

## LA MULATIERE

### 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

<b>Pièces écrites et Plans</b>	
<b>N° Point</b>	
	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)
1	p. 6
3	p. 6
6	p. 6 p. 8
176	p. 7 p. 10
204	p. 6 p. 14
217	p. 7 p. 28
	p. 24
	p. 20
	p. 20
	p. 32
	p. 30

## LA-MULATIERE

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

*(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements**

## O Point 1

**Objectif :** Permettre la protection d'un bâtiment datant du XIXème siècle, 1 place Général Leclerc.

**Conséquence :** Inscription en élément bâti patrimonial (EBP) n°13 de l'ancienne mairie située 1 place Général Leclerc.

## O Point 3

**Objectif :** Renforcer la préservation patrimoniale de la propriété par la protection d'une ancienne loge de gardien, 31 quai Jean-Jacques Rousseau et par l'inscription de caractéristiques plus fines sur l'élément bâti patrimonial actuel.

**Conséquence :** Inscription de l'ancienne maison de gardien située à gauche de l'entrée du jardin Agniel dans l'élément bâti patrimonial (EBP) n°3 situé quai Jean-Jacques Rousseau. Modification de la rédaction et de la présentation de l'élément bâti patrimonial (EBP) n°3.

## O Point 6

**Objectif :** Permettre un développement urbain cohérent dans la continuité de la zone située entre le chemin de la Bastéro et la rue de Verdun.

**Conséquence :** Modification de la zone URm1b en URm1c, sur les parcelles cadastrées AI 46 et AI 47 situées chemin de la Bastéro.

**Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement urbain**

## O Point 204

**Objectif :** Limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, aux nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air en s'appuyant sur une programmation, des aménagements urbains et des principes constructifs adaptés.

**Conséquence :** Modification du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2 "Stéphane Déchant" pour prise en compte des préconisations au titre de son exposition aux nuisances air-bruit.

**LA-MULATIERE****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 217**

**Objectif :** Favoriser la production de logements diversifiés dans un secteur comprenant majoritairement des logements sociaux.

**Conséquence :** Modification du périmètre du secteur de mixité sociale (SMS) n°1 situé sur le secteur de la Roule.

**Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie****O Point 176**

**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).

## Renforcer et affirmer la centralité du Roule

- Engager sa rénovation urbaine (démolitions et reconstructions de logements, renforcement commercial, requalification d'espaces publics et de voiries) pour affirmer la centralité communale

> Organiser ce renouvellement, selon un schéma d'organisation d'ensemble, par sous-secteurs et de manière phasée



- > Affirmer un axe majeur du centre-ville : la rue de Verdun
  - augmenter la lisibilité de la rue de Verdun, depuis la place jusqu'au pôle d'équipements (chemin de la Cadière) ;
  - imaginer et anticiper l'évolution de certains équipements (piscine, groupe scolaire, gendarmerie ...).
- > Revaloriser les entrées de ville :
  - renouvellement urbain et meilleure lecture des accès au centre du Roule
  - requalification du carrefour rue de Verdun/rue des Chassagnes, avec une évolution possible du square du Pilat
  - hiérarchisation des voies de circulation entre elles
- > Permettre un renouvellement urbain de part et d'autre du chemin du Buisset
- > Imaginer à terme une recomposition des espaces publics autour de la mairie : place Jean Désiré Trait et place Jean Moulin
- > Concentrer les fonctions de centralité sur la place : Réorganisation et concentration des commerces autour de la place de la mairie restructurée.
- > Mieux irriguer le centre avec de nouveaux cheminements piétons, perpendiculaires à l'axe structurant de la rue de Verdun.
- > Préserver les continuités paysagères qui soulignent la balme et le cœur vert (square St Exupéry), point final de l'axe Verdun.
- > Encourager l'amélioration et la mise aux normes des logements collectifs (déjà engagées et à venir), principalement en termes de réhabilitation énergétique (de nombreux bâtiments datant d'avant 1975). Cf orientation POAH « améliorer la qualité du parc »
- > Aux franges du plateau, pour les secteurs de grands collectifs, permettre une gestion de l'existant et une mise en valeur de leurs abords.

OAP  
1

- L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 vient encadrer le renouvellement de ce secteur.
- Autour de la place J. Moulin et de la rue Victor Galtier, application d'un zonage Urm1 avec des hauteurs adaptées à chaque site : Urm1b autour de la place, Urm1c rue Victor Galtier et en entrée de ville, Urm1d entre l'avenue Bonnevey et chemin des Fontanières.
- Le zonage URm1c s'applique en partie ouest du chemin du Buisset et sur le square du Pilat.
- Le pôle d'équipement en entrée de ville est classé en USP. Un zonage UL préserve le pôle de loisir et le cimetière.
- La vie commerciale du plateau est pérennisée par un ensemble de polarité et de linéaires commerciaux.
- De nombreux EBC et EVV inscrivent la trame paysagère du quartier.
- Le zonage URc1b s'applique sur les îlots de collectifs pour permettre leur gestion.

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

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### Renforcer et affirmer la centralité du Roule

- Engager sa rénovation urbaine (démolitions et reconstructions de logements, renforcement commercial, requalification d'espaces publics et de voiries) pour affirmer la centralité communale
- Organiser ce renouvellement, selon un schéma d'organisation d'ensemble, par sous-secteurs et de manière phasée



- Affirmer un axe majeur du centre-ville : la rue de Verdun
  - augmenter la lisibilité de la rue de Verdun, depuis la place jusqu'au pôle d'équipements (chemin de la Cadière) ;
  - imaginer et anticiper l'évolution de certains équipements (piscine, groupe scolaire, gendarmerie ...).
- Revaloriser les entrées de ville :
  - renouvellement urbain et meilleure lecture des accès au centre du Roule
  - requalification du carrefour rue de Verdun/rue des Chassagnes, avec une évolution possible du square du Pilat
  - hiérarchisation des voies de circulation entre elles
- Permettre un renouvellement urbain de part et d'autre du chemin du Buisset
- Imaginer à terme une recomposition des espaces publics autour de la mairie : place Jean Désiré Trait et place Jean Moulin
- Concentrer les fonctions de centralité sur la place : Réorganisation et concentration des commerces autour de la place de la mairie restructurée.
- Mieux irriguer le centre avec de nouveaux cheminements piétons, perpendiculaires à l'axe structurant de la rue de Verdun.
- Préserver les continuités paysagères qui soulignent la balme et le cœur vert (square St Exupéry), point final de l'axe Verdun.
- Encourager l'amélioration et la mise aux normes des logements collectifs (déjà engagées et à venir), principalement en termes de réhabilitation énergétique (de nombreux bâtiments datant d'avant 1975). Cf orientation POAH « améliorer la qualité du parc »
- Aux franges du plateau, pour les secteurs de grands collectifs, permettre une gestion de l'existant et une mise en valeur de leurs abords.

OAP  
1

- L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 vient encadrer le renouvellement de ce secteur.
- Autour de la place J. Moulin et de la rue Victor Galtier, application d'un zonage Urm1 avec des hauteurs adaptées à chaque site : Urm1b autour de la place, Urm1c rue Victor Galtier, à l'ouest du chemin de la Bastéro et en entrée de ville, Urm1d entre l'avenue Bonnevey et chemin des Fontanières.
- Le zonage Urm1c s'applique en partie ouest du chemin du Buisset et sur le square du Pilat.
- Le pôle d'équipement en entrée de ville est classé en USP. Un zonage UL préserve le pôle de loisir et le cimetière.
- La vie commerciale du plateau est pérennisée par un ensemble de polarité et de linéaires commerciaux.
- De nombreux EBC et EVV inscrivent la trame paysagère du quartier.
- Le zonage URc1b s'applique sur les îlots de collectifs pour permettre leur gestion.

Point n°6



### 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 39 logements /an, soit 351 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une vingtaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs du Roule, du Confluent et de la rue Stéphane Déchant,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



### 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 32 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 39 logements /an, soit 351 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une vingtaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs du Roule, du Confluent et de la rue Stéphane Déchant,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



### 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.

### 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.
- 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 du secteur de mixité sociale et l'ajustement du périmètre,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de La Mulatière,
- 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.

Dans le cadre de l'opération du Roule cela se traduit par :

- la reconstitution à 1 pour 1 sur la commune de l'offre de logements locatifs sociaux démolis.



#### 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 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

### 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 37 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 du secteur de mixité sociale et l'ajustement du périmètre,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de La Mulatière,
- 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.

Dans le cadre de l'opération du Roule cela se traduit par :

- la reconstitution à 1 pour 1 sur la commune de l'offre de logements locatifs sociaux démolis.



#### 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 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...),

**Point n°176**

OAP  
2

## Stéphane Déchant (partie nord de la rue)

### Constat

Ce secteur situé le long de la rue Stéphane Déchant est à la fois une articulation entre le haut (quartier du Roule) et le bas (quartier du Confluent) de La Mulatière, et une entrée du cœur de l'agglomération

Cette voie structurante pour le bassin de vie et la commune a une géographie particulière, à flanc de balme, qui lui procure de nombreux points de vue sur le grand paysage.



Cette rue se décompose en 2 grandes parties :

- une partie située au sud au caractère patrimonial prononcé encadré par le PIP A3

- une partie au nord qui concentre les secteurs d'évolutions, encadrée par cette OAP. Elle est organisée en deux séquences :

>séquence "entrée de ville" : entrée du centre d'agglomération, présence d'équipements majeurs (autoroute, aquarium...)

>séquence "faubourg" : accès au plateau, tissu de faubourg et maisons bourgeoises

### Objectifs

Encadrer l'évolution des deux séquences qui constituent la rue Stéphane Déchant, dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales, paysagères et géographiques

### Principes d'aménagement

• Sur l'ensemble du secteur :

~~>Prendre en compte les nuisances (notamment le bruit) particulièrement pour les rez-dechaussée des nouveaux logements, ainsi que les risques de mouvements de terrain~~

>Favoriser les liens piétons entre les quartiers du Roule et du Confluent (passant par la rue Stéphane Déchant)

OAP  
2

## Stéphane Déchant (partie nord de la rue)

### Constat

Ce secteur situé le long de la rue Stéphane Déchant est à la fois une articulation entre le haut (quartier du Roule) et le bas (quartier du Confluent) de La Mulatière, et une entrée du cœur de l'agglomération

Cette voie structurante pour le bassin de vie et la commune a une géographie particulière, à flanc de balme, qui lui procure de nombreux points de vue sur le grand paysage.



Cette rue se décompose en 2 grandes parties :

- une partie située au sud au caractère patrimonial prononcé encadré par le PIP A3

- une partie au nord qui concentre les secteurs d'évolutions, encadrée par cette OAP. Elle est organisée en deux séquences :

>séquence "entrée de ville" : entrée du centre d'agglomération, présence d'équipements majeurs (autoroute, aquarium...)

>séquence "faubourg" : accès au plateau, tissu de faubourg et maisons bourgeoises

### Objectifs

Encadrer l'évolution des deux séquences qui constituent la rue Stéphane Déchant, dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales, paysagères et géographiques

### Principes d'aménagement

#### •Sur l'ensemble du secteur :

>Favoriser les liens piétons entre les quartiers du Roule et du Confluent (passant par la rue Stéphane Déchant)

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

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

- La création d'espaces tampons permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),
- La programmation des bâtiments et

équipements pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)

· L'implantation des bâtiments (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes...),

· La conception des bâtiments et leurs matériaux (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme, ...).

> Prendre en compte les risques de mouvements de terrain

Point n°204



# Rapport de présentation

## Tableau des surfaces de zonages

### LA MULATIERE

Surface communale..... 184,58 ha (dont surface d'eau : 32,83 ha)

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

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
<b>Zones mixtes</b>		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3	4,91	4,91
UCe4	2,32	2,32
Mixtes de formes compactes		
URm1	13,59	13,59
URm2	3,51	3,51
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	23,24	23,24
URc2		
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	5,73	5,73
URi2	5,39	5,39
Zones de projet		
UPr		
<b>Zones spécialisées</b>		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1	24,61	24,61
UEi2	1,19	1,19
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI	2,41	2,41
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	5,32	5,32
<b>Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement</b>		
UPp - UPpa	19,50	19,50
UL	3,13	3,13
<b>TOTAL</b>	<b>114,85</b>	<b>114,85</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		
AU2		
AU3		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	2,50	2,50
N2	67,23	67,23
Zones agricoles		
A1		
A2		
<b>TOTAL</b>	<b>69,73</b>	<b>69,73</b>

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

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	27,81	27,81
Espaces Végétalisés à Valoriser	10,48	10,48
Plantations sur domaine public	0,76	0,76
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
<b>TOTAL</b>	<b>39,05</b>	<b>39,05</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

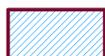


UPr

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



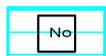
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste



Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.151-41

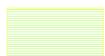
### Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



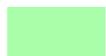
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



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





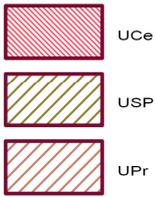
# LEGENDE DES PLANS

## C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

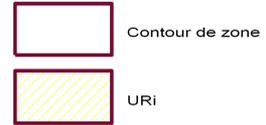
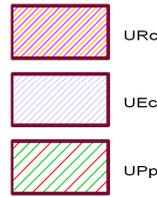
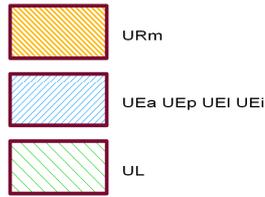
1/2000<sup>e</sup>

## LES ZONES

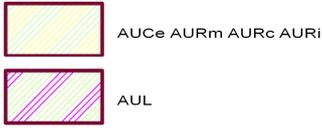
### Urbaines



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



### A urbaniser



### Agricoles

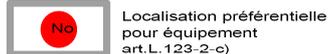
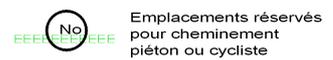
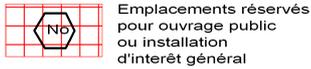


### Naturelles

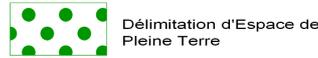


## AUTRES PRESCRIPTIONS

### 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

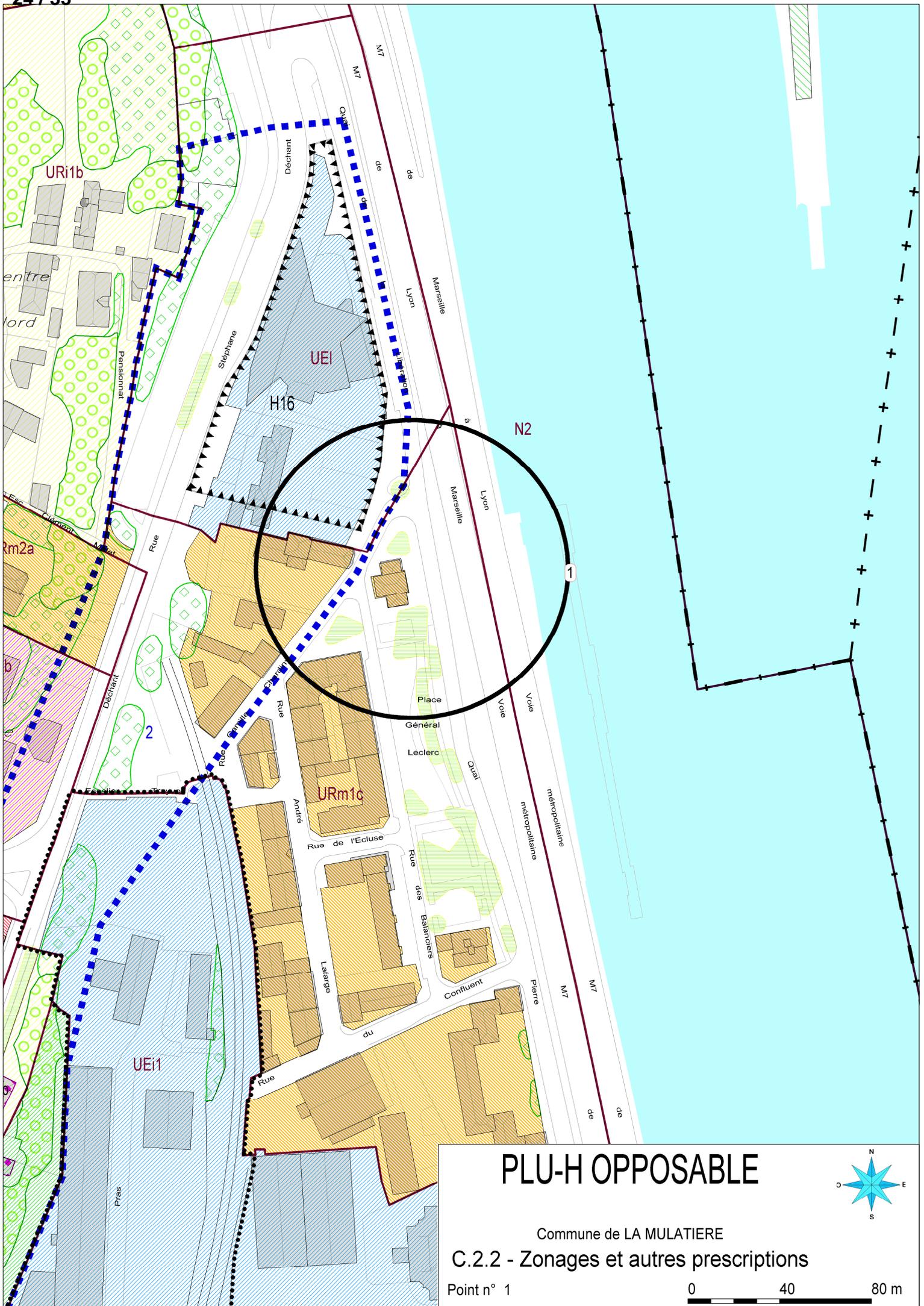


### Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



### Prescriptions relatives aux déplacements





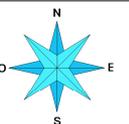
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de LA MULATIERE

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 1

0 40 80 m





# LEGENDE DES PLANS

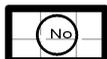
C.2.5 Habitat

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

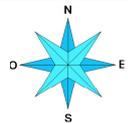


Arrondissement



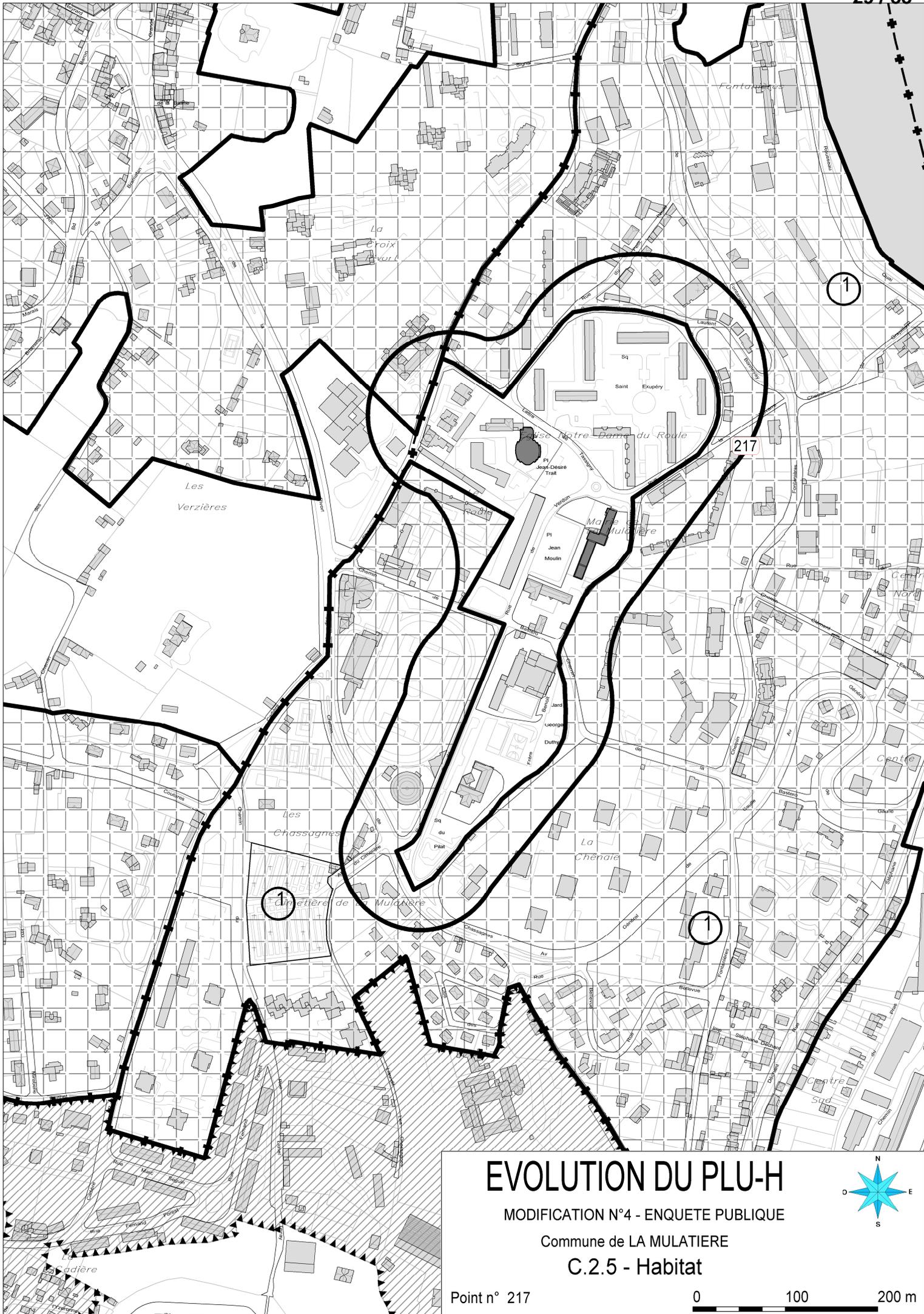
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de LA MULATIERE  
C.2.5 - Habitat



Point n° 217



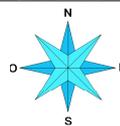


# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LA MULATIERE

C.2.5 - Habitat



Point n° 217



# Élément Bâti Patrimonial

## Quai Jean-Jacques Rousseau (accès par le parc Agniel)

### Références

**Typologie :** Grande-propriété, avec bâti au milieu du parc

**Valeurs :**

- Urbaine
- Paysagère
- Architecturale



### Caractéristiques à retenir

- Propriété implantée dans la balme de Fontanières, dans la partie basse ; au-dessus d'un parc public ;
- Maison bourgeoise construite au XIXe siècle au coeur du parc ; architecture typique de cette période (plan cosu, régularité et symétrie axiale) ; toiture brisée à lucarnes ; jeux de toiture avec forte pente sur la travée centrale ; perron remarquable ;
- Maison implantée le long du chemin de Fontanières, à toiture à quatre pans couverte d'ardoises ; percée de lucarnes ; les façades sont de facture plus modeste que la maison bourgeoise principale ;
- Chapelle néo-romane à proximité de la maison ;
- Au nord-est, ancienne orangerie reconvertie en maison d'habitation ;
- Terrasses et murs de soutènement ;
- Système hydraulique encore présent : bassins, boutasses ;
- Parc paysager ; promenades.

### Prescriptions

Éléments à préserver : maison bourgeoise implantée au coeur du parc, maison secondaire chemin de Fontanières, chapelle, murs de soutènement, cohérence de l'ensemble et intégrité de la propriété



## 3

# Élément de Bâti Patrimonial

## 31, quai Jean-jacques Rousseau (accès par le parc Agniel)

### Références

**Typologie :** Grande propriété, avec bâti au milieu du parc

**Valeurs :**

- Urbaine
- Paysagère
- Architecturale



### Caractéristiques à retenir

#### Contexte

Ce domaine s'est constitué à partir de la première moitié du 17<sup>e</sup> siècle, autour d'un chemin à lacet qui reliait le chemin de Fontanières au chemin des étroits en bords de Saône en passant par la recluserie de Saint-Clair. En 1637, le chemin a été privatisé. La maison de maître a été reconstruite au 19<sup>e</sup> siècle sur les bases d'une maison plus ancienne.

#### Description

- Cette propriété est implantée dans la partie basse de la balme de Fontanières ; elle domine le parc public dit parc Agniel ;
- La maison bourgeoise est construite au XIX<sup>e</sup> siècle au cœur du parc. Elle possède une architecture typique de cette période avec son plan cossu, la régularité de la composition de façade avec symétrie axiale. Elle se développe en effet sur une largeur de cinq travées régulières, avec une travée centrale en légère saillie soulignée au premier étage par un balcon en pierre. Le second étage est mansardé dans un jeu de hautes toitures d'ardoise toiture brisées à lucarnes. On peut noter un jeu de toiture avec forte pente sur la travée centrale. Un soin particulier est accordé à l'architecture de la maison. Le perron remarquable est constitué en pierre et briquetage à double escalier à deux volées droites convergentes bordé d'une élégante balustrade en pierre à volutes qui donne accès à la terrasse inférieure. Hormis cet escalier contemporain de la reconstruction, il semblerait que les murs de soutènement remontent au début du 17<sup>e</sup> siècle.
- Une autre maison est implantée le long du chemin de Fontanières, surmontée d'une toiture à quatre pans couverte d'ardoises et percée de lucarnes ; les façades sont de facture plus modeste que la maison bourgeoise principale. Ce bâtiment qui existait en 1784, a été transformé en orangerie au 19<sup>e</sup> siècle et abrite actuellement une habitation.
- On note également la présence d'une chapelle néo-romane à proximité de la maison. Située au sud de la maison, cette chapelle, de plan rectangulaire, est orientée au sud. Elle présente en façade nord un portail en plein cintre, une petite baie cintrée à l'étage, et en amortissement un clocheton à jour chargé d'une cloche. La nef est éclairée de vitraux cintrés.
- Le long du quai, la propriété est circonscrite par un mur en pierre dorée percé d'un portail à haute piles en pierre de taille. Le mur intègre dans son extrémité sud-est un petit bâtiment, ancienne loge de gardien. Couverte d'un toit à deux pans, l'habitation se démarque par son large débord de toiture, soutenu au nord par plusieurs consoles en bois. Les baies sont surmontées d'un encadrement cintré en brique. Elles sont reliées en façade est par un bandeau saillant en brique.
- L'ensemble de la propriété est ponctuée de terrasses et murs de soutènement ;
- Système hydraulique encore présent avec captage de source qui permet d'alimenter un système de bassins et boutasses qui jalonnent la pente de la balme.
- La propriété s'accompagne d'un parc paysager ménageant des promenades architecturales.

### Prescriptions

Éléments à préserver : Maison bourgeoise implantée au cœur du parc, maison secondaire chemin de Fontanières, chapelle, murs de soutènement, cohérence de l'ensemble et intégrité de la propriété et l'ancienne maison de gardien sur le quai.



Point n°3

NEANT

13

# Élément Bâti Patrimonial

## 1 place Général Leclerc

### Références

**Typologie :** Bâtiment administratif

**Titre :** Ancienne mairie de La Mulatière

**Valeurs :**

- Sociale et d'usage
- Mémoirelle
- Historique



### Caractéristiques à retenir

< Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la Mulatière n'est encore qu'un quartier de la commune de Sainte-Foy-lès-Lyon. Le quartier en bord de Rhône, dit des Brotteaux ou du bas port, commence à s'industrialiser et à s'urbaniser autour de la place de la Pompe (actuellement l'aquarium) créée en 1823 qui devient le centre animé de la Mulatière, où se tient le marché. A la fin du XIX<sup>e</sup>, sous la pression des habitants, la commune de la Mulatière est officiellement créée. Ecole, mairie et cimetière voient alors le jour et s'ajoutent à l'église, aux commerces et immeubles de logements déjà présents. L'arrivée de l'autoroute chamboule tout le quartier, entraînant la démolition d'immeubles et de la place de la Pompe, le déplacement de la centralité sur le plateau du Roule et, de fait, générant l'isolement des bâtiments restants. L'école Paul-Nas, l'ancienne mairie et quelques immeubles rue des Verriers sont ainsi les seuls vestiges de cette ancienne centralité.

< L'ancienne mairie de La Mulatière est construite en 1891, selon les plans de l'architecte Henri Moncorger et inaugurée le 12 avril 1896 en grande pompe. L'horloge fournie par Henry Vidome, horloger à Oullins, est installée le 5 octobre 1896.

< Le bâtiment, désaffecté en novembre 2000, devient la Maison du Confluent où s'organisent des services municipaux, un centre social et culturel, des activités associatives ainsi qu'un local pour les joueurs.

< L'édifice est orienté côté Rhône, parallèlement à l'ancienne voie aujourd'hui M7. Le bâtiment, autrefois implanté en fond de parcelle est aujourd'hui précédé d'un léger retrait d'alignement ménageant un parvis.

< Le bâtiment est composé d'un volume principal de trois travées, entouré de deux ailes en retrait, d'une largeur d'une travée. L'ensemble s'élève sur deux niveaux surmontés d'une toiture mansardée. L'accès du bâtiment se fait par un perron composé d'un large escalier constitué de 10 marches. La porte d'entrée est constituée par une ouverture plein-cintre tandis que les autres ouvertures de ce niveau sont des cintres plats. Au premier étage se tient un balcon en encorbellement en pierre, clos par une balustrade, décorée de deux pots à feu et des monogrammes entrelacés « FR ». La large baie qui donne accès au balcon, est marquée en son centre d'un fronton brisé, qui encadre un buste de Marianne.

L'édifice possède un caractère monumental renforcé à l'étage supérieur par la corniche entrecoupée d'un fronton cintré brisé placé au-dessus de la devise républicaine. Il est surmonté de l'horloge accompagnée d'un fronton triangulaire, le tout couronné par un campanile en zinc accueillant une cloche.

< Au-delà des emblèmes républicains, de nombreux détails architecturaux sont présents : chaînage d'angle au niveau du soubassement, finition en bossage à refend sur le soubassement et le RDC et lisse à l'étage, menuiseries à petit bois, cheminée en brique bichrome... Les autres façades sont plus sobres mais possèdent tout de même un soin particulier accordé à l'architecture. L'ensemble du bâtiment est couvert d'une toiture ardoise.

< L'ancienne mairie de la Mulatière marque le paysage urbain par sa position le long du Rhône et de l'axe très fréquenté de la M6-M7, par son architecture soignée et par son caractère monumental marqué. Le bâtiment constitue ainsi un repère urbain, témoignant de l'histoire et des diverses transformations urbaines que l'environnement a connues.

### Prescriptions

Élément à préserver : le bâtiment



Point n°1