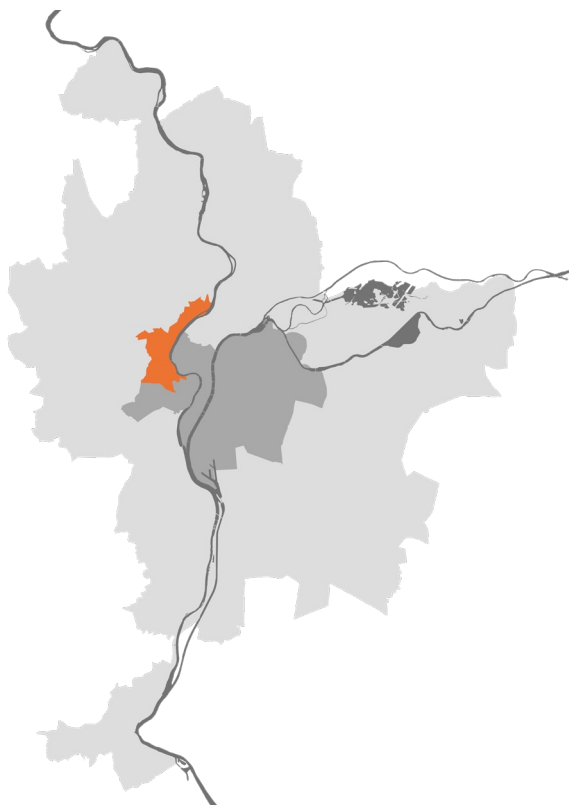


MODIFICATION N°4
Approbation 2024

LYON 9^E ARRONDISSEMENT

C.1. Cahier d'arrondissement



SOMMAIRE

1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>16</i>
Habitat.....	18
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>28</i>
Economie	30
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>36</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ..	38
<i>SYNTHESE</i>	<i>38</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL.....</i>	<i>41</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT</i>	<i>63</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	68
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	74
5. Rapport de présentation	78
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	79
Indicateurs de suivi	

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

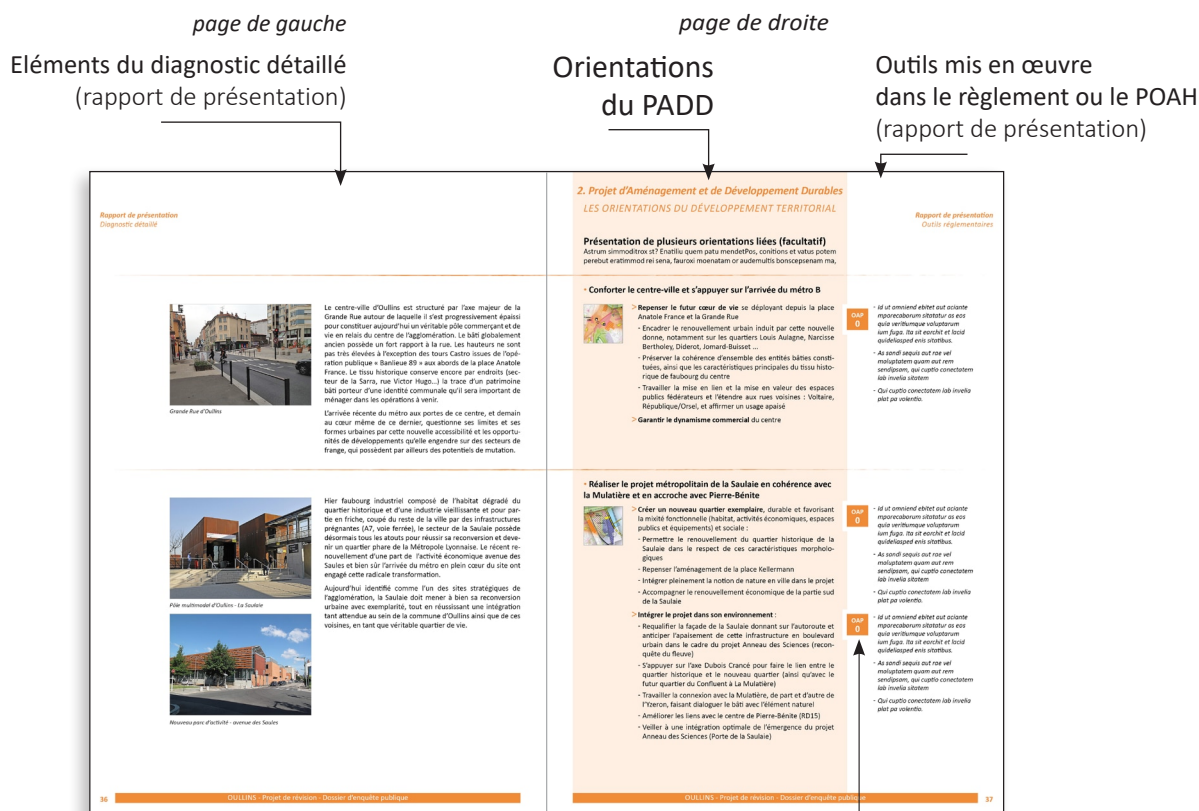
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

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

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sens de lecture



Consultez l'OAP partie 4

OAP
0

Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

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

LE DEFI METROPOLITAIN

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

LE DEFI ECONOMIQUE

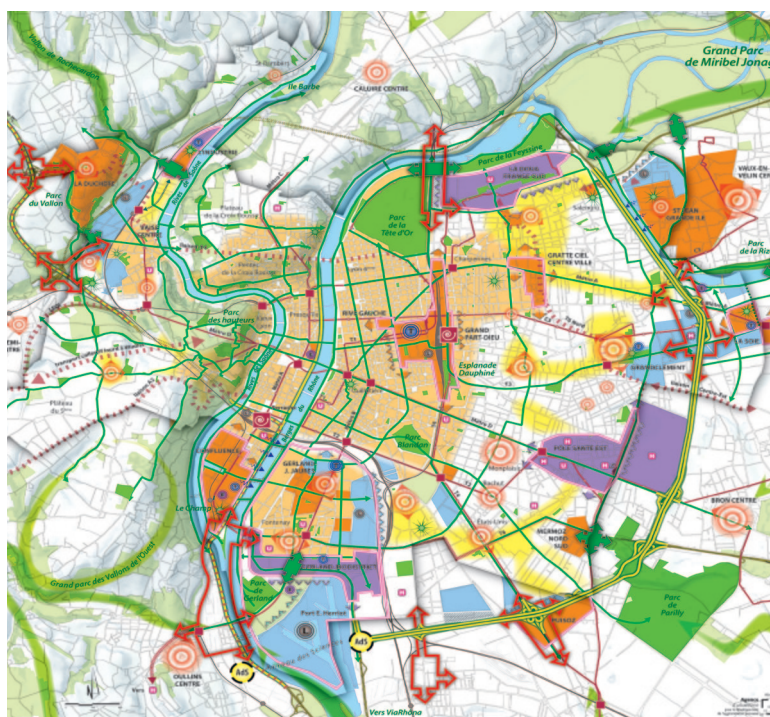
- Garantir un développement économique diversifié et des activités au service de la ville et des habitants

LE DEFI DE LA SOLIDARITE ET DE L'HABITAT

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

LE DEFI ENVIRONNEMENTAL ET DU CADRE DE VIE

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



Extrait de la carte Orientations générales du Bassin de vie Centre

Les enjeux de l'arrondissement dans le bassin de vie

Le 9^e constitue l'un des arrondissements du cœur de la métropole et se situe en porte d'entrée nord et nord-ouest du bassin de vie Centre, depuis les communes du Val de Saône et depuis l'autoroute A6 (en cours de déclassement).

Au regard des orientations ciblées à l'échelle du bassin de vie Centre, le 9^e arrondissement est particulièrement concerné par :

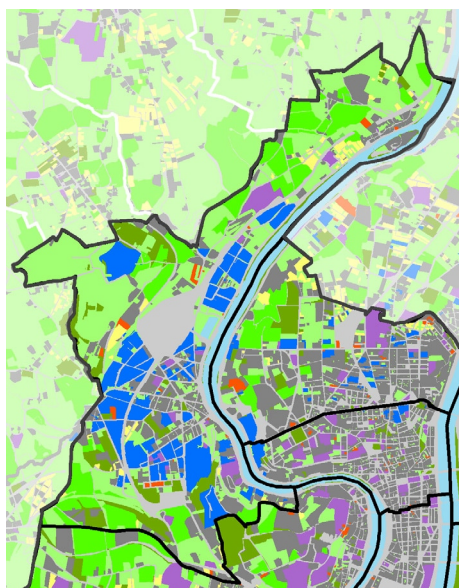
- Le défi métropolitain : le renforcement du pôle numérique de Vaise Industrie et le rayonnement du site UNESCO, en partie sud de l'arrondissement, en valorisant les lieux emblématiques situés dans la balme.

- Le défi économique : le maintien et la diversification du tissu économique, au regard d'une bonne accessibilité.
- Le défi de la solidarité et de l'habitat : la poursuite du développement résidentiel en cohérence avec la préservation des tissus patrimoniaux (Vaise, ...), qui doit être accompagné par les équipements nécessaires aux populations et les enjeux des sites inscrits au PNRU (Duchère).
- Le défi environnemental et du cadre de vie : le renforcement de l'accessibilité en transports collectifs et les liens de parcs en parcs (parc du Vallon, Rives de Saône, parcs du 5^e, ...).

Evolution urbaine

1950

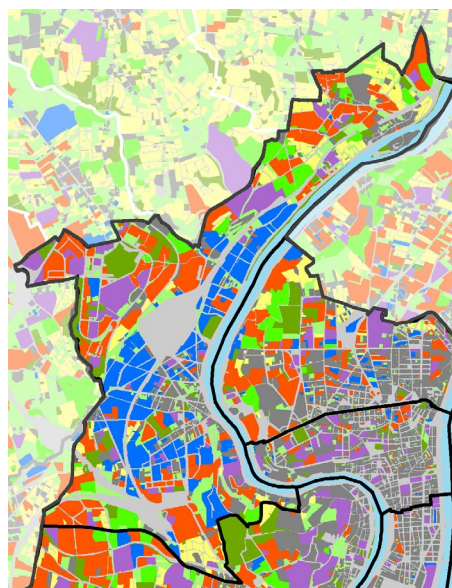
Commune



- Bâti ancien : 185 ha
- Activités : 97 ha
- Equipements : 64 ha
- Pavillonnaires : 14 ha
- Collectifs : 5 ha

- espaces non urbanisés : 207 ha

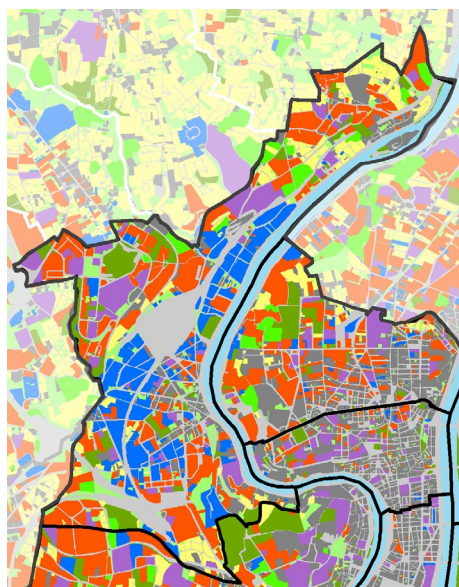
1990



- Bâti ancien : 99 ha
- Activités : 100 ha
- Equipements : 91 ha
- Pavillonnaires : 42 ha
- Collectifs : 138 ha

- espaces non urbanisés : 61 ha

2010



- Bâti ancien : 77 ha
- Activités : 97 ha
- Equipements : 100 ha
- Pavillonnaires : 52 ha
- Collectifs : 155 ha

- espaces non urbanisés : 43 ha

En 1950, plus d'un tiers du 9^e arrondissement est non urbanisé, avec des plateaux encore agricoles (La Duchère, Saint-Rambert, Champvert...) et de nombreuses grandes propriétés disséminées. Les activités industrielles sont quant à elle concentrées sur Vaise et l'Industrie (avec par exemple les usines Rhodiacéta).

En 2010, après soixante années d'urbanisation, Vaise, l'Île Barbe et le village de Saint-Rambert concentrent et préservent les bâtis les plus anciens. Le reste du 9^e s'est densément urbanisé et renouvelé, soit par des ensembles résidentiels collectifs (Duchère, les Deux-Amants, Loyasse, Saint-Rambert, le Vergoin, Vaise centre ...), soit par des ensembles pavillonnaires (le plateau de Saint-Rambert). Les activités restent quant à elles très présentes sur cet arrondissement et principalement situées de part et d'autre des voies ferrées. Toutefois, certains tènement industriels ont connu un renouvellement vers des programmes à dominante de bureaux (ex : le long de la rue Sergent Berthet, entre Vaise centre et Gorge de Loup et sur le quartier de l'Industrie). En outre, le 9^e arrondissement reste un arrondissement relativement vert et boisé (2^e arrondissement le plus vert du Centre après le 5^e).

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire

Le 9^e arrondissement s'étend sur 728 ha et constitue la porte d'entrée nord-ouest pour le centre de la métropole, via l'autoroute A6 et depuis l'entrée les quais de Saône, en longeant les communes des Monts d'Or et du Val de Saône. C'est un territoire vaste aux identités diverses. Il accueille en 2012 près de 48 500 habitants, soit 10% de la population lyonnaise. Arrondissement très mixte historiquement par son passé industriel, le 9^e arrondissement comptabilise également 28 900 emplois.

C'est un arrondissement en pleine transformation, dont l'attractivité se renforce. Il profite d'un cadre paysager de qualité, en transition avec les Monts d'Or, jalonnant la Saône depuis Saint-Rambert, l'Île Barbe jusqu'au Vieux-Lyon : de nombreuses balmes, vallons, continuités paysagères y sont présentes. Un paysage riche certes, mais traversé par de grandes infrastructures (voies ferrées, autoroute A6, tronçon est-ouest périphérique—TEO...) qui créent d'importantes coupures urbaines.

Son attractivité est également liée à une bonne desserte en infrastructures routières et en transports collectifs : En effet, le 9^e bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A6 et au tronçon est-ouest périphérique, qui traverse l'arrondissement en tunnels. En termes de transports collectifs, sa connexion au réseau ferré régional avec ses deux gares de Vaise et de Gorge de Loup et sa desserte par le métro D (Gorge de Loup, Valmy et Vaise) en font un arrondissement bien desservi sur la partie vaiseoise. Les améliorations de desserte se sont poursuivies récemment avec la réalisation du deuxième tunnel de la Croix-Rousse, la mise en place d'un nouveau franchissement sur la Saône (pont Schumann) et la mise en service de lignes de bus structurantes de surface, comme la ligne C6, qui relie rapidement La Duchère et Vaise à la Part-Dieu.

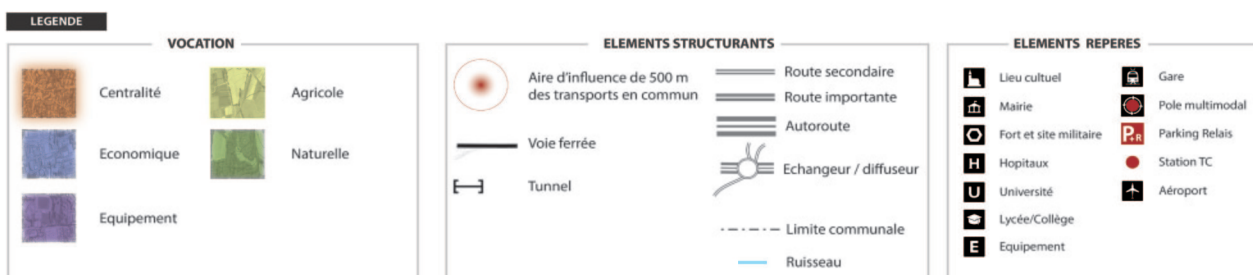
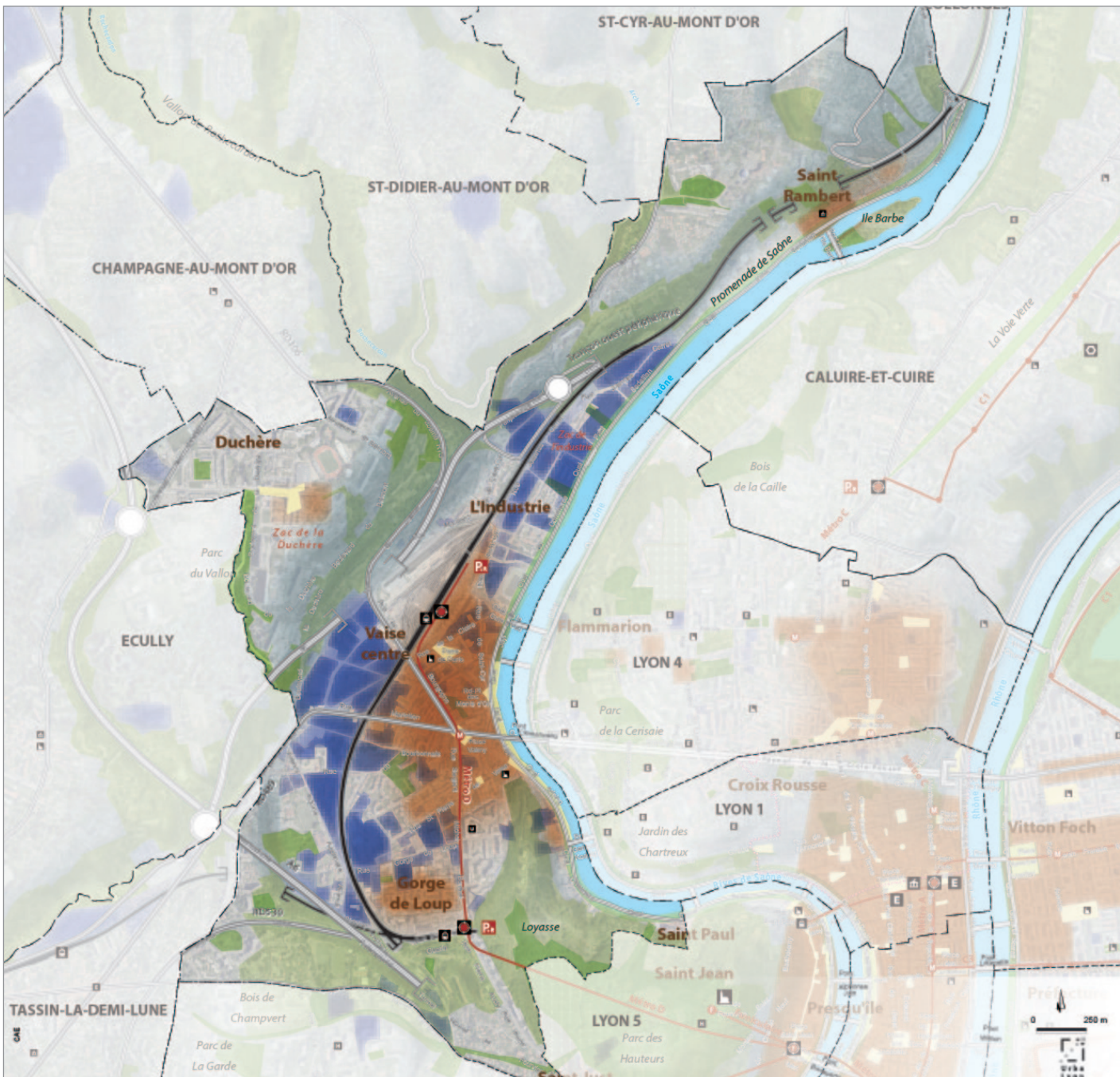
Le 9^e arrondissement est profondément marqué par l'histoire industrielle de Vaise, devenu dès le XVIII^e siècle un centre d'échange important, au carrefour de grandes routes terrestres, mais aussi autour des voies fluviales (grâce à l'aménagement des quais et des ports), et plus tard ferroviaires. Au XX^e siècle, le développement des

industries, chimiques et textiles confère au quartier un caractère ouvrier et populaire, dont il reste encore des traces aujourd'hui.

Dans les années 70, Vaise a perdu de son attrait, avec la disparition progressive de son tissu industriel, comme par exemple la fermeture progressive des usines de la Rhodiacéta, remplacées partiellement par des entrepôts, puis des activités tertiaires. Aujourd'hui la reconquête de Vaise se poursuit : ce quartier, attractif d'un point de vue commercial s'est déjà largement transformé avec le réaménagement du secteur Gorge de Loup — rue Sergent Berthet, qui accueille bureaux, logements, universités privées... Le renouvellement est également en cours sur le quartier de l'Industrie, le plaçant parmi les pôles de compétitivité de la métropole avec le pôle des industries numériques (nombreuses entreprises dont Cegid, Akka Technologies, Electronic Arts, Fiducial informatique...).

Le rayonnement de ces quartiers profite ainsi à l'ensemble de l'arrondissement. Ce vaste renouveau est complété enfin par le réaménagement très ambitieux du plateau de la Duchère, dont le Grand Projet de Ville initié en 2003 se poursuit et entamera sa phase 2, avec une nouvelle inscription comme site d'intérêt national de renouvellement urbain (Anru 2) dès 2016.

Organisation du territoire



■ Contraintes et ressources du territoire

Cet arrondissement est fortement marqué par sa position de porte d'entrée routière et par sa géographie : des quartiers en promontoire avec les plateaux de Saint Rambert, de la Duchère et de Fourvière et des quartiers qui jalonnent le défilé de la Saône.

Il est ainsi concerné par :

Des contraintes d'inondation le long de la Saône

Celles de la Saône sont complétées par la présence des deux ruisseaux (le Rochecardon et Les Planches), qui impactent principalement le cœur de Vaise, inscrit dans une cuvette géographique.

Le Plan de Prévention contre les Risques Naturels d'Inondations (PPRNI) identifie plusieurs secteurs soumis aux risques de débordement de la Saône au sein de l'arrondissement :

- le quartier de l'Industrie entre la rue de la gare d'eau et la rue Joannès Carret ;
- les tissus urbains en façade sur le quai Paul Sédaillan à Saint Rambert, entre la rue Joannès Carret, la voie ferrée et la place Henri Barbusse ;
- plus ponctuellement les abords du carrefour des rues Mouillard et de Saint-Cyr au nord de la voie ferrée et la frange nord de la rue Mazaryk entre la rue de Saint-Cyr et la place de Paris.

D'importants enjeux de débordement et de ruissellement ont également été identifiés autour des deux ruisseaux qui parcourent l'arrondissement : le ruisseau de Rochecardon et le ruisseau des Planches, ce qui augmentent ainsi de façon cumulée les risques d'inondabilité sur cet arrondissement.

Des contraintes de circulation automobile et de voies bruyantes

Sa position en porte d'entrée routière nord-ouest de la métropole en fait un arrondissement largement impacté par les nuisances des grandes infrastructures routières. On peut citer l'autoroute A6 et ses échangeurs dont le principal est la porte de Valvert, avec l'accès au tronçon ouest périphérique, l'avenue de Champagne et du 25^e régiment des Tirailleurs sénégalais (ancienne route nationale 6), l'avenue Sidoine Apollinaire et les quais de Saône, avec ses ponts (quai Arloing, quai Jayr, quai Paul Sédaillan, ponts Mouton et Mazarick...), qui marquent les principaux accès automobiles vers le centre de Lyon, depuis le nord et le val de Saône.

Des contraintes géologiques sur les secteurs de balmes,

au regard des risques d'effondrement des sols. A ce titre les autorisations de construire doivent être soumises à l'avis de la commission des balmes de la ville de Lyon dans ces secteurs.

Une richesse archéologique, dans le prolongement de la colline de Fourvière et du site historique de Lyon

Vaise (présence de nécropoles datant de la période antique) et la colline de Loyasse, dans le prolongement de Fourvière, sont des secteurs concernés par la zone de présomption et de prescription archéologique, visant à préserver et sauvegarder des éléments du patrimoine archéologique présents sur la ville de Lyon.

De nombreuses fortifications, constituant les traces des enceintes historiques de la ville, sont également encore visibles sur l'arrondissement (anciens fort de Vaise, fort de Loyasse, ancien fort St Just, murs d'enceinte inscrits dans les balmes ...). Ces fortifications marquent la limite de la zone tampon du périmètre du site UNESCO et c'est à ce titre que le 9^e arrondissement est largement concerné par cet enjeu.

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Le cœur de Vaise, les quais de Saône et la colline de Loyasse, entre patrimoine bâti ancien et passé industriel

Le sud de l'arrondissement est constitué des quartiers anciens et historiques de la ville de Lyon :

- La colline de Loyasse dans son écrin boisé et dans le prolongement de la colline de Fourvière avec son patrimoine religieux, ses cimetières et son fort. Les traces des enceintes historiques de Lyon y sont encore très visibles.
- Les tissus urbains denses et resserrés des quais dans le prolongement du Vieux Lyon s'étirent jusqu'à la gare de Vaise, avec des immeubles urbains de différentes époques : quais Arloing, Jayr, ...
- Le quartier de Vaise qui renferme un patrimoine urbain et bâti relativement constitué : immeubles anciens d'avant le XIX^e siècle, mais aussi quartiers plus faubouriens comme le secteur St Pierre de Vaise et des immeubles HBM répartis dans plusieurs quartiers. Les franges des voies ferrées sont encore largement occupées par des activités et de grandes infrastructures ferroviaires. On y recense encore un patrimoine industriel riche, principalement sur le secteur Bourbonnais – Sidoine Apollinaire, avec par exemple les usines historiques Voisin.

Les ensembles sociaux des années 60 : La Duchère, Champvert, la Vallonnière

Le quartier de la Duchère en surplomb sur le val de Saône, historiquement marqué par sa tour panoramique et « la barre des mille », est un des quartiers lyonnais caractéristiques des années 60, dont l'urbanisation de tours et de barres laisse aujourd'hui la place à un quartier plus mixte et plus diversifié en formes urbaines : le rapport au paysage et aux balmes y est très présent et l'aménagement du parc du Vallon est à ce titre exemplaire. Aujourd'hui, barres réhabilitées inscrites dans la pente, logements neufs en petites unités résidentielles et nombreux équipements réalisés en font un quartier renouvelé.

En transition avec le plateau du 5^e arrondissement, on retrouve les quartiers de Champvert, de la Vallonnière et des deux Amants, marqués par une urbanisation en collectifs sociaux et de copropriétés, ainsi qu'un quartier pavillonnaire relativement ancien, celui de la Gravière, desservi depuis la rue Pierre Audry.

Le nord de l'arrondissement : La Sauvagère, l'île Barbe et le plateau de Saint Rambert

Le plateau de Saint Rambert, anciennement agricole et occupé par d'anciennes grandes propriétés dont le patrimoine bâti est riche, s'est urbanisé par des programmes de collectifs (Vergoin, Saint-Rambert plateau), mais également par des lotissements à dominante pavillonnaire. Une zone agricole, la seule du centre de la métropole, à l'est de la rue des Docteurs Cordier a été préservée.

En contrebas, le village de Saint Rambert est encore relativement préservé et se prolonge sur les quais de Saône par des maisons bourgeoises anciennes ou des ensembles pavillonnaires anciens, où l'on peut admirer la villa Tony Garnier (rue de la Mignonne).

En transition vers Vaise, le quartier de la Sauvagère, marqué par ses immeubles HBM, s'inscrit dans l'urbanisation des quais de Saône. L'île Barbe, avec son patrimoine remarquable marque également la limite nord de Lyon et du site paysager inscrit de la ville de Lyon.

Un paysage dessiné par la Saône et les balmes, en transition avec les plateaux et qui délimite la cuvette de Vaise

Le 9^e arrondissement, tout comme le 5^e, est marqué par sa topographie :

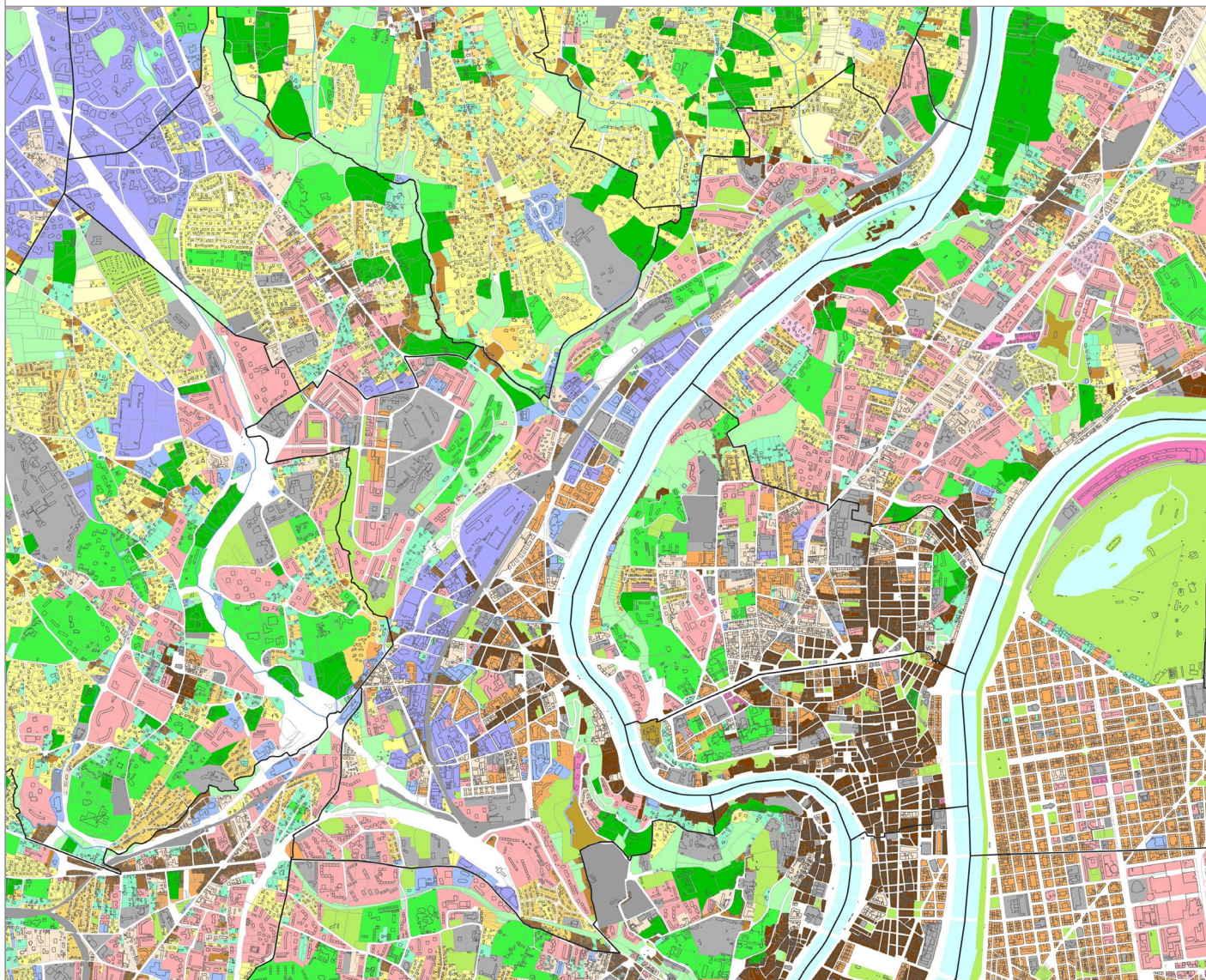
- une organisation urbaine dense et ancienne dans le défilé de la Saône qui s'étire sur le long des quais et sur Vaise ;
- des balmes largement boisées investies par une urbanisation plus limitée, avec d'anciennes grandes propriétés, qui constituent un écrin paysager pour la cuvette de Vaise ;
- des sites urbanisés sur les plateaux avec des formes urbaines très distinctes (Duchère, Saint-Rambert, la Dargoire ...).

Ainsi, au regard de ses spécificités géographiques, le 9^e arrondissement bénéficie d'un patrimoine boisé encore très riche et présent, non seulement sur les balmes, mais également au sein des quartiers plus résidentiels. Les quartiers à dominante économique sont quant à eux encore très minéralisés.

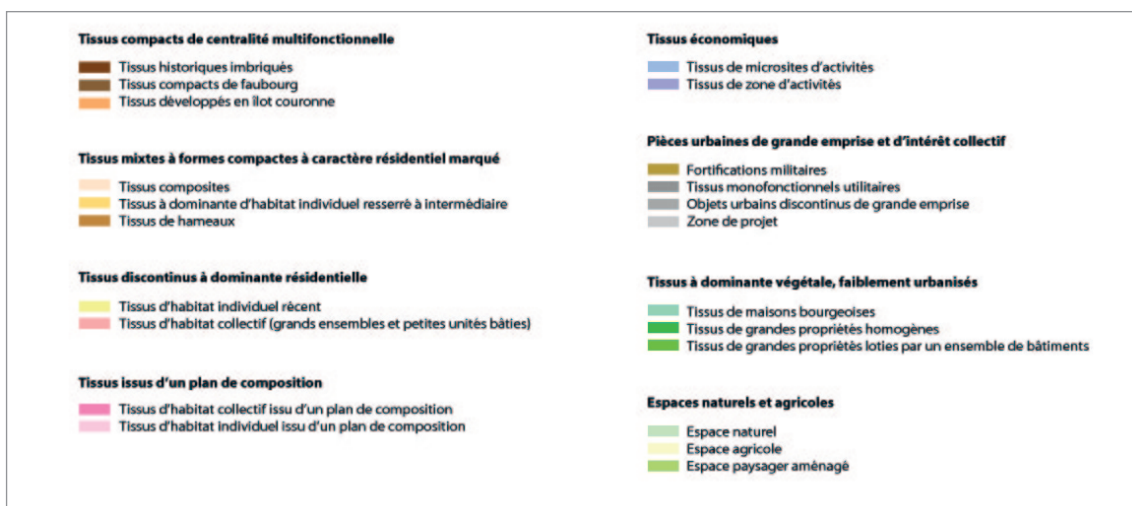
Définition de la notion de tissus :

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

Analyse typomorphologique des tissus



carte réalisée sur la base de données 2014



■ Qualités du paysage et du bâti

Le 9^e arrondissement est vaste et s'étire le long de la Saône entre les collines, depuis Saint-Rambert et l'Île Barbe au nord jusqu'à Gorge de loup et Champvert au sud, en transition avec le plateau du 5^e arrondissement, vers la colline de Fourvière et le Vieux-Lyon. A ce titre, une partie du 9^e est concernée par le site inscrit de Lyon et par le site Unesco. La topographie y est très marquée, offrant de grandes qualités paysagères et environnementales aux différents quartiers et de nombreux points de vue panoramiques. Le patrimoine bâti y est également très riche et diversifié.

Un patrimoine bâti riche et une diversité des quartiers présentant des qualités très variées sur le 9^e

Un tissu ancien et historique se développe sur les quais de Saône, dans la continuité du centre ancien et du Vieux-Lyon. Les continuités bâties et le rapport aux quais sont ainsi à rechercher (du quai Jayr au quai Arloing).

Vaise concentre également un patrimoine bâti remarquable de diverses époques qui en font sa richesse : la grande rue de Vaise, la rue du Bourbonnais, la rue des Docks, des fronts urbains du XVIII^e-XIX^e, des immeubles cossus d'époques, des maisons bourgeoises, des bâtiments anciennement industriels, ... En direction de Gorge de loup, on trouve également des HBM, conçus sur un plan de composition ordonné et des lotissements plus anciens présentant des qualités paysagères (ex : le lotissement de la Gravière).

La Duchère bénéficie d'une " labellisation patrimoine du XX^e siècle " et plusieurs bâtiments repères, dont la tour panoramique qui en est l'emblème, sont à valoriser.

Sur la colline de Loyasse, la valorisation des enceintes et des fortifications, ainsi que des monuments comme le fort de Loyasse et le fort de Vaise sont à prendre en compte, d'autant qu'ils sont intégrés dans le site UNESCO (zone tampon).

Au delà de ces quartiers centraux, d'autres quartiers de tissus d'ensembles collectifs ou pavillonnaires ont été repérés pour leurs qualités paysagères ou d'ordonnement des constructions (les maisons de la rue de Littré sur Vaise centre, certains quartiers en limite de Saint-Rambert ou le quartier de la Sauvagère avec ses immeubles anciens ordonnés sur le quai Sédaillan).

Certains autres ont été repérés pour leurs qualités paysagères et végétales : la cité de la Dargoire, le lotissement de la Gravière, certains ensembles pavillonnaires anciens sur Saint-Rambert... Certains autres renferment d'anciennes bâtisses, maisons de maîtres ou parfois même d'anciennes grandes propriétés, souvent intégrées dans un cadre végétalisé ou inscrits dans les balmes boisées.

Un arrondissement étiré, propice à la mise en réseau des parcs et promenades vertes, au regard de son capital environnemental

Le 9^e s'étire le long de la Saône et, compte tenu de sa topographie, des liaisons de promenades peuvent être mises en œuvre afin de relier les collines et le cœur de Vaise notamment. L'aménagement récent du parc du Vallon entre le plateau de la Duchère et l'entrée de Vaise en contrebas du boulevard de la Duchère en est un exemple remarquable.

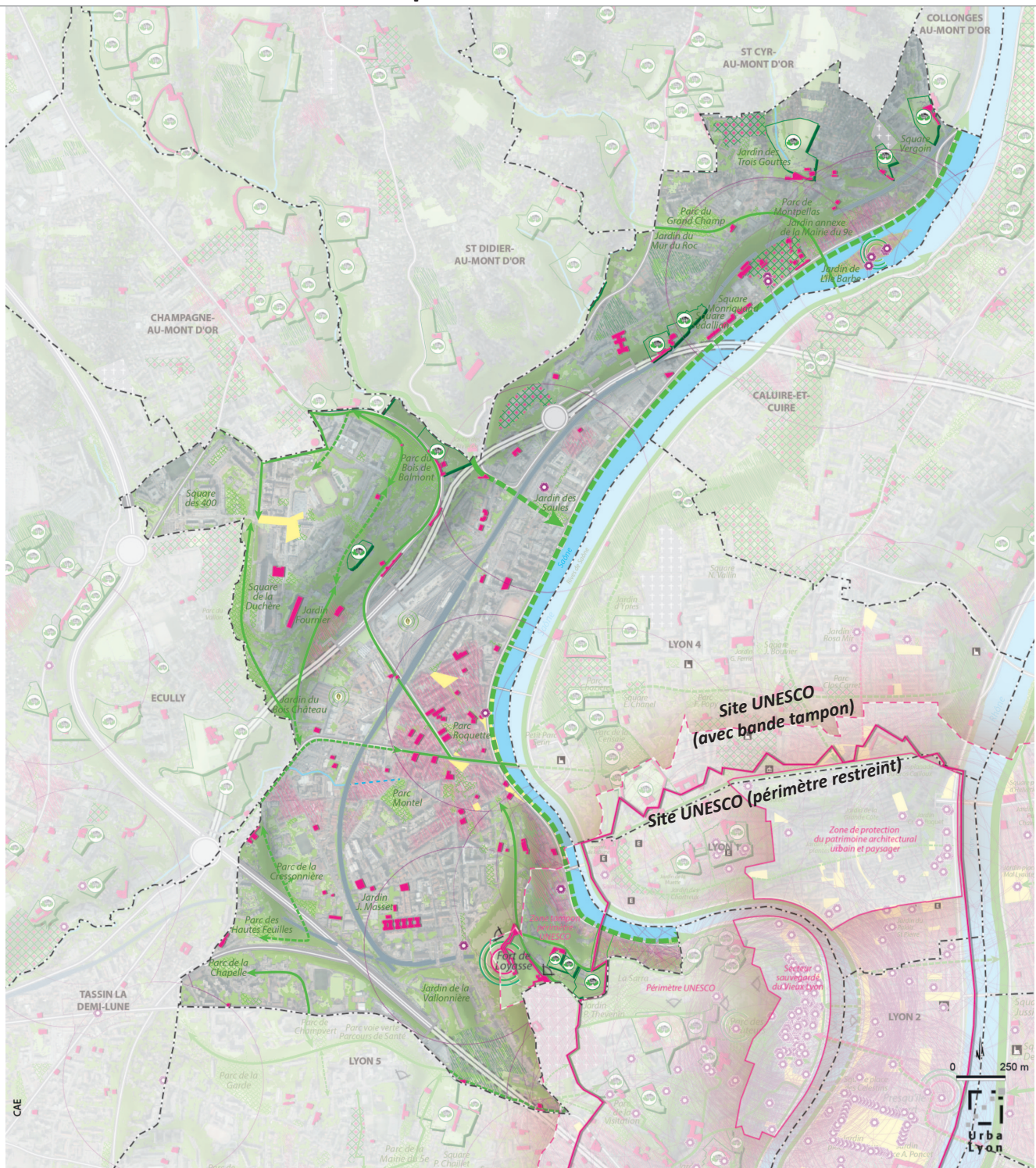
D'autres opportunités de liaisons pourraient être prévues pour relier plus largement les quartiers : liaison entre le parc du Vallon et le parc de la Cressonnière, jusqu'aux parcs du 5^e, via le pont au dessus du boulevard des Hespérides, afin de rejoindre les quartiers des Deux Amants et de Champvert. De la même façon, mieux relier le plateau de Saint-Rambert aux quais de Saône serait un enjeu : autant d'opportunités qui visent à valoriser et à mieux connecter les quartiers entre eux.

Le 9^e bénéficie également de plusieurs sites en belvédère permettant de valoriser certaines vues emblématiques vers le centre de Lyon ou vers les Monts d'Or et vers les Monts du Lyonnais. C'est le cas depuis la colline de Loyasse ou le plateau de la Duchère en direction des Monts du Lyonnais par exemple ...

Certains sites du 9^e arrondissement, vecteurs du rayonnement touristique métropolitain, doivent également être préservés pour leurs qualités architecturales, paysagères et écologiques : c'est le cas de l'Île Barbe très visitée et du Fort de Loyasse, aujourd'hui inaccessible au public, mais destiné à être valorisé.

En outre, la zone agricole de Saint-Rambert doit également être préservée.

Les qualités du territoire



carte diagnostic réalisée en 2015

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
- Éléments 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

Le 9^e arrondissement accueille des résidents, de nombreuses entreprises et est encore occupé par d'importants tènements d'activités à préserver. Son développement urbain est ainsi tourné vers le renouvellement urbain d'anciens quartiers soit industriels, soit résidentiels.

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

- **Entre 6200 et 6800 logements potentiels**, intégrant la dynamique déjà portée par de grands projets, soit plus de 2800 logements sur la Duchère et l'Industrie (tous deux en Zone d'Aménagement Concerté) et le renouvellement urbain à poursuivre sur Vaise (notamment d'anciens sites industriels imbriqués dans le tissu de faubourg), et quelques opérations potentielles en diffus dans les quartiers déjà constitués...

D'ores et déjà, les 3500 logements commencés entre 2010 et 2014² (soit 5 années) sont intégrés dans ces capacités résidentielles.

Ce potentiel prend également en compte une partie des potentiels de développement en diffus sur l'arrondissement. A l'horizon 2030, il prend également en compte la possible transformation vers une urbanisation plus mixte économique et résidentielle de l'ouest des voies ferrées, sur le secteur Souvenir-Bourbonnais. Cette transformation pourra être envisagée à moyen-long terme.

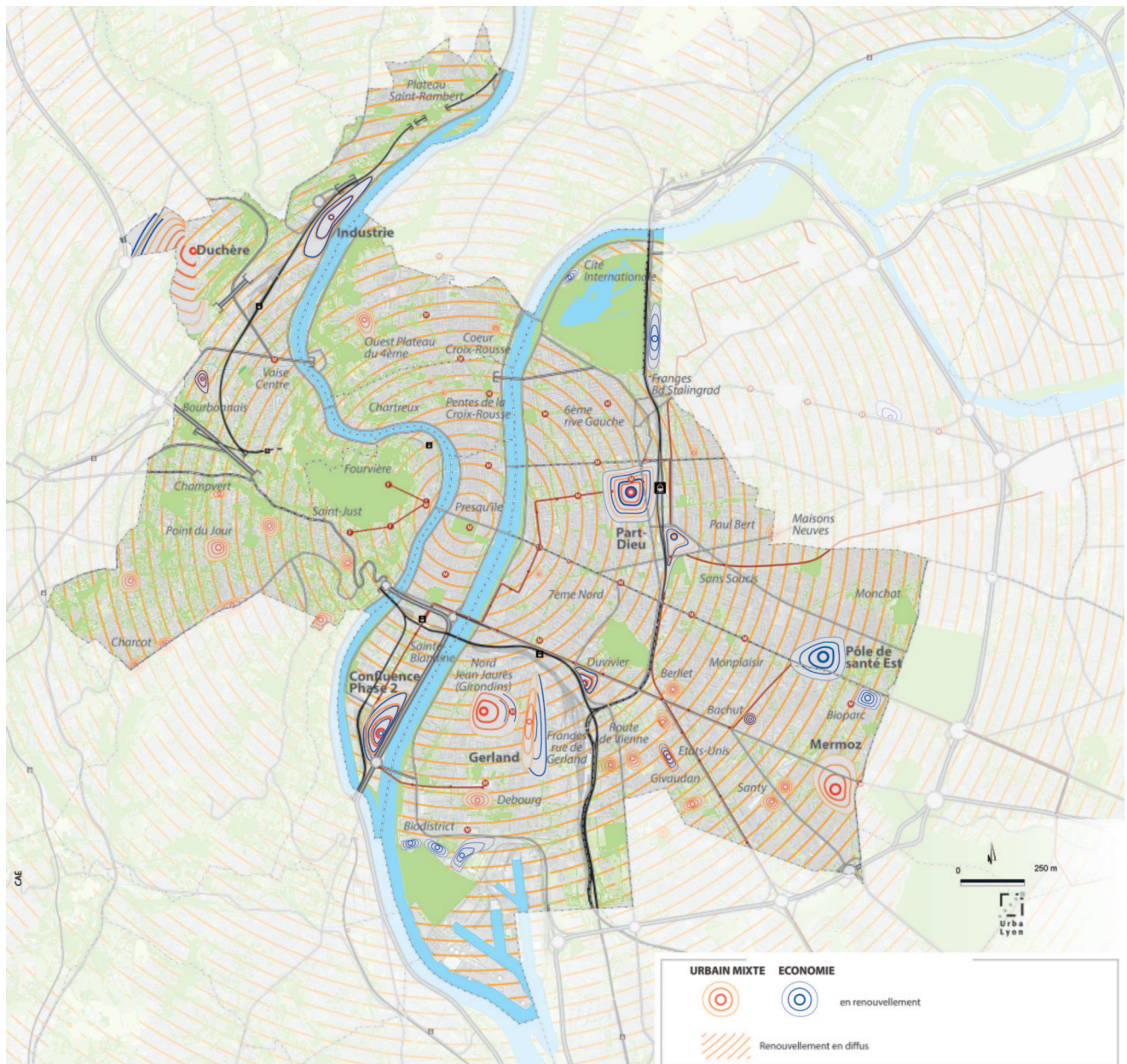
- **De l'ordre de 80 000 m² de bureaux et locaux d'activités potentiels** : ces capacités sont concentrées dans les opérations publiques de la Duchère et de l'Industrie pour les programmes à dominante tertiaire et intègrent également des programmes commerciaux créés sur Marietton, le Vergoin ..., pour partie déjà autorisés et livrés.

Sur le 9^e arrondissement, ces estimations n'intègrent pas les capacités de densification théorique sur les ensembles résidentiels collectifs, en dehors du projet de la Duchère et n'intègrent pas celles qui pourront se faire en réhabilitations dans le parc existant.

1 SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale, agglomération lyonnaise.

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

Les secteurs potentiels de développement



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> Le 9^e « porte d'entrée » Nord Ouest du centre de la métropole : Une attractivité économique à consolider

- Le 9^e concentre de nombreuses activités et emplois dont il faudra garantir le maintien, notamment pour répondre aux besoins des entreprises et des artisans, pour qui cet arrondissement est très attractif (localisation, gamme des locaux, ...).
- L'attractivité en termes d'accessibilité routière est à préserver, en améliorant la fluidité de la circulation : elle constitue un critère majeur pour les implantations économiques.
- Sur sa partie ouest, intégrée dans le périmètre UNESCO, l'arrondissement est concerné par les enjeux touristiques (Vaise, Fourvière, ...).

> Des conditions de déplacements à améliorer dans la traversée des quartiers

- Un renouvellement urbain de l'entrée Ouest à anticiper pour le long terme, au niveau de Valvert-Marietton, notamment avec la connexion entre le tronçon est-ouest périphérique et le futur Anneau des Sciences, qui modifiera les conditions de déplacements dans l'entrée de Vaise et du centre de Lyon.
- De nombreuses coupures urbaines (voies ferrées, autoroute, périphérique est-ouest...) et des contraintes topographiques (balmes, Saône...) sur lesquelles il faudra agir, afin d'améliorer les conditions de mobilité.
- Des conditions d'accès tous modes aux zones économique et d'équipements de l'arrondissement à garantir.
- En termes de transports collectifs, le premier enjeu sera de trouver des solutions pour desservir les quartiers moins bien desservis et favoriser un rabattement plus efficace de certains quartiers vers les nœuds d'échanges (ex : Monts d'Or et quartiers Saint-Rambert, Vergoin et Industrie vers la gare de Vaise).
- L'insertion de la nouvelle ligne forte A4 de transports collectifs dans la traversée de Vaise sera à garantir. Cette ligne forte permettra de créer

une nouvelle liaison de transports collectifs plus directe depuis le campus Ecully-Lyon Ouest, la Duchère et vers la Part-Dieu.

- L'apaisement des voies dans la traversée de Vaise est à poursuivre, afin de résorber les problèmes de congestion automobile et de développer la place des modes doux (piétons et cyclistes), en recherchant plus de liaisons confortables entre les quartiers.

> De grandes opérations de renouvellement urbain qui se poursuivent : La Duchère, l'Industrie et Vaise-centre

- La mixité urbaine et sociale en matière de logements à rechercher en développant une complémentarité entre ces opérations et leurs quartiers environnants.
- Les besoins en équipements de proximité devront être satisfaits dans le cadre de ces grandes opérations, en recherchant une optimisation des équipements en place et des complémentarités entre quartiers seront également à rechercher pour les besoins scolaires notamment, en fonction des populations à accueillir.
- L'offre en espaces verts de proximité à consolider dans les quartiers moins bien dotés et ne bénéficiant pas d'un accès aux espaces de nature proches (Saône, Roche-cardon, Monts d'Or, ...).
- Sur Vaise centre, le renouvellement urbain d'anciennes friches ou zones d'activités devra également prendre en compte les contraintes en matière d'inondation et de pollution des sols. Un effort particulier serait à rechercher pour réintroduire également des espaces de nature dans les anciens tènements industriels, souvent pollués et très minéralisés.

> Un grand paysage, marqué par ses collines, le défilé de la Saône, la cuvette de Vaise et une grande diversité de patrimoines bâtis

- Un capital paysager et environnemental à préserver pour intégrer au mieux les nouvelles opérations.
- Des opportunités de continuités paysagères pour mettre en réseau les parcs et développer des continuités vers les autres arrondissements.
- Des contraintes topographiques et d'inondabilité à prendre en compte dans les quartiers concernés (balmes, Vaise centre, vallons de Rochemard et des Planches, quais de Saône, ...). Ces enjeux auront bien entendu des impacts en termes d'aménagements à prévoir et en termes de conditions de constructibilité à adapter.
- Un patrimoine bâti riche et diversifié selon les quartiers (tissu ancien sur Vaise, faubourgs, tissus pavillonnaires ordonnés, maisons bourgeoises, anciennes bâtisses, grandes propriétés, patrimoine labellisé XXe, ...).
- Un patrimoine industriel riche sur Vaise à valoriser dans le cadre de nouvelles opérations.
- Les traces historiques de la ville à mettre en valeur (fortifications, fort de Loyasse, patrimoine archéologique, ...).

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

2 744 habitants de plus entre 1999 et 2015

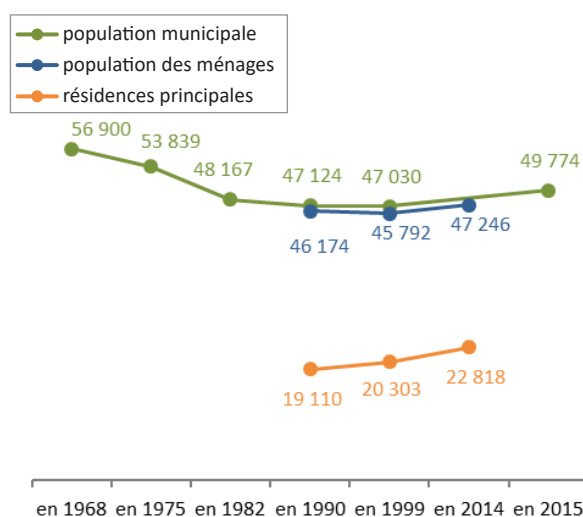
Le rythme annuel de croissance de la population de l'arrondissement a été de +0,36% sur la période 1999-2015 (contre 0,89% pour la Ville de Lyon). Cela représente un gain de 172 habitants par an.

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde naturel positif qui compense un déficit migratoire.**

L'arrondissement renoue avec la croissance démographique après une période de baisse observée dans les années 1990.

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 49 774 habitants
évolution depuis 1999 + 2 744 habitants

Part des lyonnais du 9^e arrondissement sur la population de la ville de Lyon :

En 1999 : 10,6% En 2015 : 9,7%
Soit une baisse de 0,9 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 des retraités

En 2012, les cadres et professions intellectuelles représentent 11,7% de la population de plus de 15 ans du 9^e arrondissement. Cette hausse de plus de 5 points représente 2 170 personnes supplémentaires. L'augmentation concerne aussi les professions intermédiaires (+1 505 personnes, +3,1 points) et plus modérément, les retraités (+630 personnes, +0,6 point).

Les effectifs des employés (-0,9 point) et des artisans (-0,2 point) sont globalement stables. A l'inverse, les ouvriers (-1 358 personnes, -4,2 points) sont nettement moins nombreux. et représentent 11,2% de la population.

A noter également la baisse des personnes sans activité professionnelle (-875 personnes, -3,4 points).

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,0%	0,0%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	2,6%	2,5%	-0,2
Cadres, Prof. intel. sup.	6,6%	11,7%	5,1
Prof. intermédiaires	13,5%	16,6%	3,1
Employés	19,7%	18,8%	-0,9
Ouvriers	15,5%	11,2%	-4,2
Retraités	19,0%	19,5%	0,6
Autres sans activité prof.	23,1%	19,7%	-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 globalement moins favorable que la ville de Lyon et la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 18 576 €. Ce niveau de revenu est nettement inférieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et de la ville de Lyon (21 659 €).

Le taux de pauvreté de l'arrondissement est de 19,7% ce qui est supérieur à la Métropole de Lyon (14,8%) et la ville de Lyon (14%).

Définitions

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

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

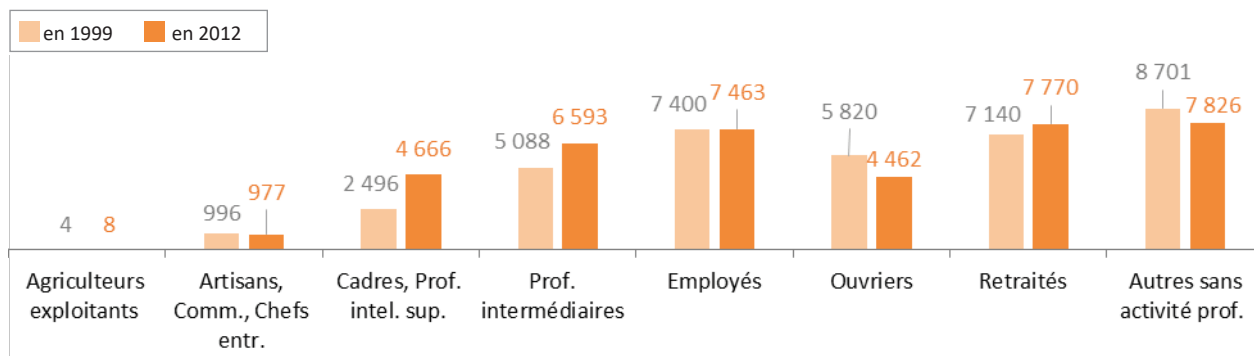
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

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

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

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



43,2% des ménages sont composés d'une seule personne et 31,2% des ménages sont des familles avec enfant(s)

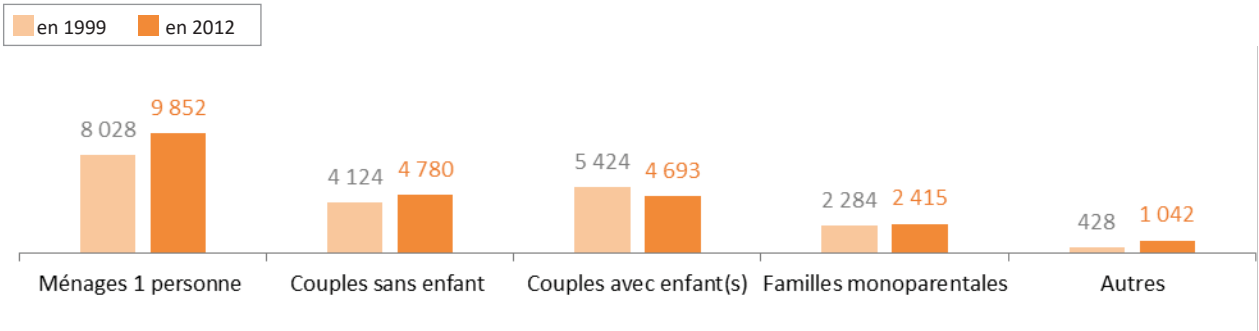
En 2012, Les personnes seules représentent 43,2% des ménages de l'arrondissement. Avec des effectifs en hausse de 1 824 personnes, leur part progresse de 3,7 points. On note également la progression significative des autres types de ménages (+614 personnes, +2,5 points). Il s'agit de ménages composés de plusieurs personnes sans lien de parenté (par exemple la colocation). Les couples sans enfant progressent, quant à eux, de 656 ménages (+0,7 point).

Les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 31,2% des ménages. Cette part recule de -6,8 points depuis 1999 mais reste supérieure à celle de la ville de Lyon (25,6%) sans atteindre le niveau de la Métropole (33,5%). On note par ailleurs un changement de la morphologie des familles. Le nombre de couples avec enfant(s) recule alors que celui des familles monoparentales progresse.

La structure du parc explique en partie cette forte part de personnes seules et ce recul des couples avec enfants. Dans le 9^e arrondissement, 65,4% des logements sont constitués de T1-T2-T3.

Composition familiale des ménages de l'arrondissement

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de l'arrondissement

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	39,6%	43,2%	3,7
Couples sans enfant	20,3%	21,0%	0,7
Couples avec enfant(s)	26,7%	20,6%	-6,1
Familles monoparentales	11,3%	10,6%	-0,7
Autres	2,1%	4,6%	2,5
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

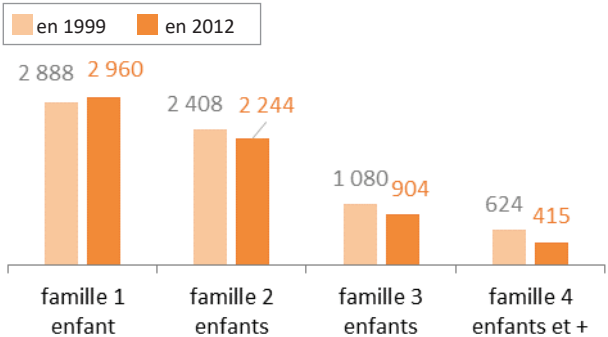
Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (79,8%) et sont sous-représentées par comparaison à la ville de Lyon (82,3%). Par ailleurs, les familles de 3 enfants et 4 enfants et plus sont moins nombreuses et reculent respectivement de -1,6 et -2,6 points.

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,26 personnes par ménage
En 2012	2,06 personnes par ménage
Population des ménages 2012	47 032 habitants
Nombre de ménages en 2012	22 784 ménages
Nombre de logements 2012	26 328 logements

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	41,3%	45,4%	4,1
famille 2 enfants	34,4%	34,4%	0,0
famille 3 enfants	15,4%	13,9%	-1,6
famille 4 enfants et +	8,9%	6,4%	-2,6
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population plutôt jeune, mais un vieillissement qui s'accroît

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

Les moins de 30 ans représentent 44% de la population de l'arrondissement (44,7% pour la ville de Lyon), dont 26,1% de 15-29 ans. Les effectifs des 0-14 ans reculent de 700 personnes alors que les 15-29 ans sont plus nombreux de 1 254 personnes.

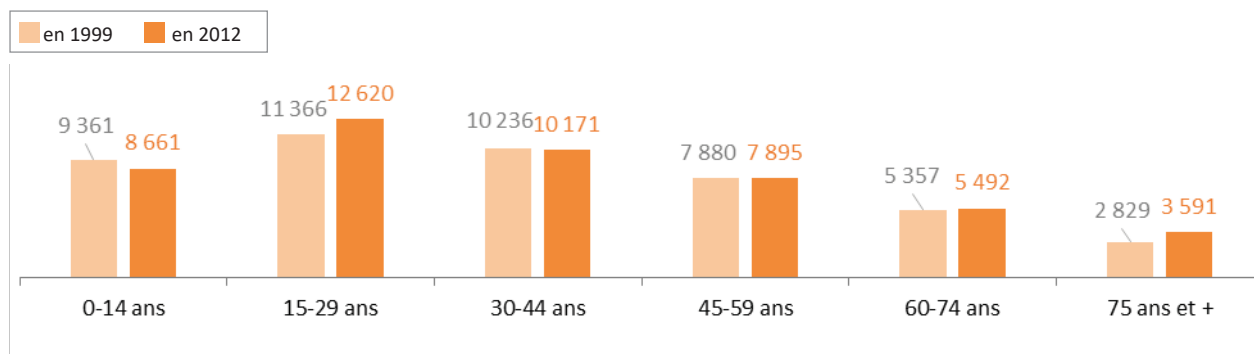
Les 30-44 ans sont un peu moins nombreux (-65 personnes, -0,8 point) et représentent 21% de la population.

Les 60 ans et + progressent de 897 personnes (+1,3 points), dont +762 personnes supplémentaires parmi les 75 ans et plus. Ils représentent 18,7% de la population, part proche de la ville de Lyon (18,5%) et progressent de +1,3 points.

Avec des effectifs globalement stables (+15 personnes), la part des 45-59 ans recule de 0,5 point. Ils représentent 16,3% de la population de l'arrondissement.

Population de l'arrondissement par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Population de l'arrondissement par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	19,9%	17,9%	-2,0
15-29 ans	24,2%	26,1%	1,9
30-44 ans	21,8%	21,0%	-0,8
45-59 ans	16,8%	16,3%	-0,5
60-74 ans	11,4%	11,3%	-0,1
75 ans et +	6,0%	7,4%	1,4
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 devenu prédominant même si sa part est inférieure à la moyenne de Lyon

Selon le recensement de la population, 33,1% des ménages du 9^e arrondissement sont propriétaires de leur logements. 36,4% des ménages sont locataires du parc privé et 28,9% sont locataires du parc HLM. Cette part de locataires HLM diffère du taux SRU qui, sur le 9^e arrondissement, est de 33,83%.

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 : 33,1%).

Le parc locatif social diminue, le segment locatif privé progresse

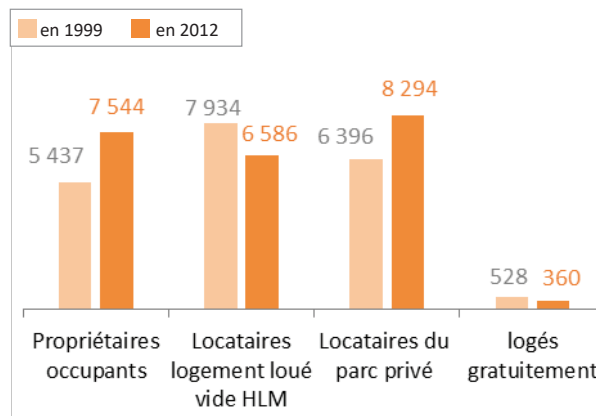
65,3% des ménages sont locataires. Cette part a diminué depuis 1999. Néanmoins, on note une hausse de la part des locataires du parc privé (+4,9 points). En 2012, le taux de pauvreté des locataires est de 28%, contre 21,2% pour la ville de Lyon et 24,6% pour la Métropole.

Une progression des propriétaires occupants

33,1% des ménages sont propriétaires de leurs logements, part proche à celle de la ville de Lyon (33,6%) sans atteindre le niveau de la Métropole (43,6%). Cette part a progressé de 6,3 points entre 1999 et 2012 ce qui représente une hausse de 2 107 ménages. En 2012, le taux de pauvreté des propriétaires occupants est de 4,1%, taux supérieur à celui de la ville de Lyon (3,4%) mais inférieur à la métropole (4,5%).

Statuts d'occupation des ménages de l'arrondissement

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Statuts d'occupation des ménages de l'arrondissement

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	26,8%	33,1%	6,3
Locataires logement loué vide HLM	39,1%	28,9%	-10,2
locataires du parc privé	31,5%	36,4%	4,9
logés gratuitement	2,6%	1,6%	-1,0
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, 95% des ménages du 9^e arrondissement vivent en appartement. Cette part est sensiblement inférieure à celle constatée à l'échelle de la ville de Lyon (96%).

Ce parc collectif propose des typologies de logement équilibrées : 33,3% de T1-T2 (39,6% pour Lyon), 32,1% de T3 (28,6% pour Lyon) et 34,6% de T4 et + (31,8% pour Lyon).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

51,8% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

51,8% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 14 636 logements dont 43,2% datent d'avant 1949.

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

Source : fichier MAJIC 2012

Un rythme de construction important

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 18,9% ce qui est supérieur à Lyon (12,3%) et la Métropole (15,5%).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 300 logements par an, 98,6% étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme a augmenté pour atteindre 535 logements/an entre 2005 et 2009, pour atteindre 395 logements/an entre 2010 et 2014. Quelle

que soit la période de référence, la part du logement collectif et des résidences reste importante. Ce rythme important de construction est notamment lié aux opérations engagées dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Duchère.

Une offre nouvelle qui répond aux besoins des habitants du 9^e arrondissement et permet d'accueillir de nouveaux habitants

En moyenne 429 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 47 logements par an,
- de compenser la perte de 191 logements par an provoquée par les changements d'usage et de destination, regroupements de logements mais aussi démolitions en diffus ou dans le cadre du projet de La Duchère,
- de répondre aux besoins en desserrement de 145 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,26 en 1999 à 2,06 en 2012).

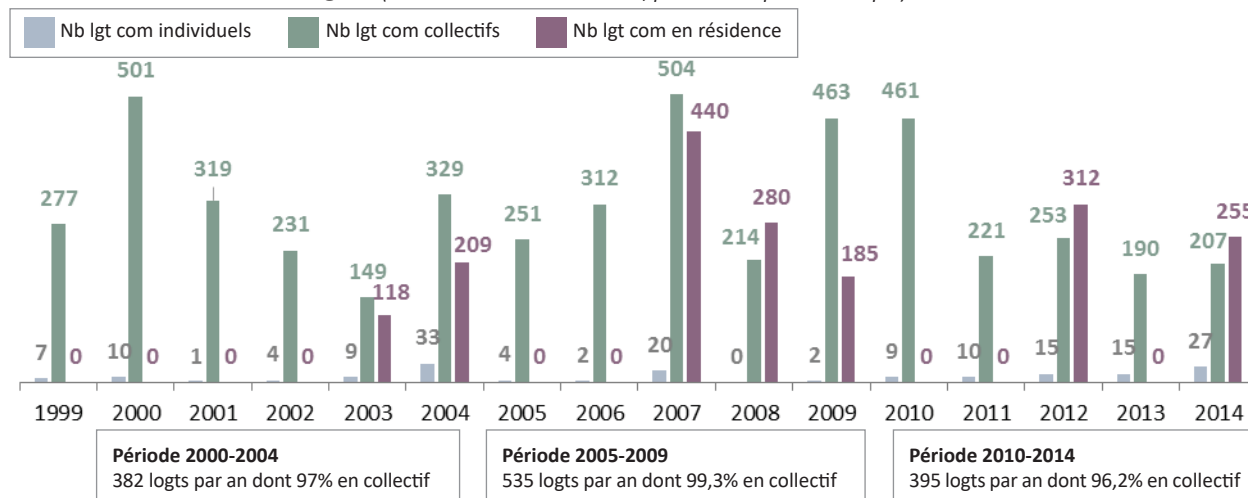
Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 95 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 10,7% en 1999 à 11,3% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 1,9% à 2,2%.

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

Nombre de logements commencés dans l'arrondissement entre 1999 et 2014

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



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an 536 logements

dont part du collectif 95,2%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Des marchés dynamiques

Le marché du 9^e arrondissement, que ce soit dans le neuf ou l'ancien, est marqué par une certaine dynamique et une augmentation du coût du logement.

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

Dans le 9^e arrondissement, 435 transactions ont eu lieu entre 2012 et 2014, elles représentent 11% des ventes de logements neufs de la ville de Lyon.

Sur les 340 logements cédés (hors ventes en bloc), 43% était des T1-T2 (52,3% pour la ville de Lyon). Les T3 représentent 37% des ventes (32% pour Lyon) et les T4 et + sont moins représentés : 21% des ventes.

... sur des valeurs élevées

En 2014, les appartements neufs étaient vendus à 3 473 €/m² contre 2 725 €/m² dans l'ancien, **soit un écart de 748 €/m²**. L'arrondissement affiche néanmoins un prix moyen en neuf inférieur à celui de la ville de Lyon (4 266 €/m²) et de la Métropole (3 582 €/m²).

Depuis 2012, le prix moyen en neuf s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne comprise entre 3 300 et 3 500 €/m².

... avec une majorité de ventes aux propriétaires occupants

Entre 2012 et 2014, 41% des ventes concernent des investisseurs et 59% des acquéreurs-utilisateurs.

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

Entre 2012 et 2014, l'arrondissement a totalisé 1 220 reventes de logements, ce qui représente 8,1% des ventes de la ville de Lyon. 4% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le logement collectif ancien (2 725 €/m²) était vendu à un prix moyen inférieur à celui de la ville de Lyon (3 309 €/m²) et à celui de la Métropole (2 911 €/m²).

Après une hausse importante, les prix en collectif ancien sont stables depuis 2012 se situant, en moyenne, dans une fourchette allant de 2 500 à 2 700 €/m².

Sur la période 2012-2014, **54% des appartements anciens de l'arrondissement se sont vendus à moins de 2 800 €/m²** et 37% entre 2 800 et 3 600 €/m². 9% des ventes se sont réalisées dans une gamme de prix élevée (supérieur à 3 600 €/m²).

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de l'arrondissement (543 198 €) était nettement supérieur à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Sources

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

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

■ Parc de logements locatifs sociaux

Un parc social en baisse de 3,3 points depuis 2008

Avec 8 243 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le 9^e arrondissement présente un taux SRU de 33,1% et répond aux obligations de production de logements sociaux fixés par la loi (25% à horizon 2025).

Entre 2007 et 2013, 465 logements ont été démolis dans l'arrondissement. Néanmoins, le parc social a progressé de 301 logements entre 2008 et 2017. Toutefois, dans la mesure où le parc privé s'est développé, la part du parc social a baissé de 3,3 points.

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

Source : DDT

Plus de quatre demandeurs pour une offre de logement locatif social

Au 31 décembre 2017, 1 839 ménages de l'arrondissement étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 2 590 demandeurs souhaitent le 9^e arrondissement comme premier choix. 71% d'entre eux résident déjà dans l'arrondissement. L'indicateur de pression de la demande est de 4,1, soit **4 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur à la Métropole de Lyon (5,7).

En 2017, le taux de rotation était de 10,5% contre 8,6% à l'échelle de la ville de Lyon et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

Un parc social composé en majorité de T3 et plus

En 2017, 38,2% des logements sociaux sont des T4 et plus, contre 30,5% pour la Ville de Lyon et 36,2% pour la Métropole. Les T3 représentent 33,7% du parc social de l'arrondissement contre 34,9% pour la ville de Lyon et 35,7% pour la Métropole. Les T1-T2 sont moins représentés : 28,1% pour le 9^e arrondissement contre 34,6% pour la ville de Lyon (28,1% pour la Métropole).

Source : RPLS 2017

En moyenne 274 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 2 469 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 14,4% de la production de la ville de Lyon.

274 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 33,6% en PLUS, 8% en PLUS CD, 26,7% en PLAI et 31,7% en PLS. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (42% de PLUS, 3% de PLUS-CD, 25% de PLAI et 31% de PLS).

Les logements ordinaires représentent 81% de la production de logements contre 19% de foyers.

69 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

48% des ménages de Lyon sont locataires du parc privé, 36,4% dans le 9^e arrondissement

Les locataires privés représentent 47% des ménages de la ville de Lyon. Dans le 9^e arrondissement, cette part est de 36,4% (soit un niveau inférieur à la moyenne de Lyon) et ce segment est devenu prédominant.

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

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

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

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

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

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

Le loyer médian à Lyon est de 11,7 €/m² (il est plus élevé d'environ 12,5% par rapport à la périphérie).

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

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

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

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

Une part importante de ménages modestes

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

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

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

Des situations de dégradation qui subsistent

Des situations de dégradation ou d'insalubrité demeurent sur lesquelles il convient d'assurer une veille et intervenir le cas échéant. Ont notamment été identifiés 816 logements potentiellement indignes (soit 11% des 7 364 logements repérés de la Ville de Lyon). De même, 116 copropriétés sont considérées comme potentiellement fragiles (qui cumulent un bâti dégradé, des difficultés en terme de fonctionnement, d'impayés de charge, de vacance...), elles représentent 10% des copropriétés fragiles de Lyon.

Passage de Lyon en zone A pour l'investissement locatif

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

Définitions

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

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

■ Contrat de ville et rénovation urbaine

La requalification urbaine et sociale dans le cadre du PNRU et CUCS

Au sein du 9^e arrondissement le quartier de la Duchère occupe une place spécifique. Quartier de près de 5300 logements à sa création, dont 80% de logements sociaux, ayant compté jusqu'à 23 000 habitants, la Duchère a connu un cycle de dévalorisation et de paupérisation qui a abouti à la définition d'un lourd projet de restructuration urbaine (Grand Projet de Ville) en 2003, contractualisé dans une convention ANRU. La mise en œuvre de ce projet a impliqué, outre des réhabilitations, la démolition de 1 700 logements sociaux et la reconstruction de 1 700 nouveaux logements, aux formes urbaines renouvelées, en rééquilibrant la part des parcs public et privé.

Fin 2015, 1 194 logements ont été livrés (dont 38% en accession et 28,5% de logements sociaux), et 641 logements sont en chantier ou en projet. La part de logements sociaux a été ramenée à 58%. En 2018, à la fin du projet, 1 835 logements auront été livrés, la proportion globale de logement social sera ramenée à 55%. La part des logements sociaux (PLUS PLAI PLUS CD) dans la reconstruction s'établira à 22%, à laquelle on peut ajouter 6% de PLS. Les 1560 ménages concernés par les relogements ont été relogés à 47% sur le site.

La Sauvegarde et le Château n'ont pas connu la même dynamique urbaine que celle enclenchée sur le Plateau et continuent de présenter des indicateurs sociaux préoccupants et des dysfonctionnements urbains. Les deux secteurs ont été retenus par l'ANRU, en décembre 2014, pour la mise en œuvre d'un nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

En ce qui concerne la construction neuve :

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

En ce qui concerne le parc existant :

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

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	29 639
Actifs ayant un emploi	20 375
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	1,5

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune attractive par l'emploi

1,5 emploi pour un actif

Selon le recensement de 2014, le 9^e arrondissement de Lyon compte 20 375 actifs ayant un emploi ; alors que 29 639 emplois sont recensés. L'arrondissement compte ainsi 1,5 emploi pour un actif ayant un emploi. A titre de comparaison, ce ratio est en moyenne de 1,2 à l'échelle de la métropole de Lyon.

D'où viennent les actifs venant travailler dans le 9^e arrondissement

De la commune	8 004	27%
Du reste du bassin de vie (hors Lyon 9 ^e)	6 369	22%
Du reste de la Métropole (hors Centre)	8 023	27%
De l'extérieur de la Métropole	7 037	24%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants du 9^e arrondissement

Dans la commune	8 004	39%
Dans le reste du bassin de vie (hors Lyon)	4 766	23%
Dans le reste de la Métropole (hors Centre)	5 637	28%
A l'extérieur de la Métropole	1 949	10%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

1 emploi sur 4 occupé par un actif résidant hors Métropole

8 004 actifs vivent et travaillent à Lyon 9^e, soit 27% des emplois de la commune et 37% des actifs résidents. 27% des emplois sont occupés par des actifs habitant dans le reste de la Métropole et un quart par des actifs habitant à l'extérieur de la Métropole. 27% des actifs de l'arrondissement travaillent dans le reste de l'agglomération. Seuls 10% travaillent en dehors de la Métropole.

Une progression de 35 % des demandeurs d'emploi

Fin 2014, on dénombre 5 200 demandeurs d'emploi dans le 9^e arrondissement lyonnais, soit 9,5% des demandeurs d'emploi de la conférence Centre. Sur les cinq dernières années, le nombre de demandeurs d'emploi de la commune a progressé de 35%, une hausse comparable à celle de Lyon-Villeurbanne (+33%) ou de la Métropole de Lyon (+38%).

Une prédominance des fonctions métropolitaines

Une commune clé pour les fonctions métropolitaines ...

Les fonctions métropolitaines sont fortement représentées à Lyon 9^e (47%), une proportion comparable à celle de la conférence Centre (41%). Elles concentrent 13 715 emplois, dont la moitié dans la gestion.

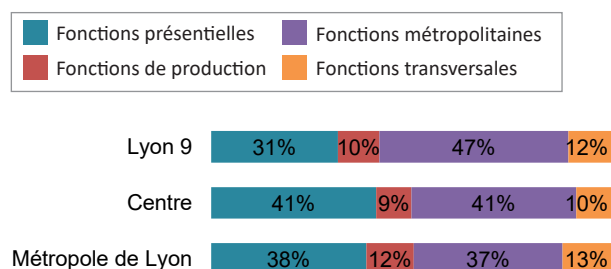
... et les fonctions présentielles

Les fonctions présentielles représentent 31% des emplois totaux, constituant ainsi la seconde grande fonction de l'arrondissement. Comparativement, ces fonctions représentent 41% des emplois totaux de la conférence Centre et 38% de ceux de la Métropole de Lyon.

Il s'agit principalement d'emplois dans les services de proximité (2 542) et dans la santé et l'action sociale (2 391).

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Une économie portée par les services aux entreprises

Les services informatiques et intellectuels dominant

En 2014, près de la moitié des emplois salariés privés de Lyon 9^e (47%) relève du secteur des services aux entreprises, en surreprésentation par rapport à la conférence Centre (37%) ou la Métropole de Lyon (32%). Ceux-ci enregistrent la plus forte progression en nombre sur les cinq dernières années : + 2 356 emplois, soit + 25 %. Depuis quelques années, l'arrondissement se spécialise dans les services informatiques, notamment suite à la reconversion du quartier de l'industrie à Vaise. Les entreprises de renom implantées contribuent à ce nouvel essor des activités informatiques sur le territoire : Cegid, CGI (ex-Logica racheté en 2012, nouvelle appellation depuis le 14 janvier 2014), etc.

Les services intellectuels (activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques) constituent une autre activité importante du territoire, avec 3 230 emplois. Les principales entreprises sont notamment Altran Technologies et Alma Consulting.

Un quart des emplois dans les services aux particuliers

Les services aux particuliers représentent un quart des emplois salariés privés, une part dans la moyenne de Lyon-Villeurbanne (28%) et de la Métropole (22%). Conformément à l'analyse fonctionnelle, ces emplois se concentrent essentiellement dans l'hébergement social, le médico-social et l'action sociale (1 972 emplois), dans des établissements comme l'ESAT Hélène Rivet ou l'ESAT Henri Castilla.

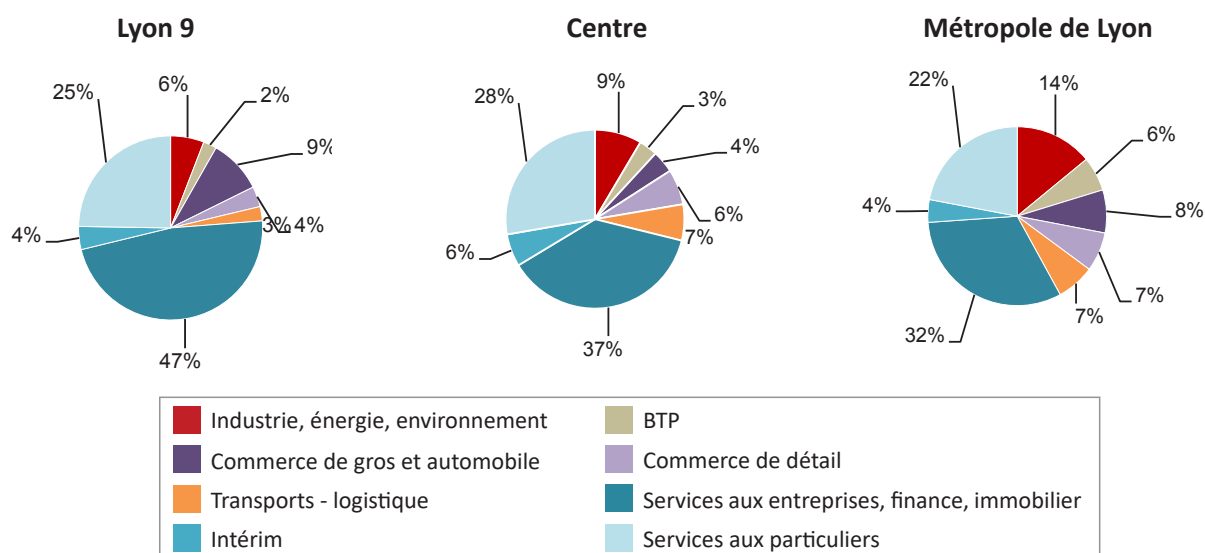
D'autres secteurs importants

Le secteur de l'industrie, énergie, environnement connaît la plus forte perte d'emplois sur la période 2009-2014 (- 654) et représente 6% des emplois de l'arrondissement. Le textile-habillement est l'activité industrielle la plus importante du territoire avec 450 emplois et enregistre une faible baisse (-14 emplois). Le 9^e arrondissement abrite notamment Zilli et Lise Charmel.

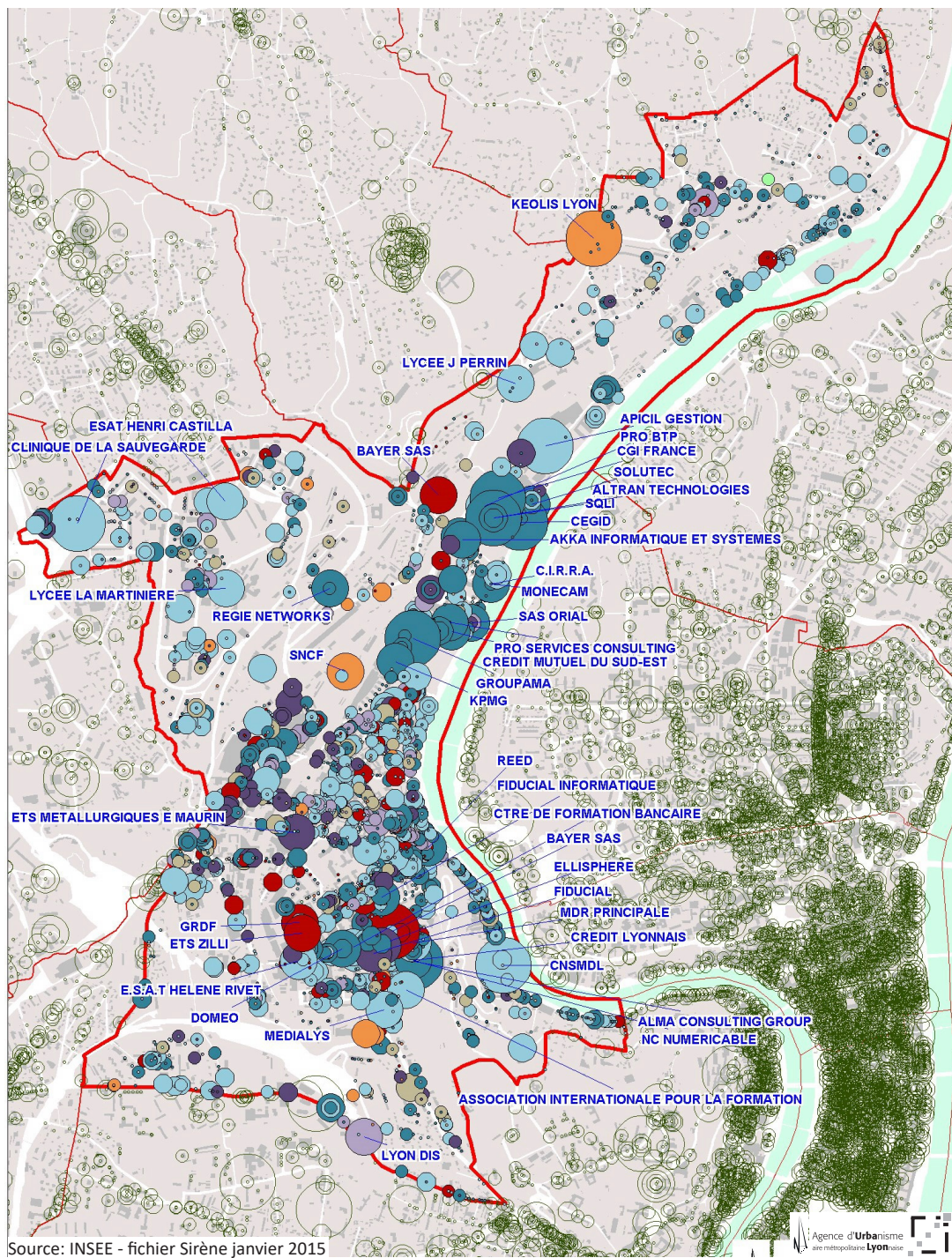
Par ailleurs, le commerce de gros et automobile, avec 9% des emplois salariés privés, est sur-représenté sur l'arrondissement. Il s'agit d'emplois liés au pôle automobile (secteur Marietton) qui accueille de nombreux concessionnaires et un showroom, mais aussi d'entreprises comme Point P.

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

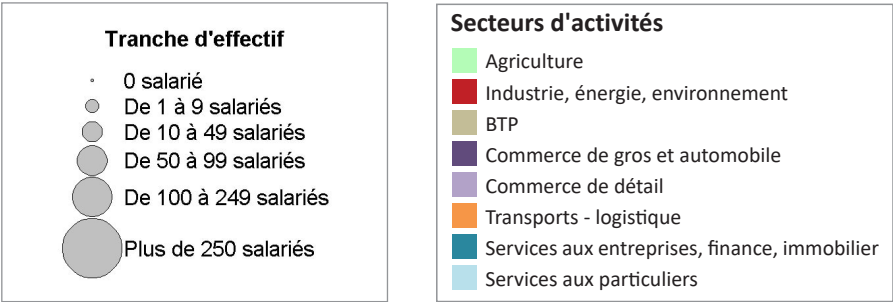
Source : Acoess-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 100 salariés est mentionné



Artisanat et commerce

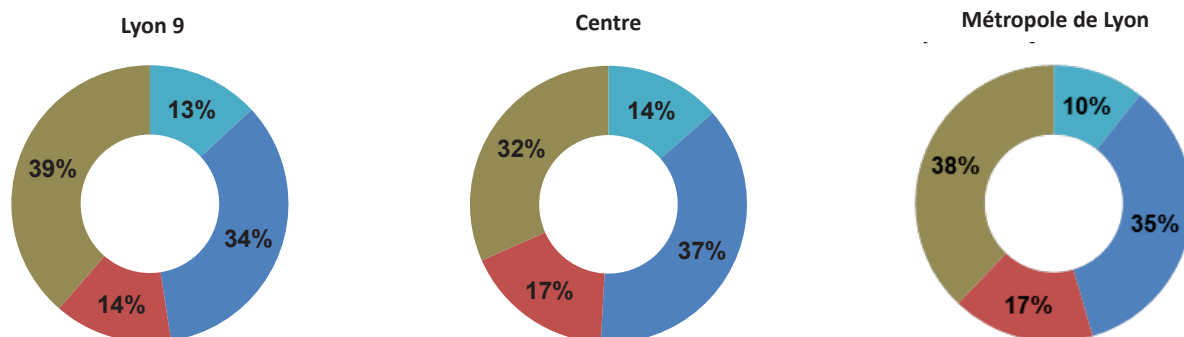
Une densité artisanale dans la moyenne métropolitaine

Avec une densité de 144 établissements pour 10 000 habitants contre respectivement 132 établissements et 145 établissements sur la conférence Centre et la Métropole de Lyon, le 9^e arrondissement dispose d'une bonne densité artisanale.

Les activités artisanales de service (34%) et du bâtiment (39%) sont les plus représentées sur l'arrondissement.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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



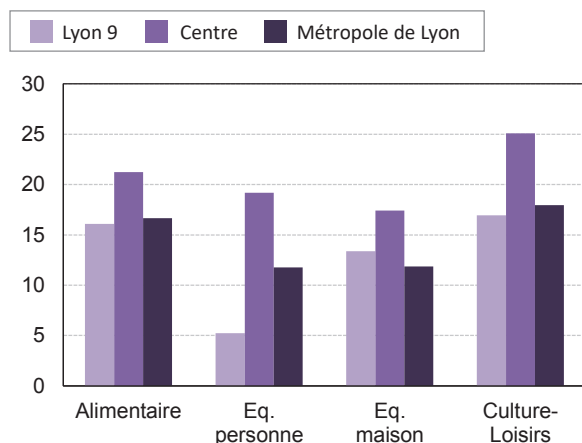
Une densité en petits commerces comparable à la Métropole

La densité commerciale en petites surfaces (moins de 300 m²) est comparable à celle constatée à l'échelle de la Métropole de Lyon, excepté pour l'équipement de la personne.

Les grandes surfaces présentes sur l'arrondissement sont principalement des commerces alimentaires.

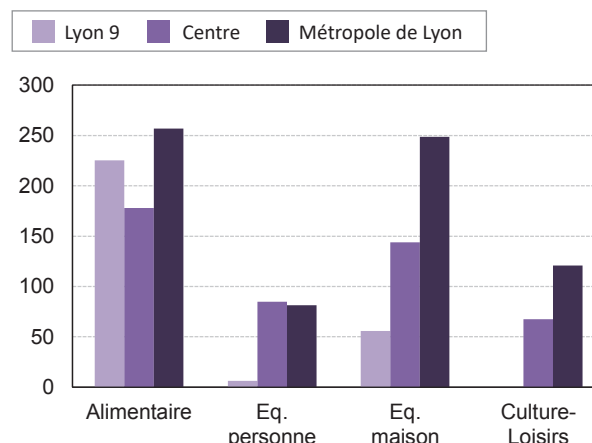
Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

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

Un développement du tertiaire porté par les projets immobiliers

Lyon Vaise Industrie, pôle numérique et logiciel de la Métropole de Lyon

Sur ce site, les entreprises dans l'édition de logiciels, l'ingénierie informatique et les activités support (communication, RH, banque, assurance, marketing) ont progressivement supplanté les jeux vidéo. Aujourd'hui, le quartier de l'Industrie s'impose comme le premier site d'activités numériques de l'agglomération lyonnaise.

La seconde phase du projet est en cours. Elle comprend 80 000 m² de sdp d'offre tertiaire et 54 000 m² de sdp de logements. D'ici 2017, 36 000 m² de surfaces d'immobilier tertiaire seront construits, ainsi qu'un nouvel hôtel, en plus des programmes déjà lancés (Universaône, Spi West, Espace 50 notamment).

La Zone Franche Urbaine de La Duchère

Créée en 2006, elle fait partie de la dernière génération de ZFU. Au 1^{er} janvier 2013, on y compte 566 établissements (330 en 2006). Le développement urbain et économique du quartier de la Duchère a notamment été poussé par l'action de la mission GPV (grand projet de ville). Située à proximité du pôle numérique et de Techlid, la ZFU de La Duchère a vocation à abriter les nouveaux créateurs d'entreprises.

Le Parc d'activités Greenopolis

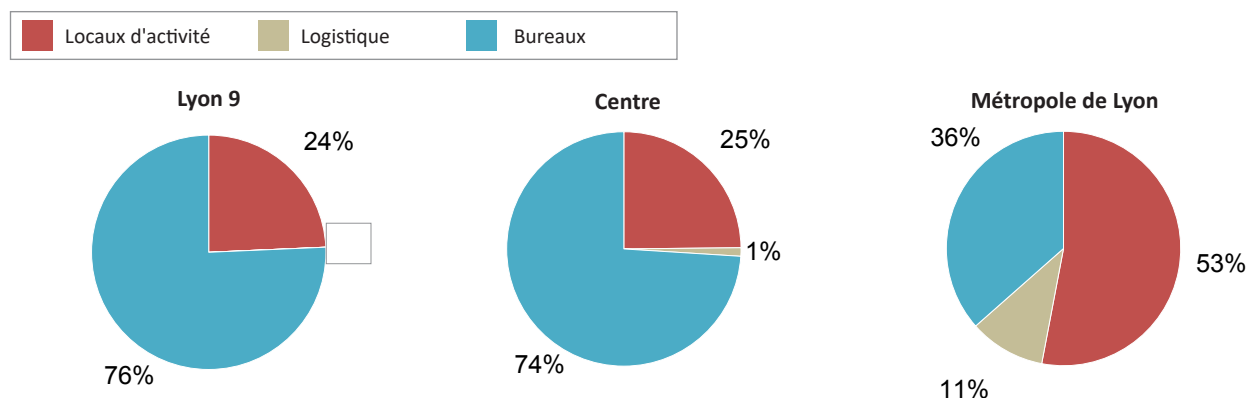
A la jonction entre la Duchère et Vaise, dans l'extension du périmètre de la ZFU de La Duchère, ce parc d'activités a vu le jour en 2011. Il propose des immeubles de bureaux et des surfaces dédiées à l'activité, au négoce, et un village d'entreprises pour les structures de petite taille. Une première tranche de 21 000 m² est entièrement livrée depuis mi-2014 et presque remplie. Plus de 60 entreprises s'y sont déjà installées. Deux extensions sont prévues dans les trois prochaines années.

Un parc immobilier composé aux trois quarts de bureaux

Le parc immobilier de l'arrondissement représente 586 476 m² de surface de plancher. Les bureaux concentrent la majorité du parc : 76% soit 443 922 m². Le reste du parc immobilier se compose des locaux d'activité. Le profil du parc immobilier du 9^e arrondissement de Lyon est très semblable à celui de la conférence Centre.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



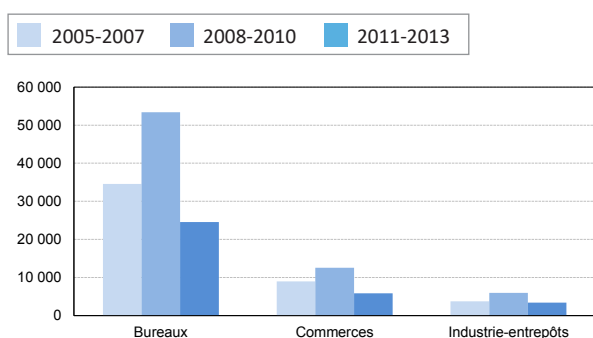
■ Marché immobilier

Une construction neuve portée par l'immobilier de bureaux

La construction de locaux entre 2005 et 2013 sur l'arrondissement est essentiellement portée par la construction de bureaux : 112 465 m² construits, soit près de trois quarts des constructions de locaux sur la période considérée.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2

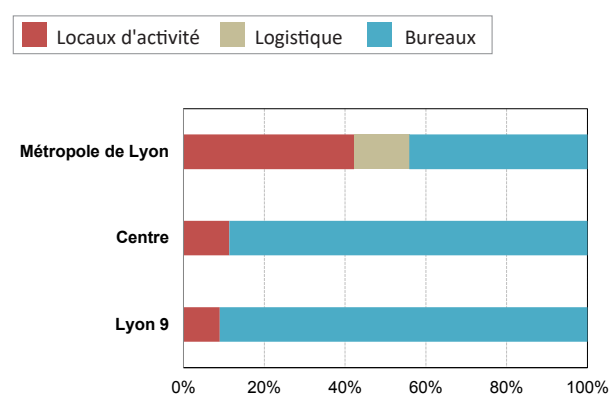


Les transactions essentiellement concentrées sur l'immobilier de bureaux

A l'image de la composition du parc immobilier et de la construction neuve, les transactions de locaux sont en majorité des transactions de bureaux.

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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > **Le maintien et le développement de sites économiques sur le 9^e, qui peuvent bénéficier d'une desserte multimodale**, dont la desserte ferroviaire, voire même fluviale et d'une situation privilégiée par rapport au centre de l'agglomération.
- > **Les franges ouest et partiellement est de la voie ferrée à maintenir pour l'implantation d'activités économiques et de logistique** pour la partie attenante à la gare de Vaise. Le renouvellement, la modernisation et la diversification de ces secteurs sera recherchée, afin d'offrir une gamme de locaux d'activités pour les entreprises et les artisans sur cette porte économique du centre de Lyon.
- > **Les traces de bâtiments porteurs de l'histoire industrielle de Vaise à valoriser** (anciennes halles, usines, ...) : Autant que possible, le renouvellement urbain pourra s'appuyer sur la valorisation de ce patrimoine industriel et faubourien, en répondant bien entendu aux besoins de renouvellement et de modernisation du tissu économique.
- > **Une offre de bureaux diversifiée et adaptée à développer et à cibler** en fonction des besoins des différentes entreprises souhaitant s'implanter sur Lyon 9^e.
- > **Le développement du pôle tertiaire numérique « Vaise Industrie » à poursuivre.**
- > **Une offre économique à renforcer sur la Duchère.**
- > **L'attractivité commerciale de Vaise à conforter**, comme pôle relais du centre de Lyon.
- > **Les polarités commerciales des autres quartiers à consolider et à préserver** (Saint Rambert plateau, l'Industrie, La Duchère, Champvert, ...), afin de maintenir une offre commerciale de proximité en direction des habitants.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Développer le 9^e arrondissement en s'appuyant sur son grand paysage et son patrimoine et en préservant la spécificité des quartiers**
- **Préserver des sites pour les besoins économiques sur le 9^e qui bénéficie d'une bonne connexion au réseau ferré et routier métropolitains**
- **Développer les déplacements tous modes et mieux relier les quartiers entre eux**

DÉCLINAISON PAR QUARTIERS

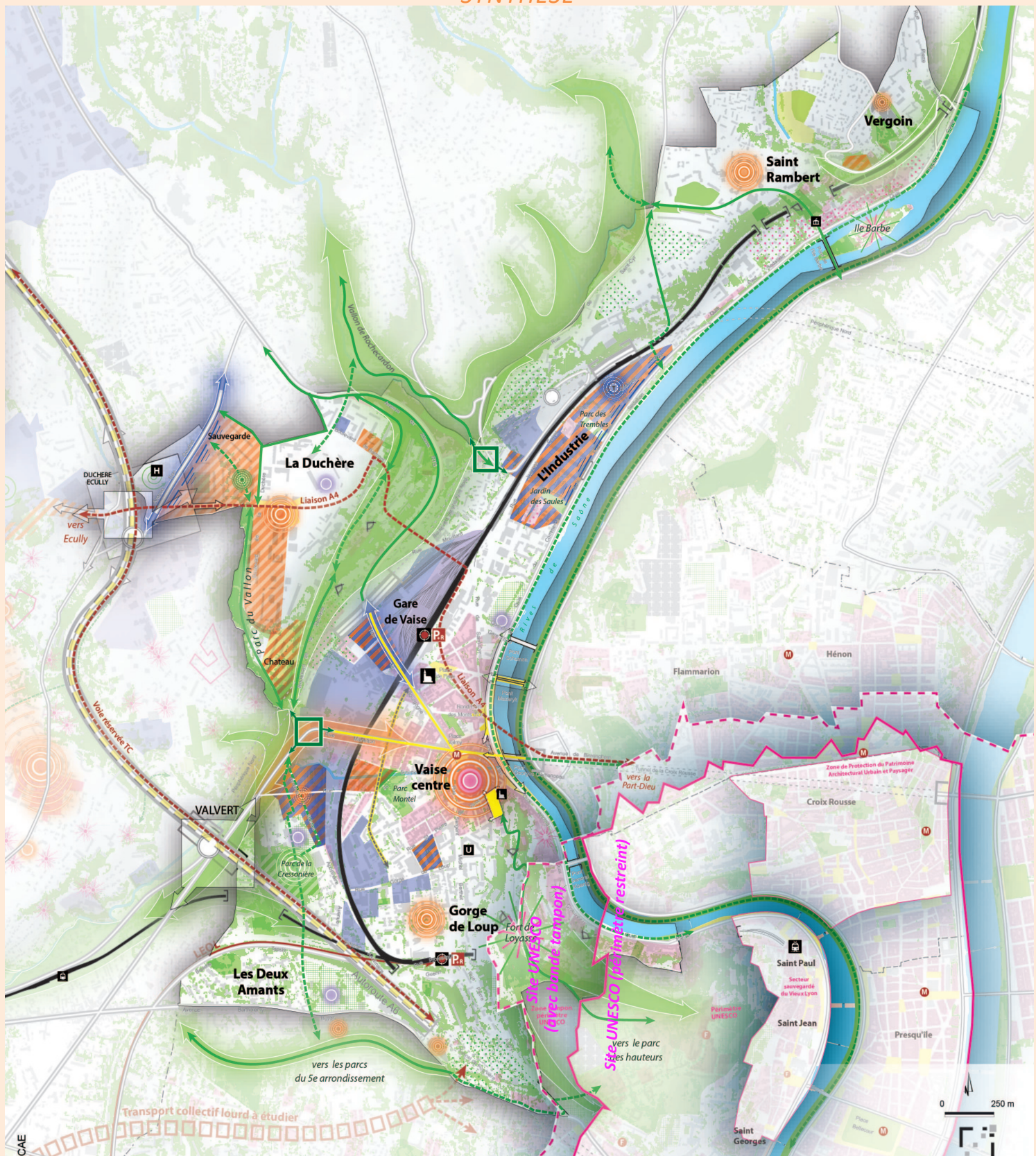
- **Vaise** : poursuivre sa reconquête pour en faire un centre de vie agréable pour tous
- **L'Industrie** : poursuivre sa transformation et conforter les autres quartiers au Nord
- **La Duchère** : achever la mise en œuvre du projet urbain sur le plateau et poursuivre le renouvellement urbain sur les quartiers de la Sauvegarde et du Château
- **Saint-Rambert, la Sauvagère, la Dargoire au Nord et Loyasse, Champvert, les Deux Amants au Sud** : Préserver le cadre de vie et répondre aux besoins de proximité des habitants

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- **Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants**
 - > en tenant compte des capacités de développement de l'arrondissement en termes foncier, d'équipements, de services et de transports,
 - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espaces, diversifiées et de qualité,
 - > en respectant la morphologie et l'identité des quartiers.
- **Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**
 - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables notamment en accession à la propriété,
 - > en favorisant la production de logements sociaux (familiaux et spécifiques) pour contribuer au respect par la Ville du taux réglementaire,
 - > en soutenant le développement d'un parc locatif intermédiaire,
 - > en favorisant la production de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- **Améliorer le parc existant**
 - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
 - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat et l'adaptation aux besoins en particulier liés au vieillissement,
 - > en traitant les situations d'habitat indigne et les problématiques d'insalubrité,
 - > en veillant au maintien de la fonction sociale du parc rénové.
- **Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**
 - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages (étudiants, personnes âgées, jeunes, familles...),
 - > en facilitant l'accès au logement social et en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle,
 - > en répondant aux besoins en logement des ménages aux besoins spécifiques,
 - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation par la mixité fonctionnelle.
- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**
 - > en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
 - > en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE



Orientations

Conforter/Valoriser

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

Renouveler/Développer

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

Créer/Relier

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

Maîtriser le développement

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

Vocations

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

Éléments structurants

- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

PADD



Vaise et Les Monts d'Or
© Agence d'urbanisme 2014

Le 9^e arrondissement est vaste et s'étire le long de la Saône entre les collines, depuis Saint-Rambert et l'Île Barbe au nord jusqu'à Gorge de loup et Champvert au sud, en transition vers le plateau du 5^e arrondissement et le Vieux-Lyon, le long des quais de Saône. A ce titre, une partie du 9^e est concerné par le site paysager inscrit du centre de Lyon. Dans sa partie sud, il est également concerné par le périmètre du site Unesco (bande tampon), délimité par la traces des anciennes fortifications de la ville, dont le fort de Loyasse constitue l'un des promontoires, dans le prolongement de la colline de Fourvière et est également concerné à ce titre par les enjeux de valorisation du patrimoine archéologique (concernant Loyasse, Fourvière et également Vaise centre).

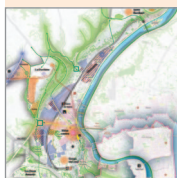
La topographie y est très marquée, offrant ainsi de grandes qualités paysagères et environnementales aux différents quartiers, mais générant également de fortes ruptures difficiles à franchir et renforcées par la présence d'infrastructures : voie ferrée, tronçon est-ouest périphérique en trémies et en tunnels dans la traversée du 9^e, autoroute A6 et ses échangeurs...C'est pourquoi il faudra au maximum s'appuyer sur ce capital paysager et environnemental pour intégrer au mieux les nouvelles opérations et rechercher également à résorber les coupures entre quartiers, en profitant notamment des opportunités de continuités paysagères pour mettre en réseau les parcs et développer des continuités entre les quartiers.

Le 9^e arrondissement bénéficie également d'un patrimoine bâti riche et d'une diversité très variée suivant les quartiers. Un tissu ancien et historique se développe sur les quais de Saône, dans la continuité du Vieux-Lyon. Un patrimoine industriel bâti est présent sur Vaise, sur lequel il sera nécessaire de s'appuyer pour faire projet. Le quartier de La Duchère bénéficie d'une labellisation Patrimoine du XX^e siècle.. D'autres quartiers renferment d'anciennes bâtisses, maisons de maîtres ou parfois même d'anciennes grandes propriétés, souvent intégrées dans les balmes boisées et qui profitent d'un cadre paysager de grande qualité.

Le développement urbain du 9^e doit prendre en compte les contraintes liées aux PPRNI, risque d'inondations de la Saône, qui affectent principalement les quartiers de bordure des quais de Saône et l'ensemble de la cuvette de Vaise (au titre de la crue exceptionnelle), mais également aux risques de débordement et de ruissellement liés aux deux ruisseaux de Rochecardon et des Planches.

Développer le 9^e arrondissement en s'appuyant sur son grand paysage et son patrimoine et en préservant la spécificité des quartiers

• Protéger et aménager le cadre naturel, écologique et paysager



- > Valoriser les caractéristiques paysagères et écologiques de l'arrondissement, dont les balmes et les ruisseaux, en préservant les boisements existants et en recherchant des continuités végétales et des liaisons vers les corridors écologiques majeurs (ex : vallons de Rochecardon, des Planches, du Vallon...).
- > Protéger le caractère naturel et paysager des balmes de la colline de Fourvière, de Saint-Rambert, du plateau de la Duchère, en encadrant la constructibilité dans les pentes, tout en prenant en compte les risques géologiques des balmes.
- > Rechercher et mettre en œuvre les liaisons de parcs en parcs au sein de l'arrondissement et en direction des territoires environnants (vers les vallons de l'ouest, les monts d'Or...), afin de favoriser l'accès aux grands espaces de nature depuis les quartiers habités : La Duchère-parc du Vallon/liens vers les parcs du 5^e arrondissement ; vallon de Rochecardon/Rives de Saône ; Plateau de Saint-Rambert/Rives de Saône ...
- > Avoir une exigence qualitative et quantitative pour réintroduire plus de végétal au sein du tissu urbain, notamment sur les anciens tènements industriels, souvent très minéralisés.

- Les balmes sont couvertes par un zonage N2 ou UPp limitant la constructibilité dans ces secteurs sensibles, en partie soumis à des risques géologiques.
- Un zonage UPp avec un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) à 0,40 est inscrit sur le site du lycée Jean Perrin, afin de permettre une constructibilité limitée et intégrée, prenant en compte les caractéristiques de la balme.
- Inscription d'emplacements réservés pour espaces verts et de débouchés piétonniers pour mettre en œuvre ces liaisons.
- Inscription d'Espaces Végétalisés à Valoriser (EVV) pour protéger la végétation et les continuités paysagères.
- Les quartiers recouverts par le zonage URm1 qui prévoit un coefficient de pleine terre de 20% minimum.

• Poursuivre la mise en valeur du patrimoine urbain, paysager et architectural, très diversifié sur l'ensemble de l'arrondissement

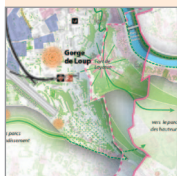
- > Poursuivre la mise en valeur du patrimoine architectural, paysager et urbain des quartiers les plus anciens du 9^e, faisant partie du site inscrit de la Ville de Lyon, depuis l'Île Barbe au nord jusqu'à Vaise centre et les quais Jayr et Arloing au sud, dans le prolongement des ensembles bâtis constitués des quais de Saône.
- > Identifier et valoriser le patrimoine bâti remarquable sur l'arrondissement, riche de différentes périodes et de différentes typologies : les nombreuses maisons de maître et grandes propriétés inscrites dans le paysage, des anciens bâtiments industriels très présents sur le cœur de Vaise, des ensembles pavillonnaires anciens (ex : rue de Littré), ...
- > Préserver les ensembles bâtis et paysagers de la colline de Fourvière, intégrés pour partie dans la zone tampon du périmètre UNESCO de la ville de Lyon (cf. ci-dessous).
- > Valoriser le patrimoine du XX^e siècle : patrimoine labellisé XX^e pour la Duchère et également des ensembles d'anciennes cités HBM, comme sur les quartiers de Gorge de Loup ou de la Sauvagère, ...

PIP
A1 à B1

OAP
0.1

- Périmètres d'intérêt patrimonial et éléments bâtis à préserver repérés dans différents quartiers du 9^e.
- L'orientation d'aménagement du site UNESCO intègre pour partie les secteurs du quai Arloing et de la colline de Loyasse. Elle permet d'encadrer et d'orienter les projets de réhabilitation des immeubles anciens principalement et de valoriser le patrimoine bâti et paysager du site au sein de son périmètre.

- **Protéger et poursuivre la valorisation des fortifications et des sites archéologiques**



- > Prendre en compte les potentiels archéologiques de Vaise et de la colline de Fourvière.
- > Reconnaître et préserver les fortifications, traces historiques des anciennes enceintes de la Ville de Lyon et limites du périmètre du site UNESCO, sans compromettre leur visibilité dans la lecture de la ville (ex : vues depuis la Presqu'île).
- > Valoriser le fort et le cimetière de Loyasse, en protégeant les fortifications et les bastions du fort notamment.
- > Préserver les opportunités pour un élargissement des parcours piétons et touristiques jusqu'au fort de Loyasse (accessibilité et ouverture partielle du site à envisager à long terme), dans un objectif d'élargissement du parc des Hauteurs.

- Les fortifications visibles dans la balme de Fourvière (secteur Loyasse) sont inscrites en éléments bâtis patrimoniaux (EBP) et devront être mises en valeur.

- **Intégrer les contraintes d'inondabilité dans l'aménagement de l'arrondissement**

- > Adapter les conditions de constructibilité dans les périmètres d'inondabilité de la Saône et des ruisseaux : Rochecardon et les Planches principalement.
- > Au sein des quartiers, favoriser au maximum la valorisation des traces paysagères, et notamment la présence de l'eau, dans l'aménagement de nouvelles opérations : valorisation des cours d'eau, ruisseaux, vues et liens vers les berges de Saône...

- Le centre de Vaise et les quais de Saône doivent respecter les règles des zones d'aléas soumises aux risques d'inondation et définies dans le règlement (cf. dispositions générales).



Bâti ancien industriel, Gorge de Loup
© Agence d'urbanisme 2008

Au regard de sa situation, le cœur du 9^e est identifié comme un secteur attractif pour l'implantation d'entreprises et de locaux d'activités qui recherchent une bonne desserte routière et ferrée et une relation avec les pôles économiques de Techlid et de la Porte Nord-Ouest de la métropole. Ainsi, Il est nécessaire que le 9^e préserve une fonction économique majeure, en entrée ouest de l'hyper-centre de Lyon.

Les tissus d'activités économiques sont surtout concentrés en lisière du centre de Vaise, de part et d'autre de la voie ferrée et principalement sur ses franges ouest :

- Dans la partie est, la finalisation de la voie des Deux Joannès, entre les rues Joannès-Carret et Joannès-Masset, permettra d'améliorer la desserte des pôles d'activités et des quartiers environnants.
- Dans la partie ouest, le renouvellement du tissu d'activités a déjà été largement engagé avec l'émergence du pôle automobile de Marietton, dans la poursuite de la tradition automobile vaiseoise, avec l'implantation de nombreuses concessions automobiles sur la rue Marietton. Entre la rue Marietton et l'avenue Sidoine Apollinaire, certains secteurs d'activités sont en mutation, d'autres subsistent et le caractère faubourien de ce secteur à l'origine industriel est encore marqué : maisons de maîtres entre les rues Marietton et du Bourbonnais autour du dernier ruisseau de la ville encore à ciel ouvert le ruisseau des Planches et tissu de faubourg au nord de l'avenue Sidoine Apollinaire encore très présent (rue du bourbonnais, du Souvenir, ...).
- Dans la partie nord, les grandes emprises ferroviaires sont développées en arrière de la gare de Vaise. Elles sont confirmées dans leur vocation actuelle, notamment par le renforcement des transports ferrés régionaux.

Préserver des sites pour les besoins économiques sur le 9^e qui bénéficie d'une bonne connexion au réseau ferré et routier métropolitains



- > Préserver la vocation d'équipements ferroviaires à l'ouest de la gare de Vaise : ces tènements pourront répondre plus spécifiquement à des besoins d'activités de logistique urbaine qui recherchent une desserte ferrée et routière performante. Permettre ponctuellement l'accueil d'activités économiques, de services et d'équipements d'intérêt collectif.
 - > Préserver les franges ouest et partiellement est de la voie ferrée pour des besoins économiques, en préservant l'accueil d'activités économiques non commerciales et en favorisant le maintien et le renouvellement des activités au sein de ces zones (locaux d'activités et bureaux en accompagnement).
 - > Pouvoir faire évoluer les franges de l'entrée Ouest de Vaise (porte du Valvert—Marietton), afin de redonner une dimension plus urbaine à la rue Marietton, en favorisant la création de socles actifs en rapport à la rue.
 - > Sur le secteur du Bourbonnais/S. Apollinaire, en franges Ouest de la voie ferrée, préparer les conditions pour envisager une transformation ultérieure de ce quartier vers un quartier mixte (logements et activités), tout en y préservant des locaux d'activités artisanales et de production.
 - > Intégrer la valorisation du patrimoine industriel et faubourien, très présents sur Vaise et sur ses franges, dans le cadre du renouvellement urbain de ces secteurs.
 - > Développer et conforter le pôle tertiaire numérique du quartier de l'Industrie.
 - > Des opportunités doivent être recherchées pour préserver des quais sur la Saône pour des besoins de logistique et d'approvisionnement de la ville.
- Un zonage USP est inscrit sur le pôle ferroviaire de la gare de Vaise.
 - Un zonage UEi1 est inscrit rue Mouillard au nord du pôle ferroviaire de la gare de Vaise pour encourager les activités logistiques. Un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) autorise et limite à hauteur de 10% la programmation bureau.
 - Des zonages UEi1 et UEi2 sont inscrits sur l'ensemble des tènements économiques existants aux abords de la voies ferrée.
 - Une frange urbaine URm1 est délimitée autour de la rue Marietton, afin d'y inciter un renouvellement urbain mixte (logements et activités), en y favorisant des rez-de-chaussée d'activités.
 - Des éléments bâtis patrimoniaux (EBP) sont identifiés sur des bâtiments anciennement industriel ou faubourien dans Vaise.
 - Un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) est inscrit sur l'îlot délimité par les rues Gorge de Loup, de la Grange, Saint Pierre de Vaise et du Docteur Horand pour favoriser la diversification des occupations et permettre l'implantation réglementée d'équipements d'intérêt collectif (écoles), d'activités tertiaires et de services.
 - Tout en préservant les spécificités du 9^{ème}, plusieurs secteurs de mixité fonctionnelle (SMF) sont inscrits pour favoriser le maintien d'activités en ville ou la création d'équipement d'intérêt collectif dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain : rue Gorge de Loup, rue Corderie, îlot du souvenir délimité par les voies ferrées, la rue du Bourbonnais et la rue du Souvenir, avenue Ben Gourion, rue des Docks,...
 - Un zonage UEi2, permettant l'implantation de bureaux, couvre le secteur de l'Industrie.



Parc du Vallon
© Agence d'urbanisme 2014

L'arrondissement s'étend sur un vaste territoire, contraint par la topographie et le passage de nombreuses infrastructures : entrée nord depuis l'autoroute A6, notamment avec l'échangeur de Valvert, tronçon est-ouest périphérique, voie ferrée ...). L'enjeu est de mailler et d'atténuer ces coupures urbaines, afin de mieux connecter les quartiers entre eux.

Le 9^e arrondissement profite aussi d'une position stratégique, connecté au réseau routier métropolitain et d'une accessibilité multimodale intéressante, grâce à la présence des deux pôles multimodaux de la gare de Vaise et de Gorge de Loup, tous deux connectés au métro D. L'enjeu sera à terme d'assurer la réalisation de la future ligne forte de transports collectifs (ligne forte A4) qui permettra de relier le quartier de la Part-Dieu au campus ouest d'Ecully, en transitant par le cœur de Vaise et le quartier de la Duchère.

Développer les déplacements tous modes et mieux relier les quartiers entre eux

- > Améliorer les conditions de rabattement en bus et en modes doux vers les deux pôles multimodaux du 9^e : Gare de Vaise et Gorge de Loup, en prenant en compte les contraintes de passages sous voie ferrée.
- > Redonner une dimension plus urbaine aux entrées de ville de Vaise, dont celle de la rue Marietton et celle de la rue de Bourgogne à terme.
- > Poursuivre les aménagements afin d'améliorer les conditions de circulation, principalement dans le cœur de Vaise : à titre d'exemple, via la réalisation de la voie nord-sud des Deux Joannès.
- > Préparer les conditions pour la réalisation de la nouvelle ligne forte de transports collectifs A4 qui reliera le campus d'Ecully à la Part-Dieu, notamment dans la traversée de Vaise. Un rabattement efficace depuis le quartier de l'Industrie sera à rechercher vers cette future ligne forte.
- > Envisager une reconfiguration au niveau de l'échangeur Autoroute A6/Duchère/Ecully, afin d'y intégrer la ligne forte de transports collectifs A4 (en direction du campus d'Ecully Ouest) et d'y améliorer les conditions de déplacements pour les piétons des quartiers résidentiels environnants (lien vers le pôle commercial Ecully-le Pérollier, notamment...).
- > A plus long terme, un traitement urbain plus ambitieux de l'entrée ouest pourrait être envisagée (porte du Valvert, notamment pour mieux relier Vaise centre et Tassin centre, ceci en intégrant les perspectives de raccordement à l'Anneau des Sciences.
- > Développer autant que possible des liaisons modes doux continues dans la traversée de l'arrondissement (Duchère-Vaise, Vaise-Industrie...).

- Emplacements réservés de voirie pour élargissement et réalisation de nouvelles rues pour faciliter ces circulations.

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



Vaise, mutabilité
© Agence d'urbanisme 2016

Vaise conserve un cœur historique dynamique, avec des commerces concentrés sur la grande rue de Vaise, la rue de Bourgogne, Marietton ... et de nombreuses activités artisanales diffuses. Le centre de Vaise constitue un des plus importants pôles commerciaux secondaires de l'intra-muros, à l'instar de la Croix Rousse. Dans le centre ancien de Vaise autour de la place Valmy, une rénovation importante a été engagée ces dernières années, avec l'aménagement de la place autour de la station du métro, le retraitement de la rue Marietton, la construction de la médiathèque. La requalification de l'espace public, notamment des quais, doit se poursuivre en parallèle avec la réorganisation des déplacements et des franchissements de la Saône. A ce titre le réaménagement de la rue Marietton et la réalisation du pont Shumann ont ainsi permis d'améliorer les conditions de circulation. Le retraitement du quai Jaÿr est envisagé à plus long terme, dans le cadre du projet Rives de Saône, afin de traiter l'effet barrière entre le cœur de quartier et la Saône.

Certains secteurs de Vaise ont encore un potentiel de renouvellement urbain plus ou moins important, au regard de la vétusté du bâti ou de la libération de certains tènements par des activités notamment. En franges Est des voies ferrées, entre la rue du Bourbonnais et la rue du Souvenir, un îlot très disparate est occupé par une entreprise amenée à se délocaliser. Des réflexions sont en cours pour envisager l'avenir de ce site.

Au nord, le quartier de la place de Paris s'est fortement renouvelé autour de la gare, pôle d'échanges intermodal majeur avec la station terminale du métro D et des lignes ferroviaires desservant le Val de Saône et le Nord du département. L'évolution du quartier se poursuit avec de nouvelles mutations foncières, en direction du quartier de l'Industrie.

Vaise, poursuivre sa reconquête pour en faire un centre de vie agréable pour tous



> Conforter le centre historique de Vaise en poursuivant les actions pour y favoriser les implantations commerciales, de services, d'équipements, d'hôtels, ... tout en y prévoyant une amélioration du parc d'habitat ancien et potentiellement de nouvelles opérations urbaines mixtes sur les îlots anciens à renouveler.

> Préserver le patrimoine bâti du cœur de Vaise en s'appuyant sur la diversité des tissus urbains : immeubles anciens des quais de Saône, tissus faubouriens, maisons bourgeoises, patrimoine industriel...

> Sur l'îlot compris entre la voie ferrée, la rue du Bourbonnais et la rue du Souvenir, prévoir un renouvellement urbain à moyen terme et global à l'échelle de cet îlot.

> Sur l'îlot, à l'est de la nouvelle voie à créer sud-nord (prolongement de la rue des 2 Joannès), permettre une constructibilité en partie nord, tout en renforçant les caractéristiques paysagères et écologiques du secteur par l'extension du parc Montel sur la partie sud de l'îlot.

> Préparer les conditions pour la réalisation de la ligne forte de transports collectifs A4 dans la traversée de Vaise.

> Redonner une dimension plus urbaine aux entrées de ville de Vaise : rue Marietton, rue de Bourgogne ...

> Préserver les sites économiques présents en franges est et ouest de la voie ferrée.

> En franges ouest de la voie ferrée et dans l'entrée de Vaise, sur le secteur du Bourbonnais, préparer les conditions pour créer un nouveau quartier mixte résidentiel et d'activités à terme, en y prévoyant la préservation de locaux pour les activités économiques et en prenant en compte les caractéristiques patrimoniales présentes sur ce secteur.

PIP
A3
à A13

OAP
9.1

- Le zonage UCe3b couvre le cœur de Vaise pour intégrer les spécificités historiques et préserver les cœurs d'îlots (coefficient d'emprise au sol à 30% en bande secondaire).

- L'ouest de Vaise et le sud sont inscrits en zonages URm1 et URm2, avec un coefficient de pleine terre graphique de 35% minimum.

- Le zonage UCe3p est inscrit sur la grande rue de Vaise et autour de la place Dumas de Loire, afin de préserver les volumes existants.

- Les quais de Saône sont zonés en UCe3p et UCe1b, afin d'assurer une continuité des quais.

- Plusieurs périmètres d'intérêt patrimonial, accompagnés d'éléments bâtis à préserver, sont inscrits sur Vaise (quais Jayr, Arloing, P. Scize, rue de Littré, grande rue de Vaise, St Pierre de Vaise, imp. P. Mérel ...).

- Une localisation préférentielle pour réalisation d'équipements de petite enfance est inscrite rue Nérard.

- Inscription de linéaires toutes activités.

- Une orientation d'aménagement encadre le développement de l'îlot situé à l'est des voies ferrées et compris entre la rue du souvenir et la rue du Bourbonnais et garantie l'extension du parc Montel.

- L'emplacement réservé de voirie (ER81) au cœur de l'OAP permettra d'achever la rue des deux Joannès.

- Sur la partie de l'OAP à l'ouest de la nouvelle voie à créer (ER 81), sont inscrits un coefficient de pleine terre (CPT) graphique et un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) préservant l'activité économique.

- Des zonages UEi1 et ponctuellement UEi2 couvrent les tissus économiques, de part et d'autre de la voie ferrée.

- Inscription d'une localisation préférentielle pour équipement au sud de l'avenue Sidoine Apollinaire afin de permettre l'implantation d'une chaufferie urbaine.

- Inscription d'un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) sur la rue St Simon pour permettre et limiter la réalisation de bureaux.

- Sur l'îlot entre les rues Marietton, St Simon et le bld de la Duchère, un zonage URm1 avec polygone d'implantation est inscrit pour encadrer le renouvellement urbain, ainsi qu'un emplacement réservé pour espace vert.

Au sud de la place Valmy, en direction de Gorge de Loup, le quartier qui s'étire autour de la rue Michel Berthet a déjà été complètement renouvelé par de l'habitat, des bureaux, des commerces, des services et des activités dans le cadre d'une ZAC. Cette Z.A.C. est aujourd'hui achevée et le quartier Gorge de Loup s'étire en rive ouest de la rue M. Berthet jusqu'au pôle d'échange développé autour de la station du métro et de la gare de Gorge de Loup, accueillant les lignes de Brignais, de Tassin et les trams-trains de l'ouest lyonnais. Ce quartier inclut les cités L. Loucheur, Zay, P.Audry, Vallonnière, dont certaines constituent un patrimoine urbain d'intérêt local. Le quartier dispose encore de possibilités d'évolution jusqu'à la voie ferrée à l'ouest, autour de la rue Gorge de Loup et de la rue Saint-Pierre de Vaise.

Enfin, le centre de Vaise s'étire également vers l'aval le long des quais de Saône sur une bande tenue au pied de la colline de l'Observance, jusqu'au pont Koenig. Cette partie très constituée prolonge les tissus anciens des quais depuis le Vieux-Lyon et jusqu'au quai Jayr sur Vaise.

Le centre de Vaise est également concerné par les risques d'inondations (*cf page 36*).

- > Sur le secteur Gorge de Loup, préserver les activités économiques implantées autour de la rue de Gorge de Loup, tout en permettant ponctuellement dans le cadre de projets urbains, une diversification des fonctions économiques.
 - > Sur l'îlot délimité par les rue Gorge de Loup, de la Grange, St Pierre de Vaise et du Dr Horand, permettre une évolution à moyen terme mixant activités économiques et logements.
 - > Renforcer la centralité de quartier qui s'organise sur la rue Louis Loucheur, en préservant la cité Louis Loucheur.
 - > Prévoir dans Vaise des aménagements permettant de déployer la mise en réseau de parc en parc entre les quartiers du centre, tout en s'appuyant sur la mise en valeur de la trame verte et bleue pour des aménagements modes doux notamment : liens parc de la Cressonnière/parcs du 5^e, valorisation des ruisseaux, débouché du parc du Vallon vers Vaise centre, liaisons entre les vallons et la Saône dans la traversée de Vaise... Les contraintes d'inondabilité et de ruissellement doivent également être prises en compte sur Vaise.
 - > Conforter l'offre hôtelière en complémentarité de la Presqu'île de Lyon (séjours d'affaires, tourisme, ...).
- Sur le secteur du Bourbonnais, un zonage USP couvre les équipements le long de l'av. S. Apollinaire et un zonage UEi1 permet de préserver les activités économiques.
 - Le zonage UCe3a couvre la centralité de Gorge de Loup, accompagné de linéaires toutes activités et d'éléments bâtis patrimoniaux (EBP).
 - L'emplacement réservé pour espace vert est maintenu sur le parc de la Cressonnière, des débouchés piétons y sont inscrits.
 - Des plafonds de polarité hôtelière sont prévus sur les différents secteurs de Vaise-Gorge de Loup.



Quartier de l'industrie, quai Paul Sédaillan
© Agence d'urbanisme 2013

Les quartiers de l'Industrie, Dargoire, et Rochecardon ont longtemps souffert d'une position excentrée par rapport aux centres de Saint-Rambert et de Vaise, et d'un fort cloisonnement géographique et physique, lié au relief et à la présence des infrastructures ferroviaires. Après le départ de Rivoire et Carret, des établissements Casino (installés notamment dans les Chais Beaucairois), puis de nombreuses entreprises du quartier de l'Industrie, la collectivité s'est progressivement portée acquéreur d'une grande partie d'un site de plus de 21 hectares. Le développement du quartier de l'Industrie fait ainsi l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Aujourd'hui, la première phase de l'opération de l'Industrie au Sud est achevée avec plus de 80 000 m² de bureaux, logements et équipements livrés sur le secteur, avec notamment le pôle cinémas de Vaise. Le jardin des Saules a aussi été aménagé et permet d'assurer une première ouverture est-ouest du quartier vers les Rives de Saône.

La tranche nord se poursuit entre la rue Joannès Carret et le quai Sédaillan. L'objectif est de développer la mixité des fonctions économiques et résidentielles dans un cadre de qualité, avec une programmation de plus de 120 000 m² de constructions. Ce quartier du 9^e arrondissement vise à accueillir de nouveaux habitants, à conforter l'offre hôtelière et le pôle tertiaire numérique déjà bien constitué.

En vis-à-vis du quartier de l'Industrie à l'ouest, un secteur apparaît fortement délimité par les balmes de la Duchère au sud-ouest, la voie ferrée à l'est et l'échangeur de Rochecardon au nord. Ce secteur présente un caractère composite : ensembles résidentiels à dominante d'immeubles collectifs sur l'îlot Mouillard / Saint-Cyr / avenue du 25^e RTS d'une part, zone d'activités au bout de l'impasse Baizet avec l'entreprise Bayer d'autre part. Il se prolonge dans la vallée du ruisseau de Rochecardon, dont les risques d'inondabilité et de ruissellement sont aujourd'hui connus. Il s'étire au nord sur les balmes, en amorçant le plateau de Saint-Rambert, avec notamment la présence du lycée et du collège Jean Perrin.

L'Industrie, poursuivre sa transformation et conforter les autres quartiers au nord

• Secteur de l'Industrie



- > Développer le pôle tertiaire et numérique du quartier, en complémentarité des entreprises déjà installées dans le quartier.
- > Développer des programmes d'habitat mixtes, permettant de développer une diversité des typologies de logements (logements sociaux, intermédiaires, en accession, hôtels...).
- > Renforcer les quartiers d'habitat existants, en lien avec les services et équipements de proximité (groupe scolaire, cinéma), en développant l'habitat de part et d'autre de la rue Mangini et en préservant ce tissu anciennement faubourien.
- > Mettre en valeur la façade bâtie en front de Saône, par une alternance entre séquences construites et séquences végétalisées.
- > Aménager un nouvel espace vert de proximité, le futur jardin des Trembles, qui assurera une ouverture vers les berges et une continuité des parcours modes doux vers les Rives de Saône.

PIP
A2

- Un zonage UEi2 couvre les parties déjà construites au sud (pôle cinémas, bureaux...) et la 2^e tranche économique au nord entre le quai Sédaillan et la rue Joannès Carret.
- Inscription de linéaires toutes activités.
- Inscription d'un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) rue des Docks pour permettre l'implantation d'un établissement de santé.
- Un emplacement réservé de voirie, le long de la voie ferrée, est inscrit sur la rue Joannès Carret.
- Un zonage URm1 couvre les îlots à construire à dominante résidentielle, autour du futur jardin des Trembles et de l'espace nord, inscrits en emplacement réservé pour espace vert.
- Des polygones d'implantations et des hauteurs diversifiées sont prévues sur l'ensemble de l'opération (de 16 à 20 mètres environ).
- Un zonage UCE3a est inscrit entre la voie ferrée et jusqu'à la partie plus ancienne autour de la rue des Docks, afin de prendre en compte les spécificités de ce faubourg.
- Un périmètre d'intérêt patrimonial l'accompagne.
- Des traversées est-ouest sont identifiées entre le cœur du futur quartier et les rives de Saône, à ce titre un cheminement à préserver est identifié.
- Une polarité hôtelière sans plafond est inscrite sur ce secteur.
- Pour répondre aux enjeux de croissance démographique, une localisation préférentielles pour groupe scolaire est inscrite au sud de l'Industrie, rue du Four à Chaux afin d'anticiper les besoins.
- Des débouchés de voirie sont inscrits entre la Dargoire et le lycée J. Perrin, afin de désenclaver ce quartier.
- Un zonage URc2 sur les ensembles résidentiels de la Dargoire.
- Un zonage UEi1 préserve l'activité économique autour de l'impasse P. Baizet.
- Un zonage UPP avec un coefficient d'emprise au sol de 0,35 est inscrit sur le site du lycée Jean Perrin.
- Un zonage URm1 est prévue le long de la rue de St Cyr. Des débouchés de voirie contribuent à prévoir les réaménagements du carrefour.

• Au Nord de l'Industrie

- > Assurer des continuités Est-Ouest dans la traversée de l'Industrie pour relier en modes actifs les quartiers situés au nord de la voie ferrée et les rives de Saône. Ce sont des liaisons à conforter vers les quartiers situés au dessus de l'Industrie : vers la Dargoire-Lycée Jean Perrin, vers Saint-Rambert, vers la Duchère ...
- > Conforter le quartier résidentiel de la Dargoire et les équipements en place inscrits dans la balme, en prenant en compte les risques géologiques et le caractère boisé de ces secteurs tout en permettant des projets mesurés compatibles à ces caractéristiques.
- > Développer des opérations mixtes économiques et résidentielles dans le prolongement du quartier de St Cyr-Rochecardon, en intégrant les enjeux d'amélioration de la circulation automobile et des bus et en prenant en compte les contraintes d'inondabilité du ruisseau de Rochecardon.



Place Abbé Pierre, La Duchère
© Agence d'urbanisme 2014

En surplomb de Vaise, le quartier de la Duchère est situé en limite des communes résidentielles du plateau des Monts d'Or. Accueillant 12 000 habitants, il est entré à la fin des années 2000 dans un processus de renouvellement urbain ambitieux, en tant que site d'intérêt national dans le cadre du premier programme national de renouvellement urbain et comme un des quatre sites du Grand Projet de Ville de l'agglomération lyonnaise.

Sur le Plateau de la Duchère, le renouveau ambitieux de ce quartier est à l'œuvre depuis une quinzaine d'années. Le renouveau de ce quartier a permis, en démolissant 1711 logements, de passer de 80% de logements sociaux à 60% à fin 2015, avec l'objectif d'atteindre 54 % en 2018. L'objectif est d'y poursuivre ce renouvellement urbain, en cohérence avec les grandes orientations fixées par le Grand Projet de Ville. Ce quartier Politique de la Ville a déjà bénéficié des financements du programme national de renouvellement urbain (PNRU1). Cette opération de grande envergure fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) : Elle se décompose en plusieurs phases successives dans son aménagement (Plateau centre et Balmont, franges du parc du Vallon, quartiers de la Sauvegarde et du Château).

Pour rappel, ce quartier Politique de la Ville bénéficie également des financements du programme national de renouvellement urbain n°2 à partir de 2016 (PNRU2).

La Duchère, achever la mise en œuvre du projet urbain sur le plateau et poursuivre le renouvellement urbain sur les quartiers de la Sauvegarde et du Château

• Pour l'ensemble de la Duchère



- > Poursuivre les interventions de renouvellement urbain (démolitions-reconstructions) et de diversification du parc de logements, principalement en franges du parc du Vallon (reconstructions à l'emplacement de la dernière barre des Mille) et sur la Sauvegarde, dans un objectif de mixité sociale. Cet objectif se poursuivra au travers de nouvelles opérations résidentielles qui privilégieront une diversité des formes d'habitat morphologique et fonctionnelle, à l'instar de ce qui s'est fait sur le plateau (logements intermédiaires, logements locatifs sociaux, en accession, accession sociale...).
 - > Poursuivre les actions en matière de réhabilitations énergétiques.
 - > Conforter le village d'entreprises présent sur Balmont.
 - > Développer une façade économique sur l'avenue Ben Gourion, afin d'y accueillir un hôtel d'entreprises, en complément d'une offre d'immobilier tertiaire.
 - > Préparer les conditions pour accueillir la nouvelle ligne forte de transports collectifs A4 qui mettra en relation la Duchère avec le campus Ecully Ouest, le pôle commercial du Pérollier, Vaise centre et la Part-Dieu. (cf. point 2—agrafe Duchère-Ecully).
 - > Conforter la vocation sportive et de loisirs au cœur du projet de la Duchère et rechercher des polarités d'équipements relais au sein des sous-quartiers (plateau, Sauvegarde, Château, Balmont).
 - > Valoriser la richesse patrimoniale de ce quartier labellisé XX^e siècle pour préserver son identité forte, tout en permettant sa profonde transformation.
 - > Préserver les balmes boisées de la Duchère, tout en permettant une gestion des constructions existantes.
- Zonage URc1a sur La majeure partie du plateau de la Duchère, favorisant la poursuite du renouvellement urbain.
 - Polygones d'implantation variant de 13 mètres à 25 mètres, le reste des quartiers étant inscrit dans un vélum constructible de 28 mètres (Sauvegarde et Château notamment).
 - Un zonage URc1b pour les espaces plus construits, afin d'y gérer les bâtiments existants.
 - Un zonage UEi1 est inscrit sur ce site économique à préserver.
 - Zonage UEi2 le long de l'avenue Ben Gourion, afin d'y prévoir des programmes économiques, dont certains tertiaires.
 - Sur le secteur de la Sauvegarde, en lien avec le pôle santé :
 - Une polarité commerciale de 100m² et un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) permettent et limitent l'activité commerciale,
 - Un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) autorise les équipements publics, en lien direct avec la clinique de la Sauvegarde présente sur le site.
 - Le pôle sportif et d'équipements scolaires est inscrit en zonage USP.
 - Certains des bâtiments XX^e siècle qui font référence sur le quartier sont inscrits en éléments bâtis patrimoniaux (dont la tour panoramique). Certaines bâtisses et maisons de maîtres sont également repérées en éléments bâtis patrimoniaux.
 - Un zonage N2 couvre le bas de Balmont et balmes de la Duchère, pour les espaces non constructibles à préserver. L'entrée du parc du Vallon est inscrite en zone N2 sur le boulevard de la Duchère.
 - Un zonage UPp complète les autres secteurs, afin de prendre en compte les contraintes de balmes largement boisées, inscrits en Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Végétalisés à Valoriser (EVV).



Place Abbé Pierre, La Duchère
© Agence d'urbanisme 2014

Les objectifs visant à la transformation urbaine du plateau de la Duchère, autour de la place Abbé Pierre, sont aujourd'hui largement partagés par les habitants du fait de la création ou de la réhabilitation de nombreux équipements publics, de la création d'espaces publics de qualité et d'une offre commerciale largement renouvelée. En 2016, près de 1200 logements neufs ont ainsi été créés sur ce quartier et environ 600 restent à livrer en franges du parc du Vallon.

Au regard de la transformation urbaine déjà réalisée sur le cœur du plateau de la Duchère (autour de la place Abbé Pierre), l'objectif principal est d'achever le projet urbain en frange du parc du Vallon (deuxième phase du grand projet). L'objectif est aussi d'intervenir prioritairement sur les autres quartiers, afin d'éviter leur décrochage par rapport au plateau réaménagé : la Sauvegarde, composé de 90% de logements sociaux et Château, composé de logements sociaux et de copropriétés.

• Quartier de la Sauvegarde



- > Ouvrir le quartier en prévoyant des liens traversant inter-quartiers et un maillage des rues en accroche avec les avenues de Ben Gourion, d'Ecully et de Rosa Parks.
- > Faire évoluer le secteur des barres 520-530 en y prévoyant de nouvelles constructions.
- > Diversifier l'habitat, réhabiliter et résidentialiser les logements sociaux qui seront maintenus.
- > Valoriser et développer le pôle d'équipements dans un écrin paysager, dans le prolongement du parc du Vallon, en profitant des équipements déjà en place (groupe scolaire des Géraniums, centre social, maison des familles, mosquée...).
- > Valoriser la trame verte et les espaces publics, tout en permettant le renouvellement du quartier (démolitions, reconstructions).
- > Renforcer l'effet de seuil au croisement de l'avenue Rosa Parks

- Sur les secteurs de la Sauvegarde et du Château amenés à être aménagés, les boisements sont pour partie préservés en Espaces Boisés Classés (EBC) et pour partie en Espaces Végétalisés à Valoriser (EVV) afin d'y permettre certains aménagements, liés à des reprises de voirie ou d'accès à des zones de stationnement.

• Quartier du Château



- > Accompagner les projets de réhabilitation des copropriétés sur le secteur Château.
- > Améliorer l'accroche de ce quartier avec le boulevard de la Duchère, en améliorant l'accessibilité tous modes du quartier et en prenant en compte les contraintes topographiques.
- > Renforcer les usages sur l'espace public et en améliorer la convivialité
- > Réorganiser le stationnement résidentiel, pour dégager des espaces paysagés et envisager la requalification des espaces extérieurs.
- > Poursuivre les aménagements du cadre de vie et envisager le renforcement du pôle de services et commercial de proximité.
- > En contrebas du Château, préserver l'ensemble des maisons bourgeoises intégrées dans la balme largement boisée.

- Des débouchés piétonniers sont inscrits pour les liaisons à assurer vers le plateau notamment.

PIP
A4

- Sur le secteur Impasse de la Duchère, un périmètre d'intérêt patrimonial est créé afin de prendre en compte la spécificité de ces maisons bourgeoises intégrées dans la balme de la Duchère. Les boisements sont largement préservés en EBC et en EVV.



Rives de Saône, Ile Barbe
© Agence d'urbanisme 2016

Ancienne commune très étirée, Saint-Rambert est rattaché à Lyon depuis 1962. Le bourg, en bordure de Saône, concentre un habitat ancien, ayant fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) dans les années 80. Installé en bordure de Saône, ce site bénéficie d'un patrimoine et d'un cadre naturel de grande qualité. Au cœur de ce paysage remarquable du Val de Saône, fortement encaissé et boisé entre les balmes de Saint-Rambert et de Caluire et Cuire. L'île Barbe est un site classé Monument historique depuis 1937.

Le plateau de Saint-Rambert développe un tissu extrêmement composite constitué de grands ensembles collectifs sociaux, dont ceux du Vergoin et de la cité Edouard-Herriot, de grandes copropriétés et d'ensembles pavillonnaires, dispersées le long des balmes et en transition vers Saint-Cyr au Mont d'Or. Au cœur du plateau, une nouvelle centralité s'est développée au milieu des quartiers collectifs et certains équipements de proximité sont venus confortés l'offre des résidents, dont le nouveau pôle de petite enfance et social.

En outre, Saint-Rambert accueille également l'unique zone agricole de Lyon.

En contrebas, le quartier de la Sauvagère, qui s'étire le long du quai Sédaillan et de la Saône, concentre une offre de logements et des équipements de proximité (gymnase, terrains de sports...). Ce quartier bénéficie aussi des nouveaux équipements qui ont été mis en service sur le quartier de l'Industrie, notamment au niveau scolaire.

En promontoire, le quartier de la Dargoire, constitué de petites maisons et d'immeubles collectifs, reste quant à lieu encore très enclavé, au regard de la rupture liée aux trémies d'accès au tronçon est-ouest périphérique.

Saint-Rambert, la Sauvagère, la Dargoire au Nord et Loyasse, Champvert, les Deux Amants au Sud : préserver le cadre de vie et répondre aux besoins de proximité

Sur les autres quartiers du 9^e, l'objectif est d'améliorer les conditions de vie des habitants (accès aux commerces, équipements, conditions de déplacements...) et valoriser leur cadre environnemental, paysager et patrimonial.

- **Pour l'ensemble des quartiers, préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers et valoriser le patrimoine bâti de qualité** (anciennes grandes propriétés, pavillonnaires ordonnées, ...)



- Préserver le potentiel boisé de l'ensemble de ces quartiers à dominante résidentielle, profitant d'un cadre paysager et d'un accès aux espaces de nature.
- Préserver les caractéristiques morphologiques et paysagères des anciennes grandes propriétés et le patrimoine remarquable présent sur le 9^e, tout en permettant leur évolution modérée.

- **Saint-Rambert – L'Île Barbe – La Dargoire – La Sauvagère**

- Préserver les caractéristiques architecturales, paysagères et urbaines du village de Saint-Rambert, en lien avec la proximité de l'Île Barbe, en valorisant les ensembles bâtis qui dialoguent avec les berges de Saône (points de vue, inscriptions dans la pente...).
- Préserver le caractère naturel et pittoresque de l'Île Barbe, en valorisant le patrimoine bâti.
- Valoriser le cadre paysager et environnemental : points de vue en belvédères, protection des espaces boisés, continuités paysagères, liaisons modes doux entre le haut du plateau de Saint-Rambert et les quais de Saône, en s'appuyant sur la mise en réseau des parcs.
- Maintenir la zone agricole sur Saint-Rambert.
- Renforcer les polarités commerciales du centre de Saint-Rambert et du Vergoin.
- Poursuivre une densification modérée des zones résidentielles du plateau, quartiers pavillonnaires et collectifs, tout en valoriser le cadre paysager et boisé de ces quartiers et en préservant les ensembles patrimoniaux de qualité.
- Prévoir une liaison viaire, qui permette également de créer une liaison piétonne entre la Dargoire et le lycée Jean Perrin, afin de désenclaver ce quartier (raboutement vers les lignes de bus qui redescendent depuis les communes des Mont d'Or vers la gare de Vaise).
- Envisager une évolution modérée sur le quartier de la Sauvagère, tout en préservant le front urbain constitué du quai Sédaillan.

- *Protections des boisements sur l'ensemble des quartiers en espaces boisés classés (EBC) et pour certains en espaces végétalisés à valoriser (EVV).*
- *Périmètres d'intérêt patrimonial créés sur l'avenue Barthélémy Buyer, le quai Paul Sédaillan et éléments bâtis patrimoniaux sur des maisons bourgeoises et bâtis remarquables présents dans ces quartiers, notamment des anciennes grandes propriétés.*

PIP
A1

- *Un zonage UCe3p couvre les abords de la grande rue de Saint-Rambert afin d'y préserver les constructions, complété par un zonage UCe4a, permettant une évolution harmonieuse des arrières, dans un vélum variant de 10 à 13 mètres selon les rues. Un périmètre d'intérêt patrimonial permet de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de cet ancien village.*
- *Un zonage UPp couvre l'Île Barbe et les boisements sont inscrits en espaces boisés classés (EBC).*
- *Le zonage A2 protège la zone agricole de Saint-Rambert.*
- *Les zonages Uri2 et Uri1a ou b couvrent les quartiers pavillonnaires du plateau de Saint-Rambert, avec des coefficients d'emprises au sol différenciés.*
- *Le zonage URc2 couvre la plupart des ensembles collectifs. Seul le quartier du Vergoin est zoné en URm1, afin d'y conforter ponctuellement l'offre résidentielle en accompagnement de la polarité commerciale.*

PIP
B1



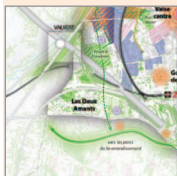
Porte de Valvert
© Agence d'urbanisme 2005

En limite sud de Gorge de Loup, plusieurs opérations des années 60-70 sont venues s'accrocher aux balmes, en entravant le caractère naturel du site à forte déclivité. Il s'agit de l'Observance en prolongement de Fourvière, de Champvert en frange du plateau du 5^e arrondissement au sud de la voie ferrée et au-dessus du tunnel de Fourvière.

Une volonté de préservation du site des balmes est affirmée. Elles représentent un potentiel pour développer à terme des liaisons pédestres de parc à parc sur le centre de la métropole entre le 9^e et le plateau du 5^e arrondissement notamment.

Le fort de Loyasse se situe aussi en promontoire sur ce quartier, dans le prolongement de la colline de Fourvière et fait partie de la trame verte de la Métropole, inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale. Il a un fort impact dans le grand paysage et constitue un élément repère dans la colline. Ce site est également intégré dans la zone tampon du périmètre UNESCO de la ville de Lyon, ce qui en fait, à ce titre, un secteur d'intérêt patrimonial, où les enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine, dont les fortifications, sont avérés.

• Champvert – les Deux Amants – Loyasse



- > Protéger les jardins ouvriers présents sur la colline de Fourvière et son prolongement sur Loyasse.
- > Valoriser le site du fort de Loyasse, en belvédère sur les Monts d'or, la Duchère et le défilé de Saône, en le reconnectant à la trame verte de la Métropole et en protégeant les éléments patrimoniaux remarquables (bastions, mur d'enceinte, ...). Les conditions de son évolution sont à envisager à plus long terme, en permettant l'ouverture et l'accessibilité du fort dans le prolongement du parc des Hauteurs.
- > Mettre en réseau ces quartiers dans la trame des liaisons modes doux et des liens de parcs en parcs : Liaison parc du Vallon/parcs du plateau du 5^e via le quartier des Deux Amants, liaison ouest-est via la promenade de la Demi-Lune (ancienne voie ferrée) et la mise en œuvre du débouché vers le parc des Hauteurs.
- > Préserver les caractéristiques architecturales, paysagères et urbaines des quartiers qu'ils soient collectifs ou pavillonnaires, tout en y permettant une évolution urbaine modérée et en intégrant les contraintes topographiques et paysagères.
- > Préserver le pôle de loisirs et sportif du quartier Champvert - les Deux Amants.
- > Conforter le pôle commercial de Champvert.

- Les jardins ouvriers très visibles sur la balme et largement occupés sont inscrits en N2sj.
- Les zonage N2 etUPp sont inscrits sur les balmes, limitant la constructibilité dans ces secteurs sensibles en partie soumis à des risques géologiques.
- Le fort de Loyasse est préservé dans un zonage N2 et les boisements sont en espaces végétalisés à valoriser, dans un objectif d'aménagement potentiel du site à long terme. Les fortifications et bastions du fort visibles dans les balmes sont inscrites en éléments bâtis patrimoniaux (EBP).
- Inscriptions de débouchés piétonniers pour mettre en œuvre les liaisons de parc en parc.
- Le zonage URc2 couvre la plupart des ensembles résidentiels de collectifs de ces quartiers. Certains ensembles sont zonés en URc1b, dans une logique d'évolution encadrée de ces ensembles (l'Observance, La Vallonnière) .
- Un zonage Uri1b couvre les ensembles pavillonnaires : la Gravière, avenue B. Buyer.
- Un zonage URm1, dans la continuité de St Just, couvre le tissu historique le long de l'avenue Barthélémy Buyer et est accompagné par un périmètre d'intérêt patrimonial.
- Le zonage USP est inscrits sur le pôle d'équipements sportifs de Champvert.
- Le zonage UPp est inscrit sur le pôle commercial de Champvert, afin de gérer l'existant, au regard des contraintes de balmes.

PIP
A5

Besoins en logements

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

Pour mémoire, la production a été de 395 logements / an en moyenne entre 2010 et 2014. La dynamique doit se poursuivre pour continuer à répondre à l'ensemble des besoins.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

En termes de revenus, le 9^e arrondissement bénéficie d'une situation moins favorable que la moyenne de la ville de Lyon et la Métropole.

La population de l'arrondissement est assez jeune. 44% des habitants ont moins de 30 ans et leur part est globalement stable. A l'inverse, les 60 ans et plus progressent de 1,3 points (+897 personnes). La question du maintien à domicile et donc de l'adaptation des logements de ces personnes âgées se pose. De plus, 14,8% 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 10,6% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8% à l'échelle de la Métropole.

En lien avec la structure du parc (65,4% des logements sont constitués de T1-T2-T3), le 9^e arrondissement accueille essentiellement des personnes seules (43,2%). Si les familles avec enfants sont surreprésentées par rapport à la Ville de Lyon (31,2% au lieu de 26%), elles sont néanmoins en forte diminution (-6,8 points depuis 1999).

Besoins en logements spécifiques

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

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

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

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

Equilibre entre locatif et propriété occupante

En 2012, 33,1% des ménages du 9^e arrondissement sont propriétaires de leur logement et cette part affiche une progression de 6,3 points. A l'inverse, 65,3% sont locataires dont 36,4% dans le parc privé. La part du locatif privé progresse de 4,9 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 constitue donc un enjeu pour l'arrondissement.

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

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



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

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



Offre locative sociale

En 2017, l'arrondissement comptait 8 243 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 301 logements mais, compte tenu du développement des résidences principales, le taux SRU a reculé de 3,3 points. Il demeure néanmoins nettement supérieur au taux réglementaire de 25% (taux 2017 : 33,1%). Par conséquent, en 2017, l'arrondissement ne présente pas de déficit de logements locatifs sociaux.

Dans le cadre de l'objectif d'agglomération de rééquilibrage de l'offre sociale entre communes et, pour Lyon, entre arrondissements, il conviendra de poursuivre la production de logements sociaux de manière raisonnée et au regard du contexte local.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (10,5%) est supérieur à celui de la ville de Lyon (8,6%) et la Métropole (9,1%).

Offre locative privée

36,4% des ménages du 9^e arrondissement sont locataires du parc privé qui accueille majoritairement des ménages de petite taille (notamment étudiants ou jeunes ménages) connaissant un fort taux de mobilité.

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier sont inférieurs à la moyenne de la ville de Lyon (2 725 €/m² contre 3 309 € pour Lyon) et restent relativement accessibles à une clientèle d'accédant aux revenus modestes. Les prix de l'individuel ciblent davantage les classes aux revenus supérieurs.

Le marché de l'immobilier neuf est plus couteux que l'ancien mais reste accessible aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires (entre 3 300 et 3 500 €/m²). Le marché de l'accession est largement majoritaires : 59% des ventes concernent des acquéreurs-utilisateurs.

Le parc existant

Environ 14 636 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 43,2% ont été construits avant 1949. Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques sont nécessaires pour beaucoup d'entre eux.

Par ailleurs, le 9^e arrondissement comporte une part relativement importante de logements potentiellement indignes (11%) et de copropriétés considérées comme fragiles (10%). Il subsiste également des situations d'indécence ou d'insalubrité sur l'arrondissement.

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

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

A noter également que 4,1% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 3,4% pour la ville de Lyon et de 4,5% à l'échelle de la Métropole.

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

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



• Améliorer le parc existant

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

Sur la Duchère, secteur du Château, les enjeux habitat ne portent pas sur des démolitions mais sur la requalification du parc social et privé (réhabilitation et/ou résidentialisation des immeubles, en lien avec la requalification des espaces publics).

Sur le secteur de la Sauvegarde, les enjeux habitat s'orientent sur la requalification du parc social, la poursuite de la diversification de l'habitat, avec la démolition de logements sociaux et la reconstruction d'une offre diversifiée, afin de ramener la part du logement social de 90% à 60%.

Parallèlement les outils de veille préventive et d'accompagnement développés doivent être maintenus, afin de conforter les copropriétés anciennes et récentes et d'éviter leur fragilisation. Les nouvelles copropriétés se caractérisent par de fortes proportions de primo-accédants (près de 78% sur l'ensemble des programmes commercialisés depuis 2007).

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, (Duchère / Sauvegarde).
- > Requalifier le parc public ancien, notamment 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. Sur le secteur du Château, à la Duchère, la requalification de la copropriété du Château sera une des enjeux majeurs du NPNRU.
- > Accompagner les dynamiques résidentielles, favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages.
- > Maintenir une veille préventive et des moyens d'accompagnement sur les copropriétés anciennes et récentes, notamment dans le cadre du POPAC d'agglomération, afin d'éviter leur fragilisation, soutenir et conseiller les habitants et les conseils syndicaux.
- > Favoriser la mobilité et les parcours résidentiels, dans le parc social, notamment dans le cadre du renouvellement urbain.



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

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



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

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

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

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

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



Développer l'offre résidentielle

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

A l'échelle de l'arrondissement, cela se traduit par :

- un objectif de production d'environ 391 logements / an, soit 3 520 logements en 9 ans entre 2018 et 2026 (pour mémoire, entre 2010 et 2014, 395 logements ont été créés chaque année). Cet objectif doit permettre de répondre aux besoins en logement de la ville et de l'arrondissement,
- des formes urbaines permettant le renouvellement de la ville sur elle-même et une moindre consommation foncière, et qui recherchent la qualité et la diversité,
- le respect de la morphologie et l'identité des quartiers, la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Ainsi, il est recommandé que l'ensemble des opérations dont la surface de plancher est supérieure au premier seuil des secteurs de mixité sociale, ou à défaut supérieure à 1000 m² de sdv, proposent une granulométrie équilibrée avec 30% de T1-T2 et 15% minimum de T4-T5.

- La mise en place d'une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) permettant de limiter les divisions excessives de logements ou maisons, phénomène touchant particulièrement l'ensemble de la commune. Cet outil vise à garantir la qualité des logements, à préserver l'habitat destiné aux familles et prévenir les situations d'habitat indigne. Cette servitude est mise en œuvre sur tous les arrondissements de Lyon à l'exception des ZAC et PUP.

La règle est la suivante :

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



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

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

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

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

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

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

A l'échelle de la ville de Lyon cela se traduit par :

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

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :

- pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
- pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
- pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.

- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.

- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 2 697 logements locatifs sociaux.

- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

- le maintien et la révision des règles des secteurs de mixité sociale sur la base d'une territorialisation plus fine et l'intégration de l'accession abordable et du logement locatif intermédiaire,
- la reconstitution à 100 % sur la commune de l'offre de logements sociaux démolis ou vendus,
- la mise en place d'emplacements réservés en faveur du logement social ou de l'accession abordable sur certaines parcelles porteuses d'un potentiel de développement,
- l'application d'un principe de mixité dans chaque opération d'aménagement en ZAC et opérations publiques ou privées d'envergure,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées soit en diffus, soit dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé du Grand Lyon pouvant répondre à cet objectif peut également être mobilisé. Les biens

acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations.

Afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble de l'arrondissement est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, selon le contexte, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (PLUS-PLAi et PLS étudiants) ou de programmes en accession sociale. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...).



Améliorer la qualité du parc

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

A l'échelle de l'arrondissement, cela se traduit par :

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

fragiles en intervenant sur les situations les plus difficiles,

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



Poursuivre le projet de développement social urbain sur les quartiers prioritaires 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 l'arrondissement, plusieurs quartiers sont concernés : Duchère, Loucheur-Gorge de Loup, le Vergoin.

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, (Duchère / Sauvegarde et Château),
- 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. Sur le secteur du Château, à la Duchère, la requalification de la copropriété du Château sera une des enjeux majeurs du NPNRU,

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

- maintenir une veille préventive sur les copropriétés anciennes et récentes, afin d'éviter leur fragilisation, soutenir et conseiller les habitants et les conseils syndicaux,
- favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages, notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
- poursuivre les actions de gestion sociale et urbaine de proximité.



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

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

A l'échelle de l'arrondissement, cela se traduit par :

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - des logements étudiants abordables. Afin de conduire à un développement plus important, des emplacements réservés pourront être mobilisés de même que la production dans le cadre des opérations publiques d'aménagement,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap.
- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement :
 - l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM,
 - le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc,

- la poursuite du travail partenarial au sein des différentes commissions mises en place dans le cadre de l'instance locale de l'Habitat.

- la maîtrise du développement de résidences dédiées à l'hébergement touristique par la mise en place, dans le cadre du SDHT (Schéma de Développement de l'Hébergement Hôtelier), d'espaces de polarités qui, seuls, pourront accueillir de l'hébergement hôtelier.



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

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

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

A l'échelle de l'arrondissement cela se traduit par :

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

Site UNESCO (se référer au cahier communal LYON)

Ilot rue du Souvenir - parc Montel

Constat

Le secteur est situé dans le quartier de Vaise dans le 9ème arrondissement de Lyon.

Il est composé du parc Montel, espace vert public de proximité et espace de respiration important pour le quartier, et d'un site industriel aujourd'hui en activité.

En frange est des voies ferrées et à l'ouest du centre historique de Vaise, il est situé dans un tissu urbain à vocation mixte dans lequel se mêlent de l'habitat, de l'activité, et des équipements de quartier.

S'étant constitué par étapes dans le temps, il en résulte un tissu urbain aux morphologies bâties hétérogènes, avec des emprises et des hauteurs variées.

D'une taille significative dans le quartier et bénéficiant d'une position stratégique dans Vaise, son potentiel renouvellement présente des enjeux importants et multiples :

- maintien de l'activité productive en ville,
- besoins de logements,
- renforcement de la nature en ville,
- prise en compte des contraintes et des risques liés à l'eau ainsi qu'à l'activité industrielle.



Parc Montel



Entrée du parc Montel et façade du site industriel

Objectifs

- Encadrer le renouvellement du secteur en proposant des morphologies bâties variées et adaptées au contexte.
- Proposer une programmation mixte résidentielle et économique.
- Renforcer la présence du végétal en permettant l'extension du parc Montel et en renaturant le site industriel.

Conditions d'aménagement

Contraintes hydrauliques

- > Le secteur présente de nombreuses contraintes hydrauliques : il est traversé par deux cours d'eau busés (le ruisseau des Planches et le ruisseau du Littré), il est sujet aux ruissellement des eaux de pluie, et il se situe en zone inondable.
- Prendre en compte toutes les dispositions réglementaires du PLU-H portant sur les contraintes hydrauliques, avec entre autres :
 - Un recul inconstructible de 3m de part et d'autre de l'axe des ruisseaux.
 - Des côtes de seuil pour le premier plancher des constructions.
- Il est nécessaire de se rapprocher de la Direction du cycle de l'eau de la Métropole de Lyon pour tout projet d'aménagement du site afin de s'informer sur l'ensemble des contraintes hydrauliques présentes sur le secteur.

Contraintes pollution

- > Le site industriel a accueilli des activités industrielles variées dans son histoire. Il ne pourra être aménagé qu'une fois les études pollution et les éventuelles dépollutions réalisées.

Principes d'aménagement

Desserte

- > Le renouvellement du secteur sera l'opportunité de relier l'avenue Joannes Masset et la rue du 24 mars 1852. Cette nouvelle desserte découpera le site en deux parties :
 - La partie Est, côté parc Montel
 - La partie Ouest, adossée aux voies ferrées
- > Le tronçon de la rue du Bourbonnais, sera lui apaisé pour être intégré à terme au Parc Montel.

La nature en ville

Le renouvellement du secteur sera l'opportunité d'augmenter la présence de la nature dans le quartier. La reconversion future du site industriel sera l'occasion de renaturer un site aujourd'hui construit et imperméabilisé.

- > Un espace vert public de proximité sera créé en continuité du parc Montel, sur la partie Est du site industriel.
Le tronçon de la rue du Bourbonnais sera à terme intégré au parc.
En plus de l'augmentation de sa superficie, le parc bénéficiera ainsi d'une meilleure visibilité et accessibilité depuis la rue du Souvenir.
- > Sur la partie ouest du site, l'ensemble des bâtiments s'organisera autour d'un cœur d'îlot végétalisé. Il sera visible depuis l'espace public grâce à une discontinuité du bâti, permettant ainsi une continuité végétale, entre le parc, l'espace public, et les espaces privés.

La partie nord du site adressée sur la rue du souvenir, sera végétalisée afin de préserver les arbres existants et prendre en compte le passage du ruisseau des Planches.

- > Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, il s'agit d'affirmer la présence du paysage grâce à une végétation présente à tous les niveaux :
 - **Sol** : un objectif de 30% de pleine terre sur la partie Ouest du site permettra de planter généreusement en proposant les trois strates de végétation (strate arborée avec des arbres de hautes tiges, strate arbustive, strate herbacée) et de participer au rafraîchissement et à l'adaptation de la ville au réchauffement climatique.
 - **Toiture** : les toitures seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de jouer un rôle dans la limitation des îlots de chaleur urbain, la gestion des eaux pluviales et la préservation de la biodiversité.

Usages

L'évolution du secteur participera au renouvellement urbain de Vaise. La proposition d'une programmation mixte renforcera l'identité actuelle du quartier.

- > L'extension du parc Montel renforcera les usages du parc public de proximité.
- > L'implantation d'un programme tertiaire sur la partie Est du site industriel, qui sera desservie par la nouvelle voirie, fera face au parc.

Principes d'aménagement

- > La partie ouest du site recevra une vocation mixte, résidentielle et activité.

La répartition de la programmation sur le site se fera en fonction du contexte : la présence notamment des voies ferrées sera à prendre en compte dans l'implantation des programmes, afin de limiter l'exposition au bruit.

- > Les dispositifs d'aménagement permettront de répondre aux besoins des activités artisanales, en assurant leur bon fonctionnement :
- Ainsi, une voie de desserte interne permettant de desservir les espaces d'activités, sera dimensionnée de façon à permettre les manœuvres des véhicules.
- Les bâtiments auront la hauteur sous plafond adaptée pour recevoir des activités artisanales.

Morphologie urbaine

Le tissu hétérogène du quartier dans lequel est situé le site industriel implique de mener une réflexion sur les formes bâties, afin de proposer un aménagement inséré dans le tissu existant.

Les opérations de construction neuves prendront en compte les caractéristiques architecturales et patrimoniales du tissu existant afin de respecter et valoriser le paysage urbain, tout en permettant une écriture contemporaine.

L'approche bioclimatique et le confort d'usages des habitants seront intégrés à cette réflexion et guideront les principes architecturaux.

- > Sur la partie Est du site : l'implantation du bâtiment le long de la future voirie permet de minimiser l'impact visuel du bâtiment et ses ombres portées sur la rue étroite du Souvenir.
- > Sur la partie Ouest du site :
- L'organisation des bâtiments se fera autour d'un cœur d'îlot végétalisé et l'implantation des bâtiments tiendra compte des contraintes hydrauliques (notamment le passage du ruisseau des Planches).
- Les hauteurs des bâtiments devront obligatoirement varier avec une différence de 2 à 3 étages entre les hauteurs minimum et les hauteurs maximum.
- Cette variété de hauteurs permettra de proposer une diversité de formes architecturales, d'assurer l'insertion dans le quartier et de favoriser un ensoleillement maximal des façades, tout en évitant les vis-à-vis.

- La transition avec le tissu existant sera assurée en adaptant les hauteurs des bâtiments situés en limites parcellaires.
- En limite sud, les hauteurs moins importantes permettront l'ensoleillement du cœur d'îlot.
- Les épaisseurs des bâtiments et leurs implantations seront pensées pour proposer des logements bi-orientés (traversants ou logements d'angle) dans le cas d'une programmation résidentielle.
- Une discontinuité bâtie sera le moyen de garantir la circulation des vents et l'infiltration du paysage jusqu'aux cœurs d'îlot.

Dispositifs bioclimatiques

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

Principes d'aménagement



Légende

- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Secteur d'implantation avec programmation tertiaire
- Secteur d'implantation avec programmation mixte (résidentielle et activités)
- Vues dégagées
- Liaison des rues du 24 mars 1852 et Joannès Masset
- Accès véhicules à privilégier
- Ruisseaux busés existants
- Recul des implantations bâties de 3m de part et d'autre de l'axe des ruisseaux

- Parc Montel existant
- Parc Montel à étendre
- Rue Bourbonnais à intégrer à terme dans le parc
- Espace à végétaliser
- Frange ou coeur d'îlot végétalisé à créer
- Infiltration du paysage
- Arbres à conserver
- Frange boisée existante à préserver
- Bruit des voies ferrées à prendre en compte dans l'aménagement
- Assurer la transition avec le tissu existant

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Surface par arrondissement				4 796,70	151,36	336,28	637,37	293,74	619,06	377,13	962,44	666,90	752,42
Dont surface d'eau				321,86	15,65	75,88	6,38	23,11	15,80	42,70	97,16		45,18
Secteur sauvegardé (Lyon 5e)									31,25				
LYON				TOTAL	Arrondissements								
					1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zones urbaines	Zones mixtes	Centralités multifonctionnelles	UCe1	267,16	92,53	115,59		46,02	3,51	1,19			8,32
			UCe2	454,43	7,83	29,92	121,86	13,69		163,62	97,58	19,93	
			UCe3	271,79			43,99	6,60	48,10	14,59	45,28	45,52	67,71
			UCe4	3,50									3,50
		Mixtes de formes compactes	URm1	802,75	20,48		193,16	84,23	8,44	19,06	175,42	232,95	69,01
			URm2	68,20			51,64	2,06	1,78			11,72	1,00
		A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	URc1	148,67				13,68	16,40			45,39	73,20
			URc2	434,64			5,97	13,14	221,13		2,70	98,33	93,37
		A dominante résidentielle d'habitat individuel	URi1	278,26			77,58	10,44	73,50		2,03	75,38	39,33
			URi2	30,53					4,97				25,56
	Zones spécialisées	Zones de projet	UPr	188,27		57,07	56,50	1,33		18,66	45,83	8,88	
		Activités économiques productives et logistiques	UEi1	149,44		0,37	3,31				71,14	21,78	52,84
			UEi2	123,39			15,87	1,67	0,42	1,34	62,58	16,63	24,88
			UEa										
			UEp	170,69							170,69		
		Activités marchandes	UEc										
			UEi	31,34		14,33					17,01		
		Equipements d'intérêt collectif	USP	354,56		9,50	41,49	8,10	23,62	5,66	136,00	74,92	55,27
	Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	UPp	183,12	5,20			30,22	93,64	5,51			48,55	
		UL	576,11	21,31	109,50	20,76	30,47	37,69	147,50	135,00	10,23	63,65	
TOTAL zones urbaines				4 536,85	147,35	336,28	632,13	261,65	533,20	377,13	961,26	661,66	626,19
Zones à urbaniser	Ouvertes à l'urbanisation sous conditions différenciées	Mixtes	AUCe/AURm/AURc/AURi	5,24								5,24	
		Activités économiques productives et logistiques	AUEi										
		Activités marchandes	AUEc										
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	AUSP										
		Loisirs	AUL										
		Mixtes (AU1)	AU1										
		Résidentielles (AU2)	AU2										
		Economiques (AU3)	AU3	1,18							1,18		
TOTAL zones à urbaniser				6,42							1,18	5,24	
Zones naturelles et agricoles	Zones naturelles	N1	4,60					4,60					
		N2	211,63	4,01		5,24	32,09	50,01				120,28	
	Zones Agricoles	A1											
		A2	5,95										5,95
TOTAL zones naturelles et agricoles				222,18	4,01		5,24	32,09	54,61				126,23

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

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

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	48 429	50 687	452	4,7%	1 385 927
Nombre de ménages	22 784	23 871	217	4,8%	631 553
Taille des ménages	2,1	2,1	0,0	0,00	2,1
Nombre de résidences principales	22 784	23 871	217	4,8%	631 553
Part des ménages propriétaires	33,1%	34,1%	0,2%	1,0%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	36,4%	37,5%	0,2%	1,1%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	28,9%	26,8%	-0,4%	-2,1%	125 583
Taux de logements vacants	11,3%	9,7%	-0,3%	-1,5%	7,4%
Nombre d'emplois	29 495	31 283	358	6,1%	704 742
Revenu fiscal médian	18 576 €	19 650 €	215	5,8%	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	36,55%	33,14%	34,30%

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	2 590	2 683
Pression de la demande de logement locatif social	4,1	5,6
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	43%	40%
Taux de rotation dans le parc locatif social	10,5%	9,8%
Taux de vacance dans le parc locatif social	3,6%	2,0%

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	307,4	307,3	305,2
Nombre de logements	28 822	28 969	30 050
Densité	93,8	94,3	98,5

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.