

## OULLINS

### PROJET DE MODIFICATION N°4 Dossier d'enquête publique 2024





# NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

## **Nomenclature du PLU-H :**

### *C.1 Cahier communal*

*C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés*

*C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

*Carte de synthèse des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)*

*C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)*

*C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

*C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages*

### *C.2 Documents graphiques du règlement*

*C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »*

*C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »*

*C.2.5 Légende et plan « Habitat »*

*C.2.6 Légende et plan « Stationnement »*

*C.2.7 Légende et plan « Économie »*

*C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »*

### *C.3 Documents écrits du règlement*

*C.3.1 Prescriptions d'urbanisme*

*Emplacements réservés de voirie (ERV)*

*Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes*

*Emplacements réservés aux équipements publics*

*Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques*

*Localisations préférentielles pour équipements (LPE)*

*Périmètres d'attente de projet (PAP)*

*Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)*

*Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N*

*Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)*

*Réservations pour programme de logements*

*Secteurs de taille minimum de logement (STML)*

*Secteurs de mixité sociale (SMS)*

*C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)*

*C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)*



## SOMMAIRE

N° Point	Pièces écrites et Plans												
	C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »	C.2.4 Plan « Hauteurs »	C.2.5 Plan « Habitat »	C.2.6 Plan « Stationnement »	C.2.7 Plan « Économie »	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
95	p. 6	p. 10		p. 26	p. 40								
96	p. 6	p. 10		p. 18	p. 34 et p.40								
97	p. 8	p. 10		p. 22	p. 34								
98	p. 6				p. 40						p. 64		
101	p. 6	p. 12			p. 36								
102	p. 8								p. 62				
103	p. 8		p. 14					p. 46			p. 66		
106	p. 7				p. 36								p. 82
109	p. 7				p. 36								p. 86
111	p. 7				p. 36								p. 84
114	p. 7	p. 12			p. 36							p. 74	
115	p. 7	p. 12			p. 34							p. 68	
117	p. 7				p. 42						p. 64		
177	p. 8		p. 14										

## OULLINS

## Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

*(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre**

## O Point 98

**Objectif :** Abandonner le projet de création de voie pour affirmer le cheminement modes doux existant sur le tracé actuel de l'emplacement réservé de voirie n°28 et dont le propriétaire et le gestionnaire est la commune d'Oullins.

**Conséquence :** Suppression de l'emplacement réservé (ER) de voirie n°28, pour création de voie, au bénéfice de la Métropole, situé passage Louis Roy.

**Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements**

## O Point 95

**Objectif :** Reconfigurer un secteur à forte visibilité depuis la M7 en qualifiant et densifiant l'existant.

**Conséquence :** Inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°8 "Jean Jaurès - Nord" sur les parcelles cadastrées AM 114, AM 122 et 123, AM 185 et 186, AM 202, AM 226, de AM 248 à 254, et en partie AM 258 situées entre l'avenue Jean Jaurès, la rue Pierre Baudin et la M7.

## O Point 96

**Objectif :** Poursuivre vers le sud le renouvellement urbain en cours de la Saulaie et constituer une façade qualitative sur la M7, porte d'entrée de la Métropole

**Conséquence :** Inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 6 "Jean Jaurès - Sud" sur les parcelles cadastrées AM 133 et 134, de AM 142 à 144, AM 146 et 147, AM 190 et 191, AM 211 à 213, et AM 269 à 272, situées entre l'avenue Jean Jaurès, l'avenue des Saules et la M7.

## O Point 101

**Objectif :** Maintenir dégagée la façade noble donnant sur cour du château de la Buisnière.

**Conséquence :** Inscription d'une zone non aedificandi sur la cour du château de la Buisnière inscrit en élément bâti patrimonial (EBP) n°14 sur la parcelle cadastrée AI 655 située entre la rue du Buisset et la rue Lafayette.

**OULLINS****Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***O Point 106**

**Objectif :** Permettre la protection d'une maison de ville datant du XXème siècle, 210 Grande rue.

**Conséquence :** Inscription d'un élément bâti patrimonial (EBP) n°43 sur un bâtiment de la parcelle cadastrée AS 159 situé 210 Grande rue.

**O Point 109**

**Objectif :** Permettre la protection d'un pavillon et de son mur avec la porte à encadrement en pierre datant du XXème siècle, 295 Grande rue.

**Conséquence :** Inscription d'un élément bâti patrimonial (EBP) n°45 sur un bâtiment de la parcelle cadastrée AR 506 situé 295 Grande rue

**O Point 111**

**Objectif :** Permettre la protection d'une maison de ville datant du XXème siècle, 247 Grande rue.

**Conséquence :** Inscription d'un élément bâti patrimonial (EBP) n°44 sur un bâtiment de la parcelle cadastrée AR 12 situé 247 Grande rue.

**O Point 114**

**Objectif :** Préserver le patrimoine du secteur de La Bussière pour encadrer son évolution et conserver son identité et ses principes architecturaux fondamentaux.

**Conséquence :** Inscription d'un périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) B5 situé rue et impasse Charles Fourier, rue Eugène Vial et rue Francisque Jomard.

**O Point 115**

**Objectif :** Préserver le patrimoine du secteur de La Clavelière pour encadrer son évolution et conserver son identité et ses principes architecturaux fondamentaux.

**Conséquence :** Inscription d'un périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) B4 situé rue Albert Camus, rue de la Clavelière et rue Henri Barbusse.

**O Point 117**

**Objectif :** Requalifier le domaine public à l'occasion d'un projet de mutation du site.

**Conséquence :** Inscription d'un emplacement réservé (ER) de voirie n°33, au bénéfice de la Métropole, pour un élargissement de voie, sur les parcelles cadastrées AL 453 et AL 454 situées à l'angle des rue Diderot et Parmentier pour un projet de requalification du site.

## OULLINS

## Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

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

## O Point 103

**Objectif :** Éviter, dans les constructions existantes, la surproduction de petits logements au détriment de logements familiaux et lutter contre l'habitat indigne (division excessive).

**Conséquence :** Inscription d'un secteur de taille minimale de logements (STML) avec un seuil d'exigibilité pour opération sur construction existante à destination d'habitation à partir de 4 logements créés et un minimum de 30% de surface de plancher du programme de logements pour les T3 et plus, dans les zones U à l'exception de celles correspondantes à des zones d'aménagement concerté (ZAC) et à des projets urbains partenariaux (PUP).

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

## O Point 177

**Objectif :** Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2023-2025, pour les communes déficitaires (article 55 de la loi SRU).

**Conséquence :** Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

**Favoriser le maintien et le développement des activités économiques diversifiées "dans la ville"**

## O Point 97

**Objectif :** Conforter la vocation économique du Sud de la Saulaie et proposer une offre économique diversifiée tout en affirmant la trame paysagère Nord/Sud

**Conséquence :** Inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7 "ZA de la Saulaie" sur les parcelles cadastrées AN 24, AN 44, AN 75, AN 76, pour partie AN 129, AN 130, située entre la rue Dubois Crancé, l'impasse Jean Jaurès et la rue Louis Aulagne.

**Organiser un développement commercial équilibré et durable**

## O Point 102

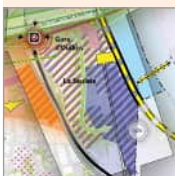
**Objectif :** Conforter une activité artisanale et commerciale en rez-de-chaussée des immeubles bordant la place du Maréchal de Lattre de Tassigny.

**Conséquence :** Suppression et inscription de linéaires artisanaux et commerciaux sur la place du Maréchal de Lattre de Tassigny à l'angle de la grande rue et de la place du Perron.





### • Réaliser le projet métropolitain de la Saulaie en cohérence avec la Mulatière et en accroche avec Pierre-Bénite



> Créer un nouveau quartier exemplaire, durable et favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités économiques, équipements et espaces publics) et sociale :

- Permettre le renouvellement du quartier historique de la Saulaie et des berges de l'Yzeron dans le respect de leurs caractéristiques morphologiques
- Repenser et accompagner l'aménagement de la place Kellermann à long terme
- Intégrer pleinement la notion de nature en ville dans le projet
- Accompagner le renouvellement économique de la partie sud de la Saulaie

> Intégrer le projet dans son environnement :

- Requalifier la façade de la Saulaie donnant sur l'autoroute et anticiper l'apaisement de cette infrastructure en boulevard urbain et la reconquête du fleuve
- S'appuyer sur l'axe Dubois Crancé pour faire le lien entre le quartier historique et le futur quartier du Confluent à La Mulatière
- Travailler la connexion avec la Mulatière, de part et d'autre de l'Yzeron, faisant dialoguer le bâti avec l'élément naturel
- Améliorer les liens avec le centre de Pierre-Bénite (RD15), principalement modes doux
- Veiller à une intégration optimale de la porte de la Saulaie de l'Anneau des Sciences

- L'espace dédié au pôle multimodal est classé en USP.

- Le secteur de projet correspondant aux anciennes friches SNCF est inscrit en AU1, avec un emplacement réservé en vue de réaliser un dépôt bus.

- La partie sud-est occupée par l'activité est classée en UEi1 afin de privilégier l'économie productive et en UEi2 de part et d'autre de l'avenue des Saules où l'économie tertiaire est localisée. Des lignes d'implantation encadrent les possibilités d'évolution de certaines parcelles afin de poursuivre la structuration urbaine engagée sur l'avenue des Saules.

- Le quartier historique de la Saulaie est classé en UCe3a avec des hauteurs à 16 mètres permettant la rénovation urbaine. Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre en partie ce zonage.

PIP  
A3

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

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### • Réaliser le projet métropolitain de la Saulaie en cohérence avec la Mulatière et en accroche avec Pierre-Bénite



> Créer un nouveau quartier exemplaire, durable et favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités économiques, équipements et espaces publics) et sociale :

- Permettre le renouvellement du quartier historique de la Saulaie et des berges de l'Yzeron dans le respect de leurs caractéristiques morphologiques
- Repenser et accompagner l'aménagement de la place Kellermann à long terme
- Intégrer pleinement la notion de nature en ville dans le projet
- Accompagner le renouvellement économique de la partie sud de la Saulaie

> Intégrer le projet dans son environnement :

- Requalifier la façade de la Saulaie donnant sur l'autoroute et anticiper l'apaisement de cette infrastructure en boulevard urbain et la reconquête du fleuve
- S'appuyer sur l'axe Dubois Crancé pour faire le lien entre le quartier historique et le futur quartier du Confluent à La Mulatière
- Travailler la connexion avec la Mulatière, de part et d'autre de l'Yzeron, faisant dialoguer le bâti avec l'élément naturel
- Améliorer les liens avec le centre de Pierre-Bénite (RD15), principalement modes doux
- Veiller à une intégration optimale de la porte de la Saulaie de l'Anneau des Sciences

- L'espace dédié au pôle multimodal est classé en USP.

- Le secteur de projet correspondant aux anciennes friches SNCF est inscrit en AU1, avec un emplacement réservé en vue de réaliser un dépôt bus.

- La partie sud-est occupée par l'activité est classée en UEi1 afin de privilégier l'économie productive et en UEi2 de part et d'autre de l'avenue des Saules où l'économie tertiaire est localisée. Des lignes d'implantation encadrent les possibilités d'évolution de certaines parcelles afin de poursuivre la structuration urbaine engagée sur l'avenue des Saules.

- Le quartier historique de la Saulaie est classé en UCe3a avec des hauteurs à 16 mètres permettant la rénovation urbaine. Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre en partie ce zonage.

- Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent accompagner la mutation de certains ilots à enjeux avenue Jean Jaurès.

PIP  
A3

OAP  
6

OAP  
7

OAP  
8

Points n°95, 96 et 97

• **Encadrer les évolutions des quartiers résidentiels afin de préserver leur ambiance de qualité**



- > **Permettre la gestion de l'existant des quartiers de grands ensembles collectifs** du Golf, des Célestins, de la Glacière, de Montmein, de la Commune de Paris, du Pras et de la Maletière
- > **Permettre l'évolution mesurée des autres ensembles collectifs et des quartiers de maisons individuelles**
- > **Poursuivre la dynamique engagée de préservation du bâti** (patrimoine remarquable comme ordinaire) témoin de l'identité communale (maisons de maître, architecture des années 1920, bâtiments d'activités, et quartiers ordonnés présentant une identité morphologique de qualité : Merlo nord et sud, la Bussière, Cité Marescot, Maletière, Léon Bourgeois)
- > **Pérenniser l'ambiance végétale de qualité** de ces quartiers pavillonnaires (notamment Bois, Revoyet, Cité Yzeronne, Sanzy, Chemin de Chasse)

- Les quartiers de grands ensembles collectifs sont classés en URc1b.
- Les zonages URc2b et 2c s'appliquent sur les secteurs de collectifs, présentant ponctuellement un potentiel de constructibilité nouvelle. Un zonage URm2a est appliqué sur les collectifs de la Bussière et sur le secteur de Saint Viateur afin de permettre un renouvellement avec une meilleure insertion dans le tissu environnant. Un TUCCE est inscrit au Sud de l'église Saint Viateur afin de pérenniser les jardins familiaux.
- Un zonage URi2d est inscrit sur les parcelles au sud de Montmein.
- Les quartiers pavillonnaires ordonnés sont classés en URi1b ou URi1c afin de conserver leur structure particulière par rapport à la voie. Des protections du végétal préservent les espaces libres et notamment les coeurs d'îlot. Une zone non aedificandi est inscrite sur un coeur d'îlot particulièrement sensible du quartier de la Bussière. Un plan masse et des polygones d'implantation précisent très finement les évolutions admissibles de la cité Marescot.
- Des prescriptions patrimoniales (éléments bâtis patrimoniaux ou périmètres d'intérêt patrimonial) recourent pour partie ces zonages.
- Les zonages URi1a, 2a, 1b, 2b, 1c, 2c permettent la gestion des quartiers pavillonnaires selon leur rapport à la voie et leur densité existante. Des protections végétales complètent ces zonages.

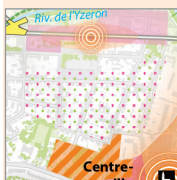
PIP  
A2  
A5  
B1  
B2  
B3

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

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### • Encadrer les évolutions des quartiers résidentiels afin de préserver leur ambiance de qualité



- > Permettre la gestion de l'existant des quartiers de grands ensembles collectifs du Golf, des Célestins, de la Glacière, de Montmein, de la Commune de Paris, du Pras et de la Maletière
- > Permettre l'évolution mesurée des autres ensembles collectifs et des quartiers de maisons individuelles
- > Poursuivre la dynamique engagée de préservation du bâti (patrimoine remarquable comme ordinaire) témoin de l'identité communale (maisons de maître, architecture des années 1920, bâtiments d'activités, et quartiers ordonnés présentant une identité morphologique de qualité : Merlo nord et sud, la Bussière, Cité Marescot, Maletière, Léon Bourgeois)
- > Pérenniser l'ambiance végétale de qualité de ces quartiers pavillonnaires (notamment Bois, Revoyet, Cité Yzeronne, Sanzy, Chemin de Chasse)

- Les quartiers de grands ensembles collectifs sont classés en URc1b.
- Les zonages URc2b et 2c s'appliquent sur les secteurs de collectifs, présentant ponctuellement un potentiel de constructibilité nouvelle. Un zonage URm2a est appliqué sur les collectifs de la Bussière et sur le secteur de Saint Viateur afin de permettre un renouvellement avec une meilleure insertion dans le tissu environnant. Un TUCCE est inscrit au Sud de l'église Saint Viateur afin de pérenniser les jardins familiaux.
- Un zonage URi2d est inscrit sur les parcelles au sud de Montmein.
- Les quartiers pavillonnaires ordonnés sont classés en URi1b ou URi1c afin de conserver leur structure particulière par rapport à la voie. Des protections du végétal préservent les espaces libres et notamment les coeurs d'îlot. Une zone non aedificandi est inscrite sur un coeur d'îlot particulièrement sensible du quartier de la Bussière. Un plan masse et des polygones d'implantation précisent très finement les évolutions admissibles de la cité Marescot.
- Des prescriptions patrimoniales (éléments bâtis patrimoniaux ou périmètres d'intérêt patrimonial) recourent pour partie ces zonages. Une zone non-aedificandi vient compléter les protections sur le château de la Bussière afin de protéger la cour.
- Les zonages URi1a, 2a, 1b, 2b, 1c, 2c permettent la gestion des quartiers pavillonnaires selon leur rapport à la voie et leur densité existante. Des protections végétales complètent ces zonages.

PIP  
A2  
A5  
B1  
B2  
B3  
B4  
B5

Points n°101, 114 et 115



### Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 133 logements /an, soit 1 200 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins de 90 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de la Saulaie, du Centre autour des rues Diderot, Aulagne, de la Grande Rue, Jomard et le secteur des Célestins,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC structurante existante et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

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

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

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 commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit :

~~Pour la 3<sup>ème</sup> période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 419 logements locatifs sociaux pour la commune. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30 % maximum en PLS sur la période triennale.~~



### Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 133 logements /an, soit 1 200 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins de 90 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de la Saulaie, du Centre autour des rues Diderot, Aulagne, de la Grande Rue, Jomard et le secteur des Célestins,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC structurante existante et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.
- La mise en place d'une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) permet de limiter les divisions excessives de logements ou maisons en petites typologies et de conserver des typologies de grandes tailles répondant davantage aux besoins de la commune. De même, cet outil prévient les situations d'habitats insalubres pour garantir la qualité des logements et limiter leur dégradation. Cette servitude est mise en œuvre sur toutes les zones U à l'exception des ZAC et PUP. La règle est la suivante :
  - Dès la création de 4 logements ou plus, 30% de la surface de plancher du programme doit être composée de T3 et plus.



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

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

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

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 commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. Pour la 3<sup>ème</sup> période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. Par ailleurs, la commune 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.
- 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).
- la révision des règles et extension des périmètres de secteurs de mixité sociale existants,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville d'Oullins,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations. Afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...).

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante,

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

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



### Améliorer la qualité du parc

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

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

L'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole.

- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et du parc public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix,
- la veille sur le fonctionnement des copropriétés, anciennes ou récentes, pour prévenir ou résorber les difficultés (bâti dégradé, dettes ou impayés de charges, dysfonctionnements de gestion, vacance, décrochage de la valeur immobilière par rapport au marché...),
- la lutte contre l'habitat indigne, notamment par l'incitation aux travaux de réhabilitation (remise aux normes ou réhabilitation globale) des propriétaires bailleurs et l'accompagnement des ménages (propriétaires occupants, ou locataires) dans leurs démarches (relogement, maintien, accès aux droits...), et, le cas échéant par l'exercice des pouvoirs de police spéciale en matière de péril.



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

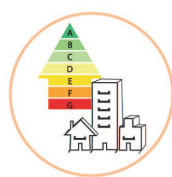
- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
  - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 224 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).
- la révision des règles et extension des périmètres de secteurs de mixité sociale existants,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville d'Oullins,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations. Afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou

de l'habitat spécifique (résidences sociales...).

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante,

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

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



#### Améliorer la qualité du parc

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

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

L'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole.

- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et du parc public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix,
- la veille sur le fonctionnement des copropriétés, anciennes ou récentes, pour prévenir ou résorber les difficultés (bâti dégradé, dettes ou impayés de charges, dysfonctionnements de gestion, vacance, décrochage de la valeur immobilière par rapport au marché...),
- la lutte contre l'habitat indigne, notamment par l'incitation aux travaux de réhabilitation (remise aux normes ou réhabilitation globale) des propriétaires bailleurs et l'accompagnement des ménages (propriétaires occupants, ou locataires) dans leurs démarches (relogement, maintien, accès aux droits...), et, le cas échéant par l'exercice des pouvoirs de police spéciale en matière de péril.

**Point n°177**

NEANT

OAP  
6

## Jean Jaurès - Sud

### Constat

Le secteur est situé entre la M7 et l'avenue Jean Jaurès.

Il est actuellement occupé par des fonctions très mixtes, avec du logement collectif, de l'activité sous forme de grandes halles et un hôtel.

Il constitue l'une des principales entrées d'Oullins depuis la M7 par l'avenue des Saules.

### Objectifs

Fabriquer l'entrée métropolitaine depuis la M7

Requalifier l'entrée dans le quartier par l'avenue des Saules.

### Principes d'aménagement

#### Fonctions et morphologie urbaines

- Développer des opérations tertiaires le long de la M7 et de la rue des Saules. En coeur d'îlot, maintenir les constructions existantes dans la perspective d'une mutation future. Proposer des programmes permettant la réversibilité entre habitat et tertiaire. Intégrer des rez-de-chaussée actifs en façade sur l'avenue Jean Jaurès.
- Maintenir et adapter le découpage parcellaire existant à l'intérieur de l'îlot, individualisant les différentes opérations et programmes
- Reconfigurer la façade visible depuis la M7 par la constitution d'un front bâti parallèle à l'orientation de l'avenue Jean Jaurès, reprenant les décalages de bâti caractéristiques des abords de la M7 sur le secteur. Concevoir des rez-de-chaussée en façade sur M7 pouvant à terme s'adresser sur la voirie une fois celle-ci fortement apaisée.
- Marquer l'entrée de ville par l'implantation à l'alignement des bâtis tertiaires le long de la rue des Saules.
- Favoriser de fortes hauteurs le long de la M7 et ajuster l'espacement entre les bâtis afin de proposer un front bâti « protecteur » entre la M7 et les logements existants tout en maintenant des perméabilités dans la continuité des vides existants.

- Composer avec l'existant : conserver, valoriser et intégrer certaines constructions existantes dans le projet (halles d'activité, immeuble de rapport).
- Intégrer les nouvelles constructions sur Jean Jaurès par des volumétries et des hauteurs (épannelage nécessaire, et respect des hauteurs existantes) en lien avec le tissu urbain existant.

#### Nature en ville :

- Localiser prioritairement les espaces de pleine terre et les plantations le long de la M7 afin de constituer une continuité paysagère.

#### Accès, déplacement et stationnement

- Mutualiser les stationnements entre les opérations au sein des bâtiments tertiaires.
- Positionner le stationnement en rez-de-chaussée pour limiter l'exposition au risque inondation (zone B1 du PPRI du Rhône). Le traitement de ces espaces devra être qualitatif et s'intégrer dans son environnement urbain. Le rapport aux espaces publics (en particulier l'avenue Jean Jaurès et la place Kellermann) devra être soigné. Les programmes devront favoriser une animation avec l'espace public de façon plus simple.

NEANT




## Principes d'aménagement

### Risques

- Prendre en compte le PPRNI (plan de prévention des risques naturels d'inondation) du Rhône.
- Concevoir les projets pour limiter l'exposition des personnes, notamment les plus fragiles, aux nuisances et pollutions, à travers notamment :
  - La création d'espaces tampons fortement végétalisés permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),
  - La programmation des bâtiments et équipements pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
  - L'implantation des bâtiments (bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes...),
  - La conception des bâtiments et leurs matériaux (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme, ...).





#### Fonctions et morphologies urbaines :

-  Bâtiments tertiaires à développer
-  Secteur en mutation à venir
-  Bâtiments existants à valoriser

#### Accès et déplacements

-  Entrée de ville à qualifier

#### Gestion des risques et nuisances

-  Front bâti à créer
-  Tampon végétal à conforter

NEANT

OAP  
7

## ZA de la Saulaie

### Constat

Le site se situe au sud du grand projet urbain de la Saulaie. Il est identifié au PADD comme un secteur de potentiel de renouvellement urbain à vocation économique.

### Objectifs

- Conforter la vocation économique du sud de la Saulaie
- Accompagner le renouvellement urbain du site
- Affirmer la trame paysagère Nord/Sud

### Principes d'aménagement

#### Fonctions et morphologie urbaines

- Accompagner le renouvellement urbain du site en maintenant sa vocation économique.
- Proposer une offre à destination des entreprises productives : artisanat industrie, petite logistique...
- Favoriser une architecture sobre, peu consommatrice d'énergie, bioclimatique.
- Garantir l'insertion et la qualité paysagère de chaque bâtiment et rationaliser les espaces de stockage extérieurs à positionner de préférence à l'arrière des parcelles.

#### Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Favoriser la végétalisation des espaces libres extérieurs, notamment des parkings par des plantations d'arbres de hautes tiges et le développement de strates arbustives, et l'utilisation de matériaux perméables.
- Lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur par l'optimisation des espaces de pleine terre en privilégiant les continuités végétales entre les différents programmes.
- Poursuivre la continuité écologique nouvelle vers le sud.

#### Accès, déplacement et stationnement

- Organiser la desserte interne du site de sorte à optimiser et sécuriser les circulations. Privilégier un axe unique depuis la rue Dubois Crancé vers l'avenue Jean Jaurès.
- Connecter le site au quartier de la Saulaie par la mise en place de liaisons douces permettant de rejoindre le parc sportif et de valoriser la trame verte Nord-Sud.

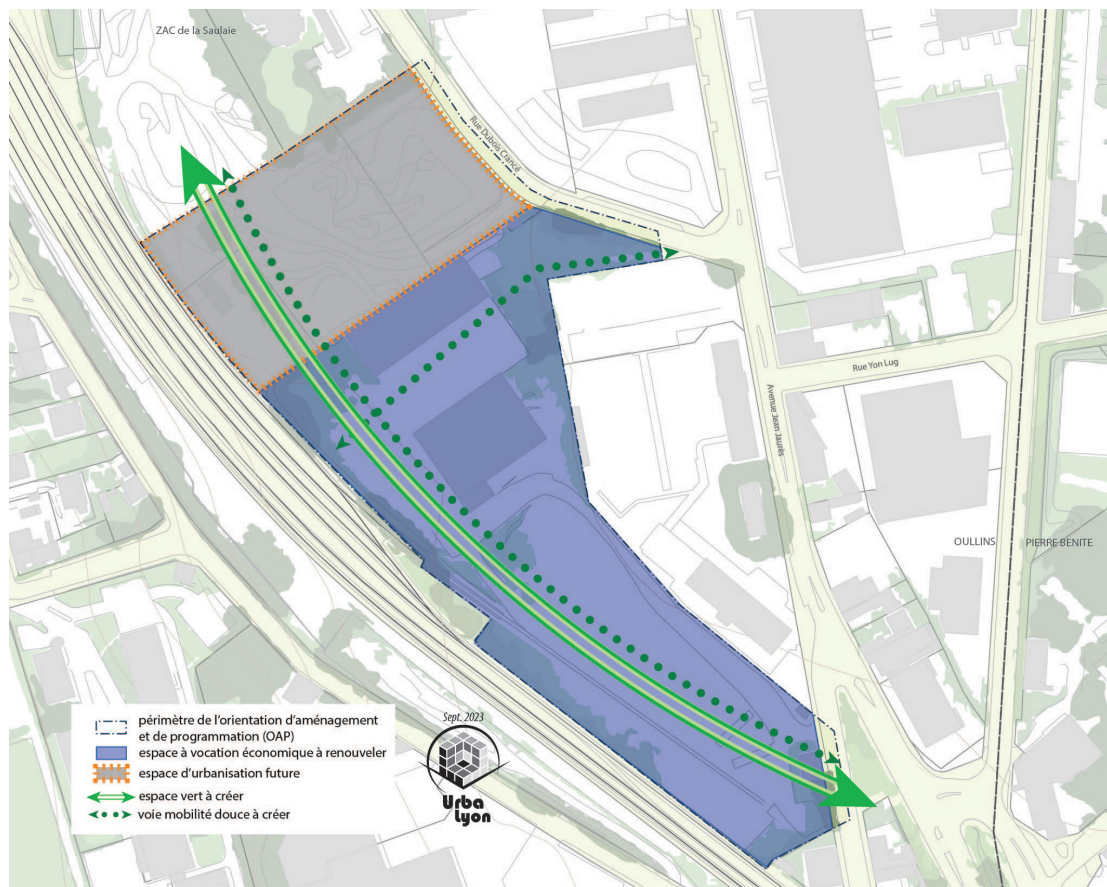
#### Risques

- Prendre en compte le PPRNI (plan de prévention des risques naturels d'inondation) du Rhône.
- Prendre en compte le PPRT (plan de prévention des risques technologiques) lié à l'activité du site ARKEMA.

NEANT



## Principes d'aménagement



NEANT

OAP  
8

## Jean Jaurès - Nord

### Constat

Le secteur est situé entre la M7 et l'avenue Jean Jaurès.

Il est actuellement occupé par des logements collectifs, une résidence étudiante et une pharmacie. C'est un espace de recomposition urbaine avec des parcelles faiblement occupées et des constructions inadaptées avec le voisinage de la M7.

### Objectifs

Reconfigurer un secteur à forte visibilité depuis la M7 en qualifiant et densifiant l'existant.

### Principes d'aménagement

#### Fonctions et morphologie urbaines

- Développer par densification et renouvellement urbain des opérations tertiaires venant s'intégrer au tissu mixte de logements et de commerce (pharmacie) existant. Proposer des programmes permettant la réversibilité entre habitat et tertiaire. Intégrer des rez-de-chaussée actifs en façade sur l'avenue Jean Jaurès.
- Maintenir et adapter le découpage parcellaire existant à l'intérieur de l'îlot, individualisant les différentes opérations et programmes
- Reconfigurer la façade visible depuis la M7 par la constitution d'un front bâti parallèle à l'orientation de l'avenue Jean Jaurès, reprenant les décalages de bâti caractéristiques des abords de la M7 sur le secteur. Concevoir des rez-de-chaussée en façade sur M7 pouvant à terme s'adresser sur la voirie une fois celle-ci fortement apaisée.
- Favoriser les fortes hauteurs le long de la M7 et ajuster l'espacement entre les bâtis afin de proposer un front bâti « protecteur » entre la M7 et les logements existants. Proposer des hauteurs réduites (R+2/R+3 max), en cohérence avec l'existant le long de l'avenue Jean Jaurès.
- Composer avec l'existant : conserver, valoriser et intégrer certaines constructions existantes dans le projet.

#### Nature en ville :

- Localiser prioritairement les espaces de pleine terre et les plantations le long de la M7 afin de constituer une continuité paysagère.

#### Accès, déplacement et stationnement

- Anticiper l'accès aux bâtiments en front de M7 depuis la rue Jean Jaurès ou la rue Baudin.
- Positionner le stationnement en rez-de-chaussée pour limiter l'exposition au risque inondation (zone B1 du PPRi du Rhône). Le traitement de ces espaces devra être qualitatif et s'intégrer dans son environnement urbain. Le rapport aux espaces publics (en particulier l'avenue Jean Jaurès) devra être soigné et privilégier des programmes favorisant l'animation.

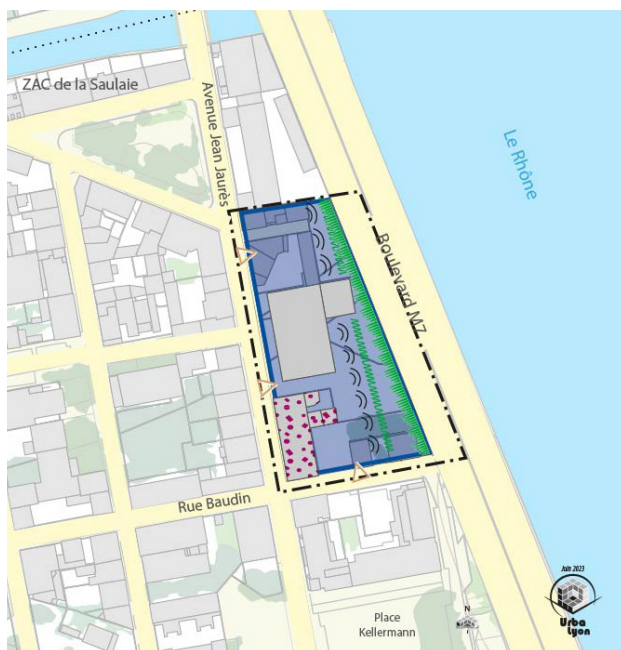
#### Risques

- Prendre en compte le PPRNI (plan de prévention des risques naturels d'inondation) du Rhône.
- Concevoir les projets pour limiter l'exposition des personnes, notamment les plus fragiles, aux nuisances et pollutions, à travers notamment :
  - La création d'espaces tampons fortement végétalisés permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),




NEANT

## Principes d'aménagement


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





### Fonctions et morphologies urbaines :

-  Bâtiments tertiaires à développer
-  Bâtiments existants à valoriser
-  Bâtiments existants

### Accès et déplacements

-  Accès tout mode à privilégier (localisation indicative)

### Gestion des risques et nuisances

-  Front bâti à créer
-  Tampon végétal à conforter



# Rapport de présentation

## Tableau des surfaces de zonages

### OULLINS

Surface communale..... 439,08 ha (dont surface d'eau : 8,16 ha)

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

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
<b>Zones mixtes</b>		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2	7,83	7,83
UCe3	32,87	32,87
UCe4	3,42	3,42
Mixtes de formes compactes		
URm1	24,76	24,76
URm2	25,70	25,70
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	51,95	51,95
URc2	14,20	14,20
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	87,85	87,85
URi2	47,77	47,77
Zones de projet		
UPr		
<b>Zones spécialisées</b>		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1	15,38	15,38
UEi2	9,16	9,16
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc	1,48	1,48
UEi		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	5,18	5,18
<b>Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement</b>		
UPp - UPpa	25,79	25,79
UL		
<b>TOTAL</b>	<b>353,34</b>	<b>353,34</b>

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEi		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1	12,32	12,32
AU2		
AU3		
<b>TOTAL</b>	<b>12,32</b>	<b>12,32</b>

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	9,36	9,36
N2	64,06	64,06
Zones agricoles		
A1		
A2		
<b>TOTAL</b>	<b>73,42</b>	<b>73,42</b>

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

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	48,96	48,96
Espaces Végétalisés à Valoriser	24,29	24,29
Plantations sur domaine public	3,61	3,61
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,09	0,09
<b>TOTAL</b>	<b>76,95</b>	<b>76,95</b>

\* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

# LEGENDE DES PLANS

## C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000<sup>e</sup>



## LES ZONES

### Urbaines



UCe



USP



UPr

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



URm



UEa UEp UEI UEI



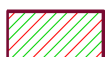
UL



URc



UEc



UPp



Contour de zone



URi

### A urbaniser



AUCe AURm AURc AURi



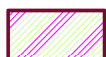
AUEa AUEp AUEI AUEI



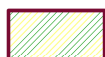
AUEc



AUSP



AUL



AU1-2 ou 3

### Agricoles



A

### Naturelles



N

## AUTRES PRESCRIPTIONS

### Equipements réseaux et emplacements réservés



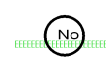
Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



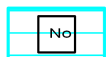
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste

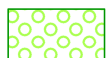


Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.151-41

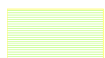
### Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



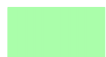
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

### Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol

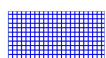


Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

### Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

### Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



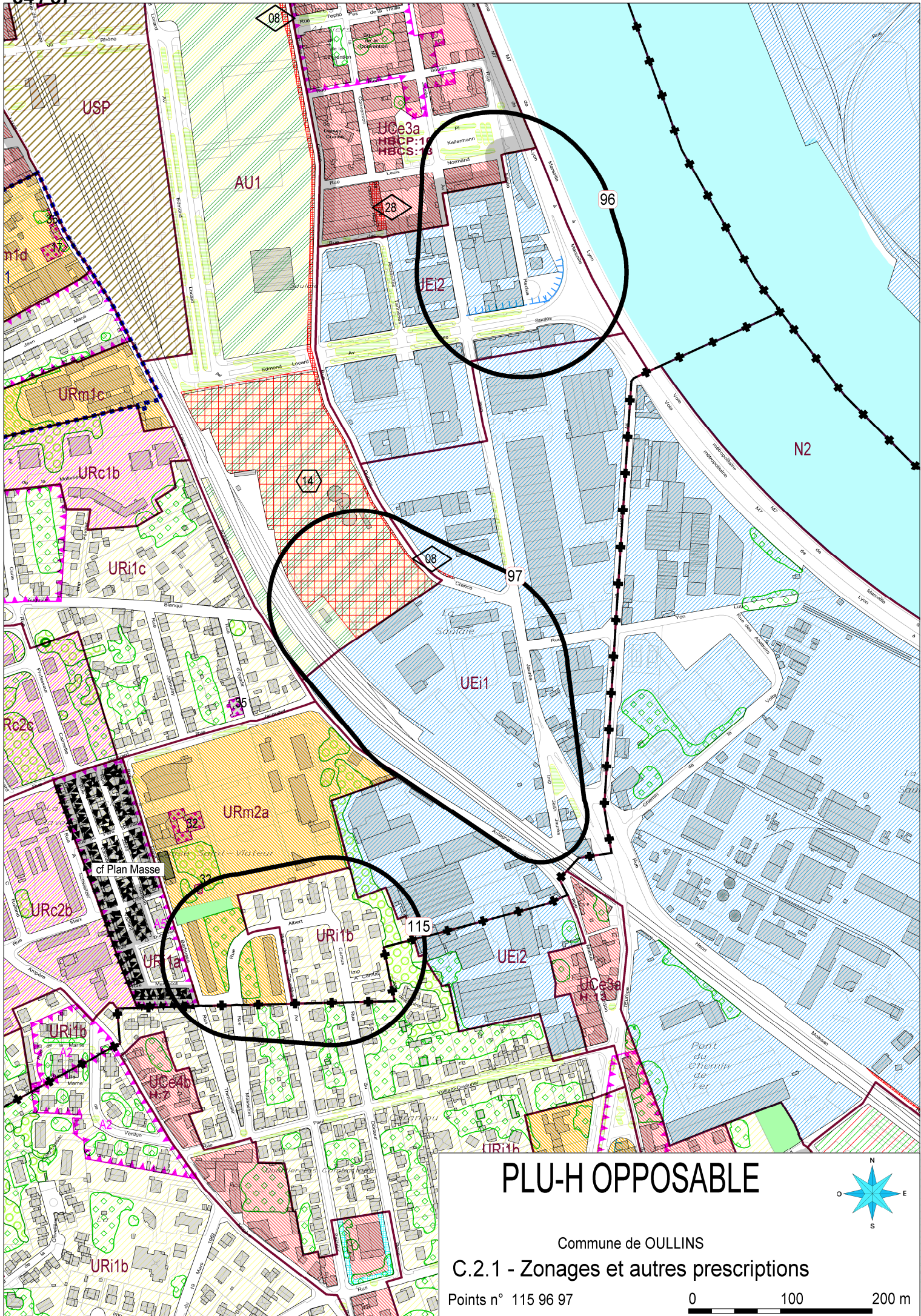
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



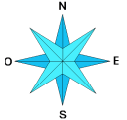
# PLU-H OPPOSABLE

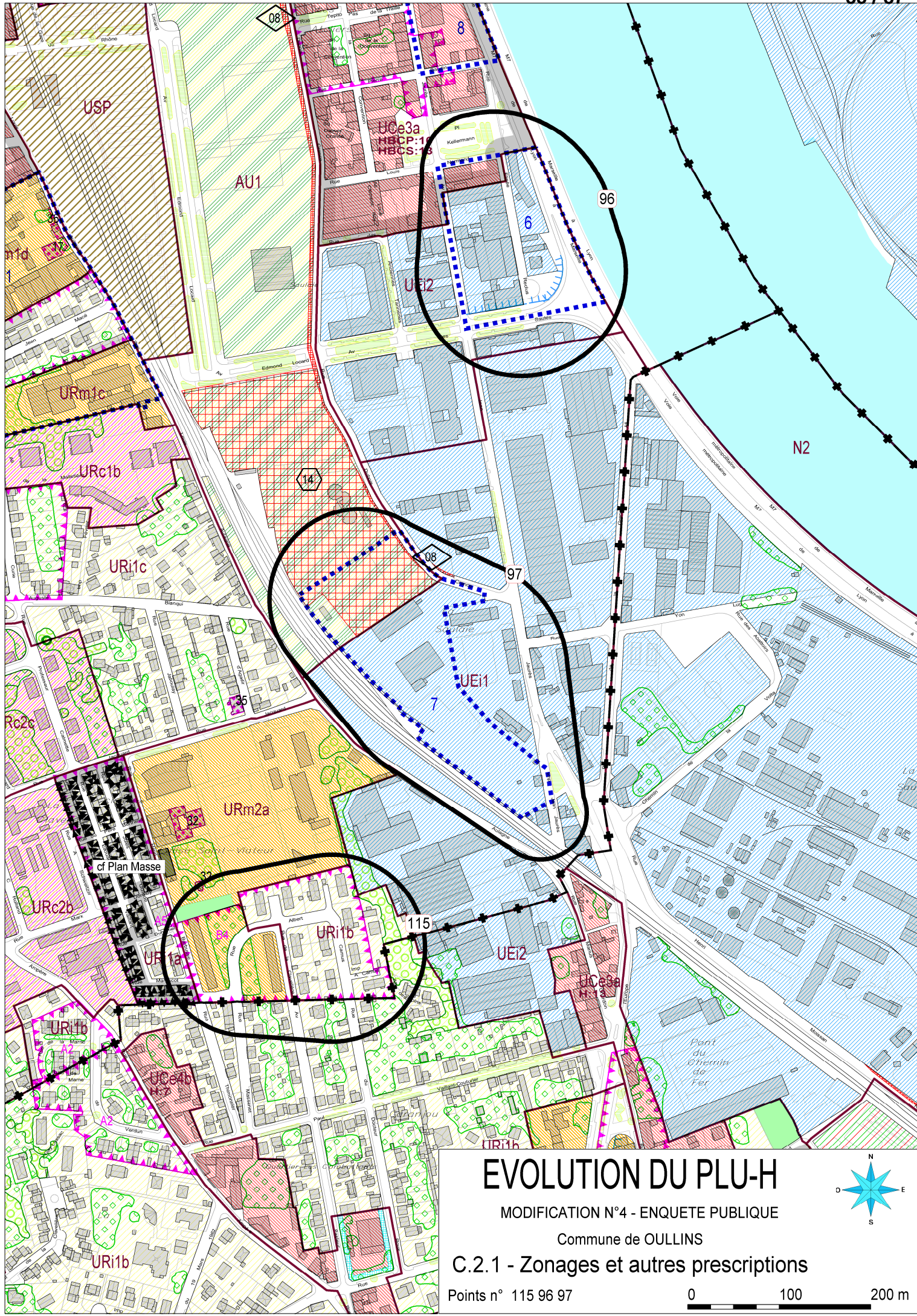
Commune de OULLINS

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 115 96 97

0 100 200 m





# EVOLUTION DU PLU-H

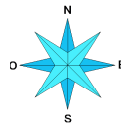
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

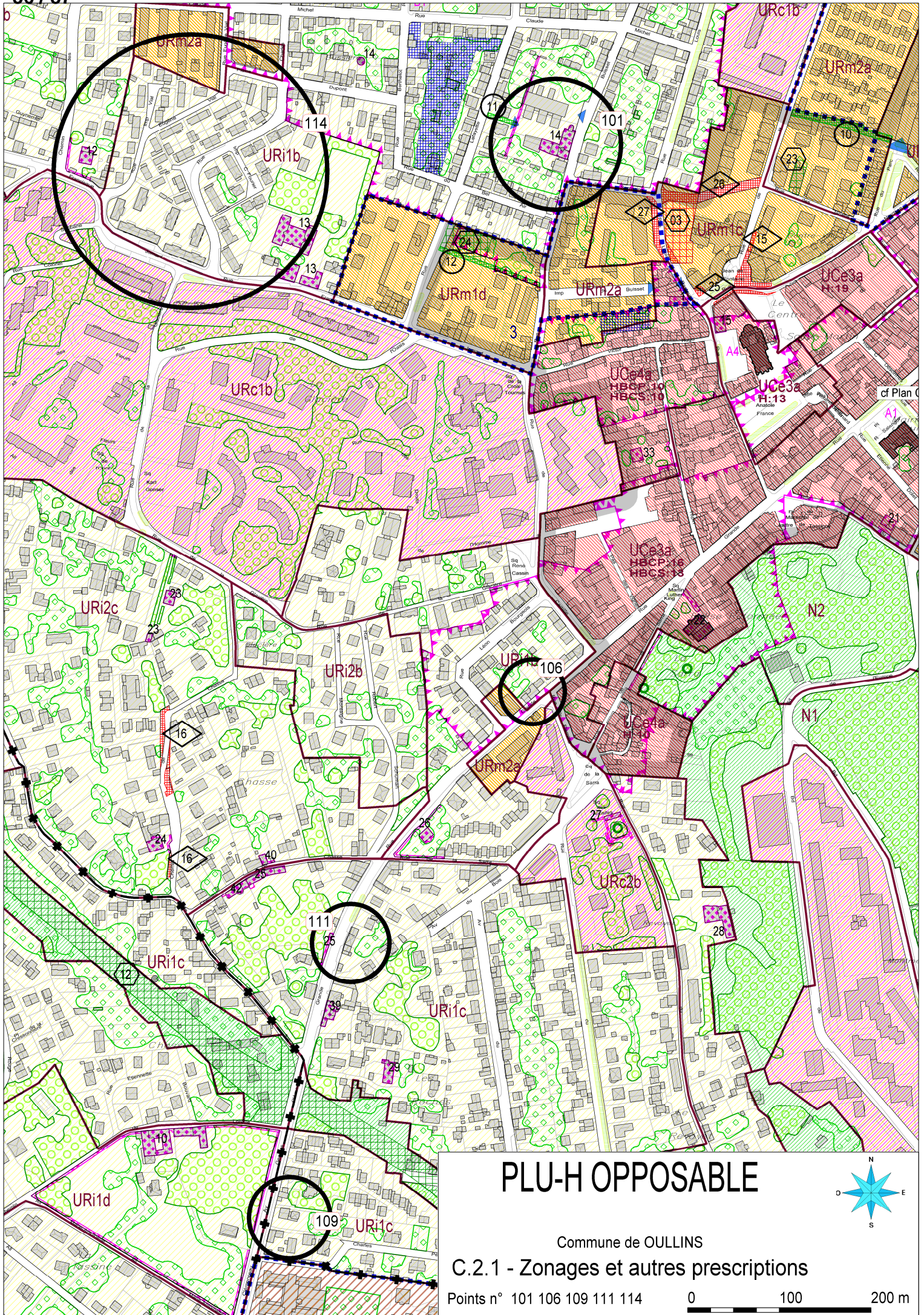
Commune de OULLINS

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 115 96 97

0 100 200 m





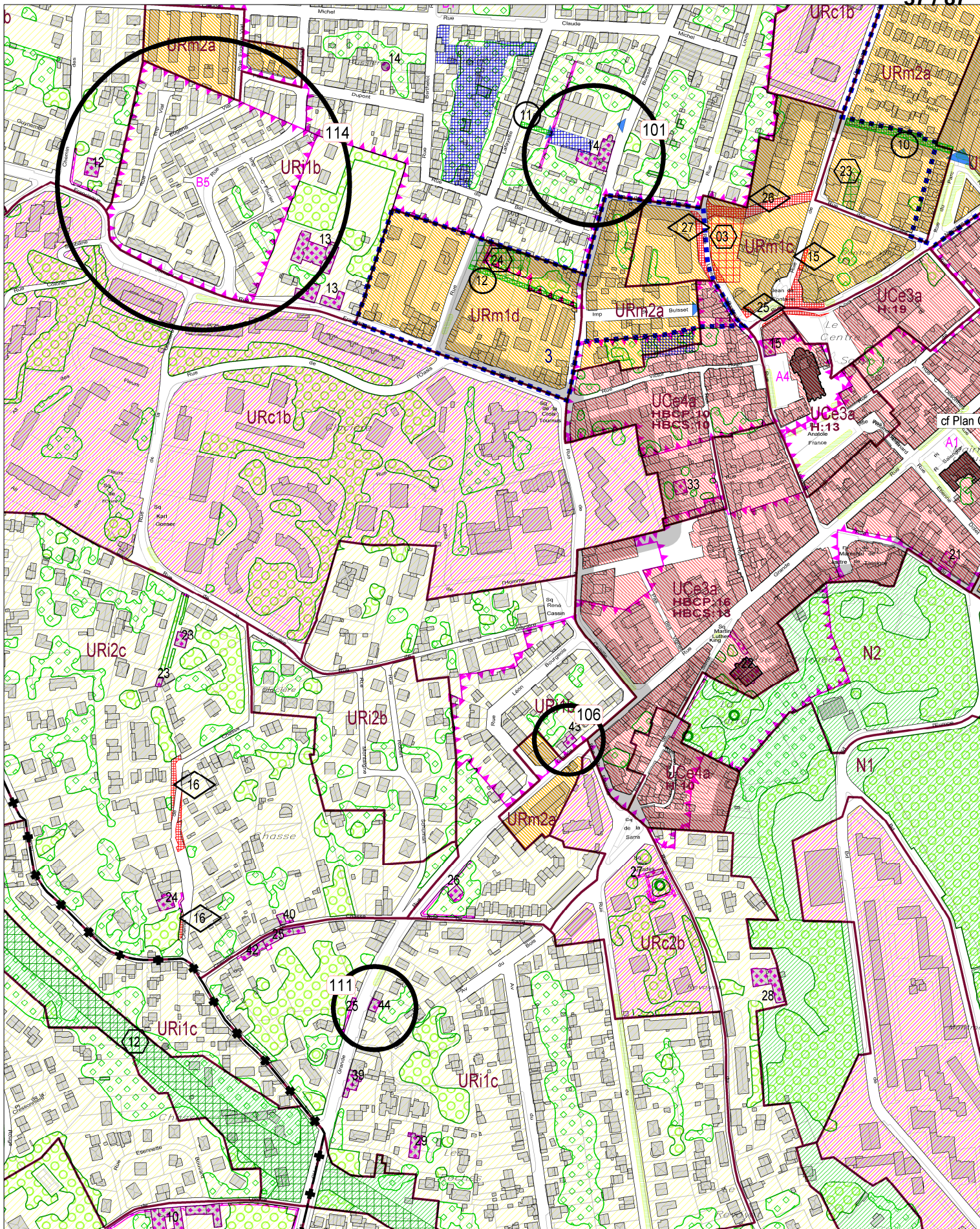
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de OULLINS

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 101 106 109 111 114

0 100 200 m



# EVOLUTION DU PLU-H

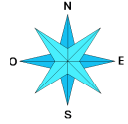
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de OULLINS

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 101 106 109 111 114

0 100 200 m



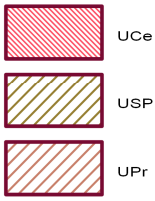
# LEGENDE DES PLANS

## C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

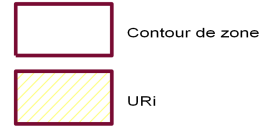
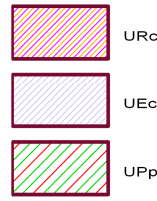
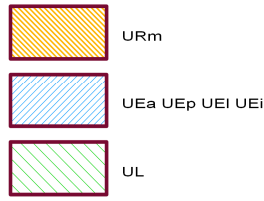
1/2000<sup>e</sup>

# LES ZONES

## Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



## A urbaniser



## Agricoles

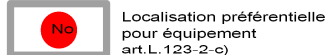
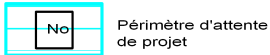
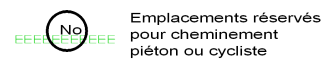
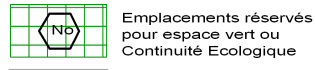
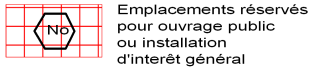


## Naturelles

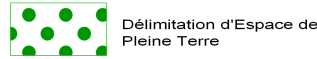
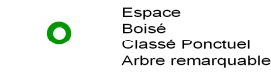


# AUTRES PRESCRIPTIONS

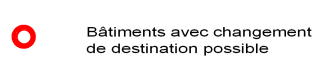
## Equipements réseaux et emplacements réservés



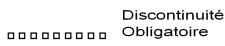
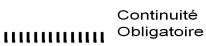
## Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



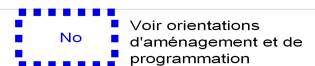
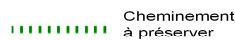
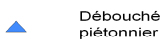
## Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

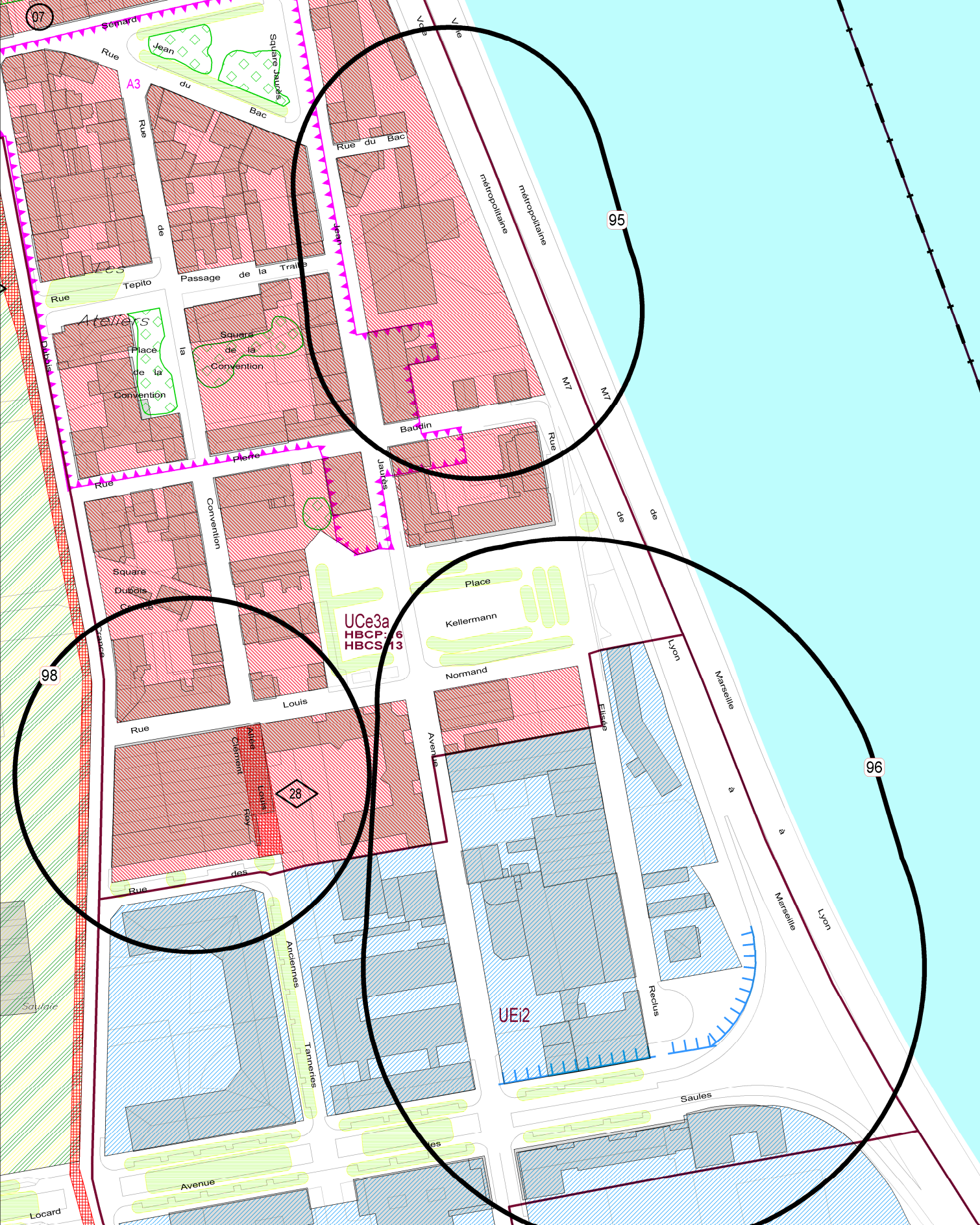


## Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



## Prescriptions relatives aux déplacements



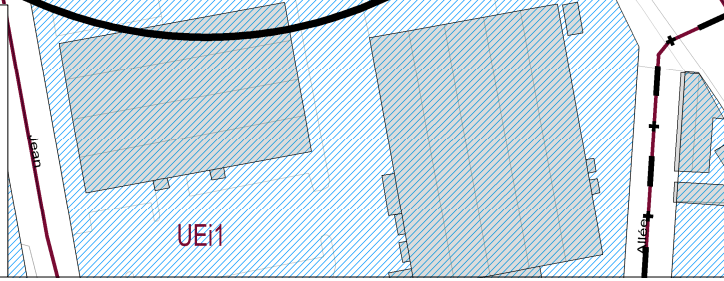
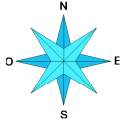
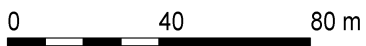


# PLU-H OPPOSABLE

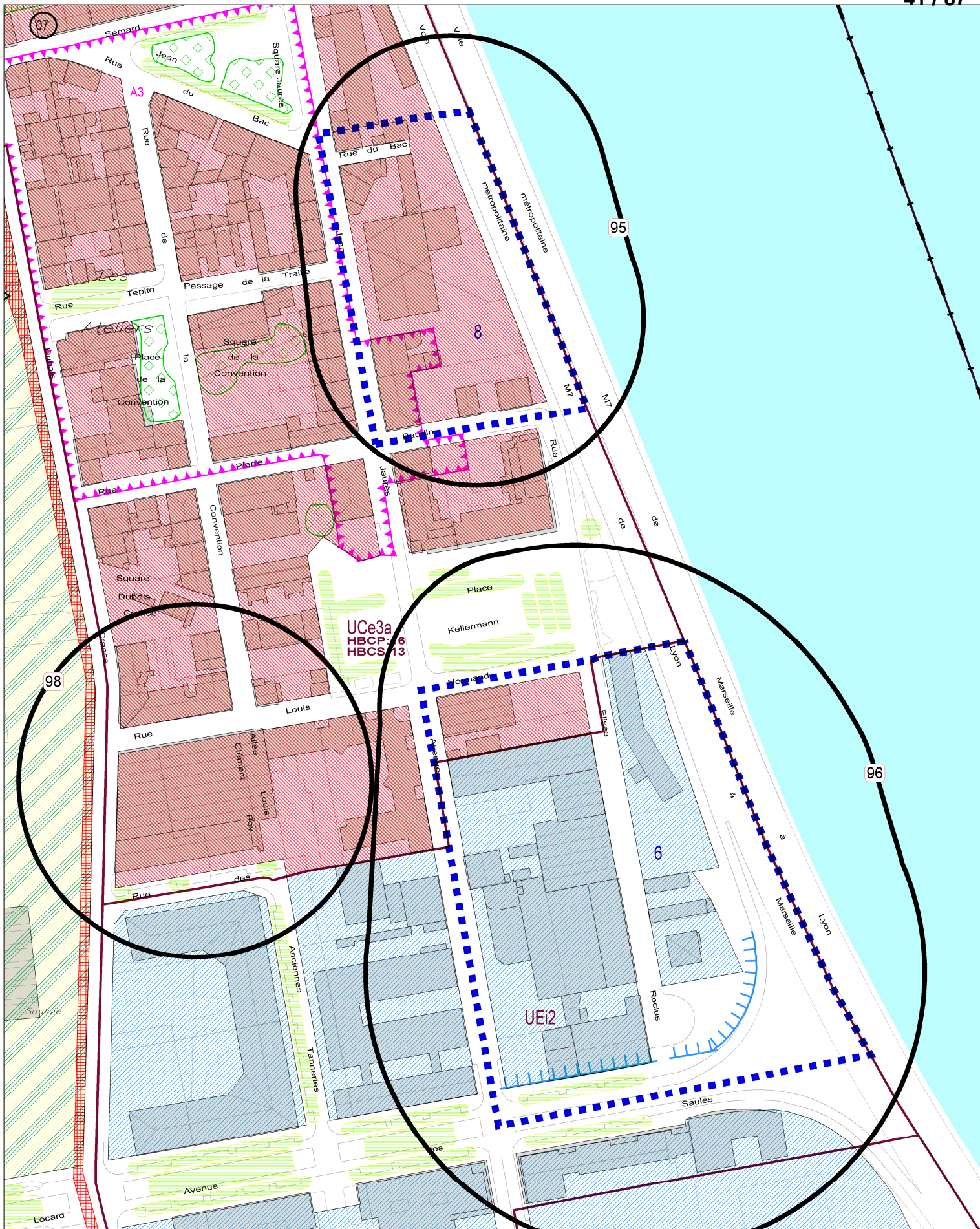
Commune de OULLINS

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 95 96 98







# EVOLUTION DU PLU-H

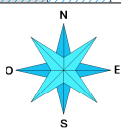
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

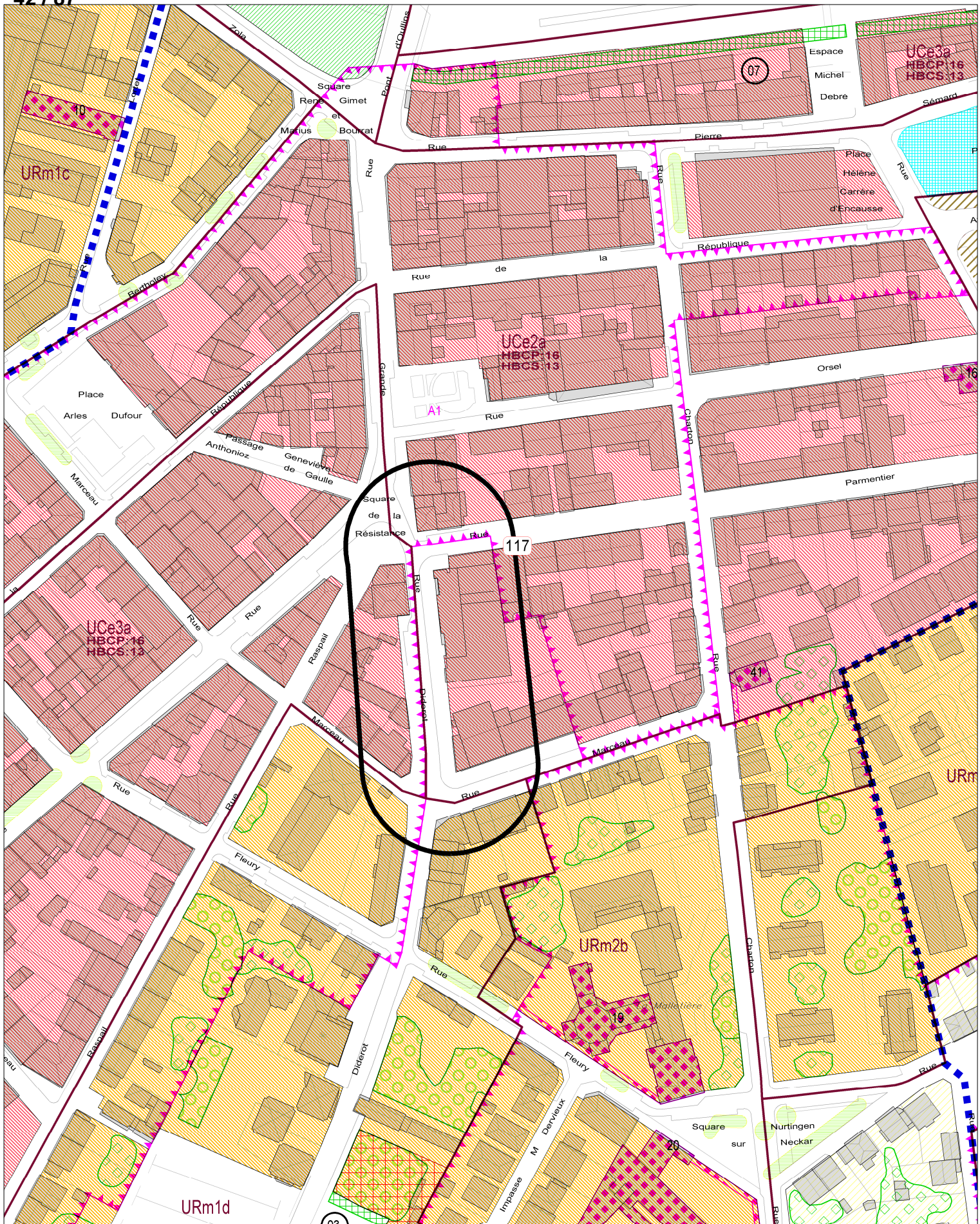
Commune de OULLINS

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 95 96 98

0 40 80 m





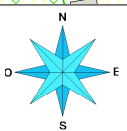
# PLU-H OPPOSABLE

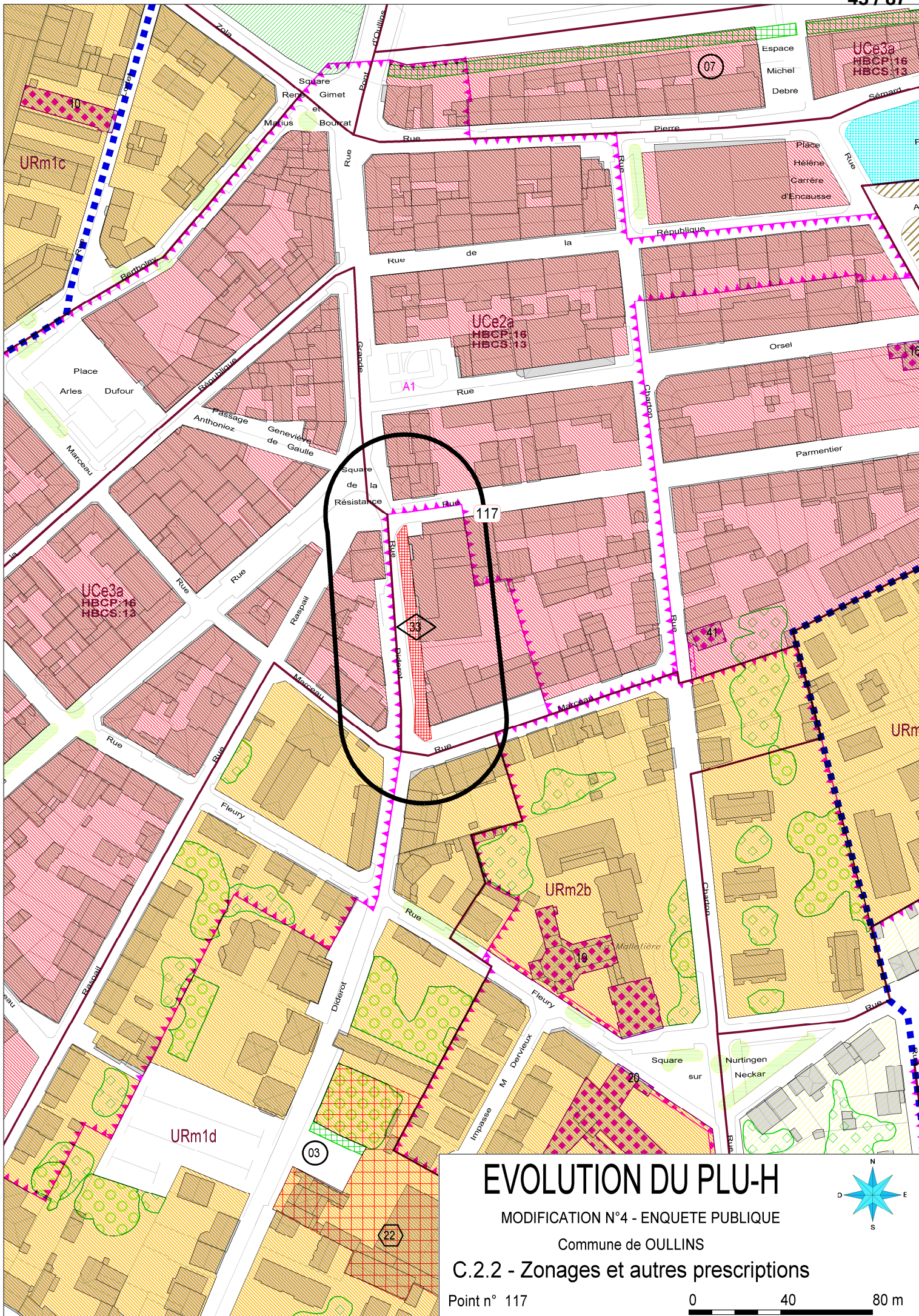
Commune de OULLINS

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 117

0 40 80 m





# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de OULLINS

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 117

0 40 80 m

# LEGENDE DES PLANS

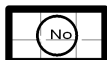
C.2.5 Habitat

1/5000<sup>e</sup>

## HABITAT



Réservation pour  
programme de  
logements  
art L151-41 4°



Secteur de mixité sociale  
art L151-15



Taille minimale de logement  
art L151-14

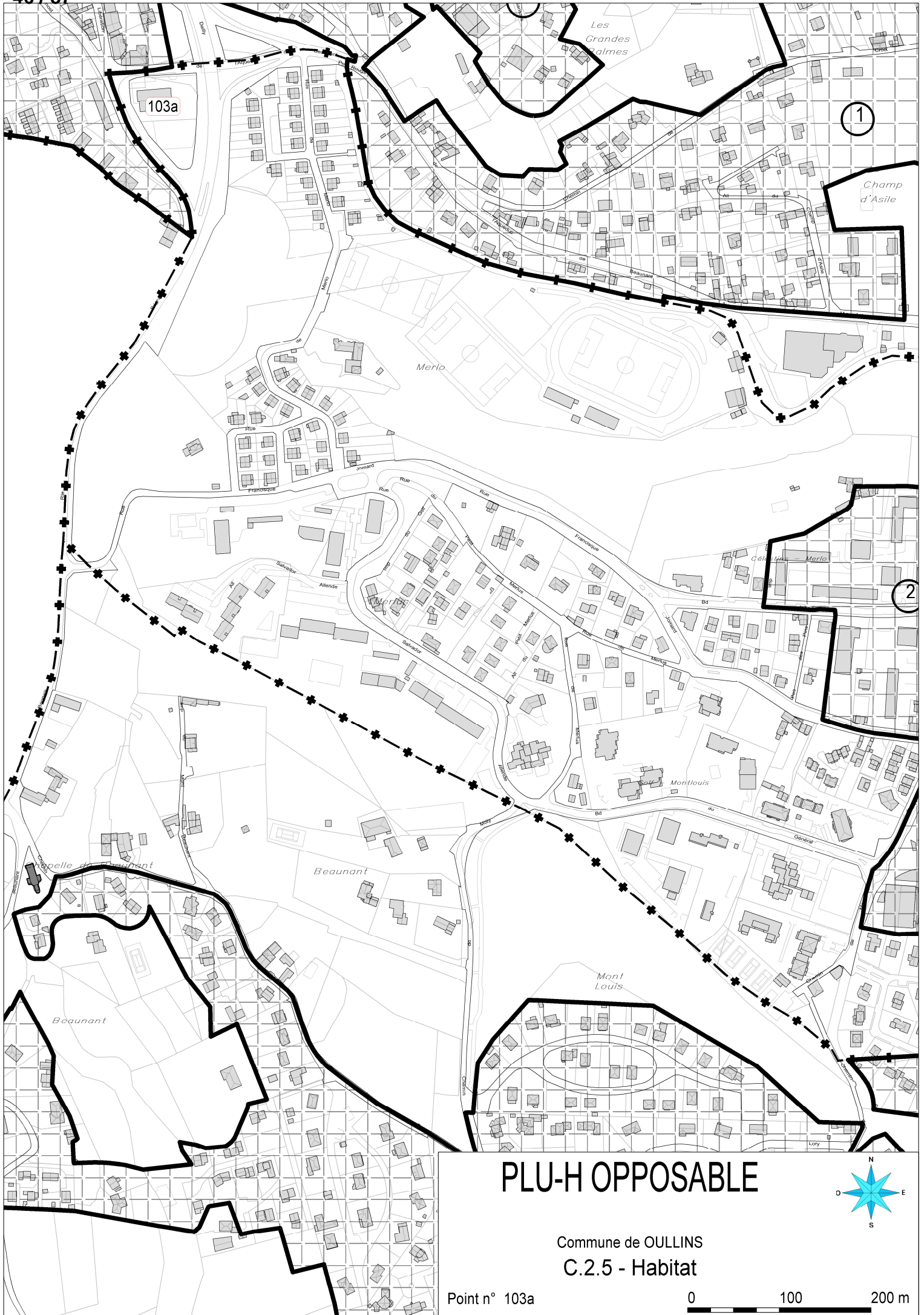
En cas de superposition d'une réservation pour programme de logements et d'un secteur de mixité sociale ce sont les règles de l'article L151-41 4° qui s'appliquent.



Commune



Arrondissement

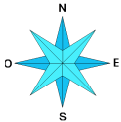


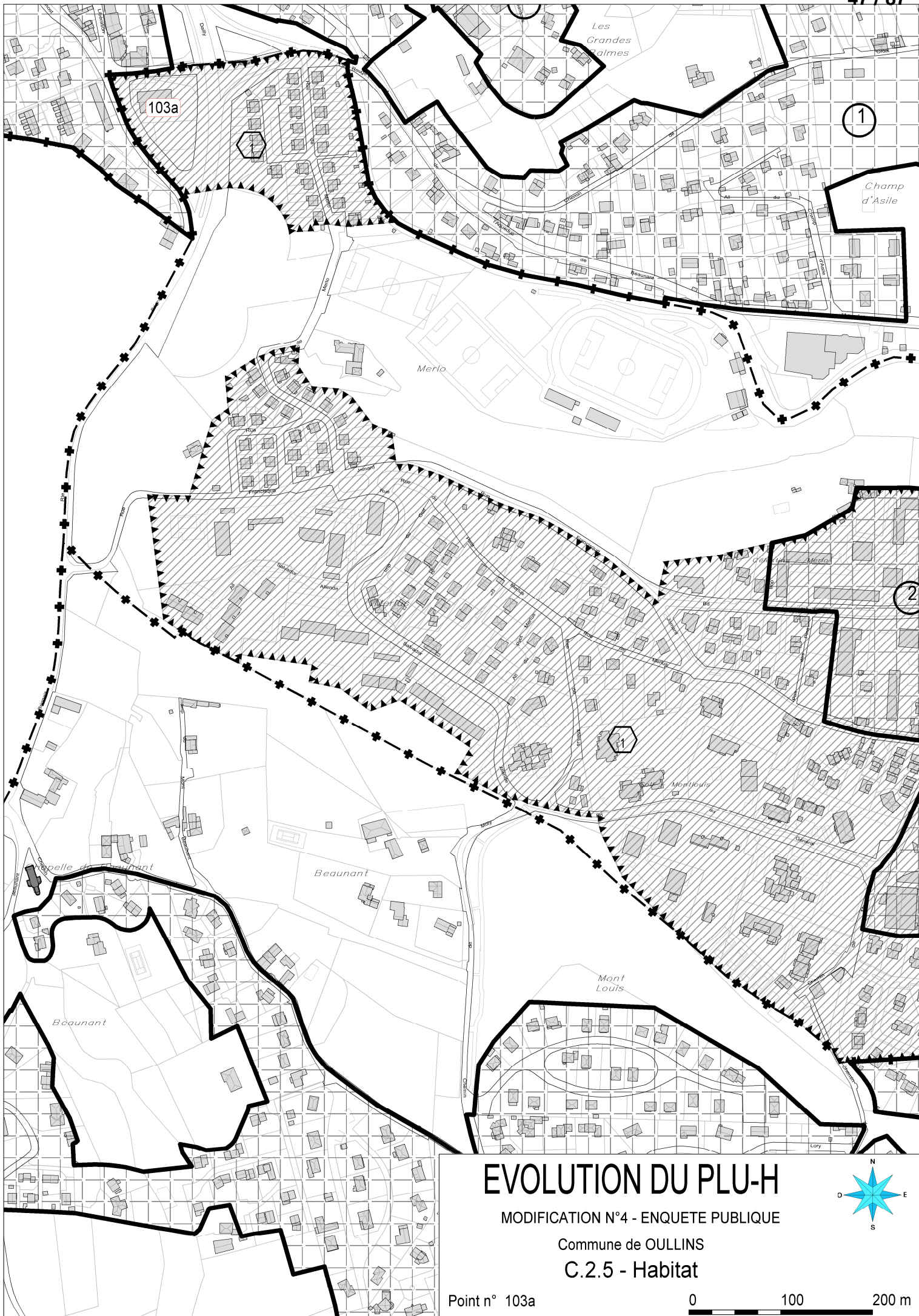
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de OULLINS  
C.2.5 - Habitat

Point n° 103a

0 100 200 m





1

2

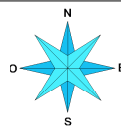
1

# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de OULLINS

C.2.5 - Habitat



Point n° 103a

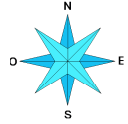
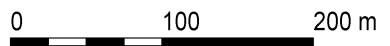
0 100 200 m



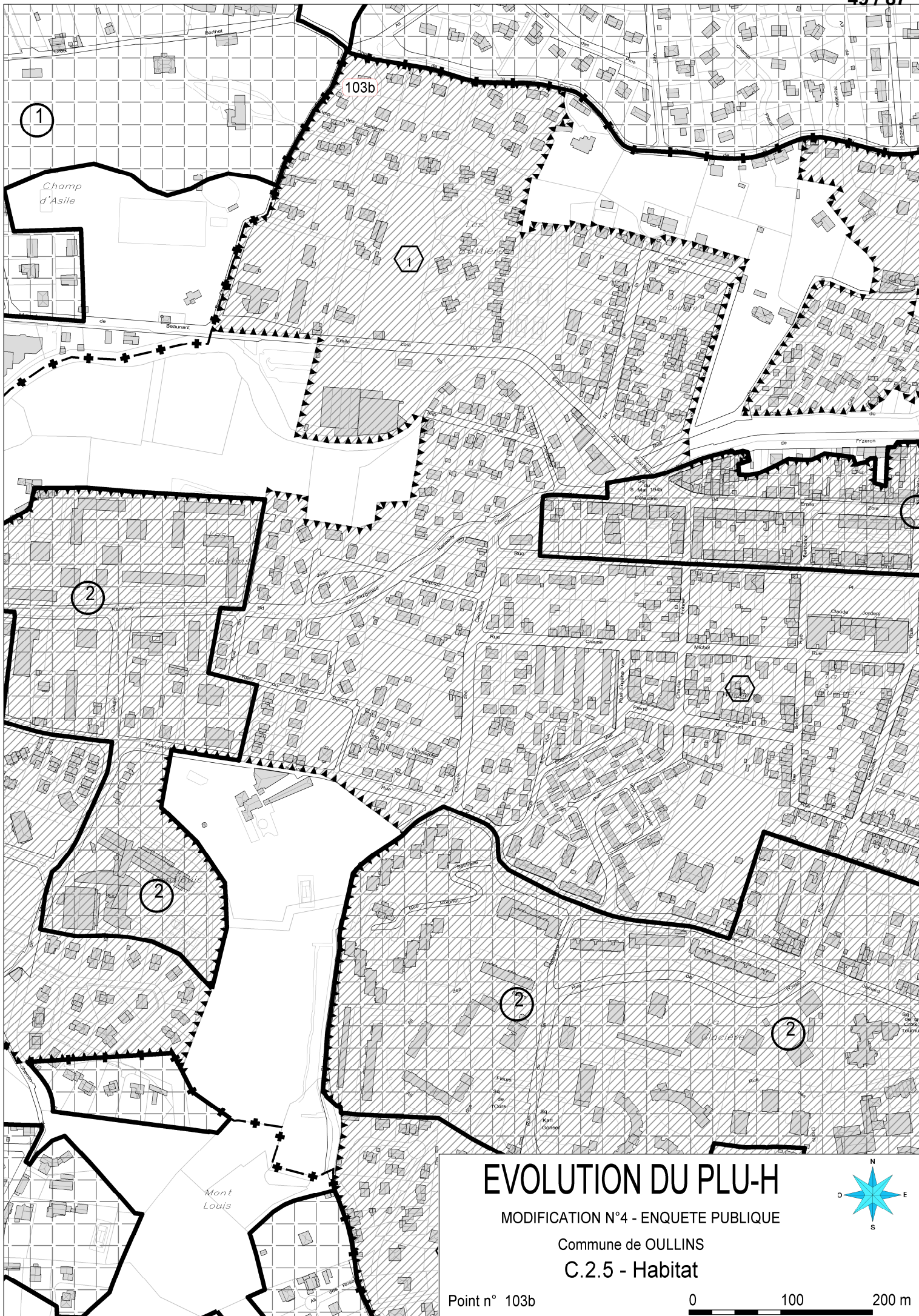
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de OULLINS  
C.2.5 - Habitat

Point n° 103b







# EVOLUTION DU PLU-H

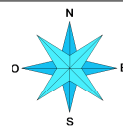
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

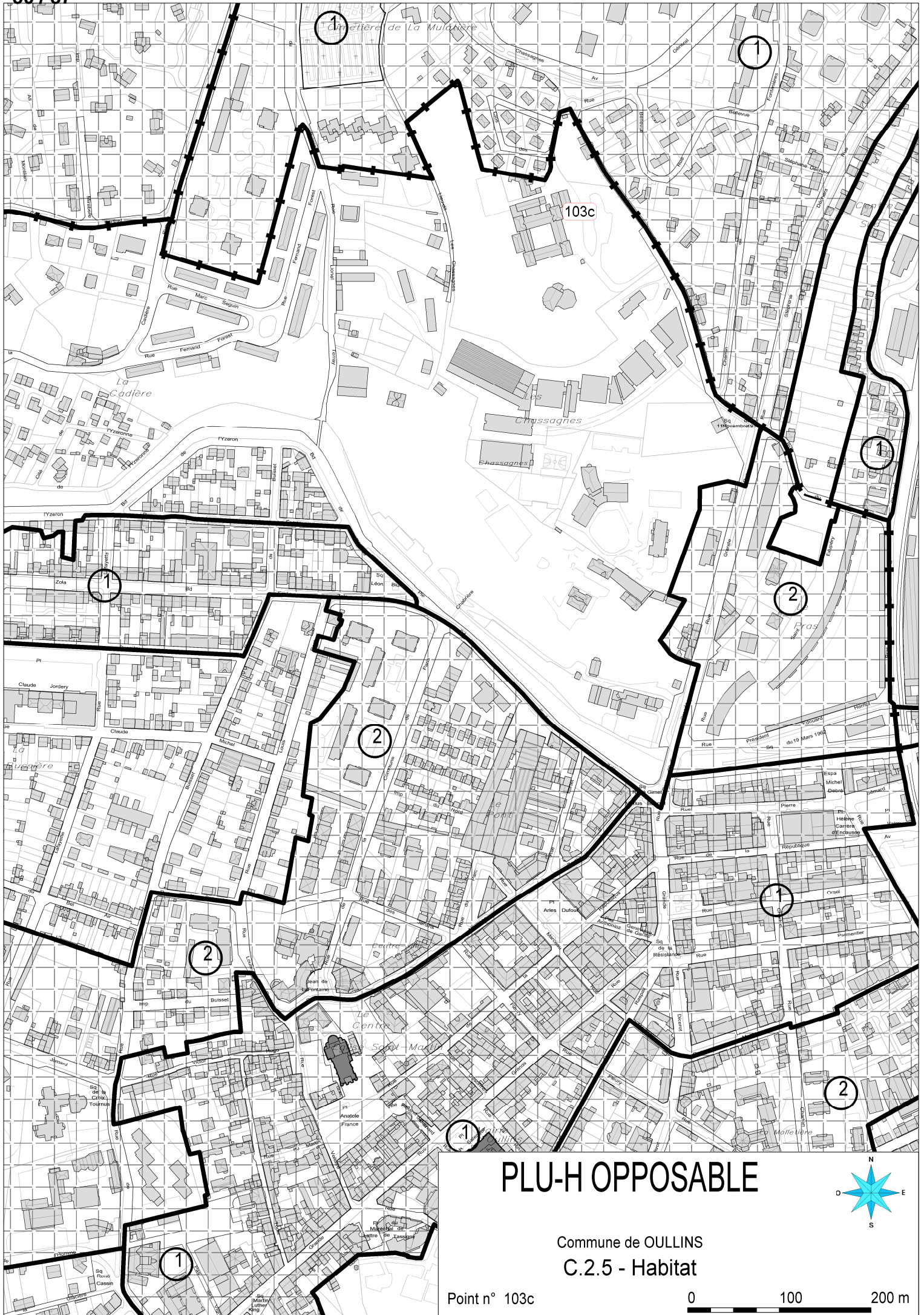
Commune de OULLINS

C.2.5 - Habitat

Point n° 103b

0 100 200 m



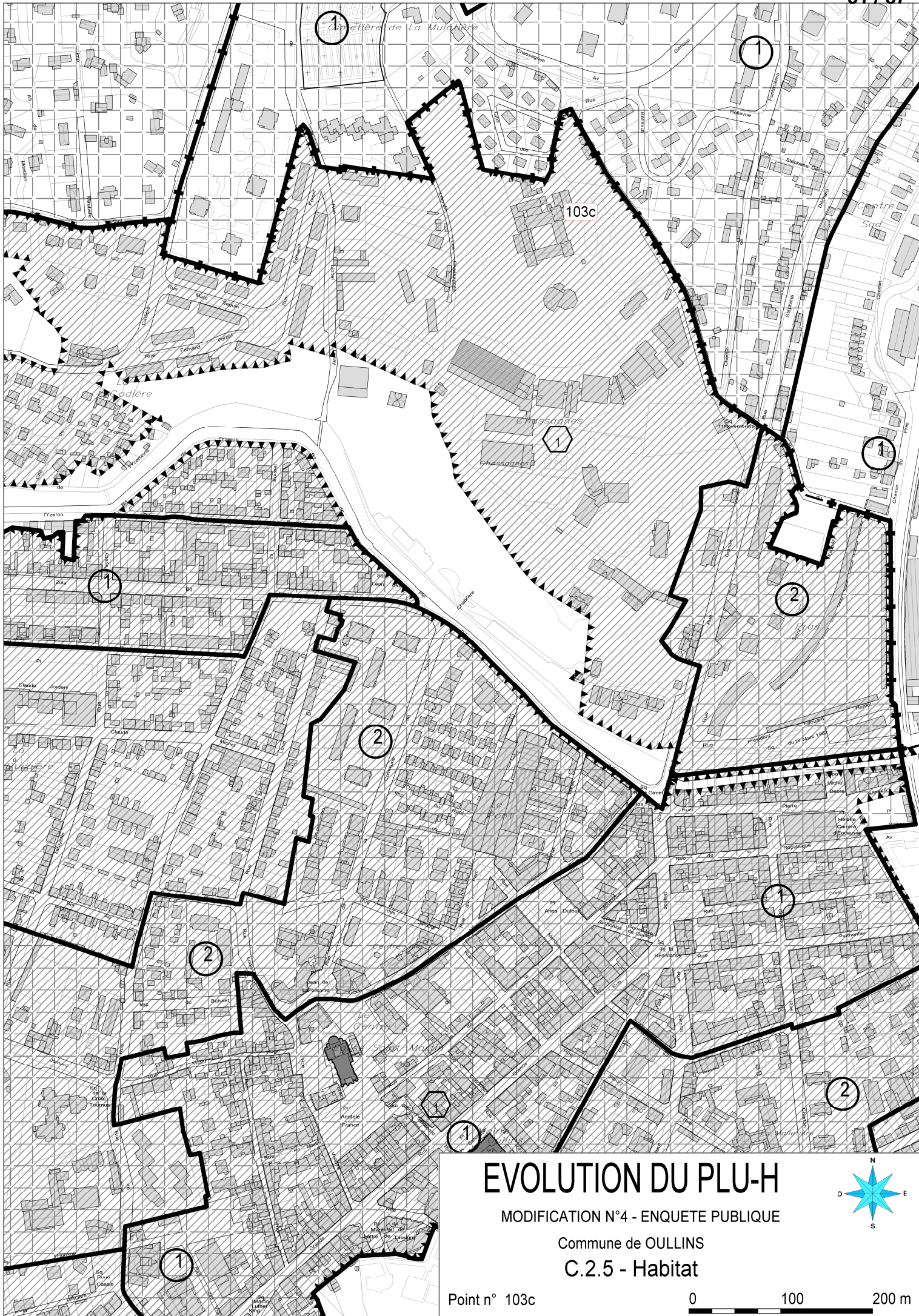


# PLU-H OPPOSABLE

Commune de OULLINS  
C.2.5 - Habitat

Point n° 103c

0 100 200 m

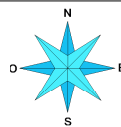


# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

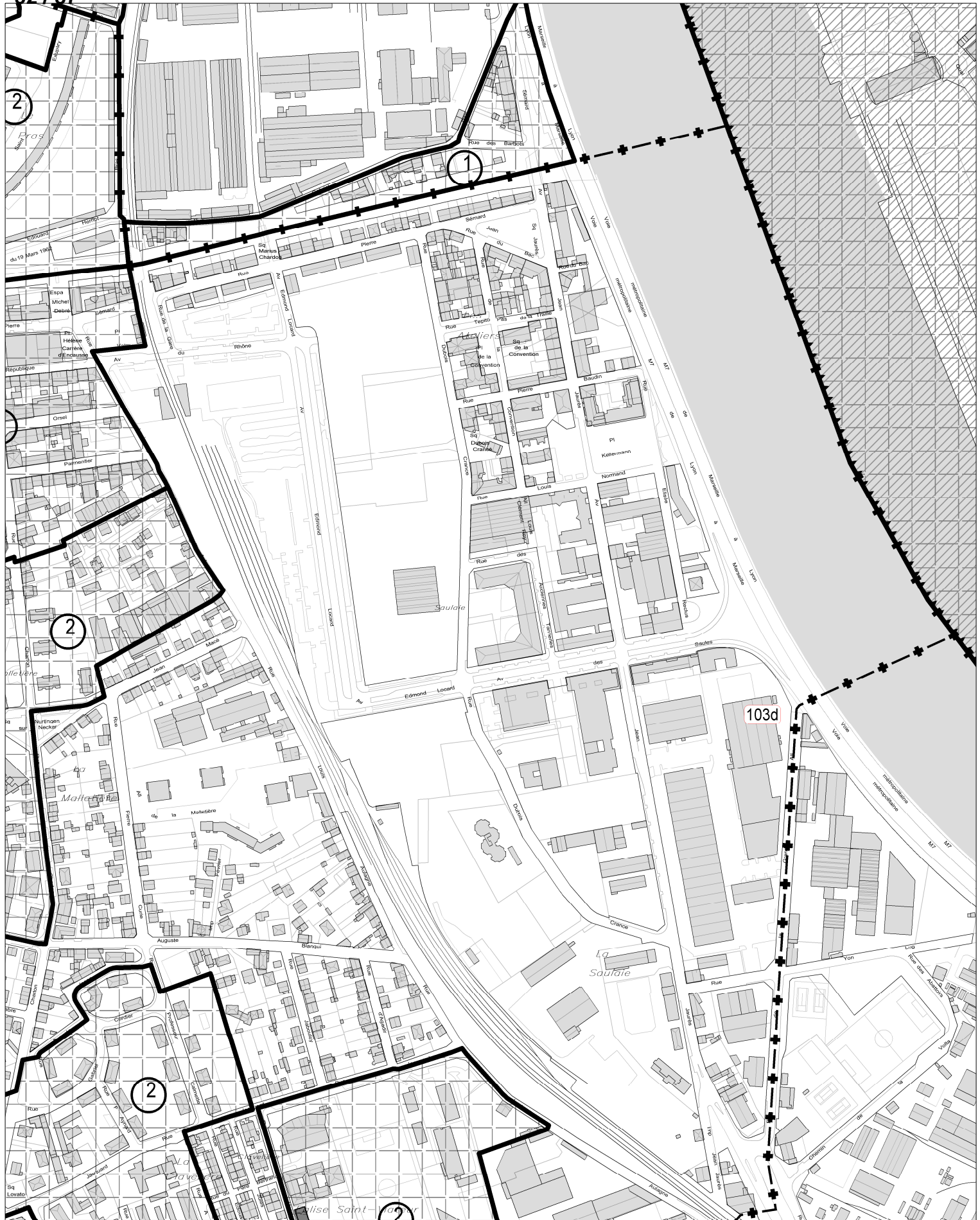
Commune de OULLINS

C.2.5 - Habitat



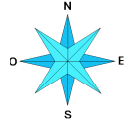
Point n° 103c

0 100 200 m

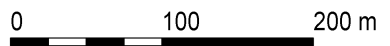


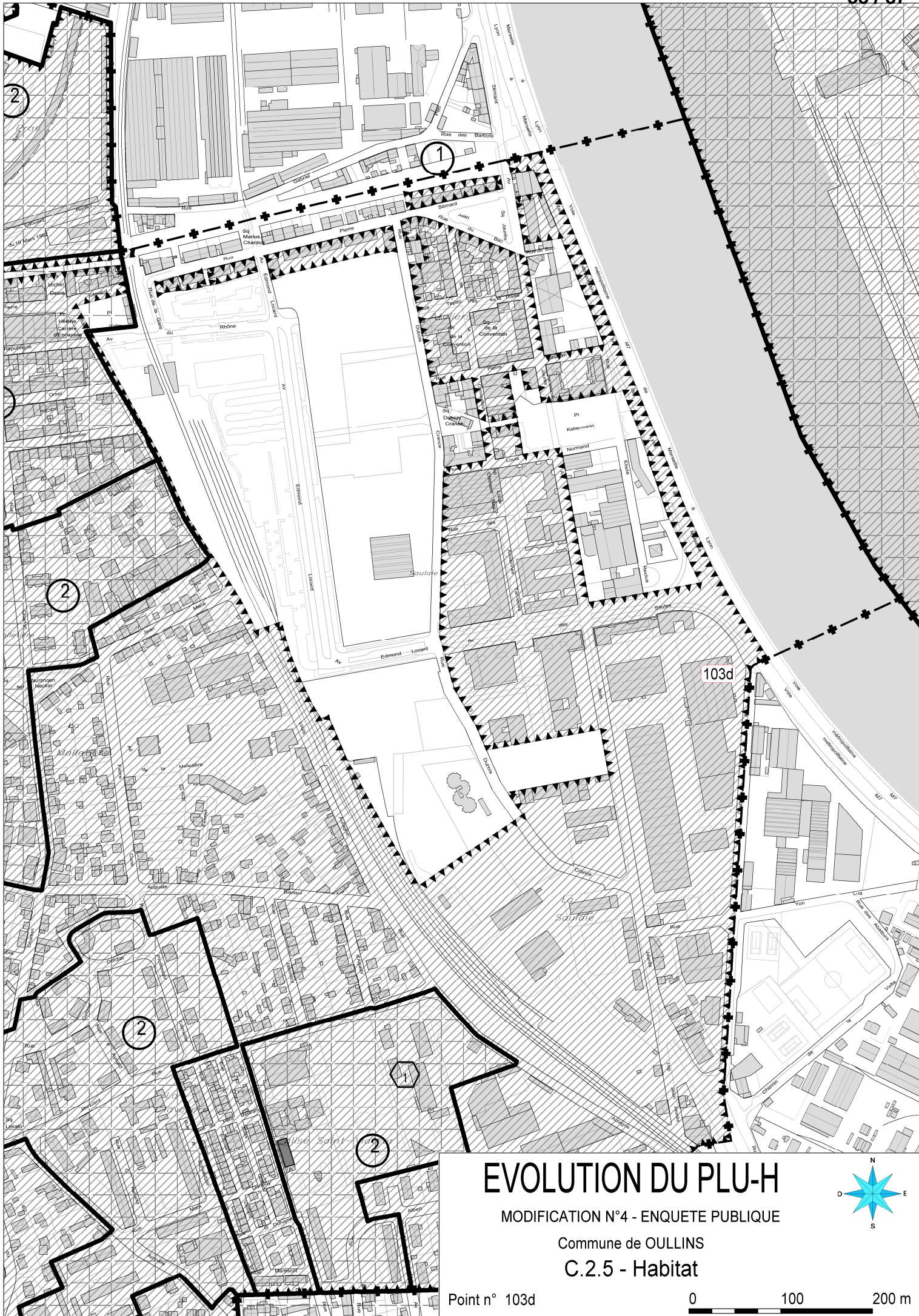
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de OULLINS  
C.2.5 - Habitat



Point n° 103d



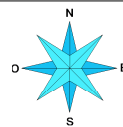


# EVOLUTION DU PLU-H

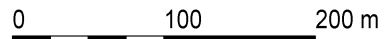
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

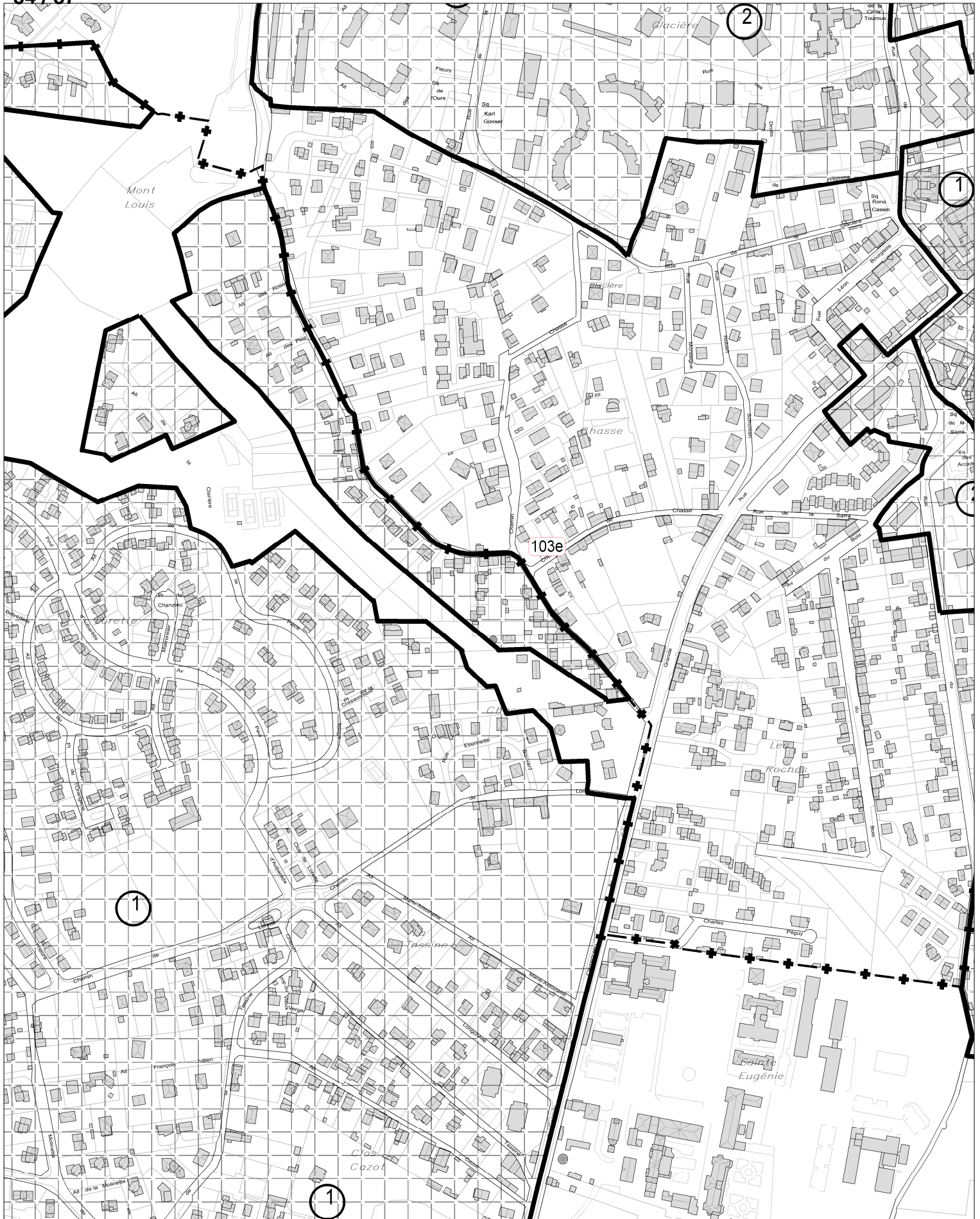
Commune de OULLINS

C.2.5 - Habitat



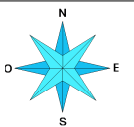
Point n° 103d



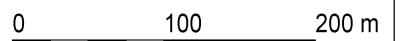


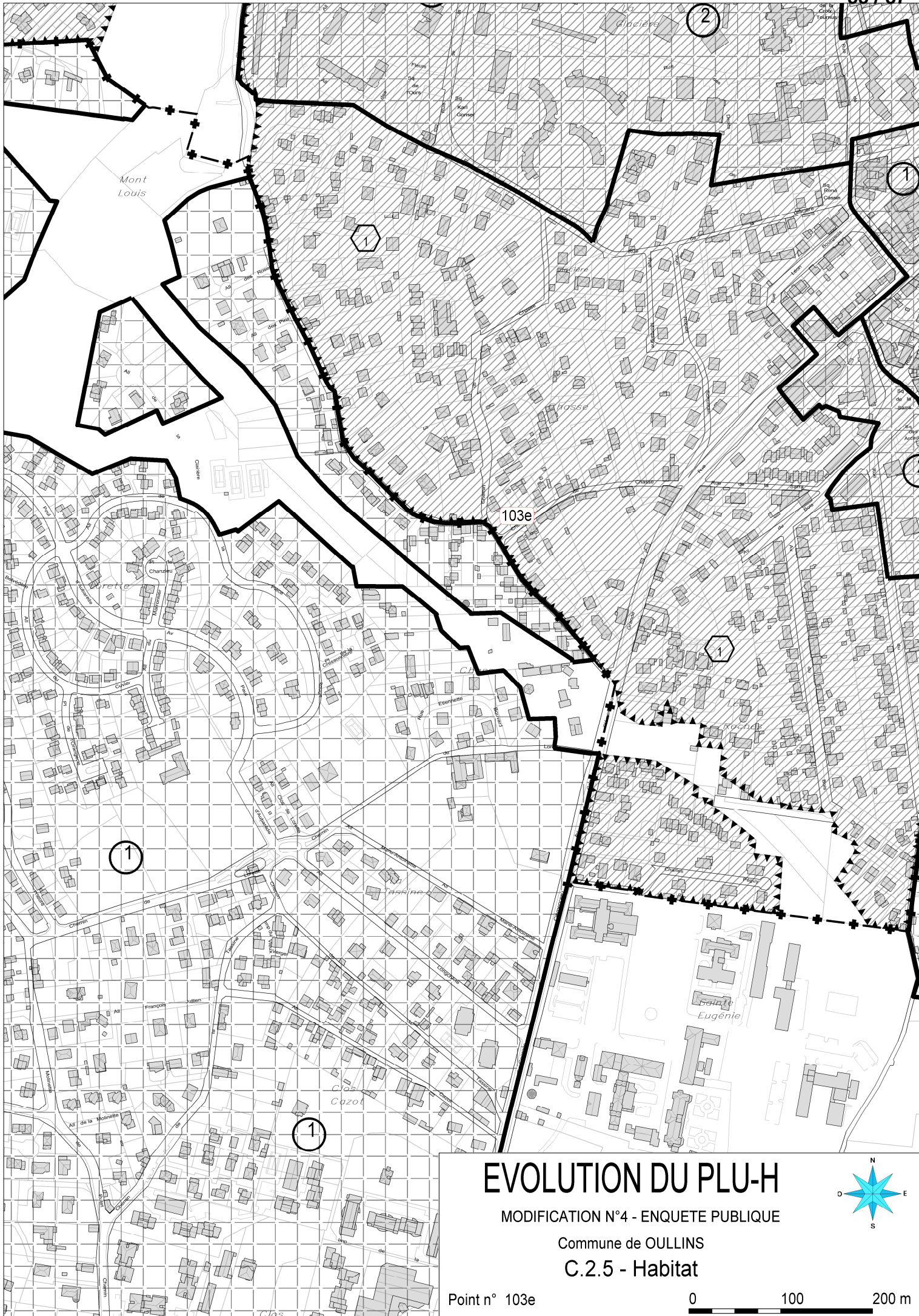
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de OULLINS  
C.2.5 - Habitat



Point n° 103e



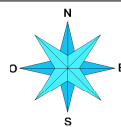


# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

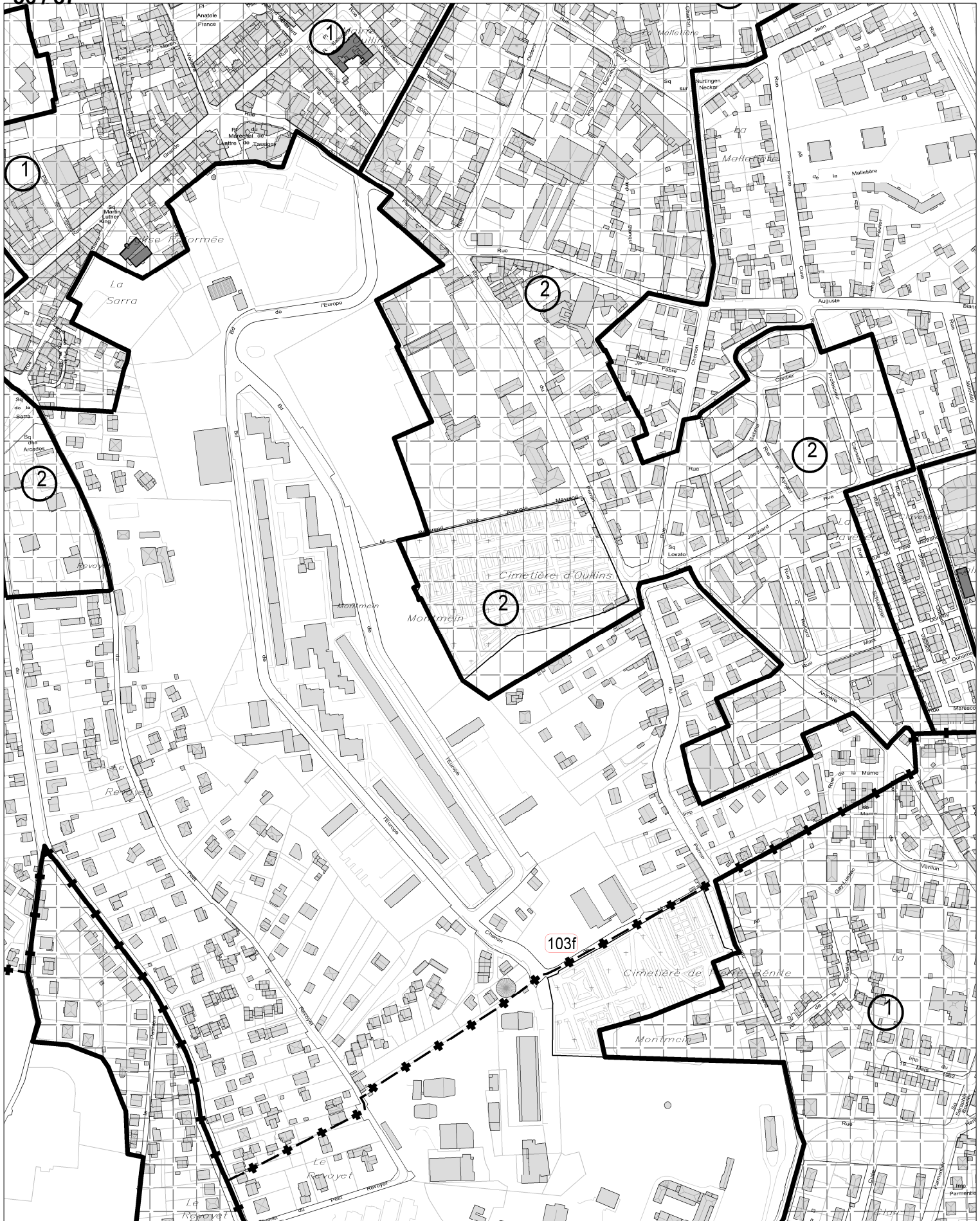
Commune de OULLINS

C.2.5 - Habitat



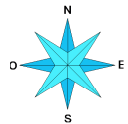
Point n° 103e

0 100 200 m

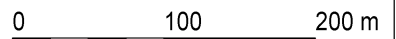


# PLU-H OPPOSABLE

Commune de OULLINS  
C.2.5 - Habitat

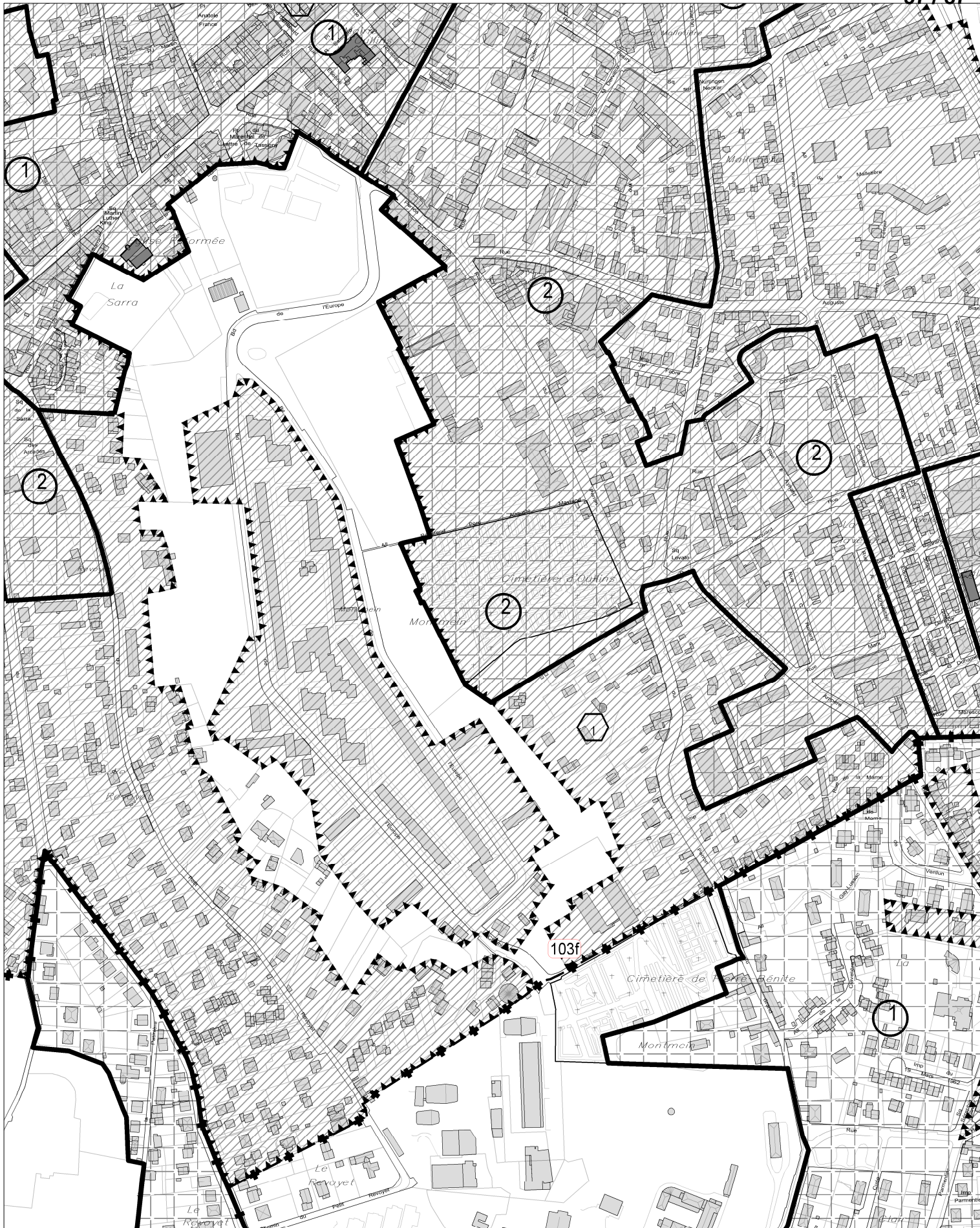


Point n° 103f



Le But



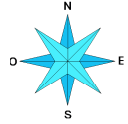


# EVOLUTION DU PLU-H

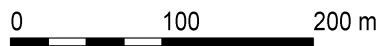
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

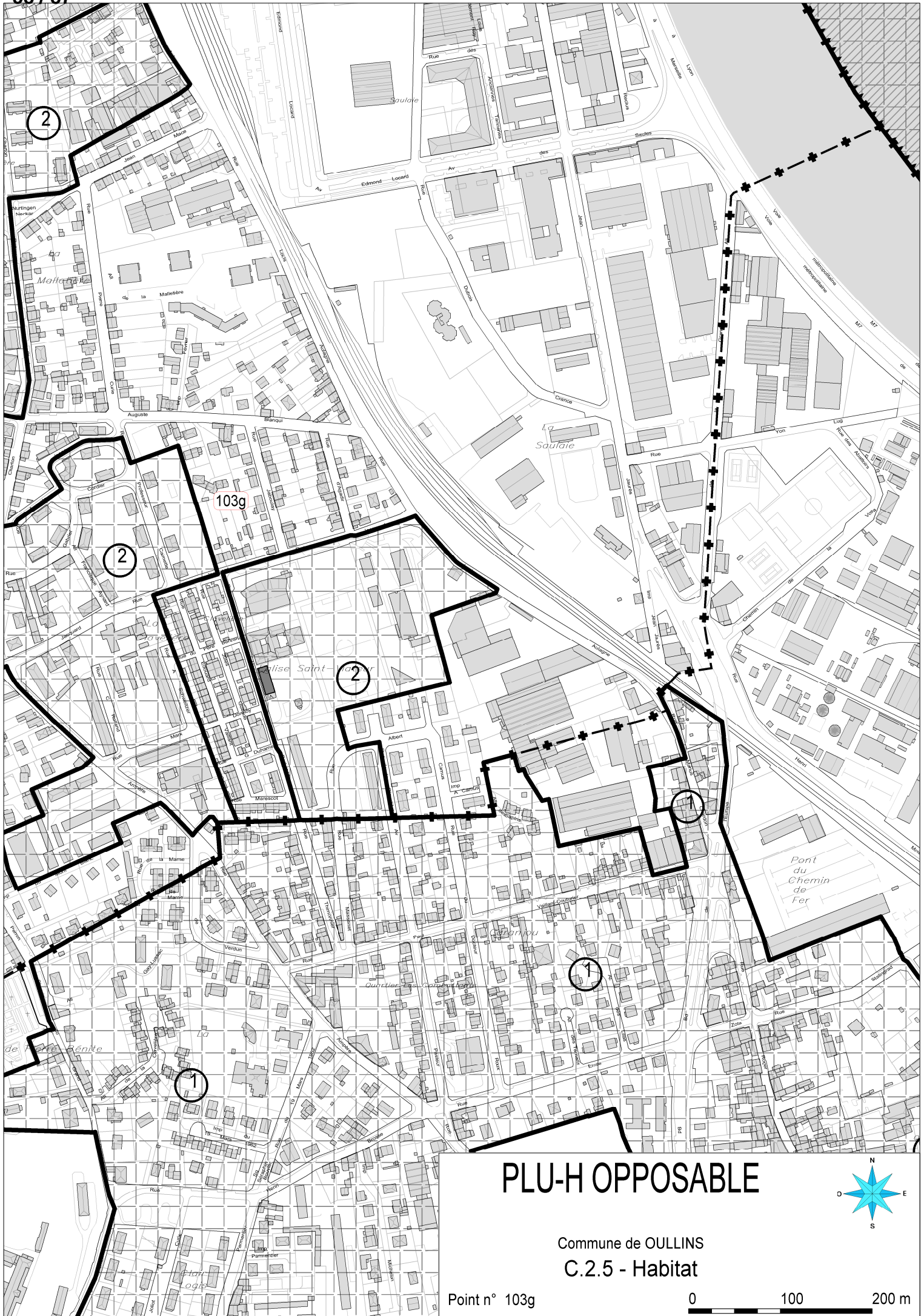
Commune de OULLINS

C.2.5 - Habitat



Point n° 103f



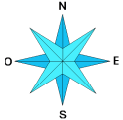


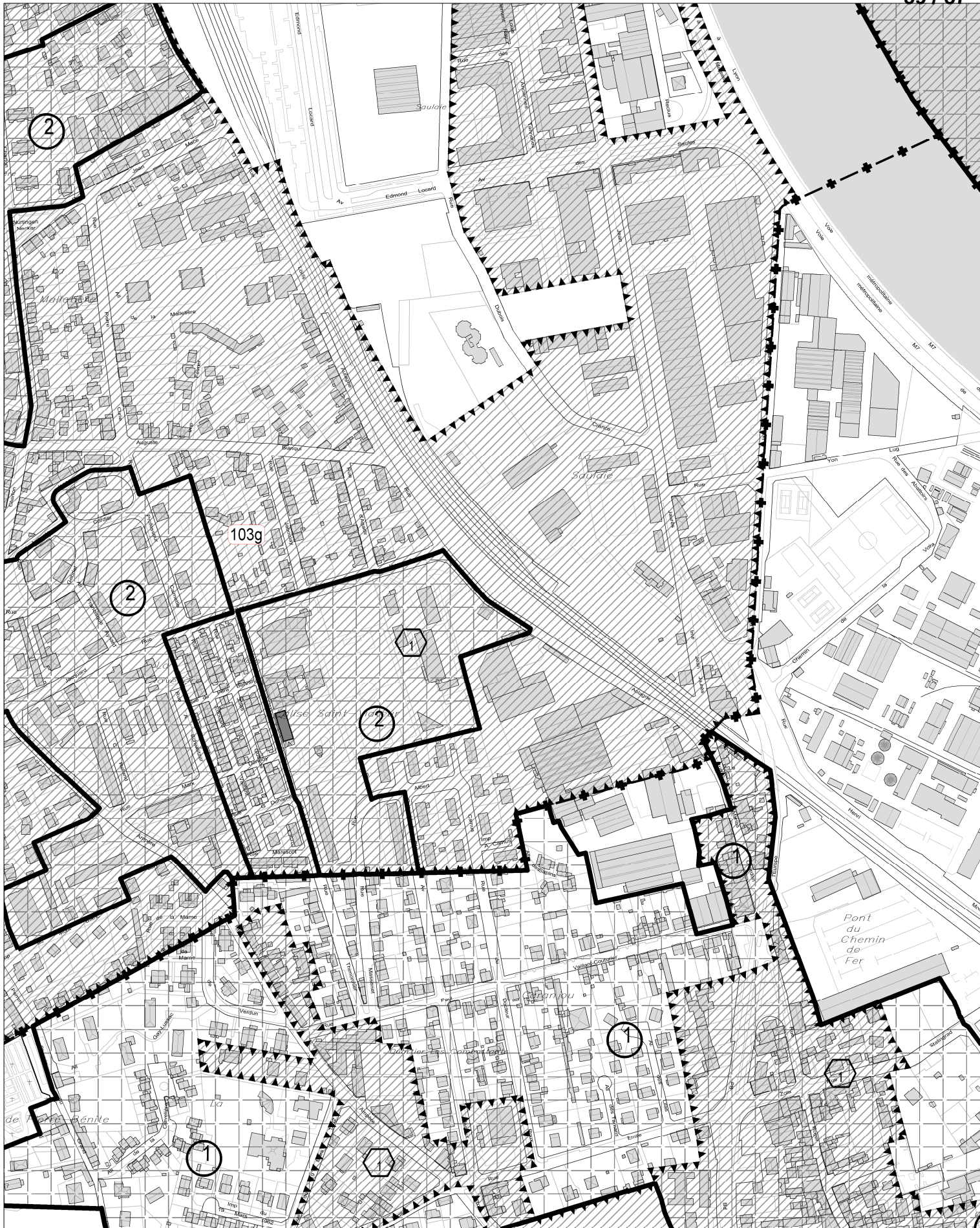
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de OULLINS  
C.2.5 - Habitat

Point n° 103g

0 100 200 m





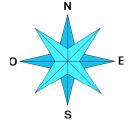
103g

# EVOLUTION DU PLU-H

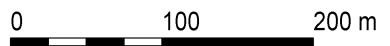
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de OULLINS

C.2.5 - Habitat



Point n° 103g

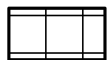


# LEGENDE DES PLANS

C.2.7 Economie

1/5000<sup>e</sup>

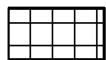
## LES POLARITES COMMERCIALES



Polarité commerciale sans plafond



Polarité commerciale plafond 3500m2



Polarité commerciale plafond 2000m2



Polarité commerciale plafond 1500m2



Polarité commerciale plafond 1000m2



Polarité commerciale plafond 300m2



Polarité commerciale plafond 100m2

En l'absence de plafond indiqué au plan se reporter au règlement de la zone

xxxxxxxxx  
Linéaire  
Toutes Activités

.....  
Linéaire artisanal  
et commercial

## LES POLARITES D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE



Polarité hôtelière  
plafond 100chb



Polarité hôtelière  
sans plafond

## LES POLARITES BUREAU



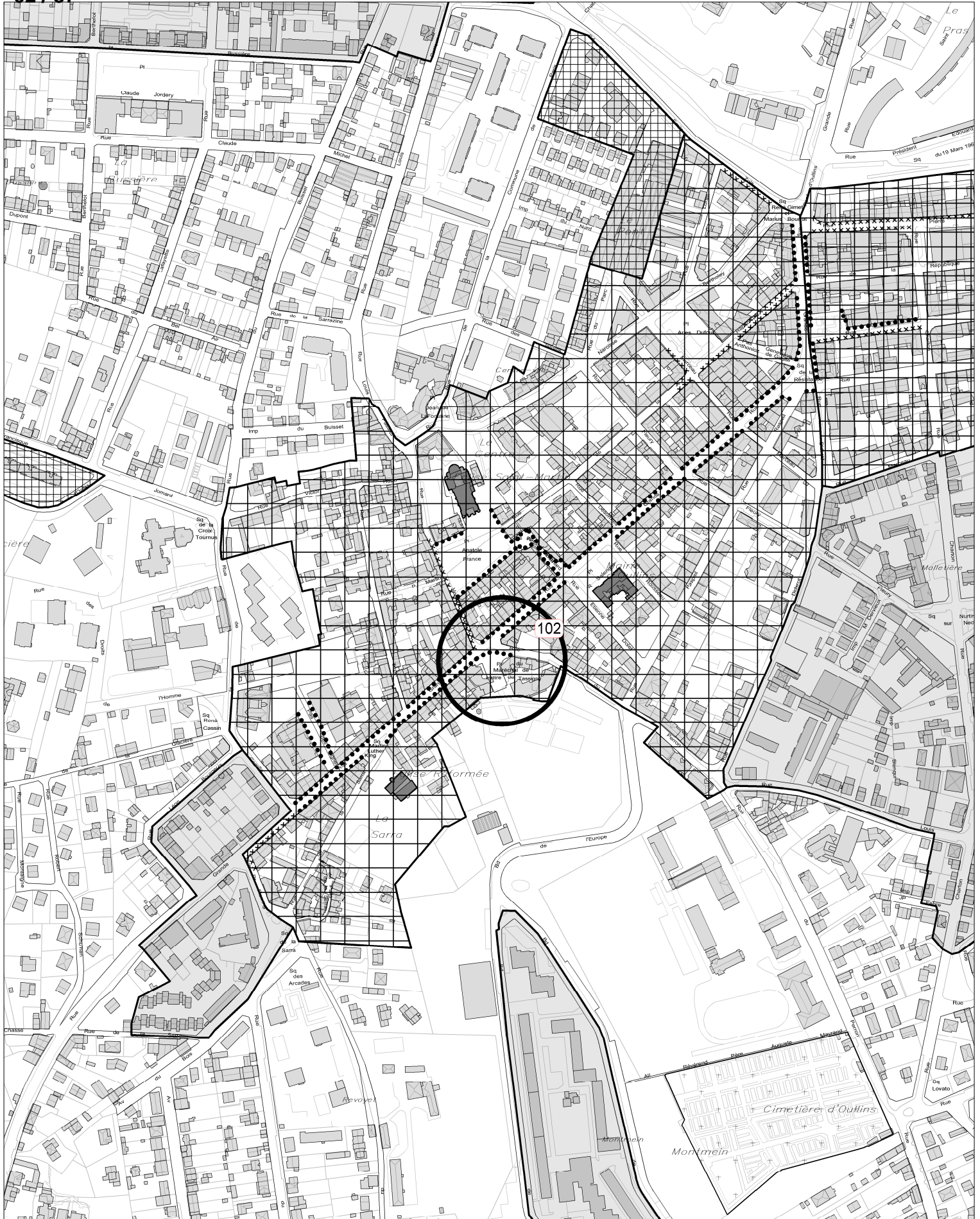
Polarité tertiaire  
sans plafond



Commune

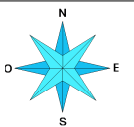


Arrondissement

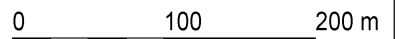


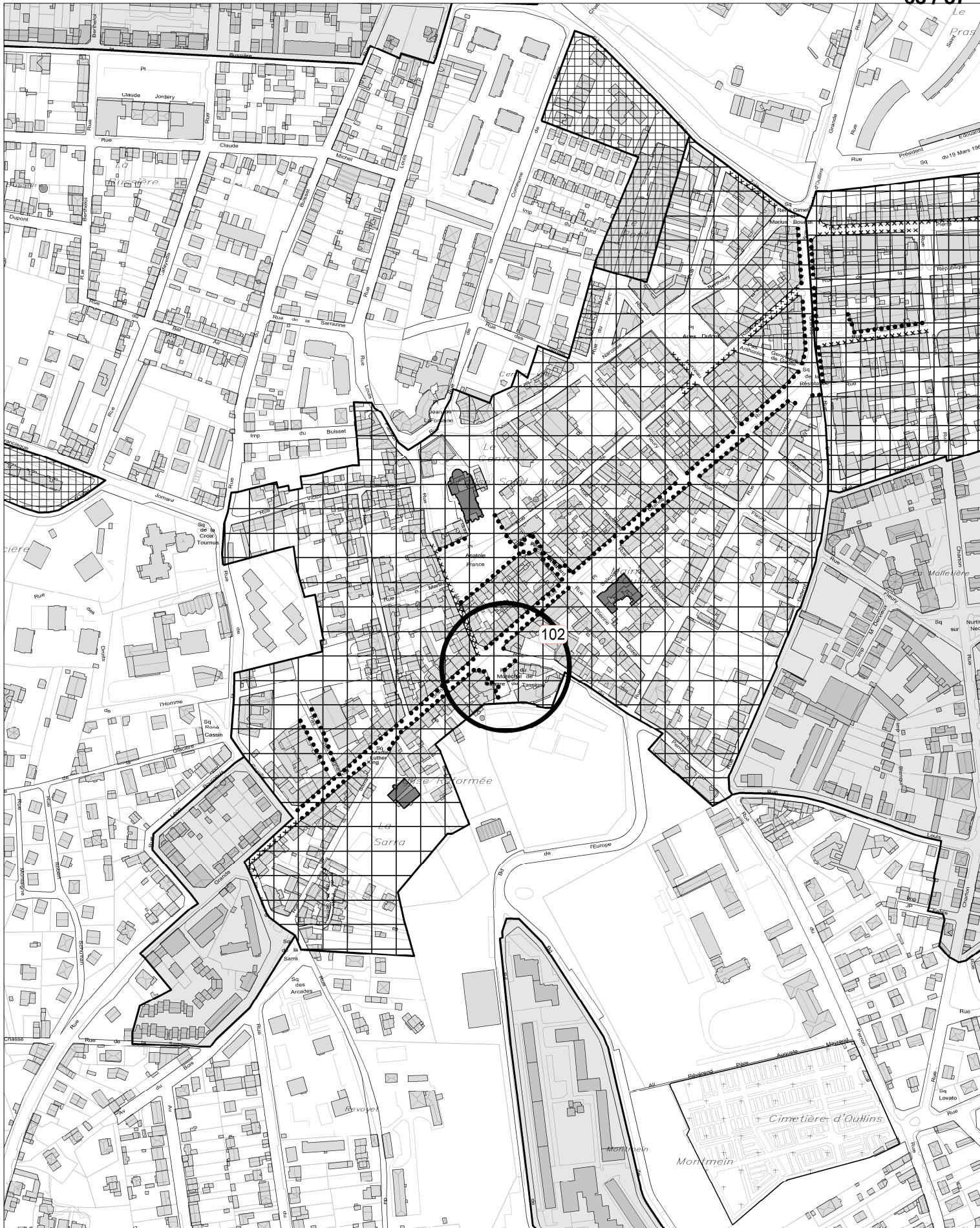
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de OULLINS  
C.2.7 - Economie



Point n° 102



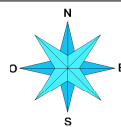


# EVOLUTION DU PLU-H

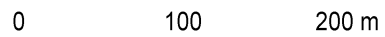
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de OULLINS

C.2.7 - Economie



Point n° 102



## EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE

### Oullins

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
8	Rue Dubois Crance de : Rue Pierre Sémard à : Avenue Jean Jaurès	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
15	Rue de la Commune de Paris de : Rue Narcisse Bertholey à : Boulevard Emile Zola	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
16	Chemin de Chasse de : Chemin de Sanzy à : Rue de la Glacière	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
19	Rue du Pras de : Grande Rue à : Rue Président Edouard Herriot	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
20	Rue des Bottières de : Boulevard Emile Zola à : Chemin de la Croix Berthet	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
21	Chemin de la Croix Berthet de : Chemin des Bottières à : Rue de la Cadière	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
25	Rue Narcisse Bertholey de : Rue Louis Pasteur à : Rue des Jardins	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
26	Voie Nouvelle de : Rue de la Commune de Paris à : Rue Louis Pasteur	Création de voie	METROPOLE DE LYON
27	Rue Louis Pasteur de : Rue de la Sarrazine à : Rue Voltaire	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
<del>28</del>	<del>Passage Louis Roy de : Rue Louis Normand à : Rue des Anciennes Tanneries</del>	<del>Création de voie</del>	<del>METROPOLE DE LYON</del>
30	Chemin de Moly de : Limite de commune de St Genis Laval à : Rue Salvador Allende	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
32	Route de Brignais de : Avenue de l'Aqueduc de Beaunant à : Limite communale de St Genis Laval	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON



## EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE

### Oullins

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
8	Rue Dubois Crance de : Rue Pierre Sépard à : Avenue Jean Jaurès	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
15	Rue de la Commune de Paris de : Rue Narcisse Bertholey à : Boulevard Emile Zola	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
16	Chemin de Chasse de : Chemin de Sanzy à : Rue de la Glacière	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
19	Rue du Pras de : Grande Rue à : Rue Président Edouard Herriot	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
20	Rue des Bottières de : Boulevard Emile Zola à : Chemin de la Croix Berthet	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
21	Chemin de la Croix Berthet de : Chemin des Bottières à : Rue de la Cadière	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
25	Rue Narcisse Bertholey de : Rue Louis Pasteur à : Rue des Jardins	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
26	Voie Nouvelle de : Rue de la Commune de Paris à : Rue Louis Pasteur	Création de voie	METROPOLE DE LYON
27	Rue Louis Pasteur de : Rue de la Sarrazine à : Rue Voltaire	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
30	Chemin de Moly de : Limite de commune de St Genis Laval à : Rue Salvador Allende	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
32	Route de Brignais de : Avenue de l'Aqueduc de Beaunant à : Limite communale de St Genis Laval	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
33	Rue Diderot de : Rue Parmentier à : Rue Marceau	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

NEANT

**SECTEURS DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS**  
**Oullins**

<b>N° de secteur</b>	<b>Seuil d'exigibilité</b>	<b>Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme de logements soumise à la servitude de taille ou de typologie</b>	<b>Taille minimale ou typologie des logements</b>
1	Opération sur construction existante à destination d'habitation à partir de 4 logements créés	30%	T3 et plus

NEANT

B4

# Périmètre d'intérêt patrimonial

## La Clavelière

### Identification

**Localisation :** Rue Albert Camus, rue de la Clavelière, rue Henri Barbusse

**Typologie :** Les tissus d'habitat individuel issus d'un plan de composition

**Valeur :** Urbaine, paysagère



### Caractéristiques à retenir

#### CONTEXTE :

- Cet ensemble s'implante à la toute fin des années 1950, sur d'anciens terrains agricoles, au sud de la commune et à l'est de la cité Marescot.

- Le lotissement se compose de 2 immeubles et 11 pavillons. Un premier immeuble annonce la cité depuis la rue Henri Barbusse, puis un second est compris entre les rues Albert Camus et de la Clavelière. Puis les maisons se développent à l'est du terrain, de façon ordonnancée et régulière. Chaque parcelle d'une superficie avoisinant les 1000 m<sup>2</sup> se divise en deux logements jumelés.

- Tous les bâtiments sont implantés de façon discontinue, et orientés E/O hormis un unique bâtiment, au niveau de l'impasse Albert Camus qui occupe un espace résiduel du terrain et est donc orienté N/S.

#### CARACTERISTIQUES :

- L'immeuble sur la rue Henri Barbusse s'impose dans le paysage par ses dimensions. Il s'élève sur cinq niveaux et trente travées. Il possède une composition très régulière marquée en façade sur rue par des séries de deux travées séparées par une descente d'eau pluviale, puis trois travées groupées ensemble par un volume de balcons pleins ou ajourés. Les fenêtres sont carrées, avec des volets pliants

persiennés en métal. Le rez-de-chaussée est marqué de baies toute hauteur pour l'accueil de commerce ou service. Côté jardin, les balcons ont disparu au profit de baies carrées et se sont les cages d'escalier éclairés par de petits fenestrons carrés réguliers qui apportent de la variété à la façade. Le rez-de-chaussée est marqué par des portes de garage à double battants.

- Le second immeuble, rue de la Clavelière, possède une composition différente mais tout aussi régulière et des dimensions également imposantes dans le paysage. Il s'élève sur six niveaux et 24 travées rythmées de façon tripartite sur la partie ouest : deux travées de baies carrées, trois travées de baies fines en alternance puis trois travées de baies carrées avec un espace différencié. A l'est, le rythme est un peu différent avec des travées à balcons remplaçant les petites ouvertures dans le rythme de la façade.

- Les maisons se développent sur des plans rectangulaires sur deux niveaux avec une répartition qui s'apparente au plan Favier : les pièces de vie sont distribuées à l'étage, tandis que le rez-de-chaussée accueille le garage et les espaces techniques. Les maisons suivent une symétrie axiale. On observe deux typologies quasi similaires, mais dont la composition de façade varie sensiblement en fonction de la largeur du volume surmontant le garage :



Point n°115

NEANT

### Caractéristiques à retenir

Chaque maison possède deux travées centrales qui accueillent pour chaque logement le garage au rez-de-chaussée et sont composées à l'étage :

- o d'une unique fenêtre carrée (pour la typologie A)
- o ou de deux fenêtres carrées (pour la typologie B).

Puis, sur les travées latérales, le volume de la maison opère un retrait à l'étage, afin de desservir l'entrée principale par un escalier extérieur couvert par un débord de toiture soutenu par une console.

- Dans la typologie A, la porte d'entrée principale est située au milieu d'un long seuil extérieur, qui dessert également une longue baie horizontale, ou plusieurs petites baies carrées ;

- Dans la typologie B, la porte est située à la limite latérale du retrait et le seuil est beaucoup plus étroit et mène directement à la porte d'entrée. La porte est précédée d'une longue fenêtre horizontale.

Au pied de l'escalier, une porte donne accès au rez-de-chaussée et une fenêtre est percée à l'étage sur cette même travée.

Parfois une même maison est composée de deux logements de même typologie, et dans deux rares cas, une maison possède une typologie différente pour chaque logement. Cela s'observe rapidement au nombre de baie au-dessus de la porte de garage.

Les façades latérales sont ajourées de façon plus partielle. Les occultants d'origine sont des volets pliants persiennés métalliques dont la couleur est assortie aux autres éléments de serrurerie (clôture, escalier, portillon et portail).

Les maisons sont couvertes d'une toiture à quatre pans en tuiles rouge, ponctuée de deux cheminées par logement. Certaines maisons possèdent un toit à deux pans uniquement.

- Des transformations dans la volumétrie et les accès extérieurs, voire des ajouts d'extension ont transformés certaines maisons mais la cohérence globale de la cité est encore perceptible.

- Chaque maison est implantée en retrait d'alignement, ménageant un frontage privé végétalisé servant de jardin d'agrément, qui permet la mise en scène des maisons.

- Les parcelles sont closes par des clôtures, souvent encore d'origine qui possèdent des variations dans les motifs mais avec comme invariant d'origine d'avoir une serrurerie (clôture, portail, portillon) assortie au motif du garde-corps de l'escalier. Par ailleurs, la clôture a pour caractéristique récurrente de s'implanter sur un mur bahut bas et d'être

toujours ajourée. Hormis quelques rares cas de clôture en béton à motif circulaire entrelacés présents au nord-ouest de la cité, la plupart des autres clôtures d'origine sont en métal avec des motifs qui varient (lignes tubulaires, motifs répétitifs triangulaires, ou arrondis, grillages en dur...). On retrouve ces mêmes lignes sur certains portails et portillons avec un motif plein sur la partie basse et ajouré sur la partie principale.

- Chaque maison était originellement entourée de son jardin potager. Si aujourd'hui les potagers sont moins présents, les jardins sont pour autant toujours majoritairement végétalisés et sont constitutifs de l'identité de la cité, dont l'équilibre repose sur le rapport bâti/non bâti. La perception des jardins depuis l'espace public participe de la cohérence d'ensemble.

NEANT



### Prescriptions

#### Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant

##### - En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature et d'ornementation à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment (exemples : persiennes, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés...).

Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

Sur les volumes principaux des constructions d'origine, seules les toitures à pans traditionnels sont admises.

La composition et les proportions des façades sont conservées. Les ouvertures sont conservées dans leurs proportions.

Le recours à l'isolation thermique par l'extérieur est admis sous condition d'un projet qualitatif respectant les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment.

Les dispositifs de production d'énergie ou autres éléments techniques sont conçus de manière à limiter au maximum leur impact paysager et architectural en recherchant notamment : une localisation non visible depuis l'espace public, voire sur des constructions secondaires ou à faible impact paysager, une insertion discrète en toiture et un regroupement harmonieux des dispositifs.

##### - En cas de constructions neuves :

Respecter le principe de composition du plan initial.

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales

caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à pans traditionnels sont admises.

Les appuis de baies sont en saillie ou à réinterpréter dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

#### Respecter le principe de composition du plan masse initial de la cité.

L'identité et la cohérence de cet ensemble sont maintenues, tout en permettant des évolutions mettant en valeur l'ensemble et répondant aux adaptations et aux exigences de la vie contemporaine.

#### Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Une attention particulière est portée à la typologie de toiture mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Les surélévations sur les volumes principaux ne sont pas admises.

#### Préserver la qualité paysagère

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Le système de clôture des propriétés à caractère patrimonial est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue. Les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservées. Toute nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Le doublage par une haie basse d'essences diverses est encouragé.

NEANT

B5

# Périmètre d'intérêt patrimonial

## Rues Vial et Fourier

### Identification

**Localisation :** Rue Eugène Vial, rue Charles Fourier, rue Francisque Jomard

**Typologie :** Les tissus d'habitat individuel issus d'un plan de composition

**Valeur :** Urbaine, paysagère



### Caractéristiques à retenir

#### CONTEXTE :

- Cet ensemble s'implante à la toute fin des années 1950, sur d'anciens terrains agricoles, au nord de la rue Francisque Jomard, à l'ouest de la maison d'Enfants Saint-Vincent-Orsac.

#### CARACTERISTIQUES :

- Le lotissement se compose de deux parties, relativement avec 6 immeubles et 34 pavillons. Au sud, deux premiers immeubles annoncent la cité depuis la rue Francisque Jomard, puis quatre autres se développent dans l'épaisseur de la parcelle. Cette première partie est assez minérale, avec quelques espaces végétalisés en plate-bande. L'espace central aujourd'hui rectangulaire était à l'origine occupé par un espace circulaire planté.

Les maisons s'implantent quant à elles le long des rues Charles Fourier et Eugène Vial, de façon ordonnancée et régulière, occupant la partie centrale et nord du terrain originel. Les parcelles possèdent une superficie moyenne de 400 m<sup>2</sup> pour les pavillons. Les bâtiments sont implantés de façon discontinue, ils sont orientés perpendiculairement à la rue Eugène Vial et parallèlement à la rue Charles Fourier, sauf exception.

- Les immeubles de la rue F. Jomard possèdent une morphologie imposante dans le paysage urbain en raison

de leur longueur (22 travées chacun) malgré une faible hauteur (3 niveaux). Ils se développent de façon symétrique suivant un axe central marqué en façade principale sur rue par une descente d'eau pluviale, scindant le bâtiment en deux parties égales. Chaque partie se compose elle-même de façon symétrique autour d'un axe central marqué par de larges baies signifiant l'entrée principale. De part et d'autre de cette travée centrale, se développent trois baies jumelées groupées aux étages supérieurs par un balcon commun. Enfin les deux autres travées latérales sont marquées par une largeur de trumeau plus importante et des baies étroites. La ligne architecturale de ces bâtiments est intéressante, avec une trame régulière et des baies étroites verticales très caractéristiques. Par ailleurs, la présence de volets pliants métalliques à persiennes apporte du rythme au bâtiment, par une teinte différente du fond de façade notamment. La serrurerie (garde-corps des fenêtres, balcons, rampe d'escalier) est caractéristique de cette époque avec une ligne tubulaire très sobre et élégante. On observe également un traitement dans le traitement de l'enduit de façade soulignant les lignes structurantes et les allèges de façon différenciée par un jeu d'épaisseur et de couleurs.

Les façades arrière possèdent un traitement différencié avec deux ressauts du corps de bâtiment sur les parties latérales, couverts de toiture à trois pans tandis que



Point n°114

NEANT

B5

# Périmètre d'intérêt patrimonial

## Rues Vial et Fourier

### Caractéristiques à retenir

l'ensemble des immeubles est couvert d'une toiture à 4 pans en tuiles rouge. Les façades arrière présentent un nombre de travées moindres, des baies plus larges sur les parties en saillie mais surtout elles sont rythmées par un décor de petits carrés ajourés.

On retrouve cette même composition sur les 4 autres immeubles centraux. Ceux-ci possèdent une largeur moins importante (11 travées soit une seule partie des grands immeubles) mais adoptent la même composition, symétrie et architecture.

La cité se compose de 34 maisons, parfois individuelles parfois jumelées. Elles se déclinent en 5 typologies différentes :

- Typologie A : 6 maisons jumelées avec une toiture commune, à quatre pans mais avec deux variations d'écriture architecturale !
- Typologie B : 6 maisons jumelées avec une toiture commune, à deux pans et forte pente ;
- Typologie C : 5 maisons accolées par les garages, à toiture à quatre pans ;
- Typologie D : 3 maisons individuelles avec toiture à quatre pans (mais qui ne possèdent plus vraiment de traits communs aujourd'hui) ;
- Typologie E : 14 maisons individuelles avec toiture à deux pans.



Point n°114

NEANT

# Périmètre d'intérêt patrimonial

## Rues Vial et Fourier

### Caractéristiques à retenir

- Les maisons se développent sur des plans quadrangulaires, avec de manière générale une élévation sur deux niveaux, le 2e étant sous comble. Quelques récentes surélévations ou extensions ont transformées la physionomie originelle des maisons mais la cohérence d'ensemble de la cité et les caractéristiques de chaque typologie est encore lisible.

Si les typologies sont variées, on rencontre pour autant un certain nombre de traits communs, notamment des volumétries compactes et basses, une architecture simple et soignée et des compositions de façade ordonnées et régulières. Ainsi, les maisons présentes toutes un jeu d'écriture commun notamment dans les dimensionnements des baies et des alignements suivant un appui de baie regroupant des séries de baies. Par exemple :

- La typologie A-1 est marquée par un regroupement de cinq petites baies régulières liées par un appui de baie commun ;
- La variante A-2 possède des chainages d'angles en décor de pierre pour les grandes ouvertures ;
- La typologie B est marquée sur les parties latérales par un regroupement de trois baies de petites dimensions soulignées par un appui commun ;
- La typologie C est marquée quant à elle par quatre petites baies regroupées par un bandeau commun ;
- La typologie E possède un dernier niveau ajouré par trois petits fenestrons de mêmes dimensions qui constituent un élément architectural caractéristique.

Le système d'occultation traditionnel est composé de volets pliants métalliques à persiennes, dont la couleur entre en résonance avec la clôture et le portail. Sur la typologie C, on observe en revanche la présence pour les grandes baies de volets à double battants en bois, percés d'un motif composé de quatre petits ronds en partie haute. Des marquises en fer et verre surmontent parfois les entrées.

Les maisons sont couvertes d'une toiture en tuiles rouge, ponctuée d'une à deux cheminées selon le nombre de logement (ou sauf suppression récente en cas de réfection de toiture).

- Chaque maison est implantée en retrait d'alignement, ménageant un frontage privé végétalisé servant de jardin d'agrément, qui permet la mise en scène des maisons.

- Les parcelles sont closes par des clôtures, souvent encore d'origine, qui possèdent des variations dans les motifs mais avec comme invariant d'origine d'avoir une serrurerie cohérente entre la clôture et le portail. Par ailleurs, la clôture a pour caractéristique récurrente de s'implanter sur un mur bahut bas et d'être toujours ajourée. Hormis quelques rares cas de clôture en béton à motifs entrelacés, la plupart des autres clôtures d'origine sont en métal avec des motifs qui varient (lignes tubulaires, motifs géométriques, grillages en dur...). On retrouve ces mêmes lignes sur certains portails avec un motif plein sur la partie basse et ajouré sur la partie principale.

- Chaque maison était originellement entourée de son jardin potager. Si aujourd'hui les potagers sont moins présents, les jardins sont pour autant toujours majoritairement végétalisés et sont constitutifs de l'identité de la cité, dont l'équilibre repose sur le rapport bâti/non bâti. La perception des jardins depuis l'espace public participe de la cohérence d'ensemble.

NEANT



# Périmètre d'intérêt patrimonial

## Rues Vial et Fourier

### Prescriptions

#### Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant

##### - En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature et d'ornementation à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment (exemples : persiennes, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés...).

Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

Sur les volumes principaux des constructions d'origine, seules les toitures à pans traditionnels sont admises.

La composition et les proportions des façades sont conservées. Les ouvertures sont conservées dans leurs proportions.

Le recours à l'isolation thermique par l'extérieur est admis sous condition d'un projet qualitatif respectant les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment.

Les dispositifs de production d'énergie ou autres éléments techniques sont conçus de manière à limiter au maximum leur impact paysager et architectural en recherchant notamment : une localisation non visible depuis l'espace public, voire sur des constructions secondaires ou à faible impact paysager, une insertion discrète en toiture et un regroupement harmonieux des dispositifs.

##### - En cas de constructions neuves :

Respecter le principe de composition du plan initial.

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à pans traditionnels sont admises.

Les appuis de baies sont en saillie ou à réinterpréter dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

#### Respecter le principe de composition du plan masse initial de la cité.

L'identité et la cohérence de cet ensemble sont maintenues, tout en permettant des évolutions mettant en valeur l'ensemble et répondant aux adaptations et aux exigences de la vie contemporaine.

#### Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Une attention particulière est portée à la typologie de toiture mise en œuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager. Une vigilance particulière est apportée à la composition architecturale (avec réinterprétation de la morphologie, de la composition de façade et des proportions des ouvertures) et les typologies de toiture sont respectées

#### Préserver la qualité paysagère

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Le système de clôture des propriétés à caractère patrimonial est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue. Les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservées. Toute nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Le doublage par une haie basse d'essences diverses est encouragé.

NEANT

43

## Élément Bâti Patrimonial

### 210, grande rue

#### Références

**Typologie :** Maison de ville

**Valeurs :**

- Sociale et d'usage
- Historique



#### Caractéristiques à retenir

Cette maison de ville s'implante dans l'ensemble urbain cohérent de la rue Léon Bourgeois, dans lequel les maisons bordent les voies et ménagent un cœur d'îlot vert bien quadrillé et encore relativement préservé de constructions nouvelles. Cet îlot pavillonnaire apparaît comme très homogène dans un contexte plus diversifié. Située face au carrefour de la Grande rue et de la rue professeur Fleming, la maison constitue un repère dans le paysage urbain.

La maison s'implante sur une parcelle qui a la particularité d'être une grande lanière et de s'étendre jusqu'à la rue Léon Bourgeois sans autre construction, hormis une piscine. Ainsi, l'accès véhiculé se fait par la rue Léon Bourgeois. C'est d'ailleurs la seule lanière de rue à rue, de l'îlot.

Cette maison de ville est mitoyenne de part et d'autre, bordée au sud d'une maison alignée à elle et au nord d'une maison en léger retrait d'alignement. Avec son alignement sur la voie et une hauteur légèrement plus importante que les constructions aux alentours, elle se démarque nettement dans le paysage urbain.

La maison présente une volumétrie simple, avec un plan quadrangulaire en légère saillie sur la partie nord-est. Une extension a par ailleurs été ajoutée pour prolonger cette appendice, côté jardin. Le bâtiment s'élève sur deux niveaux et un niveau de comble ajouré par une petite lucarne pignon à fronton semi-hexagonal qui surmonte la travée la plus au sud. La façade à l'est est percée de larges baies à quatre vantaux pour les pièces de vie et d'une baie verticale étroite à deux vantaux pour la partie fonctionnelle de la desserte intérieure.

Le soin apporté à l'architecture de la façade sur rue est particulièrement remarquable, grâce notamment aux éléments Art Déco qui contrastent dans le paysage urbain du linéaire de la Grande rue. Si le rez-de-chaussée est marqué par un bossage à table, l'étage supérieur est quant à lui rythmé par plusieurs lignes horizontales, avec un bandeau et surtout une frise en bas-relief à motifs floraux qui orne les trumeaux. Ce dessin est typique de l'époque Art Déco qui a marqué les années 1930. La baie de la travée sud est flanquée d'un balcon de forme demi-hexagonale, orné d'un garde-corps en ferronnerie ouvragée aux motifs géométriques typiques aussi du mouvement Art Déco (lignes de vagues, coupe de fruit...). La forme du balcon et le motif font écho également à l'imposte qui surmonte l'entrée de la maison.

La parcelle est largement végétalisée, avec la présence d'espaces herbacés, d'arbres et arbustes.

Cette maison constitue ainsi un repère dans le paysage de la Grande rue et témoigne d'un mouvement architectural du début du XXe siècle.

#### Prescriptions

Élément à préserver : le volume principal de la maison



**Point n°106**

NEANT

44

## Élément Bâti Patrimonial

### 247, grande rue

#### Références

**Typologie :** Maison de ville

**Valeurs :**

- Sociale et d'usage
- Historique



#### Caractéristiques à retenir

Cette maison de ville s'implante en bordure de la Grande rue, dans une séquence urbaine discontinue, à l'écart de la centralité d'Oullins et suivant une légère déclivité de pente. Elle appartient à un ensemble continu de trois maisons accolées, implantées en front de rue.

Cette maison de ville est mitoyenne de part et d'autre, bordée au sud d'une maison d'une hauteur légèrement plus importante et au nord d'une maison plus basse d'un niveau. Avec sa situation centrale dans cette petite séquence de bâti continu et avec sa largeur la plus importante que les constructions mitoyennes, elle se démarque nettement dans le paysage urbain.

La maison présente une volumétrie simple, avec un plan quadrangulaire. Le bâtiment s'élève sur deux niveaux et un niveau de comble ajouré par des petites baies carrées et se développe sur quatre travées verticales.

Le soin apporté à l'architecture de la façade sur rue est particulièrement remarquable, avec un vocabulaire classique : bossage en table discontinue, chainage d'angle, chambranle, entablement dorique, porte d'entrée caractéristique en bois massif, fenêtres à double vantaux à petits bois, volets à double battants en bois... L'ensemble est couvert par une toiture à quatre pans en tuiles.

La parcelle se développe à l'est et elle est largement végétalisée, avec la présence d'espaces herbacés, d'arbres et arbustes. Cette maison constitue ainsi un repère dans le paysage de la Grande rue et témoigne d'un mouvement architectural du début du XXe siècle.

#### Prescriptions

Élément à préserver : la maison



Point n°111

NEANT

45

## Élément Bâti Patrimonial

### 295, Grande rue

#### Références

**Typologie :** Pavillon

**Valeurs :**

- Sociale et d'usage
- Historique



#### Caractéristiques à retenir

Ce pavillon s'implante en bordure de la Grande rue, dans une séquence urbaine à l'écart de la centralité d'Oullins. Il appartient à un ensemble discontinu en limite communale, situé au nord de l'hôpital Saint-Eugénie. A l'origine seuls les bâtiments sur rue étaient présents, puisque le quartier s'est plus largement urbanisé, notamment dans la profondeur des parcelles et du tissu.

Ce pavillon est implanté de façon discontinue, en retrait de voie, précédé par une terrasse en surplomb de la voie, générant un garage en rez-de-chaussée. Avec sa situation en retrait dans cette petite séquence de bâti discontinu et avec sa hauteur plus importante que les constructions mitoyennes, du fait de son implantation réhaussé par rapport à la voie, il se démarque nettement dans le paysage urbain.

Le pavillon présente une volumétrie simple, avec un plan quadrangulaire. Le bâtiment s'élève sur trois niveaux et se développe sur trois travées verticales, avec une mise en scène de la travée centrale grâce à une baie supplémentaire au dernier niveau, doublée d'un balcon à barreaudage métallique vertical.

Le soin apporté à l'architecture de la façade sur rue est particulièrement remarquable, avec un vocabulaire qui emprunte des motifs à la période Belle Epoque, qui marque le début du XXe siècle : chainage d'angle, chambranle, entablement et fronton droit, porte d'entrée caractéristique en bois massif, frise en faïence polychrome, garde-corps ouvragés en ferronnerie, débords de toitures avec consoles en bois, volets métalliques pliants... L'ensemble est couvert par une toiture à deux pans en tuiles.

Le bâtiment est prolongé à l'est par un second bâtiment de moindre dimension également réhaussé par rapport au terrain, connecté par un volume tiers qui assure la liaison entre les deux bâtiments. L'ensemble est entouré par une grande terrasse. Les façades pignons au nord sont borgnes.

La parcelle se développe à l'est et elle est largement végétalisée, avec la présence d'espaces herbacés, d'arbres et arbustes.

Côté rue, un mur haut assure un principe de continuité bâtie qui rythme le paysage de la rue, en écho aux autres constructions en peigne ou alignées à la voie. Il est percé d'une porte à encadrement en pierre de taille.

Cette maison constitue ainsi un repère dans le paysage de la Grande rue et témoigne d'un mouvement architectural du début du XXe siècle.

#### Prescriptions

Éléments à préserver : le pavillon et le principe de mur avec la porte à encadrement en pierre.



Point n°109