

MISE EN COMPATIBILITÉ N°10
Approbation 2025

LA MULATIERE

C.1. Cahier communal



1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>14</i>
 Habitat.....	15
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>24</i>
 Economie	25
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>31</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ..	32
<i>SYNTHESE</i>	<i>32</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>35</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>47</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	50
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	54
5. Rapport de présentation	64
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation.....	66
Indicateurs de suivi	

Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

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

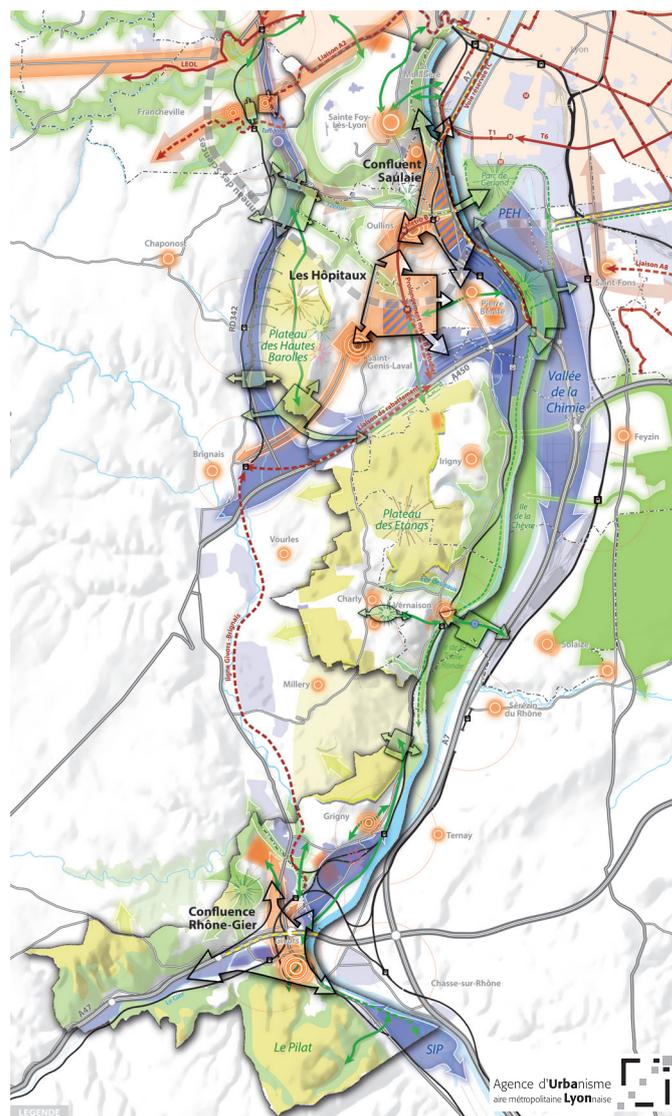
- > Concentrer les développements sur les lieux stratégiques: la porte sud-ouest comprend les sites de projets métropolitains de Confluent-La Saulaie et du Vallon des Hôpitaux.
- > Affirmer le rôle de polarité relais de Givors-Grigny, lieu d'articulation entre Lyon et Saint-Etienne. Ce secteur, très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

Cf : déclinaison bassin de vie Lômes et Coteaux du Rhône

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

La Mulatière a une place particulière dans le bassin de vie, à l'extrémité Nord de celui-ci, en contact avec les bassins de vie Centre et Val d'Yzeron. Sa position en fait un lieu de passage et d'articulation entre la confluence et le secteur stratégique Saulaie-Confluent.

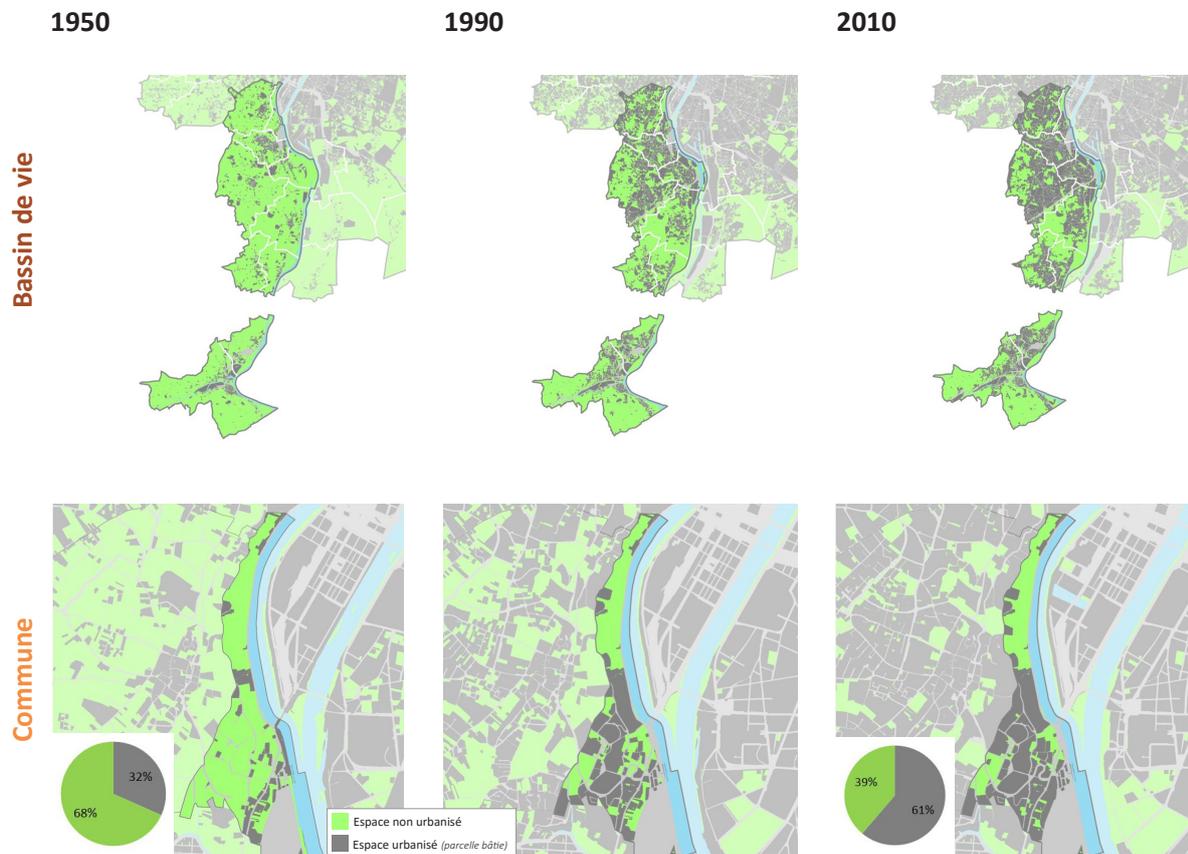
Sa géographie contrainte, sa petite superficie, et la présence de la balme obligent la commune à se renouveler sur elle-même, au sein d'une enveloppe urbaine définie et limitée.



Le site du Technicentre (et ses abords) complète le site de projet de la Saulaie à Oullins et en fait un secteur stratégique du bassin de vie, qui transformera l'ensemble de la partie basse de la Mulatière.

Par ailleurs, le renouvellement urbain du quartier du Roule doit permettre de renforcer la centralité communale.

Consommation de l'espace



1950

La commune est déjà organisée autour de la rue Stéphane Déchant. Il s'agit d'un axe fort de liaison vers le sud-ouest de l'agglomération. Les grandes propriétés de la balme sont bien présentes et les ateliers SNCF sont déjà implantés sur la commune. La Mulatière compte 4 400 habitants à cette époque.

1990

Le plateau du Roule s'est fortement urbanisé, réorganisant totalement le plateau et le début de la rue des Fontanières. Le lotissement des Chassagnes est construit.

2010

L'urbanisation du plateau du Roule s'est poursuivie et la rue Stéphane Déchant s'est "épaissie". Hormis la balme, la commune est quasi entièrement urbanisée. Les quelques parcelles restantes non urbanisées sont pour la majorité très fortement contraintes. La commune compte 6 500 habitants.

Entre 1950 et 2010, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 32 à 61% pour les espaces urbanisés. L'évolution passée a donc largement consommé les espaces naturels, à La Mulatière comme dans les autres communes de l'agglomération.

Or, depuis les années 2000, la Métropole de Lyon et la commune de La Mulatière portent l'ambition de poursuivre le développement urbain sous une autre forme, privilégiant le renouvellement urbain, afin de garantir la préservation des poches de respiration paysagères, et de respecter de l'identité communale.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

La commune de La Mulatière s'inscrit dans la continuité urbaine de la ville de Lyon (prolongement sud de la colline de Fourvière) et s'étire le long du Rhône jusqu'à l'Yzeron. Ce territoire très étroit essentiellement composé de pentes au Nord, et du plateau du Roule à l'Ouest est fortement marqué par une géographie contrastée, contraignant son développement urbain.

Cependant la commune jouit d'une situation privilégiée, à l'interface entre plusieurs sites remarquables : le canal de l'Yzeron et le lycée et collège privés Les Chassagnes à Oullins, les grandes propriétés (domaine des Pères Maristes, domaine de la Cadière...) et le centre-bourg de Sainte-Foy-lès-Lyon ; le site de l'ancien Hôpital Debrousse, la Confluence et le quartier de Gerland à Lyon.

La commune s'organise autour de différents quartiers, d'époques variées comprenant :

- Le quai Jean-Jacques Rousseau où est située une bande d'immeubles anciens et récents, avec une morphologie proche des quartiers limitrophes de Lyon.

- Le plateau du Roule, caractérisé par de grands ensembles (copropriétés et logements sociaux) avec de

nombreux équipements (stade, piscine, groupe scolaire...) qui constituent le centre-ville actuel.

- Le quartier du Confluent s'étendant du pont de La Mulatière aux berges de l'Yzeron, traversé par les voies ferrées. Ce quartier est enclavé entre l'autoroute A7 et la rue Stéphane Déchant. Cet axe supporte un trafic de transit très important (liaison entre Lyon et Oullins) et marque aujourd'hui une coupure très nette entre la partie haute et la partie basse de la commune. La transformation future de l'autoroute A7 en boulevard urbain pourra permettre la métamorphose de ce quartier. Le quartier de l'Yzeron, franges bâties en limite sud de la commune, est davantage tourné vers la Saulaie à Oullins.

Au nord de la commune, s'étirant le long de la Saône jusqu'à la confluence du Rhône et de la Saône se trouve une importante pente boisée: la Balme de Fontanières. Elle est partiellement bâtie en amont par de grandes propriétés bourgeoises et en aval par des immeubles d'habitat collectif.

Contraintes et ressources du territoire

La Balme de Fontanière

L'important relief qui induit des risques géotechniques mais également des difficultés de gestion à cause du ruissellement, de l'entretien des murs de soutènements et des boisements (cf étude BRGM).

La balme est aussi porteuse d'une véritable sensibilité écologique et permet « l'infiltration » de la grande trame paysagère jusqu'au centre de l'agglomération Lyonnaise.

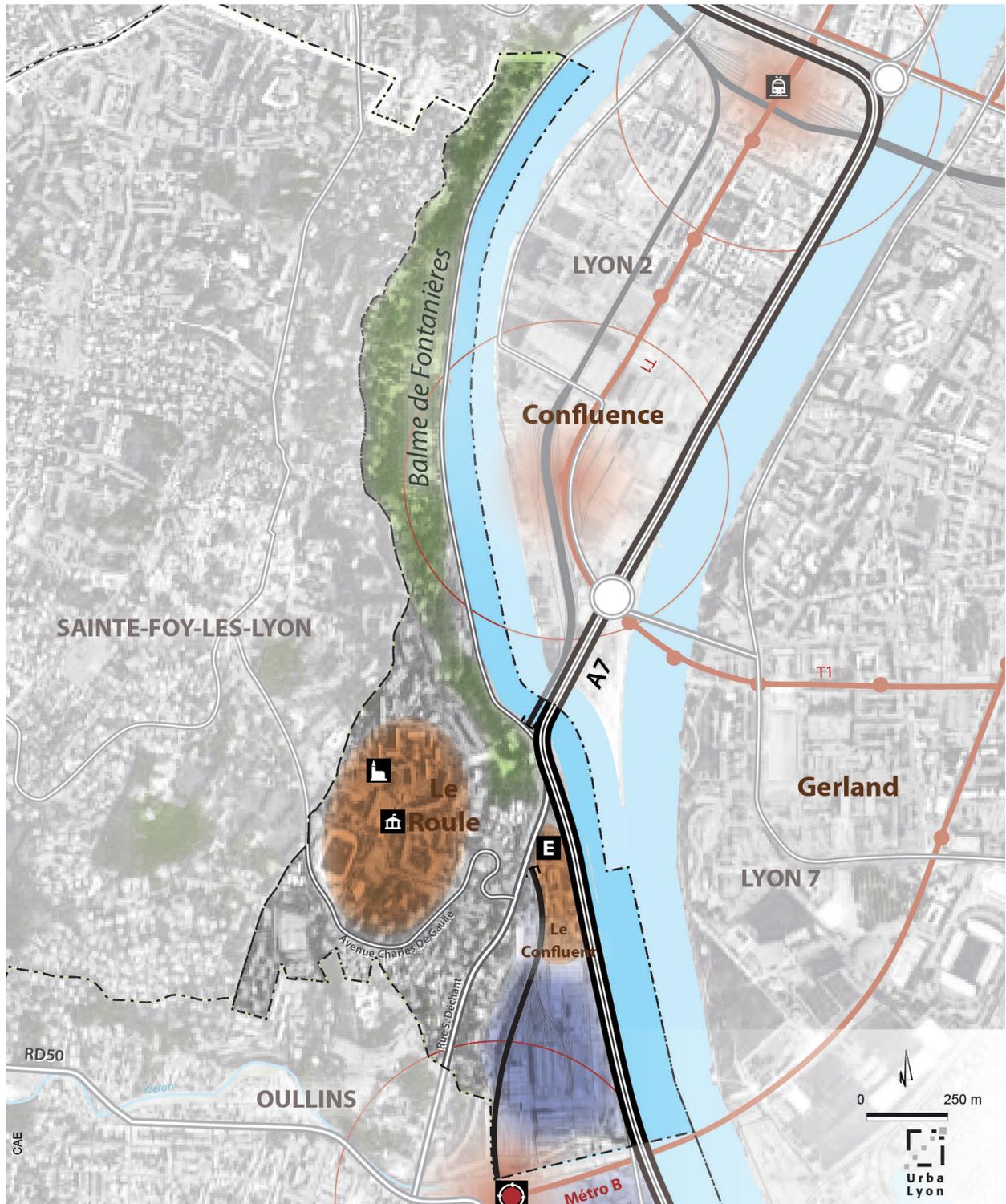
L'Yzeron et le Rhône.

Les risques d'inondation liés au Rhône et à l'Yzeron sont définis dans le cadre des PPRI - plan de prévention des risques d'inondation – élaborés par l'Etat. Ils impactent principalement le Sud de la commune et devront être pris en compte dans les opérations de renouvellement urbain, notamment du quartier du Confluent.

L'A7 et des voies fortement circulées

La commune est bordée par l'autoroute A7 et est un point d'accès routier important depuis le Nord (point de passage du pont de La Mulatière), la rue Stéphane Déchant est aussi un voie de connexion unique entre la Confluence et Oullins. Ces voies sont ainsi fortement circulées et génèrent des nuisances qu'il faudra prendre en compte dans les projets et les aménagements à venir. La future transformation de l'autoroute A7 en boulevard urbain pourra métamorphoser le paysage du sud de la commune et diminuer ces nuisances.

Organisation du territoire communal



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

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Présence de nombreux secteurs d'urbanisation identifiant autant de quartiers distincts

La partie historique de la commune, qui s'étendait sur l'ensemble de la rue Stéphane Déchant a plus ou moins disparu avec l'élargissement de cette dernière et les aménagements liés à l'autoroute. Une opération d'aménagement était prévue initialement en entrée de ville, mais elle n'a jamais été réalisée. On trouve encore la présence d'un tissu compact de faubourg en remontant la rue Stéphane Déchant vers Oullins, ainsi qu'un tissu mélangeant maisons bourgeoises et tissus de hameaux ruraux entre la rue Stéphane Déchant et le chemin de Fontanières.

Le plateau du Roule, héritage de la période de reconstruction d'après-guerre, est constitué majoritairement par un tissu d'habitat collectif, parfois de grande hauteur et d'époques variées. Les équipements sont aussi regroupés sur ce plateau en haut du chemin des Chassagnes, en contact avec Sainte-Foy-lès-Lyon.

La commune possède uniquement deux petits secteurs d'habitat individuel composés: les lotissements des Chassagnes et de Bellevue.

Des territoires économiques regroupés

Les sites d'activités sont concentrés au Sud de la commune, de part et d'autre des voies ferrées : il s'agit de la zone d'activités du Pras et le site du Technicentre de la SNCF qui représente 20 % du territoire communal.

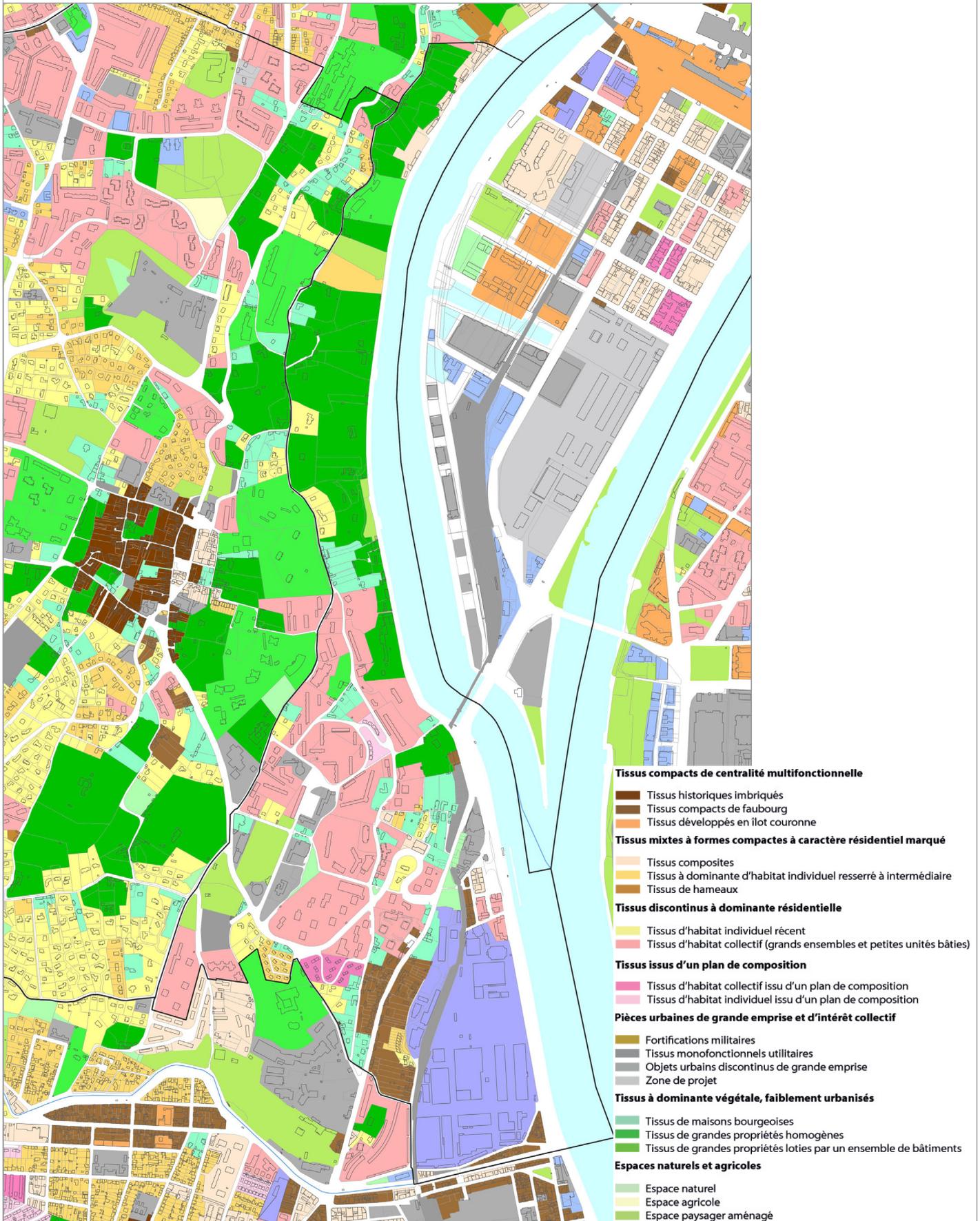
Un paysage environnemental de grande qualité

La partie Nord de la commune est occupée par la balme de Fontanières. Des grandes propriétés se sont développées ponctuellement sur ce site, profitant ainsi de cette situation exceptionnelle. On y accède soit par le haut (chemin des Fontanières) ou par le bas (quai Jean Jacques Rousseau). Cette balme, inscrite en liaison verte en territoire urbain au Scot, fait le lien avec la trame paysagère du 5e arrondissement de Lyon et plus loin la balme de Fourvière.

Encart de définition de la notion de tissus:

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

Analyse typomorphologique des tissus



■ Qualités du paysage et du bâti

Des grandes entités naturelles, liées à la géographie, qui structurent la commune en quartier distincts

La balme de Fontanières, importante pente boisée s'étirant le long de la Saône jusqu'à la confluence du Rhône et de la Saône, partiellement bâtie en pied de balme et le long du chemin de Fontanières, présente de forts risques de mouvement de terrain. Cet écrin vert préservé constitue une arrière scène paysagère remarquable pour le quartier récent de la Confluence de Lyon.

La côtière sud, petite bande naturelle abrupte, située en contrebas de la rue Stéphane Déchant, soulignant la rupture topographique entre la partie basse de la commune (le Confluent) et la partie haute (le plateau du Roule), présente, elle aussi, de forts risques de mouvement de terrain.

Le plateau du Roule, surplombant les fleuves, est dominé par un ensemble bâti composé de grands ensembles d'immeubles collectifs, héritage de la période de reconstruction d'après-guerre, implantés sans logique d'intégration avec le site initial (environnement naturel, relief).

La confluence de la Saône et du Rhône, un site exceptionnel et une identité forte marquée par des équipements de dimension métropolitaine (Aquarium de Lyon, Musée des Confluences). La commune est cependant coupée des fleuves par l'autoroute A7.

Le relief de la commune offre de nombreux points de vue sur différents types de paysages (urbain, naturel, industriel).

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

La balme de Fontanières est également un secteur résidentiel, lié à la topographie et à l'histoire du site (lien à la villégiature du XVIIème au XIXème siècle) faisant de celle-ci un secteur végétal riche d'un patrimoine bâti et paysager (nombreuses grandes propriétés et maisons bourgeoises, accompagnées de vastes parcs boisés). Au vu de ses qualités patrimoniales et paysagères, elle fait partie d'un site naturel inscrit. Une grande propriété est inscrite au titre des Monuments historiques : le domaine de Bellerive. On note aussi la présence de jardins familiaux implantés dans la pente.

Les Chassagnes et Bellevue sont les deux seuls lotissements de la commune, construits après-guerre. Il s'agit de maisons individuelles issues d'un plan de composition avec des maisons-jumelées orientées dans la même direction, pour profiter de la vue (Orientation Sud-Ouest pour les Chassagnes et Sud-Est pour Bellevue)

La rue Stéphane Déchant, situé sur la côtière sud, est caractérisé par un village-rue de maisons bourgeoises et maisons de ville type pavillon années 20-30, précédées de jardins.

Une présence importante du végétal dans la ville par le biais des parcs et jardins publics, mais aussi des jardins privés :

- la Bonne Maison, jardin privé de 9 500 m² implanté dans la balme de Fontanières, avec notamment 850 variétés de roses anciennes
- le Petit Fontanière, lieu de nature et de culture, anciennement occupé par l'INRA pour la recherche sur la sériciculture, avec une magnanerie et une collection de 70 variétés de mûriers.
- de nombreuses maisons bourgeoises avec leurs parcs

Des espaces publics présentent également des qualités paysagères, comme la place Général Leclerc (réaménagé récemment) au Confluent, ou encore une partie de la place de l'Hôtel de Ville.

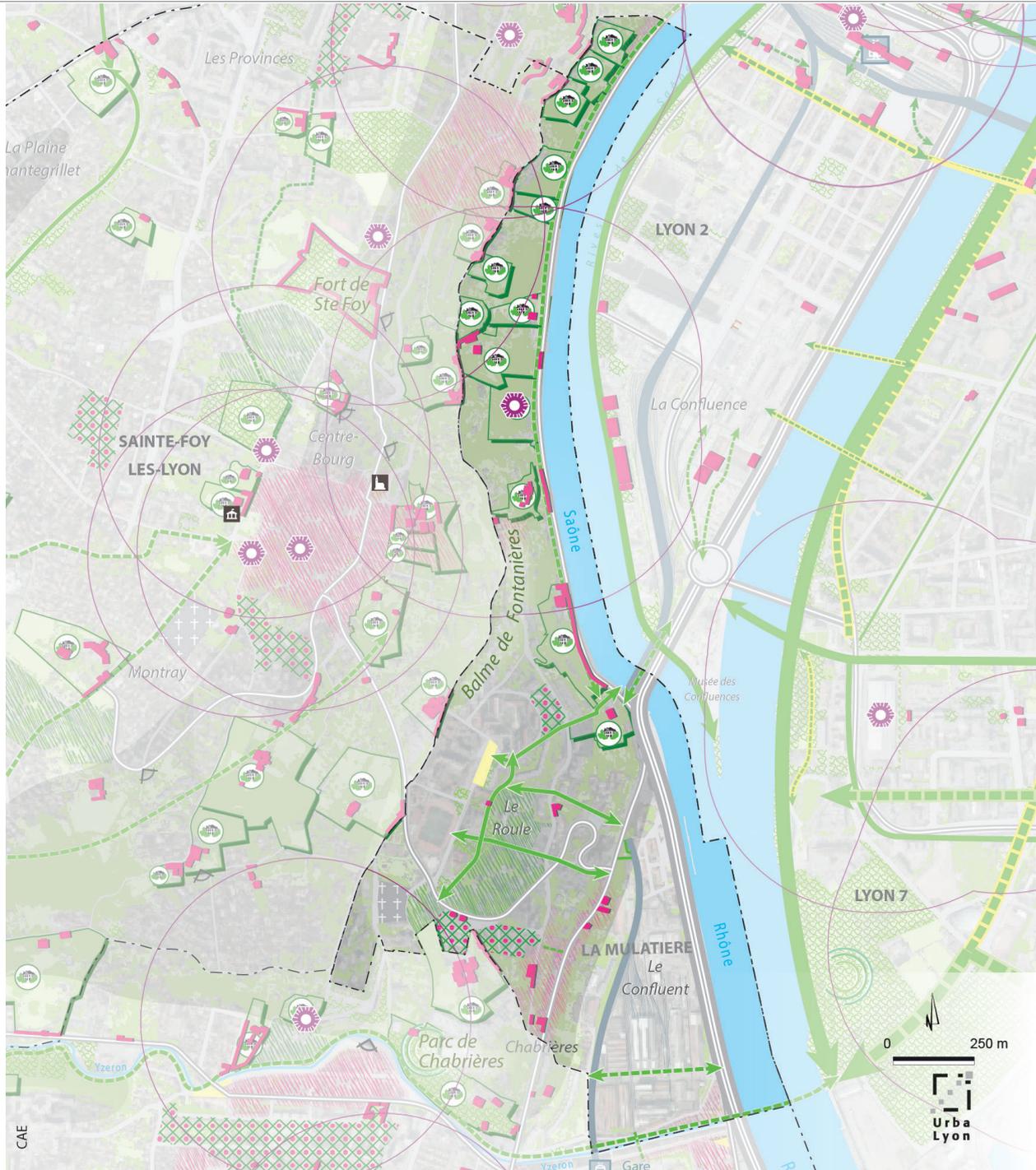
De plus, la commune abrite des équipements publics remarquables et/ou singuliers : église Notre-Dame-du-Roule, Hôtel de Ville, bibliothèque, Aquarium de Lyon, école Paul Nas, ancienne mairie, piscine « tournesol » ...

Le quartier de la Saulaie et l'ancien site du Pras, deux sites industriels historiques

On dénombre deux sites industriels historiques dans la partie basse de la commune : les ateliers SNCF dans le quartier du Confluent, encore en activité et, en frange Nord de ces derniers, les anciennes usines d'instruments de pesage Trayvou .

D'autres éléments bâtis évoquent le passé industriel de la commune : le viaduc ferroviaire et l'ancienne écluse, aujourd'hui bassin de joute.

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITE

- Périmètres de protection Monuments Historiques
- Périmètres de protection patrimonial (Secteur sauvegardé, Périmètre Unesco, ZPPAUP)
- Ensembles de qualités bâties et paysagères remarquables
- Ensembles de qualités bâties et paysagères créant une ambiance
- Ensembles de qualités végétales remarquables
- Ensembles aux paysages urbains particuliers à valeur mémorielle
- Grandes propriétés
- Monuments Historiques
- Points de vue
- Eléments bâtis de qualité

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

QUALITES PAYSAGERES ET ESPACES PUBLICS

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

■ Les secteurs potentiels du développement

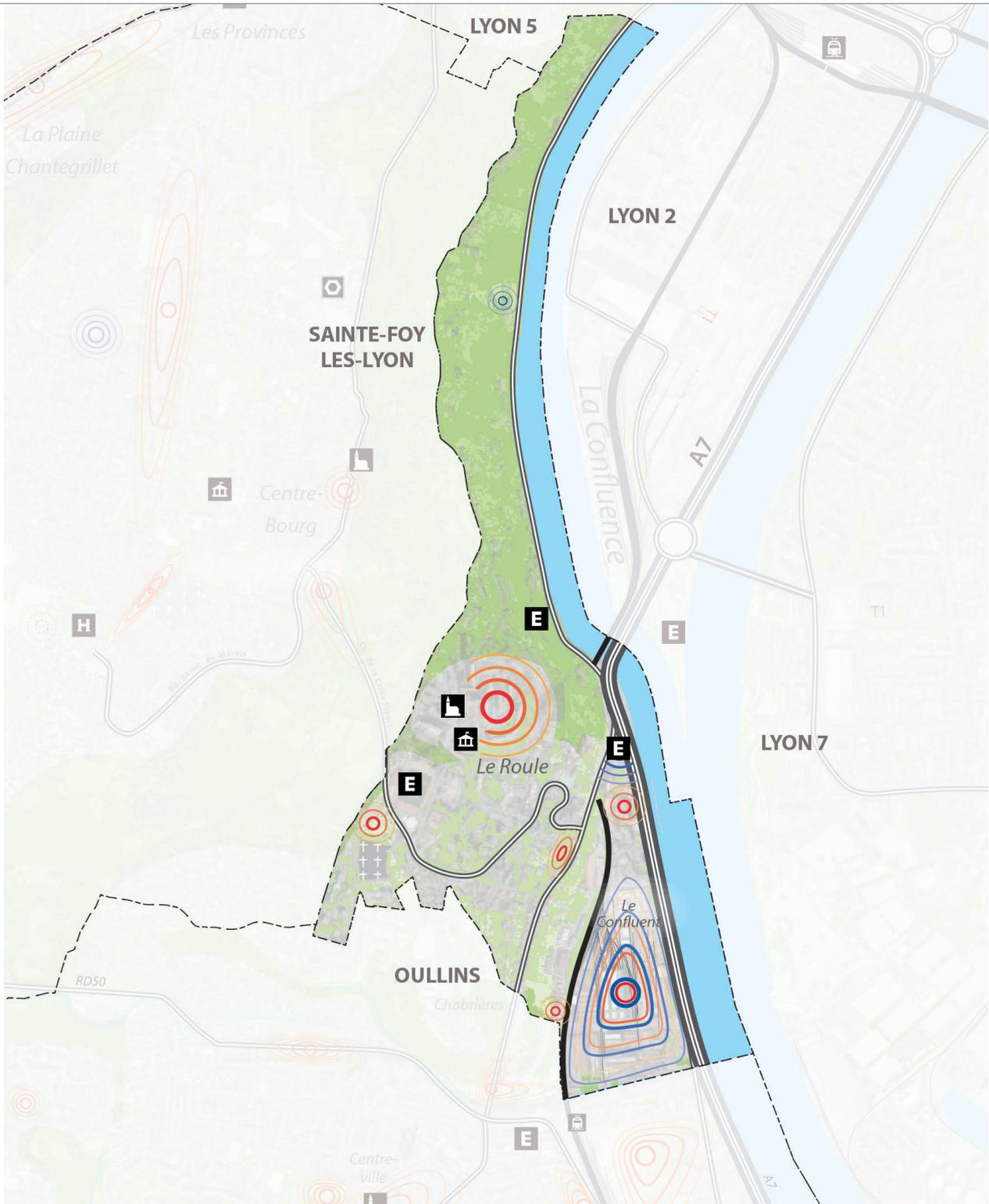
L'histoire et la géographie expliquent l'absence de secteur d'extension possible sur la commune de La Mulatière. Cependant plusieurs secteurs de potentiels en renouvellement sont repérés :

- le plateau du Roule, dont les enjeux sont de renforcer la centralité et de renouveler et diversifier l'offre de logements afin de garantir une mixité sociale
- le long de la rue Stéphane déchant, dont le potentiel de renouvellement des tissus anciens est ponctuel et doit se faire dans le respect des caractéristiques patrimoniales
- Le confluent, secteur de renouvellement à long terme, stratégique pour le bassin de vie.
- Les autres quartiers à dominante résidentielle, mixant habitats collectifs et pavillonnaires, ont vocation à maintenir leur organisation. Ils peuvent avoir une évolution modérée et ponctuelle au sein des tissus constitués, en conservant les qualités de chaque quartier.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de **400 à 500 logements**.

Le nombre de logements construits sur la période 2010 /2014 **est de 29 logements** (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) peut être considéré comme correspondant globalement à une part des capacités déjà mobilisées.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le diagnostic soulève l'enjeu de la capacité de La Mulatière, fortement urbanisée, à se renouveler sur elle-même tout en s'appuyant sur ses espaces de respiration : la balme, les parcs, quartiers pavillonnaires, espaces ouverts des copropriétés, espaces liés au Rhône et la Saône,...
- > Facteur essentiel de la qualité du cadre de vie, la préservation des espaces naturels est un enjeu structurant. A cet égard, La Mulatière possède une caractéristique patrimoniale et paysagère exceptionnelle : la balme de Fontanières.
- > Cet enjeu de mise en valeur s'étend à tous les éléments de patrimoine, d'une grande diversité sur la commune : des ensembles urbains de qualité (quartiers pavillonnaires, maisons de ville ...), des éléments bâtis ponctuels remarquables.
- > Les possibilités de concilier renouvellement de la ville et prise en compte des risques (à la fois géotechniques et d'inondation).
- > Le renouvellement de la commune sur elle-même concernera plus particulièrement le Roule et le Confluent.
- > Le centre-ville (le Roule) fait l'objet d'un double enjeu : renforcement de son caractère vivant par le maintien et la réorganisation de commerces et d'espaces publics accueillants, et évolution / restructuration des ensembles de collectifs qui l'entourent.
- > L'anticipation de l'évolution du site du Technicentre à moyen /long terme vers des vocations mixtes (résidentiel, économique...) : la réalisation d'un projet intégré un enjeu majeur pour La Mulatière. C'est un site d'envergure métropolitaine, par sa taille et sa localisation, et un territoire d'accroche avec les communes et projets environnants (Confluence, Gerland, la Saulaie). Il s'agira de veiller aux influences de la mutation de ce secteur et de celui de la Saulaie à Oullins sur les quartiers alentours, particulièrement sur la rue Stéphane Déchant (vers Oullins et le centre-ville), la ZA du Pras et le quartier historique du Confluent
- > La Mulatière est localisée en « porte d'accès » au centre-ville et au Sud-Ouest de l'agglomération, l'enjeu étant de profiter de cette situation stratégique et d'en faire un atout pour la commune en améliorant les secteurs de « portes », particulièrement aux extrémités de la rue Stéphane Déchant.
- > La présence d'infrastructures routières et ferrées importantes qui traversent la commune, ainsi que le manque de liens de proximité, soulignent des contrastes d'accessibilité de quartiers entre eux et de certains équipements (marché, école...), principalement sur les liaisons « haut-bas ».
- > Le rabattement, via tous les modes de transport, vers le pôle multimodal de la Saulaie est un enjeu prégnant, particulièrement par l'axe de la rue Stéphane Déchant et vers Oullins.
- > L'accessibilité générale du secteur Saulaie-Confluent est à prévoir (nouvelles voies, accès multimodal au métro, ...), afin de veiller au désenclavement de ce secteur

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

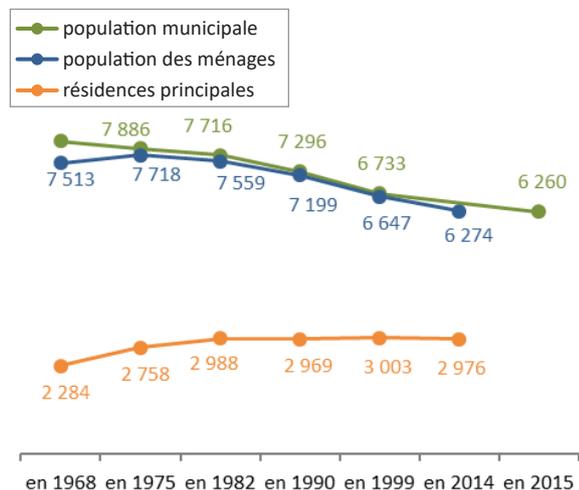
473 habitants de moins entre 1999 et 2015

Le rythme annuel d'évolution de la population municipale a été négatif de -0,45% sur la période 1999-2015 (perte de 30 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **cette diminution résulte d'un solde migratoire négatif (-1,3%) qui n'est pas compensé par le solde naturel (+0,8%).**

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

Source données : Insee



*L'année 2015 constitue la donnée la plus récente pour la population municipale contre 2014 pour les données relatives à la population des ménages et le nombre de résidences principales.

Chiffres clés

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

Population municipale 2015 6 260 habitants
évolution depuis 1999 - 473 habitants

Part des Mulatins sur la population du bassin de vie Lômes et Coteaux du Rhône :

En 1999 : 5,4% En 2015 : 4,7%
Soit une baisse de 0,7 point

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

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

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

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

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

Une forte augmentation des retraités

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 27,6% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils sont plus nombreux de 197 personnes par rapport à 1999 ce qui représente une hausse de 3,6 points.

Les trois autres catégories ayant connu une augmentation sont les cadres (+72 personnes), les professions intermédiaires (+43 personnes) et les employés (+26 personnes).

A l'inverse, les artisans (-52 personnes) et les ouvriers (-36 personnes) sont moins nombreux.

A noter également une baisse des effectifs des personnes sans activité professionnelle (-270 personnes depuis 1999).

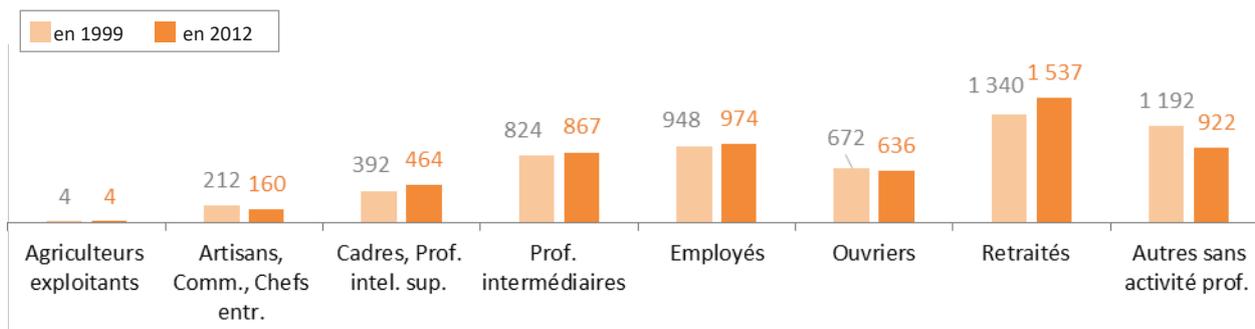
Population de 15 ans et plus de la commune selon la catégorie socioprofessionnelle

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,1%	0,1%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	3,8%	2,9%	-0,9
Cadres, Prof. intel. sup.	7,0%	8,3%	1,3
Prof. intermédiaires	14,8%	15,6%	0,8
Employés	17,0%	17,5%	0,5
Ouvriers	12,0%	11,4%	-0,6
Retraités	24,0%	27,6%	3,6
Autres sans activité prof.	21,3%	16,6%	-4,8
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Des niveaux de revenu inférieurs au bassin de vie et à la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 19 888 €. Ce niveau de revenu est inférieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et à la valeur estimée pour le bassin de vie (20 900 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 17,4% contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

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

Définitions

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

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

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

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

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

32% des ménages sont des familles avec enfant(s), ils sont sous-représentés et leur part diminue

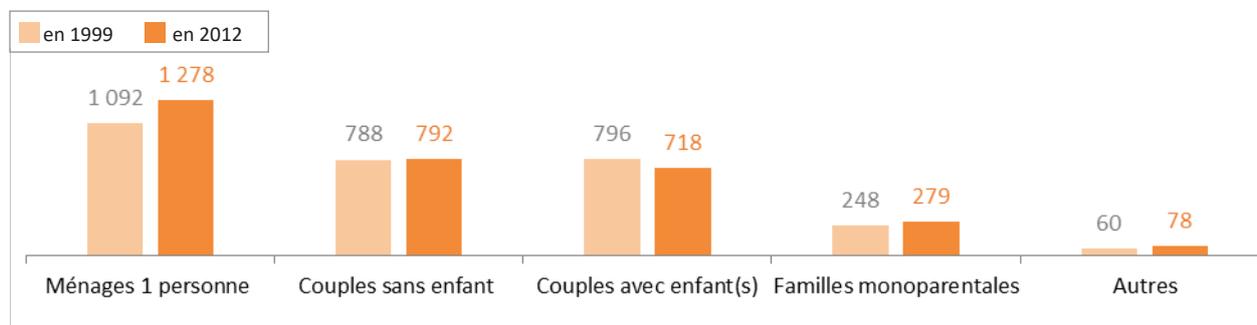
En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 31,7% des ménages. Cette part est bien inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39,7%) et à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Elle recule de -3,2 points depuis 1999 en raison de la baisse du nombre de couples avec enfant(s) (-3,8 points) faiblement compensée par la hausse des familles monoparentales (+0,6 point).

Les personnes seules représentent 40,6% des ménages. Elles progressent de 186 personnes depuis 1999 ce qui représente une hausse de 4,0 points. Les couples sans enfant concernant, quant à eux, 25,2% des ménages en 2012.

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (47,6% ont un enfant et 33,4% sont des familles avec 2 enfants). Leur part est plus importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (40,6% et 38,2%). La commune se distingue donc par une plus faible représentation des familles nombreuses.

Composition familiale des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	36,6%	40,6%	4,0
Couples sans enfant	26,4%	25,2%	-1,2
Couples avec enfant(s)	26,7%	22,8%	-3,8
Familles monoparentales	8,3%	8,9%	0,6
Autres	2,0%	2,5%	0,5
total	100%	100%	

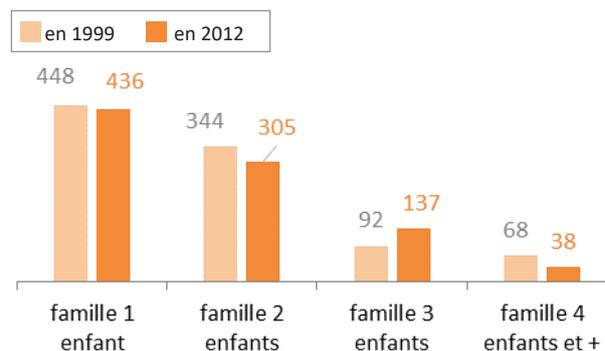
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,21 personnes par ménage
En 2012	2,08 personnes par ménage
Population des ménages 2012	6 534 habitants
Nombre de ménages en 2012	3 138 ménages
Nombre de logements 2012	3 407 logements

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	47,1%	47,6%	0,6
famille 2 enfants	36,1%	33,4%	-2,8
famille 3 enfants	9,7%	14,9%	5,3
famille 4 enfants et +	7,1%	4,1%	-3,0
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

1. Rapport de présentation

Diagnostic général

Un vieillissement qui s'accroît

L'indice de jeunesse est de 1,2 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,5.

Les moins de 30 ans représentent 36,4% de la population de la commune. Ils sont moins nombreux qu'en 1999 (-134 personnes) et leur part recule de 1,6 points.

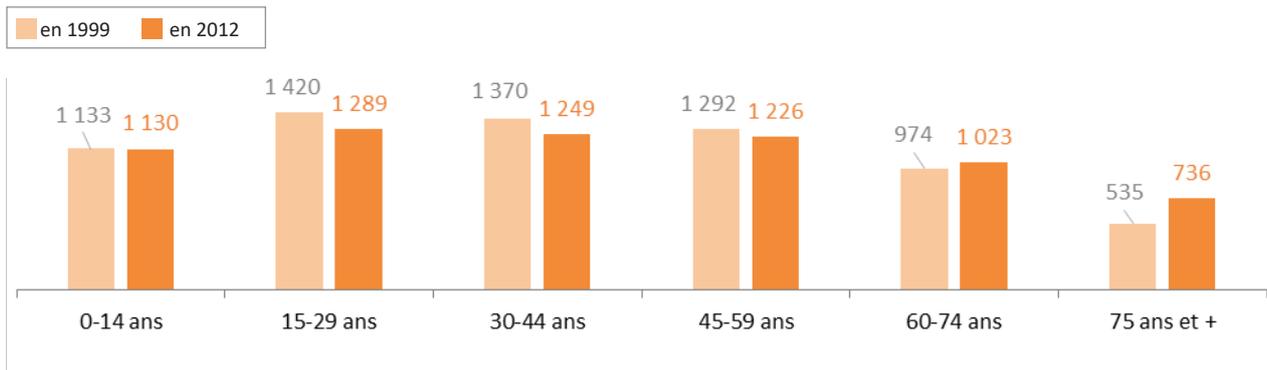
Les 30-44 ans sont également moins nombreux (-121 personnes) et leur part recule de -1,6 point.

A contrario, **les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux : +49 personnes ayant entre 60 et 74 ans et +201 personnes en plus parmi les 75 ans et plus.** De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 22,5% en 1999 à 26,5% en 2012.

Les 45-59 ans ont connu une baisse de leur effectif (-66 personnes). Leur part a ainsi reculée de -0,8 point.

Population de la commune par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Population de la commune par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	16,9%	17,0%	0,1
15-29 ans	21,1%	19,4%	-1,8
30-44 ans	20,4%	18,8%	-1,6
45-59 ans	19,2%	18,4%	-0,8
60-74 ans	14,5%	15,4%	0,9
75 ans et +	8,0%	11,1%	3,1
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

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

■ Les ménages et leurs logements

Des propriétaires occupants majoritaires et plus nombreux

53,2% des ménages sont propriétaires de leur logement, part inférieure à celle du bassin de vie (55,9%) mais supérieure à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part progresse de +3,6 points entre 1999 et 2012, ce qui représente 190 ménages propriétaires supplémentaires.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 4,1%, taux inférieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 4,5%.

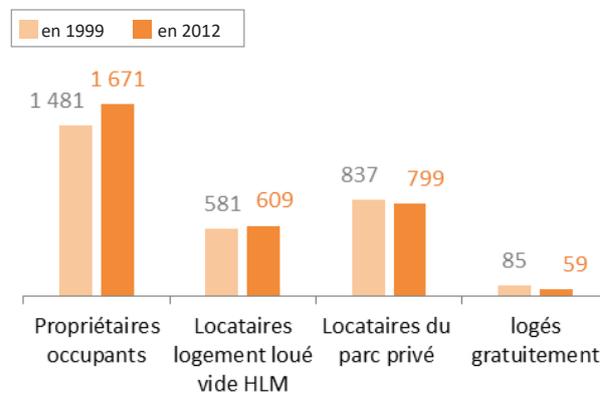
Des ménages locataires en baisse dans le parc privé

44,9% des ménages sont locataires : 25,5% sont locataires du parc privé (-2,6 points entre 1999 et 2012) et 19,4% sont locataires du parc HLM (-0,1 point). Entre 1999 et 2012, le nombre de ménages locataire a reculé de 10 ménages. Les locataires du parc HLM ont progressé de 28 ménages, tandis que les locataires du parc privés sont moins nombreux de 38 ménages.

Le taux de pauvreté des locataires de la commune est très important (32% contre 24,6% pour la Métropole).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	49,6%	53,2%	3,6
Locataires logement loué vide HLM	19,5%	19,4%	-0,1
locataires du parc privé	28,0%	25,5%	-2,6
logés gratuitement	2,8%	1,9%	-1,0
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 21,6%).

Définitions et sources

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

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

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

- Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.
- Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, etc...), ni hébergement (hôtel, motel ...)

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

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

■ Parc de logements et production neuve

Un parc constitué quasi exclusivement d'appartements

En 2012, 92% des ménages de La Mulatière vivent en appartement. Cette part est largement supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (67%).

Ce parc collectif propose une offre importante de grands logements : 46,4% de T4 et + (44,4% à l'échelle du bassin de vie), 33,0% des T3 (34,4% à l'échelle du bassin de vie) et 20,7% de T1-T2 (21,1% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

61,5% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

61,5% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 2 161 logements dont 31% datent d'avant 1949.

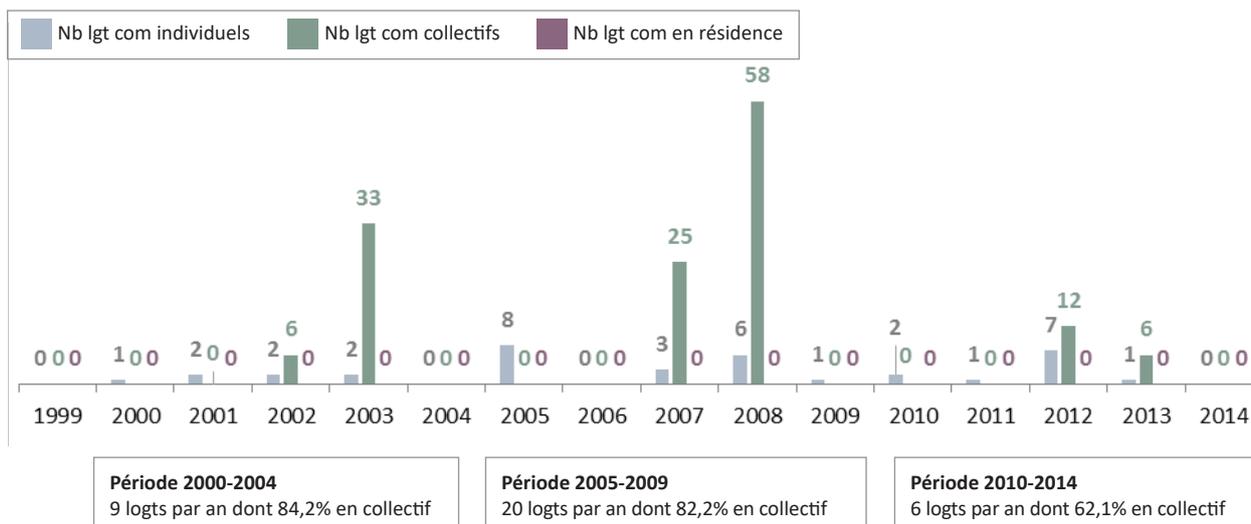
Source : fichier MAJIC 2012

Un rythme de construction faible

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 3,9% à La Mulatière soit bien moins qu'à l'échelle du bassin de vie (11,4%) et de la Métropole (15,5%). La commune présente ainsi le plus faible taux de Lômes et Coteaux du Rhône.

Nombre de logements commencés dans la commune entre 1999 et 2014

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



Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 5 logements par an, 80,0% étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme a augmenté pour atteindre 20 logements par an entre 2005 et 2009 dont 82,2% en collectif pour ensuite revenir à 6 logements par an sur la période 2010 - 2014 dont 62,1% en collectif.

Une offre nouvelle insuffisante pour répondre aux besoins des Mulatins

En moyenne 12 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011], auxquels se sont ajoutés 2 logements issus du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels. Cette offre nouvelle n'a pas permis :

- de compenser la perte de 3 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 15 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,21 en 1999 à 2,08 en 2012).
- d'où une baisse de la population des ménages de 9 habitants par an.

A noter que, dans le même temps, le taux de logements vacants est passé de 6,2% en 1999 à 7,1% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 2,6% à 0,8%.

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	4 logements
dont part du collectif	58,3%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Une commercialisation récente de logements neufs soumise au secret statistique

Les données relatives au prix et à la taille des logements n'ont pas été indiquées en raison de l'application du secret statistique sur cette commune.

Les appartements d'occasion constituent un marché d'autant plus accessible que leur prix a baissé

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 227 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 7% des ventes du bassin de vie. 7% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (367 625 €) était supérieur à celui de son bassin de vie (325 368 €), et proche du niveau de prix observé pour la Métropole (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix moyen des maisons a connu une baisse de -50,7% (-1,7% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole). Cette importante fluctuation peut s'expliquer par l'étroitesse du marché sur la commune.

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 182 €/m²) était vendu à un prix moyen inférieur à celui du bassin de vie (2 263 €/m²) et de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

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

Sur la période 2012-2014, **83% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**, (81% pour le bassin de vie), 13% entre 2 800 et 3 600 €/m² et seuls 4% à plus 3600 €/m².

Sources

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

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

■ Parc de logements locatifs sociaux

Avec 21,6% de logements sociaux, La Mulatière est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Une très légère hausse de la part de l'offre locative sociale

Avec 684 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de La Mulatière représente 5,1% de celui du bassin de vie Lômes et Coteaux du Rhône.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 24 logements et le taux est passé de 21,3% en 2008 à 21,6% en 2017.

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 107 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

163 ménages de la Métropole demandent un logement social sur la commune

Au 31 décembre 2017, 115 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 163 demandeurs souhaitent La Mulatière comme premier choix. 71% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 3,5, soit **plus de 3 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur au bassin de vie (4,7) et à la Métropole (5,7)).

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

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

Un parc principalement orienté vers les T1-T2 et T3

En 2017, les T3 (40,9% des logements sociaux) sont sur-représentés comparés au bassin de vie (38,4% de T3) et à la Métropole de Lyon (35,7%).

Les petits logements (T1 et T2) totalisent 29,6% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de seulement 21% et 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

A l'inverse, les T4 et plus sont sous-représentés sur la commune (29,5%) contre 40,6% pour le bassin de vie et 36,2% pour la Métropole.

Source : RPLS 2017

En moyenne 8 logements sociaux financés annuellement

Au total, 76 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 4,0% de la production de Lômes et Coteaux du Rhône.

8 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 48,7% en PLUS et 51,3% en PLAI. Aucun logement en PLUS CD et en PLS n'a été financé sur cette période. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS).

48,7% des logements financés sur la période sont des foyers.

Par ailleurs, 14 logements en accession sociale ont été produits sur les 10 années.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

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

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

■ Contrat de ville et rénovation urbaine

Requalification urbaine et sociale

Le quartier de la Saulaie, commun avec Oullins, a été inscrit dans la liste des Quartiers prioritaires Politique de la Ville.

Les quartiers du Roule et du Confluent sont inscrits en quartier de veille active, au titre du Contrat de Ville 2015-2020

Avec 3.484 habitants, et un nombre de logements sociaux qui s'élève à 395, le quartier du Roule représente plus de la moitié des habitants de la commune. Le quartier du Confluent est constitué de moins de 500 habitants. A l'extrémité sud de la commune le QPV de la Saulaie (essentiellement déployé sur Oullins) couvre quelques rues.

La résidence du Bocage, propriété de la SAGR, est intégrée à la convention locale d'application en tant que « résidence labellisée ».

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

- des enjeux à l'échelle de la commune : appui à la parentalité et aux actions éducatives, poursuite du travail d'information et de formation sur les questions de santé et d'accès au soin, poursuivre les actions de prévention et faciliter l'insertion professionnelle et la formation.
- sur le quartier du Roule : mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier du Roule.
- sur la résidence du Bocage : maintenir une veille partenariale.

HABITAT

***PRINCIPAUX ENJEUX
RESSORTANT DU DIAGNOSTIC***

- > Le développement suffisant d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en veillant à développer l'offre locative sociale et l'accèsion abordable.
- > La mixité sociale et générationnelle à préserver en favorisant l'accueil des familles avec enfant(s) et en prenant en compte les problématiques de vieillissement.
- > L'attractivité du parc existant en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes en matière de performances énergétiques.
- > La requalification urbaine et sociale du quartier prioritaire dans le cadre du contrat de ville.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	1 605
Actifs ayant un emploi	2 481
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,6

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune à l'interface entre le Centre et les Lônes et Coteaux du Rhône

Une commune résidentielle

Selon le recensement de 2014, La Mulatière compte 1 605 emplois et 2 481 actifs ayant un emploi résident dans la commune. La commune a une fonction résidentielle : elle compte 0,6 emploi pour un actif ayant un emploi.

Une croissance du chômage importante mais dans la moyenne métropolitaine

608 demandeurs d'emplois (catégories ABC cumulées) sont recensés fin 2014 dans la commune. Ce nombre est en augmentation, +44% depuis 2009 soit un quasi-doublement du nombre de demandeurs d'emplois. L'évolution a été comparable à l'échelle du bassin des Lônes et Coteaux du Rhône ainsi qu'à l'échelle de la Métropole de Lyon.

L'importance des relations domicile-travail avec le Centre

La majorité des Mulatins travaillent hors de leur commune (84%). Avec la proximité des multiples pôles d'emplois de Lyon, de la vallée de la chimie, et du sud-est lyonnais, les principales communes de destination sont les arrondissements de Lyon (le 2^e, le 3^e, et le 7^e en tête), Oullins, Pierre-Bénite et Sainte-Foy-lès-Lyon. La Mulatière comprise, les communes de la Métropole de Lyon captent la majorité des actifs mulatins puisque seuls 10% travaillent en dehors de la Métropole.

Les emplois de La Mulatière sont occupés à 25% par des résidents de la commune, à 17% par des habitants du reste des Lônes et Coteaux du Rhône, à 33% par des habitants du reste de la Métropole et pour un quart des emplois par des actifs résidant hors de la Métropole lyonnaise. Les principales communes de résidence de ces actifs sont : Lyon, Villeurbanne et Oullins. La commune est également liée à plusieurs territoires extérieurs à la Métropole : la vallée du Gier et le pays viennois.

D'où viennent les actifs venant travailler à La Mulatière

De la commune	393	25%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	257	17%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	515	33%
De l'extérieur de la Métropole	383	25%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de La Mulatière

Dans la commune	393	16%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	408	16%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	1 466	58%
A l'extérieur de la Métropole	254	10%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

36% de l'emploi total relève des fonctions présentes

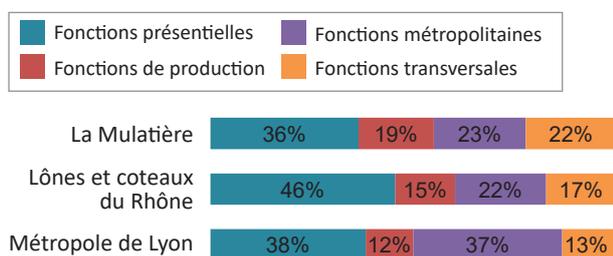
La fonction logistique marque l'emploi

Les fonctions transversales sont fortement représentées (22%) à La Mulatière, en lien aux métiers présents notamment au sein du Technicentre. Ces fonctions regroupent en effet à la fois des emplois de la fonction transport-logistique et de l'entretien-réparation. Les fonctions de production sont également bien représentées en comparaison aux moyennes du bassin de vie et de la Métropole de Lyon (19% contre 15% et 12%). Les fonctions de production concrète regroupent principalement des emplois du BTP.

A l'image de la Métropole Lyonnaise, les fonctions présentes dominent à La Mulatière, en regroupant 36% des emplois. Au sein des fonctions présentes, les emplois de l'éducation-formation et les services de proximité sont bien représentés, tandis que la distribution, la santé et action sociale sont plutôt sous-représentés. Les fonctions métropolitaines représentent 23% des emplois, soit un niveau équivalent à celui de Lônes et Coteaux du Rhône mais nettement en deça de celui de la moyenne métropolitaine (37%).

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Le transport et les services aux particuliers regroupent 83% de l'emploi salarié

L'activité de la SNCF au Confluent marque significativement le tissu économique

Le tissu économique de La Mulatière est marqué par la présence des établissements de la SNCF dans le quartier du Confluent qui regroupent 791 emplois salariés privés. 60% des emplois salariés privés relèvent du secteur transports-logistique. Il a été annoncé le déménagement des activités de la SNCF à l'horizon 2019 sur la commune de Vénissieux.

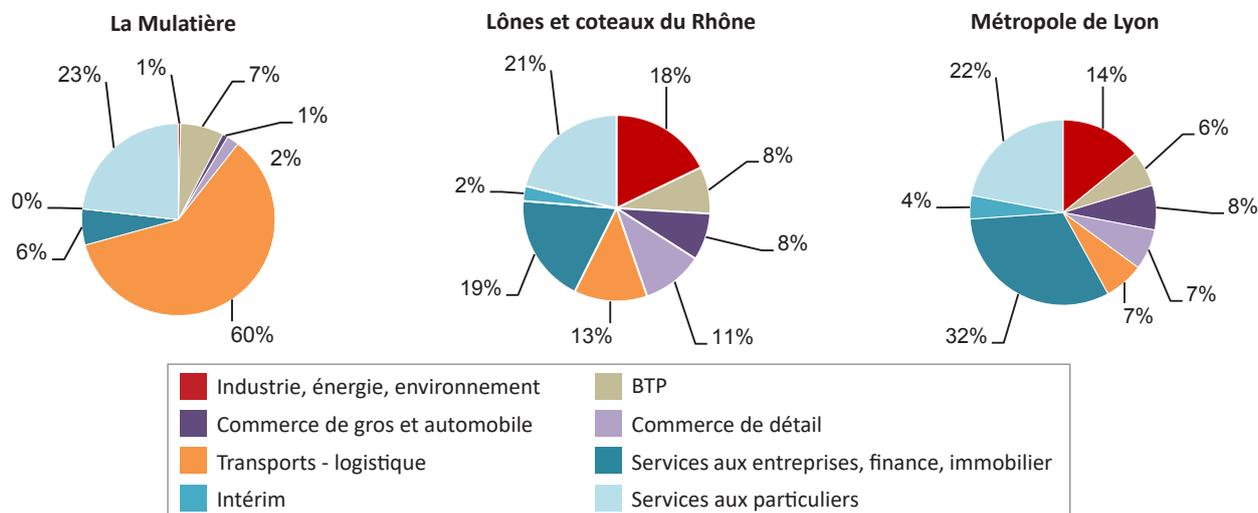
En dehors de ce secteur, le tissu économique de La Mulatière est composé d'activités de services aux particuliers (enseignement, arts et spectacles, activités associatives), de services aux entreprises, principalement des services opérationnels (nettoyage de bâtiments), et enfin par la construction au travers d'un tissu de TPE et PME (charpentiers, maçons, plâtriers, etc.).

Les équipements d'enseignement et de loisir jouent un rôle économique important

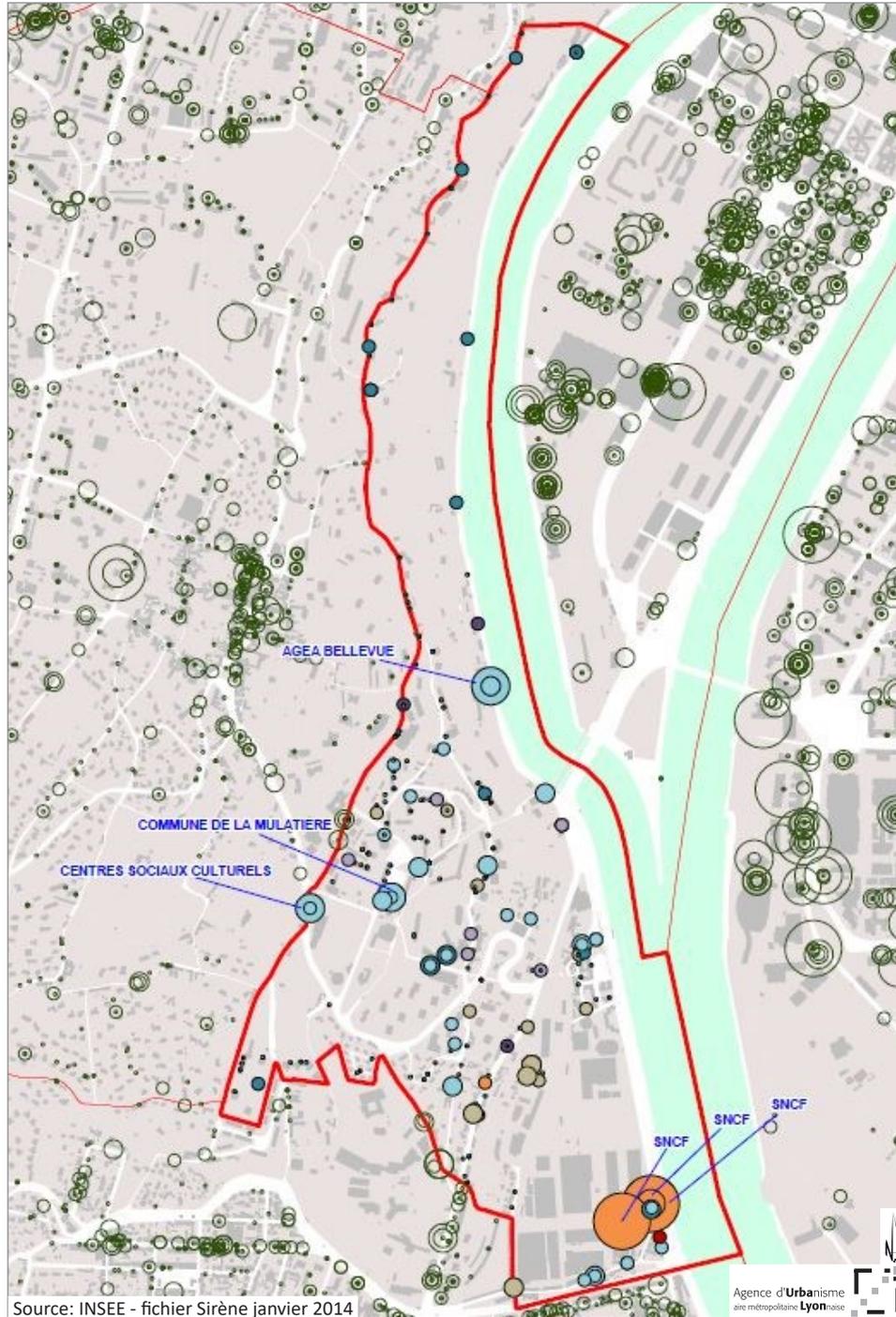
Le secteur des services aux particuliers représente près d'un emploi sur cinq (305 emplois), dont près de 90 emplois dans l'enseignement (Collège et Lycée Assomption-Bellevue, école élémentaire du Grand Cèdre). L'aquarium Océanworld au Confluent est également important : il porte le secteur des arts et spectacles dans la commune. Enfin le tissu associatif de La Mulatière joue également un rôle économique notable (le centre socio-culturel de La Mulatière, la congrégation des Sœurs de Jésus Serviteur, etc.).

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

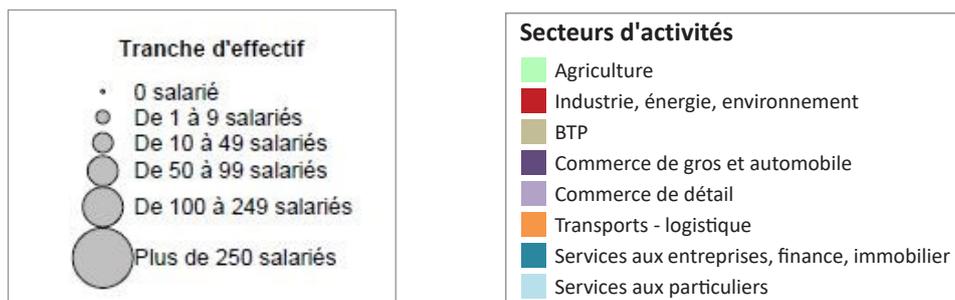
Source : Acoess-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné



■ Artisanat et commerce

Peu d'artisanat présent

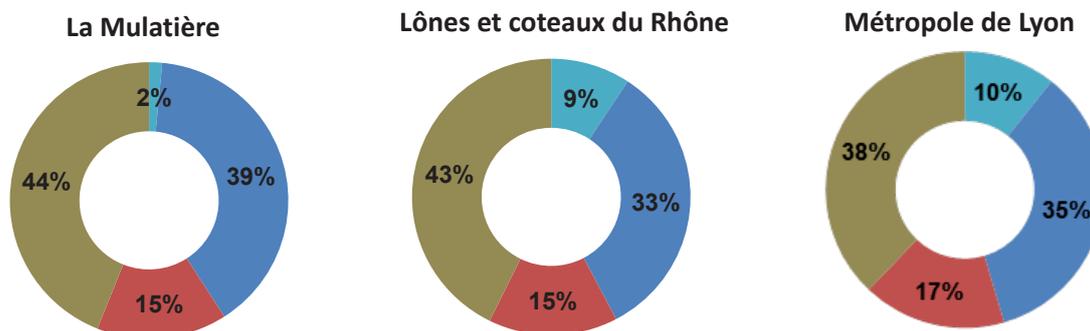
85 établissements sont inscrits au répertoire de la Métropole de Lyon. L'artisanat est peu présent à la Mulatière, la densité artisanale de la commune est de 101 établissements artisanaux pour 10 000 habitants, tandis qu'elle est de 143 pour 10 000 habitants en moyenne dans la Métropole.

66 établissements artisanaux sont recensés en 2014. Une grande proportion d'artisans exerce dans le bâtiment (44%) et 39% des établissements relèvent des services. L'alimentation est le type d'activité le moins présent avec seulement 2%.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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

Alimentaire Service Fabrication Bâtiment



Une offre commerciale très limitée

La Mulatière dispose d'une faible offre commerciale. Qu'il s'agisse de grandes ou de petites surfaces, les surfaces présentes sur la commune affichent une densité nettement inférieure aux moyennes des Lône et Coteaux du Rhône et de la Métropole de Lyon.

En termes de petits commerces, l'équipement de la personne est absent, tandis que l'offre commerciale pour l'équipement de la maison, l'équipement de la personne et l'alimentaire est limitée.

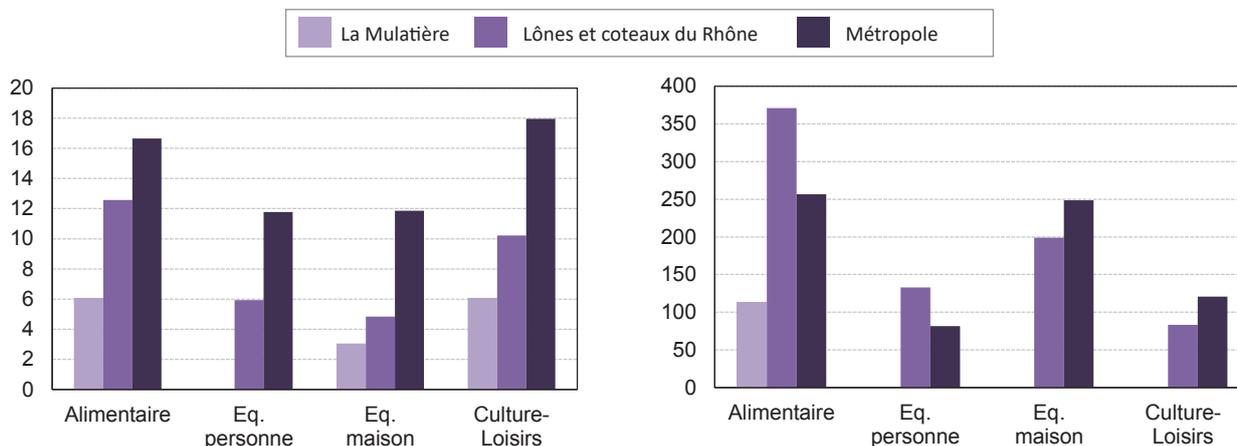
La commune dispose d'une offre limitée de commerces alimentaires, principalement en grande surface, lui conférant une faible densité (113 m² pour 1 000 habitants). La commune ne dispose pas de grande surface commerciale pour l'équipement de maison, de la personne ou de culture-loisirs.

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

Source : Sduc 2014

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

Source : Sduc 2014 - * >300 m²



■ Sites d'activité et parc immobilier

Un tissu économique dense au sein de l'espace Confluent-ZA du Pras

Le quartier du Confluent et la ZA du Pras, constituent les principaux sites d'activité de La Mulatière.

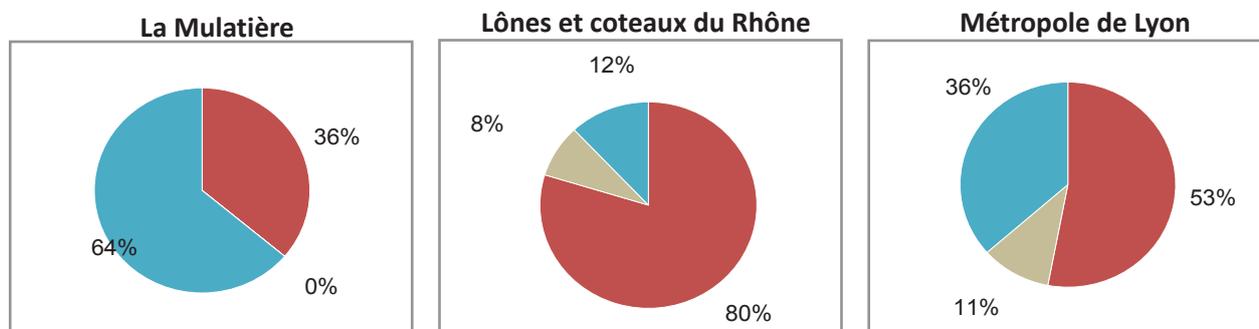
Leur devenir est fortement lié au renouvellement économique amorcé de l'autre côté de l'Yzeron à Oullins et à l'arrivée récente du métro B à la Saulaie.

Un parc de plus de 6000m² de bureaux et de 3400m² de locaux d'activités

La commune de La Mulatière dispose de plus de 9 500 m² de parc d'immobilier d'entreprises. La majorité des surfaces recensées sont des surfaces de bureaux : 64% soit 6 000 m², tandis que les locaux d'activités se limitent à 3 400 m² dans la commune. La Mulatière accueille ainsi une très faible part du parc des Lônes et Coteaux du Rhône (823 000m² de locaux et 123 000m² de bureaux), dont la composition privilégie les locaux industriels et de stockage, en lien avec la présence des établissements de la Vallée de la Chimie.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



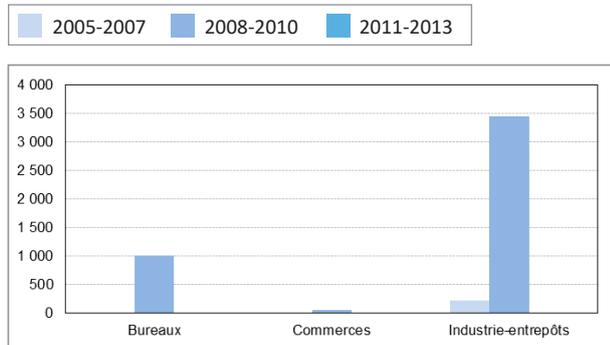
■ Marché immobilier

La construction neuve fait la part belle aux locaux d'activité

Bien que le parc immobilier d'entreprise soit en majorité composé de surfaces de bureaux, la construction neuve enregistrée ces dernières années (entre 2005 et 2013) a porté presque uniquement sur des locaux d'activité. Le rythme de construction moyen est peu élevé, avec 500 m² de locaux mis en chantier en moyenne chaque année pour un total de 4 500 m² environ sur la période observée. La construction de bureaux a été très faible sur ces dernières années. Seuls 400 m² sont sortis de terre, soit moins de 50 m² par an en moyenne. L'absence de potentiel foncier sur la commune explique la modulation du rythme de construction.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2

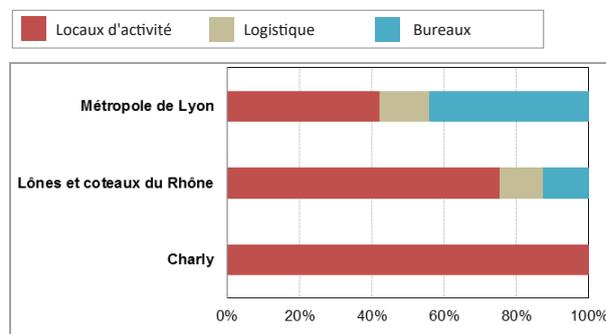


Les locaux d'activités concentrent l'essentiel des transactions

Les transactions observées depuis la mise en œuvre du précédent plan local d'urbanisme ont suivi une tendance proche du rythme de construction, c'est-à-dire la majeure partie du marché a été constituée par les locaux d'activités : près de trois quarts des surfaces placées.

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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le maintien des emplois et le renouvellement de l'économie présente sur le territoire, à la fois dans les zones économiques dédiées (ZA du Pras) et dans le reste de la commune.
- > La préservation du potentiel de développement économique dans le cadre de l'évolution du site du technicentre
- > Le renouvellement qualitatif de la ZA du Pras, à long terme
- > Le développement qualitatif du secteur de l'aquarium en veillant à sa bonne intégration architecturale et urbaine
- > Le maintien et la structuration des polarités commerciales de proximité dans les quartiers du Roule et du Confluent.

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Renforcer et affirmer la centralité du Roule**
 - > Engager sa rénovation urbaine (démolitions et re-constructions de logements, renforcement commercial, requalification d'espaces publics et de voiries) pour affirmer la centralité communale
- **Encadrer l'évolution de la rue Stéphane Déchant**
 - > Construire une entrée de ville plus lisible et plus qualitative
 - > Encadrer l'évolution des bâtiments anciens (en tenant compte du relief important, du paysage et des vues)
- **Anticiper et phaser la mutation du secteur stratégique du Confluent, avec un double enjeu: rayonnement métropolitain et intégration "fine" dans le développement de La Mulatière et ses quartiers;**
 - > Organiser la réalisation de cette mutation à long terme qui dessinera une nouvelle figure urbaine et viendra compléter l'entrée sud du coeur métropolitain
 - > Intégrer cette mutation à toutes les échelles: dans son environnement proche, dans la commune et avec Oullins (dans le bassin de vie)
- **Renforcer et mettre en valeur la balme de Fontanières**
 - > Préserver et gérer la structure paysagère de la balme, véritable fond de scène paysager du quartier de la Confluence et de la partie sud de Lyon
 - > Encadrer le renouvellement possible des secteurs bâtis du quai
- **Pour l'ensemble des autres quartiers résidentiels: permettre une évolution modérée et la gestion de l'existant dans le respect des qualités et l'identité de chaque quartier.**

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

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

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE



Orientations

Conforter/Valoriser

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

Renouveler/Développer

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

Créer/Relier

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

Maîtriser le développement

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

Vocations

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

Éléments structurants

- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

PADD



Quartier du Roule ©Agence d'urbanisme

Le quartier du Roule, « ville nouvelle » de la commune, héritage de la période de reconstruction d'après-guerre. Le plateau du Roule est dominé par un ensemble bâti composé de grands collectifs publics et privés (plots et barres, parfois de grande hauteur) juchés sur le haut de la colline . Les équipements ont été regroupés sur le plateau , en limite avec Sainte-Foy-lès-Lyon : stade, piscine, groupe scolaire, parc... La mairie, l'église et les espaces publics (place Jean Désiré Trait et place Jean Moulin) qui les entourent, tentent de marquer la centralité communale (qui était autrefois double, avec une mairie et une place dans le quartier du Confluent) .On observe la présence de quelques commerces en pieds d'immeuble ou sous formes de « galettes » en franges des collectifs.



Place Jean moulin devant la mairie ©Agence d'urbanisme

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.



Aquarium vu depuis la Confluence ©Agence d'urbanisme

En entrée de ville au débouché du pont de La Mulatière, on trouve :

- **L'aquarium** : récente structure de loisirs implantée en entrée de ville et en bordure de l'A7,
- **Un bâtiment en front de rue**, trace d'un tissu de faubourg (n°2 rue Stéphane Déchant), le reste du pied de balme est aujourd'hui occupé par des parkings paysagés .
- **Une grande propriété**, ancienne Congrégation du Saint Sacrement, avec une maison bourgeoise implantée à mi-hauteur dans la balme, fortement perceptible depuis le pont. Un projet de construction d'immeubles sur le site, et de rénovation de la maison est en cours. La chapelle construite par Agniel en 1975 a été détruite au profit d'un immeuble neuf.



Rue Stéphane Déchant ©Agence d'urbanisme

La rue Stéphane Déchant, conserve dans sa partie Sud-Est des villas bourgeoises de début de siècle au caractère architectural affirmé, et un tissu de faubourg (maisons de bourg R+1 ou 2) au carrefour avec l'Avenue Général de Gaulle. La partie historique se situant dans la partie Nord de la rue, a aujourd'hui disparu et a été remplacée par des parkings et des collectifs. Cet axe supporte un trafic de transit très important, et marque aujourd'hui une coupure très nette entre la partie haute et la partie basse de la commune.



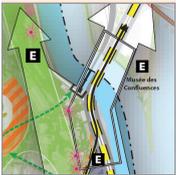
Chemin du Pras, vue sous la rue S. Déchant
©Agence d'urbanisme

La costière sud: Petite bande naturelle abrupte, située en contrebas de la rue Stéphane Déchant, soulignant la rupture topographique entre la partie basse de la commune (le Confluent) et la partie haute (le plateau et ses franges), et présentant des risques de mouvement de terrain.

Le chemin du Pras: Tissu résidentiel situé en contrebas de la rue Stéphane Déchant venant buter sur la zone économique du Pras, et au-delà, sur les voies ferrées. Il est composé de petites maisons de ville de type ouvrier avec jardinets sur parcelles étroites (en lanières). Les dernières parcelles libres ont été construites récemment (maisons individuelles).

Encadrer l'évolution de la rue Stéphane Déchant

• Construire une entrée de ville plus lisible et plus qualitative



- > **Améliorer l'entrée de ville** et l'intégrer (depuis le pont de La Mulatière) au secteur stratégique Confluent-Saulaie,
- > **Permettre et encadrer l'évolution du secteur de l'aquarium**, des parkings, du pied de balme... et améliorer les liens modes doux sur les infrastructures (notamment sur le pont).
- > **Permettre une diversification des vocations économiques** du secteur (hôtels, loisirs, bureaux...)

OAP
2

- L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 vient encadrer finement le renouvellement de la partie nord de la rue Stéphane Déchant
- Le zonage de Loisir UEI s'applique sur le secteur l'aquarium, il est complété d'un polygone d'implantation et d'une hauteur graphique à 16m
- Sur le quai et autour de la grande propriété est classé en URm1c avec un EBP sur la maison bourgeoise et des EBC sur les boisements.
- Une polarité hôtelière sans plafond ainsi qu'une polarité tertiaire sont inscrites sur le secteur de l'aquarium

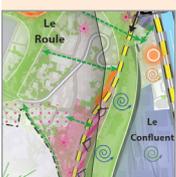
• Encadrer l'évolution des bâtiments anciens (en tenant compte du relief important, du paysage et des vues) :



- > **Encadrer l'évolution** le long de la voie et prendre en compte les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères et maintenir l'esprit des lieux ; et en particulier les distinctions entre les deux côtés de la voie : la partie Ouest de la rue est la plus qualitative, plus cohérente, tandis que la partie Est présente un habitat plus modeste et disparate ;
- > **Permettre l'évolution et encadrer** la séquence de tissu de faubourg évolutif au centre de la rue (angle Avenue Générale De Gaulle)
- > **Maintenir l'homogénéité de la séquence Ouest** de la rue par la permanence des caractéristiques définies au préalable (hauteur, gabarit, végétalisation, système de terrasses et murs, semi-continuité bâtie, aération du tissu...);
- > **Requalifier les espaces de rupture** : plusieurs parcelles brisent le rythme de la rue, en raison des poches de stationnement et d'importants retraits . Une requalification plus qualitative de ces séquences pourrait être envisagée ou une utilisation en ouverture, voire en belvédères en ponctuation de la rue.

PIP
A3

- Le zonage Uce3b s'applique sur la partie centrale de la rue, pour réinterpréter le tissu de faubourg
- Le zonage Uri1a est inscrit sur la partie sud de la voie (à l'est et à l'ouest)
- Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre le sud de la rue Stéphane Déchant . Plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont également identifiés en tant qu'EBP.



Sous la rue Stéphane Déchant

- > Préserver cet espace naturel de toute construction pour le cadre environnemental qu'il révèle et en raison des fortes contraintes liées aux risques de mouvements de terrain

Le long du chemin du Pras

- > Maintenir le tissu pavillonnaire existant au nord et permettre un renouvellement contemporain de la partie sud , tout en préservant le pied de la costière et ses boisements

- La costière est maintenue en N1 due à la topographie très importante, les boisements sont protégés par des EBC
- En limite communale un secteur est classé en URm2a (angle Ch. du Pras et Rue du Pras)
- Puis le zonage Uri2a s'applique long du chemin du Pras, en pied de costière.



Vue du technicentre depuis la rue S.Déchant
©Agence d'urbanisme

Ce secteur stratégique est principalement lié à l'évolution du site du Technicentre de la SNCF, mais intègre aussi la partie de logements anciens le long de l'Yzeron et le quartier historique du Confluent. L'enjeu est bien de prendre en compte les caractéristiques de ce site : il est à la fois un site d'envergure métropolitaine, par sa taille et sa localisation, et un territoire d'accroche avec les communes et projets environnants (Confluence, Gerland, la Saulaie). De plus, il fait partie du territoire de projet de la Porte Sud-Ouest identifié au Scot



Bâtiment du technicentre ©Agence d'urbanisme



Bâtiment du technicentre ©Agence d'urbanisme

Anticiper et phaser la mutation du secteur stratégique du Confluent, avec un double enjeu : rayonnement métropolitain et intégration « fine » dans le développement de La Mulatière et ses quartiers.

- **Organiser la réalisation de cette mutation à long terme qui dessinera une nouvelle figure urbaine et viendra compléter l'entrée sud du cœur métropolitain**



L'organisation de l'évolution de ce secteur stratégique devra se traduire à moyen/long terme

- > En termes de programmation: proposer une mixité des vocations (économiques, logements, espaces publics, équipements...) en cohérence avec le site de la Saulaie
- > En termes de mobilités: affirmer les liens avec le pôle multimodal d'Oullins et hiérarchiser la trame viaire en tenant compte de la transformation de l'autoroute A7 en boulevard urbain, afin de désenclaver l'ensemble du quartier du Confluent et proposer un réseau modes doux efficace...
- > En termes de trame verte : concevoir une identité paysagère forte pour le site, renforcer la présence végétale sur les berges de l'Yzeron participant ainsi à une accroche paysagère est/ouest du bassin de vie (entre le parc Chabrières et le parc de Gerland)
- > En termes d'identité et d'histoire du site, prendre en compte les éléments patrimoniaux comme éléments du projet : mise en valeur des bâtiments remarquables, transformation d'usages, réhabilitations, mise en valeur de « l'identité » du lieu.
- > En termes d'accroche entre Saulaie et Confluent : passer de deux entités juxtaposées (le quartier « ancien » du Confluent isolé de la Saulaie et de l'Yzeron par la grande entité close du Technicentre), à un nouveau quartier unifié et avec de nouvelles porosités (nouvelle voie dans le Technicentre, amélioration des entrées nord et sud du Confluent, passage sous voies ferrées...).
- > En termes de façade sur le fleuve et l'autoroute :prendre en compte la transformation de l'autoroute A7 en boulevard urbain dans la conception du projet urbain ainsi que la reconquête du fleuve rendue possible par l'apaisement de l'infrastructure
- > Prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures présentes, aux pollutions des sols passées, ainsi que les risques d'inondation.

- Le Technicentre est majoritairement maintenu en Uei1.

- Un zonage UEi2 ainsi qu'une polarité commerciale à 100 m² permettent le développement d'un projet économique mixte en partie sud, le long de la rue Gabriel Péri.



Place Leclerc , quartier du Confluent ©Agence d'urbanisme

Le quartier du Confluent (fin XIXème-début XXème siècle), quartier historique en lien avec le développement industriel de la commune, enclavé entre l'autoroute A7, les voies ferrées et la rue Stéphane Déchant, bénéficiant pourtant d'une situation géographique stratégiquement intéressante puisqu'il est situé en porte d'entrée de la commune et plus largement, d'entrée de la ville de Lyon (Confluence). Le quartier historique est caractérisé par quelques îlots anciens autour de l'ancienne mairie, constituant un noyau déconnecté de la commune. Le réaménagement de la place Général Leclerc, à proximité de l'ancienne mairie, marque une centralité de quartier.



Quartier le long de l'Yzeron ©Agence d'urbanisme

Face à la Saulaie, en limite Sud de la commune, s'est développé en lien avec les ateliers de la SNCF, un quartier, en bordure du canal de l'Yzeron, davantage tourné vers Oullins. Le tissu, modeste et vieillissant, se compose pour l'essentiel d'anciennes maisons de ville implantées en fort rapport avec la rue, de façon compacte. Subsistent quelques commerces et services de proximité, en façade du quai P. Sémard



ZA du Pras ©Agence d'urbanisme

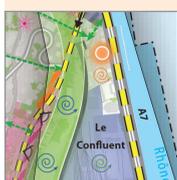
ZA du Pras :

Site industriel anciennement occupé par la société Trayvou (fabrication de balances), coïncé entre les voies ferrées et le pied de la cote Sud dont l'accessibilité reste confidentielle. Cet espace enclavé offre aujourd'hui à la vue un paysage d'entrepôts désaffectés ou en renouvellement. Cependant, un certain nombre d'aménagements de voirie (revêtement, éclairage public) a d'ores et déjà été réalisé par l'aménageur, préfigurant le potentiel de développement économique de ce secteur.

Anticiper et phaser la mutation du secteur stratégique du Confluent, avec un double enjeu : rayonnement métropolitain et intégration «fine» dans le développement de La Mulatière et ses quartiers.

- **Intégrer cette mutation à toutes les échelles: dans son environnement proche, dans la commune et avec Oullins (dans le bassin de vie)**

Le secteur de mutation possible du technicentre et du Confluent représente environ 20 % de la superficie de La Mulatière, son intégration dans la commune est donc un enjeu majeur du projet :



> Renforcer la cohérence et la cohésion du quartier du Confluent dans son ensemble. Le projet doit permettre de relier des entités aujourd'hui cloisonnées : technicentre, Saulaie, Yzeron, aquarium.

> Promouvoir et diversifier le quartier actuel du Confluent pour mieux le faire vivre (nouveaux logements et habitants, évolutions du tissu ancien, nouveaux équipements, accessibilité renforcée, nouvelles activités économiques...) et le rendre plus attractif avec un cadre de vie amélioré.



> Renforcer les liaisons modes doux haut-bas à travers les différentes mutations du secteur, pour renforcer le réseau de cheminements de la commune et mieux relier les deux polarités du Roule et du Confluent.

> Intégrer les évolutions de la ZA du Pras à la transformation du quartier, à la fois dans son évolution et son désenclavement, tout en maintenant sa diversité fonctionnelle.

Au nord,

- Le zonage URm1c s'applique sur le quartier ancien du confluent, autour de la place du Général Leclerc

Sur les Franges Sud du technicentre :

- Le zonage UCe3b est inscrit sur le triangle Quai Sémard /Rue G. Péri/ Rue des Barbots

- Un zonage UPP permet de prendre en compte le PPRNI

- Dans le cadre de la ZAC de la Saulaie, un zonage UL s'applique sur le futur parc de l'Yzeron, accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation.

OAP
3

- A l'Ouest, la ZA du Pras est classée en UEi1 avec un Secteur de Mixité Fonctionnelle (SMF) qui permet de maintenir la diversité des activités présentes



Vue de la balme de Fontanières ©Agence d'urbanisme

La balme de Fontanières, importante pente boisée s'étirant le long de la Saône jusqu'à la confluence du Rhône et de la Saône, partiellement bâtie en pied de balme et le long du chemin de Fontanières (grandes propriétés, maisons bourgeoises et immeubles collectifs), présente des risques de mouvement de terrain. Cette balme, inscrite en liaison verte au Scot et en site naturel inscrit, souligne l'exceptionnelle qualité environnementale présente au cœur même de l'agglomération. Cet écrin vert préservé constitue une arrière scène paysagère remarquable depuis Confluence, elle est aussi largement impactée par les risques de mouvement de terrain, dus à sa topographie très marquée.



Vue du quai JJ Rousseau Nord ©Agence d'urbanisme

Le quai Jean-Jacques Rousseau (nord).

Secteur bâti adossé à la pente naturelle de la Balme Fontanières, il est composé d'un bâti compact de petits immeubles collectifs, et de quelques maisons de ville assez modestes, implanté en fort rapport avec le quai et, alternativement à niveau ou en surplomb (murs de soutènements). D'un fonctionnement essentiellement résidentiel, ce secteur s'inscrit dans le prolongement d'un ensemble bâti plus dense situé quai des Étroits.



Vue du quai JJ Rousseau Sud ©Agence d'urbanisme

Le quai Jean-Jacques Rousseau (sud).

Secteur bâti résidentiel adossé à la pente de la « Balme Fontanières », au milieu du quai, entre le Lycée Bellevue et le jardin Agniel. Il est composé d'un bâti ancien composite implanté de façon compacte, alternativement à l'alignement ou en retrait par rapport au quai. Des constructions récentes sont venues renouveler cette séquence bâtie.

Renforcer et mettre en valeur la balme de Fontanières

- **Préserver et gérer la structure paysagère de la balme, véritable fond de scène paysager du quartier de la Confluence et de la partie sud de Lyon :**

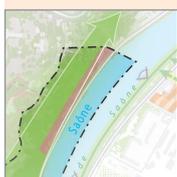


- > Protéger et maintenir ce site naturel exceptionnel à l'échelle de l'agglomération et favoriser le cadre paysager du secteur de Fontanières ;
- > Maintenir et gérer les boisements, permettre leur entretien: ces boisements participant à la fois au paysage de la balme et à sa structuration.
- > Encadrer des projets de constructions ponctuels et gérer les extensions sur les quelques constructions existantes,
- > Mettre en valeur les bâtiments remarquables des grandes propriétés et encadrer leur évolution (impact dans le grand paysage)
- > Encadrer plus précisément le projet d'évolutions du Petit Fontanière en prenant en compte ses qualités patrimoniales et paysagères
- > Préserver et valoriser les jardins partagés et les projets associés
- > Afficher les cheminements modes doux (usages existants) ;
- > Prendre en compte les contraintes géotechniques dues à la topographie.

PIP
A2

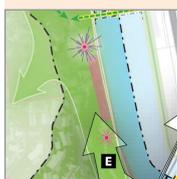
- Ensemble de la balme est classé en N2
- Les parties ponctuellement bâties en haut, le long du chemin des Fontanières sont classées en UPP
- Le périmètre d'intérêt patrimonial couvre la partie historique de ces constructions w
- Le Stecal N2S2 encadre le projet de rénovation et transformation du petit Fontanière ; il est complété par des polygones d'implantation et un repérage des bâtiments avec changement de destination
- Les Jardins partagés sont inscrits en N2sj pour maintenir leur vocation et un Stecal (N2s1) est mis en place en pied de balme pour permettre une construction ponctuelle
- Des nombreux bâtiments remarquables sont classés en EBP
- La trame paysagère de la balme est traduite par des EBC et des EVV

- **Encadrer le renouvellement possible des secteurs bâtis du quai :**



Quai Jean-Jacques Rousseau Nord :

- > Permettre un renouvellement respectueux des caractéristiques du bâti (morphologie, hauteur, implantation en front de rue, épannelage régulier), en lien avec le tissu situé dans son prolongement, quai des Étroits
- > Être vigilant sur la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions au regard de l'impact visuel permanent (depuis le quartier de la Confluence notamment et dans le rapport à la balme) ;



Quai Jean Jacques Rousseau Sud,:

- > Rendre plus cohérent et structuré cet ensemble bâti, au fil des évolutions possibles,
- > Révéler la structuration des tissus sur le quai, insérés en pied de balme, en permettant la réalisation d'un front urbain semi-continu, respectant l'harmonie des hauteurs existantes.

PIP
A1

quai Jean-Jacques Rousseau Nord:

- le zonage Uce3b s'applique avec une distinction de deux séquences avec des hauteurs différentes (18m au nord et 16m au sud)
- Le périmètre d'intérêt patrimonial encadre l'évolution de ce secteur

quai Jean-Jacques Rousseau Sud :

- le zonage Uce3b est inscrit avec hauteur graphique de 10m



Lotissement Bellevue ©Agence d'urbanisme

- Plusieurs quartiers résidentiels ont été repérés pour leurs qualités à la fois bâties et paysagères.
- **le secteur entre le Chemin de Fontanières sud et le chemin des Chassagnes** où l'on trouve des maisons bourgeoises dans un cadre largement boisé,
- **les cités pavillonnaires** : Bellevue et Chassagnes. Ce sont les seuls lotissements de la commune. Construits après guerre, ils sont reconnaissables à leur plan de composition spécifique et à la similitude des maisons dans chacun des lotissements.
- **les ensembles de collectifs** de l'allée du cimetière, et du chemin de la Bastéro (La chênaie) qui ont une grande qualité paysagère, due aux nombreuses plantations de leurs espaces collectifs .



Vue aérienne des bords du plateau du Roule

©Agence d'urbanisme

- **Sur les franges du plateau du Roule** et au "démarrage" des pentes de la balme ont été construites de nombreuses copropriétés d'immeubles collectifs, souvent antérieures à 1975. Ces immeubles (d'assez grande hauteur), se sont inscrits dans un cadre paysager qualitatif et profitent de leur position géographique et des nombreux points de vues remarquables.
- **Autour des rues Clément Mulat, avenue Général de Gaulle, rue du Pensionnat** se trouve un tissu composite, mélangeant immeubles collectifs récents, maisons individuelles, et anciennes fermes et maisons bourgeoises. Ce secteur fortement en pente est desservi par des voies anciennes assez étroites, souvent complétées par des escaliers ou passages pour piétons vers la rue S. Déchant.

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

- **Pour les quartiers repérés avec une qualité patrimoniale bâtie et paysagère particulière :** permettre la gestion de ces quartiers en encadrant les évolutions possibles du bâti (extension et nouvelles constructions) et préserver les caractéristiques repérées



- > Chemin de Fontanières sud et chemin des Chassagnes : permettre un renouvellement modéré dans le respect des caractéristiques patrimoniales particulières du secteur mélangeant tissu de hameau et maisons bourgeoises
- > les cités pavillonnaires : Chemin de Bellevue, Clos des Chassagnes, avenue L. Bonnevey ;
- > les ensembles de qualités paysagères : allée du cimetière, chemin de la Bastéro (La Chênaie).

PIP
A4

- Chemin de Fontanières sud : le zonage de bourg et village Uce4b, avec une hauteur à 10m, s'applique

- un périmètre d'intérêt patrimonial encadre l'évolution de ce secteur

PIP
B1

- les cités pavillonnaires sont classées en Uri2a avec un périmètre d'intérêt patrimonial pour maintenir leur composition d'ensemble

- les qualités paysagères des quartiers repérés sont traduites par des EVV et des EBC

- **Pour les autres quartiers : permettre leur évolution modérée et la gestion de l'existant.**

Notamment:



- > Permettre la gestion des collectifs en contact avec Oullins, et ceux au nord du plateau du Roule (à l'articulation avec la balme)

autour de la rue Clément Mulat / rue du pensionnat :

- > adapter les morphologies au tissu existant (gabarit, implantations) et à l'accessibilité (voies parfois très étroites)

- Le zonage Urc1b s'applique sur collectifs chemin de la Cadière / chemin du Buisset

- Le zonage UPP est inscrit sur le secteur entre balme et plateau (chemin de Fontanière)

rue Clément Mulat / rue du pensionnat :

- la partie sud de Clément Mulat est classée en Urm2a, puis en Upp sur la partie en pente et Uri1b

Besoins en logements

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

En 2012, 92% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 62,1% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

La Mulatière est une commune dont le revenu disponible médian est inférieur à celui de son bassin de vie et de la Métropole.

Les moins de 30 ans représentent 36,4% de la population de la commune en 2012, et leur part recule de 1,6 point depuis 1999.

Par ailleurs, la population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+250 personnes) et représente 26,5% de la population de 2012. 14,5% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon). Le taux de pauvreté est également de 6,4% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles, déjà sous-représentée par rapport au bassin de vie, a diminué (31,7% en 2012 contre 34,9% en 1999) au profit des personnes seules.

Besoins en logements spécifiques

La commune bénéficie d'une offre de 15 logements pour les seniors. Un projet de réalisation d'une pension de familles et d'une résidence jeunes est en cours.

Équilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est presque équilibrée. En 2012, 53,2% des ménages sont propriétaires de leur logement et 44,9% sont locataires dont 25,5% dans le parc privé. Néanmoins, la proportion de locataires du parc privé a reculé de 2,6 points entre 1999 et 2012 du fait de la progression des propriétaires occupants.

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

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- > Poursuivre la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.



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

- > Conforter la mixité sociale en développant une offre attractive pour les ménages à revenus intermédiaires.
- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
- > Préserver le rôle d'accueil des ménages avec enfant(s) en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement, proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.

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

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



Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 684 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 24 logements. Le taux SRU (21,6% en 2017) a, quant à lui, peu progressé. En 2017, le déficit était de 107 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25 %.

La pression de la demande est de plus de 3 demandeurs pour une offre. 163 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour La Mulatière au 31 décembre 2017, 71% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (8,6%) était égal à celui du bassin de vie (8,6%) et inférieur à celui de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier pour les logements individuels se situent dans la fourchette haute de son bassin de vie du fait de l'étroitesse du marché. Les logements en collectif dont le prix moyen a baissé de -3,8% entre 2012 et 2014 restent davantage accessibles à une clientèle d'accédant à revenus modestes.

Les données concernant la commercialisation des logements neufs sont soumises au secret statistique.

A noter que la commune a produit 14 logements en PSLA (Prêt social location-accession) sur la période 2008 - 2014.

Le parc existant

Environ 2 161 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 31% ont été construits avant 1949.

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

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

Les quartiers inscrits au Contrat de la ville 2015-2020

Dans la nouvelle géographie prioritaire de l'Etat, le quartier de la Saulaie, commun avec Oullins, est le seul quartier de La Mulatière classé Quartier Politique de la Ville (QPV).

Les quartiers Le Roule, Le Bocage et Le Confluent font l'objet d'une veille active.

Observation et suivi du PLU-H

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

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

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



• Améliorer le parc existant

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

• Poursuivre le projet territorial de développement social et urbain

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



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

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



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

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

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

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

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



Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 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^{ème} période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. Pour la 3^{ème} période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. Par ailleurs, la 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.
- 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...),

- 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...).



Poursuivre le projet de développement social urbain sur le quartier de la Saulaie inscrit au Contrat de Ville

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

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

- la mise en œuvre du programme des actions inscrites au Contrat de ville sur le quartier de la Saulaie, commun avec Oullins.



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

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

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

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,

- des logements étudiants abordables à proximité des axes de transport en commun,
- des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap) en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services.

- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement :

- l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM,
- le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc.



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

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

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

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

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP
1

Le Roule

Constat

Le quartier du Roule situé sur le plateau de La Mulatière concentre les fonctions de centralité de la commune : équipements variés (mairie, écoles, église, stade, square...) commerces et



nombreux logements collectifs. La commune cherche aujourd'hui à renforcer et à réorganiser cette centralité ainsi que les quartiers qui l'entourent, ce qui permettra le renouvellement de nombreux logements vieillissants.

Objectifs

Renforcer la centralité de La Mulatière et permettre le renouvellement urbain du quartier du Roule

Principes d'aménagement

> Engager la première phase d'intervention sur le patrimoine social (démolition de l'Armoise, du bâtiment Nord du Roule, des maisons Fontanières) et permettre l'évolution de ces tènements à terme afin de favoriser la mixité sociale

> Encadrer le renouvellement urbain plus spécifiquement sur les deux secteurs repérés :

• **Autour de la place Jean Moulin**

> Proposer des constructions avec des hauteurs variées (de R+4 à R+5) afin de rythmer les espaces publics qu'ils bordent

> Favoriser l'implantation de commerces autour de la place pour renforcer l'attractivité commerciale

> Traiter de manière qualitative l'angle Verdun/Bastero et constituer un front urbain discontinu, d'architecture contemporaine

• **Secteur Galthier/Bonnevay**

> Moduler les hauteurs des constructions de manière décroissante (pour garder l'ouverture visuelle au croisement des deux voies)

> Préserver les points de vue sur le grand paysage et les espaces verts existants

> Insérer les bâtiments dans la pente et gérer de manière qualitative les accès haut et bas des nouvelles constructions

Sur l'ensemble du périmètre

> Requalifier et recomposer les espaces publics et de voirie autour de la place Jean Moulin, en accompagnement du projet de renouvellement de l'habitat

> Mettre en valeur et préserver la trame paysagère en lien avec la balme à l'Est du site

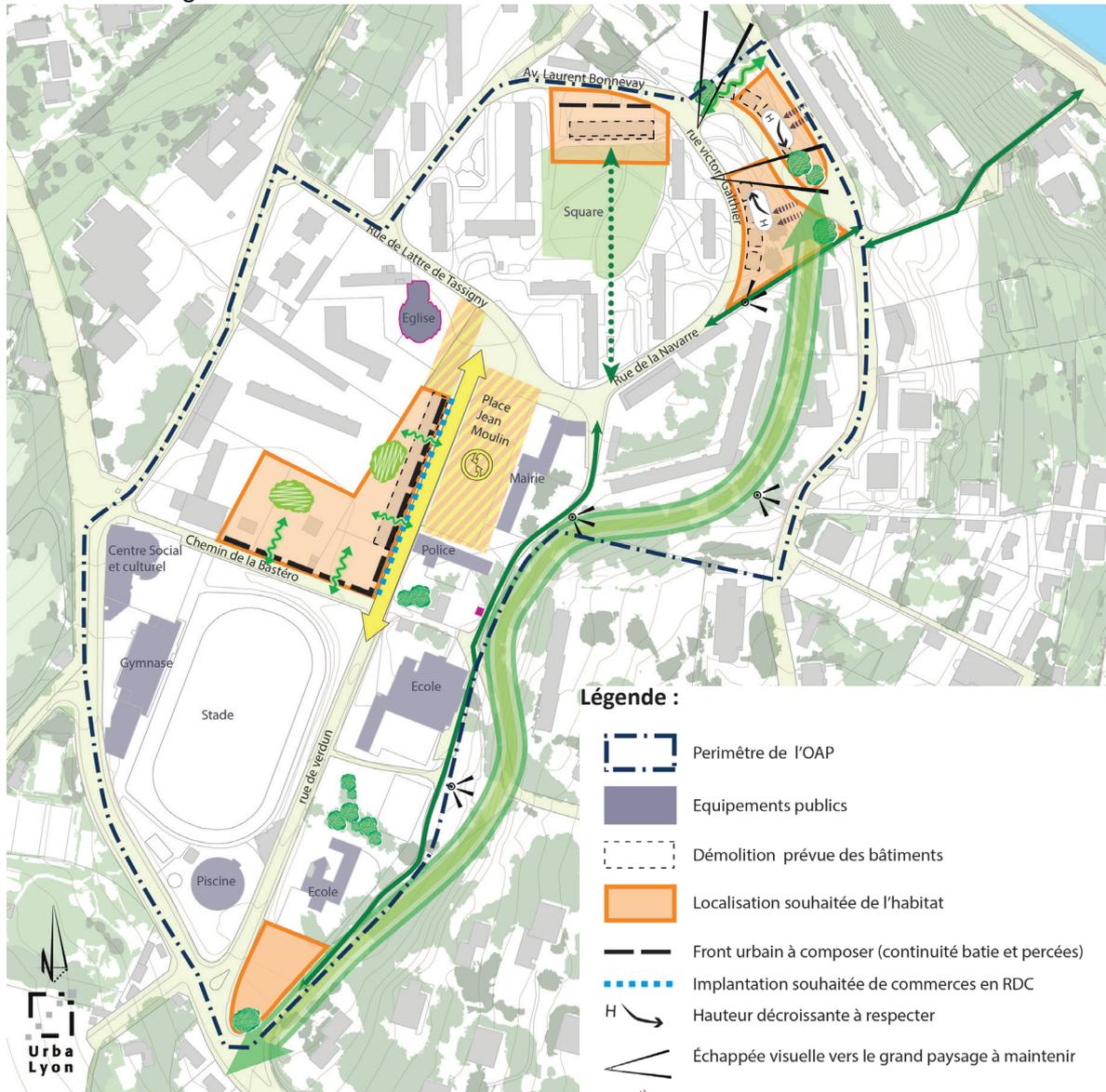
> Préserver et révéler les points de vue existants sur le grand paysage, permettant de mettre en valeur la position géographique spécifique du quartier « en belvédère »

> Travailler qualitativement les entrées du centre, notamment celle à l'extrémité de la rue de Verdun (angle avec le chemin des Chassagnes) et veillez à la bonne intégration urbaine du projet dans son environnement (topographie et paysage) en prenant en compte sa forte perception depuis l'espace public.

> Favoriser l'amélioration thermique et la mise en norme des bâtiments existants (rénovation de façades, changement de menuiserie, extensions du bâti pour permettre la mise en place d'ascenseur ou de loggia...)

Principes d'aménagement

Schéma d'aménagement :



Légende :

- | | |
|--|--|
| | Perimètre de l'OAP |
| | Equipements publics |
| | Démolition prévue des bâtiments |
| | Localisation souhaitée de l'habitat |
| | Front urbain à composer (continuité batie et percées) |
| | Implantation souhaitée de commerces en RDC |
| | Hauteur décroissante à respecter |
| | Échappée visuelle vers le grand paysage à maintenir |
| | Implantation dans la pente à travailler |
| | Percée visuelle à créer |
| | Cheminement piéton à maintenir |
| | Principe de traversée piétonne du coeur d'îlot à maintenir |
| | Balme boisée/ continuité végétale à préserver |
| | Boisements existants à préserver |
| | Coeur d'îlot végétalisé à créer |
| | Élément patrimonial ponctuel à préserver |
| | Élément repère du quartier à prendre en compte |
| | Point de vue sur le grand paysage à préserver |
| | Espace public à recomposer |
| | Séquence de la rue de Verdun à restructurer |
| | Espace public et ses abords à reconfigurer |

Urba
Lyon

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.

Renforcer la mixité résidentielle

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)

> Programmation résidentielle : une diversité de typologies de logements devra être réalisée avec une programmation prévoyant des logements locatifs sociaux, des logements en accession abordable et des logements en accession libre. Il sera recherché une part de logement social à réaliser de 30% minimum (en PLUS-PLAI).

L'OAP est située partiellement en secteur de mixité sociale (SMS). La programmation résidentielle devra respecter les pourcentages inscrits dans la règle du SMS. Pour les communes en situation de carence, la réglementation impose une obligation de 30% des logements produits en PLUS-PLAI.

> 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),

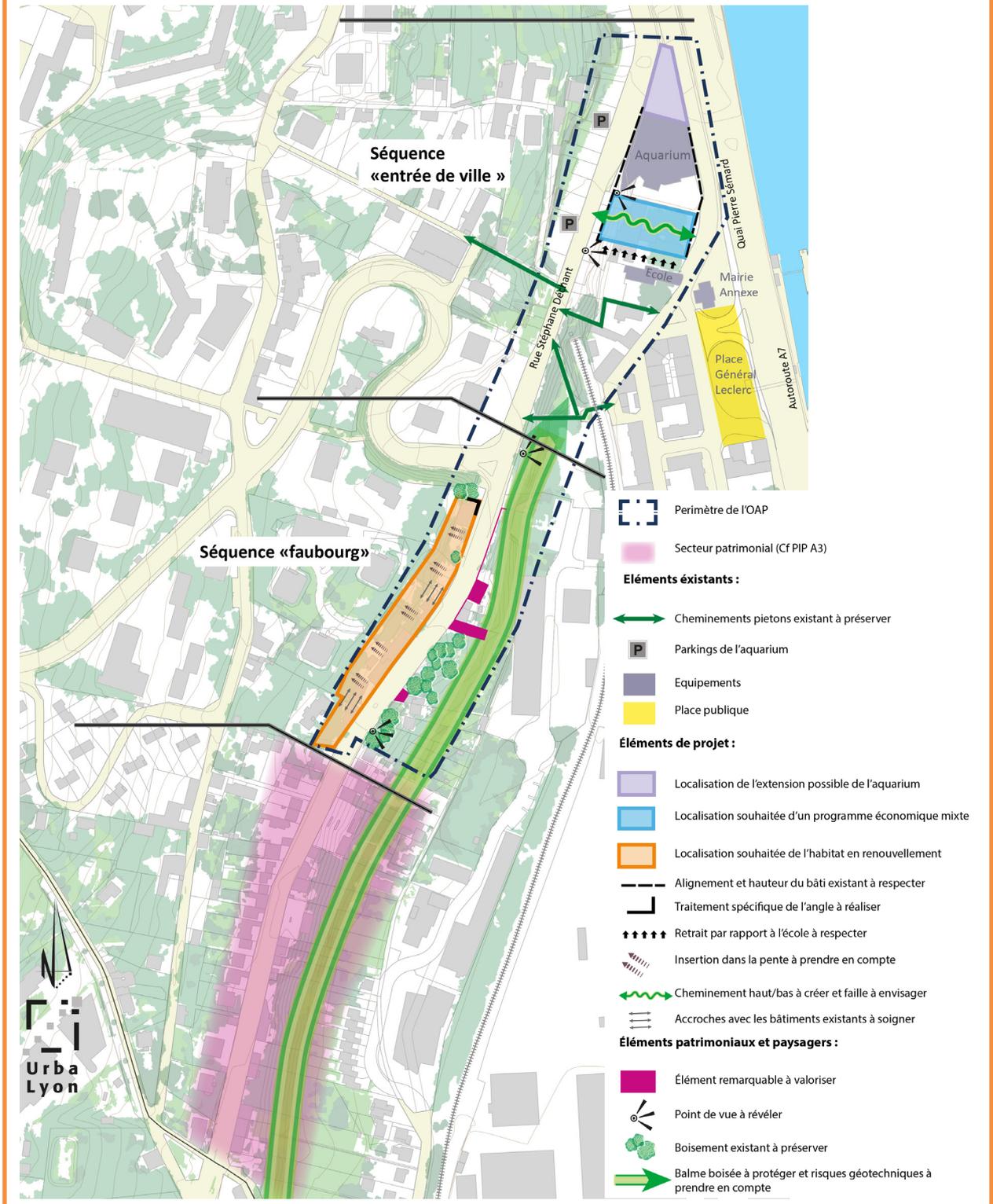
· La programmation des bâtiments et équipements pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)

· 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

Principes d'aménagement



Constat : Caractéristiques patrimoniales de la séquence "faubourg"

Cette séquence se développe en un tissu de faubourg composé de maisons de ville et de maisons bourgeoises.

Le traitement entre les deux rives est différencié

- La rive Est, la plus qualitative, se compose de maisons de maître accrochées à la balme, implantées en front de rue, parallèlement à la rue Stéphane Déchant et de façon discontinue. Les jardins, fortement boisés se développent dans le versant de la balme, à l'est. Ces maisons possèdent une qualité architecturale et paysagère et contribuent à la qualité de l'entrée de ville.

Une continuité visuelle est assurée par les murs d'enceinte en pierre, enduits, notamment en rive est. Cependant, ils masquent les vues sur le grand paysage ou sur les boisements remarquables implantés dans la balme (des cèdres notamment).

- La rive ouest est marquée par un alignement semi-continu de maisons de ville à l'épannelage varié. Elles se développent sur trois niveaux en moyenne, sont coiffées d'un toit à deux pans couvert de tuiles. De facture modeste, elles présentent de façades lisses, parfois animées de volets persiennés en bois.

Principes d'aménagement

•Séquence "faubourg" :

> S'appuyer sur les caractéristiques patrimoniales du secteur

> Reconstituer un front urbain, réinterprétant les caractéristiques actuelles du faubourg à l'Ouest de la rue, tout en acceptant de l'architecture contemporaine

> Respecter le paysage urbain de cette séquence: volumétries variées, principe de façades rythmées ...

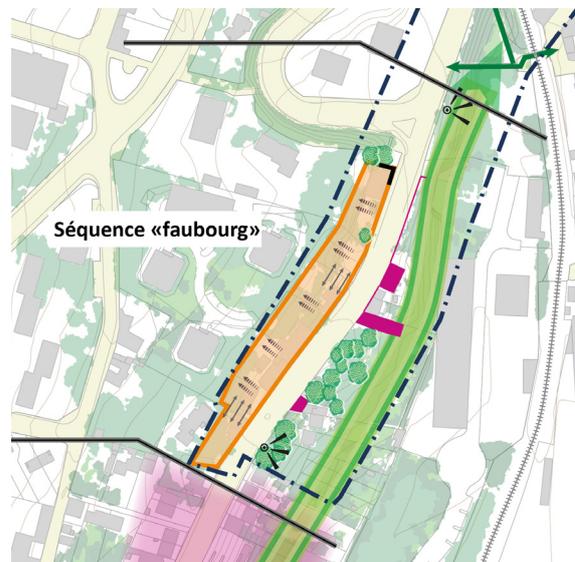
> Planter les bâtiments à l'alignement de la rue avec un traitement qualitatif des rez-de-chaussée : possibilité de les surélever pour une meilleure habitabilité des logements en RDC

> Reconfigurer de manière qualitative l'angle avec l'avenue Charles De Gaulle , en prenant en compte le végétal et la forte visibilité de cet angle

> Prendre en compte la topographie particulière du site : constructibilité contrainte et gestion de la pente à l'arrière des constructions (et préservation des boisements à l'arrière des parcelles)

> Mettre en valeur les maisons de maître à l'entrée de la séquence

Extrait du schéma d'aménagement :



Principes d'aménagement

•Séquence "entrée de ville" :

> Préserver et créer de nouvelles traversées piétonnes reliant la rue Stéphane Déchant et le quai Pierre Sépard

>Traiter de manière qualitative toutes les façades (toitures incluses) compte tenu de l'impact sur le grand paysage

Plus précisément entre la rue S. Déchant et le quai P. Sépard :

>Concevoir des constructions à l'architecture sobre, qui s'inscriront dans le gabarit des constructions existantes. Perceptibles depuis le quai P. Sépard et la rue Stéphane Déchant, ces nouvelles constructions devront aussi prendre en compte l'impact sur le grand paysage, visible depuis Gerland et la Confluence

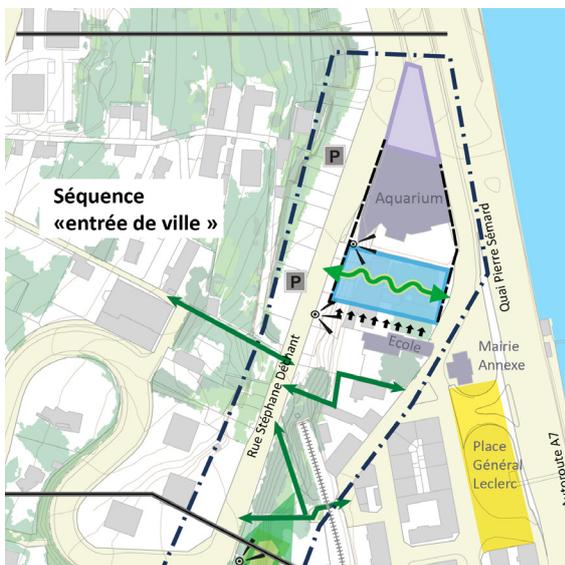
>Implanter les bâtiments dans la continuité de la façade de l'aquarium le long de la rue S. Déchant

>Envisager une faille Est-Ouest dans le bâtiment, permettant le passage et l'apport de lumière

>Respecter une distance de recul par rapport à l'école Paul Nas

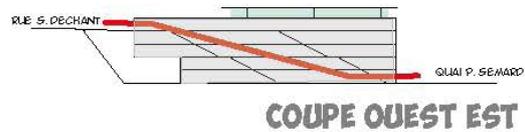
>Respecter une hauteur de façade de 16 m avec un VETC (volume enveloppe de toiture et de couronnement) intermédiaire de 3m max, d'aspect léger et transparent, permettant des percées visuelles vers le grand paysage

Extrait du schéma d'aménagement :



Illustrations

Pour la séquence entrée de ville :
Extraits de l'étude de cadrage urbain réalisé par Herz et Pouzergue, architecte conseil, avril 2016 :



coupe de principe



OUVERTURE COTE QUAI

Schéma de principe de passage dans le bâtiment



ACCES COTE RUE S.DÉCHANT

Schéma de principe d'insertion ,
vue depuis la rue S. Déchant

OAP
3

La Saulaie

Constat

Situé en prolongement Est du centre d'Oullins et débordant légèrement sur la commune de la Mulatière, le quartier la Saulaie constitue une pièce stratégique dans un territoire en mutation et de renouvellement urbain de près de 40 hectares. Plus localement, la friche ferroviaire de la Saulaie constitue une coupure qui sépare le quartier habité historique du centre-ville d'Oullins.

C'est aussi une importante réserve foncière pour la Métropole. L'arrivée récente du métro constitue à la fois l'atout principal du site, et le catalyseur de son développement.

Cette orientation d'aménagement concerne essentiellement la commune d'Oullins. Sur la commune de La Mulatière, elle ne traite que de l'aménagement des Berges de l'Yzeron sous forme d'un parc apportant une cohérence entre les deux rives, ainsi que les liens entre le projet de la Saulaie et le futur projet du technicentre.

Objectifs

Permettre la réalisation d'un projet urbain majeur à l'échelle de la métropole, par le développement de nouveaux programmes, la requalification et le désenclavement du faubourg existant (ouverture de nouvelles voies, mixité sociale et fonctionnelle, nouveaux équipements...)

Le projet se structurera autour de trois principes d'aménagement :

Les continuités

- Améliorer les connexions au tissu existant, en particulier avec le centre ville et le technicentre de la Mulatière (également futur grand projet), mais aussi vers le Rhône et Pierre-Bénite, en s'appuyant sur les infrastructures présentes et leur délaissés pour fabriquer de nouveaux liens territoriaux et en prolongeant la trame viaire du quartier
- Faire de ces nouvelles continuités un support d'usages, de mobilités douces et de continuités écologiques, tout en améliorant l'intégration territoriale du quartier

La qualité des espaces publics et privatifs

- Veiller à l'aménagement d'espaces publics et privés confortables, continus et généreusement plantés (condition de leur bon usage, de leur appropriation et de leur partage), tout en garantissant les rôles de rafraîchissement et de continuité écologique
- Faire des espaces publics du futur quartier (parcs, jardins, mais aussi franges des rez-de-chaussée, équipements) le vecteur de l'animation et du lien social

La forme faubourienne

- Favoriser une urbanisation en cohérence avec le bâti existant et dans le respect de la forte identité du quartier historique de la Saulaie
- Réinterpréter le tissu de faubourg existant, qui présente des caractéristiques, valeurs et qualités dont les projets devront s'inspirer (mixité fonctionnelle, modes de vie collective, formes de paysages et de constructions, mode de cohabitation des programmes...)
- Faire de ces caractéristiques, valeurs et qualités les principes d'aménagement des futurs îlots

Principes d'aménagement

Principes généraux

Axer le projet sur quatre types d'espaces :

- le parc sportif nord-sud qui longe les voies ferrées et constitue un pôle d'équipements
- le parc des berges de l'Yzeron et le réaménagement des abords de la rue Pierre Semard
- les constructions diffuses dans le tissu existant (autour de la place Kellermann, des rues de la Convention et Dubois-Crancé)
- les îlots « faubouriens » mixtes qui seront aménagés sur la friche ferroviaire

Fonctions et morphologie urbaines

1. Développer une morphologie d'îlot faubourien mixte :

- Favoriser l'installation d'une trame parcellaire plus fine que le découpage des îlots, permettant la diversité et la capacité d'évolution du tissu

La variation des tailles de parcelles détermine les différents types d'opérations et de programmes qui peuvent s'y loger. Le découpage parcellaire fabrique également une échelle de paysage très spécifique : à l'opposé d'un grand jardin mutualisé de cœur d'îlot, elle se présente sous la forme d'une mosaïque de jardins domestiques aux qualités d'appropriation plus fortes.

- Privilégier une mixité programmatique à l'échelle de chaque îlot, selon un principe de juxtaposition horizontale : parmi les différents types de vocations (logements, bureaux, activité, équipement,...), au moins deux cohabitent dans chaque îlot

Cette mixité génère des formes bâties diverses qui participent à créer le paysage urbain hétérogène caractéristique d'un quartier de faubourg : le bâtiment de bureau large et massif ; la halle d'activité basse et horizontale ; l'immeuble de logement étroit ; les maisons de ville basses et en rangées.

- Garantir une variation des hauteurs des édifices à l'échelle de l'îlot, en tenant compte de l'environnement de ce dernier et des questions d'ensoleillement : les édifices bas sont situés en vis-à-vis des bâtiments de logements voisins, et les édifices plus hauts se situent en regard d'un espace dégagé ou d'une halle d'activité par exemple ; la hauteur maximale est définie par îlot (voir schéma), et ne pourra pas être utilisée sur la totalité de l'îlot en question
- Imposer un VETC bas sur l'ensemble des opérations (cependant, les toitures terrasses ne sont pas systématiquement privilégiées)

- Répartir les équipements publics et privés dans les différents îlots à construire et les positionner dans un rapport spécifique aux espaces publics et espaces verts : équipement multisports en lien avec le parc sportif, groupe scolaire, crèche et centre culturel, en lien avec un square au cœur du quartier, hébergement touristique face à la place du métro et à proximité des berges de l'Yzeron, ...

- Fabriquer des linéaires d'activités continus et en continuité avec les polarités commerciales existantes (les cellules commerciales s'installent sur les axes de plus forte fréquentation ayant un rôle particulier dans le quartier) :

- face au parc sportif, sur l'avenue Edmond Locard, faisant office d'entrée de ville, mais donnant également accès aux berges de l'Yzeron au nord

- sur l'avenue du Rhône prolongée, faisant le lien entre les rues commerçantes du centre-ville d'Oullins, le pôle de mobilité et le segment commerçant de l'avenue Jean Jaurès dans le faubourg historique

- Favoriser les activités productives et artisanales

- Permettre l'implantation de services mutualisés à l'échelle de l'îlot (conciergerie, atelier de réparation des vélos, connexion au réseau d'alimentation énergétique, ...)

2. Favoriser quelques mutations de l'existant dans le respect de l'identité et la morphologie du quartier historique :

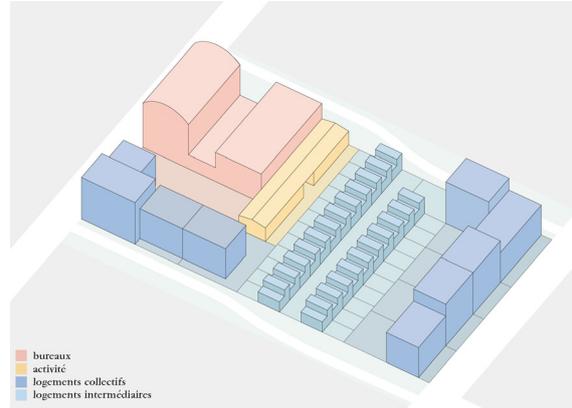
- Imposer un VETC bas à l'instar des constructions existantes

- Permettre des retraits ponctuels de l'alignement bâti afin de ménager des jardins de front de rue (rues Pierre Sépard et Dubois Crancé notamment)

- Permettre des hauteurs jusqu'à R+6 sur l'avenue Jean Jaurès, au droit de la place Kellermann, et sur la rue de la Convention, afin de favoriser le renouvellement et la réhabilitation des îlots existants

Référence / Illustration

Le mode de composition des îlots est basé sur des principes d'hétérogénéité et de rapprochement de programmes et de formes bâties disparates



Source : TVK - 2022

Principes d'aménagement

Accès, déplacement et stationnement

- Construire une trame viaire en prolongement du faubourg existant, augmentant la perméabilité du quartier
- Hiérarchiser le système viaire afin de distinguer les voies qui présentent une fonction de desserte inter quartiers (avenue des Saules, avenue Edmond Locard, rue Jean Jaurès), des rues et ruelles apaisées qui assurent une desserte uniquement locale et ne supportent pas de trafic de transit
- Accueillir en partie basse des bâtiments de bureau (plus grands que les autres) l'ensemble des stationnements de l'îlot, de telle sorte que les autres édifices ne requièrent généralement pas de parkings souterrains

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- Développer un paysage privé sous la forme de jardins collectifs attachés à une parcelle, de jardins privatifs dédiés aux logements en rez-de-chaussée, de frontages privés, de cours d'activités en partie plantées, ... (les piscines sont à proscrire et les abris de jardin sont à limiter à 3 m² et à intégrer qualitativement)
- Privilégier avant tout les espaces de pleine terre, la continuité, une forte perméabilité et une plantation généreuse sur l'ensemble de ces espaces privés
- Construire une trame paysagère mettant en continuité un réseau d'espaces publics et privés (parcs et jardins) disséminés sur le périmètre du

projet ou ses environs, qu'ils soient existants ou créés par le projet : ces parcs, jardins, boisements, squares ou placettes sont de tailles variables, supportent différents usages (sport, loisirs, jeux, détente, sociabilité...), et jouent un rôle écologique majeur dans l'accueil des espèces et le développement d'une biodiversité locale

- Positionner les nouveaux espaces verts publics et privés prévus dans le projet sur les lieux de boisements existants afin notamment de permettre leur conservation (en dehors du parc sportif linéaire, principalement créé sur l'emplacement du parc-relais sud)
- Faire de la trame viaire le support du paysage planté, garantissant un rôle de corridor (continuité des trames vertes, brunes et bleues) mais également la continuité de la « canopée », couverture plantée qui permet le rafraîchissement des espaces publics
- Prolonger cette infiltration fine du paysage planté jusque dans les îlots privés, qui participent au caractère vert du quartier
- Créer de nouvelles voies piétonnes complétant ce dispositif, dans l'axe de la place Kellermann et aux abords des quais de l'Yzeron
- Intégrer des éléments bâtis intéressants à conserver, au renouvellement urbain du projet (halles et gare ferroviaires)
- Conserver en l'état les ensembles d'immeubles «Mangini» présents sur la rue Pierre Sénard, comme éléments-mémoires de l'habitat ouvrier de la toute fin du XIXe siècle

Principes d'aménagement



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	MC10*
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	4,99
UCe4	2,32
Mixtes de formes compactes	
URm1	13,59
URm2	3,51
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	23,24
URc2	
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	5,73
URi2	5,39
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	24,61
UEi2	1,19
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEi	2,41
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	5,32
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	18,19
UL	4,36
TOTAL	114,85

Zones à urbaniser	MC10*
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEi	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	
AU3	
TOTAL	0,00

Zones naturelles et agricoles	MC10*
Zones naturelles	
N1	2,50
N2	67,23
Zones agricoles	
A1	
A2	
TOTAL	69,73

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	MC10*
Espaces Boisés Classés	27,81
Espaces Végétalisés à Valoriser	10,48
Plantations sur domaine public	0,76
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	39,05

* MC10 : mise en compatibilité n°10

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	6 653	6 334	-64	-4,8%	1 385 927
Nombre de ménages	3 138	2 920	-44	-6,9%	631 553
Taille des ménages	2,1	2,1	0,0	0,02	2,1
Nombre de résidences principales	3 138	2 920	-44	-6,9%	631 553
Part des ménages propriétaires	53,2%	52,3%	-0,2%	-1,0%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	25,5%	24,8%	-0,1%	-0,7%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	19,4%	20,5%	0,2%	1,1%	125 583
Taux de logements vacants	7,1%	14,3%	1,4%	7,2%	7,4%
Nombre d'emplois	1 661	1 465	-39	-11,8%	704 742
Revenu fiscal médian	19 889 €	20 820 €	186	4,7%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



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

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	21,28%	21,62%	23,30%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



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

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	163	162
Pression de la demande de logement locatif social	3,5	5,2
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	48%	43%
Taux de rotation dans le parc locatif social	8,6%	6,9%
Taux de vacance dans le parc locatif social	2,0%	1,4%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	74,5	75,2	76,4
Nombre de logements	3 529	3 568	3 680
Densité	47,4	47,5	48,2

Source : Fichiers fonciers

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.