ciblées à l'échelle du bassin de vie Centre, Villeurbanne, commune du cœur métropolitain, est particulièrement concernée par :

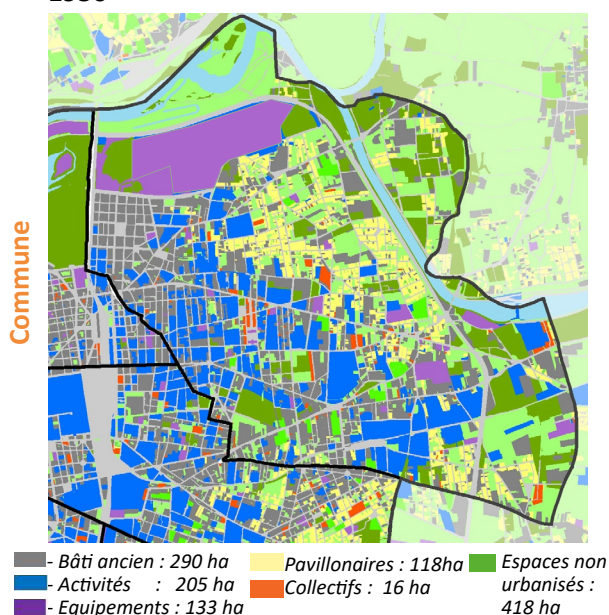
- Le défi métropolitain : la poursuite des grands projets urbains tels que les ZAC Gratte-ciel et Carré de Soie, le renforcement de l'offre de grands équipements sportifs, de loisirs, de santé et d'enseignement (le campus Lyon Tech la Doua), la présence de nouveaux potentiels de développement autour de Laurent Bonnevey...
- Le défi économique : le renforcement d'un tissu économique diversifié, des pôles d'emplois et de recherche

positionnés sur l'économie d'excellence (pôle audio et numérique de Pixel), une offre tertiaire à conforter, ...

- Le défi de la solidarité et de l'habitat : poursuite des grands projets déjà mis en oeuvre, accompagnement de nouveaux potentiels, gestion de l'existant à travers un renouvellement résidentiel, encadrement de capacités en diffus...
- Le défi environnemental et du cadre de vie : la valorisation d'un ADN urbain villeurbannais, poursuite de la reconquête d'espaces publics (cours Emile Zola), préservation et enrichissement du socle végétal,...

Consommation de l'espace

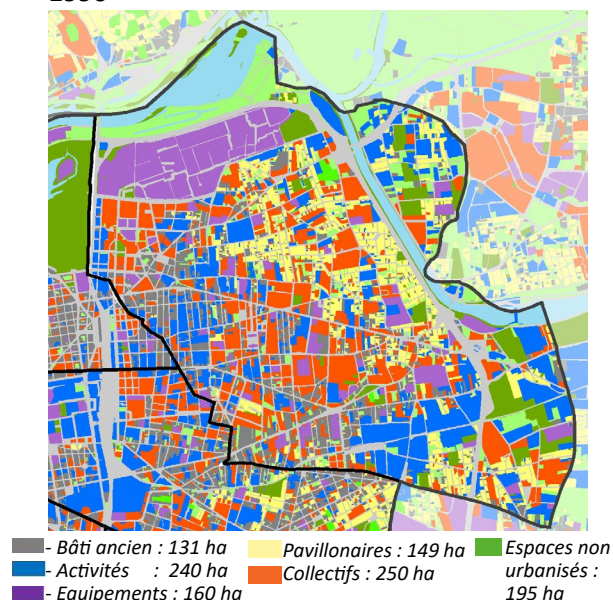
1950



Villeurbanne a connu un développement plus récent lié à l'histoire industrielle du XIX^{ème} siècle, et présente aujourd'hui un tissu mixte, composite, tant dans l'imbrication des fonctions que des formes urbaines.

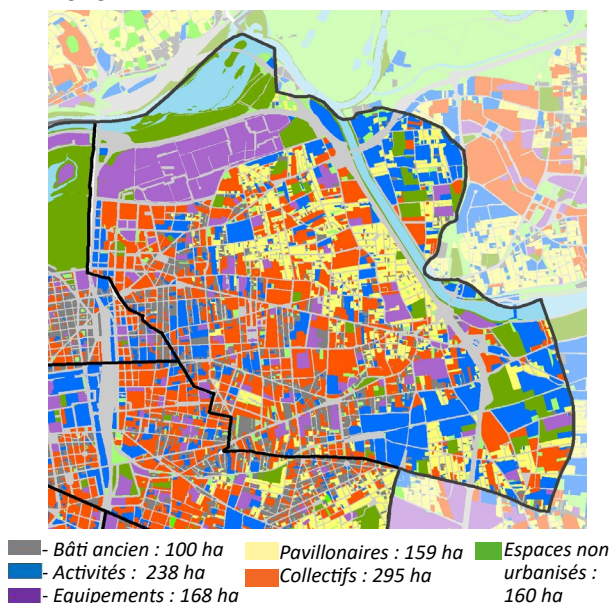
En 1950, Villeurbanne est encore fortement marquée par l'implantation massive de sites industriels au Sud et à l'Est de la commune, qui a débuté dès le XIX^{ème} siècle. Près d'un tiers d'un territoire est couvert par des activités et du tissu ancien imbriqué. Le reste de la commune, encore à dominante « rurale », s'organise entre pavillonnaires et espaces non urbanisés.

1990

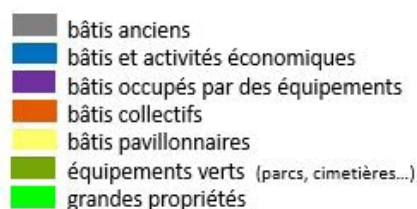


Dès les années 70, le processus de renouvellement urbain vers des ensembles à dominante résidentielle se propage sur une grande partie du territoire, en renouvellement de sites industriels ou avec l'urbanisation d'espaces non bâtis. Les emprises industrielles restent encore très présentes, voire s'intensifient le long de la ligne du chemin de fer de l'Est lyonnais, sur les secteurs de la Soie, Dedieu-Charmettes, Wilson et de manière plus éparse sur le reste du territoire. Quelques secteurs pavillonnaires sont maintenus en frange Est de la commune.

2010



Villeurbanne est un des secteurs les plus artificialisés du bassin de vie Centre, avec les 3^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} arrondissements de Lyon.



Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Commune limitrophe de Lyon avec laquelle elle forme le bassin de vie Centre, Villeurbanne s'étend sur une superficie de 1 450 hectares dont une 60^{ème} d'espaces verts avec, au Nord sur les bords du Rhône, le parc de la Feyssine (40 hectares).

Largement inondée par les crues du Rhône jusqu'au XIX^{ème} siècle, Villeurbanne est restée longtemps une commune rurale dispersant ses hameaux le long des grandes voies reliant le Lyonnais au Dauphiné, sur le balcon surplombant la Rize, cours d'eau traversant la commune d'Est en Ouest depuis Cusset jusqu'à la Ferrandière. Dans le début du XIX^{ème} siècle, la commune s'accroît d'abord en limite et en continuité avec Lyon. Après la réalisation de la grande digue, commencée en 1856 et qui met la commune hors d'eau, le développement de Villeurbanne s'accélère, fortement lié à l'industrialisation. La réalisation du chemin de fer de l'Est lyonnais, du canal de Jonage et de l'usine hydro électrique favorise le développement industriel de l'Est de la commune (usines Gervais, Schindler, CGE ou Delle) et y attire une nouvelle population. Le boulevard de ceinture, initié en 1936, est achevé à la fin des années 50. Pour favoriser la reconstruction de l'après-guerre, et dans le prolongement d'une forte politique sociale engagée dans l'entre-deux guerres (construction des Gratte-Ciel, programmes d'Habitat Bon Marché...), la municipalité acquiert des terrains agricoles en périphérie pour construire de grands programmes de logements aux Buiers et à Saint Jean, dans la logique des grands ensembles. L'opération du Tonkin est engagée à la fin des années cinquante ; dans le même temps, l'Etat implante le site universitaire de la Doua.

Cette constitution de la ville, sous la double pression du développement industriel et d'un important besoin en logements, a légué au territoire une forte mixité habitat/activités ; elle explique un tissu urbain composite et une structure urbaine dont la charpente essentielle est orientée Est-Ouest.

Au delà du centre-ville des Gratte-ciel, Villeurbanne s'organise autour de différents centres de quartiers, tels que Wilson-Charpennes, Croix Luizet, Cusset, Tolstoï, Grandclément, Maisons Neuves, La Soie et Saint Jean.

Avec plus de 146 000 habitants recensés en 2012 et un gain de 22 000 habitants depuis 1999, la commune connaît une forte croissance démographique, et conforte son statut de 2^{ème} ville de la métropole, 20^{ème} ville la plus peuplée de France.

Territoire de tradition industrielle, la structure de l'économie locale de Villeurbanne se transforme. Elle évolue, vers une économie servicielle tout en gardant une base industrielle solide. Grâce à la présence sur le territoire d'un tissu de petites entreprises dynamiques, qui côtoient de grands noms de renommée nationale voire internationale tels que Alstom, Adecco, EDF ou ATOS, Villeurbanne est le 4^{ème} pôle d'emploi de la région Auvergne-Rhône-Alpes après Lyon, Grenoble et Saint-Etienne, avec 58 100 emplois.

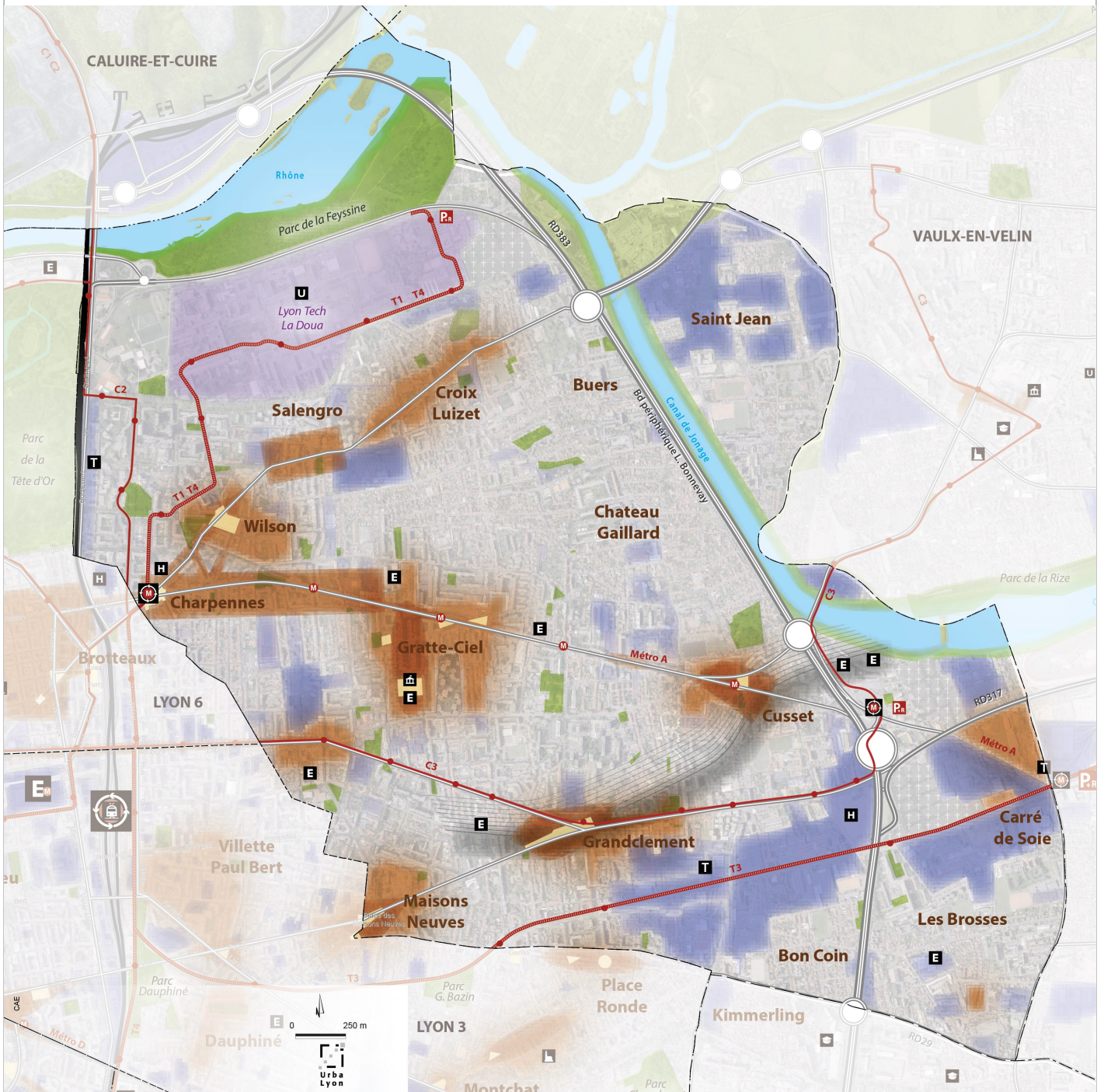
Au Nord de la commune, le Campus de Lyon Tech la Doua, avec ses 25 000 étudiants, bénéficie d'un positionnement académique exceptionnel avec des établissements majeurs sur le campus et constitue un campus de référence en Europe, en science et ingénierie pour le développement durable.

La commune de Villeurbanne se distingue également par une offre culturelle importante, en accueillant de nombreuses manifestations et de nombreux équipements tels que l'Institut d'art contemporain, le Théâtre National Populaire, le pôle PIXEL : industries de l'image et tournages cinématographiques.

Bénéficiant du métro A, le réseau de transport en commun de la commune de Villeurbanne s'est renforcé depuis les années 2000 avec les trois lignes de tramway T1, T3 et T4, la desserte vers l'aéroport Saint Exupéry via Rhônexpress; T1 reliant Debourg (Gerland) au Campus Lyon Tech la Doua via Confluence, T3 reliant la Part Dieu à Meyzieu via la gare de Villeurbanne et le Carré de Soie et enfin T4 depuis 2015 reliant Vénissieux au Campus Lyon Tech la Doua via la Part Dieu. La commune bénéficie également de nœuds d'échanges multimodaux, Charpennes, Bonneveay et Carré de Soie. Le projet de mise en double site propre de la ligne forte de transports en commun C3 viendra compléter ce niveau de services, en renforçant ses liens directs entre Lyon et le territoire de Rhône-Amont. Malgré l'amélioration du réseau, certains territoires de Villeurbanne, comme Saint Jean restent peu desservis par les transports en commun, avec une offre qui ne répond pas aux besoins actuels et à venir.

Structurée par un réseau de voiries principalement en Est-Ouest, la commune de Villeurbanne connaît un flux automobile important générant de nombreuses nuisances, au cœur des lieux de vie et centres de quartiers traversés. Dans le cadre du SCoT de l'aggloméra-

Organisation du territoire



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

tion, le territoire Centre doit poursuivre sa croissance économique, en affirmant le rayonnement des grands sites d'intérêt métropolitain et doit rester attractif d'un point de vue résidentiel. Villeurbanne dispose encore de capacités foncières importantes pour poursuivre son renouvellement et participer ainsi au développement de l'agglomération.

■ Contraintes et ressources du territoire

Marqué par de nombreuses coupures et des éléments géographiques structurants, la ville de Villeurbanne est principalement concernée par les contraintes suivantes :

Des contraintes liées aux risques d'inondations générées par les crues du Rhône et avec l'application des Périmètres de Protection contre les Risques d'Inondation, qui impactent le Nord et Nord Est de la commune.

Des contraintes liées à la protection des champs de captage de Crépieux Charmy, au Nord Est de la commune, à l'origine de l'alimentation en eau potable d'une partie de la métropole, qui interdisent et limitent la constructibilité selon la proximité de la contrainte.

Le canal de Jonage, à la fois coupure géographique et continuité écologique

Le canal de Jonage sépare le quartier Saint Jean du reste du territoire Villeurbannais, avec des points de franchissement qui restent limités (3 ponts). A contrario, le corridor du canal de Jonage forme une continuité écologique importante (réservoir urbain de biodiversité).

Des contraintes liées aux nuisances sonores face aux nombreuses artères qui traversent la commune, aux voies ferroviaires à l'Ouest, au boulevard Laurent Bonnevey à l'Est et à l'autoroute A42 au Nord-Est.

Des contraintes de circulation automobile liées à la configuration historique de la trame viaire presque exclusivement en Est-Ouest, la présence de sites d'activités économiques qui entraîne un flux de transport, une accessibilité depuis le périphérique qui génère un flux routier important et la proximité du pôle attractif métropolitain de la Part Dieu.

Des contraintes liées aux risques technologiques

Pour les sites industriels à risques hors PPRT (Installations classées pour l'environnement ayant fait l'objet d'un porter à connaissance de l'Etat, le PLU-H définit dans son règlement les règles d'urbanisme qui s'imposent.

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Villeurbanne occupe une place particulière, en raison de sa localisation géographique entre les territoires du Centre et de Rhône Amont ainsi que de son histoire économique et résidentielle. Elle a été le lieu de profondes mutations, qui se lisent à travers les différentes entités morphologiques de son tissu urbain :

Les centres de quartier sont pour la plupart d'anciens noyaux ruraux implantés le long des voies départementales reliant le Lyonnais au Dauphiné, à partir desquelles s'est diffusée l'urbanisation (Cusset, Wilson, Croix-Luizet, Grandclément, Maisons Neuves, Tolstoï,...). Une première couronne urbaine s'est développée au XIX^{ème} siècle, en relation avec une phase d'industrialisation active : elle présente par conséquent une forte mixité des formes urbaines mêlant fonctions résidentielles et économiques;

Le secteur Dedieu-Charmettes, à l'Ouest de la commune connaît une urbanisation importante dans le premier tiers du XIX^{ème} siècle, en lien avec la délocalisation des ateliers de tissage de la Croix-Rousse suite aux révoltes des Canuts. Ce quartier de faubourg développe ainsi un quartier mixte, artisanal et d'habitation;

Le centre-ville de Villeurbanne, édifié dans les années 30 à travers le quartier moderne de logements sociaux des Gratte-ciel, et de grands équipements au cœur d'une ville ouvrière. Aujourd'hui son projet d'extension sous forme d'opération d'urbanisme au Nord du cours Emile Zola lui confère un rayonnement métropolitain;

Plusieurs grandes vagues d'urbanisation se sont réalisées au coup par coup, dès le début du XX^{ème} siècle, pour répondre à l'afflux de population et faire face aux crises d'après-guerre. Avec la construction de grands ensembles d'habitats collectifs dont les HBM, complétés par des ensembles pavillonnaires notamment à l'Est de la commune, Villeurbanne a connu un essor démographique important. Les années 1970 sont marquées par les opérations d'aménagement de grande ampleur en terme d'habitat (quartier du Tonkin, ensemble de la Perralière,...), et d'équipements (implantation du Campus universitaire Lyon Tech la Doua,...) ;

Les sites industriels s'étendent de part et d'autre du boulevard périphérique et le long de l'ancien chemin de fer de l'Est lyonnais aujourd'hui transformé en lignes de transport en commun T3 et Rhônexpress. Ce nouveau corridor de transport a entraîné un renouvel-

lement urbain qui ponctue et se réapproprie ses territoires notamment sur le secteur de Grandclément et du Carré de Soie;

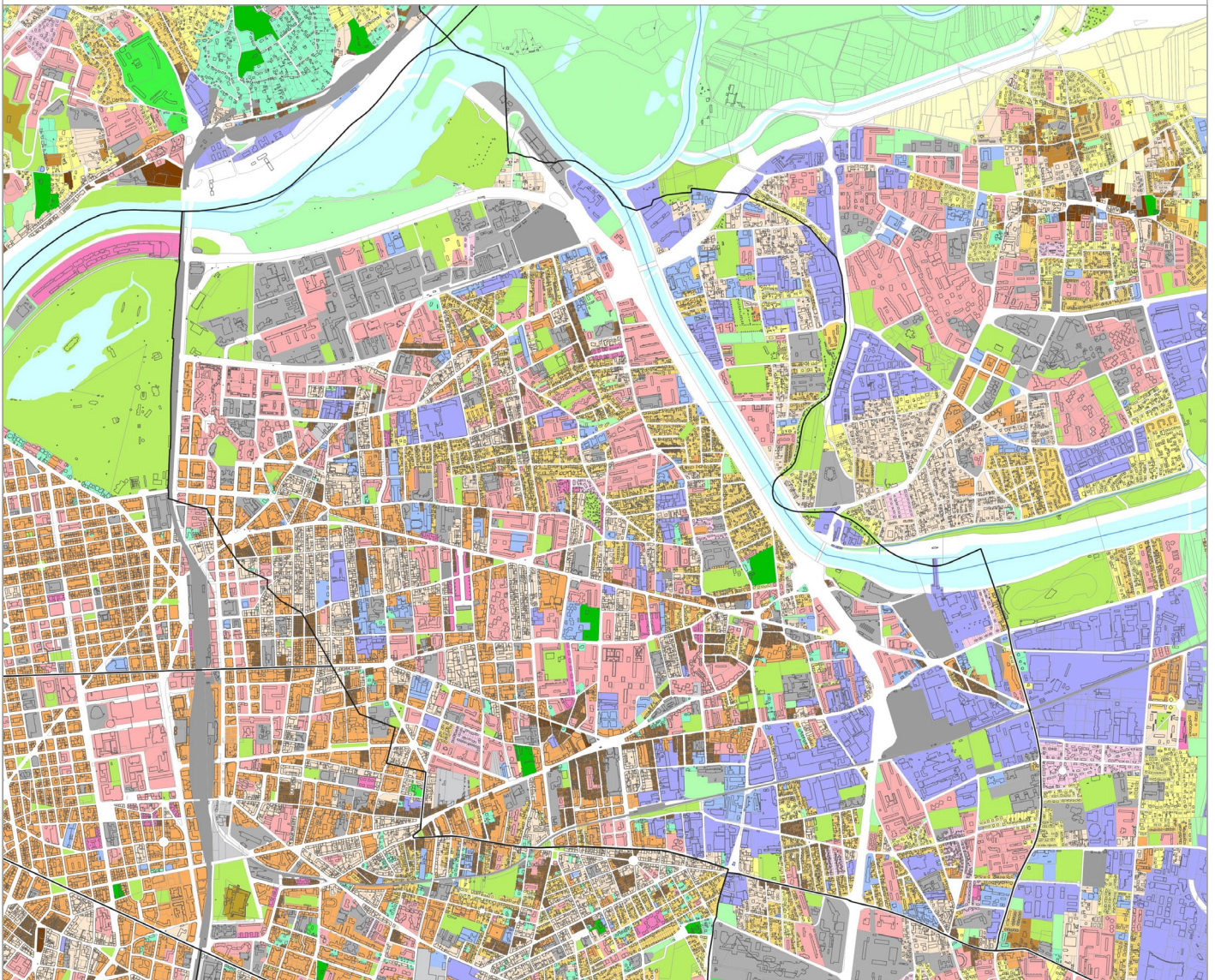
Coupé par le boulevard périphérique et le canal de Jonage, **les quartiers Saint Jean et Carré de Soie** se sont développés au gré des opportunités foncières. Ils vont connaître un renouvellement urbain important avec pour objectifs : le maintien d'activités économiques, l'accueil de population, et l'amélioration des connexions avec le reste de la commune.

Cette constitution de la ville sous la double pression du développement industriel et d'un important besoin en logements, a légué au territoire une forte mixité habitat / activités ; elle explique un tissu urbain composite et une structure urbaine dont la charpente essentielle est orientée Est-Ouest.

Encart de définition de la notion de tissus:

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

Analyse typomorphologique des tissus



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 emprise et d'intérêt collectif

- Fortifications militaires
- Tissus monofonctionnels utilitaires
- Objets urbains discontinus de grande emprise
- 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

Les Gratte-ciel, pièce urbaine symbole de l'architecture moderniste et hygiéniste

Construit dans les années 30, cet ensemble architectural exceptionnel se compose de gratte-ciel en gradins à usage d'habitat social, d'un palais du travail (aujourd'hui TNP), de hôtel de ville, d'un central téléphonique et d'une centrale de chauffage urbain. Les habitations comprennent deux tours de 19 étages et trois groupes d'immeubles d'habitation, de 9 à 11 étages découpés en redant, donnant des formes de tours accolées. Les immeubles ne sont pas formulés comme des îlots, mais fournissent une façade continue. Les circulations intérieures sont très soignées et monumentales, les corps des escaliers sont mis en valeur par des verrières selon la tendance moderne affirmée à l'époque. Cette pièce urbaine s'organise autour de l'avenue Henri Barbusse et de la place Lazare Goujon, laissant une large place aux piétons.

Les centres de quartiers, anciens faubourgs témoignent de leurs caractéristiques bâties et du dynamisme commercial

Développées dès le XIX^{ème} siècle, différentes centralités de quartiers ont maintenu leur ambiance de faubourg populaire grâce à une animation liée à la diversité des occupations bâties et aux fonctions qui y sont attachées. Composés de petits immeubles collectifs, parfois de facture modeste, implantés en continu sur un parcellaire en lanière et occupés par des petits commerces ou de l'artisanat en rez-de-chaussée, les secteurs Wilson, Dedieu-Charmettes, Grandclément, Cusset, Maisons Neuves témoignent de ces caractéristiques. Les percements verticaux ainsi que la diversité des hauteurs des constructions qui permet à la lumière de pénétrer dans la rue, offrent un paysage urbain varié malgré un alignement bâti continu.

Le tissu industriel et artisanal

Au-delà de l'industrie textile qui occupe une place fondamentale dans l'histoire de Villeurbanne, la commune a hérité de nombreuses typologies d'activités. Ainsi la métallurgie va connaître un véritable essor dans la première moitié du XX^{ème} siècle, comme la branche électrique, à la suite de la construction de l'usine hydroélectrique en 1900, et l'accueil des fournisseurs de pièces nécessaires au transport de l'électricité. D'autres branches viennent compléter la spécialisation industrielle de la ville : l'industrie chimique, l'industrie des cuirs et des caoutchoucs (chaussures Bally, La Courbat), l'industrie alimentaire (avec les Grands Moulins, confiserie Lamy, Biscuiterie Leroudier), l'imprimerie (Ramboz, La Rochette)...

Aujourd'hui, de nombreux éléments issus de l'histoire industrielle et artisanale marquent et sont dispersés sur l'ensemble du territoire villeurbannais. Des éléments imposants et très lisibles sont encore présents comme les emprises importantes de sites industriels, des constructions phares dans le paysage urbain comme les Grands Moulins ou encore des cheminées d'usines; mais aussi des éléments plus diffus et moins lisibles, tels que des ateliers mélangés aux bâtis résidentiels, des formes typiques tels que les sheds ou les frontons crénelés ou encore des noms de rue, comme la « rue de la filature ».

Les ensembles pavillonnaires et HBM (Habitat Bon Marché) dont certains maintiennent une diversité des formes urbaines et une mixité fonctionnelle, d'héritage industriel

De nombreuses zones pavillonnaires et pièces urbaines que l'on nomme HBM sont issues de l'époque de l'expansion industrielle. En partie construites par les industriels pour loger leurs ouvriers, ces constructions présentent des organisations bâties, composées autour de jardins, développant différentes typologies d'habitat, du pavillonnaire au collectif. Des éléments de modénature les caractérisent, souvent sous forme de peintures sobres mais soignées, ainsi que des éléments architecturaux tels que des marquises ou frontons.

Une structure de parcs et un capital paysager propices à la mise en réseau des promenades vertes

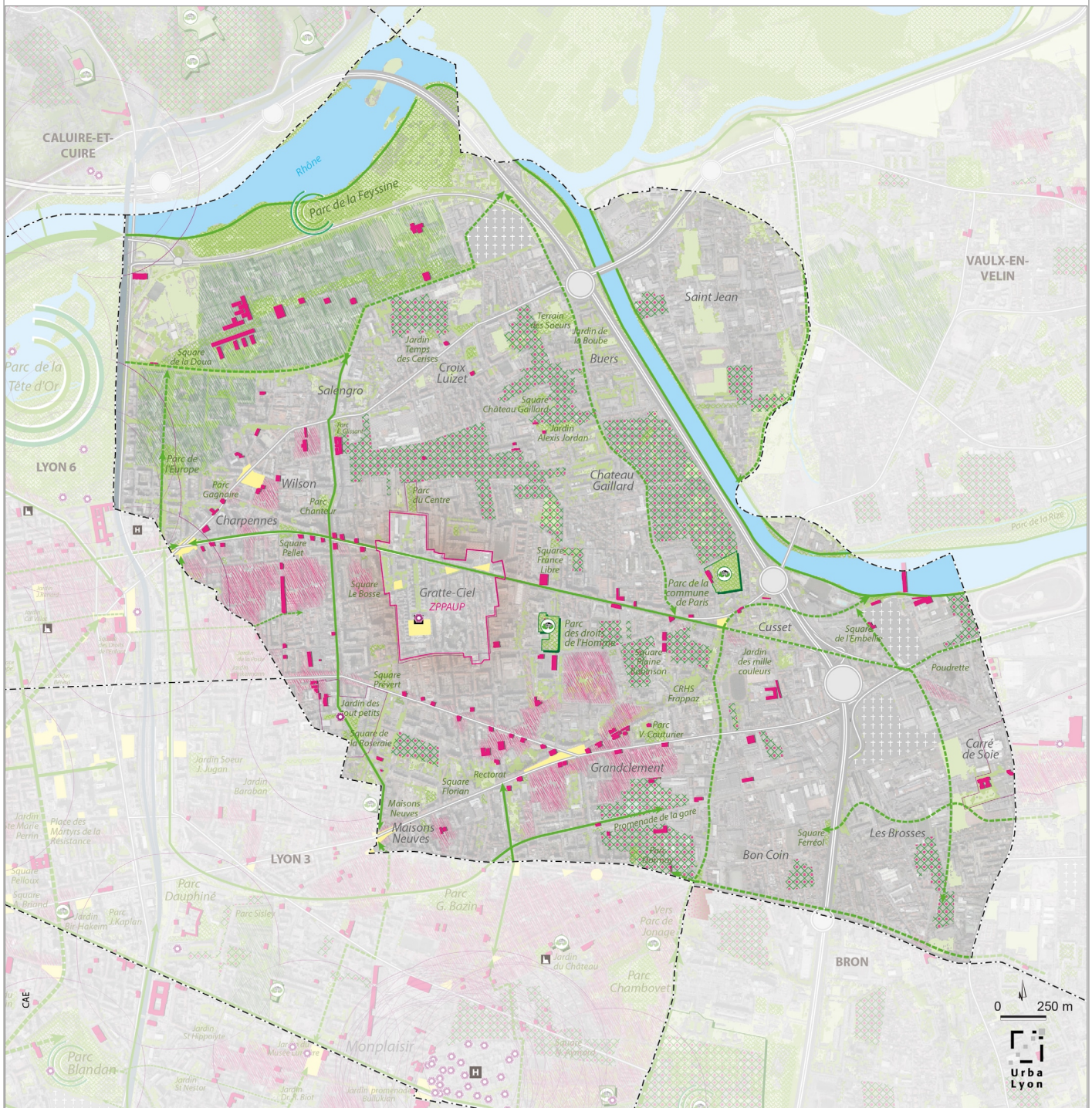
Ces dernières années, Villeurbanne a initié une reconquête ambitieuse de ses espaces publics, au profit des modes doux et d'aménagements paysagers qualitatifs, à l'image du cours Emile Zola.

Au-delà du parc de la Feyssine, des parcs et squares tels que la réalisation de la Promenade de la Gare, du parc Nathalie Gautier, ou encore l'extension du parc Alexis Jordan, sont venus compléter l'armature d'espaces publics existants.

Les quartiers pavillonnaires offrent une densité végétale importante au regard des autres secteurs plus compacts.

Ces caractéristiques ont déjà permis de déployer une mise en réseau des parcs à Villeurbanne, avec la création de liens modes doux végétalisés entre les parcs, ainsi que de nouveaux espaces verts. Une politique déjà mise à l'œuvre, le long de la ligne forte de transport en commun T3, permet de relier un chapelet de parcs depuis Lyon vers le parc de Miribel Jonage en passant par Grandclément et Carré de Soie.

Les qualités du Territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

- Périmètres de protection Monuments Historiques
- Périmètres de protection patrimonial (Secteur sauvegardé, Périmètre 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
- Points de vue
- Eléments bâtis de qualité

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Enjeux de liaison verte
- Enjeux de parcours patrimoniaux
- ⊙ Enjeux de valorisation
- ⊙ Enjeux de qualité urbaine
- ⊙ Secteurs peu végétalisés

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS

- Espaces publics
- Parcs
- Structures végétales
- Liaison verte structurante
- Ruisseaux

■ Les secteurs potentiels de développement

Demain, le développement urbain de Villeurbanne sera à la fois porté par la mise en œuvre de grands projets urbains, à travers des opérations publiques ou de partenariats public-privé, et le renouvellement de sites en diffus.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 20 000 à 27 000 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010 à 2014 de 4 500 logements¹ environ peut être considéré comme correspondant globalement à une part des capacités déjà mobilisée.

Au delà de 2014:

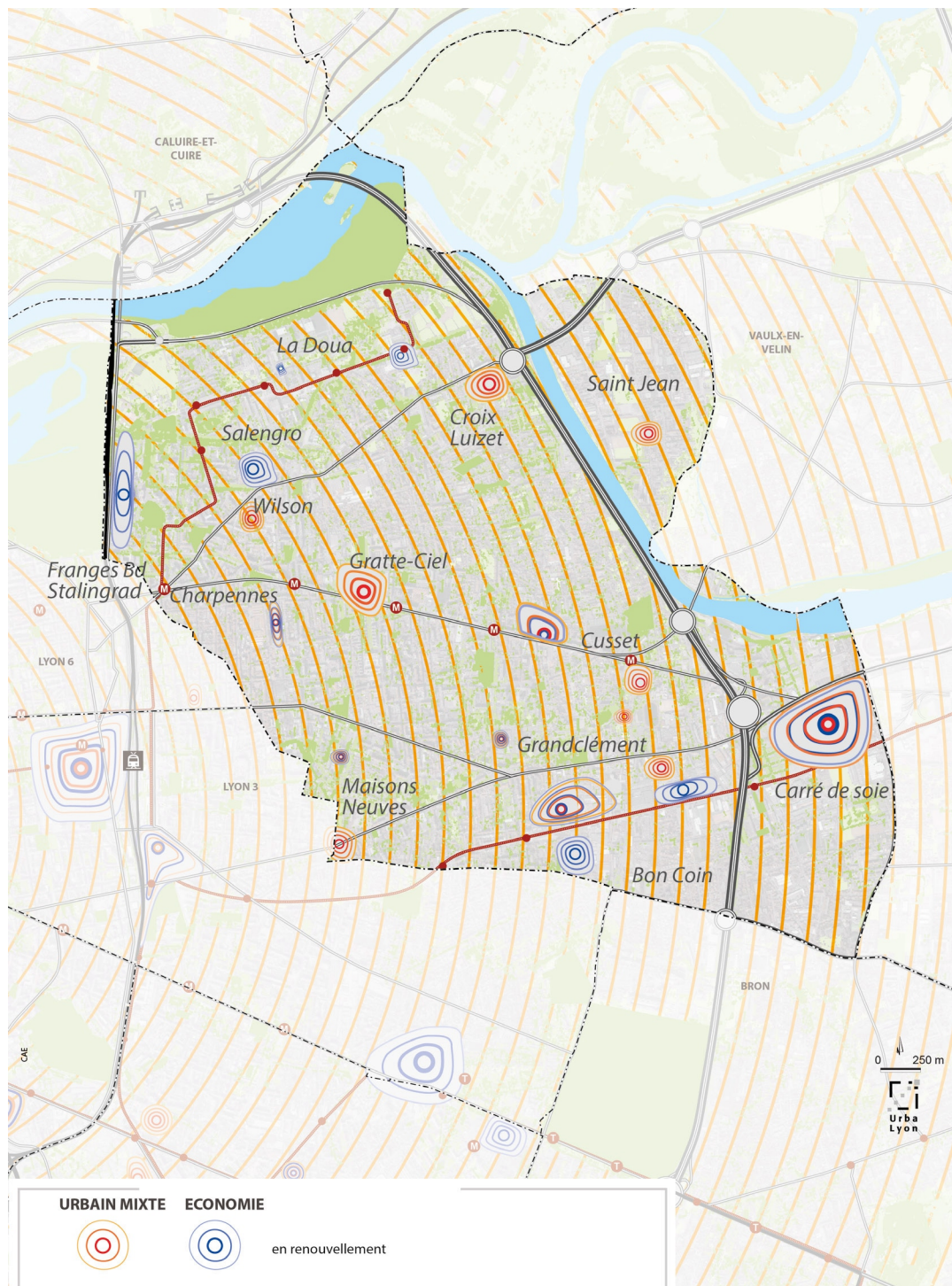
- déjà 4300 logements peuvent être identifiés dans les sites de projets publics ou privés tels que la ZAC Gratteciel centre-ville, le Terrain des Sœurs, l'îlot du Rectorat.
- entre 374 000 et 444 000 m² potentiels de surface de plancher pour de l'activité économique, en diffus et dans les sites de projets connus (dont 55% de tertiaire).

Les secteurs potentiels de développement peuvent également être mobilisés pour d'autres vocations, tels que des équipements.

Ces estimations ne prennent pas en considération les capacités de développement qui pourront se faire en réhabilitations dans le parc existant, que ce soit pour des programmes économiques, résidentiels ou d'équipements.

¹ *Derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic.*

Les secteurs potentiels de développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

Villeurbanne dispose d'atouts notables, qui vont lui permettre de contribuer au projet métropolitain:

> La participation au rayonnement métropolitain, et à l'attractivité de son centre.

Villeurbanne accueille déjà de nombreux équipements d'intérêt d'agglomération comme le campus Lyon Tech La Doua, le pôle Pixel, le pôle sportif Bonnevey, les équipements culturels (maison du Livre, Musée d'Art Contemporain, TNP). Plusieurs atouts du territoire communal sont à mobiliser pour servir cet objectif :

-Un centre-ville animé, engagé depuis plusieurs années dans un grand projet d'extension avec la ZAC Gratte-ciel, qui contribue à l'organisation multipolaire du cœur d'agglomération;

-Des grands projets urbains sur des territoires stratégiques, en termes de capacités, de vocations et de renouvellement d'images;

-Des pôles d'emplois et de recherche positionnés sur l'économie d'excellence et la métropole des savoirs:

.. la présence du plus grand pôle d'enseignement supérieur scientifique de la Métropole, impliquant la participation de 24 à 25 000 étudiants à la vie de la commune, dont une part très forte d'étudiants étrangers, bénéficiant d'un positionnement académique de premier plan et d'atouts scientifiques remarquables;

.. le pôle audio et numérique de Pixel,

.. et les grands sites tertiaires, dont le Carré de Soie et le boulevard Stalingrad;

-Une offre de grands équipements d'échelle métropolitaine, de culture, sports et loisirs, santé, appelée à se renforcer dans le cadre de plusieurs projets en cours ou en réflexion.

> Les capacités foncières prennant une part significative à l'objectif démographique attribué par le SCoT au centre de l'agglomération: soit 60 000 logements entre 2010 et 2030 pour Lyon et Villeurbanne

Depuis 1999, Villeurbanne connaît une nette intensification de sa croissance démogra-

phique avec un gain de 21 000 habitants. La dynamique immobilière a été extrêmement importante sur cette période avec près de 1200 logements par an en moyenne entre 1999 et 2009. L'organisation des capacités foncières et immobilières sous toutes leurs formes sera nécessaire pour atteindre un objectif d'environ 20 000 logements en 20 ans pour Villeurbanne (soit 9 000 logements sur la période du PLU-H):

-La poursuite des grands projets déjà mis en œuvre, adaptés aux caractéristiques des quartiers : Gratte-ciel, Carré de Soie, Terrain des Sœurs;

-La présence de nouveaux potentiels de développement (Grandclément, Saint Jean, Franges Sud de la Doua,);

-La gestion de l'existant à travers un renouvellement résidentiel (Les quartiers des Buers, les Broses, Saint André...);

-La mutation de grands îlots en diffus;

-L'encadrement des capacités de renouvellement en diffus.

Par ailleurs, Villeurbanne présente des spécificités qui méritent d'être défendues et mises en valeur par le projet communal :

> Le renforcement d'une mixité résidentielle et économique, héritage social et fonctionnel

Ainsi le développement résidentiel de la commune, doit être équilibré par un renouvellement et un renforcement économique, au service d'un marché de l'emploi diversifié et accessible à tous les profils. Elle dispose, pour ce faire, de nombreux atouts. D'une part, avec plus de 58 000 emplois et 9 000 établissements présents sur son territoire, Villeurbanne regroupe un tissu économique diversifié. D'autre part, sa localisation stratégique et une bonne desserte de transports tous modes constituent un facteur d'attractivité pour les entreprises qui recherchent un accès rapide aux grandes infrastructures d'agglomération, tout en souhaitant rester à proximité des centres de décisions et des usagers du cœur de la métropole.

> Un ADN urbain villeurbannais, parfois discret mais profondément ancré dans la vie locale.

Au-delà du centre des Gratte-ciel et des quartiers déjà valorisés (Wilson, Dedieu-Charmettes, Grandclément...), Villeurbanne est une véritable mosaïque urbaine mêlant d'anciens faubourgs industriels, des cités HBM, un tissu industriel, des quartiers de maisons ouvrières et familiales, des ensembles collectifs des années 1950 à 80 et des maisons bourgeoises.

La commune révèle ainsi une diversité dans son patrimoine bâti et paysager. L'enjeu sera de valoriser la diversité de ce patrimoine, tout en favorisant un renouvellement urbain harmonieux qui continuera à être important, compte-tenu des opportunités foncières. Une attention particulière devra se faire dans les quartiers patrimoniaux caractéristiques, compte-tenu d'une forte mutation encore attendue. Certains ensembles bâtis caractéristiques, mais plus modestes dans leurs qualités (ensembles pavillonnaires) méritent par ailleurs d'être identifiés, d'autant qu'ils participent souvent à des espaces qui présentent une certaine qualité végétale, peu présente dans les quartiers plus constitués.

Enfin, le contexte d'un rythme soutenu d'évolution du territoire communal, avec l'implication de grands secteurs dans des dynamiques nouvelles de projet, rend indispensable une approche durable et anticipatrice du développement urbain :

> Avec l'accompagnement de la croissance démographique par les services nécessaires à tous les usagers.

- Le développement ou la restructuration des équipements, des services et des commerces, au niveau d'une offre communale, de quartier ou de proximité pour répondre aux besoins des usagers et favoriser l'attractivité résidentielle.

> La préservation et l'enrichissement du socle végétal et environnemental du territoire

Villeurbanne bénéficie d'une structure d'espaces verts à deux échelles :

- une grande ceinture verte et bleue qui s'organise avec le canal de Jonage, le plan d'eau du Rhône et quelques parcs structurants, tels que

la Feyssine, le parc de la Commune de Paris ou encore les aménagements en cours sur le campus Lyon Tech la Doua;

- un maillage plus fin d'espaces végétalisés de proximité qui couvre une grande partie des quartiers constitués.

Cette structure d'espaces verts reste à renforcer à l'échelle d'une commune comme Villeurbanne. Demain, l'enjeu sera de réintroduire des espaces de nature et de pleine terre dans le cadre :

- de nouvelles opérations;

- de la conception de formes urbaines qui permettent l'ouverture sur les cœurs d'ilots;

- de la préservation des quartiers qui profitent d'un capital boisé et végétal (plantation de l'espace public, nombreux jardins, géographie de balcon);

- de la requalification ou de la création d'espaces publics;

- du développement d'une structure paysagère et d'espaces publics sur les grands secteurs de renouvellement et de développement, tels que Saint-Jean, Grandclément ou le Carré de Soie.

> L'organisation d'une trame rationnelle d'espaces publics, préparant le développement de futurs quartiers, permettant l'accroissement des mobilités douces et donnant une juste place à l'automobile.

Avec un faible taux de motorisation, Villeurbanne présente des pratiques de déplacement avec une forte utilisation de la marche-à-pied et des transports collectifs. La part des usages VP (voiture particulière) est bien inférieure à la moyenne d'agglomération.

Il est important de continuer à promouvoir ces mobilités vertueuses au regard du développement de la commune et des futures demandes de mobilité, avec notamment le renforcement de l'offre en transport collectif. Il s'agira aussi de poursuivre l'évolution d'une trame viaire adaptée et des aménagements en faveur des piétons et des deux-roues (dans le cadre de requalification ou de création d'espaces publics ou d'aménagements de voirie) pour limiter ainsi la place réservée à la voiture dans la ville.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

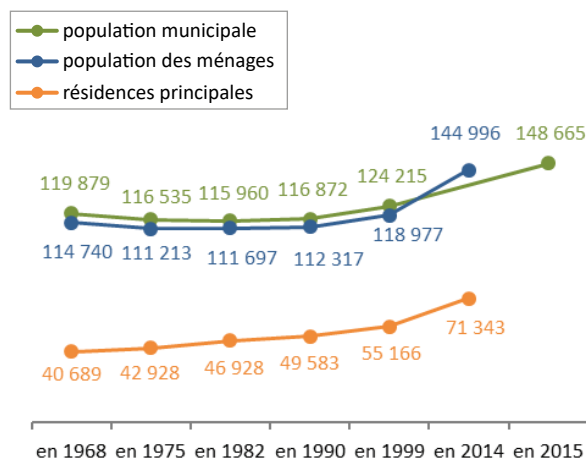
24 450 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de +1,13% sur la période 1999-2015 (gain de 1 528 habitants par an).

Au regard des données disponibles, la croissance repose uniquement sur solde naturel positif (+1,2%) alors que le solde migratoire est nul.

Evolution comparée du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales de la commune de 1968 à 2015*

Source données : Insee



*L'année 2015 constitue la donnée la plus récente pour la population municipale. Les données disponibles relatives à la population des ménages et le nombre de résidences principales sont celles de l'année 2014.

Chiffres clés

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

Population municipale 2015	148 665 habitants
évolution depuis 1999	+ 24 450 habitants

Part des villeurbannais sur la population du Centre :

En 1999 : 21,8%	En 2015 : 22,5%
Soit une hausse de 0,8 point	

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

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

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

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

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

Une forte augmentation des cadres, des professions intermédiaires et plus modérément des employés

En 2012, les cadres et professions intellectuelles représentent 11,9% de la population de plus de 15 ans de la commune. Cette hausse de près de 4,6 points représente 6 856 personnes supplémentaires. L'augmentation concerne aussi les professions intermédiaires (+5 733 personnes, +2,6 points) et plus modérément, les employés (+3 563 personnes, +0,3 points).

Malgré des effectifs en hausse de 2 172 personnes, la part des retraités recule de -1,3 points. A l'inverse, les ouvriers (-410 personnes, -2,3 points) et les artisans (-100 personnes, -0,5 point) sont moins nombreux. A noter également la progression des personnes sans activité professionnelle (+421 personnes, -3,4 points).

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,0%	0,0%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	2,9%	2,4%	-0,5
Cadres, Prof. intel. sup.	7,3%	11,9%	4,6
Prof. intermédiaires	14,4%	16,9%	2,6
Employés	17,5%	17,8%	0,3
Ouvriers	12,9%	10,6%	-2,3
Retraités	20,5%	19,2%	-1,3
Autres sans activité prof.	24,5%	21,1%	-3,4
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

En termes de ressources, une situation moyenne moins favorable la Métropole et le bassin de vie

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 18 670 €. 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 (20 500 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 18,2% ce qui est supérieur à la Métropole de Lyon (14,8%).

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

Définitions

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

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

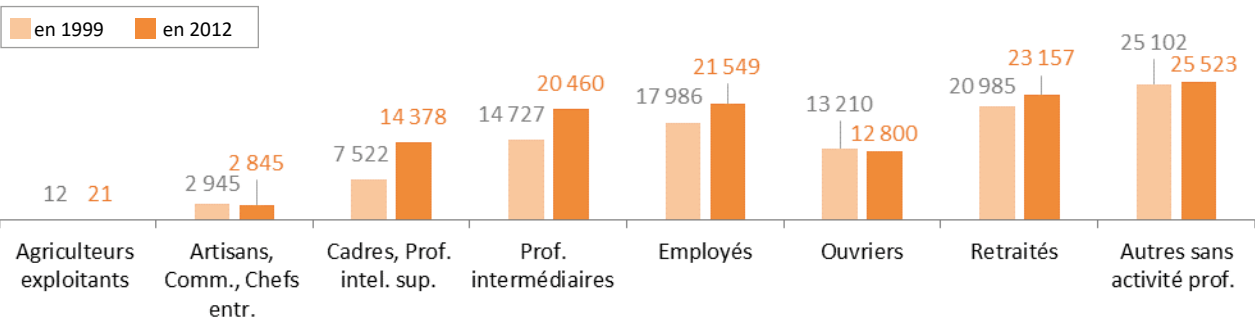
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

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



45,5% des ménages sont composés d'une seule personne

En 2012, Les personnes seules représentent 45,5% des ménages de la commune. Avec des effectifs en hausse de 9 161 personnes, leur part progresse de +4,4 points. On note également la progression significative des autres types de ménages (+2 317 personnes, +2,7 points). Il s'agit de ménages composés de plusieurs personnes sans lien de parenté (par exemple la colocation).

Les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 29,4% des ménages. Cette part recule de -4,5 points depuis 1999 mais demeure supérieure à celle du bassin de vie (26,4%) mais nettement inférieure à celle de la Métropole (33,5%).

La structure du parc explique en partie cette forte part de personnes seules et ce recul des couples avec enfants. A Villeurbanne, les typologies sont constituées à 37% de T1-T2 et 30% de T3.

On note par ailleurs un changement de la morphologie des familles : les familles monoparentales progressent deux fois plus rapidement que les couples avec enfant(s).

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (79,1%, -0,3 point), contre 81,5% pour le bassin de vie.

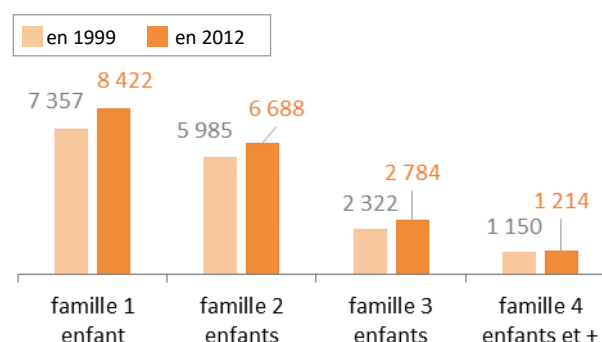
Par conséquent, la commune se caractérise par une plus forte part de familles de 3 enfants (+0,8 point) et de 4 enfants et plus (-0,5 point).

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,16 personnes par ménage
En 2012	2,04 personnes par ménage
Population des ménages 2012	142 748 habitants
Nombre de ménages en 2012	70 057 ménages
Nombre de logements 2012	77 473 logements

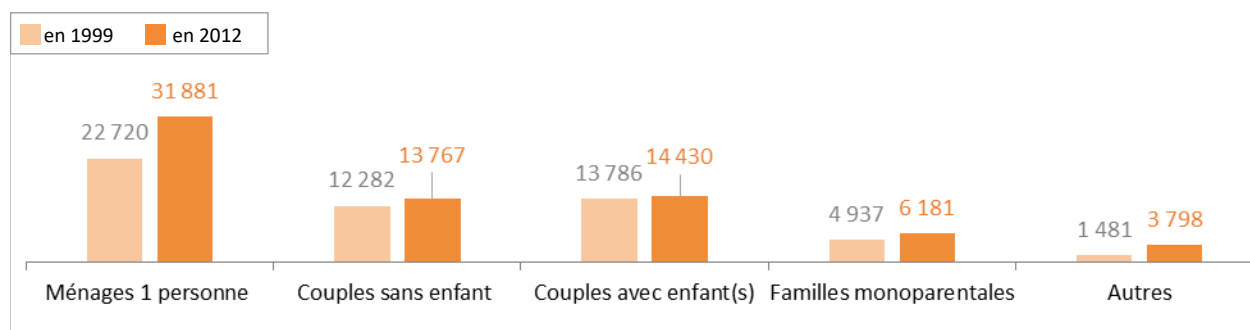
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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	41,2%	45,5%	4,4
Couples sans enfant	22,2%	19,7%	-2,6
Couples avec enfant(s)	25,0%	20,6%	-4,4
Familles monoparentales	8,9%	8,8%	-0,1
Autres	2,7%	5,4%	2,7
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	43,8%	44,1%	0,3
famille 2 enfants	35,6%	35,0%	-0,6
famille 3 enfants	13,8%	14,6%	0,8
famille 4 enfants et +	6,8%	6,4%	-0,5
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population plutôt jeune et en progression

L'indice de jeunesse de Villeurbanne est de 1,8 contre 1,7 à l'échelle du bassin de vie.

Les moins de 30 ans représentent 46,2% de la population. Ils sont plus nombreux de 13 138 personnes, et leur part progresse de près de 2,4 points.

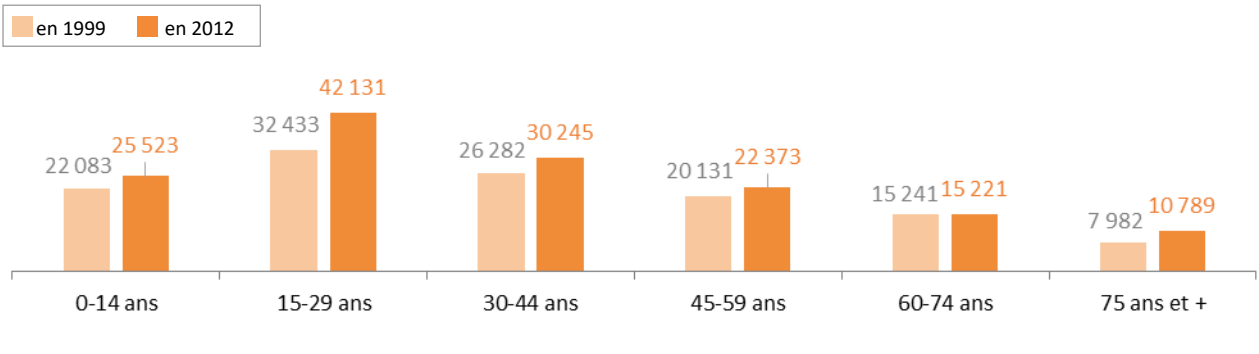
Les 30-44 ans progressent également de manière significative (+3 963 personnes), mais leur part recule de -0,5 point. Ils représentent 20,7% de la population en 2012.

Les 60 ans et + connaissent une évolution plus modérée de 2 787 personnes. Leur part recule de 1 point depuis 1999. Dans le détail, les effectifs des 40-74 ans sont globalement stables (-1,9 points) alors que les 75 ans et plus sont nettement plus nombreux et progressent de 0,9 point.

Les 45-59 ans progressent, quant à eux, de 2 242 personnes mais leur part affiche un recul de -1,9 points.

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	17,8%	17,4%	-0,3
15-29 ans	26,1%	28,8%	2,7
30-44 ans	21,2%	20,7%	-0,5
45-59 ans	16,2%	15,3%	-0,9
60-74 ans	12,3%	10,4%	-1,9
75 ans et +	6,4%	7,4%	0,9
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

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

■ Les ménages et leurs logements

Le segment locatif privé toujours prédominant

42,5% des ménages de Villeurbanne sont locataires du parc privé, ce segment de parc est donc toujours majoritaire. Les propriétaires occupants représentent 35,8% des ménages, suivis par les locataires du parc social (20%). Cette part de locataires HLM diffère du taux SRU qui, sur Villeurbanne, est de 25,53% en 2014.

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 : 26,0%).

Des ménages locataires en progression dans le parc privé

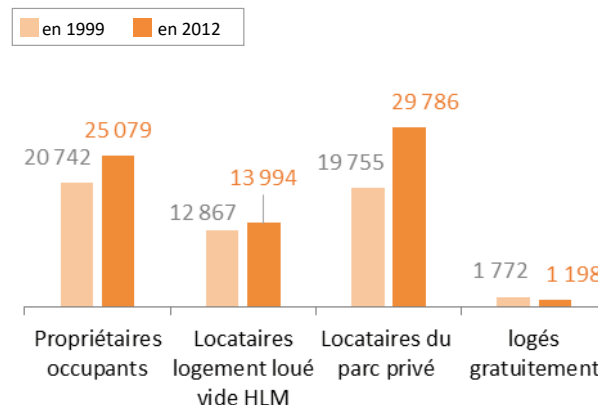
62,5% des ménages sont locataires et cette part a progressé depuis 1999, portée par le locatif privé (+10 031 ménages, +6,7 points). A noter également : en 2012, le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 27,2%, contre 24,6% à l'échelle de la Métropole.

Un recul de propriétaires malgré une progression des effectifs

35,8% des ménages de la commune sont propriétaires de leurs logements, part inférieure à la Métropole (43,6%). Cette part a reculé de 1,8 points entre 1999 et 2012 malgré une progression de 4 337 ménages. En 2012, le taux de pauvreté des propriétaires occupants la commune est de 5,8%, taux supérieur à la métropole (4,5%).

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	37,6%	35,8%	-1,8
Locataires logement loué vide HLM	23,3%	20,0%	-3,4
locataires du parc privé	35,8%	42,5%	6,7
logés gratuitement	3,2%	1,7%	-1,5
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 majoritairement collectif avec des typologies équilibrées

En 2012, 92% des ménages de Villeurbanne vivent en appartement. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (95%).

Ce parc collectif propose des typologies équilibrées avec une sensible surreprésentation des petits logements : 37,3% de T1-T2 (39,1% pour le Centre), 30,9% de T3 (29,1% pour le Centre) et 31,8% de T4 et plus (31,8% pour le Centre).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

44,3% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

44,3% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 37 470 logements dont 45,6% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Un rythme de construction important

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 15,1% ce qui est supérieur au bassin de vie (12,9%) sans atteindre le niveau de la Métropole (15,5%).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 1029 logements par an, 97,1% étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme a progressivement augmenté : 1 162 logements/an entre

2000 et 2004, 1 226 logements/an entre 2005 et 2009 pour s'abaisser à 900 logements/an entre 2010 et 2014. Quelle que soit la période de référence, la part du logement collectif et des résidences reste importante.

Une offre nouvelle qui répond aux besoins villeurbannais et permet d'accueillir de nouveaux habitants

En moyenne 1 198 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. A cette construction, il convient d'ajouter 73 logements issus du parc existant (logements vacants ou occasionnels, résidences secondaires) et transformés en résidences principales. Cette offre nouvelle totale a permis de :

- de compenser la perte de 126 logements par an provoqués par les démolitions en diffus, les regroupements de logements ou encore les transformations d'usage ou de destination,
- de répondre aux besoins en desserrement de 248 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,16 en 1999 à 2,04 en 2012),
- d'accueillir 897 nouveaux ménages par an.

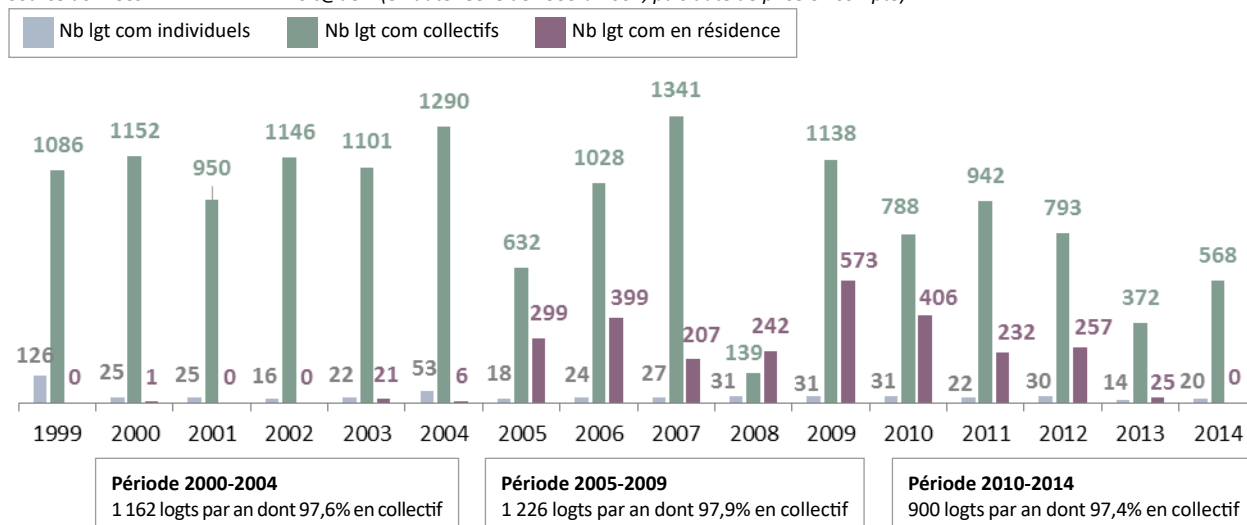
Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 1 829 habitants par an.

Signe de la tension du marché, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 11,3% en 1999 à 8,0% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 1,8% à 1,6%.

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

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)



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	1 648 logements
dont part du collectif	98,9%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Des marchés très dynamiques

Le marché immobilier de Villeurbanne que ce soit dans le neuf ou l'ancien, est marqué par un grand dynamisme et une augmentation du coût du logement.

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

A Villeurbanne, 1 450 transactions ont eu lieu entre 2012 et 2014, elles représentent 12% des ventes du Grand Lyon et 27% de celles du Centre.

Jusqu'en 2011, le parc de logements présentait une répartition typologique bien équilibrée : 36% de T1-T2, 29% de T3, 35% de T4 et T5. Entre 2012 et 2014, 45% des logements neufs commercialisés étaient des T1-T2, 43% des T3. A l'inverse, les T4-T5 sont peu importants (12%) et cela sur l'ensemble des quartiers de la ville indépendamment de leurs notoriétés.

... sur des valeurs élevées

En 2014, les appartements neufs étaient vendus à 3 587 €/m² contre 2 641 €/m² dans l'ancien, soit un écart de 946 €/m². La commune affiche un prix moyen en neuf équivalent à la Métropole de Lyon (3 582€/m²).

Le prix moyen en neuf s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne comprise entre 3600 et 3800 €/m².

... avec une forte présence des investisseurs

Entre 2012 et 2014, 55% des ventes concernent des investisseurs, avec une part allant de 48 à 75% selon les quartiers et une surface moyenne des logements aux alentours de 50 à 55 m².

La Ville souhaite inverser ce phénomène qui risque d'être encore accentué par le passage en zone A.

Un marché de l'ancien davantage accessible aux ménages modestes et intermédiaires

Entre 2012 et 2014, Villeurbanne a totalisé 3 885 reventes de logements, ce qui représente 20,5% des ventes du bassin de vie. 5% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le logement individuel (343 933 €) était vendu à un prix moyen inférieur à celui du secteur Centre (468 277 €) et à celui de la Métropole de Lyon (367 381€).

En 2014, le logement collectif ancien (2 641 €/m²) était vendu à un prix moyen inférieur à celui du secteur Centre (3 178 €/m²) et de la Métropole (2 911 €/m²).

Après une hausse importante, les prix sont stables depuis 2012 se situant aux environs de 2 600€/m².

Sur la période 2012-2014, 61% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800€/m². 32% des ventes se sont réalisées entre 2 800 et 3600 €/m². 7% se sont vendus plus de 3 600 €/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 26,0% de logements sociaux, en 2017 Villeurbanne n'est pas soumis aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social en augmentation

Avec 19 939 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Villeurbanne représente 26,6% de celui du secteur Centre.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 3 684 logements et le taux SRU a progressé de +1,4 point. A noter également qu'entre 2007 et 2013, 12 logements locatifs sociaux ont été démolis sur la commune.

Au 01/01/2017, la commune ne présente pas de déficit pour atteindre les 25% de logements locatifs sociaux exprimés par la loi SRU.

Source : DDT

Une très forte pression de la demande

Au 31 décembre 2017, 5 402 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 9 298 demandeurs souhaitent Villeurbanne comme premier choix. 58% d'entre eux résident déjà sur la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 6,5, soit **plus de 6 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice au dessus de la Métropole de Lyon (5,7)).

En 2017, le taux de rotation était de 8,2% contre 8,5% 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

Des typologies équilibrées

En 2017, 33% du parc locatif social de Villeurbanne est composé de T1-T2 (34,2% pour le Centre et 28,1% pour la Métropole. Les T3 représentent 34,3% du parc social (34,8% pour le Centre et 35,7% pour la Métropole) contre 32,7% de T4 et plus (31,1% pour le Centre et 36,2% pour la Métropole).

Source : RPLS 2017

En moyenne 565 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 5 650 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 25% de la production du secteur Centre.

565 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 39,1% en PLUS, 30,7% en PLAI et 30,3% en PLS. Aucun logement en PLUS-CD n'a été financé. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (42% de PLUS, 3% de PLUS-CD, 25% de PLAI et 31% de PLS).

Les logements ordinaires représentent 75% de la production de logements contre 25% de foyers.

A noter que 114 logements ont été produits en accession sociale (PSLA) ces 10 années.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

■ Parc de logements locatifs privés

42,5% des ménages de Villeurbanne sont locataires du parc privé

Les locataires privés représentent 42,5 % des ménages de la ville de Villeurbanne (29 786 ménages en 2012).

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

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

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

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

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

Un niveau de loyer élevé, surtout dans les petites typologies et le parc récent

Le loyer médian à Villeurbanne est de 11,2 €/m² (il est par exemple de 11,7 € à Lyon).

Les petites typologies sont les plus coûteuses : alors que le loyer d'un T1 atteint les 13,6 €/m², les loyers des plus grands logements (T4 et T5) sont compris entre 9,3 et 9,4 €/m².

Enfin, le parc récent (après 2005) propose des loyers plus élevés : 12,7 €/m² en moyenne.

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

Une forte part de ménages modestes

Le parc privé accueille une part des ménages aux revenus modestes qui subissent, compte tenu de loyers élevés, des taux d'effort plus importants que les locataires modestes du parc social. A Villeurbanne, entre 40 et 45% des locataires du parc privé ont des revenus modestes.

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

Des situations de dégradation qui subsistent

Des situations de dégradation ou d'insalubrité demeurent sur lesquelles il convient d'assurer une veille et d'intervenir le cas échéant. Ont notamment été identifiés 1888 logements potentiellement indignes et 326 copropriétés potentiellement fragiles (qui cumulent un bâti dégradé, des difficultés en terme de fonctionnement, d'impayés de charge, de vacance...).

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

Passage de Villeurbanne en zone A pour l'investissement locatif

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

■ Contrat de ville et rénovation urbaine

Diagnostic sur les quartiers Politique de la Ville de Villeurbanne : les Buers, Jacques Monod, Bel Air/Les Broses, Saint Jean, Tonkin

Les quartiers politique de la ville de Villeurbanne présentent des caractéristiques urbaines très différentes : petits quartiers denses intra périphériques à dominante résidentielle ou vastes secteurs caractérisés par leur mixité entre habitat et activités ; logement social quasi exclusif ou s'articulant avec des secteurs en copropriétés. Au-delà de ces contrastes, on peut identifier un certain nombre de points communs, notamment des atouts sur lesquels s'appuyer en termes de développement urbain :

- Ils proposent une offre d'habitat (logement social et primo accession) abordables pour les ménages modestes en cœur d'agglomération et souvent à proximité de secteurs en pleine mutation (4,50 euros du m2 de loyer dans les résidences sociales de Saint-Jean et des Buers ; 1600 euros du m2 environ à la vente sur la résidence Saint-André),
- Leur parc est constitué de grands logements, adaptés aux familles,
- Plusieurs quartiers présentent une desserte en transport en commun relativement bonne (ex : Tonkin, Buers). La rareté du foncier disponible conduit à y privilégier des démarches de renouvellement urbain et d'amélioration de l'existant. A Saint-Jean en revanche, quartier peu accessible, le potentiel foncier est important et doit être valorisé en lien avec l'amélioration de sa desserte en transports en commun.
- Certains bénéficient d'une position en entrée de ville et/ou d'une proximité des infrastructures routières qui leur confère une bonne desserte automobile et une visibilité depuis l'extérieur, dont il est possible de mieux tirer parti.

En même temps, les quartiers sont marqués par des problématiques urbaines à prendre en compte et traiter :

- La proximité du périphérique (Brosses, Buers, Saint-Jean) : quels dispositifs mobiliser pour diminuer les nuisances subies (pollutions atmosphérique, sonore) ? Comment atténuer les coupures générées par les grandes infrastructures ?
- Plusieurs quartiers conçus initialement comme des ensembles résidentiels cohérents mais peu intégrés au tissu urbain environnant (résidences Jacques Monod, Saint-André) : cela entraîne un manque de perméabilité, des difficultés de franchissement et de fonctionnement qu'il convient de prendre en compte dans les projets à venir.

HABITAT

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Un haut niveau de production lié à une forte croissance

La commune de Villeurbanne a connu, au cours des dernières années, une croissance importante : +1,27% entre 1999 et 2012. Cela a correspondu à un cycle immobilier expansif avec un taux de construction neuve très élevé. Ce développement s'est essentiellement fait en renouvellement dans le tissu urbain existant et, en partie, sur des opérations d'aménagement urbain.

Une augmentation du coût du logement et un risque d'exclusion de certains ménages

Ce fort dynamisme immobilier a entraîné une augmentation du coût du logement avec des valeurs de marché en forte hausse alors qu'elles étaient restées accessibles jusqu'à 2009. Les prix de vente actuels dans le parc ancien ou neuf (bien qu'inférieurs à ceux du secteur Centre) excluent de l'accession les ménages des primo-accédants et les plus modestes voire les ménages aux revenus intermédiaires sur le neuf. Ainsi, 17% des villeurbannais sont exclus de l'accession dans le parc ancien, 41% dans le neuf.

Moins de propriétaires occupants

La part des propriétaires occupants dont la forte proportion (lié au tissu pavillonnaire) est aussi une caractéristique de Villeurbanne est en baisse, la vente aux investisseurs progressant parallèlement assez fortement. Ainsi, le marché ayant atteint le socle incompressible de ventes à des propriétaires occupants, l'activité immobilière est surtout stimulée par les ventes à investisseurs très exposés aux dispositifs nationaux de défiscalisation. Ce type de ventes conduit, par ailleurs, à une plus grande production de petites typologies.

Un parc locatif privé avec des loyers élevés et une forte pression sur le parc social

Le haut niveau de production a aussi impacté la structure du parc avec une augmentation du segment locatif en particulier privé. Ce parc propose des loyers relativement élevés : 11,2 €/m² en moyenne, avec des pics à 13,6 €/m² pour les petites typologies et 12,7 €/m² pour le neuf. Ce niveau de loyers contraint les ménages modestes, nombreux dans le parc locatif privé, à des taux d'effort trop importants par rapport à leurs ressources. Cela conduit également à accroître la pression sur le parc locatif social qui fait donc l'objet d'une forte demande (5 demandeurs pour 1 offre), demande constituée à 62% de ménages déjà villeurbannais.

Une évolution dans la composition des ménages

Le niveau moyen des ressources augmente même s'il reste encore inférieur à la moyenne du Centre et la part des familles diminue, celles-ci ayant du mal à trouver une offre adaptée tant en terme de prix que de typologie. La population se rajeunit et la part des -30 ans progresse de manière forte. Pour autant, Villeurbanne conserve une part importante de personnes âgées dont le maintien à domicile va être un enjeu considérable surtout pour les moins fortunées d'entre eux. De même, la part des très modestes est plus importante à Villeurbanne que sur le Centre. La Ville fait donc aussi face à des besoins spécifiques.

La singularité de Villeurbanne, qui constituait un territoire accessible tout en étant en centralité, commence à s'atténuer. Le marché immobilier se tend et beaucoup de ménages villeurbannais ne trouvent pas réponse à leurs besoins et se déplacent sur les communes de l'est de l'agglomération.

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

En ce qui concerne la construction neuve :

- > Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de tous les profils de ménages en poursuivant l'effort de production d'une offre locative sociale et intermédiaire, et en développant l'accession abordable.
- > Le maintien d'une offre destinée aux plus modestes,
- > Le rééquilibrage territorial de l'offre sociale,
- > La mixité sociale et générationnelle à préserver en veillant à l'accueil de familles avec enfant(s) en soutenant la production de grandes typologies. Un des enjeux de Villeurbanne est, en effet, de conserver une vocation d'accueil des familles en dehors du parc locatif social, en incitant la production de grands logements à prix maîtrisés (en dessous de 3 300 €/m²) correspondant aux ménages de la classe moyenne.
- > Le développement de logements sociaux étudiants pour participer à l'effort d'accueil en tant que ville universitaire du secteur Centre.
- > La prise en compte des problématiques liées au vieillissement et la proposition d'un habitat adapté.

En ce qui concerne le parc existant :

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

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	56 856
Actifs ayant un emploi	62 779
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,9

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Un équilibre entre les emplois et les actifs occupés

Près d'un emploi pour un actif

Avec 56 856 emplois recensés en 2014, pour un nombre d'actifs occupés très légèrement supérieur (62 779), la ville de Villeurbanne décrit un équilibre entre les nombres d'emplois et d'actifs.

D'où viennent les actifs venant travailler à Villeurbanne

De la commune	20 788	36%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	12 167	21%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	12 586	22%
De l'extérieur de la Métropole	11 807	21%

Source : Insee-RP2011 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Villeurbanne

Dans la commune	20 788	33%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	21 286	34%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	14 888	24%
A l'extérieur de la Métropole	5 755	9%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Le nombre de demandeurs d'emplois a quasiment doublé depuis 2009

15 105 demandeurs d'emploi (catégories A, B et C) sont recensés en 2014. Ce chiffre est en augmentation de 45% depuis 2009, un rythme plus soutenu qu'en moyenne dans le bassin de vie Centre ou la Métropole de Lyon (+33% et +38%).

Des flux domicile-travail concentrés sur les communes proches

Les emplois occupés le sont pour une grande partie par des Villeurbannais (36%), des Lyonnais (21%) et 43% par des habitants extérieurs au Centre. La majorité provient des communes proches : les 3^e, 6^e, 7^e et 8^e arrondissements de Lyon, Caluire-et-Cuire, Vaulx-en-Velin.

Les pôles d'emplois des habitants de Villeurbanne sont également les communes et arrondissements de Lyon limitrophes, ainsi que les principaux pôles d'emploi de la Métropole de Lyon : les 6^e, 3^e, 7^e, 2^e et 8^e arrondissements de Lyon, ainsi que le 9^e arrondissement, la commune de Vaulx-en-Velin, mais aussi Saint-Priest, Bron, Vénissieux ou Caluire-et-Cuire.

Trois emplois sur quatre dans les fonctions présentielle et métropolitaines

Les emplois présents à Villeurbanne relèvent pour 41% des fonctions métropolitaines et 37% des fonctions préSENTIELLES. Les fonctions préSENTIELLES sont moins représentées que dans le Centre, mais aussi bien représentées que dans l'ensemble de la Métropole de Lyon. Elles sont en progression, principalement dans l'administration publique, les services de proximité, la santé et l'action sociale.

La représentation des fonctions de production concrète est une particularité villeurbannaise : 12% des emplois relève de la production concrète, tandis que cette part se limite à 9% en moyenne dans le Centre. Le même constat peut-être fait pour les fonctions transversales, qui sont moins représentées en moyenne dans le Centre qu'à Villeurbanne.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE

Fonctions préSENTIELLES	Fonctions métropolitaines
Fonctions de production	Fonctions transversales

Villeurbanne	37%	11%	41%	11%
Centre	41%	9%	41%	10%
Métropole de Lyon	38%	12%	37%	13%

L'atout d'un tissu économique mixte alliant services et industries innovantes

Un tissu économique diversifié

Fin 2014, la commune accueille 9% des emplois salariés de la Métropole de Lyon et 16% des emplois du Centre. Villeurbanne a une part importante d'emplois liés aux services aux entreprises (37%) et 6% d'emplois intérimaires. Les services aux particuliers représentent 25%. Les services aux particuliers représentent 25%. L'appareil industriel local demeure très présent : le secteur de l'industrie, énergie, environnement représente 14% des emplois salariés, une part qui se situe dans la moyenne de l'agglomération, mais beaucoup plus élevée qu'à Lyon (7%) ou dans l'ensemble du bassin de vie Centre (9%). Avec 5% d'emplois dans les activités du commerce de détail, ce secteur est moins bien représenté qu'en moyenne dans les autres communes métropolitaines (8%). La construction représente 7% des emplois salariés privés, soit une part légèrement supérieure à la moyenne de la Métropole (6%). Le commerce de détail et le transports-logistiques sont sous-représentés. Chacun d'eux cumule 4% des emplois à Villeurbanne contre 7% dans la Métropole.

Des spécialisations dans des domaines à forte valeur ajoutée

Dans les activités de services aux entreprises, l'économie villeurbannaise se distingue dans certains domaines à forte valeur ajoutée et porteurs pour l'avenir tels que : les activités informatiques grâce à des entreprises à la pointe de la technologie (Worldline OPEN, Atos infogérance, Thales Services, Cyber Cité...), les activités juridiques et comptables (telles que Mazars), les services

opérationnels liés aux bâtiments (Isor Services, Onet Services, GSF Mercure, Concept 3P, Groupe Sovinet) et surtout la recherche-développement où les salariés sont proportionnellement 4,7 fois plus nombreux que dans l'ensemble de la Métropole de Lyon grâce au campus Lyon Tech la Doua.

Une présence encore affirmée de l'emploi industriel

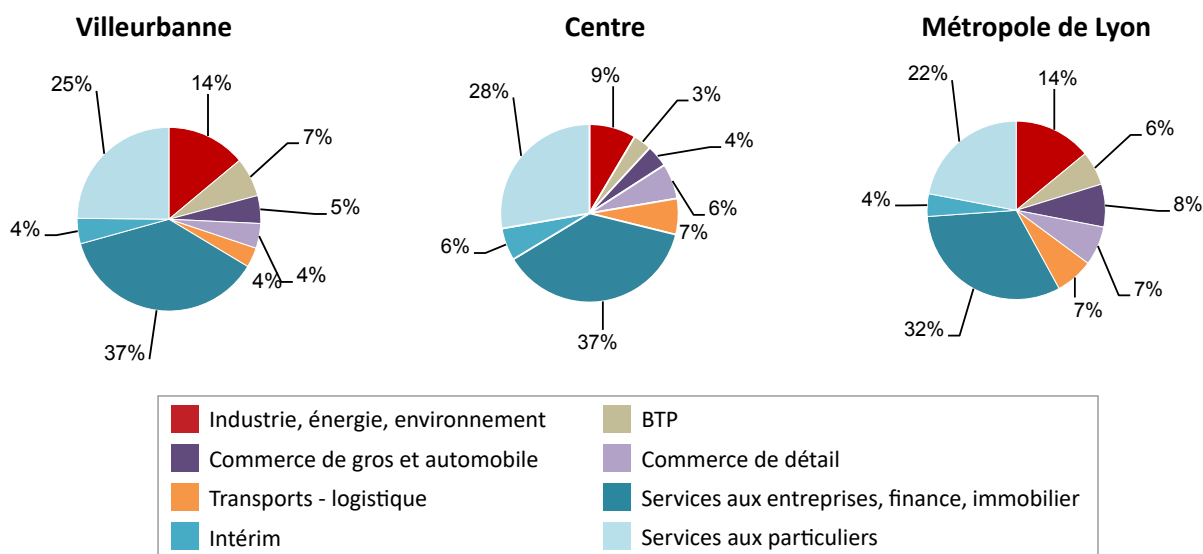
Les secteurs d'activités industriels les plus employeurs sont l'équipement électrique (GE Grid Solutions), le matériel de transport (Alstom transport, Safran Landing Systems) et l'énergie-environnement grâce à la présence sur le territoire d'un tissu de grandes et moyennes entreprises dont EDF, GDF ou GRDF.

+4% d'emplois salariés privés en cinq ans

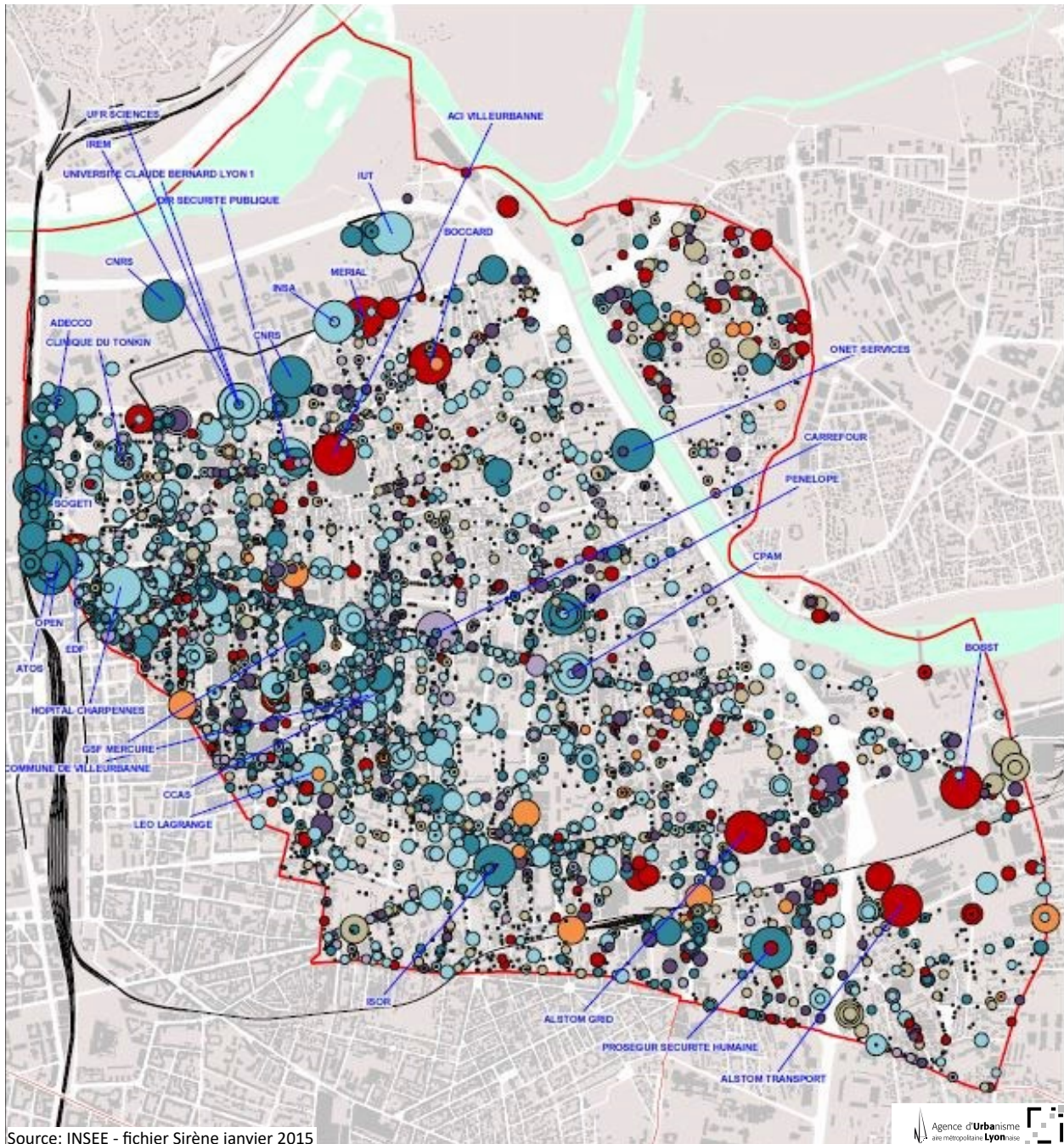
La dynamique de l'emploi est une croissance moins soutenue à Villeurbanne (+4%) que dans le Centre (+7%), mais néanmoins proche de la moyenne de la Métropole (+5%). Entre 2009 et 2014, Villeurbanne a enregistré 1962 emplois salariés privés supplémentaires. L'emploi industriel continue de baisser plus vite (-9%) que dans le Centre (-2%). Comme dans le reste de la Métropole, les gains d'emplois les plus importants constatés sur la période ont eu lieu dans l'intérim (+30%), les services aux particuliers (+20% soit + 2 055 emplois). Le transport-logistique ainsi que les services aux entreprises ont également progressé.

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

Source : Acoess-Urssaf au 31-12

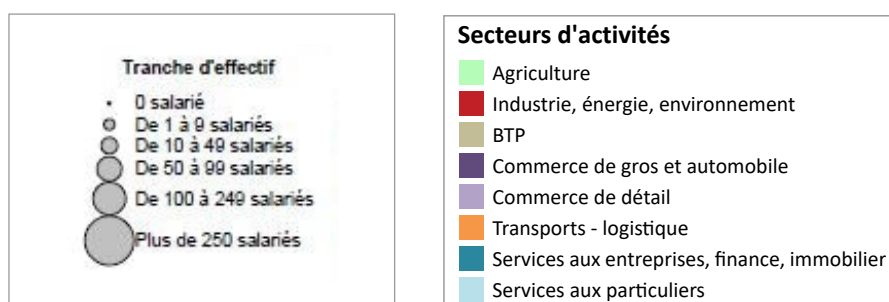


Principaux établissements



Source: INSEE - fichier Sirène janvier 2015

Le nom des établissements de plus de 250 salariés est mentionné



Artisanat et commerce

1 980 établissements artisanaux

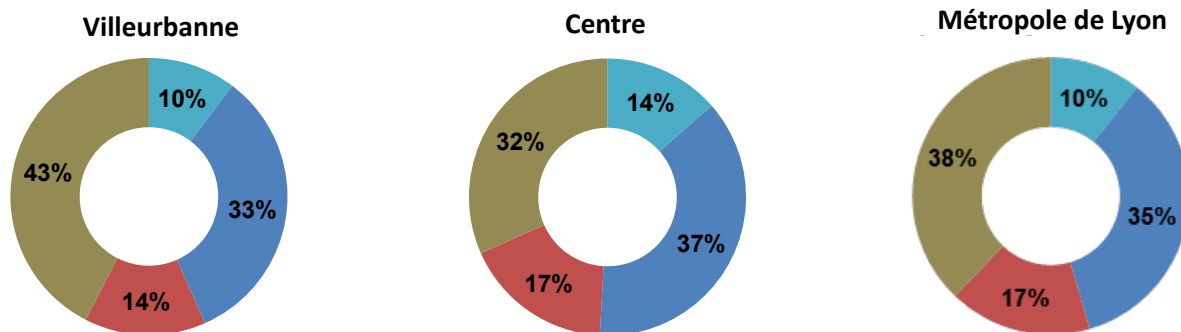
Avec une densité de 137 établissements artisanaux pour 10 000 habitants, la ville de Villeurbanne dispose d'une densité artisanale encore importante au regard des autres communes de la Métropole (sur le secteur Centre, 132 établissements pour 10 000 habitants). Cette densité est néanmoins inférieure à la densité moyenne constatée à l'échelle métropolitaine.

Une grande part des établissements implantés relève du secteur du bâtiment (43%) tandis que les services représentent un établissement sur trois.

En comparaison à la moyenne constatée dans le Centre, Villeurbanne détient relativement moins d'établissements dans l'alimentaire, la fabrication et les services, mais beaucoup plus dans le bâtiment.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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



Un potentiel de développement commercial

L'offre commerciale de Villeurbanne est limitée. La ville souffre d'un faible rayonnement de l'armature commerciale caractérisée par une zone de chalandise réduite. La polarité commerciale principale se situe sur le secteur des Gratte-Ciel.

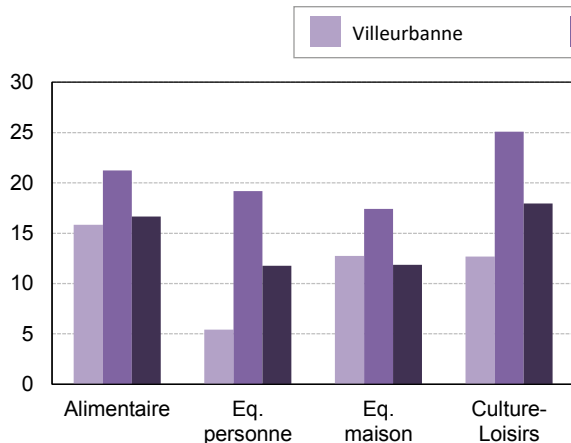
Des pôles secondaires sont à densifier : le pôle Salengro, Grandclément, Charpenne, Tonkin, Maisons Neuves, Buers et des pôles de proximité sont à conforter : Tolstoi, Cusset, St Jean.

De manière générale, les grandes surfaces sont peu présentes à Villeurbanne, en comparaison à la moyenne du Centre et de la Métropole. L'offre la moins dense est celle des commerces d'équipement de la personne.

Seule l'offre en petits commerces alimentaires et d'équipement de la maison avoisine les niveaux métropolitains.

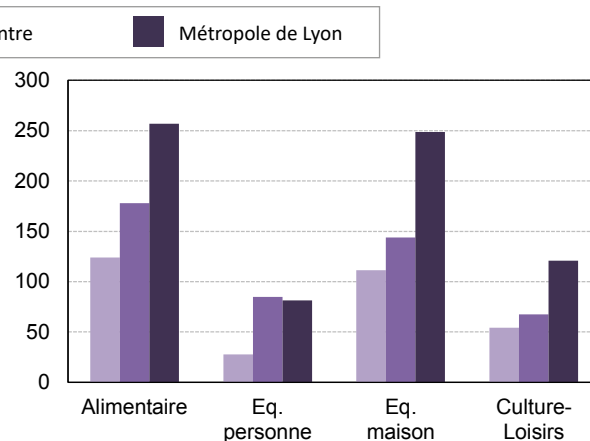
Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

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

Quatre grands espaces économiques ponctuent un large panorama d'immobilier d'entreprise

Villeurbanne accueille de nombreux sites d'activités qui jalonnent la ville. Au Nord, les quartiers de la Doua forment un ensemble d'entités aux enjeux stratégiques divers : le pôle tertiaire en renouvellement de Stalingrad, le Campus Lyon Tech la Doua et ses capacités foncières, les axes du boulevard du 11 novembre et de l'avenue Einstein dont l'identité économique va émerger, ainsi que plusieurs espaces en mutation comme le tènement Spréafico/Galline Nord, l'îlot Mazoyer. Au Nord Est et à l'Est, trois espaces économiques majeurs sont implantés : le grand quartier de projet Carré de Soie, Grandclément et Saint-Jean. Le projet Carré de Soie s'appuie sur des opportunités foncières et des capacités de renouvellement. Le secteur Grandclément est en pleine transformation et son positionnement économique à venir jouera un rôle important pour valoriser les atouts économiques de cet espace. A plus long terme, le quartier Saint-Jean va offrir un nouvel espace de renouvellement économique.

Au-delà des grands sites économiques de Saint Jean, de Carré de Soie, de Grandclément Est, le tissu économique de Villeurbanne prend place en diffus au sein de

nombreuses micro-zones inscrites dans le tissu urbain (Galline Nord, Sud Tostoï ..) qui participent à une implantation mixte des activités économiques dans la ville. A ces espaces, pourront s'ajouter à l'avenir de nouvelles opérations économiques et urbaines. Plusieurs sites potentiels qui peuvent se renouveler à terme, en développant de nouveaux espaces économiques, sont en cours de réflexion.

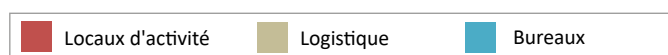
Un parc de locaux industriels encore important

Le parc immobilier d'entreprises villeurbannais (hors commerce) s'élève à 840 779 m² en 2015, soit 17% de la superficie totale du parc du Centre. Comparé au Centre, la part du parc industriel et de logistique dans le parc immobilier total est très important (58% des surfaces recensées contre 26% en moyenne dans le Centre). 432000 m² de locaux d'activités sont présents. Au total, Villeurbanne concentre 38% du parc industriel et logistique du Centre. Le parc immobilier de bureaux est aussi important (351 000 m²) mais il représente peu au sein de l'ensemble du parc de bureaux du Centre (9%).

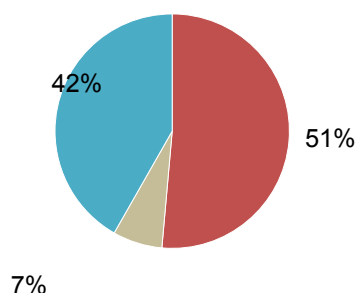
D'une manière générale, sur le secteur Centre, le taux de vacance reste très faible, offrant peu de possibilités de mouvement aux entreprises.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

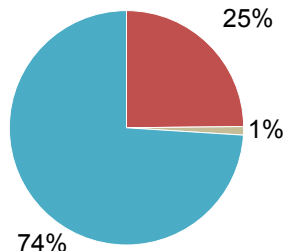
Source : Cecim



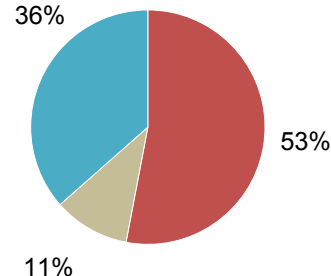
Villeurbanne



Centre



Métropole de Lyon



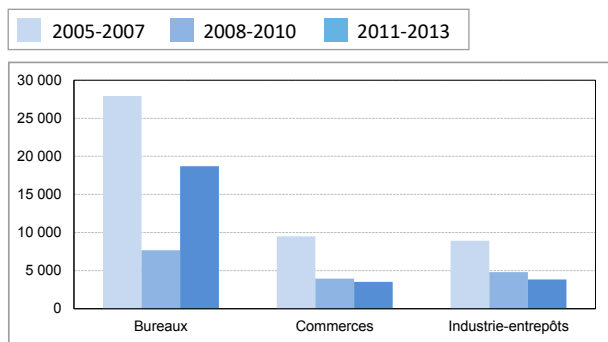
Marché immobilier

60% des surfaces mises en chantier sont des bureaux et 40% des locaux d'activités

Entre 2005 et 2013, 60% de la construction neuve a porté sur des bureaux. Une part moins importante que celle du Centre (72%) mais plus élevée que dans l'ensemble de la Métropole de Lyon. En moyenne, le rythme de construction de bureaux a été de 6 000 m² de surface de plancher annuels, variant entre 9 000 m² annuels sur la période 2005-2007 à légèrement plus de 6 000 m² entre 2008 et 2010. Concernant les locaux industriels, 17500m² ont été mis en chantier entre 2005 et 2013 soit environ 2 000 m² annuels. Le rythme de construction a été moins important sur la période la plus récente (2011-2013) comparé à la période 2005-2007.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



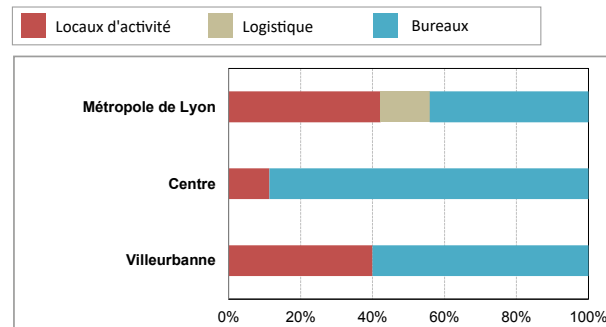
60% des transactions concernent des bureaux

L'analyse des transactions réalisées entre 2006 et 2014 montre une prédominance du marché des bureaux. 60% des surfaces placées sont des bureaux. Le volume global constaté a été de plus de 175 000 m² sur la période. Dans le même temps, 117 000 m² de locaux industriels ont également changé de main. Le volume de transactions annuel moyen sur la période est ainsi de 13000m² pour les locaux industriels et de 19 500 m² pour les bureaux.

Les demandes de locaux d'activités restent élevées mais ne peuvent être satisfaites au regard de l'offre disponible.

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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

Attractive et dotée des atouts d'une ville-centre mais également exposée aux pressions d'un cœur métropolitain, Villeurbanne, engagée dans une forte dynamique de renouvellement urbain, aborde un temps clef de son développement territorial et économique. Dans cette période stratégique, il lui revient de veiller à garantir les grands équilibres qui ont fondé jusqu'alors son identité.

D'une part, en veillant à maintenir l'équilibre existant entre emplois et actifs, par l'aide à la création d'emplois parallèlement à l'accueil d'une population plus nombreuse :

- > par l'entretien d'un important potentiel d'accueil économique, tant dans les grands sites économiques dédiés, que dans les micro-poches d'activités en ville et au cœur des tissus urbains.

D'autre part, en garantissant une offre d'emplois

diversifiés, accessibles au plus grands nombre de profils et tous les niveaux de qualification :

- > par l'accueil des fonctions supérieures participant de l'attractivité économique métropolitaine, et le renforcement des grands pôles et fonctions d'excellence déjà présents sur son territoire,
- > par la préservation des fonctions de production industrielle ou artisanale, spécificité villeurbanaise au sein du centre métropolitain, tout en accompagnant leur modernisation en tant que de besoin.
- > par les bonnes conditions accordées au maintien et au développement de l'économie présentielle, dans un contexte favorable de progression démographique ; notamment en développant son armature commerciale au plus près des nouveaux besoins de la population et des dynamiques urbaines à l'œuvre dans le territoire.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Poursuivre la mise en œuvre d'une armature d'espaces publics et renforcer la présence de la nature en ville**
 - > S'appuyer et mettre en valeur le potentiel paysager du territoire villeurbannais
 - > Déployer la mise en réseau des parcs et développer plus de Nature en ville, contribuant à la santé des habitants
 - > Organiser les espaces publics au sein du territoire au profit d'une mobilité vertueuse et du vivre ensemble
- **Assurer le développement d'une économie diversifiée au service d'un emploi pour tous**
 - > Ancrer et déployer l'économie d'excellence sur le territoire de Villeurbanne
 - > Garantir le développement d'une offre tertiaire équilibrée et maîtrisée en synergie avec les grands projets de la Métropole
 - > Réserver les capacités d'accueil pour les activités économiques
 - > Renforcer une offre hôtelière diversifiée
- **Poursuivre les actions d'amélioration du cadre de vie**
 - > Organiser une offre commerciale de qualité, attractive et complémentaire en s'appuyant sur le centre-ville et les centres de quartier de la commune
 - > Déployer les équipements de vie nécessaires au développement urbain et démographique
 - > Anticiper le renforcement du réseau de transports en commun
- **Encadrer les transformations urbaines et mettre en valeur le patrimoine urbain et paysager de Villeurbanne**
 - > Mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et la mémoire des quartiers
 - > Favoriser la diversité des formes urbaines pour enrichir la mosaïque villeurbannaise

DÉCLINAISON PAR QUARTIERS

- **Élargir le centre-ville dans le prolongement des Gratte-Ciel historiques**
 - > Accompagner l'AVAP du centre historique
 - > S'appuyer sur la dynamique de la ZAC Gratte-ciel pour élargir la centralité de Villeurbanne
 - > Préparer les conditions d'extension du centre-ville autour d'un axe Nord Sud de transport en commun
- **Encadrer le renouvellement des quartiers Ouest de la commune, répartis autour du centre-ville**
 - > Maintenir le rayonnement d'agglomération du pôle tertiaire Stalingrad
 - > Accompagner l'évolution des quartiers Tonkin et Charpenne-Wilson; conforter le centre de quartier Wilson
 - > Accompagner le renouvellement du quartier des Poulettes
 - > Valoriser les capacités du secteur Dedieu Charmettes, quartier stratégique entre le centre-ville et le projet Part Dieu
 - > Redynamiser le cours Tolstoï, en valorisant les caractéristiques bâties et économiques
 - > Accompagner le renouvellement des secteurs Maisons Neuves, Ferrandière, Balzac dans le respect des caractéristiques bâties et paysagères
- **Déployer les grands projets urbains et leur insertion dans les quartiers du Nord et de l'Est de la commune, de part et d'autre du boulevard Laurent Bonnevey**
 - > Poursuivre l'ouverture du campus sur la ville et garantir les

- besoins de développement des quartiers Doua-Salengro
- > Poursuivre les actions de renouvellement du quartier des Buers dont le Terrain des Soeurs
- > Encadrer les évolutions du secteur Iris-Chateau Gaillard
- > Accompagner les dynamiques urbaines du secteur Cusset Baratin, tout en mettant en valeur les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur
- > Engager un grand projet économique et urbain sur le territoire Grandclément
- > Confirmer le Carré de Soie comme une polarité d'agglomération dans la poursuite du projet urbain élargi de « paysage habité » et son accroche avec les quartiers des Brosses
- > Créer les conditions pour l'émergence d'un grand projet urbain sur le territoire de Saint Jean

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 foncier, d'équipements, de services et de transports,
 - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espaces, diversifiées et de qualité,
 - > en respectant la morphologie et l'identité des quartiers.
- **Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**
 - > en soutenant le développement de l'accession abordable (dans les ZAC, le diffus, les zones de TVA à 5,5%, les quartiers de rénovation urbaine...)
 - > en augmentant la production de logements sociaux pour atteindre une augmentation du taux à 28%, à l'échelle de la commune,
 - > en soutenant le développement d'un parc locatif intermédiaire et de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
 - > en limitant la production de logements destinés à l'investissement locatif à un niveau acceptable,
 - > Améliorer le parc existant
- **En accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,**
 - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat et l'adaptation aux besoins en particulier liés au vieillissement,
 - > en traitant les situations d'habitat indigne et les problématiques d'insalubrité,
 - > en veillant au maintien de la fonction sociale du parc rénové.
- **Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**
 - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages (étudiants, personnes âgées, jeunes, familles...),
 - > en facilitant l'accès au logement social et en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle
 - > en répondant aux besoins en logement des ménages aux besoins spécifiques ,
 - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation par la mixité fonctionnelle.
- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**
 - > en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
 - > en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE



LEGENDE

Orientations

Conforter/Valoriser

- Garantir une vocation
- Conforter un lieu
- Valoriser un élément remarquable
- Préserver un point de vue de qualité
- Préserver les caractéristiques du quartier

Renouveler/Développer

- Renouveler l'existant
- Développer un pôle
- Développer un site de projet stratégique
- Organiser un axe de développement
- Requalifier la façade
- Réintroduire une composante (urbain mixte, naturelle, économique)
- Améliorer les transitions

Créer/Relier

- Créer une zone
- Créer un pôle
- Créer une liaison
- Relier les quartiers / assurer l'intégration

Maîtriser le développement

- Contenir la consommation d'espace
- Réserver de l'espace pour l'avenir
- Prioriser dans le temps

Vocations

- Urbain mixte
- Economique
- Equipement
- Patrimoine
- Naturelle
- Agricole

Éléments structurants

- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

PADD



Canal de Jonage
© Agence d'urbanisme 2007



Les invites
© Agence d'urbanisme 2014

Au regard de son passé industriel et de la forte dynamique de renouvellement urbain, la ville de Villeurbanne peut être perçue comme une ville minérale.

Néanmoins Villeurbanne possède de nombreux atouts :

- Ses berges et le parc de la Feyssine offrent un cadre paysager remarquable sur les franges Nord et en partie Est de la commune. Ouvert en 2002, le parc naturel de la Feyssine donne à Villeurbanne un grand parc urbain à son échelle et constitue un maillon majeur de la mise en réseau des parcs, via les berges du Rhône et du Canal. Les berges du Rhône et les berges du Canal, entités de l'Anneau Bleu, constituent jusqu'au pont de Croix-Luizet un espace protégé au titre des champs captants des îles du Rhône. Isolée au pied de la digue accueillant aujourd'hui le boulevard urbain Laurent Bonnevey, la zone bâtie existante de la rue Rouget de l'Isle/ Capitaine Ferber est submersible en cas d'inondation du Rhône, et souffre d'une insuffisance des réseaux : elle n'a pas vocation à se développer ;

- Les dynamiques de projet à l'image de Grandclément et Carré de Soie offrent des potentiels importants pour poursuivre la structure paysagère déjà en œuvre le long de la ligne forte de transport en commun T3 dans le prolongement de la voie mode doux paysagée, ou du parc Bazin sur le 3ème arrondissement de Lyon, ou la lône du secteur Saint Jean ;

- Les masses boisées existantes réparties sur quelques secteurs de la commune, tel que sur le Tonkin, la Ferrandièrre, la Perralière, le balcon Villeurbannais, les secteurs pavillonnaires ;

- Un maillage de parcs tels que le parc de la commune de Paris, le parc des Droits de l'Homme, le parc Edouard Vaillant ;

- Un réseau d'espaces verts de proximité ;

- Ses jardins familiaux.

La ville de demain ne peut s'envisager que si elle est « respirable », que si l'on y trouve des espaces verts et une végétalisation des espaces privés qui permettent de diminuer les îlots de chaleur. Face aux enjeux environnementaux de la planète, la ville doit évoluer dans sa conception en étant toujours plus intégratrice de ces préoccupations.

Ainsi, afin de répondre aux besoins de nature en ville de ses habitants et d'améliorer leur qualité de vie, Villeurbanne doit maintenir et développer des espaces de respiration au sein de ses différents quartiers, tout en s'appuyant sur son potentiel paysager.

Poursuivre la mise en œuvre d'une armature d'espaces publics et renforcer la présence de la nature en ville

• S'appuyer et mettre en valeur le potentiel paysager du territoire villeurbannais



- > Faire des berges du canal de Jonage un lieu clé de valorisation de la trame verte et bleue, à la fois pour révéler tous les potentiels naturels, paysagers et patrimoniaux, pour en faire une pièce majeure du chapelet des parcs du Rhône (Gerland, berges du Rhône, Tête d'Or-Feyssine, Grand Parc, Grand Large) et pour en tirer parti jusque dans les quartiers Saint Jean et Carré de Soie ;
- > Etoffer la grande charpente paysagère de long de l'axe T3 et de la Lône Saint Jean, liens entre les secteurs de grands projets Saint Jean, Carré de Soie et Grandclément ;
- > Préserver, voire recréer des corridors paysagers, continuités boisées et ensembles paysagers existants, supports de biodiversité et d'îlot de fraîcheur.

• Déployer la mise en réseau des parcs et développer plus de Nature en ville, contribuant à la santé des habitants



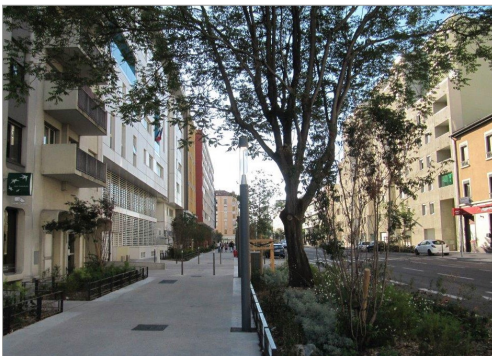
- > Prévoir de « nouveaux espaces de nature » dans les quartiers constitués et en carence d'espaces verts, dans le but d'améliorer la qualité résidentielle de ces secteurs compacts ;
- > Préserver l'armature de parcs existants, ainsi que les espaces sportifs et de loisirs ;
- > Garantir les conditions de réalisation de liens modes doux structurants, en intégrant plus de place pour les modes doux, la végétation et en les accompagnant par des aménagements qualitatifs depuis le domaine privé (au grès des opportunités) ;
- > Renforcer la présence de la nature en ville avec une exigence de pleine terre, permettant la plantation, le développement d'arbres de haute tige et l'infiltration des eaux pluviales, afin d'inciter au paysagement des propriétés privées pour renforcer la place de la nature en ville, en complément de l'action publique ;
- > Améliorer la prise en compte et la protection du patrimoine arboré et paysager de la ville.

OAP
16

- Zonages N1, N2, Upp et AUL et orientation d'aménagement et de programmation ; Protection des boisements remarquables en Espace Boisé Classé ou Espace Végétalisé à Valoriser ; Emplacements réservés pour équipements publics.
- Emplacements réservés pour espaces verts, pour voirie ; Zonages UL, N2sj.
- Protection des boisements remarquables en Espace Boisé Classé ou Espace Végétalisé à Valoriser ; zonage N2sj ou inscription de "Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique" ; zonages URm1 ou URc2 imposant un coefficient de pleine terre variant entre 20 à 35%.
- Emplacements réservés pour espaces verts, tels que dans les quartiers Dedieu Charmettes, Maisons Neuves, Grandclément.
- Localisation préférentielle pour équipement public.
- Zonage UL.
- Emplacements réservés pour voirie, débouchés piétons ou de voiries ; Zonages URm1 ou URc2 favorisant la discontinuité bâtie.
- Zonages imposant un coefficient de pleine terre variant entre 10 à 35%, tels que UCe3a, URm1, URi1a ou URc2.
- Protection des boisements remarquables en Espace Boisé Classé ou Espace Végétalisé à Valoriser.



Jardin des milles couleurs, Cusset
© Agence d'urbanisme 2016



Cours Emile Zola
© Agence d'urbanisme 2015

En terme d'espaces publics, depuis quelques années Villeurbanne et la Métropole redéfinissent la place de l'automobile en ville, en veillant à une meilleure répartition des modes de déplacements à l'échelle de la commune, redonnant ainsi plus de place aux modes doux, et en engageant une reconquête ambitieuse de certains espaces publics à l'image du cours Emile Zola.

Historiquement, Villeurbanne s'est urbanisée autour d'un système viaire Est-Ouest, le long de grandes voies structurant le territoire telles que l'ancienne route de Crémieu reliant plusieurs hameaux depuis la Guillotière, Part Dieu, Grandclément et les actuelles rues Léon Blum et Jean Jaurès.

Aujourd'hui ce système viaire ancien prédomine. Une carence de maillage Nord-Sud entre les quartiers reste présente, malgré certains aménagements tel que la réalisation de l'itinéraire Colin-République.

Les enjeux pour Villeurbanne sont de compléter son maillage viaire, de maintenir son ambition portée sur la reconquête et la création d'espaces publics avec davantage de place aux modes doux et l'intégration de la Nature en ville sur les territoires constitués et en renouvellement.

- **Organiser les espaces publics au sein du territoire au profit d'une mobilité vertueuse et du vivre ensemble**



- > Compléter l'armature d'espaces publics de la ville, renforçant les espaces de vie et de vivre ensemble, à l'image des futures places dans le projet du Carré de Soie ;
- > Confirmer et consolider un maillage de voiries qui garantisse les bonnes conditions de la mobilité au sein de la commune, avec par exemple :
 - le maintien du potentiel pour la mise en œuvre des axes structurants Est-Ouest et Nord-Sud tel que la rue Francis de Pressensé, la rue des Bienvenus, la rue du 8 Mai 1945,
 - le traitement des entrées de ville tels que Cusset, la rue Léon Blum,
 - le remaillage des grands îlots sur des secteurs en développement tels que le secteur Gervais Bussière, le Terrain des Sœurs ;
- > Redéfinir la place de l'automobile dans l'espace public, en redimensionnant les besoins de stationnement, dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs, en particulier pour les programmes résidentiels ;
- > Etudier le principe d'une liaison entre les quartiers des Buers et de St Jean.

- *Inscription d'Emplacements Réservés pour espaces publics.*

- *Inscription d'emplacements réservés pour voiries, ainsi que pour cheminements piétons et cyclistes; débouchés piétons ou de voirie; marges de recul.*

- *Périmètres de stationnement sur le territoire de la commune définissant les normes de stationnement.*



Pôle Pixel
© Agence d'urbanisme 2010



Avenue Stalingrad
© Agence d'urbanisme 1998



Marché
© Agence d'urbanisme 2010

Le bassin de vie Centre dont fait partie Villeurbanne décrit une forte concentration d'emplois: un emploi sur deux de la Métropole est implanté dans le centre. La ville de Villeurbanne accueille presque 58 000 emplois à elle seule, soit plus de 9% des emplois de la Métropole.

A l'échelle de Villeurbanne, l'emploi croît régulièrement mais la nature des emplois implantés est en profonde évolution, dessinant une recomposition du tissu économique de la ville. Les fonctions productives, auparavant surreprésentées, ont enregistré un très fort recul, alors que les emplois des fonctions métropolitaines et présentes se développent.

Néanmoins, Villeurbanne garde la spécificité d'un tissu économique diversifié pour une ville Centre, à travers :

> Des activités industrielles porteuses d'avenir. Si l'industrie présente à Villeurbanne a connu, comme partout en France, un repli de l'emploi, elle est également porteuse d'atouts, facteurs de perspectives d'avenir. De nombreuses entreprises industrielles villeurbannaises font partie des filières et activités stratégiques pour la Métropole, telles que :

- les Cleans Technologies, dans leurs volets énergie, transport et déchets portés du matériel de transport, ou l'équipement automobile avec Alstom Transport, ou encore ACI mais aussi de l'énergie;
- la stratégie Smart City, ville intelligente de la Métropole, avec la présence de SuperGrid Institute qui développe des infrastructures et réseaux intelligents;
- l'industrie audiovisuelle, du jeu-vidéo, des contenus et usages numériques, à forte composante créative et culturelle portée par le pôle Pixel;

> L'innovation et la recherche. Cet atout Villeurbannais est conforté par la large spécificité déployée dans les activités de recherche et développement, privées et publiques, concentrées au sein du site de Lyon-Tech La Doua au Nord de la commune, facteur d'innovation et de mise en synergie.

> Une richesse de TPE et PME dans les services à la personne, l'artisanat et les activités de production. La présence de grands équipements publics, notamment de santé, d'un tissu riche d'associations, mais aussi d'activités d'action sociale, tout autant que la présence importante d'artisans et de services de proximité sont pourvoyeuses d'emplois. Ces activités bénéficient d'un fort dynamisme en terme d'emploi ces dernières années. Néanmoins, face aux concurrences d'implantation, l'artisanat apparaît menacé dans les centres urbains. L'enjeu du maintien de ces activités est central.

Au regard de ces atouts, Villeurbanne doit renforcer cette structure économique diversifiée au sein de son territoire.

Assurer le développement d'une économie diversifiée au service d'un emploi pour tous

• Ancrer et déployer l'économie d'excellence sur le territoire de Villeurbanne



- > Conforter la thématique des contenus et usages numériques à forte composante créative et culturelle autour du pôle Pixel, en réservant des sites économiques pour l'accueil de nouvelles entreprises;
- > Accueillir de nouvelles activités de recherche sur le site du campus Lyon Tech la Doua et sur ses franges;
- > Favoriser l'ancrage et le développement des fleurons de l'industrie villeurbannaise.

- Zonages UEi1 et UEi2

- Zonages USP, UEi1 et UEi2

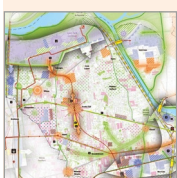
- Zonages UEi1 et UEi2

• Garantir le développement d'une offre tertiaire équilibrée et maîtrisée en synergie avec les grands projets de la Métropole

- > Polariser l'offre de bureau, en particulier sur les secteurs du Carré de Soie, Grandclément, Stalingrad, au sud des Gratte-Ciel;
- > Permettre des programmes de moindre envergure en diffus sur les secteurs plus « compacts ».

- Zonages urbains mixtes et zonages économiques, inscription de polarité de bureau et de Secteurs de Mixité Fonctionnelle.

• Réserver les capacités d'accueil pour les activités économiques



- > Préserver des emprises foncières et des capacités de développement réservées aux activités économiques (artisanales, de services, de petites productions...) tout en permettant leur renouvellement économique;
- > Préparer les conditions pour de nouvelles opérations mixtes (logements et activités) :
 - en imposant une part dédiée à la création d'activités économiques telles que bureaux, locaux d'activités;
 - en recherchant une intégration harmonieuse avec les morphologies environnantes.
- > Prioriser l'animation des pieds d'immeubles par des locaux d'activités :
 - dans le centre-ville et les centres de quartiers;
 - sur les axes actifs de la commune, tels que le cours Emile Zola ou le cours Tolstoï ;
 - dans les quartiers anciens, type faubourg, dont cette animation constitue l'une des composantes patrimoniales.

OAP
6
7

- Zonage UEi1 sur les sites économiques et secteurs de Mixité Fonctionnelle.

- Secteurs de mixité fonctionnelle sur les sites « Lafontaine » et « 1er Mars » pour imposer une mixité économie/habitat, accompagnés d'orientations d'aménagement et de programmation, Zonages URm1 sur le site « Lafontaine » et URc2 sur le site « 1er Mars », en cohérence avec le tissu environnant.

- Linéaires toutes activités ou commerce / artisanat.

• Renforcer une offre hôtelière diversifiée

- Inscription de polarités hôtelières: sans plafond sur le centre-ville et plafonnée à 100 chambres au nord-ouest de la commune.



Ecole Nationale de Musique
© Agence d'urbanisme 2012



Ligne de tramway T3
© Agence d'urbanisme 2010

Au regard de la croissance démographique de la commune, de la volonté d'accueillir de nouveaux habitants et de l'enjeu de répondre aux besoins des habitants, Villeurbanne doit poursuivre ses actions d'amélioration du cadre de vie.

En terme de commerces, Villeurbanne trouve une armature commerciale qui se déploie sur l'ensemble de son territoire, avec des échelles variées.

La polarité principale se situe sur le secteur des Gratte-Ciel, alors que des pôles secondaires, comme Grandclément, Wilson, Totem, ou des pôles de proximité, comme Salengro, Cusset, Perralière, place de la Paix, Saint Jean ou encore Tonkin, s'inscrivent sur les différents quartiers.

La commune souffre cependant d'un faible rayonnement de l'armature commerciale, caractérisée par une zone de chalandise réduite. L'enjeu est de mettre en adéquation, l'offre, la demande et les dynamiques urbaines en cours et à venir, pour ne pas créer un développement supérieur à la demande et aux capacités d'absorption du tissu commercial.

En terme d'équipements, la commune de Villeurbanne bénéficie d'équipements majeurs de rayonnement métropolitain, tels que le TNP, l'Astroballe, le Centre Nautique Etienne Gagnaire, la Maison du livre, de l'image et du son réalisée par Mario Botta ou encore le Rize, centre de mémoire et société. A l'échelle des quartiers, la couverture des équipements a su répondre en partie aux besoins des habitants, avec l'extension et la rénovation de certains groupes scolaires, équipements sociaux, culturels ou sportifs (par exemple: l'extension et la restructuration du groupe scolaire Berthelot). L'enjeu est de prolonger ces actions, en particulier sur les secteurs de dynamiques urbaines.

En termes de déplacements, Villeurbanne bénéficie, d'un réseau modes doux et de transports en commun qui améliore l'accessibilité des quartiers, avec notamment les lignes de métro A et B, les lignes de tramway T1-T3-T4, les lignes fortes C2 et C3, complété par un maillage de bus. Aujourd'hui, il existe encore toutefois des carences de maillage telles qu'une liaison en transport en commun Nord-Sud à l'échelle de la commune, et la desserte de futurs quartiers en renouvellement.

Poursuivre les actions d'amélioration du cadre de vie

- **Organiser une offre commerciale de qualité, attractive et complémentaire en s'appuyant sur le centre-ville et les centres de quartier de la commune**



- > Renforcer la centralité commerciale des Gratte-ciel à l'échelle métropolitaine;
- > Maintenir une hiérarchisation du maillage commercial à l'échelle de la commune;
- > Préserver et conforter l'offre de proximité en affirmant le maintien des rez-de-chaussée actifs et en privilégiant la concentration des activités commerciales;
- > Structurer une offre de proximité pour les quartiers en renouvellement ;
- > Maîtriser les développements commerciaux diffus.

- Polarité commerciale sans plafond sur le secteur des Gratte-ciel.
- Polarités commerciales avec des seuils variant de 1000 m² à 1500m² tels que Salengro, Wilson, Totem, Grandclément, Cusset, Flachet, Tonkin, Saint Jean, et afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire.
- Polarités commerciales à 1000m² sur les secteurs de projets comme La Soie ou la gare de Grandclément; 1500m² sur Terrain des Soeurs.
- Polarité commerciale à 300m² sur les tissus urbains mixtes.

- **Déployer les équipements de vie nécessaires au développement urbain et démographique**

- > Poursuivre le renforcement des équipements de proximité dans les quartiers ;
- > Anticiper la création de nouveaux équipements de vie dans les quartiers en renouvellement.

- Emplacements réservés pour des équipements et des extensions d'équipements.
- Emplacements réservés et localisations préférentielles pour équipements.

- **Anticiper le renforcement du réseau de transports en commun**

- > Permettre l'amélioration du réseau de transports en commun existant, notamment avec la mise en site propre de certaines lignes;
- > Préparer l'arrivée de futurs tracés de nouvelles lignes fortes de transports en commun, tel que la ligne T6 ou la ligne forte "Centre Est" sur la route de Genas.

- Emplacements réservés pour élargissement de voirie tel que sur la route de Genas.



Tissu de faubourg à Grandclément
© Agence d'urbanisme 2009



Allée du soleil Levant
© Agence d'urbanisme 2013



Opération de renouvellement urbain, rue L. Blum
© Agence d'urbanisme 2013

En terme de patrimoine bâti et paysager, la physionomie urbaine de Villeurbanne résulte d'une longue évolution urbaine qui a induit des contrastes urbains et paysagers entre les différents quartiers. Compte tenu de la diversité des tissus, de leurs caractéristiques, de l'intensité de la vie sociale et des potentialités de renouvellement urbain, le PLU-H doit reconnaître et identifier le patrimoine ordinaire, porteur de l'identité des quartiers.

Plus particulièrement, les tissus de faubourg, 1er cœur de la vie sociale et urbaine, ont su maintenir certaines caractéristiques bâties et fonctionnelles qu'il s'agit de confirmer et de mettre en valeur. Ils constituent aujourd'hui un véritable point de repère dans un environnement urbain qui s'est transformé. Inscrits sur un parcellaire étroit en lanière et régulier, présentant des volumétries variées, avec des immeubles d'habitations implantés le long des voies, des rez-de-chaussée animés et parfois des cœurs d'îlots occupés par des activités, ces tissus développent de réels pôles commerçants de proximité. Sur le territoire de Villeurbanne, on retrouve :

- le centre de quartier Charpennes Wilson implanté autour de l'église Ste Madeleine au Nord de la place Charles Hernu et en limite du quartier du Tonkin ;
- le centre de quartier Tolstoï dans la continuité du cours Lafayette (3e et 6e arrondissements) ;
- le centre de quartier Grandclément, ancien centre de la commune après Cusset, implanté sur le balcon villeurbannais qui domine l'ancien tracé de la Rize ;
- le centre de quartier Cusset, premier cœur historique de la commune, fortement impacté par la présence des infrastructures routières. L'aménagement de l'espace public constitue un enjeu fort à l'image du projet du cours Emile Zola ;
- le centre de quartier Maisons Neuves en limite Ouest de Villeurbanne développé le long de l'axe Jean Jaurès ;
- le centre de quartier Croix-Luizet profondément renouvelé, tout en maintenant quelques caractéristiques de faubourg le long de l'avenue Salengro a maintenu quelques caractéristiques de faubourg.

En terme de diversité des formes urbaines, Villeurbanne n'a rien d'une ville classique dont l'urbanisation inscrit une chronologie lisible sur le territoire, avec un centre ancien qui se développe par diffusion depuis le cœur historique. A l'inverse, Villeurbanne s'est constituée au fil des âges, à travers des vagues d'urbanisation et des opportunités foncières offertes. Il n'y a pas eu de stratégie urbanistique de constitution du territoire. Le territoire villeurbannais offre donc le visage d'une mosaïque morphologique, avec une diversité de formes urbaines qu'il s'agit de valoriser.

Au-delà des tissus industriels, de faubourgs ou encore des secteurs de projets en cours ou à venir, la commune trouve une diversité morphologique, à travers :

- Des quartiers de pavillons et de petites maisons ouvrières en particulier à l'Est de la commune ;
- Des immeubles collectifs discontinus, caractéristiques des années 60-70, qui font la part belle aux espaces végétalisés ;

Encadrer les transformations urbaines et mettre en valeur le patrimoine urbain et paysager de Villeurbanne

• Mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager, et la mémoire des quartiers



- > Préserver les bâtiments et ensembles remarquables de la commune, et prendre en compte notamment l'identité industrielle de Villeurbanne à travers l'identification de bâtis repères ;
- > Permettre un renouvellement urbain respectueux des caractéristiques morphologiques, architecturales et paysagères dans les ensembles urbains remarquables ;
- > Préserver l'ambiance végétale de certains quartiers, créant de véritables poches de respiration dans les tissus denses.

PIP
B2
B4
B6 à B8
B10

- Inscription d'éléments bâtis patrimoniaux et de Périmètres d'Intérêt patrimonial afin de mettre en valeur la diversité urbaine des quartiers.
- Inscription de Périmètres d'Intérêt Patrimonial.
- Protection des boisements remarquables en Espace Boisé Classé, Espace Végétalisé à Valoriser ou arbre remarquable; Inscription de Périmètres d'Intérêt Patrimonial.

• Favoriser la diversité des formes urbaines pour enrichir la mosaïque villeurbannaise

- > Mettre en valeur le tissu faubourg, à travers le maintien de la mixité fonctionnelle, la variation de l'épannelage, le rapport à l'héritage industriel et le vocabulaire architectural ;
- > Préserver la cohérence d'ensemble de certains quartiers pavillonnaires et encadrer les projets de constructions en respectant l'épannelage, les formes urbaines et la présence de végétal ;
- > Accompagner l'évolution du tissu de grands collectifs discontinus, tout en préservant leurs caractéristiques architecturales et paysagères ;
- > Privilégier les morphologies « ouvertes », développant des îlots ouverts et un urbanisme discontinu, aérant les façades urbaines, afin de donner à voir les cœurs d'îlots depuis la rue et animer l'espace public ;
- > Déployer un tissu privilégiant des échelles intermédiaires, favorisant des hauteurs entre R+2/R+3, transition entre les tissus d'immeubles collectifs et pavillonnaires ;

PIP
A1
à A12
B12

- Inscription d'un zonage UCe3a, voir URm1 ou UEi1; un plan des hauteurs en cohérence avec les bâtis existants ; Périmètres d'intérêt patrimonial sur les quartiers les plus caractéristiques.

PIP
B1
B3
B5
B9
B11
B13
à B15

- Zonage URi1a complété parfois de périmètres d'intérêt patrimonial.

PIP
A11

- Zonage URc2 ; protection des boisements remarquables en Espaces Boisés Classés ou Espaces Végétalisés à Valoriser, Périmètre d'Intérêt Patrimonial.
- Zonage URm1 imposant un coefficient de pleine de terre de 20% et une perception visuelle de discontinuité, sur les secteurs situés entre la ville compacte et les tissus plus aérés de l'Est de la commune.
- Zonage URm2 renforcé d'un Coefficient de Pleine Terre de 35% et hauteurs adaptées variant entre 10 et 13 mètres.

- Des tissus de transition entre la ville compacte et les tissus pavillonnaires et de collectifs discontinus, qui se sont constitués récemment sur des secteurs en renouvellement en offrant une ville plus aérée, avec des cœurs d'îlots végétalisés
- Le renouvellement des franges des centres de quartier, à l'image du secteur Gervais Bussière en frange du centre de quartier Wilson, de l'îlot compris entre les rues Jean Jaurès et Saint Exupéry en frange du centre de quartier Maisons Neuves, ou encore de l'îlot du Rectorat en frange du centre de quartier Grandclément.



Avenue Henri Barbusse
© Agence d'urbanisme 2005

Né de la volonté du Maire Lazare Goujon au début des années 1930 et conçu de toutes pièces par l'architecte Môrce Leroux, l'ensemble des Gratte-Ciel fonde la centralité de Villeurbanne, par la modernité de l'habitat et par sa capacité de structurer la fonction commerciale et les équipements publics. Récemment, le centre des Gratte-ciel a bénéficié du réaménagement de la place Lazare Goujon, du TNP, de la réalisation d'un parc public souterrain de 400 places et de la requalification de l'avenue Henri Barbusse.

Les Gratte-Ciel font l'objet d'une protection et d'une mise en valeur spécifique à travers une AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

Aujourd'hui cœur commercial de Villeurbanne avec une attractivité dépassant largement les limites de la commune, le centre-ville de Villeurbanne n'est aujourd'hui plus à l'échelle de la 2ème ville de l'agglomération.



Silhouette urbaine des gratte-ciel
© Agence d'urbanisme 2010

Un projet urbain d'envergure verra le jour au-delà du cours Emile Zola, dans le prolongement des Gratte-Ciel historiques. L'ambition du projet est de revisiter la vision avant-gardiste de l'époque. En maintenant l'Humain au centre des préoccupations, le défi est de proposer une architecture du XXI^{ème} siècle qui ait la même force et qui réponde aux exigences d'aujourd'hui de durabilité, de mixité et de qualité de vie.

Le projet Gratte-Ciel Centre-ville, c'est donc la volonté de :

- > développer un projet urbain contemporain, inspiré de l'architecture audacieuse des années 1930;
- > renforcer l'attractivité du centre-ville par une offre diversifiée de logements et d'activités, d'équipements et de commerces, au cœur d'espaces publics de qualité et accessibles à tous.

DÉCLINAISON PAR QUARTIERS

Élargir le centre-ville dans le prolongement des Gratte-ciel historiques

- Accompagner l'AVAP du centre historique
- S'appuyer sur la dynamique de la ZAC Gratte-ciel pour élargir la centralité de Villeurbanne



- > Développer un programme mixte, en particulier avec des logements variés, innovants et à haute qualité environnementale;
- > Créer un maillage d'espaces publics d'envergure, dans le prolongement de l'avenue Henri Barbusse réservant la possibilité d'intégration d'une ligne forte de transport en commun ;
- > Compléter l'offre d'équipements publics et la structure commerciale à l'échelle du centre-ville de Villeurbanne ;
- > Rendre possible des projets créatifs et contemporains, dans le respect et la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural des Gratte-ciel historiques.

- Préparer les conditions d'extension du centre-ville autour d'un axe Nord Sud de transport en commun

- > Maintenir une vigilance pour garantir les capacités foncières pour la réalisation d'un axe lourd de transport en commun entre le secteur Grandclément et le centre historique des Gratte-ciel;
- > Mettre en synergie, à moyen/long terme, les sites stratégiques, le long du corridor de développement porté par le transport en commun en site propre.

- Zonage de projet UPr5 spécifique au secteur, hauteurs variées et zonage URc2 ; outils graphiques tels que polygones d'implantation, débouchés piétons, afin d'encadrer spécifiquement les Gratte-ciel historiques ; polarité commerciale sans plafond et linéaires commerce/artisanat et toutes activités.

OAP
4

- Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur au Nord du cours Emile Zola.

- Inscription de débouchés de voirie et d'un emplacement réservé pour cheminements piétons et cyclistes.

- Polarité commerciale sans plafond et emplacements réservés pour équipements.

- Zonage de projet UPr4, spécifique au secteur et polarité hôtelière sans plafond permettant une mixité des fonctions urbaines.

OAP
15

- Zonage de projet UPr accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur ACI.

OAP
17

- Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'îlot Verlaine, inscription de Secteurs de Mixité Fonctionnelle et d'un élément bâti patrimonial.



Quartier du Tonkin
© Agence d'urbanisme 1990

Le pôle tertiaire Stalingrad-Guérin s'inscrit sur une trame urbaine héritée de la Cité Tête d'Or, conçue par l'architecte Rivière en 1875. Le secteur a émergé dans les années 80 dans le cadre de l'ambitieux projet Tonkin. Celui-ci avait pour objectif d'établir une vaste zone résidentielle « moderne » (immeubles formés de barres et de plots, circulations piétonnes sur dalles). Seul l'actuel pôle tertiaire Stalingrad-Guérin a su préserver la trame historique de la Cité Tête d'Or, préservant de fait de nombreux liens urbains avec la ville établie, et intégrant une programmation spécifique (bureaux, salles de conférences et d'exposition) conférant au boulevard Stalingrad un statut prestigieux de vitrine tertiaire pour Villeurbanne.

Le pôle tertiaire Stalingrad-Guérin a évolué au fil du temps et souffre aujourd'hui d'un bâti vieillissant arrivant en fin de cycle. Mais sa proximité de la Part-Dieu, sa façade d'entrée de ville, la présence du parc de la Tête d'Or, la richesse des entreprises présentes et son potentiel de développement, restent des atouts indéniables du secteur, qu'il s'agit de valoriser.



Quartier Wilson-Charpennes
© Agence d'urbanisme 2005

Charpennes Wilson est un ancien centre de faubourg, implanté autour de l'église Sainte Madeleine au Nord de la place Charles Hernu et en limite du quartier du Tonkin. Son tissu ancien présente une certaine diversité : petits immeubles d'habitations implantés le long des voies, locaux artisanaux parfois en coeur d'îlot, maisons prolongées par un jardin participant au paysage de la rue. Ce centre de quartier s'inscrit dans l'armature historique et l'identité ouvrière de Villeurbanne, il constitue un véritable point de repère dans un environnement qui a profondément muté ces 40 dernières années.

Engagé dans un programme de rénovation depuis 1961, le Tonkin témoigne, des grandes étapes de l'urbanisation depuis l'après-guerre jusqu'à nos jours (de l'urbanisme de dalle en rupture avec son environnement à l'urbanisme d'îlot en greffe avec les quartiers d'habitation existants).

Objet d'une forte attractivité grâce à une très bonne desserte par les transports en commun existants (station Charles Hernu des lignes A et B de métro, station Bayard sur la ligne 2 du tramway) et futurs (ligne C2 reliant Part Dieu à la Doua puis Rillieux la Pape), le quartier Charpennes-Wilson / Tonkin s'est fortement développé avec la réalisation de nombreux programmes de logements et de commerces.

Encadrer le renouvellement des quartiers Ouest de la commune, répartis autour du centre-ville

• Maintenir le rayonnement d'agglomération du pôle tertiaire Stalingrad



- > Permettre le renouvellement et la réhabilitation du boulevard tertiaire, idéalement situé en entrée de ville et au droit du parc de la Tête d'Or;
- > Pour le long terme, réserver des sites pour reconfigurer l'entrée de ville en garantissant les conditions d'intégration du NFL (Nœud Ferroviaire Lyonnais).

- Inscription d'un zonage UEi2 permettant des bureaux et des hauteurs sur rue à 28 mètres, respectant le vélum actuel.
- Zonage USP sur les voies ferrées et ses franges.

• Accompagner l'évolution des quartiers Tonkin et Charpennes-Wilson; conforter le centre de quartier Wilson



- > Prendre en compte les caractéristiques urbaines et paysagères du quartier Wilson-Tonkin-Charpennes;
- > Valoriser la trame paysagère du quartier de la Doua et du Tonkin;
- > Conforter l'offre de proximité en termes de commerces, services et équipements de quartier du secteur Tonkin, tout en valorisant l'urbanisme de dalle;
- > Valoriser le tissu de faubourg du centre de quartier Wilson, à travers sa morphologie urbaine et paysagère, son dynamisme commercial et la préservation de ses activités économiques;
- > Accompagner le renouvellement des franges Est du centre de quartier, et du site de l'ex-clinique du Tonkin.

PIP
A1
A2

- Périmètres d'intérêt patrimonial et inscription d'éléments bâtis patrimoniaux.
- Protection des boisements remarquables avec des Espaces Boisés Classés et Espaces Végétalisés à Valoriser.
- Inscription d'une polarité commerciale à 1000m² et linéaires toutes activités sur les socles actifs du secteur « Les Samourais » ; zonage URc2.
- Zonages UCe3a, UEi1 et UEi2; inscription d'une polarité commerciale à 1500m², de linéaires commerce/artisanat et toutes activités et Réserve pour équipement public

OAP
3

- Orientation d'aménagement et de programmation, accompagnée d'emplacements réservés de voirie et espaces verts.

OAP
14

- Orientation d'aménagement et de programmation, accompagnée de polygones d'implantation et d'une polarité tertiaire sans plafond.



Rue Billon
© Agence d'urbanisme 2010

Le quartier des Poulettes s'inscrit au Nord du centre-ville. La discontinuité bâtie et la forte présence du végétal visible depuis l'espace public sont caractéristiques de ce secteur, qui se compose d'une diversité de formes urbaines alliant petits collectifs et pavillonnaires.

Un ensemble urbain plus homogène se distingue à l'Ouest. Ce quartier profite aujourd'hui des dynamiques des projets environnants, tels que la ZAC Gratte-ciel.



Quartier Dedieu Charmettes
© Agence d'urbanisme 1990

Le secteur Bellecombe/Dedieu Charmettes s'inscrit à cheval sur les communes de Lyon 6^{ème} et Villeurbanne.

Extension lyonnaise et premier secteur d'urbanisation pour Villeurbanne, Bellecombe/Dedieu-Charmettes s'est essentiellement développé sur d'anciens domaines agricoles. La délocalisation vers l'Est de l'activité textile, anciennement implantée à La croix Rousse, accélère le développement de ce secteur au début du 20^{ème} siècle ; le quartier des tullistes s'installe et confère une identité artisanale au quartier. Puis, l'arrivée d'activités industrielles dans les années 1920, ainsi que le dépôt tramway (actuellement dépôt TCL Alsace), consommateurs de grands tènements fonciers, complètent ce paysage urbain. Aujourd'hui, la structure urbaine générale présente une cohérence historique et morphologique dominante de faubourg (parcelle en lanière, épannelage varié, densité bâtie, mixité des fonctions...) qu'il importe de préserver.

Cependant, le paysage urbain est ponctué par :

- quelques irrégularités, liées à la permanence de tracés anciens sinueux ou étroits, de type petites ruelles, qui constituent avec le bâti ancien un paysage pittoresque contrastant avec la linéarité des autres voies ;
- des évolutions urbaines récentes avec des immeubles collectifs qui rompent avec les caractéristiques du tissu faubourien.

L'évolution du secteur doit s'effectuer en cohérence avec son environnement urbain et une attention particulière doit être portée pour conserver les identités du secteur.

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun, notamment avec le métro A, la ligne forte C3, avec l'aménagement d'un double site propre TC.

Connecté à des polarités majeures, tels que l'Hypercentre ou Grandclément, proche du Hub métropolitain de la Part Dieu, le secteur Bellecombe/Dedieu-Charmettes bénéficie d'une situation idéale qu'il convient de valoriser tout en préservant ses caractéristiques bâties et paysagères.

• Accompagner le renouvellement du quartier des Poulettes



- > Maintenir les caractéristiques bâties et paysagères, à travers discontinuité bâtie et forte présence du végétal, tout en permettant une évolution du tissu;
- > Renforcer et développer un maillage viaire en adéquation avec les ambitions de renouvellement du secteur;
- > Préparer les conditions pour l'arrivée d'une future ligne forte de transport en commun.

PIP
B16

- Zonages URm1, URm2 et URi1c; hauteurs variant entre 7 et 16 mètres; inscription d'un Périmètre d'Intérêt Patrimonial et d'Éléments Bâti Patrimoniaux.

- Inscription d'emplacements réservés de voirie.

- Protection des boisements remarquables avec des Espaces Boisés Classés, Espaces Végétalisés à Valoriser et arbre remarquables.

• Valoriser les capacités du secteur Dedieu Charmettes, quartier stratégique entre le centre-ville et le projet Part Dieu



- > Permettre un développement respectueux de l'esprit des lieux (mémoire industrielle, caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères), en maintenant une mixité fonctionnelle, une variation de l'épannelage, un rapport à l'héritage industriel, un vocabulaire architectural ... ;
- > Préserver certains rez-de-chaussée actifs afin de maintenir des petites activités artisanales, facteur d'animation des pieds d'immeubles;
- > Développer des programmes innovants, en incitant à des réalisations mixtes (logements/artisanat et/ou artisanat/tertiaire) tirant partie de la proximité des tissus d'entreprises du cœur de la Métropole et de la Part Dieu;
- > Promouvoir la présence du végétal dans ces tissus très denses;
- > Conforter et valoriser les séquences urbaines sur le cours Emile Zola et leur dynamisme commercial.

PIP
A4
A5
A6

- Zonage UCe3a ; des Périmètres d'Intérêt Patrimonial et inscription d'Éléments Bâti Patrimoniaux ; maintien de zonage UEi1 et UEi2; hauteurs variant de 7 à 19 mètres sur rue; zonage USP.

- Linéaires toutes activités.

OAP
13

- Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'îlot Mansard et Secteur de Mixité Fonctionnelle.

- Inscription d'emplacements réservés pour espaces verts ; protection de quelques boisements en Espace Végétalisé à Valoriser et Espaces Boisés Classés; zonage UCe3a imposant 10% de coefficient de pleine terre.

PIP
A3

- Zonage UCe2b accompagné d'un Périmètre d'Intérêt Patrimonial sur le cours Emile Zola, linéaires toutes activités ainsi que des linéaires artisanal et commercial.

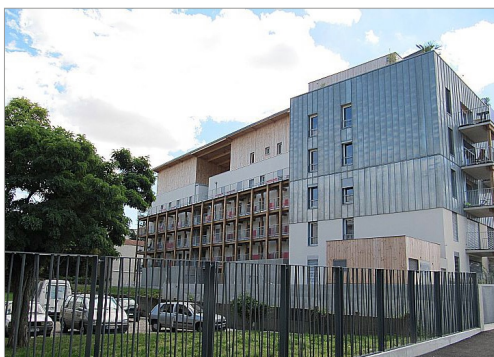


Cours Tolstoï
© Agence d'urbanisme 2014

Le cours Tolstoï s'inscrit dans la continuité du cours Lafayette (3^{ème} et 6^{ème} arrondissements). Il bénéficie d'une dynamique commerciale notamment sur sa partie Ouest, entre la limite communale avec Lyon et le Totem. Sur sa partie Ouest, les commerces de proximité sont plus dispersés et en perte de vitesse. Quelques activités artisanales se maintiennent en rez-de-chaussée du cours et sur ses franges.

La ligne forte de transport en commun C3 reliant à Saint-Paul et la Part-Dieu d'une part, à Grandclément et Bonnevey empreinte le cours Tolstoï. La réalisation du site propre de la ligne C3 offre la possibilité de reconquérir l'espace public aujourd'hui peu qualitatif, conférant au secteur une certaine aridité et une difficulté d'occupation des rez-de-chaussée.

L'architecture de qualité borde le cours Tolstoï, à travers des immeubles de rapport de type haussmannien, présentant de nombreux éléments de modénature et d'architecture ; d'influence Art Nouveau et Art Déco.



Village vertical, ZAC des Maisons Neuves
© Agence d'urbanisme 2013

En limite ouest de Villeurbanne, le centre de quartier des Maisons Neuves s'est développé de part et d'autre de l'axe Jean Jaurès, l'une des grandes pénétrantes Est-Ouest reliant historiquement la périphérie au centre de l'agglomération. Le renforcement des déplacements sur cet axe a contribué ces dernières années à donner une place prépondérante à la voiture au détriment de la vie du quartier. Aujourd'hui de nombreux projets tendent à reconquérir et renforcer les dynamiques de vie de quartier, le long de l'axe Jaurès avec l'achèvement de :

- la ZAC des Maisons Neuves qui s'étend sur 2,5 hectares environ;
- L'opération dit du "Rectorat" situé entre les rues V.Haüy, A. Perrin, J. Jaurès et L. Braille, va évoluer. En contrebas du « balcon villeurbannais » et compris entre les centralités des Maisons Neuves et de Grandclément, le site offre l'opportunité de créer un espace d'articulation à l'échelle du quartier. La recomposition de l'îlot via les liaisons modes doux Nord-Sud tout en ponctuant la rue Jean Jaurès d'un espace public.

L'arrivée de la ligne forte de transport en commun T3 a entraîné d'importantes dynamiques urbaines entre la limite communale avec Lyon et la gare de Villeurbanne.

• Redynamiser le cours Tolstoï, en valorisant les caractéristiques bâties et économiques



- > Valoriser les ensembles urbains caractéristiques et l'architecture de qualité du cours;
- > Renouvellement du secteur économique Tolstoï / Pascal
- > Accompagner le renouvellement de la frange Nord-Est du Totem
- > Conforter le dynamisme commercial du cours sur ces différentes séquences et redynamiser certains rez-de-chaussée;
- > Créer les conditions pour réaliser le site propre de la ligne C3.

PIP
A7
A10

- Zonage UCe3a sur le cours Tolstoï accompagné de Périmètres d'Intérêt Patrimonial et des hauteurs comprises entre 28 et 22 mètres
- Zonages UEi1 et UEi2 et inscription d'un Secteur de Mixité Fonctionnelle.
- Polygones d'implantation pour encadrer finement le renouvellement du site.
- Inscription de linéaires toutes activités ainsi que des linéaires commerce/artisanat accompagnés d'une polarité commerciale à 1500m² autour du Totem.
- Emplacements réservés de voirie.

• Accompagner le renouvellement des secteurs Maisons Neuves, Ferrandière, Balzac dans le respect des caractéristiques bâties et paysagères



- > Conforter l'identité du centre de quartier des Maisons Neuves, à travers son tissu de faubourg et son dynamisme commercial;
- > Achever l'opération publique d'aménagement sur l'îlot Jaurès/Saint Exupéry qui développe des programmes de logements autour d'un espace public central et crée de nouvelles liaisons piétonnes;
- > Accompagner la mutation du terrain dit «du Rectorat» dans un projet global d'aménagement, avec pour objectifs la mise en valeur du Centre Mémoire et société dit «le Rize» et l'amélioration des connexions piétonnes et paysagères nord-sud
- > Encadrer l'évolution des secteurs situés de part et d'autre de la ligne forte T3, tout en préservant les caractéristiques ponctuelles de maisons de ville

PIP
A12

- Zonage UCe3a accompagné de Périmètres d'Intérêt Patrimonial, polarité commerciale à 1000m², linéaires toutes activités et commerce/artisanat

OAP
12

- Inscription d'un TUCCE
- Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le terrain dit du « Rectorat », accompagnée de polygones d'implantation, d'espaces boisés classés, d'espaces végétalisés à valoriser et d'un arbre remarquable.
- Zonage URm1 avec des hauteurs variant entre 13 et 22 mètres; zonage URi1b rue Victor Hugo;



Campus de la Doua
© Agence d'urbanisme 2009



Etudiants sur le campus
© Agence d'urbanisme 2009

Depuis sa mise en service en 1958, le périphérique Laurent Bonnevey a connu des aménagements successifs de type autoroutier, qui sont venus augmenter son emprise, accentuer l'effet de coupure urbaine et renforcer les contraintes sur les territoires en frange, qui sont habités et travaillés.

Aujourd'hui, même si la requalification de l'infrastructure routière peut s'imaginer à long terme, les territoires "Laurent Bonnevey" offrent un potentiel de renouvellement urbain important. Il importe d'encadrer les projets urbains en cours et à venir pour redonner une attractivité à ce territoire, et pour commencer à résorber les coupures urbaines, sans obérer les possibilités de réaliser un projet de requalification ambitieux et cohérent à long terme du boulevard périphérique.

Le campus Lyon Tech la Doua accueille 27 000 étudiants. Site de recherche, d'innovation et de performance, il constitue un atout pour la ville.

Ce domaine universitaire présentant une position stratégique à l'entrée Nord de la ville, s'ouvre progressivement sur le parc de la Feyssine et la ville grâce à la desserte par le tramway en frange de l'avenue Albert Einstein et le retraitement du boulevard urbain Laurent Bonnevey. Néanmoins, la carence de liaisons avec le centre-ville est encore prégnante.

Le domaine universitaire profite du projet Lyon Cité Campus pour mettre en œuvre un vaste programme de réhabilitation et de construction afin de conforter l'excellence du campus en sciences et technologies pour une société durable.

Le projet Lyon Cité Campus est un levier majeur de déploiement de la stratégie partenariale de développement du campus, pour amplifier sa création de valeur économique, pour étoffer l'offre de service aux usagers et pour améliorer sa qualité urbaine et celle de ses franges Sud.

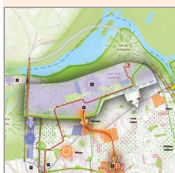
De nombreuses activités induites, telles que pépinières, incubateurs liés aux interfaces recherche-développement et activés par les laboratoires universitaires, se localisent sur le campus mais également sur ses franges, notamment le long du boulevard Albert Einstein et du boulevard du 11 Novembre.

La valorisation des franges du domaine scientifique constitue ainsi un enjeu de développement majeur pour le campus, mais aussi pour l'évolution des quartiers environnants, en particulier Tonkin, Salengro et Croix-Luizet.

Des potentiels fonciers sont à maîtriser pour un développement à moyen long terme, tout en intégrant l'arrivée, à long terme, d'une future ligne forte de transport en commun qui reliera le campus, le centre-ville, Granclement, les hôpitaux Est et le quartier de Gerland.

Déployer les grands projets urbains et leur insertion dans les quartiers du Nord et de l'Est de la commune, de part et d'autre du boulevard Laurent Bonnevey

• Poursuivre l'ouverture du campus sur la ville et garantir les besoins de développement des quartiers Doua-Salengro



> Moderniser et restructurer le campus Lyon Tech la Doua à travers un projet immobilier et urbain ambitieux, densifiant des secteurs préférentiels pour accueillir équipements et activités économiques tout en mettant en valeur les qualités architecturales et paysagères du site;

> Faire du campus un quartier ouvert et intégré à la ville :

- en créant une trame urbaine en continuité des quartiers environnants;
- en garantissant les conditions d'intégration d'une nouvelle ligne forte de transport en commun reliant le centre-ville, notamment avec l'axe Gaston Berger ;
- en poursuivant l'amélioration des liens modes doux entre le parc de la Feyssine, le campus Lyon Tech la Doua et les quartiers environnants;
- en densifiant les façades de part et d'autre de l'avenue Albert Einstein, le boulevard de l'innovation;

> Encadrer les dynamiques de projet sur les sites d'interface entre la ville et le campus :

- un projet urbain mixte sur le site de Spréafico développant notamment des logements et des services dans le prolongement de l'avenue Gaston Berger ;
- Déployer une vocation économique en vitrine du boulevard de l'innovation et préserver le potentiel foncier du site de l'ancien centre équestre pour accueillir une part de développement ainsi qu'un équipement d'intérêt public communal ;
- Conserver la vocation économique du site de Galline Nord en profitant de la proximité du campus pour attirer des entreprises innovantes.

OAP
1

- Zonages USP et UL et une hauteur moyenne à 19m avec quelques points hauts à 25 mètres ; inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'éléments bâtis patrimoniaux ; protection de boisements remarquables en Espace Boisé Classé et Espace Végétalisé à Valoriser.

- Emplacements réservés pour équipements publics.

- Emplacement réservé pour espace public; Emplacements réservés pour voiries; Débouchés piétons.

- Zonage UEi1 et UEi2, inscription de Secteurs de Mixité Fonctionnelle; Débouchés piétons et de voiries.

- Zonages URc2, URm1, URm2 renforcé d'un Coefficient de Pleine Terre de 35%, URi1a et UEi2 et UEi1 en frange du campus et hauteurs variant entre 7 et 22 mètres.

- Zonage URm1, polygones d'implantation sur le secteur Spérafico

- Zonage UEi2 et UL en frange du boulevard Albert Einstein; emplacements réservés et localisation préférentielle pour équipements publics.

- Zonages URm1, UEi1 et UEi2 ; inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

OAP
11



Quartier des Buers
© Agence d'urbanisme 1999

A l'Est de la commune, développé en limite du boulevard périphérique, le quartier des Buers accueille une part importante de logements sociaux. Il bénéficie d'un dispositif de quartier classé au titre du dispositif "politique de la ville". Aujourd'hui, la requalification de certains espaces publics de proximité et d'une partie du parc de logements est en cours.

A l'Ouest de l'avenue du 8 mai 1945, le terrain dit « des Soeurs » fait l'objet d'un projet urbain ambitieux. Il doit insuffler une nouvelle urbanité au quartier en articulant plusieurs secteurs aujourd'hui déconnectés. De nouveaux espaces publics, équipements fédérateurs et habitat innovant seront créés, contribuant ainsi à une requalification de l'environnement urbain, à l'intensification de la vie sociale, et à un renforcement des identités et dynamiques culturelles.



Chateau Gaillard
© Agence d'urbanisme 2005

Le secteur Iris-Chateau Gaillard s'inscrit entre le quartier des Buers et le cours Emile Zola. Ce secteur composite développe une structure paysagère visible depuis l'espace public, en conjuguant discontinuité bâtie et tissu très imbriqué. Il juxtapose des activités industrielles, de l'artisanat, de l'habitat pavillonnaire, des maisons de villes et du tissu de grands collectifs.

Représentatif des différentes phases d'urbanisation de la commune, ce secteur a su préserver la diversité urbaine et paysagère qui caractérise Villeurbanne.



Centre de quartier Cusset
© Agence d'urbanisme 2016

Le centre de quartier de Cusset, premier coeur historique de la commune se caractérise par son tissu de faubourg et la reconquête de nombreux espaces publics, le parvis de l'église Saint-Athanase, le jardin des Mille Couleurs et encore récemment le cours Emile Zola. Une revitalisation de la structure commerciale et d'équipements reste nécessaire.

Entre les centres de quartier Grandclément et Cusset, s'inscrit une diversité de secteurs où des dynamiques de projets sont à l'oeuvre, le long du balcon villeurbannais. L'axe Cusset-Baratin composé d'un parcellaire parfois sous occupé, voit apparaître des projets œuvrant à la reconfiguration d'un axe majeur inter-quartier.

En contrebas du balcon villeurbannais, deux quartiers se distinguent:

- le quartier de la Perralière qui présente un urbanisme caractéristique des années 60-70, avec un tissu constitué principalement d'immeubles collectifs. Son accroche avec le tissu environnant reste essentiel tant dans ses formes urbaines, que dans la reconfiguration d'activités économiques en frange.
- le quartier Flachet qui développe une grande mixité de formes et de fonctions avec une imbrication de poches résidentielles collectives, discontinues ou non, des emprises économiques diffuses, des ensembles pavillonnaires et un tissu de faubourg.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

• Poursuivre les actions de renouvellement du quartier des Buers dont le Terrain des Soeurs



- > Restructurer le quartier autour de l'avenue du 8 mai 1945, destinée à devenir l'axe de vie et d'animation du quartier, en recomposant l'offre commerciale en lien avec l'opération du Terrain des Soeurs, en fédérant les dynamiques déjà engagées et les actions de renouvellement urbain sur les résidences sociales du secteur ;
- > Encadrer finement le projet de renouvellement urbain du terrain des soeurs, tout en diversifiant l'offre d'habitat qui favorise le parcours résidentiel des ménages ;
- > Garantir les conditions de renouvellement de la façade Nord du quartier des Buers, au profit d'une façade économique afin de diversifier les fonctions urbaines en entrée de ville dans le prolongement du campus de la Doua.

OAP
5

- Zonage URm1, URc2 et URi1a; emplacements réservés pour équipement et espaces verts ; Linéaires toutes activités; polarités commerciale à 1500 m²
- Zonage URm1 accompagné de polygones d'implantation ; inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Zonages URc2 et UEi2 ainsi que des hauteurs à 22 mètres.

• Encadrer les évolutions du secteur Iris - Château Gaillard



- > Maintenir la diversité des formes urbaines et des fonctions du secteur, notamment en préservant les activités économiques;
- > Mettre en valeur la structure paysagère et patrimoniale qui participe à l'aération du tissu et l'identité de Villeurbanne.

PIP
B1
B2
B3
B11
B14

- Zonages urbains mixtes tels que URm1, URc2 accompagné d'un polygone d'implantation, URi1a et zonages préservant les activités économiques UEi1; inscription d'emplacements réservés pour espaces verts.
- Périmètres d'intérêt patrimonial; protection de boisements remarquables en Espace Boisé Classé et Espace Végétalisé à Valoriser.

• Accompagner les dynamiques urbaines du secteur Cusset Baratin, tout en mettant en valeur les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur



- > Conforter le centre de quartier Cusset, en terme d'équipements, de commerces et services de proximité, de dynamique de projets, tout en préservant le tissu de faubourg caractéristique ;
- > Poursuivre la reconquête urbaine et paysagère de l'axe Réguillon-Baratin, notamment à l'angle Decorps Baratin;
- > Valoriser l'urbanisme de grands collectifs de la Perralière, tout en accompagnant l'évolution des franges du secteur et maintenir les diversités de fonctions ;
- > Préserver les caractéristiques urbaines, fonctionnelles, patrimoniales et paysagères du secteur Flachet, tout en accompagnant les évolutions du quartier Jacques Monod.

PIP
A9

OAP
9

PIP
A11
OAP
7

PIP
B4
B12

- Zonage USP, inscription d'emplacements réservés pour équipements; polarité commerciale de 1000m² et des linéaires toutes activités; zonage URc2 et polygones d'implantation en frange du centre de quartier; zonage UCe3a, inscription d'un périmètre d'intérêt patrimonial et d'éléments bâtis patrimoniaux
- Zonage URm1 accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation et de polygones d'implantation à l'angle du boulevard Réguillon et de la rue Baratin.
- Zonage URc2 et Périmètre d'Intérêt Patrimonial ; inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation, de polygones d'implantation et d'un secteur de mixité fonctionnelle préservant l'activité économique sur le site dit du 1er Mars.
- Zonages UCe3a accompagné d'un périmètre d'attente de projet, URm1, URi1a, UEi1 et inscription de Périmètres d'Intérêt Patrimonial; inscription de polygones d'implantation.



Promenade de la gare de Villeurbanne
© Agence d'urbanisme 2015



Renouvellement urbain au droit de la gare de Villeurbanne
© Agence d'urbanisme 2015

Le secteur industriel de Grandclément s'étend sur environ 110ha à l'Est de la commune, en limite du centre de quartier historique de Grandclément, une localisation idéale au cœur de la métropole.

Cette vocation économique se prolonge au-delà du périphérique sur le secteur économique de Poudrette-la Soie (50 hectares) le long de la ligne de transport en commun T3/Rhôneexpress.

Dès le début du XX^{ème} siècle, le secteur de Grandclément a bénéficié d'une desserte exceptionnelle qui a contribué à son développement économique (axe historique Est-Ouest, desserte ferroviaire avec la création du CFEL, implantation plus récente du périphérique).

Début 2000, la mise en service de la ligne T3 a modifié la perception de ce secteur, qui a pris une dimension urbaine, notamment à proximité de la gare Grandclément.

Cette nouvelle attractivité est renforcée aujourd'hui par la dynamique des grands projets urbains sur les secteurs Part Dieu et Carré de Soie, par l'implantation et par le développement de nouveaux grands équipements de santé (Médipôle) et économique (Alstom). La restructuration du réseau de transport en commun avec la requalification de la ligne C3 et le projet de tracé d'une nouvelle ligne forte, reliant le secteur au campus de la Doua, au pôle hospitalier Est et à Gerland, participe également au développement de Grandclément.

Dans un secteur à forte capacité d'évolution, une vigilance particulière en matière de patrimoine bâti est nécessaire pour conserver les caractéristiques bâties et paysagères du quartier Grandclément.

• Engager un grand projet économique et urbain sur le territoire Grandclément



> Conforter l'identité faubourienne du centre de quartier Grandclément, tant dans sa morphologie que dans ses fonctions et préserver, voire réinterpréter les caractéristiques industrielles et urbaines du secteur tout en permettant une certaine densification;

> Engager la reconquête de la ZI autour de la gare, dans le cadre d'un projet urbain et économique d'ensemble :

- Structuré autour d'un parc central, d'une nouvelle structure paysagère notamment nord-sud reliant les espaces de promenades et de parcs existants du quartier, et d'un maillage d'espaces publics,
- Organisant une nouvelle mixité des usages, résidentiels, économiques et de services,
- Prévoyant les équipements et services de proximité nécessaires à la vie du quartier.

> Consolider la vocation économique de Grandclément :

- En garantissant les conditions d'accueil d'activités de production, en particulier à l'Est de la rue Decorps,
- En accroissant le rayonnement du pôle Pixel, « industries créatives de l'image » par la réservation de sites pour des projets spécifiques, services associés, accueil d'entreprises ...,
- En favorisant des opérations tertiaires mesurées et maîtrisées à l'Ouest de la rue Decorps,
- En favorisant le maintien, le renouvellement et le développement de parcs d'activités;
- En permettant l'accueil autour du Médipôle, d'activités et services en lien avec l'équipement de santé. Le secteur situé au Nord de la rue Léon Blum fera l'objet à terme, d'une évolution de sa vocation sur la base d'un projet urbain.

> S'appuyer et conforter la qualité paysagère des quartiers pavillonnaires des secteurs Bon Coin et Cyprien;

> Composer un maillage viaire cohérent, intégré dans l'organisation viaire de la commune, adapté aux besoins économiques et industriels du secteur.

- Zonage UEi1 et hauteurs variant de 10 à 19 mètres à l'Ouest de la rue Decorps et sur le pôle Pixel ;

OAP
8

- Inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

OAP
8.1

- Zonage de projet UPr accompagné d'une orientation d'aménagement.

PIP
A8

- Zonage UCe3a, polarité commerciale à 1500m², linéaires commerces-artisanat et toutes activités; zonages UEi1 et URm1 ; polarité commerciale à 1000 m²; périmètres d'intérêt patrimonial et inscription d'éléments bâtis patrimoniaux.

- Emplacements réservés de voirie, pour espaces verts et équipements publics; débouchés piétons ainsi que des cheminements piétons à préserver ou à créer, zonage UL sur les parcs existants.

- Zonages URm1, USP, UEi1, UEi2 et périmètre d'attente de projet et débouché de voirie.

- Protection de boisements remarquables en Espace Boisé Classé et Espace Végétalisé à Valoriser.

PIP
B7
B9
B10
B13
B15

- Zonages URi1a et URm1; périmètres d'intérêt patrimonial.

- Emplacements réservés pour voirie, débouchés de voiries.



Pôle multimodal Bonneval
© Agence d'urbanisme 2002



Quartier La Soie
© Agence d'urbanisme 2013

Le Carré de Soie s'étend sur environ 500 hectares à la fois sur les communes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin.

Marqué par la coupure du boulevard périphérique avec la ville centre et partiellement inscrit dans le territoire de la première couronne de l'Est Lyonnais, ce secteur est constitué de grands collectifs souvent hauts implantés en discontinu (tours, barres), d'habitats individuels isolés, d'ensembles pavillonnaires, et de grandes zones d'activités. Il couvre la totalité du territoire communal de Vaulx-en-Velin implanté au Sud du canal de Jonage et de Villeurbanne à l'Est du périphérique.

Le projet urbain du Carré de Soie vise la mutation urbaine d'un vaste secteur du centre-Est de l'agglomération, situé sur les villes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin, à long terme.

Ce site exceptionnel à l'articulation de l'hypercentre de la métropole et des grands territoires de développement de l'Est lyonnais concentre des atouts majeurs :

- un pôle de transports en commun attractif,
- la présence de grands équipements métropolitains avec le pôle commercial et de loisirs (depuis 2009), des infrastructures sportives de taille, tel que le pôle d'équipements sportifs de Cusset (salle de l'Astroballe, piscine Etienne Gagnaire) ainsi que deux cimetières.
- un environnement exceptionnel avec la présence du Canal de Jonage et la proximité du parc de la Feyssine,
- un territoire vivant, avec déjà 16 000 habitants et 13 000 emplois,
- un patrimoine historique industriel de qualité.

Aujourd'hui, le Carré de Soie bénéficie d'un projet d'envergure métropolitaine. A travers des opérations urbaines d'échelles et de natures différentes, le projet poursuit plusieurs ambitions :

- Créer un pôle tertiaire d'agglomération autour du pôle multimodal,
- Développer l'offre de logements pour tous, dans de nouveaux quartiers qui offriront équipements et commerces de proximité,
- Préserver le patrimoine,
- Accompagner le renouvellement des secteurs d'activité et d'habitat existants tel que les secteurs T3 Canal et des Brosses, marqués par un fort enclavement lié à la barrière physique du périphérique, les zones d'activité et cimetière, mais aussi marqué par un déséquilibre du parc résidentiel avec une prédominance des logements sociaux. C'est l'un des quartiers de la commune classés au titre de la politique de la ville. Le quartier a bénéficié de travaux de revalorisation des espaces extérieurs.
- Développer les circulations y compris douces en prenant appui sur le pôle de transports en commun,
- Mettre en avant les atouts paysagers du site, notamment du Canal de Jonage, en diffusant et développant les trames vertes et la présence de la nature dans les projets.

En outre, une réflexion est engagée sur l'évolution de la route de Genas.

- **Confirmer le Carré de Soie comme une polarité d'agglomération dans la poursuite du projet urbain élargi de « paysage habité » et son accroche avec les quartiers des Brosses**



- > Terminer la 1ère phase du projet Villeurbaine La Soie entre le pôle multimodal et la rue Léon Blum, à travers : le développement d'activités tertiaires affirmant un véritable pôle tertiaire métropolitain entre la Part Dieu et l'aéroport Saint Exupéry, la création de logements ancrant la polarité urbaine, et l'accompagnement du projet par des services, équipements et espaces publics répondant aux besoins des futurs habitants du quartier;
- > Réserver les capacités foncières pour engager de nouvelles étapes à l'Ouest de la 1ère phase, dont le triangle Blum/Zola;
- > Conforter la vocation économique du secteur au Sud de la ligne T3, tout en accompagnant l'évolution urbaine et économique du secteur et permettant la réflexion de mutation sur certaines grandes emprises industrielles;
- > Confirmer le pôle d'équipements sportifs (regroupant l'Astroballe, le centre nautique Etienne Gagnaire) comme pôle métropolitain intégré aux berges du Canal; et garantir les conditions d'accueil d'un équipement "Grande Salle", au cœur d'une dynamique de projet;
- > Construire le paysage du quartier grâce au concept de «paysage habité », à travers :
 - La mise en œuvre de ramifications Est-Ouest entre les équipements sportifs dite "chaîne des stades";
 - L'aménagement des berges du canal de Jonage dans leur épaisseur, comme lieu fédérateur et de valorisation de la trame verte et bleue.
- > Mettre en valeur et s'appuyer sur les héritages industriels et faubouriens liés à l'épopée de l'usine Tase et de l'Usine hydroélectrique Cusset, qui sont encore aujourd'hui des marqueurs importants, et qui participent à la qualité urbaine et paysagère du territoire;
- > Faire émerger, à long terme, une centralité à l'échelle du quartier, à proximité de la place de la Paix, en profitant des mutations du secteur;
- > Encadrer le renouvellement urbain le long de la route de Genas afin de retrouver une cohérence des morphologies et des vocations, et garantir les conditions d'intégration d'une ligne forte de transport en commun;
- > Maîtriser le développement des quartiers résidentiels et mettre en valeur les qualités urbaines et paysagères de certains lotissements;
- > Accompagner le renouvellement urbain de sites stratégiques, tout en préservant les qualités intrinsèques du quartier.

OAP 2 2.1

- Zonages URc1a, UEi2 et URm2 renforcé d'un Coefficient de Pleine Terre de 25%; 2 orientations d'Aménagement et de Programmation ; inscription de polygones d'implantation avec des hauteurs variant entre 16 et 31 mètres, d'emplacements réservés pour espace vert, pour voirie et pour espaces publics ; polarités de bureau, commerciale à 1000m² et linéaires commerce/artisanat et toutes activités.
- Zonages URc1b et UEi1 ; inscription d'un périmètre d'attente de projet.
- Zonage UEi1 et UEi2 et inscription d'un secteur de mixité fonctionnelle, rue A. de Musset
- Zonage USP; emplacements réservés pour équipements publics.

OAP 2.2

- Zonage USP et emplacement réservé pour groupe scolaire et équipement sportif rue Legay ; emplacements réservés pour voirie, débouchés piétons et de voirie ; Protection des boisements remarquables avec des Espace Boisé Classé et Espace Végétalisé à Valoriser.
- Inscription d'éléments bâtis patrimoniaux et d'une orientation d'aménagement et de programmation qui porte une attention particulière sur le patrimoine.

PIP B6 B8

- Zonage UCe2b, linéaires toutes activités; emplacements réservés pour équipements publics autour de la place de la Paix.
- Zonages URm1 et UEi1, inscription de hauteurs variant entre 16 et 19 mètres et des Emplacements Réservés de Voirie.

OAP 2.3

- Zonages URi1a et URc2; Périmètre d'Intérêt Patrimonial
- Zonage URc1a et une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Cité Saint-Jean
© Agence d'urbanisme 1994



Jardins familiaux
© Agence d'urbanisme 2001

Le secteur Saint Jean bénéficie d'un cadre naturel et paysager incontestable, notamment avec la proximité du Canal de Jonage, l'Anneau Bleu, ainsi que la lône qui marque la limite avec Vaulx-en-Velin.

Cependant, ce cadre naturel impacte profondément l'usage des sols de ce territoire, la présence de zones inondables ainsi que la protection de la zone de captage qui alimente en eau potable l'agglomération lyonnaise, contraignent le développement d'une partie du secteur Saint Jean.

Classé au titre de la politique de la ville, ce quartier est isolé du reste de la commune derrière la coupure du boulevard périphérique et du canal de Jonage. Il est constitué d'ensembles collectifs discontinus, d'une zone économique au Nord et de petits ensembles pavillonnaires préservés au cœur du tissu industriel.

La zone économique, implantée sur 50 hectares au Nord du secteur, bénéficie de la situation d'entrée de la Métropole.

Le quartier Saint Jean accueille 1 080 logements dont 75% de logements sociaux. Certains immeubles collectifs ont été réhabilités.

L'ensemble du quartier fait l'objet d'une étude de « prospective de territoire » avec pour objectif de développer de la mixité urbaine et de retrouver de véritables accroches tant avec le centre-ville qu'avec le projet Grande Ile incluant la commune de Vaulx-en-velin, et enfin le Carré de Soie.

Le renforcement du réseau de transport collectif sur ce secteur est un enjeu essentiel.

- **Créer les conditions pour l'émergence d'un grand projet urbain sur le territoire de Saint Jean**



- > Préserver la ressource en eau de la Métropole, de part la proximité des champs de captage de Crépieux-Charmy;
- > Garantir la possibilité d'améliorer l'accessibilité du quartier, tant en terme de desserte par les transports en commun qu'en consolidant l'armature des rues;
- > A terme, sur la base d'un projet global, intensifier le développement résidentiel en s'appuyant sur les quartiers d'habitation existants au Sud et en articulation avec les territoires voisins ;
- > Diversifier l'offre d'habitat en produits et en formes urbaines;
- > Développer une centralité de proximité au cœur des dynamiques de projets, regroupant les fonctions d'animation du quartier : commerces, services et équipements...;
- > Conforter les capacités d'accueil pour l'économie, dont productive et artisanale au Nord du quartier, en prenant en considération les enjeux environnementaux;
- > Développer et mettre en valeur la trame paysagère en s'appuyant sur les berges du Canal et les jardins familiaux.

- Zonages N1 et UPp au Nord du territoire .
- Emplacements réservés pour voirie.
- Zonage de maintien de l'existant dans l'attente d'un projet global : URc1b.
- Zonage URi1a pour maintenir de l'habitat pavillonnaire; zonage N2s1 pour accueillir un terrain familial locatif.
- Inscription de polarité commerciale à 1500 m2.
- Zonage UEi1 au nord du secteur.
- Zonages N1, N2sj ; inscription d'un «Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique ».

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages et la disparition de logements existants (démolitions, regroupements, changements d'usage et de destination) restent identiques à ce qui a été observé entre 1999 et 2012, le rythme de construction devra être d'au moins 370 logements par an afin de maintenir le nombre d'habitants actuel.

Pour mémoire, la production a été de 900 logements / an en moyenne entre 2010 et 2014.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

En termes de revenus, Villeurbanne présente une situation moins favorable que la moyenne de son bassin de vie et de la Métropole.

La population de la commune est assez jeune. 46,2% des habitants ont moins de 30 ans et leur part progresse de 2,4 points. A l'inverse, les 60 ans et plus sont moins représentés et leur part diminue malgré une progression des effectifs de 2 787 personnes. La question du maintien à domicile et donc de l'adaptation des logements de ces personnes âgées se pose. De plus, 13,9% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon). Le taux de pauvreté est également de 9,7% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8% à l'échelle de la Métropole.

Villeurbanne accueille essentiellement des personnes seules (45,5%) et les familles avec enfants sont moins nombreuses en volume (29,4%, -4,5 points depuis 1999). Parmi ces dernières, les familles monoparentales progressent significativement et trouvent dans la commune des typologies de logements adaptées à leurs besoins.

Besoins en logements spécifiques

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

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

Par ailleurs, une vigilance est à apporter au développement des résidences hôtelières et de tourisme généré par la forte attractivité de l'agglomération lyonnaise. Cette offre spécialisée (37 résidences hôtelières et de tourisme soit 3540 appartements) propose des logements meublés facilement mobilisables et bénéficiant, le plus souvent, d'une très bonne localisation. Si ce type de structures répond à un besoin, son développement ne doit pas se faire au détriment du logement familial. Il convient d'avoir la même attention concernant les meublés touristiques.

Equilibre entre locatif et propriété occupante

En 2012, 35,8% des ménages de Villeurbanne sont propriétaires de leur logement et cette part affiche un recul de -1,8 points. A l'inverse, 62,5% sont locataires dont 42,5% dans le parc privé. La part du locatif privé progresse de 6,7 points depuis 1999. Ce dernier exerce une fonction d'accueil des nouveaux ménages en étant très souvent la première étape des parcours résidentiels. Son maintien, en particulier sa part sociale et intermédiaire, constitue donc un enjeu pour la commune.

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

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



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

- > Poursuivre le développement de la mixité sociale du territoire en proposant :
 - sur les secteurs peu pourvus en logement social, une offre de logements locatifs accessible aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires,
 - sur les secteurs accueillant une forte part de logements sociaux, une diversité de l'offre habitat avec notamment de l'accession à la propriété.
 - > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
 - > Permettre le maintien des ménages avec enfant(s) en soutenant la production de grandes typologies et la primo-accession.
 - > Anticiper les besoins liés au vieillissement. Soutenir l'adaptation des logements existants permettant le maintien à domicile.
 - > Développer et soutenir l'innovation dans la production de logements adaptés aux évolutions sociologiques.
 - > Préserver et développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins mal satisfaits (jeunes, étudiants, personnes âgées, ménages les plus fragiles).
 - > Concernant l'hébergement ou le logement accompagné, conserver l'offre actuellement disponible et favoriser la mobilité notamment vers le logement autonome.
 - > Encadrer et maîtriser le développement des résidences hôtelières et de tourisme.
-
- > Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
 - > Dans l'ancien, inciter au conventionnement privé, social et intermédiaire.
 - > Dans le neuf, accompagner les dispositifs d'investissement concernant le logement intermédiaire.



Offre locative sociale

En 2017, Villeurbanne comptait 19 939 logements sociaux soit 26,0% du parc social du secteur Centre. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 3 684 logements soit une augmentation de +1,4 point. En 2017, la commune ne présente pas de déficit de logements locatifs sociaux pour respecter les objectifs fixés par la loi SRU mais le taux est proche des 25% obligatoires (26,0% en 2017).

Les besoins sont importants, la pression de la demande est très forte avec plus de 6 demandeurs pour une offre, ce qui confirme l'attractivité de la commune. 9 298 demandes de logements sociaux ont été enregistrées au 31 décembre 2017, 58% proviennent de ménages y résidant déjà.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (8,2%) est légèrement inférieur à celui de la ville de Lyon (8,6%) et la Métropole (9,1%).

Offre locative privée

Un peu moins de la moitié des ménages villeurbannais est locataire du parc privé qui accueille majoritairement des ménages de petite taille connaissant un fort taux de mobilité. Les loyers sont globalement élevés et les ménages modestes, qui y résident, subissent un taux d'effort important.

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier sont inférieurs à la moyenne du bassin de vie et de la Métropole (2600 €/m² en 2014 à Villeurbanne). Les logements en collectif restent toutefois assez peu accessibles à une clientèle d'accédant aux revenus modestes.

Avec un prix situé entre 3 600 et 3 800 €/m², le marché du neuf écarte les ménages aux revenus modestes et intermédiaires. 17% des villeurbannais sont exclus de l'accession dans le parc ancien, 41% dans le neuf.

Les ventes aux investisseurs ont représenté 55% des transactions entre 2012 et 2014.

Le parc existant

Environ 37 470 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 45,6% ont été construits avant 1949. Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques sont nécessaires pour beaucoup d'entre eux.

Par ailleurs, Villeurbanne comporte 3,5% de logements potentiellement indignes et 23% de copropriétés potentiellement fragiles. Il subsiste également des situations d'insalubrité et d'indécence.

La Métropole de Lyon, en partenariat avec l'ANAH et la Ville de Lyon, a mis en place depuis de nombreuses années des actions d'observation, de prévention des dégradations des copropriétés et de traitement de l'habitat indigne. Récemment, un Programme d'intérêt Général (PIG) s'est déployé entre 2013 et 2017 avec une double intervention incitative (aide à l'ingénierie, subventions aux travaux) et coercitive (avec la mise en place d'une opération de restauration immobilière). Le PIG a permis la rénovation de 12 immeubles, dont deux en procédure loi Vivien et restauration immobilière.

Le traitement de ces situations, tout en maintenant la fonction sociale des logements, reste un enjeu. A noter, en effet, que 5,8% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est 4,5% pour la Métropole.

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

- > Poursuivre le développement du parc locatif social en veillant à son équilibre territorial à l'échelle de la commune. Une attention devra être apportée sur la diversification des types de produits proposés (PLAI-PLUS-PLS) et des typologies.
- > Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins des ménages en termes de loyers.
- > Favoriser la mobilité au sein du parc locatif social, afin de proposer une offre plus large et mieux répondre aux besoins des demandeurs.
- > Développer une stratégie quant aux ventes HLM afin de les inscrire dans le cadre d'une analyse globale du développement du parc social à l'échelle de la commune.
- > Assurer une veille sur l'évolution des loyers dans le parc privé par la mise en place d'un observatoire dédié (loyers, relocations, vacance),
- > Développer une offre locative sociale dans le parc privé en incitant au conventionnement des loyers.
- > Développer une offre locative privée intermédiaire.
- > Limiter la production de logements destinés à l'investissement locatif à un niveau acceptable dans un marché équilibré.
- > Soutenir le développement d'une offre neuve abordable ciblant prioritairement les primo-accédants et accédants modestes (dans les ZAC, le diffusi, les zones de TVA réduite, les quartiers de rénovation urbaine).
- > Soutenir l'innovation dans les formes d'habitat produites et les montages (habitat participatif, par exemple).



• Améliorer le parc existant

- > Inciter à la rénovation du parc ancien, public et privé, avec plusieurs enjeux :
 - Poursuivre l'action de lutte contre l'Habitat indigne en renouvelant le PIG sur la période 2018-2022,
 - S'inscrire dans les objectifs du Plan Climat en visant des rénovations énergétiques performantes,
 - Maintenir une fonction sociale dans le parc privé,
 - Traiter les questions d'accessibilité aux personnes âgées et handicapées, ainsi que le confort d'usage,
 - Respecter la qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments anciens.
- > Assurer une veille sur les copropriétés fragiles et engager des actions de traitement des copropriétés dégradées.
- > S'agissant spécifiquement de la réhabilitation du parc public, veiller à la limitation de l'évolution des loyers.



Les quartiers prioritaires du Contrat de Ville et la rénovation urbaine

Les enjeux majeurs sont de rendre visibles les potentialités des quartiers, de mieux valoriser leurs atouts en terme de développement et de requalification urbaine, et les penser en interaction étroite avec leur environnement.

En matière d'Habitat, il s'agit plus précisément de progresser dans la connaissance des problématiques d'habitat à l'échelle des quartiers, notamment la situation des copropriétés potentiellement fragiles, aujourd'hui peu renseignée mais aussi de renforcer la diversification de l'offre de logements.

Observation et suivi du PLU-H

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

- **Poursuivre les projets territoriaux de développement social urbain**

- > Poursuivre le rééquilibrage territorial des logements sociaux et diversifier l'offre de logements, notamment à la faveur des projets de renouvellement urbain à venir, (Buers Nord, Saint Jean).
- > Améliorer la qualité du parc public, en particulier sur le volet thermique, pour le rendre davantage attractif et éviter le décrochage par rapport à l'offre nouvelle.
- > Poursuivre la requalification du parc ancien privé et prévenir la dégradation des copropriétés privées,. Le cas échéant, poursuivre la lutte contre l'Habitat indigne.
- > Favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages.
- > Poursuivre les actions de gestion sociale et urbaine de proximité.



- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**

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



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

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 du PLU-H.



Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production d'environ 1000 logements / an soit 9 000 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Cet objectif doit permettre de confirmer le rythme de production observé entre 2010 et 2014 (900 logements/an) et ainsi répondre aux besoins. Il mobilise, en partie, le potentiel de développement de la commune qui se situe entre 13000 et 21500 logements neufs entre 2011 et 2030,
- une production de logements privilégiée dans les secteurs correctement desservis par une offre en transports en commun structurante, existante ou à venir, avec des lieux de développement prioritaires.
- Tout en soutenant la production, le PLUH doit permettre de corriger les effets pervers du marché en recherchant une production équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins : petits logements adaptés pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et + pour les familles. Afin de répondre à cet objectif, une servitude de taille minimale de logements (STML), définie dans le règlement, est mise en place sur deux types de secteurs (hors opérations d'aménagement délibérées) :
 - secteurs bénéficiant de la TVA réduite inscrits dans un périmètre autour des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville : Bel Air, les Brosses, les Buers, Saint Jean, Monod et Tonkin. Sur ces secteurs, la servitude ne s'appliquera pas sur les périmètres des opérations d'aménagement de type ZAC ou PUP déjà délibérées par la Métropole de Lyon,
 - secteurs concernés par les corridors de 500 m autour des projets de lignes de tramway T6, T9 et Centre-Est (Le campus de Lyon Tech - La Doua n'est pas concerné par cette servitude)

Par ailleurs, trois recommandations sont également proposées :

- sur les secteurs faisant l'objet d'une opération d'aménagement de type ZAC ou PUP délibérée par la Métropole de Lyon, il est souhaité que, pour toute opération de +1000 m² de sdp, un minimum de 25% des logements produits soient des T4 ou plus,
 - pour le reste de la commune (hors secteurs présentés ci-contre,) il est souhaité que, pour toute opération de +1000 m² de sdp, un minimum de 15% des logements produits soient des T4 ou plus,
 - sur toute la commune, il est souhaité un maximum de 30% de T2 et moins.
- 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, phénomène touchant particulièrement la commune. Cet outil permet de garantir la qualité des logements et conserver des typologies de grande taille pour accueillir des familles qui sont en déséquilibre sur la commune. Cette servitude est mise en œuvre sur l'ensemble des zones mixtes à l'exception des zones UL, USP, UEi1, UEi2, AUSP, AUEI et N. À noter que les zones UEi1 et 2 interdisent la division de logement existant au PLU. La règle est la suivante :
- dès la création de 2 logements ou plus, 80% de la surface de plancher du programme doit être composée de T2 et plus.



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

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. Ce constat est particulièrement vrai pour le secteur Centre et pour la ville de Villeurbanne : l'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux, publics ou privés, est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse.

C'est pourquoi le PLU-H promeut également la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%). Cet enjeu de l'accession abordable est particulièrement important à Villeurbanne.

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

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

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

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

- une augmentation de l'objectif de production de logements sociaux dans le but d'atteindre un taux SRU de 28%. Conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 300 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. Différents outils sont mobilisés :
 - la correction et la hausse des règles des secteurs de mixité sociale sur la base d'une territorialisation plus fine,
 - la mise en place d'emplacements réservés en faveur sur certaines parcelles porteuses d'un potentiel de développement,
 - la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé du Grand Lyon pouvant répondre à cet objectif peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations. Afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, selon le contexte, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (PLUS-PLAi et PLS étudiants) ou de programmes en accession sociale. Les programmes développés pourront enfin concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
 - la reconstitution à 75% sur la commune de l'offre de logements sociaux démolis.
- 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 vu 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).

- un objectif de développement de l'accession abordable (objectif de 11% à horizon 2030) reposant sur :
 - l'intégration d'une obligation de développement d'accession abordable dans les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés,
 - l'action foncière menée par la Métropole mobilisée en faveur de l'accession sociale,
 - l'application d'un principe de mixité dans chaque opération d'aménagement en ZAC et opérations publiques ou privées d'envergure,
 - la production d'accession à prix maîtrisés dans les zones de TVA à 5,5%
- un objectif de développement du parc locatif privé conventionné :
 - l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées, soit en diffus, soit dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat,
 - le développement d'un parc locatif intermédiaire.



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 permanence d'accueil et d'information sur l'éco-rénovation mis en place par la Ville pour animer son dispositif d'accompagnement des ménages et co-propriétés et via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mise en place d'un dispositif d'observation des loyers,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc public et privé,

- la lutte contre l'Habitat indigne et le traitement des situations de grande dégradation et d'insalubrité par une action globale comprenant des actions de prévention, d'accompagnement mais aussi coercitives si nécessaire (Déclaration d'Utilité Publique par exemple),
- la poursuite du Programme d'Intérêt Général (PIG) sur la période 2018-2022. Il permet de travailler avec chaque copropriété et d'établir l'intervention la plus adaptée en fonction des situations et du repérage préalable des besoins. L'objectif est de traiter 13 immeubles, soit 130 logements.
- l'organisation d'une veille sur le tissu de copropriétés fragiles en intervenant sur les situations les plus difficiles. Au sein du tissu privé ancien, demeurent quelques copropriétés fragiles qui cumulent plusieurs difficultés (bâti dégradé, dettes ou impayés de charges, vacance, décrochage de la valeur immobilière par rapport au marché...). Il importe d'avoir une veille sur ces ensembles immobiliers et d'intervenir dans les situations les plus critiques afin d'enrayer cette dégradation, de réintroduire ces logements dans le marché immobilier, de contribuer à un équilibre dans le quartier et d'assurer aux occupants des conditions pérennes d'occupation.



Poursuivre le projet de développement social urbain sur les quartiers prioritaires au titre de la Politique de la 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 plusieurs quartiers sont concernés : Bel Air/Les Brosses, Les Buers Nord et Sud, Saint Jean, Monod, Tonkin.

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

- poursuivre le rééquilibrage territorial des logements sociaux et diversifier l'offre de logements, notamment à la faveur des projets de renouvellement urbain à venir,

- améliorer la qualité du parc public, en particulier sur le volet thermique, pour le rendre davantage attractif et éviter le décrochage par rapport à l'offre nouvelle tout en veillant à l'évolution des loyers.
- poursuivre la requalification du parc ancien privé et prévenir la dégradation des copropriétés privées. Le cas échéant, poursuivre la lutte contre l'Habitat indigne,
- favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages,
- poursuivre les actions de gestion sociale et urbaine de proximité.



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

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

A l'échelle de 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. Afin de conduire à un développement plus important, des emplacements réservés pourront être mobilisés de même que la production dans le cadre des opérations publiques d'aménagement,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap, porter une atten-

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

tion particulière aux lieux de construction (proximité des commerces et services) en raison des difficultés de mobilité, prévoir l'adaptation des logements mais aussi leur accessibilité.

- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement :
 - l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM,
 - le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc,
 - la poursuite du travail partenarial au sein des différentes commissions mises en place dans le cadre de l'instance locale de l'Habitat.
- la maîtrise du développement de résidences dédiées à l'hébergement touristique par la mise en place, dans le cadre du SDHT (Schéma de Développement de l'Hébergement Hôtelier), d'espaces de polarités qui, seuls, pourront accueillir de l'hébergement hôtelier.



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

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

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

- la Conférence communale du logement / instances locales de l'Habitat qui se réunit annuellement,
- la participation aux réunions de partage organisée par la Métropole de Lyon.

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Constat

Dans le Nord de la commune, sur le secteur de la Doua, le Campus universitaire Lyon Tech-La Doua s'étend sur une surface de 100 hectares. Son aménagement a démarré en 1957 avec l'installation de l'INSA, puis a fait l'objet de phases successives de développement avec notamment l'installation de l'université Claude Bernard Lyon1 dans les années 1960.



© Agence d'urbanisme de Lyon - Campus de la Doua

Objectifs

Inscrit au schéma directeur de l'agglomération lyonnaise « Lyon 2010 » de 1992 et au schéma de Développement Universitaire, adopté en 2010, le campus Lyon Tech-La Doua constitue un territoire stratégique et doit répondre à différents objectifs de développement :

- Ouvrir le campus sur la Ville,
- Renforcer la qualité urbaine du campus et l'inscrire dans un véritable projet paysager,
- Favoriser la mixité de fonctions dont l'accueil d'entreprises sur le campus et ses franges,
- Développer un éco-campus démonstrateur et environnemental,

La présente orientation d'aménagement fixe un socle commun afin de créer un cadre durable pour l'aménagement du campus, dans les années à venir.

Principes d'aménagement

Ouvrir le campus de Lyon Tech-la Doua sur les quartiers environnants et le parc de la Feyssine :

- Valoriser et aménager les connexions et interfaces avec les quartiers environnants en favorisant les accès, les liens piétonniers et paysagers ;
- Améliorer la visibilité des principaux accès sur le campus ;
- Organiser des liaisons douces tramant du Nord au Sud le campus, pour permettre des circulations apaisées sur le campus et des connexions entre le parc de la Feyssine et les quartiers au Sud.

Une armature paysagère à valoriser et renforcer dans la continuité de la trame des parcs de la Tête d'or et de la Feyssine :

- Conforter et réaffirmer l'axe vert comme « le cœur vert du campus » en concrétisant sa continuité entre les différents sites du domaine universitaire et l'ac-

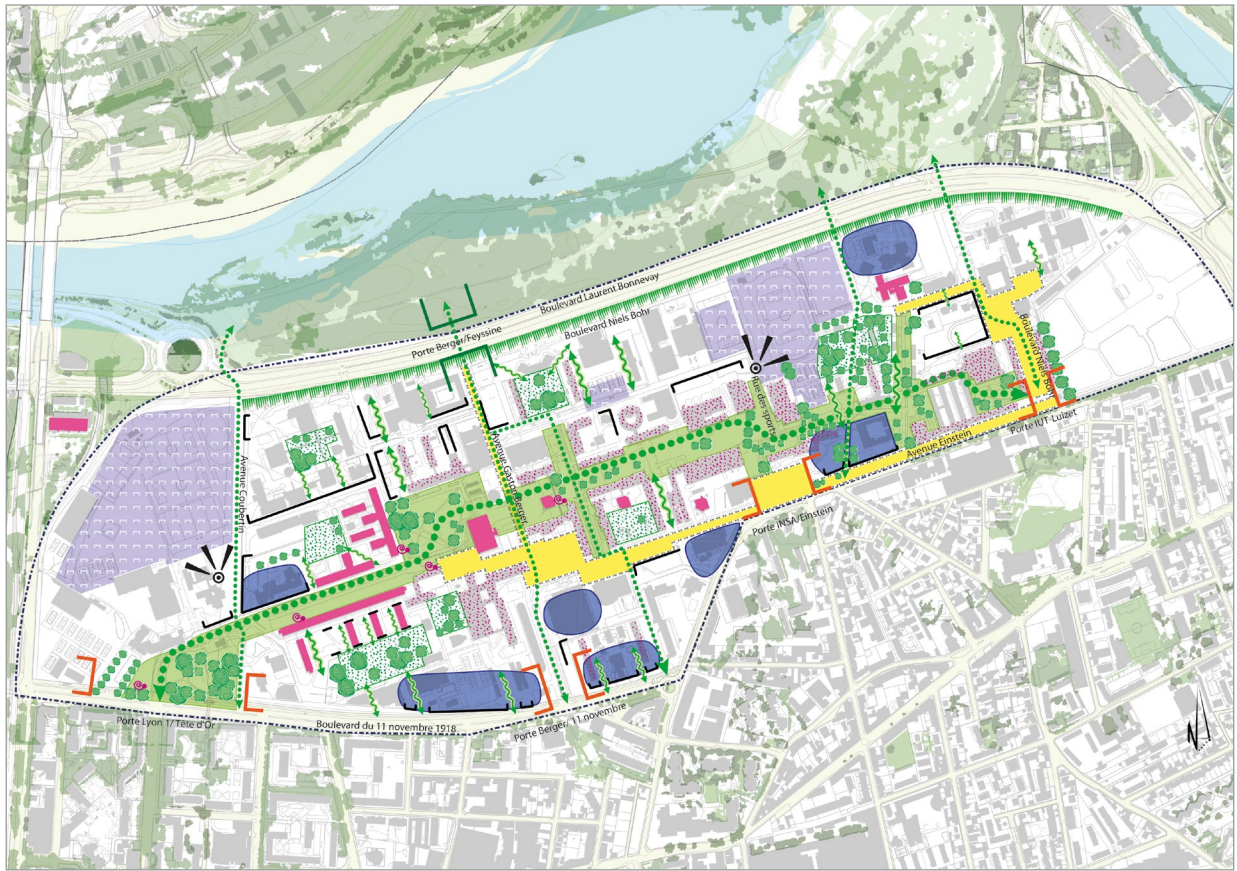
croche aux autres quartiers de Villeurbanne ;

- Offrir un cœur de campus, support de liaisons douces;
- Valoriser et préserver la qualité paysagère de la digue, façade du campus depuis le boulevard Laurent Bonnevey et « paysage d'accroche » au parc de la Feyssine ;
- Valoriser les cônes de vue qui offrent des points de vue vers le paysage lointain (arbres de haute tige du parc de la Feyssine, balme du Rhône...);
- Privilégier des essences végétales pour les aménagements paysagés.

Un développement et renouvellement urbain encadré du campus à valoriser :

- Identifier des zones préférentielles pour l'implanta-

Principes d'aménagement


**OA Campus Lyon Tech La Doua
VILLEURBANNE**


Périmètre d'OAP

OUVERTURE DU CAMPUS DE LA DOUA


Porte d'accès piéton au parc de la Feyssine, espace public à valoriser



Porte d'accès au campus de La Doua à valoriser



Liaisons douces Nord/Sud à valoriser et à aménager entre Villeurbanne et le parc de la Feyssine

ARMATURE PAYSAGERE DU SITE


Axe vert piétonnier structurant à mettre en valeur sur le site



Socle urbain à aménager



Espace vert en coeur de campus à valoriser



Transition paysagère avec le parc de la Feyssine à valoriser



Cônes de vues à valoriser sur le site



Percées visuelles à privilégier sur le campus

ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DU CAMPUS


Terrains sportifs à préserver



Développement économique à privilégier



Alignement bâti à privilégier sur la structuration urbaine du site

PRESERVER LES IDENTITES PATRIMONIALES DU CAMPUS


Bâtiment patrimonial à préserver et valoriser



Bâtiment d'intérêt patrimonial issu de la trame originelle



Elément artistique remarquable à préserver

tion d'entreprises pour développer une mixité fonctionnelle au sein du campus;

- Encadrer l'évolution du site du Double Mixte;

- Terrains sportifs à préserver et valoriser sur le campus;

- Identifier un socle urbain sur le site du campus, support d'espaces publics, de liaisons douces, d'ouverture et d'animation, sur lequel s'adressent les grands

Principes d'aménagement

équipements du campus (restaurants universitaires, bibliothèques universitaires...). Il constitue le pendant urbain de l'Axe vert du campus;

- Inciter l'utilisation des techniques de construction innovantes et respectueuses de l'environnement lors de nouvelles opérations;

- Encadrer la densification du campus en cohérence avec la composition urbaine originelle du campus et en confortant les axes ou espaces de vie majeurs du campus.

Faire émerger la notion de boulevard de l'innovation

- Affirmer la fonction économique le long de l'avenue Albert Einstein, avec l'implantation d'entreprises ciblées, et le long du Boulevard du 11 novembre 1918;

- Favoriser des implantations bâties discontinues, privilégiant les transparences visuelles vers le campus et sa trame paysagère depuis les quartiers environnants;

Des éléments de patrimoine architectural remarquable du campus à valoriser:

L'architecture et la composition originelles du campus Lyon Tech-La Doua forgent son identité et composent son patrimoine.

Depuis sa création, dans les années 60, le campus s'est développé à travers des extensions ou des constructions nouvelles au nouveau style architectural, offrant un vocabulaire architectural diversifié sur le campus. Pour maintenir et préserver son patrimoine, il est essentiel que les bâtiments qui composent la trame originelle du campus maintiennent le discours architectural et urbanistique pensé à leur création pour que l'histoire du campus soit portée dans le temps.

Les éléments artistiques remarquables (fresques, ...) sur le campus sont à préserver dans la composition d'ensemble.

Les réhabilitations ou extensions des bâtiments devront donc veiller à «être à la hauteur» des volontés d'origine du concepteur :

- Une composition d'ensemble cohérente organisée autour des espaces verts;

- Un rythme régulier (horizontal/vertical) et des proportions similaires pour les façades princi-

pales à privilégier:

- o Rythme développé par l'ossature béton et sa grille en saillie pour les bâtiments de la Faculté des Sciences (architecture plus monolithique);

- o Rythme développé par les panneaux métalliques de Jean Prouvé pour l'INSA (principe de l'industrialisation, des façades-rideaux ou légères sur ossatures béton);

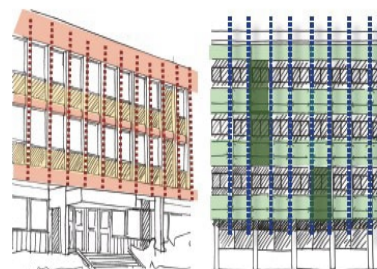
- Des pignons distincts de la composition générale: o traitement monolithique libérant moins de surfaces vitrées que sur les grandes façades verticales (exception des pignons en lien direct avec l'Axe Vert) ;

- o principe du pignon sculpté pour les bâtiments de la Faculté des Sciences;

- Un socle RDC démarqué de la composition;

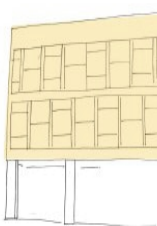
- Des entrées valorisées et facilement identifiables: o entrées soulignées par des auvents

Référence / Illustration

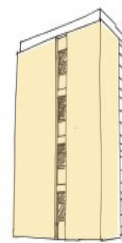


Rythme Faculté des Sciences, Exemple de L'apron

Rythme INSA, Exemple de Jacquard



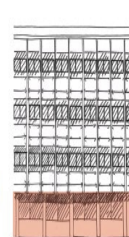
Pignon Faculté des Sciences, Exemple de L'apron



Pignon INSA, Exemple de St Exupéry



Faculté des Sciences, Exemple du RDC de L'apron



INSA, Exemple de roulement de Jacquard



Faculté des Sciences, Exemple du RDC de L'apron

OAP 2

CARRE DE SOIE

Constat

Le développement de la Métropole lyonnaise observe un déplacement clair de son centre de gravité vers l'Est. Le Carré de Soie, reconnu comme territoire de projet à l'échelle métropolitaine en témoigne très clairement. D'un projet de pôle de commerces et de loisirs, et d'un Pôle d'échange Multimodal, a émergé un projet urbain majeur de 500ha. Au regard des projets et études connus, le territoire est amené à doubler sa population (résidente et active) à moyen terme.

Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

Les documents suivants participent à la compréhension des ambitions sur le territoire Carré de Soie :

- Carré de Soie - Le Guide du bien construire - 2016
- Projet Urbain 2 - Second Souffle - 2016
- Esprit des Lieux - 2013
- Stratégie développement durable du Carré de Soie - 2016
- Atlas développement durable du Carré de Soie - 2016

Objectifs

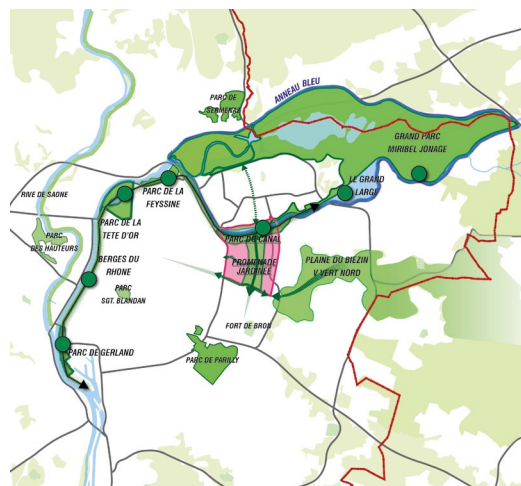
Pour encadrer la métamorphose de ce territoire industriel, le projet urbain du Carré de Soie s'appuie sur ses richesses géographiques et utilise le paysage comme principale structurante. Il propose d'accompagner la transformation du territoire par la valorisation des paysages et du patrimoine, l'amélioration du maillage doux, le confort d'usage et le bien-être des habitants et des usagers. Toutes ses ambitions se concrétisent à travers les concepts du «paysage habité» à toutes les échelles et de «l'îlot jardin». Le projet ambitionne également de poursuivre le caractère innovant de ce territoire pionnier, à travers la volonté de trouver une place particulière en terme de programmation dans l'agglomération, avec une capacité d'innovation et d'inventivité. Les futurs projets et aménagements devront bien prendre en compte, en amont, la gestion des eaux pluviales en lien avec la sensibilité de la nappe de l'Est Lyonnais et la présence de sols potentiellement pollués, qui conditionnent l'infiltration à la bonne qualité des sols. Il conviendra également d'être vigilant à la composition urbaine et au traitement paysager avec un objectif de limiter les nuisances acoustiques le long des axes principaux (BUE, route de Genas, rue de la Poudrette, ...)

Principes d'aménagement

Inscrire la composition urbaine dans la valorisation des paysages : le « paysage habité »

Le territoire jouit d'un environnement naturel et paysager remarquable dans la Métropole Lyonnaise. Il se situe à proximité du Grand Parc de Miribel et s'accroche au projet de l'Anneau Bleu grâce aux berges du Canal de Jonage sur sa limite Nord. Sa position centrale lui donne la possibilité d'offrir une véritable continuité dans le chapelet des Parcs du Rhône ainsi qu'une continuité entre les deux plus grands espaces naturels de l'Est de l'Agglomération (le «V vert» et l'Anneau Bleu).

Illustration



Les grandes entités paysagères en place participant aux trames verte et bleue à l'échelle du territoire de l'est de la Métropole

Principes d'aménagement

La principale ambition du projet de territoire vise à valoriser les grandes entités paysagères en place et en développer de nouvelles pour créer de véritables trames verte et bleue à toutes les échelles sur l'ensemble du territoire.

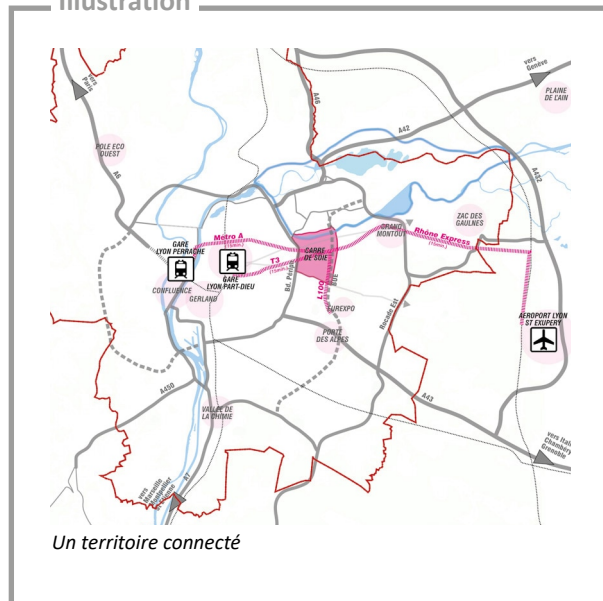
Le concept du «Paysage habité» répond à cette ambition en imposant pleine terre et densité végétale là où l'industrie avait stérilisé les sols et éradiqué la végétation. Il se lit à travers toutes les échelles :

- Le Parc du Canal : Il prend sa place le long du canal à travers le parc de la Rize au Nord et le parc des Balmes au Sud dont les berges ont vocation à devenir un grand parc linéaire pour le quartier. Il s'agit de valoriser l'épaisseur entre le canal et l'axe Blum/Bohlen, et ainsi à participer à la dynamique loisirs/nature du secteur Rhône Amont pour l'agglomération.
- La Promenade Jardinée : Elle offre un grand axe de référence du territoire permettant de rattacher la nature du Canal de Jonage jusqu'au Sud de Carré de Soie (route de Genas) à travers un axe doux à la végétation dense. Avec le Parc du Canal, elle offre le maillon manquant entre le V-vert et l'Anneau Bleu.
- La Chaîne des Équipements : Sa mise en place sur le long terme permettra de développer une liaison douce forte Est/ Ouest entre les quartiers, les polarités et les deux communes de Villeurbanne et Vaulx-Velin (axe s'appuyant sur les équipements, stades ou espaces verts de qualité existants depuis GrandClément jusqu'à la polarité J.Blein/Salengro).
- Une trame d'espaces publics qualitatifs et maillés, support d'usages variés et complémentaires.
- Les îlots privés : Ils poursuivent le concept du «paysage habité » par des jardins généreux s'appuyant sur l'identité végétale du territoire (l'esprit de faubourg ou la cité-jardin) grâce à l'îlot-jardin (îlot ouvert structuré par la végétation).

Mettre au profit de tous un territoire connecté

Par sa position géographique à l'articulation entre le Centre et l'Est de la Métropole et par son inscription dans un réseau de transports en commun fort (desserte par les tramways T3 et Rhônexpress et le métro A), le Carré de Soie est un quartier central équidistant du centre d'affaires de Lyon Part-Dieu et de l'aéroport de St Exupéry (env.15minutes). Il se si-

Illustration



tue de plus à moins de 17 minutes du centre ancien de la ville de Lyon.

Le territoire s'inscrit au cœur d'un réseau d'axes structurants majeurs à l'échelle de l'agglomération :

- en Nord/Sud : avec la proximité du boulevard périphérique, de la Rocade Est, et du Boulevard Urbain Est, le secteur offre des accès directs vers les principales autoroutes de l'agglomération.
- et en Est/Ouest : avec les deux axes historiques de la Route de Genas et Zola/Blum/Bohlen.

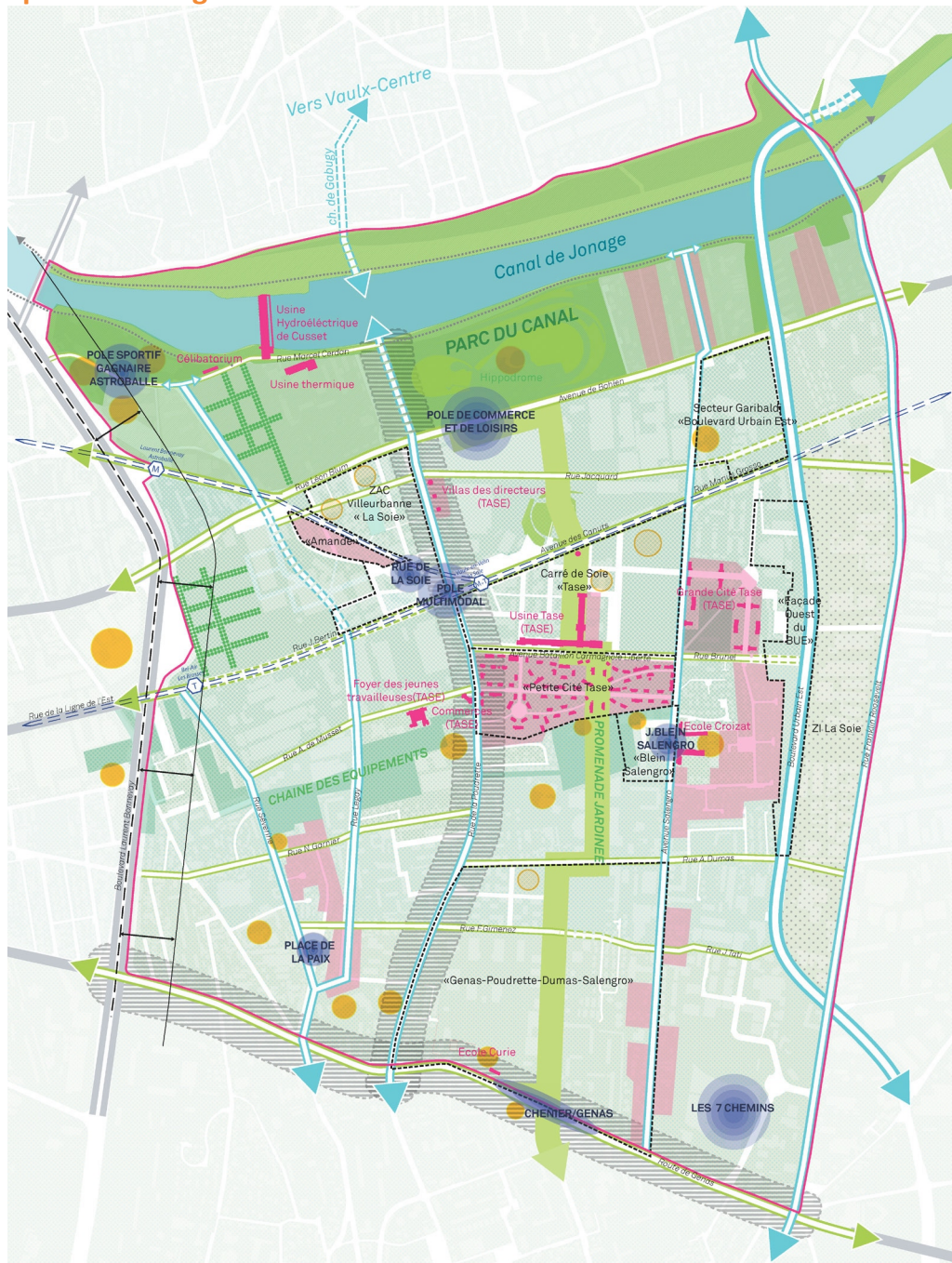
Le cœur de Carré de Soie profite d'une très bonne desserte en transports en commun : proximité du Pôle d'Echange Multimodal La Soie et lien avec le Pôle d'Echange Multimodal Laurent Bonnevey.

Il s'agit désormais de s'appuyer sur cet atout majeur pour rééquilibrer tous les modes, passer de la «ville-voiture» à la «ville de proximité» et assurer des égalités de desserte sur l'ensemble du territoire.

L'organisation de la mobilité doit créer les liens nécessaires entre les différentes entités de vie pour favoriser les synergies et fédérer les territoires ; fluidifier les déplacements par une organisation claire de la trame viaire ; permettre un accès privilégié aux transports en commun et assurer un maillage fin et continu du territoire en matière de déplacement modes doux.

Aujourd'hui le territoire est composé de grandes entités intraversables. Le projet urbain vise donc à renforcer et qualifier le maillage viaire sur l'ensemble du territoire à travers des liaisons en Est/Ouest et

Principes d'aménagement



LEGENDE

INSCRIRE LA COMPOSITION URBAINE DANS LA VALORISATION DES PAYSAGES : LE « PAYSAGE HABITÉ »

- Le Parc du Canal
- La Promenade Jardinée
- La Chaîne des Équipements
- Le concept de îlot jardin : déclinaison du paysage habité

METTRE AU PROFIT DE TOUS UN TERRITOIRE CONNECTE CONFORTEUR DES POLARITES RAYONNANTES ET DE PROXIMITE

- Polarités existantes ou à conforter
- Equipements existants ou futurs à connecter
- Zone industrielle ZI La Soie
- Desserte TC : métro A+ tramways
- Axes Nord/Sud
- Axes Est/Ouest
- Enjeu Air/Bruit : (150m. sur Villeurbanne Est) : Conception des plans masse et des bâtiments

VALORISER LE PATRIMOINE, TEMOIN DE L'HISTOIRE ET SOCLE DE LA COMPOSITION

- Patrimoine bâti à préserver et valoriser
- Ensembles identitaires à valeur patrimoniale :
 - Cités-jardins (composition paysage + bâti)
 - Ambiances paysagères ou compositions urbaines remarquables
 - Patrimoine bâti à valeur patrimoniale

RENFORCER LA MISE EN DIALOGUE DES RIVES AUTOUR DES VOIRIES

- Mise en dialogue des rives autour de la route de Genas et de la rue de la Poudrette
- Périmètres des OAP dans le PLU-H

Principes d'aménagement

Nord/Sud (avec des ambiances et paysages des rues différenciés) pour faciliter les déplacements modes doux notamment entre les polarités et équipements du territoire.

Conforter des polarités rayonnantes et de proximité

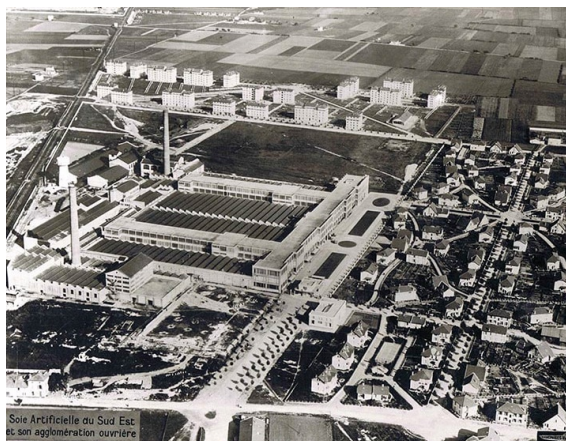
Le Carré de Soie accueille aujourd'hui de nombreuses polarités rayonnantes à la fois sur le territoire et la Métropole (polarités sportives, tertiaires, de commerces, de loisirs ou encore de transports...). Véritables points d'attractivité, leur lisibilité et leur accessibilité sont à renforcer.

Mais pour compléter ces zones d'aménités urbaines, le territoire doit aussi conforter des polarités de proximité, vecteurs de liens et de sociabilité (Joseph Blein/Salengro, Chénier/Genas, Place de la Paix).

Valoriser le patrimoine, témoin de l'histoire et socle de la composition

Le Carré de Soie est un véritable territoire pionnier dans son mode de production industrielle et son mode d'habiter. Le patrimoine TASE développé autour de l'usine en est le principal témoin. Autour de l'usine, c'est tout un modèle de vivre et de travailler qui s'est développé. L'ensemble industriel TASE (l'usine, le Foyer des jeunes travailleuses, les Petites Cités et les Grandes Cités TASE, les villas des directeurs, les commerces à l'angle Poudrette/Musset) ou encore l'usine hydroélectrique de Cusset sont de véritables marqueurs historiques et patrimoniaux du territoire du Carré de Soie.

Mais au delà du patrimoine industriel TASE, un patrimoine plus ordinaire jalonne le Carré de Soie à travers des compositions et séquences porteuses de qualité et d'identité urbaines. C'est le cas du tissu



de l'Amande (composition faubourienne), de lotissements entre les rues Séverine et Legay, des ambiances paysagères autour des rues au Sud du Canal ou le long de l'avenue Salengro.

L'ensemble de ces éléments de patrimoine sont autant d'atouts du territoire à valoriser pour qu'ensemble ils participent à offrir des « jalons emblématiques » au sein des différents quartiers et continuent à nourrir la façon de composer sur le territoire Carré de Soie.

Décliner le concept de l'îlot jardin

> De la cité-jardin à l'îlot-jardin

Afin de décliner le concept du Paysage habité sur l'ensemble du territoire, la densité bâtie doit être mesurée et permettre le développement du végétal, de la pleine terre, des espaces ouverts et des usages. Le Paysage Habité repose sur la mise en oeuvre de formes urbaines caractéristiques et s'incarne à travers l'îlot-jardin, déclinaison contemporaine des cités-jardins développées au début du XXème siècle pour :

- Composer l'organisation bâtie à partir du végétal : le concept de l'îlot-jardin laisse la part belle aux continuités végétales entre les espaces publics et privés à travers une implantation discontinue du bâti et un traitement des limites favorisant la porosité visuelle vers les coeurs d'îlot. C'est le vide (le végétal) qui doit être à l'origine de la composition (fragmentation bâtie, continuité paysagère, épannelage).
- Diversifier les formes bâties et les adapter au contexte : les formes urbaines doivent s'inscrire dans leur contexte urbain (qualité de la desserte en transport en commun, polarité urbaine à proximité, typologies bâties environnantes, qualités paysagères des sites...) et offrir ainsi une mixité dans le territoire (épannelage, volumétries, césures, échelles bâties...)
- Offrir une architecture du dialogue paysager : pour décliner le concept du Paysage habité à toutes les échelles, il convient de mettre en dialogue l'intérieur et l'extérieur en invitant le paysage à l'intérieur à l'échelle du logement, du bureau ou de la pièce à vivre. Ainsi l'architecture doit pouvoir à la fois sauvegarder l'intimité tout en offrant un rapport fort au dehors, au ciel, au végétal, à la lumière naturelle...

Principes d'aménagement

> Un sol fertile retrouvé

La volonté de mettre en place une trame verte structurante et une biodiversité renforcée, se conjugue à une gestion diffuse et raisonnée des eaux pluviales et au travail du sol qui enrichit les terres et constitue le socle de milieux écologiques « foisonnants ».

Ce matériel « vivant » essentiel au bien-vivre en ville s'impose comme un élément décisif de l'image et l'ambiance du quartier de demain et de la lecture du Paysage habité.

Pour y parvenir, les aménagements doivent :

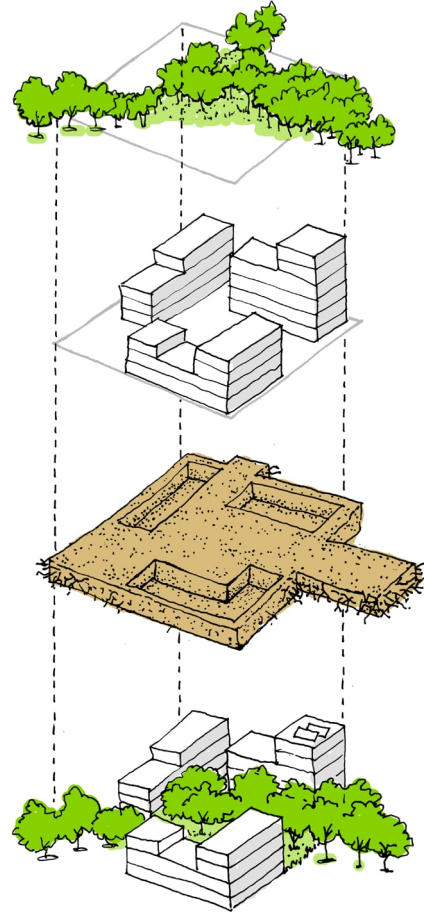
- Promouvoir la place de l'arbre pour participer à l'identité des quartiers et favoriser la pleine terre, les arbres jalons et des épaisseurs généreuses de terre sur dalle.
- Intégrer une gestion diffuse et raisonnée des eaux pluviales.
- Régénérer les sols : maintenir une pleine terre maximale dans les projets et assurer une bonne gestion des sous-sols.

> Le confort et le bien-être urbain

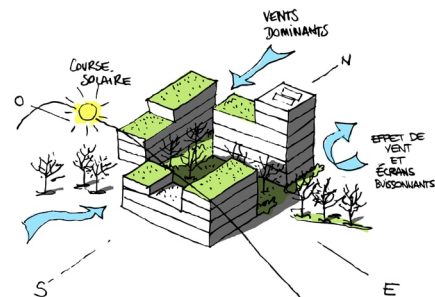
Par le concept de l'îlot jardin, la conception bioclimatique doit être favorisée par :

- L'accès au soleil direct en hiver pour la majorité des logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations, les failles et variations d'épannelages ;
- La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées autant pour les bureaux que pour les logements ;
- Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage.

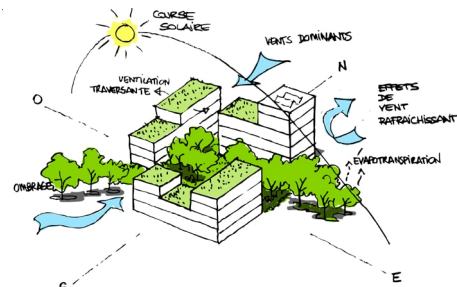
Illustrations



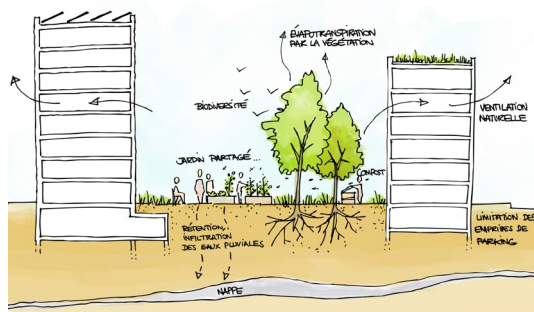
Principe de l'îlot jardin et importance de la pleine terre



Confort en hiver et mi-saison



Confort en été



Le sol fertile retrouvé

OAP 2.1

ZAC La Soie

Préalable

La présente OAP s'intègre dans l'OAP générale du Carré de Soie. Le ou les projets d'aménagements devront donc respecter également les orientations de développement et d'aménagement de l'OAP générale du Carré de Soie.

Objectifs

Le secteur « Villeurbanne la Soie » de 21 hectares marque une pièce urbaine du projet urbain du Carré de Soie (500 ha) dont les principes fondateurs et un plan guide ont été élaborés sur le territoire intercommunal de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin, en 2006.

Les objectifs pour ce secteur sont de :

- s'inscrire dans la dynamique des grands projets de l'agglomération ;
- s'articuler avec les quartiers existants et les projets déjà réalisés : pôle de loisirs et commercial, pôle multimodal, projets du territoire du Carré de Soie, anneau bleu et rives du Canal (dont le pôle sportif Cusset) ;
- structurer et prolonger les mails viaires existants (Jacquard, Legay) ainsi que l'axe historique du cours Emile Zola, en cours de requalification ;
- mettre en relation des pôles de vie situés de part et d'autre du boulevard périphérique, depuis les Gratte-Ciel, vers le secteur du Carré de Soie en passant par le centre de quartier de Cusset ;
- créer de nouveaux îlots urbains par le découpage d'anciens grands tènements industriels ;
- apporter une réponse qualitative aux problématiques urbaines contemporaines : renouvellement et régénération du tissu industriel en milieu urbain, intégration de la nature en ville, promotion de nouvelles pratiques de mobilités, diversification des typologies d'habitat et de lieux de travail pour les habitants et les acteurs économiques ;
- promouvoir un habitat abordable favorisant les parcours résidentiels ;
- porter une vigilance particulière à la gestion des eaux pluviales, en lien avec la sensibilité de la nappe de l'Est Lyonnais.

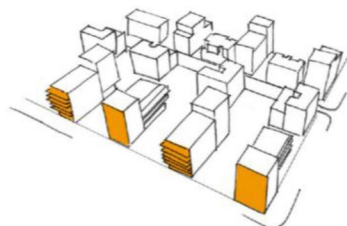
Principes d'aménagement

Source : étude Dumétier design (2012)

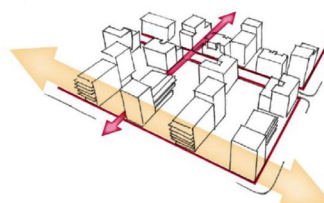
Rappel du concept de « paysage habité » qui doit être décliné sur l'ensemble du projet urbain du Carré de Soie, caractérisé par trois principes :



Une unité de paysage : continuité paysagère, îlots fertiles avec un maximum de pleine terre, maillage viaire arboré, prégnance du végétal sur le construit...



Une qualité et continuité des espaces extérieurs et une discontinuité des éléments bâtis : continuité espace public et espaces privés non bâtis, îlots ouverts, prégnance des vides, ...



Principes d'aménagement

Un urbanisme de rue : continuité des cheminements, des modes doux, implantation des bâtiments en accord avec la diversité des ambiances traversées, variation des hauteurs marquée entre constructions et/ou par bâtiment d'au moins 2 niveaux sur des masses significatives et animation de la ligne de ciel, sans développement d'attique (dernier niveau en retrait de la façade)...

Dans chacun des secteurs définis ci-après, la modulation des hauteurs revêt un caractère impératif et très important d'un point de vue architectural qui caractérisera la réussite du projet urbain.

Ainsi sur le site de Villeurbanne La Soie, ces concepts se traduisent par une diversité de secteurs aux ambiances contrastées :

Le Cœur de quartier, au centre :

- Ce secteur concentre la vie de quartier du projet Villeurbanne - La Soie à travers une mixité de fonc-

tions : habitat, activités, équipements dont groupe scolaire et crèche au droit de la rue Jacquard prolongée et sa placette (située à l'angle des rues Jacquard prolongée et de la Soie), et pourra accueillir de petites activités et commerces... Ces derniers trouveront à s'implanter de manière privilégiée en RDC des constructions nouvelles de la rue de la Soie. Ils seront accompagnés d'une moyenne surface alimentaire, à l'angle de la rue de la Soie et de la voie nouvelle nord-sud.

- Les nouvelles constructions qui s'implantent sur la rue de la Soie doivent préserver le parcellaire en lanière et réinterpréter le tissu de faubourg par des décrochés sur la rue, des constructions dans la profondeur de la parcelle, le rythme des façades, des espaces extérieurs diversifiés, une variation marquée des hauteurs comprise entre R+2 et R+4...

- Le jardin Jorge Semprun central trouvera une interaction forte avec les constructions voisines par le prolongement réciproque de l'ambiance paysagère.



- Ces espaces de vie trouveront des connexions à travers un réseau de voies apaisées et de cheminements piétons.

La frange Nord - rue Léon Blum

- Privilégiera une programmation mixte entre habitat, tertiaire, activités urbaines (artisanat, services...) et équipements dont un gymnase qui trouvera place en façade de la rue Léon Blum afin d'animer la voie

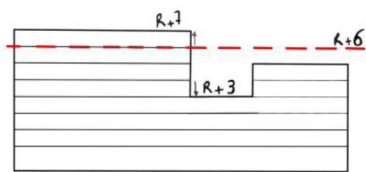
Principes d'aménagement

tout en trouvant des transparences dans la profondeur de l'îlot.

- Favorisera une implantation des nouvelles constructions de manière continue, en front de la rue Léon Blum, requalifiée en mail planté.
- Développera en façade Sud des constructions implantées de manière discontinue le long de la rue Jacquard prolongée, afin que la promenade arborée aménagée sur cette nouvelle rue, se prolonge à travers les cœurs d'îlot paysagers ; des ouvertures significatives des cœurs d'îlots devront se retrouver sur cette voie.



- Composera la ligne de ciel très contrastée avec une hauteur maximale des bâtiments de l'ordre de 25m (R+7) et une hauteur moyenne de l'ordre de 22m (R+6). Ces bâtiments auront chacun une variation des hauteurs d'au moins deux niveaux sur une partie significative de leur emprise, pour développer des espaces de vie accessibles et de qualité. Les deux îlots à l'Est pourront trouver des hauteurs plus importantes, voire des points hauts marquant l'angle des rues Poudrette et Blum, à condition de respecter une composition d'ensemble.



La frange Est - rue de la Poudrette

- S'appuiera sur l'élargissement de la rue de la Poudrette vers une grande rue plantée, laissant la possibilité d'intégrer l'arrivée d'une future ligne de transport en commun.
- Privilégiera l'implantation des nouvelles constructions perpendiculairement à la voie (en peignes), afin de créer de vastes continuités végétalisées Est-Ouest dans la profondeur de l'îlot entre la rue de

la Poudrette et le parc public central, ainsi qu'entre les bâtiments. Des continuités végétales seront ainsi recherchées également avec l'est de la rue de la Poudrette qui présente des formes urbaines très différentes (maisons de directeurs de l'ancienne usine Tase - Vaulx-en-Velin) mais arborées.

- Les futurs bâtiments, d'une hauteur maximale de 25m, trouveront une accroche différenciée sur les voies, en développant une ou plusieurs variations de hauteurs, par bâtiment, sur deux niveaux minimum, afin d'animer la perspective de la rue. Les hauteurs maximales (alternant entre R+6 et R+7) se retrouveront plutôt sur les bâtiments situés le long de la Poudrette et les hauteurs plus basses (alternant entre R+4 et R+6) sur ceux situés le long de la voie nouvelle Nord-Sud.

L'Esplanade, au droit du pôle multimodal

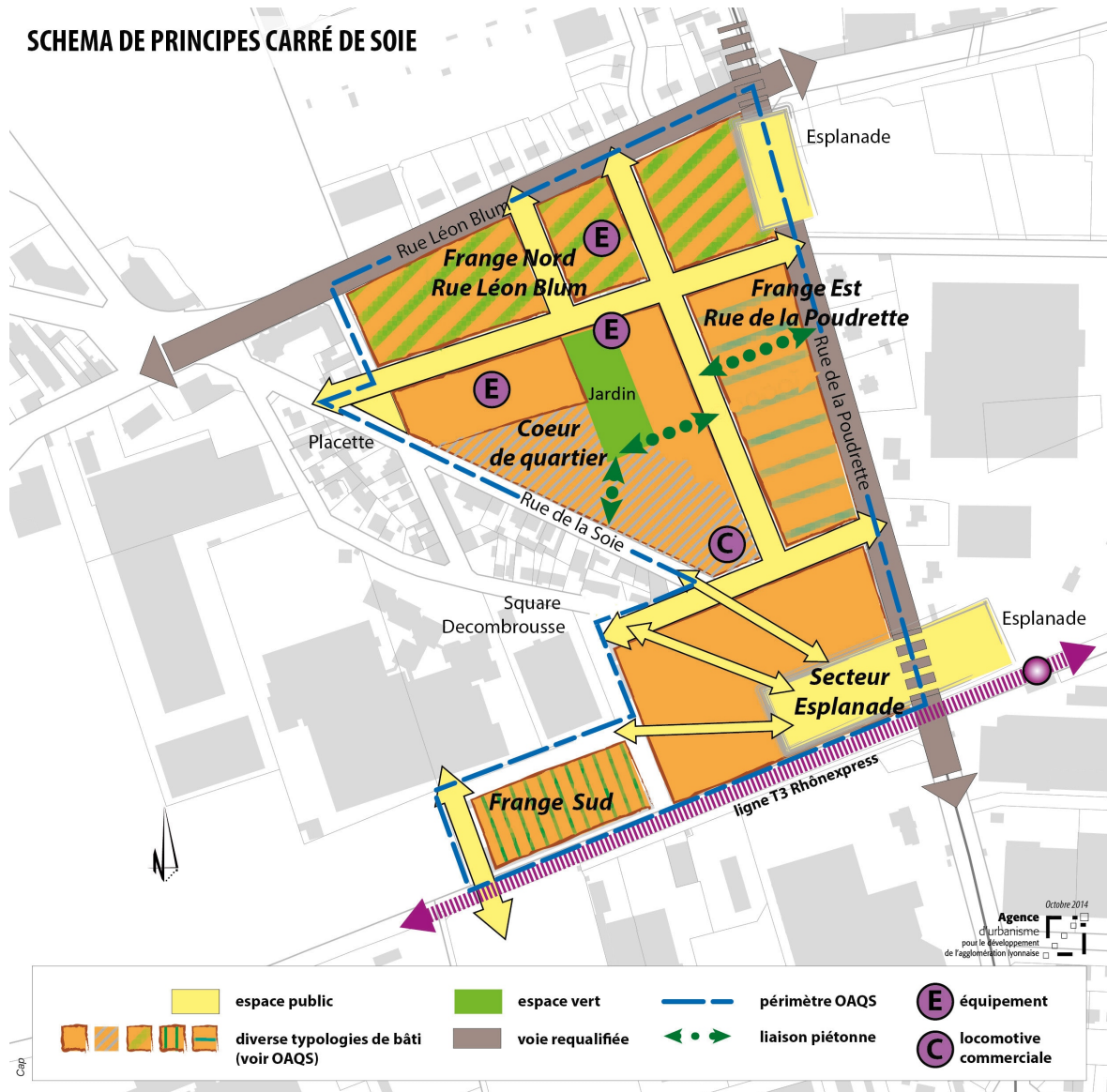
- Des bâtiments tertiaires, dont hôtellerie et activités d'accompagnement, s'articuleront autour d'un espace public majeur, véritable lien entre le pôle multimodal et le reste du nouveau quartier « Villeurbanne - La Soie ». Cet espace devra développer une place animée composée de rez-de-chaussée actifs de type terrasses de café, brasseries, services... afin de le rendre vivant.
- L'épannelage des bâtiments dits « étendards », significatif et caractéristique du projet urbain, sera recherché avec une variation des hauteurs oscillant entre R+5 et R+8, et pouvant atteindre ponctuellement 37 m.

La frange Sud, le long de la ligne de tramway T3

- développera des fonctions mixtes habitat-tertiaire.
- favorisera des bâtiments compacts composés autour d'un cœur d'îlot fortement paysager. Ceux-ci devront structurer et rythmer la façade de la ligne de tramway T3/Rhôneexpress par une grande variation des hauteurs de R+3, sur des masses significatives, à R+8 tout en respectant une moyenne de l'ordre de R+5 / R+6.

Principes d'aménagement

SCHEMA DE PRINCIPES CARRÉ DE SOIE



OAP 2.2

Soie-Decemberousse

Préalable

La présente OAP s'intègre dans l'OAP générale du Carré de Soie. Le ou les projets d'aménagements devront donc respecter également les orientations de développement et d'aménagement de l'OAP générale du Carré de Soie.

Constat

Le site s'inscrit au cœur du réaménagement plus global de l'opération du Carré de Soie. Situé à proximité des transports en commun (pôle d'échange multimodal de la Soie), le secteur représente un potentiel foncier à intégrer au développement du quartier, tout en s'efforçant de sauvegarder les caractéristiques et héritages d'un patrimoine ouvrier marquant la construction urbaine du lieu.

Le tissu historique de l'Amande s'étend entre les rues de la Soie et Decemberousse à l'Est Villeurbannais.

Il est issu du projet de lotissement privé initié par l'industriel Roux-Soignat dans les années 1920 dont le dessin a été contraint par la prolongation du Cours Emile Zola. Il répond à une opportunité de créer des logements pour les ouvriers de l'usine Artificielle du Sud Est (usine TASE aujourd'hui) au plus près de leur lieu de travail. Il témoigne d'une forme d'habitat ouvrier du début du XX^{ème} siècle (sobriété de modénature des façades et dégagement d'espace important maintenu à l'arrière de chaque maison pour le développement de jardin).

La composition urbaine, sa diversité et les ambiances urbaines dégagées sur les rues offrent un tissu à l'identité forte qu'il convient de préserver :

- un tissu dense qui se développe sur des parcelles en lanières, avec des façades sur rues rythmées par un épannelage varié,

- une ambiance urbaine sur les rues de la Soie et Francia avec des rythmes de constructions variés mais une continuité urbaine remarquable,

- une ambiance végétale prégnante, sur la rue Decemberousse par le biais de jardins privatifs au-devant des habitations.



© Agence d'Urbanisme de Lyon - Rue de la Soie/Rue Decemberousse

Objectifs

Le réaménagement du secteur de l'Amande doit intégrer les dimensions suivantes :

- Permettre la mutation du tissu au niveau des accroches urbaines avec des espaces publics en devenant prioritairement sur les pointes nord et sud du secteur,
- Assurer l'évolutivité du tissu de l'Amande tout en préservant ses qualités urbaines et patrimoniales, porteuses du passé ouvrier du site,
- Privilégier la mutation à la parcelle en préservant les caractéristiques en lanières du tissu existant, en ciblant les parcelles mutables,
- Valoriser les cœurs d'îlots en aménageant des espaces verts de qualité,
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants, en assurant une réhabilitation thermique par l'extérieur qualitative.

Principes d'aménagement



--- Périmètre d'OAP

Une structuration bâtie en lien avec le caractère du lieu



Alignement bâti à privilégier en favorisant les césures et ouvertures sur le coeur d'îlot



Agrafe urbaine, transition avec le tissu existant à privilégier



porosité végétale et visuelle sur le coeur d'îlot à favoriser



Transition végétale à valoriser le long de la rue Decomberousse



Retrait à privilégier pour l'implantation bâtie, épaisseur végétale à valoriser

Aménagements paysagers



coeur d'îlot végétalisé à favoriser



Espace public paysager comme lien entre les quartiers à aménager



Arbres à préserver, marquant l'angle de la rue Francia-Decomberousse



Arbres existants à valoriser



Arbres nouveaux à privilégier

Morphologie urbaine et fonctionnement



Espace public potentiel



Venelle piétonne à aménager en coeur d'îlot, en transition avec la ZAC attenante



RDC actifs à favoriser



Transition entre les éventuels logements développés en RDC et l'espace public à privilégier



Hauteur bâti R+5 maximum à privilégier avec épannelage des hauteurs

Privilégier la rénovation des bâtis de qualité existants (rénovation thermique...)



Mutation progressive du tissu constitué par greffe urbaine pour des opérations nouvelles en sauvegardant le caractère patrimonial du lieu

hauteur bâti R+1 à R+3 à privilégier avec épannelage varié des hauteurs

Référence / Illustration



© Agence HUCA - requalification et densification urbaine, Nantes

L'intervention par l'aménagement de greffes urbaines et la préservation du tissu parcellaire existant permet de conserver les caractéristiques du lieu.

Un travail fin sur le tissu existant et ses mutations est à privilégier sur le secteur de l'Amande.



Transition entre l'espace public et privé à privilégier le long de la rue Decomberousse

Principes d'aménagement

Le développement et l'intégration des mutations sur le secteur de l'Amande s'opèrent à différentes vitesses :

Accompagner le secteur de l'Amande dans un développement plus global du Carré de Soie :

- La pointe Sud devra être le support d'un renouvellement urbain important. La restructuration de l'espace public s'accompagnera d'un renouvellement bâti en privilégiant des constructions aux épannelages variés, ne pouvant excéder R+5, en assurant un alignement bâti sur l'espace public. Les rez-de-chaussée actifs seront privilégiés, en lien avec l'esplanade M.Makeba projetée et la proximité du pôle multimodal.
- La reconfiguration des places et espaces publics s'accompagnera de programmes bâtis structurants, assurant une transition qualitative avec le tissu de l'Amande existant, tout en recréant un front urbain et des rez-de-chaussée actifs.
- La rue de la Soie sera le support de rez-de-chaussée accueillant préférentiellement des locaux d'activités artisanales, de services et de production. Des mutations ponctuelles sur le tissu existant afin de recréer un front urbain le long de la voie se traduira par le biais de greffes urbaines, en respectant les caractéristiques du tissu existant et des parcelles étroites en lanières.
- Une venelle piétonne paysagée sera à privilégier

entre les rues de la Soie et Decomberousse dans l'axe de l'entrée Sud du Parc Jorge Semprun de la ZAC pour s'intégrer dans l'aménagement global du secteur et du parc en particulier, et créer une connexion entre les différents quartiers.

Accompagner la structuration bâtie en lien avec le caractère du lieu :

- La rue Francia, très constituée, avec un front urbain marqué, sera le support de mutations plus diffuses. Des porosités sur le cœur d'îlot seront à privilégier;
- La rue Decomberousse présente des hauteurs plus faibles et un retrait par rapport à la voie, libérant des devant de parcelles végétalisés. Des épannelages variés s'observent. Ces caractéristiques seront à maintenir en permettant le développement de greffes urbaines marquant un recul paysager par rapport à la rue Decomberousse et des épannelages variés;
- Un épannelage varié entre R+1/R+2 majoritairement, voire R+3 (et ponctuellement R+5 sur la pointe Sud) sera favorisé pour maintenir un rythme de façades avec des hauteurs adaptées au tissu urbain;
- Les cœurs d'îlots végétalisés seront à renforcer et aménager, en permettant des perméabilités depuis les rues sur les cœurs d'îlots.

Référence / Illustration



© M3H Architecten - Rythme bâti avec épannelage des hauteurs



Le rythme bâti existant est à conserver comme témoignage d'un tissu composite ouvrier.



© Agence COT - Logements intermédiaires, Toulouse

OAP
2.3

L'Autre Soie

Préalable

La présente OAP s'intègre dans l'OAP générale du Carré de Soie. Le ou les projets d'aménagements devront donc respecter également les orientations de développement et d'aménagement de l'OAP générale du Carré de Soie.

Constat

Le site est composé de plusieurs bâtiments relevant du patrimoine industriel de l'usine TASE. On y trouve l'ancien foyer Jeanne d'Arc qui borde la rue Alfred de Musset ainsi que les anciens commerces associés à l'usine, à l'angle de la rue de la Poudrette.

Le site est aussi caractérisé par un patrimoine paysager important, constitué d'un alignement de platanes longeant la rue Alfred de Musset et du parc situé au sud de l'IUFM. Ce parc est un espace vert remarquable à l'échelle de Carré de Soie par sa taille et par sa densité végétale.

A l'échelle du quartier, diverses formes bâties cohabitent : une partie des bâtiments industriels de l'usine TASE préservée, des immeubles tertiaires récents, des équipements, des logements collectifs et le tissu pavillonnaire des cités TASE largement re-

connues pour leurs caractéristiques patrimoniales.

Les hauteurs sont par conséquent variées avec des pavillons n'ayant qu'un étage, tandis que les bâtiments collectifs en ont en moyenne quatre, certains atteignant les huit ou dix étages.



© Agence d'Urbanisme de Lyon - Ancien IUFM de Villeurbanne

Objectifs

Le projet concerné par l'OAP de l'Autre Soie s'appuie sur les objectifs suivants :

- Conserver et pérenniser le patrimoine bâti et paysager.

Les formes urbaines envisagées doivent permettre l'articulation et la cohérence entre des types de tissus hétérogènes par leur hauteur et par leur forme, afin que les bâtiments patrimoniaux demeurent remarquables dans le paysage.

Des polarités déjà existantes sont à conforter par un projet fédérateur de liens entre les différents quartiers ; de nouvelles connexions sont également à établir avec le parc.

Le projet doit renforcer la structuration de la trame viaire et les ouvertures visuelles sur le paysage en s'appuyant principalement sur la rue Alfred de Musset qui est un axe patrimonial et historique.

Le patrimoine végétal doit également être mis en évidence grâce à l'ouverture du parc urbain.

- Développer une programmation au service du lien social

La programmation du projet doit s'inscrire dans le cadre de la ville inclusive dont l'objet est la création d'un quartier ouvert à tous et toutes et adapté aux plus vulnérables. C'est par la mise en relation des différentes fonctions prévues dans le quartier (habitat, culture, formation, économie sociale et solidaire...) que les liens sociaux pourront s'effectuer.

Objectifs

Pour ce faire, une complémentarité entre espaces publics, équipements et programmes doit s'organiser dans le secteur.

Principes d'aménagement



Périmètre d'OAP

Mettre en valeur le patrimoine bâti

Eléments bâtis à préserver (EBP)

Angles bâtis à marquer en coin de rue

Recul vert des bâtiments permettant la mise en valeur de l'IUFM et l'accompagnement de la Promenade Alfred de Musset

Développer des nouvelles constructions proposant une programmation inclusive, permettant d'ouvrir le site sur le quartier

Angles sur rue à marquer

Mixité de programmation à créer

Rez-de-chaussée actif à valoriser

Renforcer la qualité paysagère du site

Percées visuelles à aménager

Ouverture du parc de l'IUFM au public

Alignement d'arbre à préserver

Accroître la qualité environnementale du quartier et des bâtiments

Principe de dégressivité des hauteurs

Principes d'aménagement

Quatre grands principes guident le projet de l'Autre Soie :

- Mettre en valeur le patrimoine bâti

Le patrimoine est protégé par la conservation et la réhabilitation du foyer Jeanne d'Arc se trouvant sur le site de l'ancien IUFM de Villeurbanne, ainsi que par les bâtiments accueillant des commerces à l'Est du site.

Le foyer de jeunes filles sera mis en évidence par une variation adaptée de l'épannelage. Les hauteurs les plus faibles se trouveront du côté des commerces existants à l'est tandis que les plus fortes se situeront à l'ouest, côté rue Henri Legay. Leur progressivité permettra la valorisation du patrimoine situé au centre de la partie de la rue Alfred de Musset concernée par l'OAP.

Par ailleurs, les nouveaux bâtiments seront construits en retrait de la rue et de l'ancien foyer Jeanne d'Arc, afin que celui-ci soit aisément visible. Les angles bâtis des coins de rue seront marqués de façon à encadrer les nouvelles constructions et le foyer.

Un effort particulier sera fait sur les clôtures longeant le parc et la rue Alfred de Musset, qui devront s'inspirer de la ferronnerie du bâtiment de l'IUFM.

- Développer des nouvelles constructions proposant une programmation inclusive, permettant d'ouvrir le site sur le quartier

Les activités prévues sont variées et visent à la mixité sociale et fonctionnelle. De nouveaux équipements permettront la création de liens ; il s'agit notamment du parc et d'une salle de concert.

Des bureaux accueillant divers types d'activités contribueront à animer le quartier ainsi que des

commerces et activités en rez-de-chaussée, donnant sur la rue Alfred de Musset.

Les logements envisagés participeront également à la mixité sociale au sein du quartier.

- Renforcer la qualité paysagère du site

La végétalisation de la rue Alfred de Musset est renforcée par la prolongation de l'allée de platanes vers l'ouest ainsi que par le recul paysager des bâtiments nouvellement construits, qui permettra l'épaississement de la promenade.

Des percées visuelles vers le parc sont organisées de façon que celui-ci soit visible depuis la rue. Elles structurent et rythment l'implantation du bâti, et font écho aux perspectives visuelles préservées au nord du site.

Des respirations sont prévues au cœur du site, notamment grâce à la préservation de l'allée de tilleuls située au nord du parc. Celle-ci permettra la jonction entre le parc et les bâtiments nouvellement construits dont la majorité des cœurs d'îlots sera en pleine terre.

- Accroître la qualité environnementale du quartier et des bâtiments

Le lien entre parc et bâtiments est renforcé par la diminution des hauteurs de bâti au sud du site, ce qui favorisera une vue dégagée depuis les nouveaux immeubles et la rue Alfred de Musset.

Une attention est également portée à l'ensoleillement des logements. L'accès au soleil en hiver sera en effet favorisé, en essayant de garantir à chacun d'entre eux deux heures de lumière directe le 21 décembre.

OAP
3

Ilot Gervais Bussière

Objectifs

Valoriser un cadre de vie de qualité, renforcer le centre de quartier Charpennes-Wilson et gérer la transition vers les quartiers résidentiels.

Principes d'aménagement

Pour répondre aux différents objectifs, la restructuration de l'îlot Gervais Bussière doit se décliner à travers différents principes :

1. Redimensionner l'îlot à une échelle plus urbaine

Le maillage de l'îlot s'appuiera sur deux axes. Un axe Est-Ouest couvert par un ER de voirie porté au PLU-H et un axe Nord-Sud couvert par un ER pour cheminement piéton qui trouvera son débouché sur la rue Gervais Bussière.

2. Mettre en place les conditions d'une greffe entre le centre de quartier et les secteurs plus résidentiels

- Une densité bâtie sera privilégiée sur rue avec des hauteurs différenciées s'étagant de R+2 à R+4, pour animer le paysage de rue. Les cœurs d'îlots favoriseront un habitat intermédiaire avec des hauteurs limitées à R+2. Une attention particulière devra être portée sur le raccord entre le projet et l'existant.
- L'aménagement de l'îlot devra privilégier des espaces de convivialité, assurant le relais entre la centralité de quartier et les secteurs plus résidentiels.

3. Développer un quartier vert

- Les nouvelles voiries associeront apaisement et plantation de l'espace public.
- Les nouveaux programmes participeront également à l'effort de climatisation de la ville en privilégiant la gestion des eaux pluviales par des retraits végétalisés le long des rues, en favorisant des dégagements sur les cœurs d'îlots verts, et en développant les plantations en pleine terre.

4. Préserver et valoriser l'ambiance apaisée de l'îlot

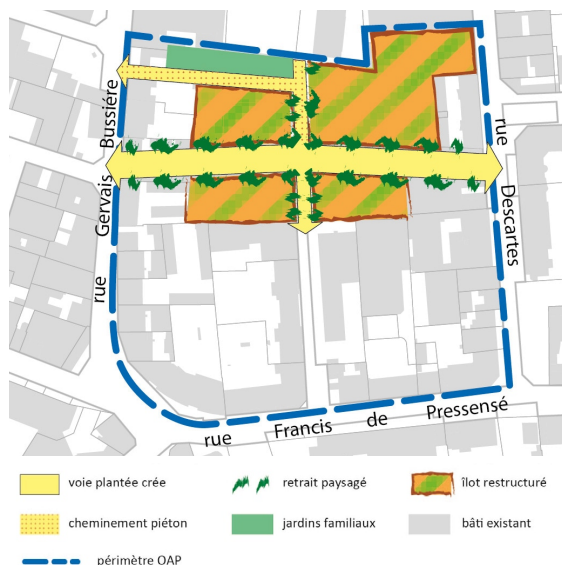
- Les voies seront aménagées en espaces apaisés. Une diversité d'espaces publics et d'ambiances urbaines sera recherchée, à travers les rues, venelles, ainsi que les perspectives sur les cœurs d'îlots, afin d'accompagner au mieux les

déplacements doux,

- Le parcellaire en lanière qui rappelle des anciennes occupations rurales sera ponctuellement préservé au Nord du site, le long du cheminement piéton par l'aménagement de jardins familiaux.

5. Développer un cadre de vie résidentiel exemplaire au cœur de la ville

- Les projets devront favoriser un cadre de vie de qualité à toutes les échelles, de l'espace de la rue à l'habitabilité des logements. Il s'agira de traiter avec soin, l'aménagement des espaces publics et des cœurs d'îlot (présence de la nature en ville) et d'apporter des réponses innovantes aux projets immobiliers par une approche architecturale ambitieuse capable de répondre aux enjeux du « bien habiter » en ville.



OAP
4

ZAC Gratte-ciel nord

Objectifs

Le projet d'extension des Gratte-Ciel au Nord du cours Emile Zola a pour objectifs de :

- **Constituer un grand centre-ville et un pôle d'agglomération** en proposant un programme commercial qui complétera l'offre existante, et en calibrant une offre d'équipements à l'échelle d'une ville de 140 000 habitants.
- **Réussir une opération exemplaire dans une exigence de qualité** imposée par la proximité du patrimoine emblématique des Gratte-Ciel. Notamment, la programmation de logements devra s'inscrire dans une tradition de mixité sociale.
- **« Pacifier » le centre-ville** en privilégiant les modes doux et les transports en commun, en s'articulant avec les projets à venir : le réaménagement du cours Emile Zola et l'intégration de la ligne forte de transport en commun A7, reliant la Doua, le pôle Santé Est et le quartier de Gerland (Lyon 7ème).
- **Promouvoir une ambition forte de développement durable**, par la mise en oeuvre d'un projet liant densité des programmes, qualité résidentielle et d'usage et exigence de haute qualité environnementale.

Principes d'aménagement

A. Une nouvelle trame qualitative d'espaces publics et des équipements au coeur du projet

Une nouvelle trame qualitative d'espaces publics sera créée pour donner priorité aux piétons et assurer l'accroche du centre-ville historique, avec :

- l'avenue Henri Barbusse prolongée vers le parc du Centre ;
- la création d'un maillage Est-Ouest accompagné d'une place animée depuis la rue Hippolyte Kahn jusqu'à la rue Jean Bourgey, permettant de faire le lien entre les équipements existants et futurs ;
- le prolongement de la rue Racine jusqu'à la rue F. de Pressensé pour un usage mixte (vélos, piétons et véhicules).

Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants seront implantés au coeur du projet :

- un Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE) sera implanté préférentiellement en rez de chaussée (avec possibilité de locaux au 1er niveau), à proximité du groupe scolaire, intégré au socle ;
- un groupe scolaire et son pôle de restauration, implanté dans l'emplacement réservé à cet effet ;
- un complexe sportif comprenant des salles d'évolutions intérieures et un terrain multisport extérieur ouvert au public. Ils seront implantés dans l'emplacement réservé à cet effet ;
- un nouveau lycée Pierre-Brossolette, implanté

dans l'emplacement réservé à cet effet ;

- un pôle culturel pourra également être intégré au projet. Il se déploiera préférentiellement autour de la place animée et sera intégré au socle.

B. Implantation des constructions

Selon leur situation dans le projet, l'implantation des constructions à l'alignement devra respecter les principes suivants :

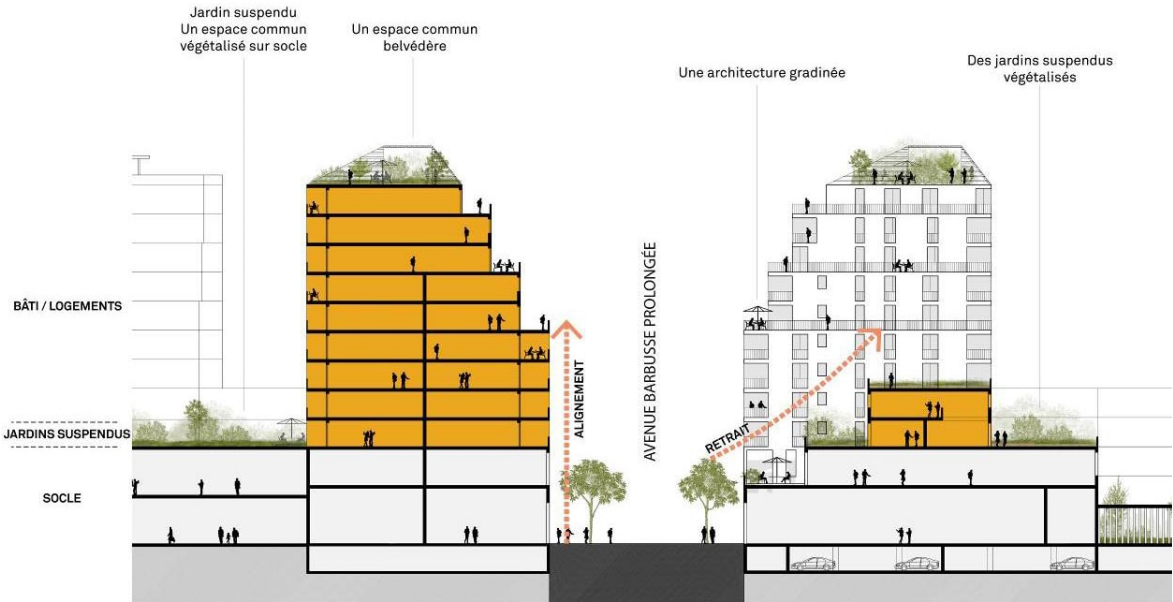
Les constructions avec « socle »

Ces constructions se composeront de trois éléments :

- a. un « socle » qui se développera sur deux niveaux au plus, occupés par une programmation de services, de commerces et d'équipements. Ce socle sera ponctué par les entrées des logements. Ce registre de socle, à l'alignement de l'espace public, devra observer, dans la continuité des Gratte-ciel existants, un jeu de retraits au deuxième niveau. Ces espaces de respiration entre les bâtiments participent à l'ordonnancement alterné du projet et créer une silhouette dynamique, depuis le domaine public.
- b. des « jardins suspendus » qui trouveront place au-dessus du socle, au pied des logements ; ainsi que trois « jardins sauvages » généreusement plantés à l'entrée des espaces publics majeurs. Ces derniers viendront dialoguer à l'échelle urbaine avec les objets singuliers du projet.

Principes d'aménagement

Coupe de principe de l'implantation des constructions sur socle



c. Une architecture dite « en gradin » pour les logements au-dessus du socle, qui rechercheront des vues dégagées et un maximum d'ensoleillement. Le gradinage s'adaptera aux différentes typologies de tours. Les entrées aux immeubles de logements se feront directement depuis la rue au niveau du « socle ». Une écriture verticale sera recherchée pour l'ensemble des typologies développées.

Schéma de principes de l'implantation des constructions



Principes d'aménagement

Les constructions sans « socle »

a. Les bâtiments de logements, qui seront directement implantés au niveau de l'espace public et s'ouvriront principalement sur des cours plantées et des jardins de pleine terre ; notamment le long des rues Bourgey et Hippolyte Kahn ainsi qu'à l'arrière des HBM Marius Pin pour répondre aux objectifs de couture avec le tissu urbain existant.

b. Les équipements, de différentes natures afin de répondre aux besoins des futurs habitants, avec la reconstruction du lycée Brossolette ouvert sur la ville qui intégrera des équipements sportifs (gymnase...), ainsi que la création d'un groupe scolaire et d'un équipement « petite enfance ».

Elévation de principe de l'épannelage général de la ZAC



C. Modulation des hauteurs

Le projet « Gratte-Ciel nord » proposera une volumétrie d'ensemble élancée, avec un épannelage supérieur à 37 mètres, pouvant atteindre ponctuellement 50 mètres (dernier plancher), en réponse à la verticalité des Gratte-Ciel historiques.

L'ensemble du projet s'inscrit dans la silhouette dominante des Gratte-Ciel historiques (37/38 mètres). Trois tours singulières (2 tours d'entrée et une tour signal) se détachent du vélum général afin de dialoguer avec les Gratte-ciel existants. Les franges Est/Ouest du projet trouvent une harmonie avec les hauteurs environnantes.

D. La place du végétal en ville

Le projet renforcera la place du végétal dans le centre-ville, afin d'offrir un cadre de vie agréable, d'introduire la biodiversité en centre urbain et apporter de la fraîcheur en été.

Ainsi le projet privilégiera :

- un aménagement et des plantations sur le domaine public en lien avec le tissu existant ;
- des cours plantées et/ou jardins en coeur d'îlot

- des jardins suspendus, au-dessus des « socles » de commerces et services, apportant une qualité résidentielle aux logements superposés au socle.
- des jardins sauvages, non accessibles, au croisement des espaces publics majeurs qui viendront dialoguer avec les bâtiments singuliers du projet.
- des terrasses belvédères au dernier niveau des logements, offrant des vues sur le grand paysage.

OAP
5

Terrain des Soeurs

Objectifs

Situé à l'interface des quartiers des Buers, de la Sainte Famille et de Croix Luizet, en limite du boulevard périphérique Laurent Bonnevey et de la porte de Croix-Luizet, le projet s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain du quartier des Buers. Ce projet a pour ambition de réaliser une opération innovante à dominante résidentielle, répondant aux enjeux sociaux et de développement durable. Ce quartier accueillera deux équipements structurants, un parc public et un pôle petite enfance, afin de répondre aux besoins des habitants.

Les objectifs pour ce futur quartier sont :

1. Concevoir un quartier résidentiel et urbain d'environ 400 logements, développant une offre résidentielle abordable et diversifiée ;
2. Réaliser un projet à forte dimension de développement durable, à travers la conception du quartier, l'aménagement des espaces publics et la construction des bâtiments ;
3. Développer un urbanisme qui garantisse un lien entre les différents quartiers voisins en termes d'équipements, de continuités urbaines et d'espaces verts.

Principes d'aménagement

Principes de composition urbaine

Des îlots résidentiels diversifiés, composés autour d'un parc, d'un mail planté et d'un réseau de cheminements publics et privés.

Inspiré de la cité jardin, le quartier s'organisera autour de trois îlots résidentiels aérés, privilégiant des formes urbaines variées dans leur hauteur et leur volume. Ces îlots s'organiseront en favorisant au maximum les parcours piétons et la présence végétale.

Un futur quartier intégré dans un environnement végétal de grande qualité, qui valorisera la place des piétons et des cyclistes

Le quartier s'organisera autour de :

- **Un parc central est-ouest de 4 400 m²** : bordé au sud par une noue paysagée, il permettra de créer une transition entre les constructions en cœur d'îlot et la voie de desserte reliant la rue du 8 mai 1945 à la rue Octavie. Le parc sera aménagé en tenant compte de la proximité, à l'est, du boulevard périphérique Laurent Bonnevey et de ses nuisances visuelles et sonores.
- **Un mail planté et végétalisé le long de l'axe nord-sud**, qui donnera la priorité aux piétons. Il sera bordé par une piste cyclable et une noue paysagée, garantissant une transition entre la partie réservée aux modes doux et la chaussée dévolue à la circulation automobile.
- **Des cheminements piétonniers publics**

permettront de relier le nouveau quartier aux quartiers environnants : prolongement du mail au sud de la voie nouvelle permettant de rejoindre l'impasse des Sœurs, liaison entre l'impasse Molière et la rue Octavie et requalification de l'impasse Molière.

- **Des cheminements piétons privés à l'intérieur des îlots résidentiels** : ces dessertes internes aux îlots permettront aux futurs habitants de traverser les cœurs d'îlots végétalisés et de rejoindre aisément le parc et les équipements (principe de desserte privée piétonne). Ainsi, un cheminement piétonnier continu d'une largeur de 6 mètres traversera les îlots bâtis situés au nord du parc.

Ces dessertes favoriseront également la « porosité » des îlots et pourront intégrer des percées visuelles ou végétalisées vers les cœurs d'îlots (ex : cédures-transparences dans les bâtiments, présence du végétal dans les passages vers les cœurs d'îlots...).

Une vie de quartier renforcée

Ce futur quartier intégrera des équipements de proximité répondant aux besoins des futurs habitants et des habitants proches :

- Des commerces et activités sous forme de petites unités et d'une moyenne surface, seront implantés, préférentiellement à rez-de-chaussée des programmes résidentiels situés le long de l'avenue Salengro et de la rue du 8 mai 1945.
- Un pôle petite enfance : réalisé dans la continuité du parc, le long de l'axe est-ouest, il comprendra

Principes d'aménagement

un espace multi accueil pour les 0-3 ans, un jardin d'enfants, un bureau d'accueil familial des assistantes maternelles, un soutien à la parentalité et un lieu de vie périscolaire.

Une polarité commerciale sera également confortée au sud-est du Terrain des Sœurs, afin d'y envisager l'implantation d'une moyenne surface commerciale.

Les nouvelles constructions respecteront les principes d'implantation suivants :

1. Des fronts bâtis diversifiés continus ou discontinus

Les constructions s'implanteront préférentiellement à l'alignement de la limite de référence. Néanmoins, selon les voies, elles pourront ménager des retraits ponctuels et être traitées en ordre continu ou discontinu, de façon à garantir une variété de formes urbaines et à privilégier la perception du végétal depuis la rue :

- Des constructions alignées, continues et plus hautes le long de l'avenue Roger Salengro et de la rue du 8 mai 1945. Des constructions continues, de plus petit gabarit, seront prévues au sud de la nouvelle voie est-ouest.
- Des fronts bâtis discontinus ou sculptés de plus petits gabarits (pouvant être traités sous formes de césures ou de fractionnements) le long des autres voies, privilégiant des ouvertures ou des transparences vers les cœurs d'îlots.
- Des constructions en retrait le long de l'impasse Molière et au nord du futur parc central, avec jardinet privatif (ou terrasse) à privilégier.

2. Des volumétries bâties variées et « progressives »

L'épannelage des constructions diminuera progressivement depuis les voies structurantes périphériques : R+5 à R+7 le long de l'avenue Salengro et de la rue du 8 mai 1945, vers des hauteurs plus modérées (R/R+2 à R+4) aux abords du parc central.

Principes de compositions bâties

Des compositions bâties innovantes, favoriseront une variété des volumes et transparences.

Le futur quartier devra privilégier une innovation dans la conception des logements et une diversité des formes d'habiter (collectifs concentrés, principalement sur l'avenue Salengro et la rue du 8 mai 1945, habitat intermédiaire ou superposé au cœur du quartier).

Les nouvelles constructions devront respecter les principes architecturaux suivants :

1. Le traitement des rez-de-chaussée :

- Un soubassement unitaire devra être traité pour les rez-de-chaussée actifs qui accueilleront des activités ou des commerces sur l'avenue Salengro et la rue du 8 mai 1945.
- Le traitement des rez-de-chaussée des immeubles résidentiels devra favoriser la transparence vers les cœurs d'îlots (césures, halls traversants...).
- Pour les constructions aux abords du parc, les rez-de-chaussée devront intégrer des espaces végétalisés de transition, afin de prévoir une limite traitée qualitativement entre espace public et espace privé.

2. Une variation des volumes à privilégier :

- Les jeux de volumes seront à privilégier dans les constructions, permettant de favoriser, pour chaque logement, une double orientation (logements traversants nord-sud au nord du parc, est-ouest à l'ouest de la nouvelle voie nord-sud, etc.), ou à défaut une orientation multiple (cf. schéma : principe de variation des volumes).
- Des césures pourront être prévues dans les unités bâties, afin de privilégier au maximum les vues, les transparences, ainsi que les passages piétonniers.
- Les toitures terrasses seront à privilégier, afin de garantir une unité architecturale et un prolongement dans les « jeux de volumes » des futures constructions.

3. Des espaces verts privatifs de qualité, y compris au-dessus des parkings en sous-sol :

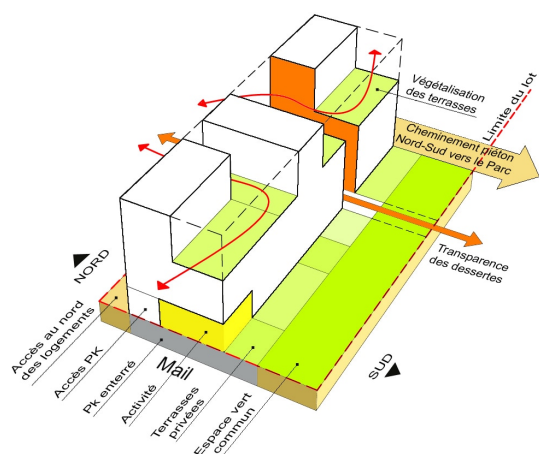
- Les cœurs d'îlots devront être conçus comme des espaces végétalisés et paysagers, intégrant des cheminements piétonniers privés, en privilégiant

Principes d'aménagement

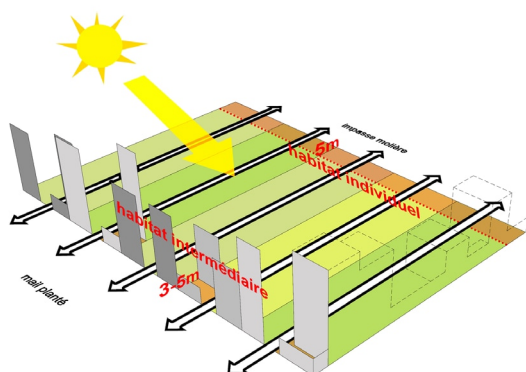
les espaces verts en pleine terre.

- En cas d'impossibilité technique, compte tenu notamment des contraintes de réalisation des stationnements en sous-sol, les constructions devront intégrer une épaisseur suffisante de terre végétale au dessus des parkings enterrés, pour permettre de prévoir des cœurs d'îlots apaisés et végétalisés et de répondre ainsi aux objectifs de qualité environnementale et de lutte contre les îlots de chaleur.

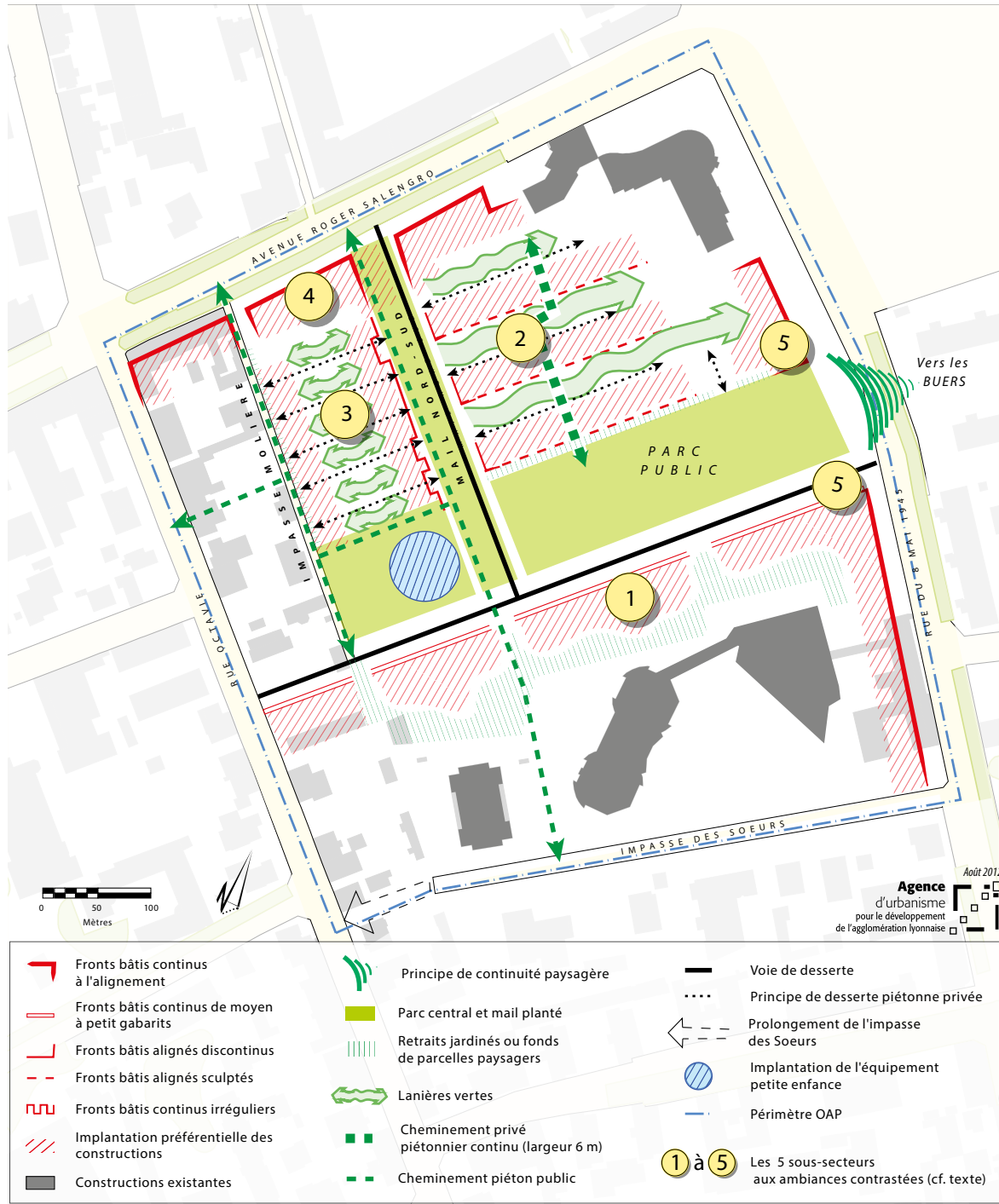
Principe de variation des volumes dans les constructions (orientations multiples des logements)



Principe de double orientation pour les logements individuels ou intermédiaires



Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

5 SOUS SECTEURS AUX AMBIANCES CONTRASTEES

Le futur quartier s'appuiera sur 5 sous-secteurs, privilégiant ainsi une diversité des ambiances et des paysages et dont les principes générateurs majeurs sont les suivants :

1 Au sud du Parc, des programmes de transition entre la rue du 8 mai 1945 et la rue Octavie :

- Privilégier une progression dans l'épannelage et une programmation des nouvelles constructions entre l'est et l'ouest de la voie nouvelle :
- A l'est, plutôt une séquence d'habitats collectifs à l'alignement intégrant une échappée visuelle entre le parc et le cœur d'îlot.
- Au centre, une séquence d'habitat intermédiaire s'appuyant sur un parcellaire en lanière, avec des retraits partiels possibles sur la nouvelle rue et une plus grande liberté pour les façades sud.
- A l'ouest, une séquence d'habitat plutôt à dominante individuelle ou intermédiaire (type logement patio), afin d'assurer la transition avec le quartier pavillonnaire de la rue Octavie.

2 Au Nord du parc et à l'Est du mail planté :

- Favoriser la création d'un îlot résidentiel plus aéré, protégé du front bâti de l'avenue Salengro, en privilégiant une alternance de lanières bâties et de lanières vertes est-ouest, perpendiculaires au mail nord-sud.
- Réaliser un cheminement continu nord-sud à l'intérieur de cet ensemble résidentiel.
- Privilégier des logements traversants nord-sud, afin d'intégrer au sud des terrasses plantées ou des jardins privatifs et prévoir des densités progressives du nord au sud (R+6 sur Salengro à R+3 sur le parc) avec :
 - plutôt des logements d'habitat intermédiaire en partie centrale (R+2 à R+4), avec des jeux de volumes permettant de concevoir des bâtis innovants.
 - plutôt des logements de type maisons superposées (R+3) le long du parc au sud, en prévoyant des accès individualisés, un traitement intimiste des terrasses ou jardinets et des césures possibles dans les constructions, afin de créer un rythme.

3 En limite du quartier Octavie et à l'ouest du mail planté :

- Prévoir des programmes résidentiels mixant logements individuels et collectifs et assurant la transition entre le front bâti sur l'avenue Salengro et le quartier de la rue Octavie :
 - le long du mail nord-sud planté, des programmes de hauteur variable entre R+2 et R+4, avec un fort rapport à la voie.
 - le long de l'impasse Molière, une implantation des constructions à privilégier en retrait, avec des hauteurs de R à R+3.

4 Le long de l'avenue Salengro :

- S'inscrire dans le processus de requalification urbaine de cette avenue, en créant un front bâti continu et sculpté, avec des hauteurs maximales à 25 mètres, tout en favorisant un rythme des façades et des volumes bâtis depuis la rue.

5 Le long de la rue du 8 mai 1945 :

- Assurer à terme une continuité paysagère, dans le prolongement du parc vers le quartier des Buers.
- Au nord du parc, privilégier une façade urbaine structurante, qui participe à la mise en valeur de l'espace public et protège des nuisances du boulevard périphérique L. Bonnevey.
- Au sud du parc, suggérer des typologies bâties qui alternent entre bâtiments hauts (R+6) et bâtiments bas, afin de créer une transition au sud avec l'impasse des Sœurs.

OAP
6

Aynard Lafontaine - Villeurbanne

Constat

L'îlot Aynard-Lafontaine est délimité par les rues Lafontaine au Nord, Edouard Aynard à l'Ouest, Richelieu à l'Est et Frédéric Passy au Sud.

La reconversion de cet îlot de grande dimension, héritage d'un passé industriel doit s'inscrire dans un environnement urbain hétérogène, mixte et diversifié, qui caractérise le tissu Villeurbannais.



© Agence d'urbanisme de Lyon 2016 - rue Lafontaine

Objectifs

La mutation de cet îlot doit concilier les objectifs suivants :

- Développer un ensemble urbain mixte, accueillant habitat et activité dans la perspective de préserver l'artisanat en ville;
- Améliorer le cadre de vie en renforçant la présence de la nature en ville sur un site à l'origine exclusivement minéral (lutte contre les îlots de chaleur, aménagement paysager des espaces extérieurs ...)

Principes d'aménagement

• **Allier mixité verticale et intégration urbaine**

Les constructions seront implantées le long des rues Lafontaine, Aynard, Passy et Richelieu, sur un principe de mixité verticale constituée par un socle d'activités de production ou artisanales surmonté par des immeubles de logements.

D'une manière générale, une attention particulière sera accordée à la gestion des hauteurs au sein de l'îlot, en jouant des rythmes et des épaulements (créneaux), pour dessiner des silhouettes et des ambiances de rues contrastées.

Un point haut en R+9 sera développé au nord de l'îlot, en retrait de la rue, tandis qu'une va-

riation de hauteurs entre R+6 et R+7, en retrait des rues, et entre rez-de-chaussée et R+5, sera organisée sur le reste de l'îlot.

• **Adapter la desserte et l'aménagement de l'îlot aux différentes fonctions urbaines :**

- Un cheminement piéton nord-sud privé traverse l'îlot du Nord au Sud entre les rues Lafontaine et Passy. Au delà de la respiration créée, il permettra de desservir les halls d'entrée aux immeubles de logements.

Ce cheminement sera planté d'arbres de beau développement pour faire écho aux alignements de platanes remarquables présents sur

Principes d'aménagement



	Périmètre d'OAP
	Bâtiments à démolir
Implantation et vocation	
	Mixité fonctionnelle à recréer
	Point Haut à R+9
	Hauteurs bâties ponctuelles de R+6 à R+7 à encadrer
	Variation des hauteurs de construction de RDC à R+5 à privilégier
Aménagement paysager	
	Coeur d'îlot paysager et allée plantée à développer

les rues Richelieu et Aynard.

- Un cœur d'îlot végétalisé porteur d'usage collectif, où un traitement singulier du rez-de-chaussée sera recherché.

- Les accès aux immeubles de logements seront positionnés de manière à limiter l'interface avec les activités.

- Pour les locaux d'activité de production ou artisanales :

- >le nombre d'accès sur voie sera adapté à la configuration des locaux en RDC. La mutualisation des accès sera préconisée.

- >Rue Richelieu, la desserte pourra prendre la forme d'un accès direct depuis la rue.

- >Rue Aynard, une cour de service, protégée

Principes d'aménagement

en partie de la vue des résidents, permettra d'organiser la livraison et à la marge le stationnement pour les locaux situés le long des rues Passy, Lafontaine et Aynard. Son dimensionnement et son fonctionnement devront garantir la sécurité de ses usagers et des usagers de la voie publique, notamment en évitant toute manœuvre sur le domaine public de voirie métropolitain.

- **Ancrer la mixité programmatique logements/activités, au cœur du projet urbain et architectural**

>Des activités artisanales de production occuperont les RDC et seront accompagnées par des bureaux (indépendants ou non) en R+1 afin d'atteindre l'objectif de mixité recherché. Plus particulièrement sur la rue Richelieu des activités ne nécessitant pas ou peu de livraison seront privilégiées.

A titre indicatif,

>La hauteur du RDC sera d'environ 4 m libre sous poutre pour permettre une diversité d'aménagement intérieur répondant aux besoins des artisans (mezzanine pour bureau attenant, stockage matériaux...).

>Le stationnement lié aux activités devra être anticipé en extérieur dans le cadre d'une cour de services, et en sous-sol avec une hauteur minimale de 2,80 m libre sous poutre sur une partie au moins du sous-sol afin de permettre le stationnement de véhicules utilitaires liés aux entreprises.

>La superficie des locaux d'activités sera comprise entre 100 et 300 m², sur une trame bâtie d'environ 7,5 m de large et conçue sur la base d'une divisibilité équivalente à 100 m², pouvant inclure pour chaque lot un espace bureau d'accompagnement + sanitaires.

>Toutefois, afin de permettre de nouveaux modes de travail (ateliers partagés...), une organisation différente pourra être proposée. Dans tous les cas, chaque lot devra répondre aux besoins fonctionnels des activités artisanales ou de production telles que l'éclairage

naturel, accès...Un stockage et une gestion dissociée des déchets entre logement et activité sera recherchée pour une bonne cohabitation des fonctions.

>Concernant les logements, ils devront répondre aux objectifs de qualité portés par les collectivités.

- **Rechercher un aménagement paysager de qualité**

L'aménagement des espaces extérieurs s'inscrira en écho au paysage boisé environnant et permettra d'entretenir un rapport aimable avec le tissu pavillonnaire voisin.

Leur aménagement associera les 3 strates végétales-herbacées, arbustives et arborées - et contribuera à la bonne gestion des eaux pluviales.

La tenue des limites entre jardins privés et espaces publics sera réalisée dans un vocabulaire de clôtures, de haies vives ou de plantation d'arbres qui devront ménager les effets des percées visuelles recherchées.

Une attention toute particulière sera apportée à la qualité de traitement de la façade arrière des locaux d'activité donnant sur le jardin.

La valorisation paysagère de l'opération portera également sur l'aménagement des toitures, notamment concernant les toitures basses (couverture des volumes d'activités sous les logements) qui pourront accueillir des usages d'agrément et à minima un aménagement végétal.

OAP
7

1^{er} Mars 1943

Constat

Occupé par des activités industrielles et artisanales, l'îlot du « 1^{er} mars 1943 », est situé le long de la rue du même nom, au pied du balcon villeurbannais et à l'interface de deux tissus urbains contrastés :

Au sud, un tissu traditionnel, constitué par le centre de quartier Grandclément, bénéficie d'une densité de commerces et de services qui se prolonge le long de la rue du 1^{er} mars 1943 par un parc d'activité, mitoyen au terrain concerné par l'opération. Traversé par la ligne C3, la place Grandclément est au cœur d'un projet d'espaces publics structurants qui devrait permettre à terme l'amélioration des déplacements et de l'offre en transports en commun.

Au nord, le quartier de la Perralière, ensemble résidentiel remarquable des années 70 (voir PIP), accueille des immeubles de grande hauteur (entre R+11 et R+16) dans un environnement paysagé, ainsi qu'une dalle commerciale le long de la rue du 4

Août 1789.

Bien desservi et riche de nombreuses commodités, ce site est propice à l'accueil d'un programme mixte d'habitat et d'activités.



© Agence d'urbanisme de Lyon 2016 - rue du 1er Mars

Objectifs

La mutation du tènement de la rue du 1^{er} mars 1943 doit concilier et répondre aux objectifs suivants :

- Développer une mixité de fonctions juxtaposées, habitat/économie, pour maintenir l'activité économique en ville
- Assurer une couture urbaine entre des tissus de natures différentes, tout en s'appuyant sur leurs caractéristiques
- Réintroduire la nature en ville sur un site exclusivement minéral, en prolongeant des continuités paysagères d'ores et déjà présentes sur l'ensemble de la Perralière.

Principes d'aménagement

• Développer un ensemble urbain mixte sur un principe de juxtaposition des fonctions

Une mixité habitat/activités sera recherchée dans le prolongement des tissus mitoyens existants.

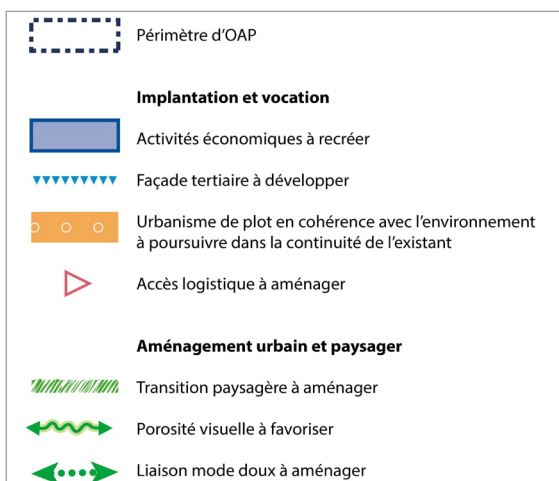
Si le projet est mis en oeuvre en 2 phases, elles devront respecter les temporalités suivantes :

- Phase 1: elle concerne la partie Sud pour la destination activités de production ou artisanales/bureaux;

- Phase 2: elle porte sur la partie Nord du site pour le programme résidentiel qui ne pourra être mis en oeuvre, qu'une fois la première phase enclenchée.

Afin d'assurer la mutation du tènement

Principes d'aménagement



industriel de la rue du 1^{er} Mars en un îlot mixte habitat-activités dans un contexte de pression foncière importante au profit de l'habitat, la mise en oeuvre du projet devra garantir la réalisation du programme d'activités avant de démarrer le programme d'habitat.

- La composition du site respectera un principe d'îlot ouvert, en développant deux vocations principales, habitat et activités de production

ou artisanales.

- La répartition des fonctions se fera de part et d'autre d'une liaison modes doux privée est-ouest reliant le groupe scolaire Pasteur à la rue du 1^{er} mars 1943.

• **Poursuivre le développement économique dans la continuité du parc d'activités existant**

- Une mixité économique (artisanat-industrie-bureau) sera recherchée au sud du terrain en continuité avec le parc d'activités existant, dans un souci d'efficacité en termes d'accès logistique et d'aménagement.

- Des activités artisanales et industrielles seront développées en RDC d'un volume implanté sur toute la profondeur de la parcelle qui pourra être surmonté d'un niveau afin d'accueillir en tout ou partie et sous réserve d'une bonne insertion, un programme de bureaux permettant d'atteindre l'objectif de mixité recherché.

Principes d'aménagement

- A titre indicatif,

> La hauteur du RDC d'activités pourra varier en fonction de la programmation économique et du principe de stationnement retenu pour les véhicules utilitaires. Elle sera :

. soit, comprise entre 3,5 et 4 m libres sous poutre dans le cadre d'un RDC classique; dans ce cas, le 1er niveau de parking en sous sol devra respecter un minimum de 2,8 m en tout ou partie du sous-sol libre sous poutre pour permettre l'accueil des véhicules utilitaires et la hauteur maximum de la construction sera minorée de 3 mètres.

. soit, comprise entre 5 et 6 m libres sous poutre pour permettre une diversité d'aménagement intérieur répondant aux besoins des artisans dont le stationnement des véhicules utilitaires (ex : mezzanine pour bureau attenant, stockage matériaux, ...).

Un accès au sud des bâtiments d'activité par une cour logistique interne permettra la desserte et les livraisons des différents lots. Dans un schéma idéal, un accès mutualisé avec le parc d'activités mitoyen Actimart de la Rize sera recherché.

La superficie des locaux d'activités sera comprise entre 100 et 300 m², sur une trame bâtie d'environ 7,5 m de large et conçue sur la base d'une divisibilité équivalente à 100 m², pouvant inclure pour chaque lot un espace bureau d'accompagnement + sanitaires. Toutefois, afin de permettre de nouveaux modes de travail (ateliers partagés...), une organisation différente pourra être proposée. Dans tous les cas, chaque lot devra répondre aux besoins fonctionnels des activités artisanales telles que l'éclairage naturel, accès...

Ce nouveau parc d'activités sera localisé à l'arrière d'un immeuble de bureaux et d'activités, qui s'implantera le long de la rue du 1er Mars 1943, dans la continuité du bâtiment tertiaire mitoyen. La hauteur du RDC du bâtiment sur rue pourra également varier en fonction du programme retenu. Dans le cas d'une hauteur de RDC classique compris entre 3,5 et 4m, la hauteur maximum de la

construction sera minorée de 3 mètres.

• Développer un ensemble résidentiel paysagé, respectueux de son environnement

- Prolonger l'esprit du plan d'ensemble de la Perralière inscrit en Périmètre d'Intérêt Patrimonial par un projet ambitieux de logements respectueux de l'existant. Les nouvelles constructions reprendront les principes d'implantation d'immeubles en quinconce, de volumétrie sous forme de plots discontinus et de hauteurs similaires (en cohérence avec l'environnement), permettant de libérer des espaces verts nécessitant un traitement qualitatif. Ceux-ci, en partie en pleine terre, permettront de planter des arbres de grand développement tout en favorisant l'accueil d'usages extérieurs collectifs.

- Un large retrait planté le long de la rue du 1^{er} mars 1943, au droit du programme résidentiel, contribuera à l'aération et au paysagement de cette voie structurante nord-sud.

• Valoriser l'aménagement paysager en termes de qualité, de gestion et d'usage

- L'aménagement des espaces extérieurs s'inscrit en écho d'un environnement déjà largement paysagé et permettra d'entretenir un rapport aimable avec le voisinage.

- Leur aménagement associera les 3 strates végétales-herbacées, arbustives et arborées et contribuera à la bonne gestion des eaux pluviales.

- La valorisation paysagère de l'opération portera également sur l'aménagement des toitures, notamment concernant les toitures basses (Ex : couverture des volumes d'activités), qui pourront accueillir des usages d'agrément et à minima un aménagement végétal.

• Au sud de l'ensemble résidentiel

Une liaison modes doux permettra de relier le Groupe scolaire Pasteur à la rue du 1^{er} mars 1943 en évitant le croisement avec les flux logistiques.

OAP
8

Grandclément gare

Constat

Le secteur industriel de Grandclément s'étend sur environ 110 ha au sud de la commune de Villeurbanne, en limite du centre de quartier historique de Grandclément.

Dès le début du XX^{ème} siècle, ce secteur a bénéficié d'une desserte exceptionnelle qui a contribué à son développement économique (axe historique Est-Ouest, desserte ferroviaire avec la création du CFEL, implantation plus récente du périphérique).

Début 2000, la mise en service de la ligne T3 a modifié la perception de ce secteur, qui a pris une dimension urbaine, notamment à proximité de la gare Grandclément.

Cette nouvelle attractivité est renforcée aujourd'hui par la dynamique des grands projets urbains sur Part Dieu et Carré de Soie, par l'implantation et par le développement de nouveaux grands équipements de

santé (Médipôle) et économique (GE Grid Solutions) ainsi que par la restructuration du réseau de transports en commun avec la requalification de la ligne C3 et le projet de tracé de la ligne T6.



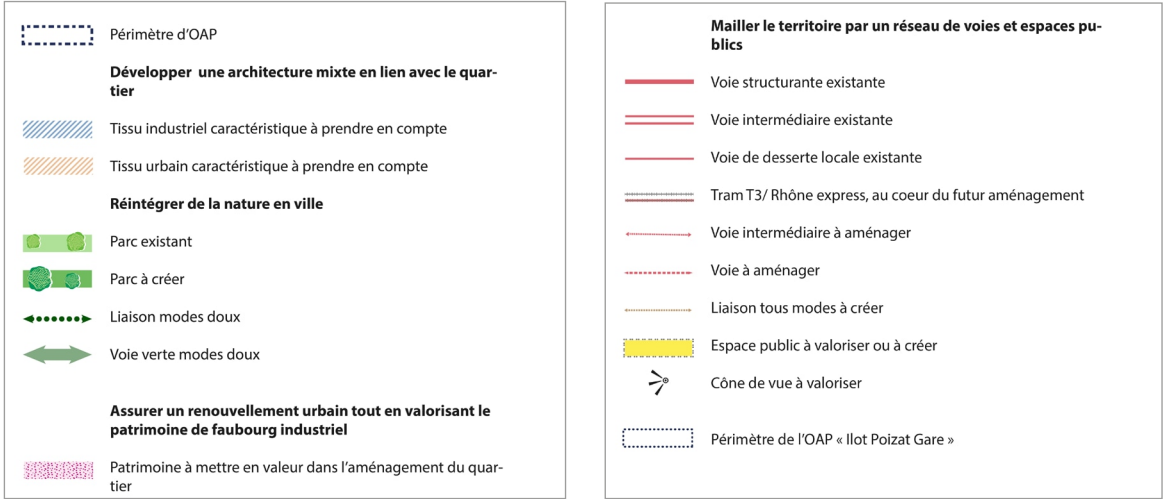
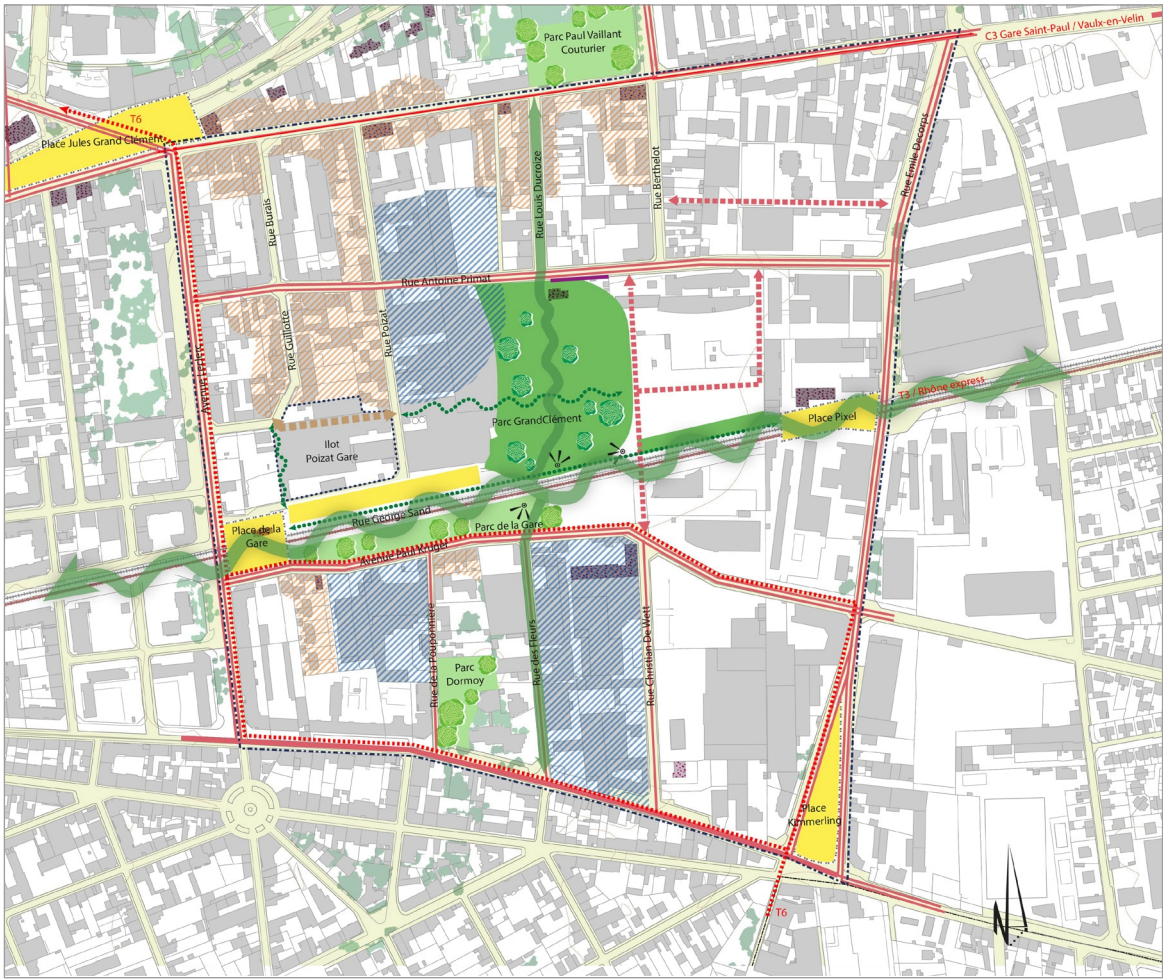
© Agence d'urbanisme de Lyon 2016 - gare de Villeurbanne

Objectifs

Le secteur Grandclément Gare (45ha) est au cœur de cette problématique; un secteur industriel en cours de renouvellement, comprenant également des habitations et qui appelle la mise en œuvre d'un projet urbain ambitieux, dont les objectifs sont :

- Valoriser l'esprit des lieux en reconstituant un quartier mixte composé d'habitat et d'activité,
- Inciter des formes d'activités en lien avec le tissu artisanal et industriel,
- Accueillir de nouvelles populations en répondant à ses besoins en termes d'équipement,
- Développer un cadre de vie qualitatif en renforçant la présence de la nature en ville dans un secteur sous-doté et en améliorant la desserte locale au profit des différents modes de déplacement,
- Prendre en compte les enjeux environnementaux notamment en termes de pollution et de nuisances sonores.
- Prévoir une gestion des eaux pluviales adaptée à cette pollution.

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

1-Construire dans le temps les conditions de la mixité

Le secteur Grandclément Gare est actuellement composé d'un tissu résidentiel implanté sur les limites du périmètre et d'un tissu industriel monofonctionnel au cœur du site.

A terme, le projet urbain consiste à préserver et valoriser les secteurs résidentiels historiques et à renforcer la mixité sur les secteurs industriels dans une stratégie de développement durable qui intègre les questions de déplacement, d'environnement et d'équipement.

2-Réserver les grands équipements

Dans un premier temps, il s'agit de fixer les invariants du projet qui reposent sur la structuration des équipements majeurs pressentis, soit:

- > Un parc central, véritable colonne vertébrale du projet, il vient compléter la trame paysagère sur un axe nord - sud pour constituer à terme, avec les parcs et les promenades existants, un espace vert d'environ 4 ha,
- > Un groupe scolaire d'environ 16 classes, qui devra trouver son emplacement au sud de T3,

Fort de ces invariants, la mise en œuvre du projet urbain appelle, préalablement à toute évolution sur les secteurs stratégiques, la mise en place d'un outil opérationnel ad-hoc qui permettra d'encadrer le développement du quartier dans le respect des orientations urbaines suivantes.

3-Renforcer la présence de la nature à l'échelle du quartier autour d'une charpente paysagère ambitieuse est-ouest et nord- sud

Par l'implantation d'un nouveau parc, le projet urbain conforte la trame verte existante d'ores et déjà amorcée autour de la promenade de la gare pour offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants et usagers.

Cette charpente paysagère d'environ 4 ha, s'intègre d'ouest en est dans un réseau de parcs plus large, qui relie les quartiers de Part dieu à la Soie et se déploie du nord au sud entre le parc Vaillant Couturier et le parc Marx Dormoy. Elle se développe au sein du quartier Grandclément dans une relation étroite avec les espaces verts privés.

4- Organiser une trame d'espaces publics fonctionnels pour répondre aux enjeux de déplacement tous modes et mettre en place les conditions pour un cadre de vie apaisé

Le réseau viaire actuel est peu structuré. Dans un contexte de déploiement de projets immobiliers et de grands équipements (GE Grid Solutions, Médipôle, pôle Pixel...), ainsi que de restructuration de lignes fortes de transports en commun en limite du périmètre, le projet urbain prévoit de mieux hiérarchiser les voies et les espaces publics. Un maillage complémentaire (voies nouvelles et liaisons douces) permettra le désenclavement de certains îlots, une meilleure connexion à leur environnement notamment aux arrêts de transports en communs, tout en facilitant l'accès aux semi-remorques sur certaines voies.

5- Préserver l'esprit Grandclément

Le secteur est caractérisé par une dominante d'activités au cœur du périmètre. Des maisons de ville et des petits immeubles côtoient ainsi des hangars industriels. Le projet urbain propose de préserver cette caractéristique en conservant et réhabilitant une partie du patrimoine bâti afin d'apporter non seulement une plus-value en terme d'image et d'identité mais aussi une qualité d'usage unique propre à Grandclément. Les constructions neuves devront également développer une architecture spécifique et sur-mesure de manière à respecter et à mettre en valeur les caractéristiques du lieu.

OAP 8.1

Ilot Poizat Gare

Préalable

La présente OAP s'intègre dans l'OAP générale de Grandclément gare. Le ou les projets d'aménagements devront donc respecter également les orientations de développement et d'aménagement de l'OAP générale de Grandclément gare.

Constat

L'îlot « Poizat Gare » bénéficie d'un positionnement stratégique au sein de la ZAC Grandclément, grand projet de renouvellement urbain à l'échelle du quartier.

Il est situé en façade de la place de la Gare et le long de la rue Poizat, à proximité immédiate de l'arrêt de tramway T3.

Les limites parcellaires sud et est de l'îlot sont en adressage sur la rue Poizat et les deux autres en interface avec des constructions existantes. Ces tissus mitoyens regroupent des bâtiments de faubourg et des opérations contemporaines à dominante résidentielle. L'îlot bénéficie aussi d'une ouverture sur la rue Guillotte, axe de desserte secondaire à l'échelle du quartier.

Ancien site d'activité industrielle, l'îlot est aujourd'hui libre de toute construction suite à la démolition des anciennes halles industrielles sur le site. Le terrain est aujourd'hui totalement minéral, sans présence d'élément végétal remarquable.

Visible et accessible, l'îlot « Poizat Gare » devra faire l'objet d'une opération exemplaire, intégrée à son environnement urbain et respectueuse de l'identité du quartier Grandclément.

Objectifs

- **Ouvrir l'îlot sur son environnement urbain et paysager ;**
- **Assurer une intégration et une transition urbaine de qualité**, respectueuse des tissus et des fonctions existantes à proximité de l'îlot ainsi que sur les futurs îlots de la ZAC ;
- **Mettre en avant les marqueurs de l'identité urbaine du quartier** (diversités des typologies, hauteurs différenciées, mixité programmatique ...) ;
- **Développer une opération de mixité programmatique**, alliant habitat et activité productive et de service qui devra contribuer à l'animation de la place de la Gare ;
- **Introduire une dimension paysagère forte**, appuyée sur la définition d'une trame verte structurante, la valorisation des continuités paysagères et la maximisation des surfaces de pleine terre.

Principes d'aménagement

1/ Ouvrir l'îlot sur son environnement urbain et paysager

- Créer un nouveau maillage à travers l'îlot avec la création d'un axe Est – Ouest tous modes et accessible au public. Il permettra une connexion efficace entre la rue Poizat et la rue Guillotte ;
- Valoriser les lignes de vie utiles au quartier à travers l'îlot avec la création d'axes Nord – Sud dédiés aux parcours modes doux.

2/ Assurer une intégration et une transition urbaine de qualité, respectueuse des tissus et des fonctions existantes à proximité de l'îlot

- La façade active principale, vitrine de l'îlot, devra être développée au sud en lien avec la place de la gare ;
- La façade active secondaire, pourra être développée à l'est sur la rue Poizat ;
- Des façades apaisées à caractère résidentiel devront être privilégiées au nord de l'îlot ;
- A l'ouest, une interface cohérente avec l'opération résidentielle existante devra être assurée ;

De façon générale, les volumes bâtis devront dialoguer avec les bâtiments existants aux alentours et la dimension des espaces publics.

3/ Mettre en avant des marqueurs de l'identité urbaine du quartier

- Conserver une logique d'implantation bâtie à l'alignement tout en permettant des retraits sur la rue Poizat afin de créer de la profondeur.
- Assurer une variation marquée des hauteurs bâties, modulées entre du R+2 jusqu'à du R+10+ attique. L'opération devra obligatoirement accueillir des constructions en R+2. Les bâtiments les plus hauts devront être identifiés comme des émergences très ponctuelles.
- Diversifier les typologies bâties pour les programmes d'habitat, associant petit intermédiaire et logements collectifs ;
- Créer un repère visuel marqué à l'angle sud – est de l'îlot à travers une écriture architecturale marquée, une variation de hauteur ou une différenciation volumétrique ;
- Créer des discontinuités et des césures dans les volumes bâtis pour multiplier les perméabilités visuelles vers le cœur d'îlot, offrir un maximum d'orientations aux futurs logements, maximiser

l'ensoleillement du cœur d'îlot et favoriser les typologies de logements traversants ou à double orientation ;

- Distinguer l'écriture architecturale du socle de celle des volumes et des émergences en lien avec les fonctions à l'échelle de la gare. Les émergences bâties devront dialoguer avec le contexte élargi et offrir des vues sur le lointain.

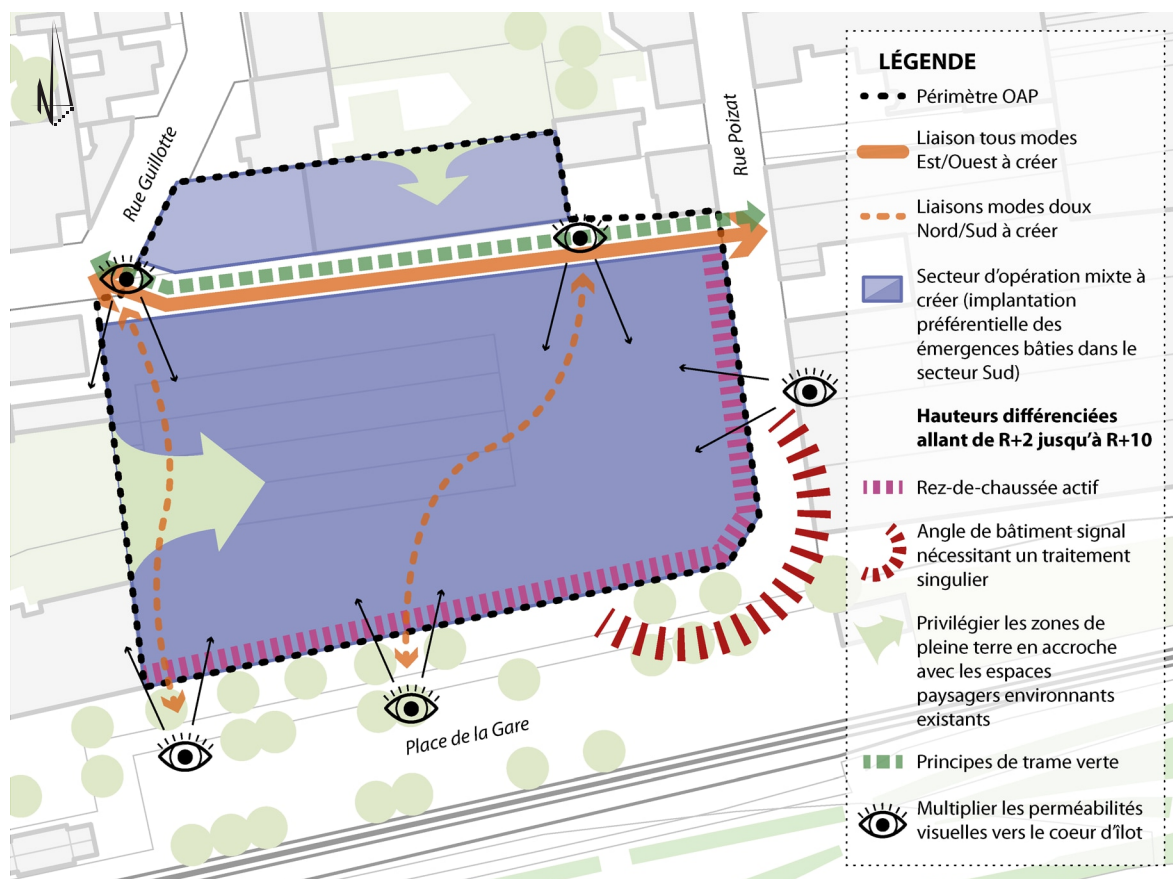
4/ Développer une opération de mixité programmatique, alliant habitat et activité productive et de service qui devra contribuer à l'animation de la place de la Gare ;

- La programmation logement devra articuler logement libre, locatif social et accession aidée.
- Les programmes d'activités économique, productive, commerciale et de service hors tertiaire (locaux d'activités, associatifs, tiers-lieux, restauration ...) seront implantés en rez-de-chaussée des opérations et contribueront à l'animation de la place de la Gare.
- La hauteur sous plafond des rez-de-chaussée devra permettre l'accueil de petites activités productives et de services. Dans ce sens, des socles actifs seront privilégiés, et ils comporteront des hauteurs de 3,5 à 5,5 mètres.

5/ Introduire une dimension paysagère forte, appuyée sur la définition d'une trame verte structurante, la valorisation des continuités paysagères et la maximisation des surfaces de pleine terre ;

- Des espaces de pleine terre maximisés, plantés et arborés, suivant une stratégie de continuités paysagères en lien avec le cœur d'îlot situé à l'ouest de l'îlot et les jardins existants situés au nord de l'îlot ;
- Une trame verte marquée qui accompagne la traversée Est – Ouest du lot.

Principes d'aménagement



OAP
9

Réguillon Baratin

Constat

L'îlot Réguillon Baratin bénéficie d'un positionnement particulièrement attractif, situé à équidistance des quartiers Grandclément et Cusset.

Sur cet îlot, se dégage une domanialité complexe, étroite, imbriquée et figée. Une opération de remembrement général permettra de le faire évoluer en prenant en compte de façon globale les orientations urbaines, architecturales et paysagères.



©Agence d'Urbanisme 2016 - Angle rue Réguillon-Baratin

Objectifs

La mutation du tènement situé à l'angle du boulevard Réguillon et de la rue Baratin doit concilier et répondre aux objectifs suivants :

- Valoriser et distinguer les séquences urbaines à l'interface de grandes et petites échelles bâties et paysagères:
 - > Le long du boulevard Eugène Réguillon;
 - > Le long de la rue Pierre Baratin;
- Valoriser un cœur d'îlot paysager visible de l'espace public, véritable lien entre les différentes séquences du projet ainsi qu'avec le quartier environnant.

Principes d'aménagement

1/ Recomposer le boulevard Eugène Réguillon

La mutation du tènement permettra de réaliser l'élargissement du boulevard à 20 m, accompagné par un renouvellement ambitieux du bâti et du paysage le long de la voie.

Un front bâti séquencé, rythmé et discontinu sera privilégié pour terminer la composition de la façade sud du boulevard. Une attention particulière sera portée aux rythmes et l'animation des façades

développées. Des espaces en creux pourront ménager des cours plantées par des arbres de grand développement. Une césure ambitieuse sera créée pour offrir une perspective sur le cœur d'îlot depuis le boulevard Eugène Réguillon.

La composition bâtie devra organiser l'accroche urbaine avec les bâtiments situés à l'Est.

Les nouvelles constructions en front du boulevard Réguillon déploieront des hauteurs allant au

Principes d'aménagement



	Périmètre de l'OAP
	Front urbain discontinu le long du boulevard Eugène Régouillon
	Césure sur le coeur d'îlot
	Implantation en accroche avec le bâti environnant
	Rez de chaussée actif
	Façade urbaine de la rue Baratin
	Habitat intermédiaire en coeur d'îlot
	Batiment à préserver et mettre en valeur
	Recul paysager
	Principes de transparences visuelles
	Coeur d'îlot planté
	Plantations de grands développement
	Arbres existants à valoriser

Principes d'aménagement

maximum jusqu'à R+7+attique (H25), dans un souci d'homogénéité avec les constructions environnantes.

A l'angle entre le Boulevard Eugène Réguillon et la rue Pierre Baratin, un socle actif permettra d'animer et ponctuer le linéaire bâti. Des grandes hauteurs de rez-de-chaussée seront donc recherchées.

généreux pouvant être plantés et ainsi contribuer au paysagement de l'ensemble.

Par ailleurs les parkings et stationnements en sous-sol de l'ensemble de l'opération devront limiter leur emprise de manière à libérer des espaces de pleine terre importants, porteurs d'aménagements de qualité en termes de paysage, de gestion et d'usage.

2/ Accompagner le renouvellement urbain de la rue Pierre Baratin, avec la réinterprétation des caractéristiques paysagères et patrimoniales

Le bâtiment situé au 50 rue Pierre Baratin sera préservé et mis en valeur afin de maintenir une échelle urbaine et des traces du tissu historique de la rue.

Un recul paysager devra être développé et un travail sur les clôtures sera recherché afin de valoriser et construire la qualité paysagère de la rue.

Le long de la rue Pierre Baratin, la séquence urbaine se délinera avec des hauteurs atteignant R+4+attique, en lien avec le bâtiment préservé.

Des transparences vers le cœur d'îlot seront ménagées.

3/ Diversifier les formes d'habitat

Les constructions en cœur d'îlot, sur la partie ouest développeront des formes d'habitat de type intermédiaire. Ces formes urbaines privilégieront des espaces extérieurs, ménageant l'intimité au sein de logements, avec des espaces largement plantés en rez-de-chaussée, des accès individuels et espaces extérieurs généreux pour chaque logement.

4/ Déployer un cœur d'îlot bâti et paysager de qualité

L'aménagement du cœur d'îlot répondra à un enjeu de paysage à grande et à petite échelle dans un secteur très contrasté et permettra d'entretenir un rapport aimable avec le voisinage.

Son aménagement associera les 3 strates végétales (herbacées, arbustives et arborées) et contribuera à la bonne gestion des eaux pluviales.

Les bâtiments situés en cœur d'îlot privilégieront des logements prolongés par des espaces extérieurs

OAP
11

Galline Nord

Constat

Le site est constitué de deux îlots répartis de part et d'autre de la rue de Bruxelles :

- Au sud de la rue de Bruxelles, le tènement est principalement occupé par des entreprises en activité installées dans d'anciens bâtiments industriels. La dimension de l'îlot, la typologie des constructions et les usages qui s'y rattachent, confèrent à ce secteur une ambiance singulière : alternance d'alignement urbain sur rue et de masses aléatoires de faible hauteur en cœur d'îlot, animation des espaces extérieurs liés aux activités en place.

- Au nord de la rue de Bruxelles, le tènement est occupé par d'anciens ateliers et hangars de stockage, globalement constitués de R+1 à l'ouest, d'habitats pavillonnaires anciens à l'est. Le site jouit d'une position stratégique dont il profite peu.

Les entreprises présentes sont globalement tournées sur l'avenue Galline qui offre une largeur et une accessibilité adaptées alors que les rues de Bruxelles, Bonnet, Marguerite et Marteret sont souvent porteuses de conflits d'usage entre le stationnement, la circulation, la présence de véhicules utilitaires, et le piéton qui trouve mal sa place dans ces espaces essentiellement techniques.

Le site représente une poche d'activités économiques avec des fonctions variées, entourée d'un tissu urbain (majoritairement de l'habitat) qui participe à la mixité urbaine du quartier. C'est cette spécificité qu'il convient de préserver en maintenant les entreprises en place, en accueillant de nouvelles activités et en développant l'animation urbaine (services aux habitants).

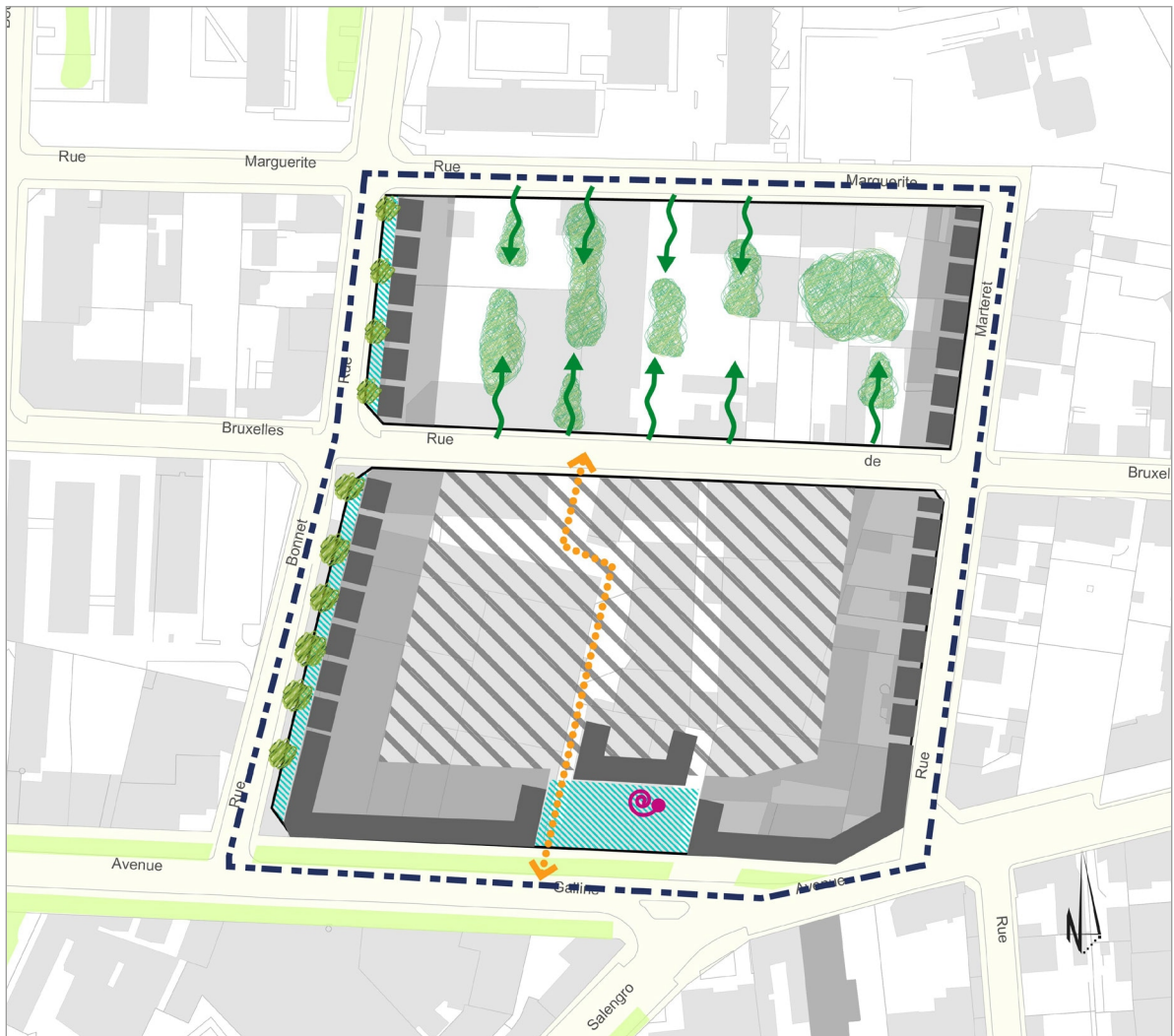
Enfin, alors que les entreprises se sont installées dans un site hérité de l'histoire industrielle, celui-ci n'a pas évolué dans le temps et par conséquent ne répond plus aux nouveaux besoins économiques et urbains, dans un environnement qui s'est lui-même beaucoup transformé.

Aujourd'hui confidentiel, ce secteur est un maillon d'un quartier en forte restructuration et se trouve à la croisée de nombreux lieux de projets en cours ou à venir : Doua-Spréafico, Galline-Salengro... Un potentiel certain en matière de complémentarités peut émerger de ces secteurs de projets.

Objectifs

Encadrer l'évolution de deux îlots en grande partie industriels, d'une surface d'environ 3 ha, améliorer la qualité du cadre de vie bâti et paysager et valoriser la diversité des ambiances, tout en renforçant la spécificité de ces îlots dans la mosaïque Villeurbanaise.

Principes d'aménagement



Périmètre d'OAP



Front bâti structurant sur Galline



Front bâti



Cœur d'îlot bas et imbriqué concept " d'îlot plaque"



Passages et courées spécifiques du cœur d'îlot



Percées et perméabilité vers les cœurs d'îlots végétalisés



Retrait du bâti sur la rue Bonnet et sur l'avenue Galline (végétalisation et parvis)



Cheminée existante

Principes d'aménagement

Au regard du contexte, l'aménagement de l'îlot doit permettre de :

- **Fédérer plusieurs morceaux de ville** : donner une meilleure lisibilité à la rue Bonnet, pour constituer un lien entre le domaine universitaire de la Doua et l'avenue Galline, et rattacher le campus aux quartiers Villeurbannais. L'enjeu est aussi d'affirmer l'avenue Galline comme un axe majeur du quartier en favorisant l'accueil d'équipements, de services et d'activités.

- **Préserver la spécificité de l'îlot dans la mosaïque urbaine** : maintenir la présence d'activités économiques dans ce tissu urbanisé et pérenniser la mixité fonctionnelle entre les îlots (activité économique, tertiaire supérieur, PME-PMI, artisanat, habitat au nord-est). Il s'agit de maintenir les fonctions productives en diffus et de conforter une économie d'artisanat et de proximité avec un potentiel de lien avec les activités du campus.

- **Proposer un paysage spécifique** : par la constitution progressive d'une morphologie particulière et caractéristique de l'îlot : un bâti bas et imbriqué en cœur d'îlot qui constitue une « plaque ». L'évolution de l'îlot doit permettre de rendre le tissu plus perméable aux passages piétons en préservant l'identité forte « d'îlot plaque » et en travaillant une poétique interstitielle et les liens visuels. Les projets devront renforcer l'ambiance paysagère de l'avenue Galline et participer à la conservation de la diversité des paysages villeurbannais.

Principes de composition et volumétries :

- **Sur l'avenue Galline**, un alignement bâti sera principalement recherché le long de l'avenue Galline, tout en préservant l'ambiance industrielle caractéristique de l'îlot. A ce titre, un retrait des constructions permettra de dégager une cour urbaine au pied de l'ancienne cheminée industrielle et se prolongera par une venelle accédant au cœur d'îlot. Le cœur d'îlot à dominante d'activités artisanales et industrielles sera requalifié en termes d'usages et d'espace vert. Le nouveau front de rue devra contribuer à la qualité urbaine et paysagère propre à l'avenue Galline tout en dialoguant avec la nouvelle opération de logements au sud de la voie.

- **En cœur d'îlot sud**, le bâti se développera sur le concept de « l'îlot plaque », se caractérisant d'une

part, par sa faible hauteur (10m en cœur d'îlot) et d'autre part, par un principe de distribution interne sous forme de courées qui s'inspire de l'existant. Ces courées seront supports de percées visuelles qui permettront de préserver et de développer des ambiances urbaines singulières propres à ces secteurs d'activités, elles seront perceptibles depuis la rue. Les courées participeront aussi à la desserte et à l'organisation interne de l'îlot. La constitution de cet « îlot plaque » pourra prendre en compte ou réinterpréter les traces du passé industriel présent dans le tissu existant, avec une attention portée à la perception du site depuis les bâtiments hauts voisins (enjeu du travail de la 5e façade).

- **Sur l'îlot au nord**, le concept d'implantation des bâtiments devra permettre des percées visuelles et des perméabilités vers des cœurs d'îlot largement végétalisés. Les projets porteront une attention plus particulière à l'implantation du bâti sur la rue Marguerite en lien avec le bâti environnant au nord et la partie résidentielle de l'îlot à l'est. Les bâtiments composeront avec un contraste de hauteurs entre le traitement sur la rue Marteret (16m) et le développement en cœur d'îlot avec une hauteur moindre (13m), en créant des rythmes entre les constructions et les percées vers les cœurs d'îlots.

- **Sur la rue de Bruxelles**, le renouvellement du bâti (hauteur proposée 13m) de part et d'autre de la rue permettra de constituer une ambiance particulière dans cette rue traversant le cœur des deux îlots économiques, avec chacun leur propre identité : « l'îlot plaque » au sud, et une organisation au nord avec différentes percées visuelles dans les cœurs d'îlots. Cette ambiance se distinguera des alignements de bâti haut que l'on retrouvera sur les rues entourant les îlots (avenue Galline 19m, rue Bonnet 19m et rue Marteret 16m) et participera à la caractérisation du secteur dans la mosaïque villeurbanaise.

- **Sur la rue Bonnet**, un retrait du bâti d'environ 3 m sera respecté pour permettre d'ouvrir la rue Bonnet sur la rue Galline, pour favoriser les liens avec le domaine universitaire de la Doua et participer au paysagement de la rue (lien avec la trame paysagère de la Doua et les parcours modes doux), en affirmant un traitement végétal et qualitatif de la rue : possibilités d'espaces de parvis pour accueillir du public et d'espaces végétalisés en pied d'immeuble.

OAP
12

Terrain du Rectorat

Objectifs

Encadrer l'aménagement du terrain du Rectorat, dans l'objectif de mettre en valeur le centre Mémoire et Société dit « le Rize », et d'améliorer les connexions piétonnes et paysagères nord-sud.

Principes d'aménagement

La reconversion de l'îlot compris entre les rues Valentin Haüy, Antonin Perrin, Jean Jaurès et Louis Braille constitue un enjeu majeur pour l'évolution du secteur. Situé en contrebas du «balcon villeurbannais» et compris entre les centralités des Maisons Neuves et de Grandclément, le site offre l'opportunité de créer un espace public à l'échelle du quartier, en améliorant les connexions nord-sud de la commune, et de ponctuer la rue Jean Jaurès d'un espace ouvert au nord, accrochant l'équipement public du « centre Mémoire et Société ».

Aujourd'hui, l'îlot mutable et peu dense, couvrant une superficie d'environ un hectare et demi, comprend un important espace central planté et présente une déclivité d'environ 8 mètres entre les rues J. Jaurès et V. Haüy.

L'aménagement de l'îlot a pour objectifs de :

- relier les polarités des quartiers Grandclément et Gratte-Ciel et les équipements publics du secteur (place Camille Joly, collège, école, centre Mémoire et Société),
- créer un parc public, élément essentiel du projet, en valorisant les masses végétales existantes,
- urbaniser l'îlot en cohérence avec le caractère paysager du tènement.

Principes de composition

L'îlot sera ouvert sur les rues Jean Jaurès et Valentin Haüy. L'espace public sera constitué de quatre séquences permettant la mise en scène et la redécouverte du balcon villeurbannais et de la rize :

- un belvédère sera créé sur l'avenue Jean Jaurès, avec une largeur au sol de 32m, en lien entre les bâtiments et le futur parc ;
- la déclivité sera traitée par des terrasses paysagées,
- le cœur du parc mettra en valeur les éléments du

patrimoine naturel

- un espace de seuil sera aménagé sur la rue Valentin Haüy pour opérer le lien entre le parc central au sud et l'entrée du Rize au nord de la rue.



-  Périmètre OAP
-  Parc et espace public central
-  Dégagement visuel
-  Front bâti
-  Paysagement privé

Principes d'aménagement

L'organisation du bâti au sein de l'îlot

Le parc sera accompagné par des bâtiments implantés de part et d'autre de l'espace central, favorisant des logements Est-Ouest et ouverts sur le jardin. Au sein des polygones inscrits dans les pièces graphiques du règlement du PLU, les constructions devront :

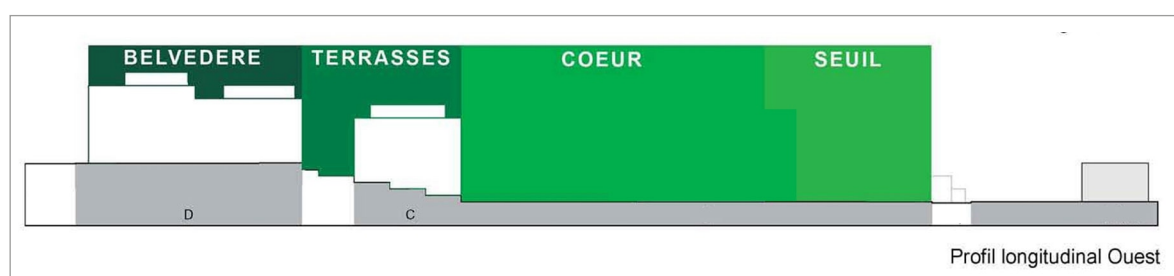
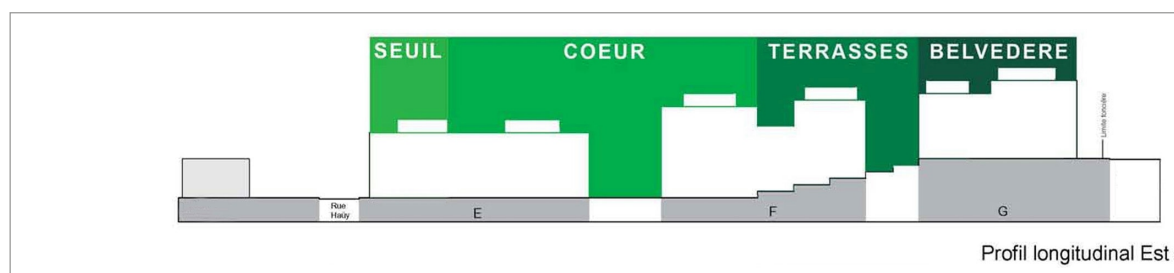
- tenir un front bâti continu en intégrant le réajustement de l'alignement de la rue Jean Jaurès,
- respecter plusieurs interruptions des fronts bâtis de part et d'autre de l'espace paysager, de manière à dégager des perspectives visuelles transversales est-ouest ; en outre, la construction au sein des polygones devra chercher à tirer parti et à valoriser les masses boisées existantes ;
- l'accès aux parkings devra faire l'objet d'un traitement soigné tant dans sa dimension paysagère que dans son intégration aux volumes bâtis.

- **séquence terrasses** : hauteurs comprises entre 5 et 6 niveaux + attique
- **séquence cœur** : hauteurs comprises entre 5 et 6 niveaux + attique
- **séquence seuil** : hauteur de 5 niveaux + attique en limite de la rue Valentin Haüy pour garantir l'insertion de l'opération dans son environnement urbain.

Principes de volumétrie

Les constructions devront respecter une variation d'épannelage qui accompagnera les séquences du parc et prendre en compte l'environnement urbain selon les principes suivants :

- **séquence belvédère** : hauteurs de 6 niveaux + attique en façade sur Jean Jaurès, et de 5 niveaux + attique au-delà



OAP
13

Mansard

Constat

Le site délimité par les rues Dedieu/Mansard / Anatole France/Louis Adam, s'inscrit au cœur du quartier Dedieu-Charmettes bénéficiant de la proximité de deux grands pôles de développement de l'agglomération, le centre-ville Gratte-ciel et la Part Dieu.

L'îlot Mansard jouit d'un environnement urbain dynamique, et bénéficie d'une localisation intéressante : à proximité mais en retrait des axes de circulation, bien desservi par les transports en commun, tout proche du cours Emile Zola engagé dans un projet de requalification urbaine et végétale.

Caractéristique de l'identité industrielle villeurbanaise, avec l'implantation des tullistes au début du XXème siècle, héritage de la « Fabrique Lyonnaise » historiquement installée à la Croix Rousse, cet îlot connaît désormais une situation, partielle mais importante, de friches. Il présente dès lors une mutabilité potentielle à plus ou moins long terme qu'il s'agit d'encadrer.

En outre, il garde de son histoire la particularité d'une grande diversité des formes bâties (maisons de ville, immeubles faubouriens, édifices industriels ou artisanaux), et de nombreux éléments architecturaux (pignons d'ateliers).

L'imbrication parcellaire et l'occupation industrielle ont produit une forte minéralité de cet îlot, dans un quartier globalement peu végétalisé. Les grands linéaires de rues et leurs faibles animations, liées à l'occupation des rez-de-chaussée par des logements ou des murs opaques protégeant des activités économiques 'introverties', développent un paysage urbain monotone.



©Agence d'Urbanisme 2016 - rue L.Adam

Objectifs

La mutation de l'îlot « Mansard » doit concilier et répondre aux objectifs suivants :

- Maintenir, diversifier et moderniser l'offre économique au sein de l'îlot dans sa partie sud,
- Développer une nouvelle offre d'habitat,
- Créer un nouveau jardin de quartier largement ouvert sur son environnement,
- Affirmer l'identité faubourienne de l'îlot Mansard, telle que décrite dans le périmètre d'intérêt patrimonial et tout particulièrement préserver les éléments bâtis industriels en partie sud, rue Anatole France.

Principes d'aménagement



	Périmètre d'OAP
Identité du lieu	
	Implantation orientée en façade sur le parc
	Front bâti à préserver
	Bâtiments ou partie de bâtiments à préserver
	Séquence bâtie patrimoniale à valoriser
	Réinterprétation des caractéristiques architecturales et urbaines faubouriennes du site

Dimension paysagère et continuité	
	Parc à aménager, ouvert depuis les rues Dedieu, L.Adam, Mansard
	Percées visuelles à aménager sur le coeur d'îlot
Vocation	
	Activités de production à développer en rez-de-chaussée
	Commerce et artisanat à favoriser en rez-de-chaussée

Principes d'aménagement

Rééquilibrer la mixité des fonctions urbaines à l'échelle de l'îlot :

- Maintenir l'esprit du quartier en développant au sud de l'îlot des programmes mixtes d'activité économique composés de bureaux sur un socle actif industriel,
- Renouveler l'offre économique par un développement tertiaire, pertinent eu égard à la proximité des pôles Part-Dieu et Gratte-Ciel, en façade sud de l'îlot sur la rue Anatole France,
- Créer un jardin public de quartier d'environ 3500m², largement ouvert sur les rues Louis Adam, Dedieu, et Mansard,
- Accueillir une offre résidentielle nouvelle en partie nord de l'îlot, en limite du jardin public.

Encadrer la recomposition morphologique de l'îlot, en prenant appui sur les éléments de son identité faubourienne et industrielle :

- Préserver l'échelle du tissu faubourien implanté au nord-est de l'îlot, à l'angle des rues Dedieu et Mansard,
- Composer les programmes de logement en articulation sur les deux rues et le jardin public :
 - > découpe rythmée des façades, rappelant les parcellaires en lanières (séquences et modénatures, silhouette et jeu des hauteurs),
 - > référence aux toits-pans, l'une des caractéristiques faubouriennes patrimoniales de ce secteur,
 - > mettre à distance le programme en front du jardin public par un retrait bâti de 5m au minimum,
 - > inscrire les espaces verts en cœur d'îlot dans le prolongement visuel du jardin ou en ouverture visuelle sur la rue.
- Rechercher une valorisation des sheds situés en cœur d'îlot, sous réserve d'un modèle économique viable compatible avec une réaffectation de ce

patrimoine,

- Développer des projets valorisant cet héritage industriel et préserver :

> le bâtiment industriel à l'angle des rues Anatole France / Louis Adam,

> le bâtiment le long de la rue Louis Adam,

> les fronts bâtis rue Anatole France, sur une profondeur d'environ une travée (Les façades remarquables depuis l'espace public, par leurs volumétries et architecture soignée dont les larges baies et les toitures en partie vitrées témoignent du caractère fonctionnel du bâtiment. Elles constituent des éléments marqueurs du paysage urbain et assurent ainsi un rôle de repère visuel. Les ouvertures sont de grandes dimensions, quadrangulaires au niveau inférieur tandis qu'en partie supérieure, les façades principales au sud sont marquées par des triptyques de fenêtres intégrées dans une ouverture en anse de panier. Les pignons des façades principales sont traités de façon différente, avec des redents dont un plus marqué sur la halle centrale, rythmant ainsi le paysage urbain et affirmant son caractère plus remarquable. Au-delà de leurs morphologies imposantes et de leur architecture remarquable, ces halles possèdent une forte valeur immatérielle avec la permanence d'une activité artisanale encore aujourd'hui (garage automobile) et du fait qu'elles témoignent de l'héritage industriel du quartier Dedieu-Charmettes et des activités passées sur Villeurbanne.)

- Valoriser la séquence bâtie patrimoniale au nord-est de l'îlot, dans l'aménagement du jardin public.

OAP
14

Le Tonkin

Constat

La parcelle est située au nord de Villeurbanne au coeur d'un tissu urbain à dominante résidentielle.

Ses façades sud et ouest donnent sur des établissements scolaires tandis que les rues Phélypeaux et Tonkin sont bordées par des résidences de logements en tours (R+15 en moyenne) et en barres.

L'îlot est desservi à l'ouest et au sud par deux promenades piétonnes fortement végétalisées, à l'Est par la rue du Tonkin, voie principale de desserte, où la présence du végétal est également marquante.

Objectifs

La requalification de cet îlot s'appuie sur les objectifs suivants :

- Déployer une programmation à dominante économique mixte,
- Assurer une transition urbaine avec les îlots de grande hauteur existants,
- Renforcer la trame paysagère du quartier.

Principes d'aménagement

Trois grands principes guident le projet :

- Une armature paysagère et une trame d'espaces publics déployées

Le coeur d'îlot permet de dégager un espace vert végétalisé, principalement en pleine terre, en cohérence avec les promenades plantées du Lys Orangé et du Sabot de Vénus.

Cet espace vert de coeur d'îlot compose une grande traversée est-ouest végétale de l'îlot, depuis la promenade de Vénus jusqu'à la rue du Tonkin, et offre une transparence visuelle depuis le groupe scolaire Louis Armand et les espaces publics du quartier.

- Une composition urbaine adaptée à la morphologie atypique du quartier

Les bâtiments projetés s'inscrivent majoritairement à l'alignement de l'espace public. La plantation d'arbres dans la continuité de ceux existants vient

accentuer le caractère végétal de l'îlot.

En lien avec la volumétrie du quartier du Tonkin, des hauteurs élevées se déploient sur l'ensemble de l'îlot, avec le marquage d'un point haut en accroche sur la rue du Tonkin, culminant au maximum à 34m. Sur le reste de l'îlot, un travail d'épannelage plus varié permet une adaptation à l'environnement urbain, notamment au Nord avec des variations allant de R+3 à R+8.

À noter également que seul le VETC (Volume Enveloppe de la Toiture et du Couronnement) bas est autorisé sur l'ensemble du site, correspondant au volume enveloppe d'un acrotère d'une hauteur maximale de 1.50 m. Tous les ouvrages techniques de toiture doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Dès que cela est possible, et notamment sur les constructions les plus basses, les toitures font l'objet d'aménagements paysagés.

- Une programmation variée insérée au quartier

La programmation de l'îlot est dédiée principale-

Principes d'aménagement

ment aux activités économiques, notamment tertiaires, et aux équipements et services participant à la vie du quartier.



-  Espace vert central à déployer
-  Traversée piétonne
-  Front bâti majoritairement à l'alignement
-  Principe d'épannelage à respecter pour les hauteurs des constructions

Constat

Le site de l'ancienne usine « Auto-Châssis International, ACI, Villeurbanne » bénéficie d'un emplacement stratégique à l'interface du secteur des Gratte-Ciel, cœur de la ville de Villeurbanne, et du pôle universitaire La Doua. Sa proximité à l'avenue Roger Salengro le place sur un axe de liaison majeur avec la ville de Lyon.

Il est constitué de deux îlots répartis de part et d'autre de la rue du Pérou :

- Au Sud, le tènement de l'ancienne usine « ACI Villeurbanne » est délimité à l'Ouest par la rue Yvonne, à l'Est par la rue Edouard Vaillant, au Nord par la rue du Pérou et au Sud par la rue Alexis Perroncel. Cet îlot sera traversé à l'horizon 2026 par

la nouvelle ligne de tramway T6 Nord, destinée à relier les Hôpitaux Est et La Doua, et accueillera une station de tramway. Il est aujourd'hui intégralement minéral du fait de son passé industriel, à l'exception du double alignement de platanes remarquable situé au nord dans l'ancienne cour de l'usine.

- Au Nord, le tènement du parking de l'ancienne usine « ACI Villeurbanne » est adressé sur l'avenue Roger Salengro sur sa partie Nord.

Le projet de renouvellement urbain du site « ACI Villeurbanne » intègre une mixité morphologique et fonctionnelle, dans le respect des tissus urbains environnants et de l'organisation du quartier dans lequel il s'inscrit.

Objectifs

- **Structurer le renouvellement urbain du site de l'ancienne usine ACI Villeurbanne, aux abords de la future ligne de tramway T6 Nord**, en réalisant une trame d'espaces verts publics autour de la création d'un parc en partie centrale, en valorisant des éléments bâtis patrimoniaux de l'ancienne usine au Nord du site et en développant les maillages pour les modes actifs.
- **Assurer une mixité programmatique alliant habitat, activités économiques et équipements** à proximité de la future station de tramway T6 Nord ou au Nord-Est du site.
- **Proposer des formes urbaines et architecturales diversifiées** permettant d'assurer une transition avec les tissus environnants (collectifs au Nord, pavillonnaires au Sud), d'offrir des perspectives paysagères depuis les rues adjacentes et de garantir une qualité d'habiter dans les nouveaux logements.
- **Développer un projet paysager ambitieux sur ce site aujourd'hui majoritairement minéral**, par une végétalisation généreuse et qualitative des îlots résidentiels dans la continuité du parc créé et des futurs espaces publics largement plantés et rafraîchis.

Principes d'aménagement

1. Armature urbaine

• Construire une trame d'espaces publics autour de la création d'un parc urbain, de la ligne de tramway et sa station

> Un parc public est créé en partie centrale du site. Positionné le long du nouvel axe de transport structurant Nord-Sud, il s'intègre dans l'armature des espaces verts de la ville et offre des usages complémentaires aux autres parcs publics.

> Un réseau de places et d'espaces publics à créer s'articule autour du parc et participent à le prolonger jusqu'aux rues adjacentes :

- au Nord-Ouest, la place publique située à l'interface de l'avenue Roger Salengro, de la rue du Pérou et de la rue Yvonne, est traversée par la ligne du futur tramway T6 Nord et accueille une station de tramway. Animée par quelques rez-de-chaussée actifs, elle offre un accès piéton au parc public ;

- au Nord-Est, une placette publique située rue E. Vaillant, est animée par des locaux d'activités en rez-de-chaussée ;

- au Sud-Ouest, l'espace public créé à l'angle des rues Yvonne et A. Perroncel, est délimité par des îlots résidentiels et constitue l'une des portes d'entrée du réseau de venelles piétonnes ;

- au Sud-Est, une ouverture du parc est recherchée à proximité de l'angle des rues A. Perroncel et E. Vaillant.

> Ces nouveaux espaces publics et leurs accès, en tant que points d'accroche aux quartiers environnants, sont végétalisés et conçus comme des extensions du parc. Leurs qualités végétales participent à prolonger le parc jusqu'aux rues périphériques et à attirer le piéton vers ce parc public et contribuent à la création d'une trame verte structurante à l'échelle du secteur.

> Au Nord de la rue du Pérou, l'espace public est aménagé pour permettre le débouché de la rue du Pérou sur l'avenue Salengro.

> Dans le secteur résidentiel situé au Sud-Ouest, une trame piétonne publique est créée pour assurer la desserte des nouveaux bâtiments de logements. Ces venelles publiques à dominante piétonne relient les rues Yvonne à l'Ouest et Alexis Perroncel au Sud, à la future ligne de tramway T6 Nord ainsi qu'à une entrée Ouest du futur parc urbain.

• Préserver le patrimoine bâti et végétal du site

> Au Nord-Est du site, quatre bâtiments de l'ancienne usine « ACI Villeurbanne » sont conservés et réhabilités, dont les deux pavillons d'entrée

situés sur la rue du Pérou. Développés sur des volumes symétriques organisés sur deux niveaux, ils possèdent un pan coupé et une toiture terrasse, présentent une modénature et une architecture soignée : décor de chaînage d'angle en brique, encadrements des baies, corniche, bandeau, garde-corps en ferronnerie ouvragée...

La conservation et la réhabilitation n'interdisent pas un travail sur les façades, notamment le percement de nouvelles ouvertures, et sur la toiture et n'interdisent pas les démolitions et des extensions mesurées, dès lors qu'elles restent minoritaires et qu'elles ne portent pas atteinte à l'objectif de conservation et de réhabilitation.

> L'allée de platanes de l'ancienne cour de l'usine est préservée et complétée par de nouvelles plantations d'arbres. En ce qui concerne les arbres dont l'état phytosanitaire serait dégradé, ils sont à remplacer.

• Favoriser les mobilités actives au sein du quartier

> Des aménagements au bénéfice des piétons et cyclistes sont réalisés le long de la future ligne de tramway T6 Nord. Cette liaison Nord-Sud est interconnectée avec le maillage de desserte du quartier.

> Afin d'ouvrir le parc sur son environnement immédiat, des accès piétons sont créés sur les quatre orientations du site :

- au Sud et à l'Est, des accès permettent une connexion directe au parc public depuis les zones résidentielles et les équipements situés sur les rues A. Perroncel et E. Vaillant ;

- depuis l'Ouest, un accès est prévu le long de la ligne de tramway ;

- au Nord, un accès est à aménager depuis la place publique au Nord-Ouest nouvellement créée et en lien avec la future station de tramway.

> Aménager l'ancienne cour de l'usine avec l'allée de platanes au Nord pour permettre l'accès des activités économiques. Une cohabitation avec l'usage piéton est recherchée.

> Pour les programmes résidentiels :

- le stationnement des véhicules automobiles est imposé en sous-sol. Les parcs de stationnement auront un accès direct depuis les rues périphériques existantes.

- a minima la moitié des locaux vélos de l'ensemble des programmes résidentiels sont localisés en rez-de-chaussée des futures constructions.

> Un local technique lié au fonctionnement du tramway est aménagé à proximité directe de la ligne de tramway et intégré de manière qualitative.

2. Mixité fonctionnelle

• Développer une programmation mixte entre habitat et activités économiques

> Une localisation des activités économiques et de bureaux au Nord du parc est privilégiée, en accroche avec l'avenue Roger Salengro, la rue du Pérou et la future station de tramway T6 Nord avec :

- l'implantation d'activités comme défini à l'article R-151-27 du Code de l'Urbanisme et de son arrêté du 10 novembre 2016, notamment des activités artisanales, de restauration et de bureaux, à l'exclusion des sous destinations commerce de détail, hôtels et autres hébergements touristiques, en lien avec la conservation du bâti patrimonial de l'ancienne usine « ACI Villeurbanne » au Nord ;

- l'implantation d'un immeuble de bureaux à l'angle de la rue Yvonne et de la place publique au Nord-Ouest.

> Une répartition des programmes à dominante résidentielle en trois secteurs : à l'Ouest de la ligne de tramway, à l'Est du parc et au Nord du site, bénéficiant chacun d'un adressage sur les rues périphériques existantes et les nouveaux espaces publics.

> Rechercher l'animation des rez-de-chaussée par l'implantation d'activités comme défini ci-dessus, sur les places publiques créées au Nord-Ouest et au Nord-Est.

> L'implantation d'une crèche.

• Diversifier l'offre de logements

> Dans les secteurs résidentiels, proposer une offre diversifiée et qualitative de logements en intégrant :

- des logements en accession libre, avec une part prévisionnelle d'environ 60% des logements familiaux ;

- des logements en bail réel solidaire (BRS), avec une part prévisionnelle d'environ 25 % des logements familiaux ;

- des logements sociaux, avec une part prévisionnelle d'environ 15% des logements familiaux ;

- des résidences gérées pour étudiants et pour seniors, avec une part prévisionnelle d'environ 30% en social.

> Pour les typologies de logements en accession libre et en bail réel solidaire :

- les T1 sont à proscrire ;

- 80% au minimum de la Surface De Plancher (SDP) du programme de logements sont dédiés à des logements de plus de 66m², dont la moitié minimum de plus de 80 m² SDP.

3. Morphologie urbaine, architecture bioclimatique et qualité d'habiter

• Proposer des formes urbaines et architecturales diversifiées en assurant la transition avec les tissus environnants et des ouvertures généreuses vers les cœurs d'ilots

> Assurer une transition avec les tissus environnants :

- Une attention est à porter au rythme des façades, au découpage de la ligne de ciel et aux partis-pris morphologiques.

- La localisation de bâti à la morphologie intermédiaire est à privilégier en partie Sud de l'îlot à l'Ouest, afin d'assurer une transition d'échelle avec le tissu existant situé de l'autre côté de la rue A. Perroncel.

- L'implantation des programmes d'habitat collectif, répartis sur l'ensemble des secteurs résidentiels, privilégie un adressage sur des espaces publics nouvellement créés.

> Les constructions peuvent être implantées soit en limite de référence, soit en recul ; sur la rue E. Vaillant, le principe d'un retrait, au moins ponctuel, est à rechercher.

Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux voies, le frontage est à végétaliser. L'implantation en limite de référence ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs partiels pour des motifs de composition architecturale.

> Assurer une variabilité des hauteurs des constructions pour créer une diversité de formes architecturales et rechercher un maximum d'ensoleillement pour les logements créés sur le site :

- Au-delà de R+2, globalement une modulation des hauteurs est recherchée à l'échelle de l'îlot et du bâti, intégrant une variation d'au moins un niveau sur une même construction.

- Le VETC bas est autorisé sur l'ensemble du site, ouvrant, si besoin, la possibilité d'un attique selon le projet architectural recherché. La 5^{ème} façade, inscrite dans le volume enveloppe de toiture et couronnement, participe à la qualité architecturale du bâtiment et contribue à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte le tissu environnant.

Pour le secteur à dominante résidentielle à l'Ouest du futur tramway :

- Une gradation progressive des hauteurs s'opère du Sud vers le Nord, allant du R+2 sur la rue A. Perroncel au Sud jusqu'au R+7+VETC bas pour l'immeuble adressé sur la place nouvellement créée

et à proximité de la future station de tramway au Nord.

Pour le secteur mixte au Nord du parc :

- Un épannelage allant du R+2 au R+6+VETC bas avec des percées visuelles sur le parc par l'intermédiaire de césures dans les constructions .

Pour le secteur résidentiel à l'Est du parc :

- Des variations de hauteurs allant du R+3 au R+6+VETC bas se développent au droit de la rue E. Vaillant.

- > Créer des vides et des respirations pour permettre des perspectives visuelles généreuses vers les cœurs d'îlots et le parc depuis les rues adjacentes.

- **Privilégier une conception bioclimatique et garantir le confort des logements**

- > Créer un maximum de logements bi-orientés ou traversants, et dotés d'un espace extérieur privatif et fonctionnel. Les logements mono-orientés au Nord sont à éviter.

- > Assurer un confort d'été en intégrant des protections solaires sur l'ensemble des logements, à l'exception des façades Nord.

- > Privilégier l'éclairage naturel des parties communes.

- > Offrir des vues sur le parc pour un maximum de logements.

- > Pour les typologies de logements en accession libre et en bail réel solidaire :

- privilégier un traitement des façades avec des matériaux nobles de type pierre, bois et briques ;
- privilégier un traitement bois pour les menuiseries extérieures, l'usage du PVC étant proscrit ;
- garantir une superficie supérieure à 11 m² pour les chambres ;
- offrir la possibilité de cuisines séparables et ventilées naturellement à partir de la typologie de logements T3.

4. Qualité environnementale, enjeux climatiques et bas carbone

- **Développer un projet paysager d'ensemble assurant des continuités végétales et écologiques entre espaces publics et espaces résidentiels privés**

Afin de garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants du quartier, de favoriser la biodiversité et de limiter les phénomènes de ruissellement des eaux et de surchauffe urbaine, le projet s'attache à répondre aux principes suivants :

- > Créer des continuités végétales entre les rues,

les cœurs d'îlot résidentiels fortement végétalisés et l'espace vert public central en mobilisant les trois strates de la palette végétale, afin d'offrir respiration et porosité entre bâti, et de contribuer à la structuration d'une trame verte ambitieuse, qualitative et support durable de biodiversité.

- > Aménager un parc paysager.

- > Renforcer la structure végétale existante, composée aujourd'hui de platanes, au Nord par la plantation de nouveaux sujets arborés dans l'allée existante et sa continuité.

- > Créer des espaces végétalisés qualitatifs et généreux dans les îlots résidentiels.

A l'échelle de l'OAP, la totalité des terrains, parc compris, présentent au global un minimum de 25% d'espaces végétalisés et perméables de pleine terre, avec un minimum de 20 % par îlot constructible, à l'exception de l'îlot mixte au Nord du site qui ne pourra pas accueillir d'espaces végétalisés et perméables de pleine terre.

Ces espaces végétalisés auront une largeur minimale de 4 mètres pour permettre la plantation d'arbres de hautes tiges. L'obligation de réaliser les deux tiers de la superficie de pleine terre d'un seul tenant, prévue au paragraphe 3.1.2 de la partie I du règlement n'est pas applicable.

Les lisières entre le parc public et les îlots résidentiels font l'objet d'un traitement végétal pour assurer des perméabilités écologiques et une transition visuelle de qualité.

- > Pour l'îlot situé à l'Est du parc, une mise à distance végétale des espaces résidentiels par rapport au parc est à réaliser.

- **Contribuer à la performance environnementale du projet et répondre à des objectifs d'efficacité énergétique ambitieux**

- > Privilégier un raccordement au réseau de chaleur urbain pour l'approvisionnement énergétique du site.

- > Privilégier des modes constructifs et des matériaux de constructions bas carbone et biosourcés pour les nouvelles constructions, tel que des murs ossatures bois, menuiseries bois et isolants biosourcés.

Principes d'aménagement



— — — — — périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

ARMATURE URBAINE

- ◄ — — — — ► Tracé future ligne de tramway T6 Nord
- 🚊 Future station de tramway T6 Nord
- ◄ — — — — ► Axe modes actifs à créer
- < — — — — > Principe de venelle publique à créer
- ↑ — — — — Intention de bouclage de la rue du Pérou
- — — — Espace public à aménager et à végétaliser
- 🌳 Parc public à créer
- 🏠 Bâti patrimonial à préserver et à valoriser

MIXITÉ FONCTIONNELLE

- P Localisation préférentielle pour l'activité productive et l'artisanat
- B Localisation préférentielle pour les bureaux
- — — — Localisation rez-de-chaussée actifs à privilégier

MORPHOLOGIE URBAINE

- Localisation préférentielle pour l'habitat collectif
- Localisation préférentielle pour du bâti à la morphologie intermédiaire
- R+X Hauteurs des constructions

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- 🌳 Double alignement d'arbres à préserver et à renforcer
- ◄ — — — — ► Continuité végétale à assurer depuis les rues adjacentes jusqu'aux coeurs d'îlots
- 🌳 Transition végétale à assurer

OAP
16

Feyssine

Constat

Dans la continuité du parc urbain naturel de la Feyssine, le site profite d'une couverture végétale remarquable.

Le site bénéficie d'un accès direct à la ligne de tramway T1 et d'une bonne accessibilité, en contact avec le périphérique Laurent Bonnevey.

Le site est soumis à de nombreux risques et contraintes.



entrée du centre de loisirs

Objectifs

Dans le prolongement du parc de la Feyssine, ce secteur doit concilier et répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la réalisation d'équipements, notamment de plein air, afin de répondre aux besoins des habitants du quartier et plus largement de la commune;
- Offrir une activité d'agriculture urbaine pour contribuer au développement des circuits courts ;
- Préserver les qualités paysagères et écologiques ;
- Prendre en compte les contraintes et nuisances dans l'aménagement du site et sa programmation.

Principes d'aménagement

1/ Renaturer le site avec la création d'un environnement paysager de qualité et vertueux dédié aux loisirs

Une plaine de jeux, des activités sportives et de détente s'organiseront sur le site en continuité du parc de la Feyssine;

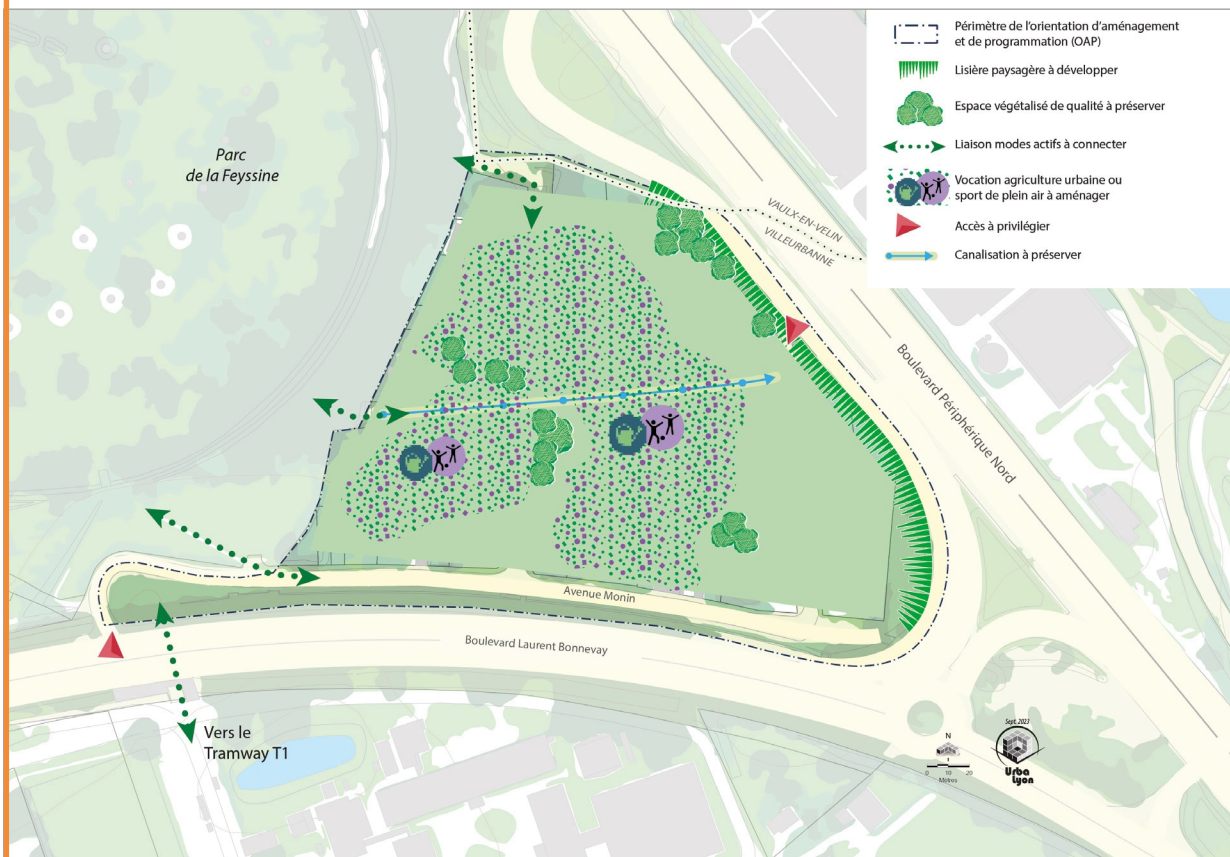
Des espaces dédiés à l'agriculture urbaine seront déployés (sous réserve de la qualité des sols) tout en recherchant une cohabitation entre les différents usages du site;

Les plantations existantes structurant le paysage et présentant un intérêt d'ombrage du site seront préservées ;

Les aménagements permettront la prise en compte et la préservation de la faune et de la flore;

Un diagnostic écologique viendra préciser les protections et aménagements à mettre en oeuvre.

Principes d'aménagement



2/ Prendre en compte les contraintes et les nuisances du site

Le village de la Feyssine étant situé dans le lit majeur du Rhône, il conviendra de prendre en compte le risque d'inondation par un équilibre entre le déblai et le remblai des matériaux nécessaires à l'aménagement du site. Ce principe de transparence hydraulique permettra de ne pas aggraver le phénomène d'inondation en amont et en aval.

La canalisation de la rue Rouget de l'Isle, qui permet de rejeter les eaux traitées de la station d'épuration de la Feyssine sera préservée. En cas d'impossibilité de desserte en réseau d'assainissement collectif, des solutions innovantes comme la valorisation des urines et des eaux grises seront recherchées. Dans tous les cas, la gestion des eaux usées sera intégrée à l'aménagement de la zone;

Le secteur de l'OAP est concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air. Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets devront être conçus pour limiter l'exposition des

personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions. Le développement d'un écran paysager et la localisation de fonctions "techniques" (type stockage) le long du boulevard périphérique Nord permettront la mise à distance des activités aménagées face aux sources de pollutions.

3 / Poursuivre les connexions aux réseaux modes actifs et limiter la desserte routière aux seuls usages du site

Des connexions modes actifs seront recherchées avec le parc de la Feyssine ainsi qu'avec le tramway T1 dont l'accès sera facilité;

L'accès automobile s'organisera depuis les accès existants et sera limité au strict besoin des activités déployées.

OAP 17

Îlot Verlaine

Constat

Le renforcement du centre-ville de Villeurbanne se met en oeuvre avec le projet "Gratte-ciel Nord" dans le prolongement de l'avenue Henri Barbusse, au nord du cours Emile Zola.

L'ambition de la commune de déployer un centre-ville d'envergure, l'arrivée du tramway T6 et la mutabilité de tènements situés au sud du centre-ville amène à interroger l'extension du centre-ville au sud, en direction du cours Tolstoï.

Les îlots concernés sont compris entre les rues 4 août 1789, Racine, Paul Verlaine et le cours Tolstoï.

Objectifs

Le centre de Villeurbanne est marqué à la fois par la prégnance de la référence architecturale, urbaine et monumentale des Gratte-ciel (construit vers les années 1930), mais également l'hétérogénéité des tissus urbains autour de ce cœur patrimonial. La mutation de l'îlot Verlaine doit concilier et répondre aux objectifs suivants :

- Maintenir la spécificité fonctionnelle du centre-ville avec le déploiement d'activités économiques et commerciales, le renforcement des équipements et la mise en oeuvre de programmes mixtes ;
- Développer des programmes avec un haut niveau d'ambitions environnementales ;
- Révéler des spécificités morphologiques et architecturales, tout en conservant la diversité urbaine ;
- Renforcer la présence du végétal ;
- Apaiser les circulations dans le prolongement du projet d'apaisement du centre-ville.

Principes d'aménagement

Adapter les formes urbaines aux tissus urbains environnants :

- Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement des rues Verlaine, Baudelaire et Racine, pour constituer un front urbain continu, dans le prolongement des rues voisines;
- Une réinterprétation de la morphologie des sheds existants sera recherchée pour accueillir de nouvelles activités économique et tertiaire, afin de conserver l'identité industrielle du site. Une attention toute particulière devra être portée sur le shed implanté dans l'îlot compris entre les rues Baudelaire, Racine, 4 août et le cours Tolstoï;
- Une transition des formes urbaines devra être assurée avec une dégressivité des hauteurs entre le front bâti sur rue et le coeur d'îlot.

- Une dégressivité progressive des hauteurs sera à privilégier de la rue Racine à la rue Baudelaire.
- A l'intérieur du cœur d'îlot Ouest et uniquement le long du mail piéton, des hauteurs plus importantes des constructions avec traitement en attique pourront être recherchées.

Planter des activités diversifiées :

- L'implantation d'activités de services s'organisera en rez de chaussée sur la rue Verlaine, en lien avec l'arrivée du tramway T6 ;
- L'installation d'activités artisanales et de petites industries en rez de chaussée des rues Baudelaire et Racine sera privilégiée pour maintenir une activité en ville, tout en s'adaptant aux contraintes liées à un fonctionnement du centre-ville ;
- La mise en place d'activités tertiaires s'organisera avec une réflexion sur sa réversibilité ;

Principes d'aménagement

- Un équipement public s'intégrera le long de la rue Verlaine, dans le prolongement de la centralité des Gratte-ciel.

Préserver et développer la place du végétal en ville :

- Chaque opération développera un projet paysager avec un objectif de renforcement de la nature en ville, en utilisant les trois strates du végétal (herbacée, arbustive et arborée) ;
- Un retrait végétalisé le long de la rue Baudelaire sera mis en oeuvre, participant à la qualité de l'espace public et des logements existants ;

Organiser les dessertes au profit des mobilités douces :

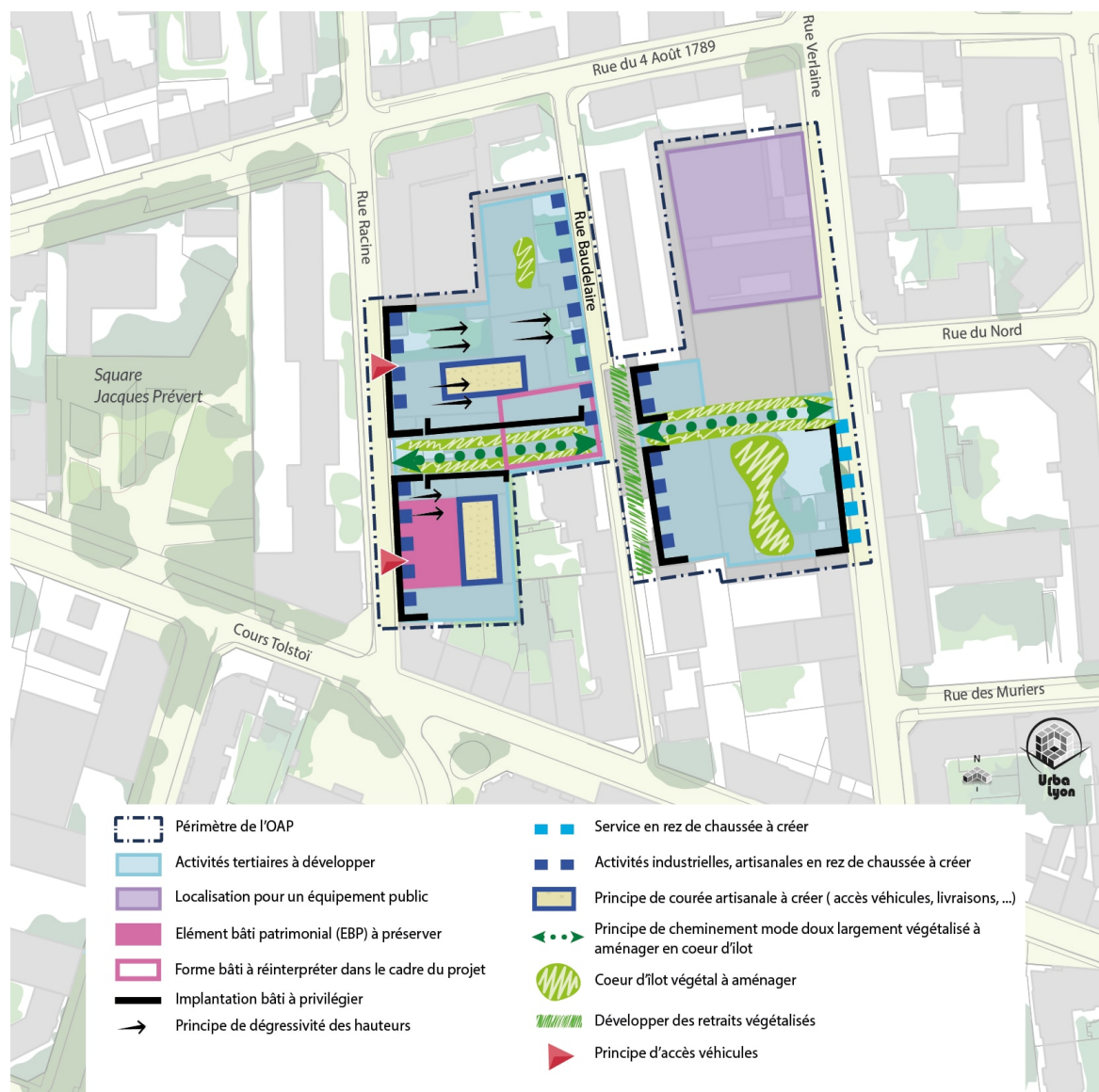
- Des porosités piétonnes de l'îlot seront assurées pour créer un cheminement modes doux traversant les coeurs d'îlot, pour relier la rue Verlaine à la rue Racine, en passant par la rue Baudelaire.

Ces liaisons seront accompagnées d'un traitement végétalisé dense ;

- Les accès véhicules desservant les courées artisanales à créer (livraisons, etc) s'organiseront depuis la rue Racine pour les activités économiques.

Rechercher le réemploi des matériaux :

- Le réemploi des matériaux dans les nouvelles opérations et l'aménagement des espaces publics sera privilégié.



5. Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonage

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

VILLEURBANNE

Surface communale.....

1 494,19 ha

(dont surface d'eau : 72,86 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	51,55
UCe3	124,50
UCe4	
Mixtes de formes compactes	
URm1	235,11
URm2	12,45
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	70,60
URc2	172,83
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	151,43
URi2	
Zones de projet	
UPr	43,12
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	183,11
UEi2	41,95
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEi	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	195,55
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	10,65
UL	18,80
TOTAL	1 311,65

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	7,14
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	
AU3	
TOTAL	7,14

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	29,45
N2	145,95
Zones agricoles	
A1	
A2	
TOTAL	175,40

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	14,56
Espaces Végétalisés à Valoriser	76,46
Plantations sur domaine public	34,11
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	4,62
TOTAL	129,75

6. Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

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	146 282	147 712	286	1,0%	1 385 927
Nombre de ménages	70 057	72 986	586	4,2%	631 553
Taille des ménages	2,0	2,0	0,0	-0,03	2,1
Nombre de résidences principales	70 057	72 986	586	4,2%	631 553
Part des ménages propriétaires	35,8%	34,9%	-0,2%	-0,8%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	42,5%	45,0%	0,5%	2,4%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	20,0%	18,6%	-0,3%	-1,4%	125 583
Taux de logements vacants	8,0%	8,8%	0,2%	0,8%	7,4%
Nombre d'emplois	57 387	57 121	-53	-0,5%	704 742
Revenu fiscal médian	18 670 €	19 790 €	224	6,0%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



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

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	24,65%	26,00%	28,60%

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	9 298	9 856
Pression de la demande de logement locatif social	6,5	7,4
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	38%	38%
Taux de rotation dans le parc locatif social	8,2%	7,6%
Taux de vacance dans le parc locatif social	1,2%	1,2%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	640,0	638,3	637,7
Nombre de logements	86 777	87 985	90 849
Densité	135,6	137,8	142,5

Source : Fichiers fonciers

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.