

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

SAINT-ROMAIN-AU-MONT-D'OR

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>23</i>
 Economie	25
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>30</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>41</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	44
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	48
5. Rapport de présentation	54
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	56
Indicateurs de suivi	

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

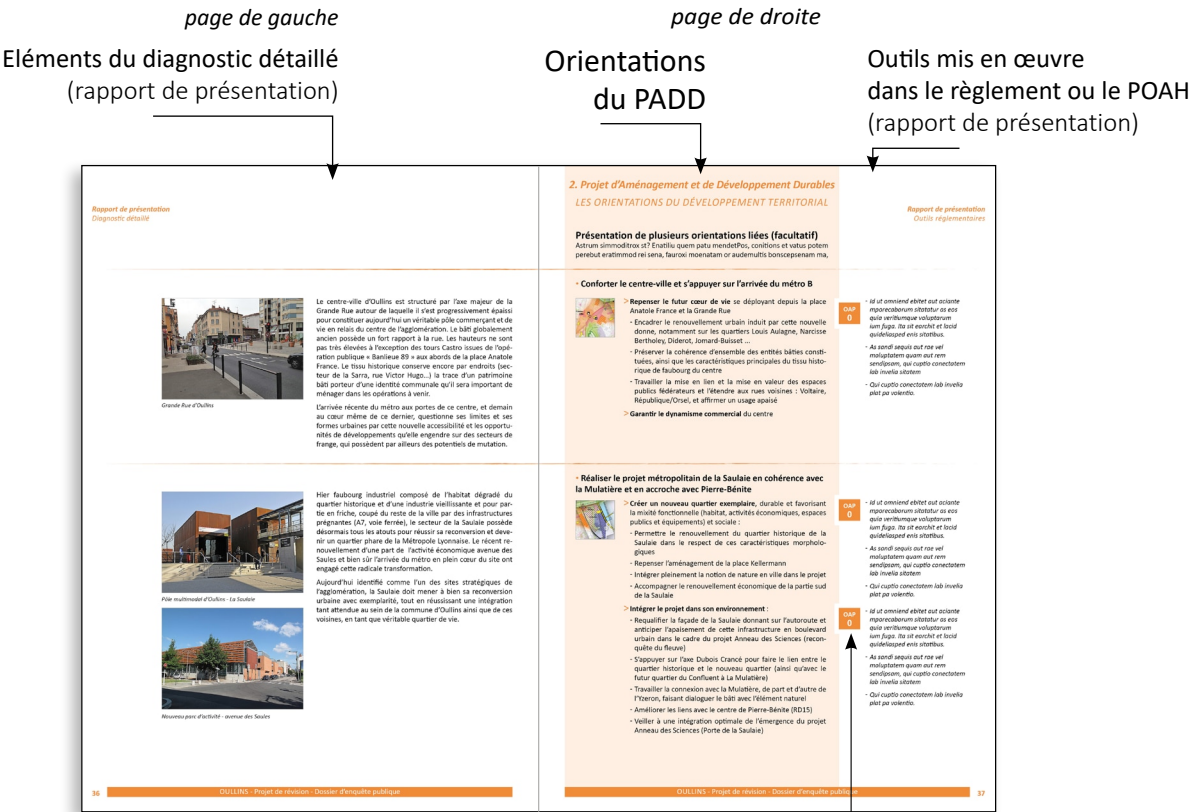
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

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

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sens de lecture



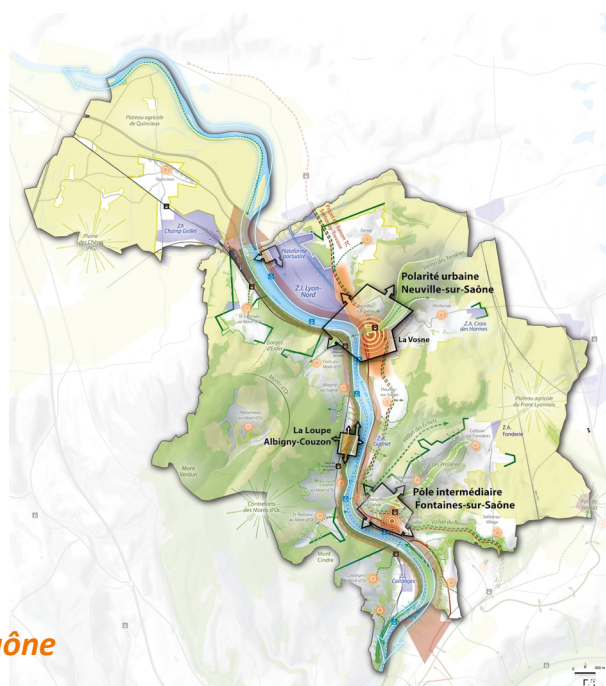
Consultez l'OAP partie 4

OAP
0

Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

- > Organiser le développement de l'ensemble du territoire en s'appuyant sur les qualités.
- > Recentrer l'organisation urbaine autour des deux pôles urbains existants : Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône.
- > Concentrer le développement urbain dans les lieux bien desservis par les transports en commun.
- > Maitriser le développement du territoire en le conditionnant à :
 - une offre de transports en commun,
 - la présence de services et d'équipements.



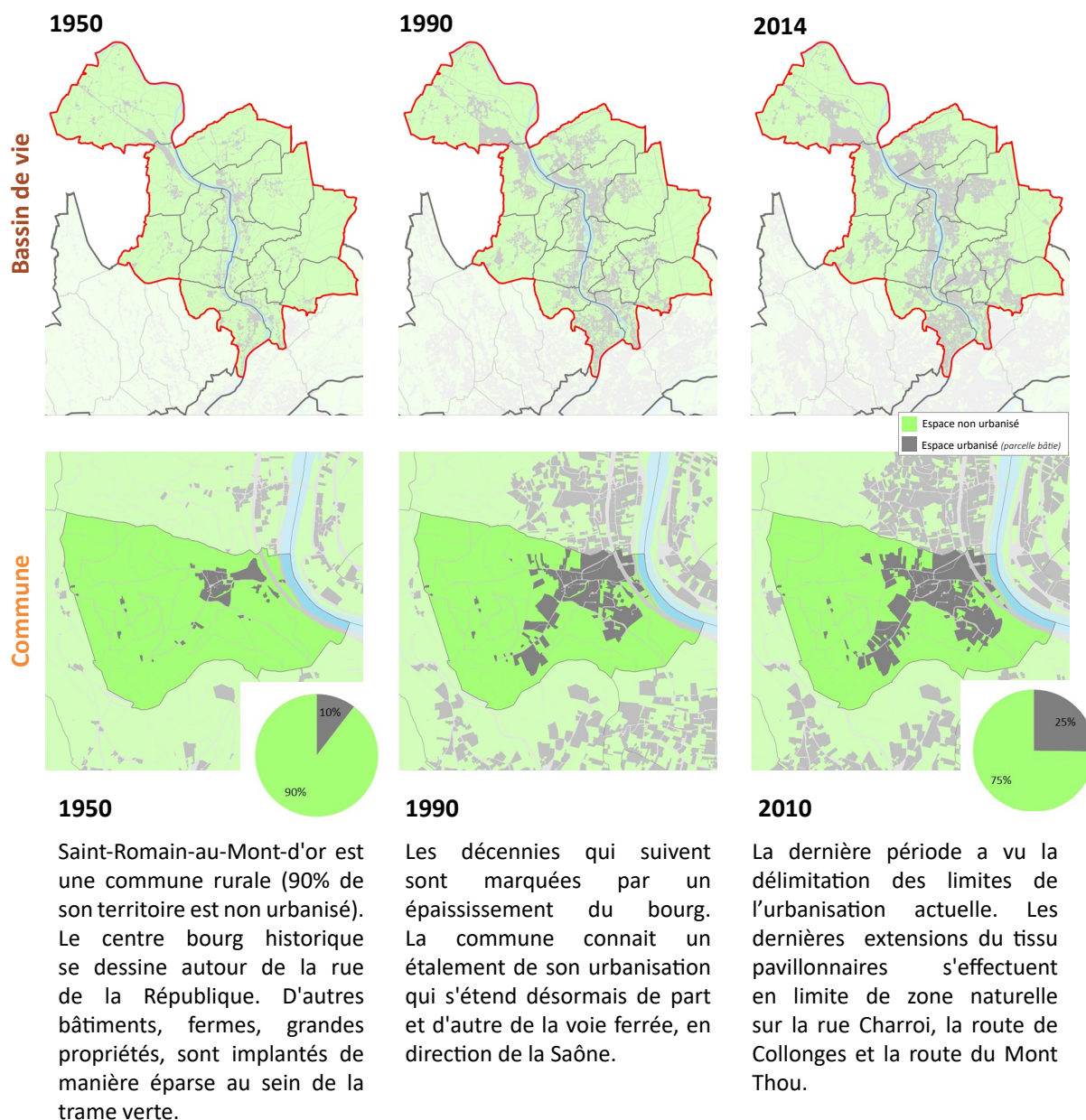
Cf : déclinaison cahier bassin de vie Val de Saône

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

La commune de Saint-Romain-au-Mont-d'Or participe au projet de développement de son bassin de vie par :

- le maintien du dynamisme du centre-bourg ;
- la préservation de son caractère villageois et de ses caractéristiques patrimoniales typiques des Monts-d'Or ;
- la protection et la valorisation de l'armature verte, qui assure la qualité du cadre de vie saromagnot et participe à l'identité naturelle du Val de Saône.

Consommation de l'espace



Entre 1950 et 2010, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 10 à 25% du territoire communal urbanisé. Ce phénomène est similaire sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise. La situation géographique de Saint-Romain-au-Mont-d'Or a cependant limité cette dynamique d'étalement urbain et permis de préserver les secteurs naturels de la commune.

Depuis les années 2000, la Métropole de Lyon et la commune de Saint-Romain-au-Mont-d'or portent l'ambition de poursuivre le développement en privilégiant le renouvellement urbain, afin de garantir la préservation des espaces naturels, du paysage et de respecter l'identité communale.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Saint-Romain-au-Mont-d'Or s'est développée entre deux entités naturelles majeures à l'échelle du bassin de vie et de l'agglomération :

- à l'ouest, les Monts-d'Or, dont les contreforts sont lisibles sur l'ensemble du territoire communal ;
- à l'est, la Saône, dont les rives et les paysages associés sont un véritable symbole de l'identité du bassin de vie.

L'urbanisation s'organise autour d'un centre-bourg ancien compact et multifonctionnel situé dans le creux des vallons. Puis, elle s'étend de manière diffuse le long des voies de desserte sous une forme d'habitat individuel peu dense de type pavillonnaire. Bien que développée à l'écart de la rivière, la commune s'étend jusqu'à la Saône avec une urbanisation datant du XIX^e siècle.

La distinction entre espaces naturels et tâche urbaine est encore nettement lisible. L'enveloppe naturelle est un aspect majeur de l'identité communale qui s'illustre à travers les Monts-d'Or, le secteur agricole du Salagon, les ruisseaux du Pinay et de l'Arche et la Saône.

Un axe principal nord-sud dessert la commune et la connecte au bassin de vie : la RD51/Quai de Charézieux.

Quelques liaisons modes doux permettent de circuler dans le centre mais le maillage reste insuffisant sur l'ensemble du territoire.

La proximité de la gare de Couzon-au-Mont-d'Or constitue un atout pour le territoire communal. La voie ferrée reste néanmoins une rupture qui tend à isoler le secteur des rives de Saône du reste de la commune.

Contraintes et ressources du territoire

Un relief marqué

Situé dans les contreforts des Monts-d'Or, la commune de Saint-Romain-au-Mont-d'Or est largement soumise à des risques de mouvements de terrain dus à un relief particulièrement marqué. Ces risques géotechniques impactent notamment une partie importante des tissus pavillonnaires implantés dans la pente.

Des risques liés à l'eau

La grande majorité du territoire communal est concerné par le ruissellement des eaux pluviales, phénomène accentué par une imperméabilisation excessive des parcelles lors des constructions nouvelles. De plus, la présence de deux ruisseaux, le Pinay et l'Arche, parcourant la commune d'est en ouest (Monts-d'Or à la Saône) sont susceptibles d'accentuer les risques d'inondation.

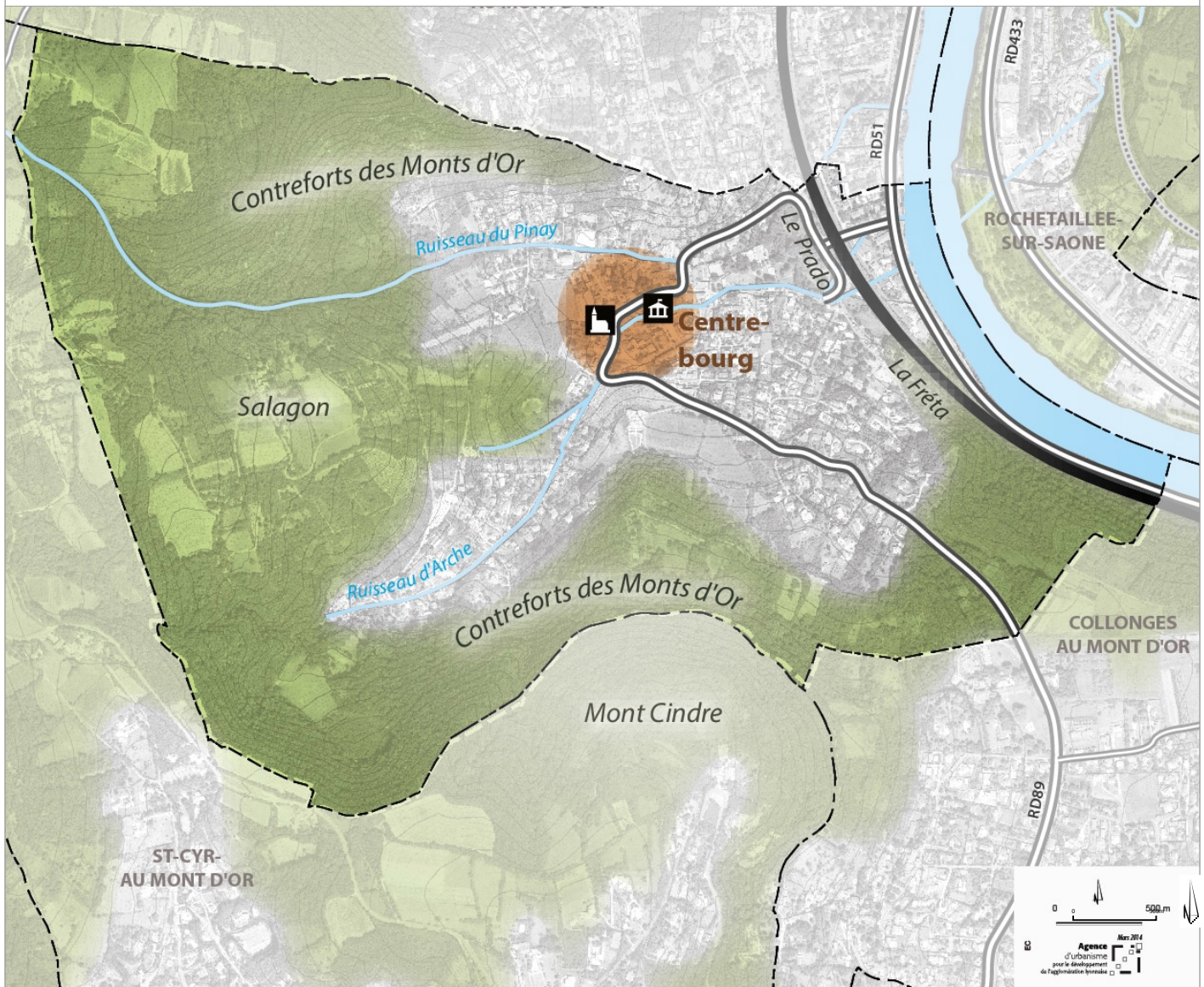
Des richesses naturelles et agricoles

La commune compte également des ressources agricoles et naturelles remarquables :

- des terres agricoles, présentent un potentiel agronomique ainsi qu'un paysage remarquable, notamment dans la zone Salagon

Ces espaces agricoles et naturels sont pour certains préservés de l'urbanisation par un périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Péri-urbains (PENAP).

Organisation du territoire communal



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

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Un territoire niché dans un écrin naturel de qualité

L'enveloppe naturelle de la commune de Saint-Romain-au-Mont-d'Or est constituée des contreforts des Monts-d'Or, grandes entités au relief marqué et à la végétation abondante, mais également de parcelles dédiées à l'agriculture.

Côté Saône, plusieurs grandes propriétés (La Freta, Le Prado) viennent apporter des espaces de respiration dans le tissu urbain à travers la végétation de leur parc, néanmoins partiellement bâti pour certains.

Des tissus anciens encore nettement lisibles

Le centre-bourg, organisé autour des voies rue de la République, rue du Charroi, rue de la Charrière, est reconnaissable à sa composition compacte et imbriquée où le bâti orienté sur rue donne à voir ponctuellement des coeurs de parcelles végétalisés. Saint-Romain-au-Mont-d'Or a connu une extension de sa centralité avec des formes urbaines contemporaines s'inscrivant dans leur environnement proche.

De manière plus ponctuelle, des embryons de hameaux au tissu compact ancien ont été identifiés sur le territoire communal, plus particulièrement en zone naturelle.

Une urbanisation extensive plus récente

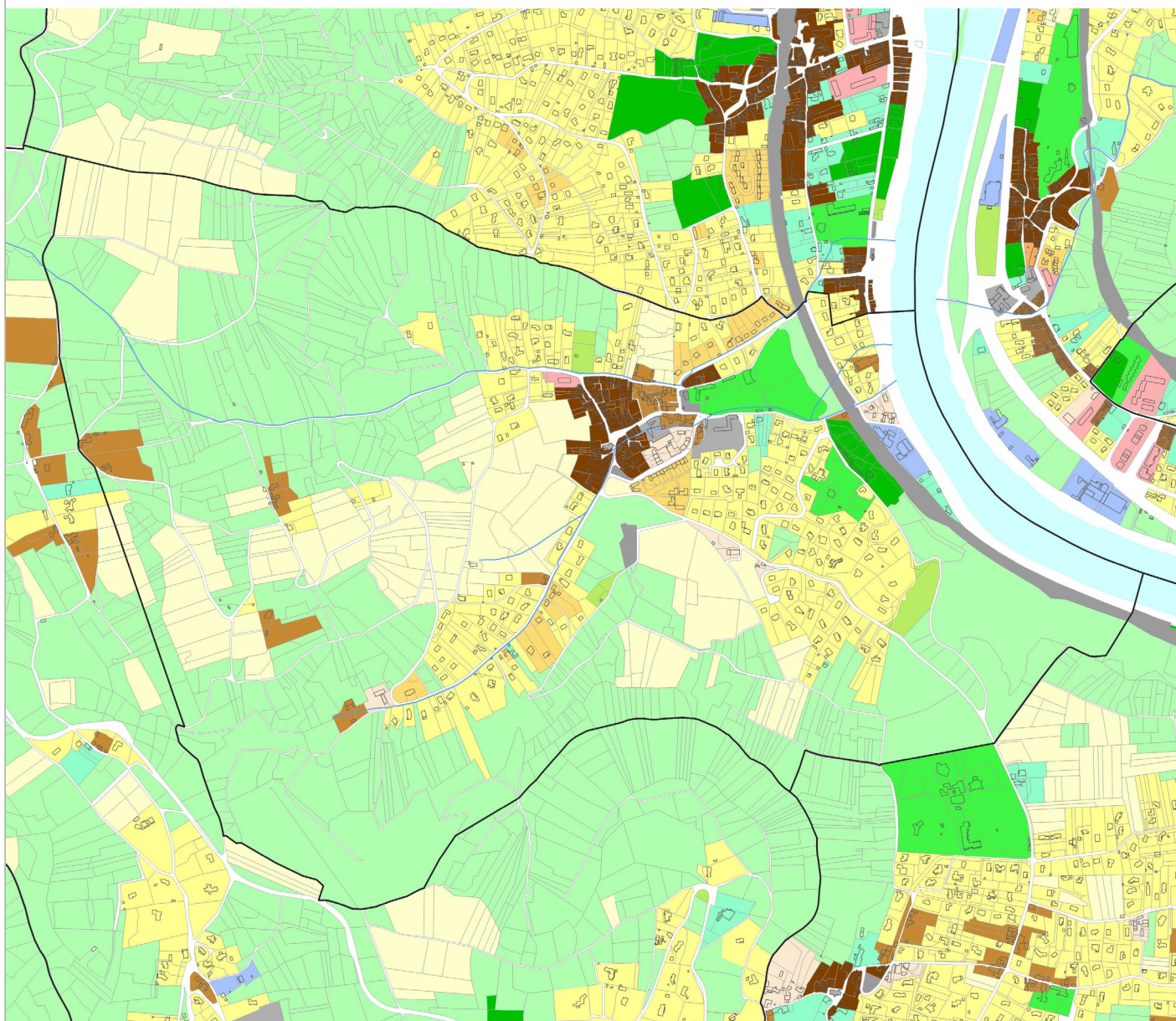
Autour du centre ancien et le long des voies de desserte, apparaît une forme urbaine plus lâche, composée majoritairement de tissus pavillonnaires, ponctuée par des éléments d'habitat collectif. Les abords du centre ancien se caractérisent par une forme urbaine ordonnée. En s'éloignant de la centralité, on observe une typologie de maisons isolées.

On peut noter la présence d'un secteur dédié à l'activité sur les bords de Saône, en lien direct avec l'axe intercommunal RD51.

Définition de la notion de tissus :

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

Analyse typomorphologique des tissus



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

- Tissus historiques imbriqués
- Tissus compacts de faubourg
- Tissus développés en îlot couronne

Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué

- Tissus composites
- Tissus à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissus de hameaux

Tissus discontinus à dominante résidentielle

- Tissus d'habitat individuel récent
- Tissus d'habitat collectif (grands ensembles et petites unités bâties)

Tissus issus d'un plan de composition

- Tissus d'habitat collectif issu d'un plan de composition
- Tissus d'habitat individuel issu d'un plan de composition

Tissus économiques

- Tissus de microsites d'activités
- Tissus de zone d'activités

Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif

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

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

- Tissus de maisons bourgeoises
- Tissus de grandes propriétés homogènes
- Tissus de grandes propriétés loties par un ensemble de bâtiments

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

■ Qualités du paysage et du bâti

Une arrière-scène paysagère omniprésente

Les contreforts des Monts d'Or couvrent les deux tiers du territoire et s'étendent jusqu'à la Saône (Bois de Charzéieux). Le cadre naturel est ainsi une composante essentielle de la ville et offre des points de vue remarquables depuis le bourg et les points hauts de la commune sur les Monts d'Or et le Franc Lyonnais. La proximité de ces espaces naturels est renforcée par l'existence d'itinéraires pédestres.

Les berges de Saône, aujourd'hui peu boisées, offrent une covisibilité et des vues de qualité sur la rive gauche et ouvrent sur un panorama remarquable ponctué par le château de Rochetaillée-sur-Saône et la promenade des guinguettes. La reconquête des bords de la rivière est d'ailleurs un enjeu à l'échelle du bassin de vie.

La commune accueille également un espace agricole s'étendant sur environ deux hectares : le Salagon. Ce secteur participe pleinement à la consolidation de l'écrin naturel de la commune.

La proximité de cette armature paysagère est accentuée par la présence de chemins de randonnées qui la rendent d'autant plus accessible.

Un cadre de vie de qualité

La qualité du cadre de vie saromagnot s'illustre par un ensemble de caractéristiques architecturales et paysagères, dont les qualités font rayonner Saint-Romain-au-Mont-d'Or au delà des limites communales.

Le centre est marqué par une structure cohérente, homogène, encore peu renouvelée. Il laisse apparaître un patrimoine bâti en pierre dorée caractéristique des Monts d'Or, implanté sur un parcellaire irrégulier. Le système urbain est composé d'un tissu compact et imbriqué parcouru par un ensemble de passages et venelles reliant les voies principales et donnant au village son caractère confidentiel. Les trois axes principaux que sont les rues de la Charrière, de la République et

de Charroi, sont ponctués par un ensemble d'espaces publics de qualité qui participent à l'aération du tissu ancien compact. La qualité du centre bourg réside également dans la perception, depuis l'espace public, d'une végétation abondante provenant des parcelles privées en coeur d'ilot. Le hameau du Salagon présente également des qualités architecturales et paysagères remarquables : corps de ferme, aménagement des jardins en terrasses, etc.

Autour du centre-bourg se dessinent des secteurs résidentiels de qualité, à l'ambiance végétale marquée par la proche présence des contreforts des Monts d'Or (route du Mont Thou). D'autres secteurs sont en partie constitués de grandes propriétés et demeures bourgeoises, témoignages de l'attractivité de Saint-Romain-au-Mont-d'Or dès la Renaissance (château de la Beffe et demeure du XVI^e en face, manoir de la Fréta, propriété du Prado/ancien château Murard, etc.).

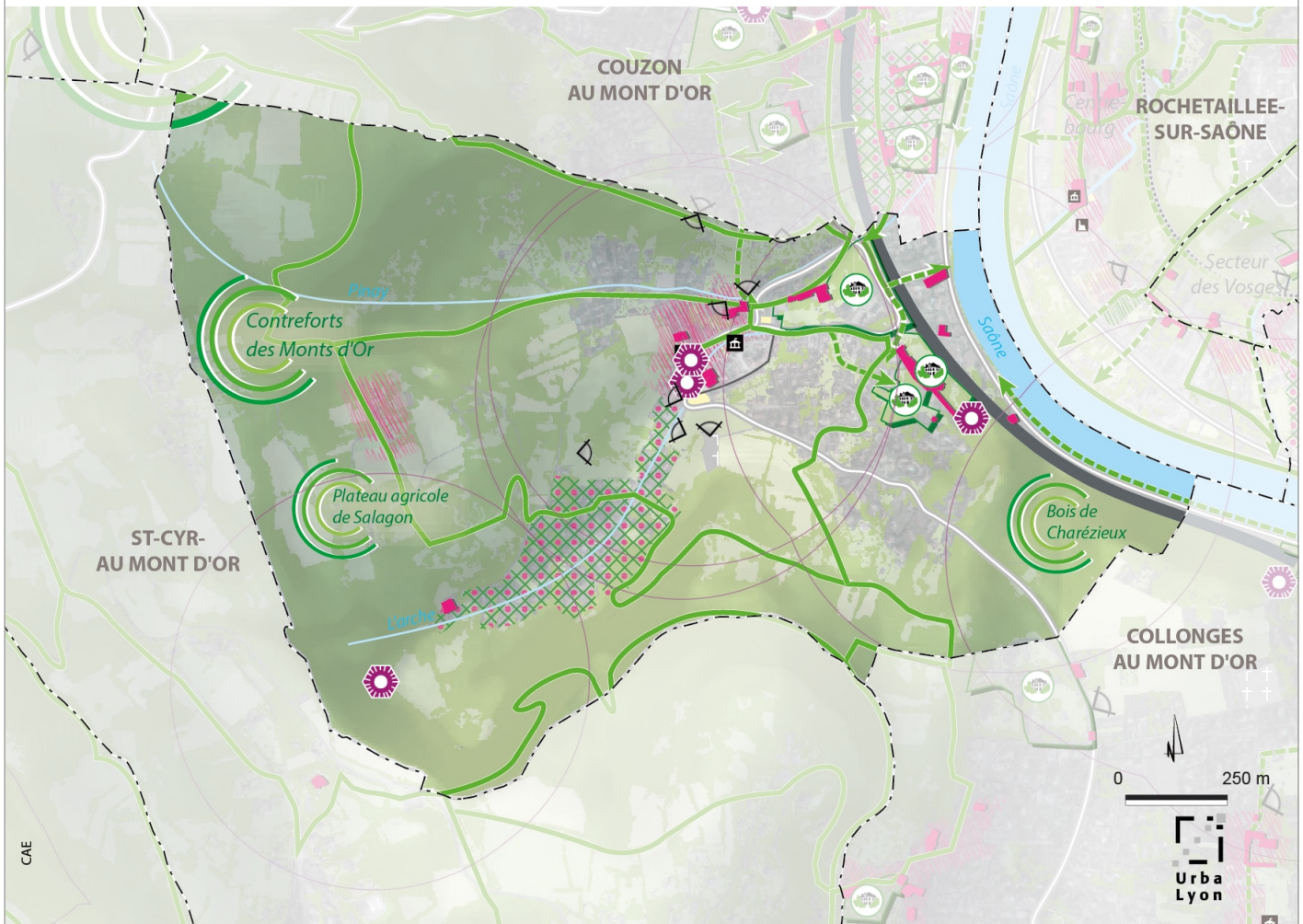
Certains éléments bâtis ponctuels et vernaculaires participent également de l'identité de la commune : vestiges hydrauliques de la source de l'Arche classés monument historique, croix de chemin, lavoir, etc.

La commune accueille également des opérations contemporaines telles que celles réalisées dans le cadre de la ZAC du nouveau centre. Leur intégration dans le tissu ancien participe de la qualité du paysage urbain et à l'affirmation de l'identité de la commune. Aussi elle réinterprète les caractéristiques des tissus structurants, s'intégrant ainsi harmonieusement dans le paysage.



Vue panoramique sur le village et le paysage des Monts d'Or et du Franc Lyonnais - ©Agence d'urbanisme

Les qualités du territoire



LEGENDE

- Périètres de protection Monuments Historiques
- Périètres de protection patrimonial
(Secteur sauvegardé, Périètre 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
- Éléments bâtis de qualité
- Points de vue

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS

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

■ Secteurs potentiels de développement

Epaissir le centre-bourg multifonctionnel

La commune comprend un centre-bourg doté de services, équipements et commerces de proximité qu'il convient de conforter pour répondre aux besoins des habitants.

Ces dernières décennies, Saint-Romain-au-Mont-d'Or a connu un épaississement du bourg grâce à l'opération de la ZAC du nouveau centre et celle du Prado. Aujourd'hui le secteur route Neuve/rue du Lavoir/rue du Charroi est identifié comme un lieu privilégié du renouvellement urbain car proche du centre-bourg et de ses aménités et à proximité des principaux axes de communication.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 30 à 100 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 de l'ordre d'une dizaine de logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Les bords de Saône : une vitrine communale

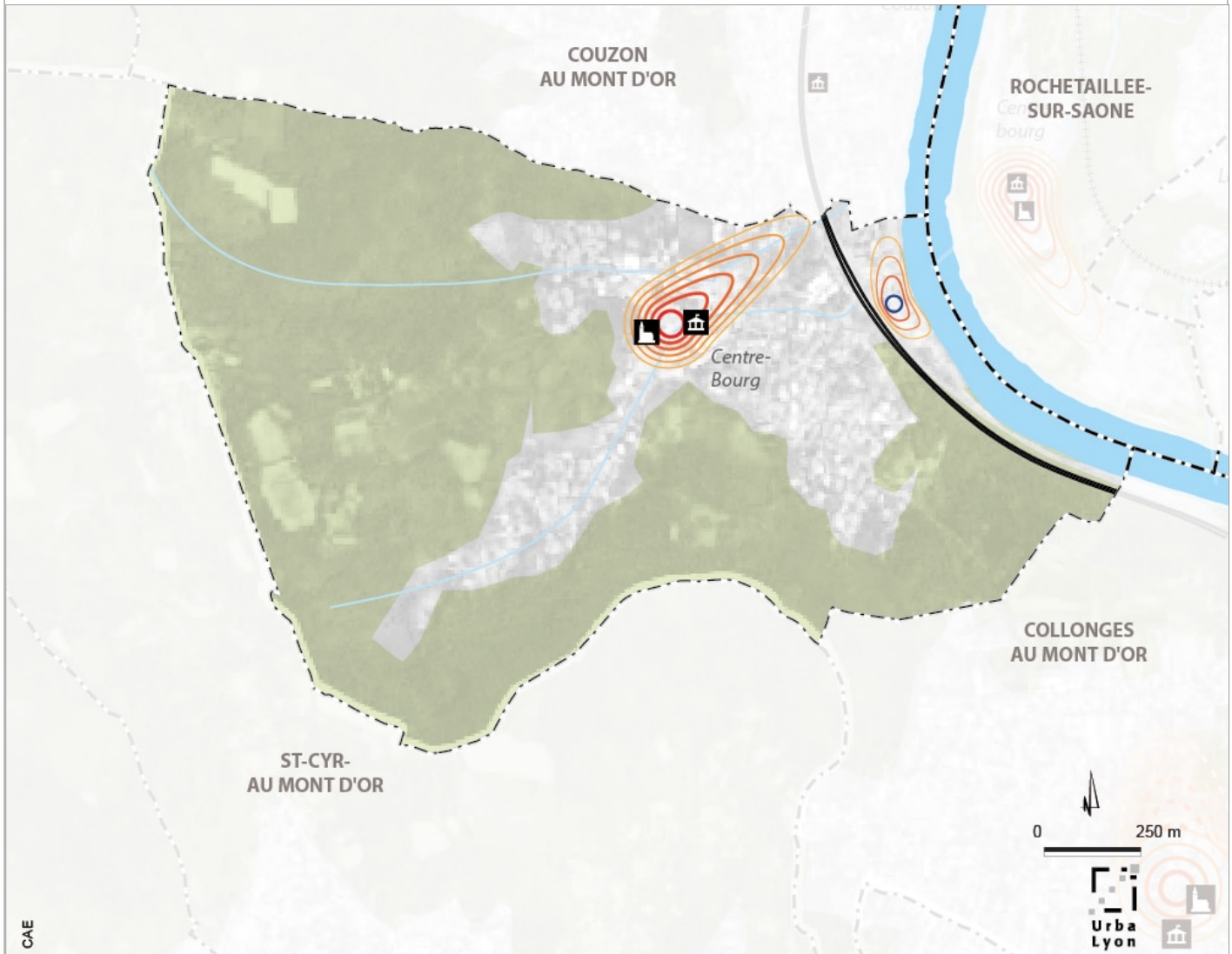
Le secteur de la Tuilerie en bord de Saône accueille des vocations diverses où l'activité artisanale côtoie l'habitat individuel. Ce secteur, porte d'entrée de la commune, est idéalement situé pour les entreprises car proche des principales voies de communication du bassin de vie (voie ferrée, RD51).

La Tuilerie possède donc un potentiel de renouvellement en conservant ses caractéristiques de mixité fonctionnelle.



Intersection route Neuve - rue du Charroi : commerce de proximité -
©Agence d'urbanisme

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



LIEUX POTENTIELS DU DEVELOPPEMENT

HABITAT ECONOMIE



en renouvellement



en extension

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

Le confortement de la centralité et l'accroche aux territoires adjacents par :

- > La préservation d'un village compact apportant des réponses à une diversité de besoins.
- > Le renouvellement qualitatif des secteurs de bord de Saône, en conservant les caractéristiques de mixité fonctionnelle.
- > Le renforcement des liens entre les différents secteurs communaux et intercommunaux, notamment grâce aux cheminements modes doux.
- > La poursuite de la rationalisation des espaces de stationnement et leur intégration qualitative dans un environnement de qualité.

La pérennité du cadre de vie de qualité de Saint-Romain-au-Mont-d'Or par :

- > La préservation de l'écrin naturel formé par les contreforts des Monts-d'Or.
- > La prise en compte des risques naturels liés au relief et à la présence de cours d'eau.
- > La préservation et la mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine saromagnots.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

241 habitants de plus entre 1999 et 2015

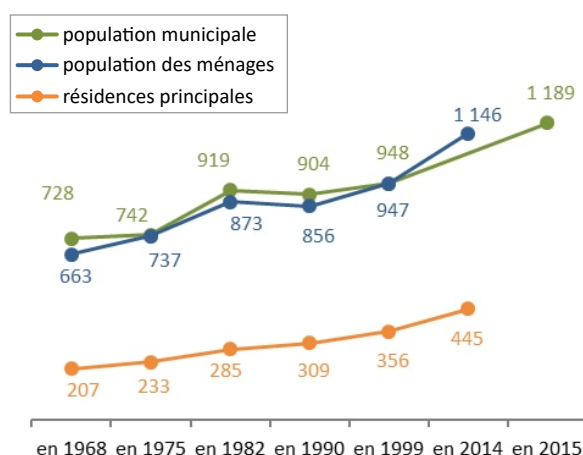
Le rythme annuel de croissance de la population municipale est de +1,43% sur la période 1999-2015 (gain de 15 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs** (respectivement de +0,9% et +0,5%).

Ces évolutions viennent conforter la relative croissance de la population que connaît la commune depuis plusieurs décennies.

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

Source données : Insee



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

Chiffres clés

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

Population municipale 2015	1 189 habitants
évolution depuis 1999	+ 241 habitants

Part des Saromagnots sur la population du Val de Saône :

En 1999 : 2,1%	En 2015 : 2,2%
Soit une hausse de 0,1 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 augmentation du nombre des cadres, professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires

En 2012, les retraités représentent à eux seuls plus de 22,8% de la population de plus 15 ans, mais leur effectif reste stable. Ils sont 22 de plus qu'en 1999 (évolution de -0,4 point).

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 19,9% de la population de plus de 15 ans et enregistrent l'évolution la plus significative de la commune (+8,6 points, +86 personnes). Les professions intermédiaires représentent 19,4% de la population et progressent également (+5,4 points et +61 personnes).

Les ouvriers (6,8% de la population) et les artisans commerçants et chefs d'entreprise (6,8% de la population) connaissent une stabilisation de leur effectif et un léger recul de leur part.

Les employés, qui représentent 10,7% de la population de 15 ans et plus, ont connu une baisse de leur effectif (-41 personnes) avec une diminution de -7,2 points 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	0,0%	0,0%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	7,0%	6,8%	-0,2
Cadres, Prof. intel. sup.	11,4%	19,9%	8,6
Prof. intermédiaires	14,1%	19,4%	5,4
Employés	17,8%	10,7%	-7,2
Ouvriers	7,6%	6,8%	-0,8
Retraités	23,2%	22,8%	-0,4
Autres sans activité prof.	18,9%	13,6%	-5,3
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 24 de moins qu'en 1999 et représentent 13,6% de la population de plus de 15 ans (contre 18,9% en 1999).

Des niveaux de revenu supérieurs au bassin de vie

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 29 205 €. Ce niveau de revenu est largement supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et également supérieur à la valeur estimée pour le bassin de vie (24 300 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 0% 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

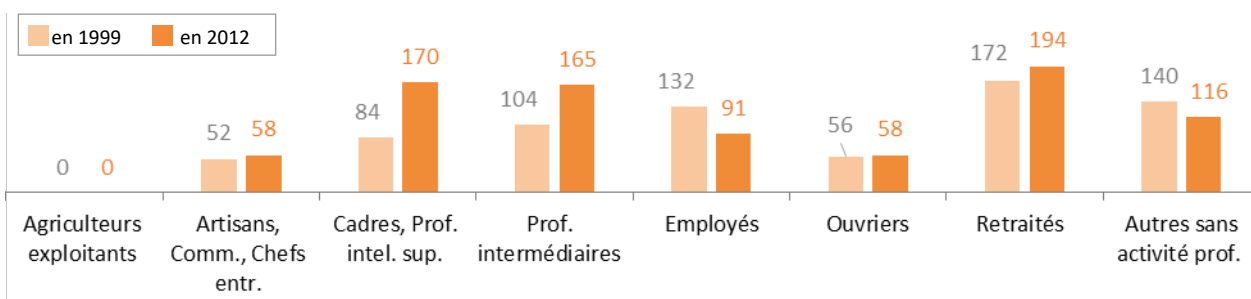
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

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

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

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



43% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tend à diminuer au profit des personnes seules

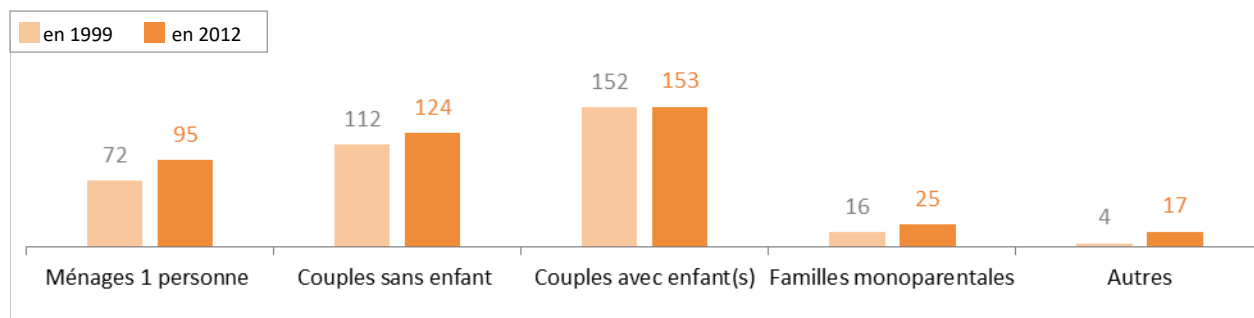
En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 43,0% des ménages. Cette part est identique à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (43,0%) mais reste supérieure à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). A noter que la part des familles a perdu plus de 4 points depuis 1999.

Les personnes seules représentent 23,0% des ménages et elles sont 23 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant restent relativement stables et concernent 30,0% des ménages (-1,5 points mais +12 ménages).

Les familles avec un ou deux enfants sont largement majoritaires et représentent près de 79% des familles (36,8% ont un enfant et 42,1% sont des familles avec 2 enfants). Globalement, leur part est légèrement moins importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39,0% et 42,5%). Par conséquent, les familles nombreuses sont davantage représentées au sein de la commune.

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	20,2%	23,0%	2,8
Couples sans enfant	31,5%	30,0%	-1,5
Couples avec enfant(s)	42,7%	37,0%	-5,7
Familles monoparentales	4,5%	6,0%	1,5
Autres	1,1%	4,0%	2,9
total	100%	100%	

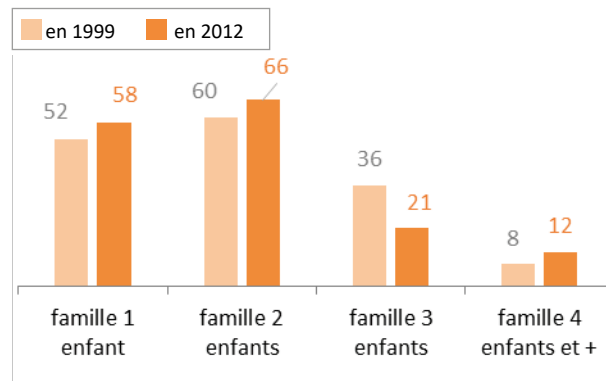
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,66 personnes par ménage
En 2012	2,58 personnes par ménage
Population des ménages 2012	1 059 habitants
Nombre de ménages en 2012	411 ménages
Nombre de logements 2012	455 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	33,3%	36,8%	3,5
famille 2 enfants	38,5%	42,1%	3,6
famille 3 enfants	23,1%	13,2%	-9,9
famille 4 enfants et +	5,1%	7,9%	2,8
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Un vieillissement à prendre en compte

L'indice de jeunesse est de 1,7 valeur similaire à l'échelle du bassin de vie (1,7).

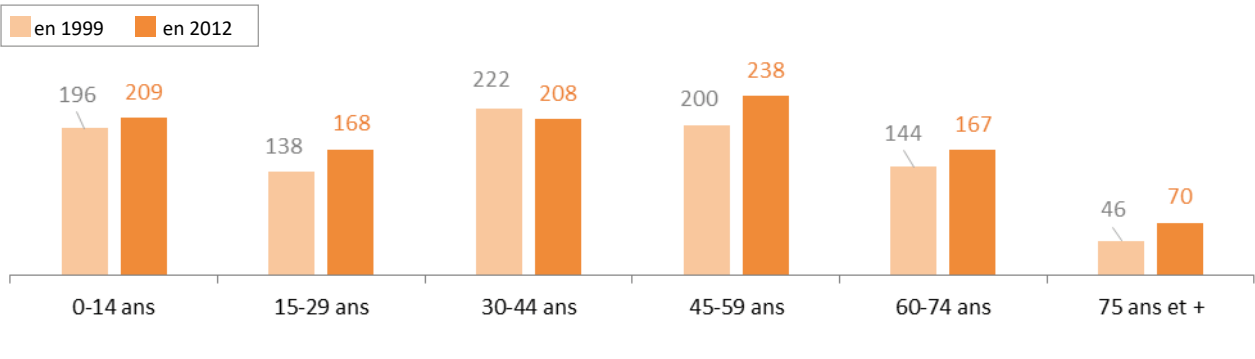
Globalement, les évolutions des différentes classes d'âges concernent des effectifs relativement faibles. Les moins de 30 ans représentent 35,5% de la population de la commune, leur part a baissé de -1 point, ils sont 43 de plus qu'en 1999. Les 30-44 ans sont moins nombreux (-14 personnes). Ils ne pèsent plus que 19,6% en 2012 contre 23,5% en 1999.

Les 45-59 ans voient leur effectif progressé légèrement (+38 personnes). Avec 22,5% de la population, leur part a augmenté de +1,3 points.

De la même manière, les 60 ans et plus progressent : +23 personnes ayant entre 60 et 74 ans et +24 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. La part des 60 ans et plus est passée de 20,1% en 1999 à 22,3% en 2012.

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	20,7%	19,7%	-1,0
15-29 ans	14,6%	15,8%	1,2
30-44 ans	23,5%	19,6%	-3,8
45-59 ans	21,1%	22,5%	1,3
60-74 ans	15,2%	15,7%	0,5
75 ans et +	4,9%	6,6%	1,8
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 largement majoritaires et en progression

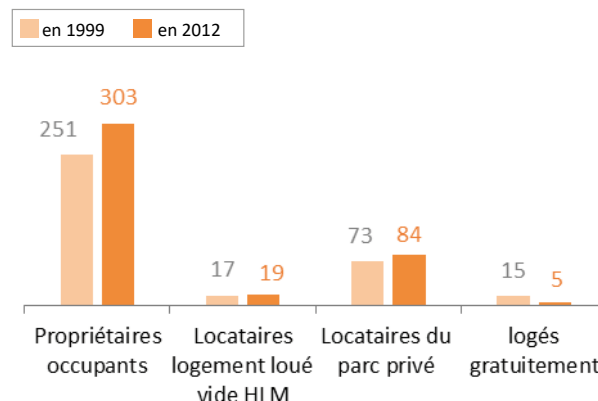
73,8% des ménages sont propriétaires de leur logement, part supérieure à celle du bassin de vie (63,9%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a progressé de +3,3 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont ainsi 52 de plus qu'en 1999.

Une stabilité du nombre de locataires

24,9% des ménages sont locataires : 20,4% sont locataires du parc privé (-0,1 point entre 1999 et 2012, +11 locataires) et 4,5% sont locataires du parc HLM (-0,2 point entre 1999 et 2012, +2 locataires).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	70,5%	73,8%	3,3
Locataires logement loué vide HLM	4,8%	4,5%	-0,2
locataires du parc privé	20,5%	20,4%	-0,1
logés gratuitement	4,2%	1,3%	-3,0
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 : 6,4%).

Définitions et sources

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

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

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

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

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

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

■ Parc de logements et production neuve

Un parc majoritairement individuel

En 2012, 80% des ménages de Saint-Romain-au-Mont-d'Or vivent en maison. La commune propose ainsi une offre de maison individuelle supérieure à celle du bassin de vie (57% de maisons à l'échelle du Val de Saône).

Le parc collectif propose une offre diversifiée en taille : 35,1% de T4 et + (39,9% à l'échelle du bassin de vie), 36,4% de T3 (36,4% à l'échelle du bassin de vie) et 28,6% de T1-T2 (23,7% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

55% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

55,1% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 260 logements dont 65,9% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve exclusivement portée par l'individuel et qui ralentit

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 7,7% (contre 16,2% pour le Val de Saône et 15,5% à l'échelle du Grand Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction a été d'environ 7 logements par an, 37% étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme n'a cessé de

décroître (4 logements/an entre 2000 et 2004, près de 5 logements/an entre 2005 et 2009) pour atteindre moins de 2 logements/an entre 2010 et 2014 dont aucun en collectif.

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

En moyenne 6 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

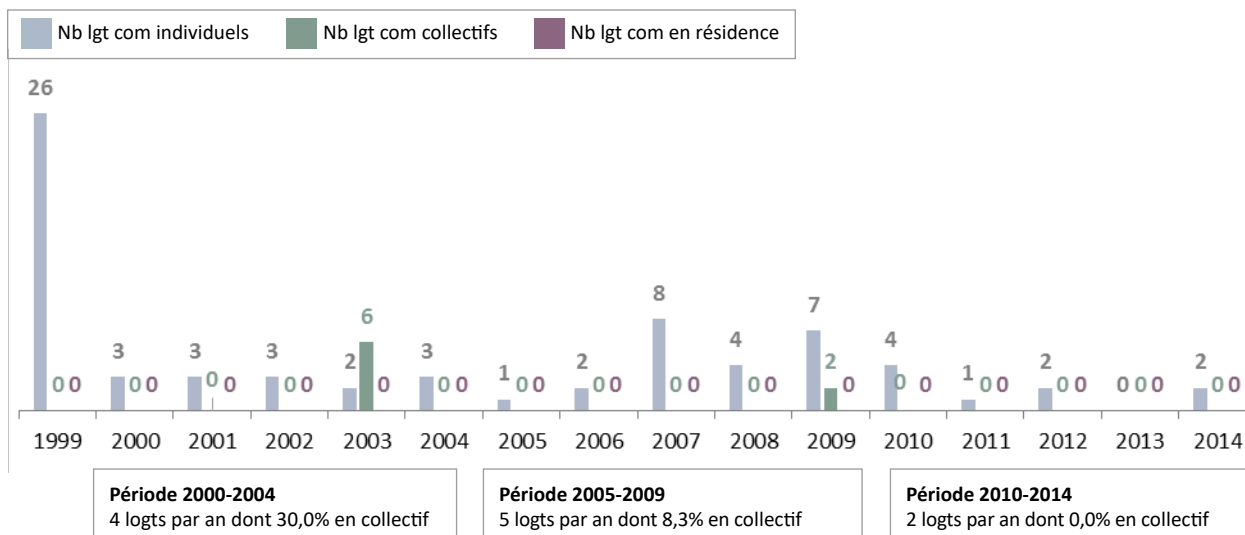
- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 2 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 1 ménage par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,66 en 1999 à 2,58 en 2012),
- d'accueillir 3 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 9 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 2,2% en 1999 à 7,8% en 2012 alors que le taux de logements occasionnels et de résidences secondaires est passé de 1,9% à 1,8%.

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)



La part du collectif comprend aussi les résidences.

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	1 logement
dont part du collectif	0,0%

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.

Un marché de l'ancien principalement orienté vers l'individuel et dont les prix restent élevés

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 32 ventes de logements d'occasion, ce qui représente moins de 3% des ventes du bassin de vie. 84% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (314 050 €) est inférieur à celui de son bassin de vie (357 436 €) et à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une baisse de -16,9% alors que le bassin de vie connaît sur la même période une augmentation de +2,4% (-1,2% pour la Métropole). Ces évolutions sont toutefois à considérer avec prudence du fait du faible volume des ventes.

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 045 €/m²) est vendu à un prix moyen inférieur à celui du bassin de vie (2 408 €/m²) et à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une baisse significative de -50,6% (-4,2% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole). Ces évolutions sont toutefois à considérer avec prudence du fait du faible volume des ventes (5 ventes).

Sur la période 2012-2014, **20% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**, 60% entre 2 800 et 3 600€/m² et 20% 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

En raison d'une population municipale inférieure à 3 500 habitants, Saint-Romain-au-Mont-d'Or n'est pas soumise à l'obligation de production de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social stable

Avec 31 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Saint-Romain-au-Mont-d'Or représente moins de 1% de celui du Val de Saône.

Entre 2008 et 2017, ce parc a gagné 10 logements. La part du parc social est ainsi passée de 5,1% en 2008 à 6,4% en 2017.

Source : DDT

Plus de 9 demandeurs souhaitent Saint-Romain-au-Mont-d'Or comme premier choix

Au 31 décembre 2017, 9 ménages de la Métropole de Lyon sont demandeurs d'un logement social à Saint-Romain-au-Mont-d'Or comme premier choix. L'indicateur de pression de la demande est de 4,5 soit plus de 4 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf (indice supérieur au Val de Saône (3,6) mais inférieur à la Métropole de Lyon (5,7)).

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

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

Une offre de logements sociaux composée essentiellement de T3 et T4 ou plus

En 2017, le parc de logements sociaux se structure principalement autour de T3 (41,4%) et de T4 et plus (31,0%). Même s'ils constituent l'essentiel de l'offre sociale, les grands logements sont moins nombreux qu'à l'échelle du bassin de vie (41,5% de T3 et 39,8% de T4 et +).

A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) représentent 27,6% du parc social (à noter que la commune ne dispose d'aucun T1) alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 18,7% et atteint 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

14 logements sociaux financés entre 2008 et 2017

Au total, 14 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 1,5% de la production du Val de Saône.

La moitié a été financé en PLUS et l'autre en PLS. Cette ventilation diffère largement 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).

Il s'agit ici exclusivement de logements ordinaires neufs (hors foyers).

Par ailleurs, aucun logement n'a été financé en accession sociale (PSLA) 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

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en renforçant l'offre locative sociale et l'accèsion abordable.
- > La mixité sociale et générationnelle à préserver en continuant à accueillir 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.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	256
Actifs ayant un emploi	531
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,5

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune majoritairement résidentielle

Près de 2 actifs pour 1 emploi

531 actifs ayant un emploi habitent à Saint-Romain-au-Mont-d'Or. 256 emplois sont recensés sur le territoire. On compte donc 0,5 emploi pour 1 actif ayant un emploi ce qui témoigne du caractère avant tout résidentiel de la commune. A titre de comparaison, la moyenne métropolitaine se situe à 1,2.

Fin 2014, on dénombre 56 demandeurs d'emploi à Saint-Romain-au-Mont-d'Or, ce qui reste faible par rapport au nombre d'actifs.

3/4 des habitants travaillent en dehors de Saint-Romain-au-Mont-d'Or

130 actifs vivent et travaillent à Saint-Romain-au-Mont-d'Or, ce qui représente 25 % des habitants. 63 % des habitants travaillent dans une autre commune de la Métropole (dont 9 % au sein du bassin de vie). Enfin, un actif sur dix travaille à l'extérieur de la Métropole.

Si l'on se place du point de vue des emplois, les habitants de Saint-Romain-au-Mont-d'Or occupent une grande partie des emplois de la commune (49 %). Le reste des emplois est occupé principalement par des habitants de la Métropole, résidant dans le bassin de vie (19 %) ou non (20 %).

D'où viennent les actifs venant travailler à Saint-Romain-au-Mont-d'Or

De la commune	130	49%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	52	19%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	53	20%
De l'extérieur de la Métropole	33	12%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Saint-Romain-au-Mont-d'Or

Dans la commune	130	25%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	48	9%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	275	54%
A l'extérieur de la Métropole	58	11%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Les fonctions présentiellees dominant à Saint-Romain-au-Mont-d'Or

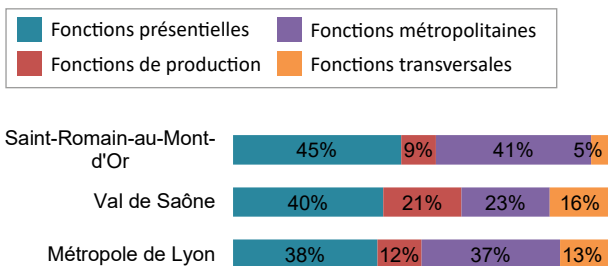
Les fonctions présentiellees et métropolitaines représentent 80 % des emplois

La répartition des emplois au sein des grandes fonctions est proche du profil de la Métropole avec une prépondérance des fonctions présentiellees et métropolitaines. Les fonctions présentiellees (distribution, services de proximité, éducation-formation, santé-action sociale et administration publique) concentrent 45 % des emplois de la commune (38 % dans la Métropole). Les fonctions métropolitaines (gestion, conception-recherche, prestations intellectuelles, commerce interentreprises et culture-loisirs) rassemblent 41 % des emplois : c'est une part plus importante qu'en moyenne dans le bassin de vie (23 %).

Les métiers des fonctions de production sont sous-représentés, que ce soit par rapport au bassin de vie ou à la Métropole.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Les services au cœur de l'économie locale

Une légère baisse de l'emploi salarié privé entre 2009 et 2014

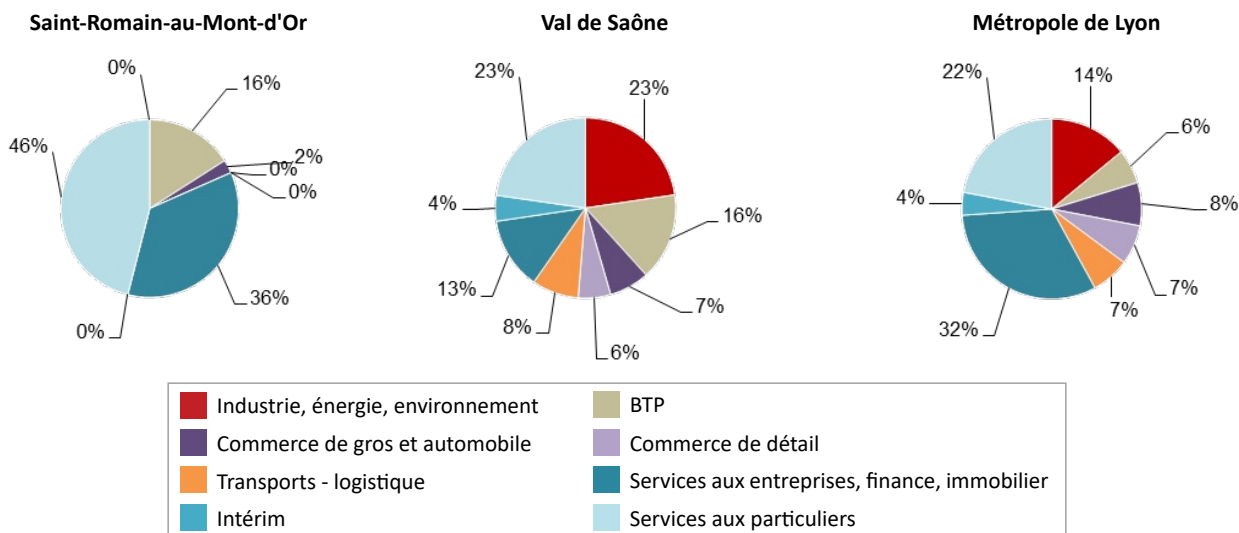
En 2014, on dénombre 163 emplois salariés privés à Saint-Romain-au-Mont-d'Or. Entre 2009 et 2014, on enregistre une baisse de 6 emplois par rapport à 2009 ce qui représente une quasi stabilité de l'emploi sur la commune.

Les activités de service au cœur de l'économie saromagnote

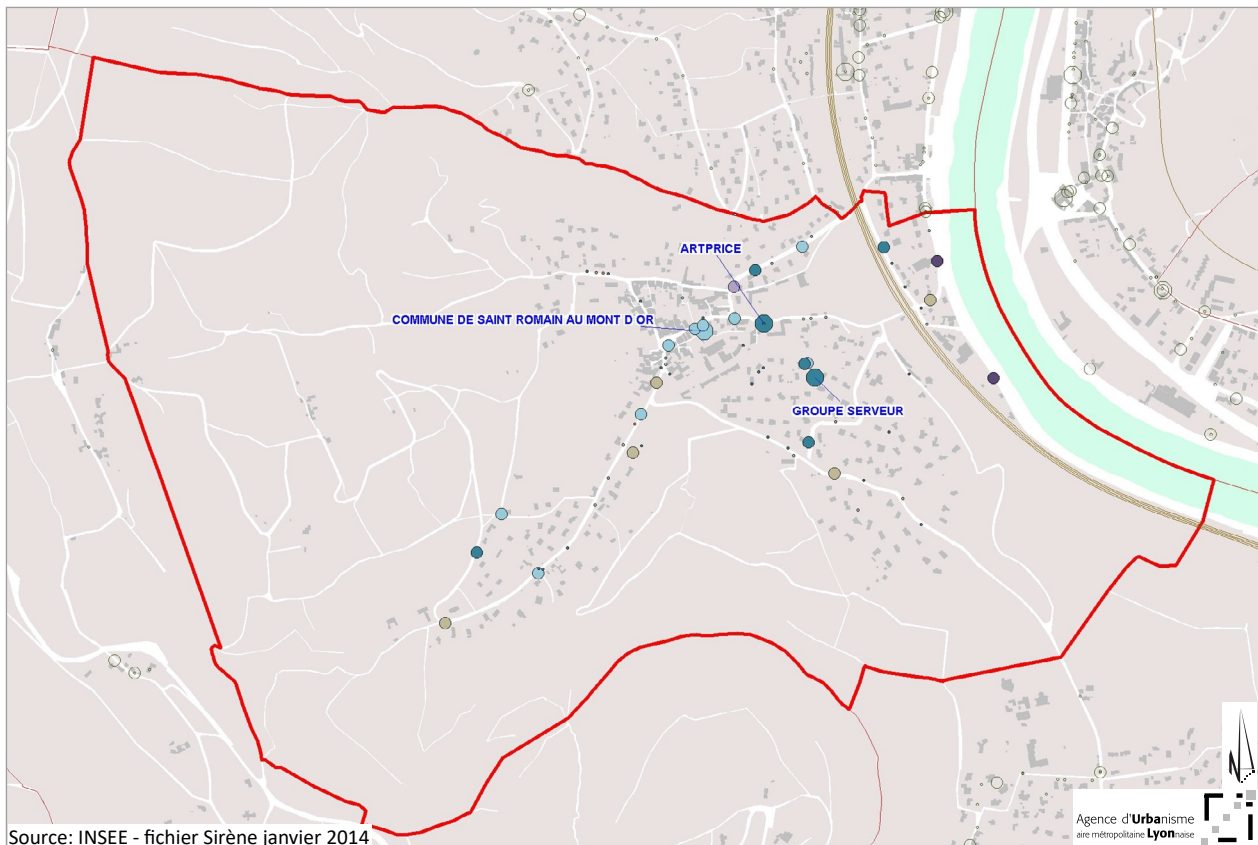
A Saint-Romain-au-Mont-d'Or, les services représentent 80 % des emplois : 46 % des emplois sont dans le secteur des services aux particuliers et 36 % dans les services aux entreprises.

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

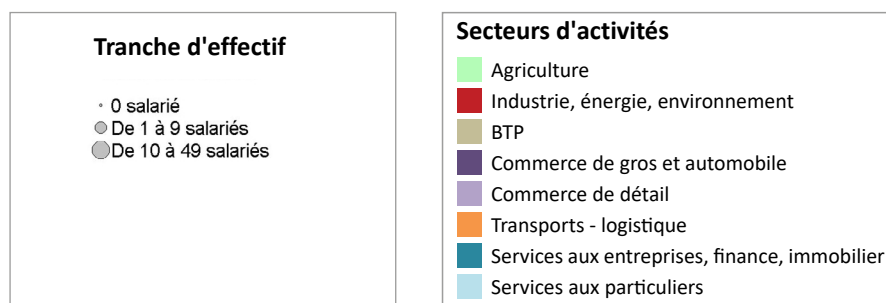
Source : Acoess-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné



■ Artisanat - Commerce

Un tissu artisanal plus dense qu'en moyenne dans la Métropole

21 établissements sont inscrits au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en 2015. Avec une densité artisanale de 199 établissements pour 10 000 habitants, Saint-Romain-au-Mont-d'Or se situe au-dessus de la densité moyenne en Métropole lyonnaise : 145 pour 10 000 habitants.

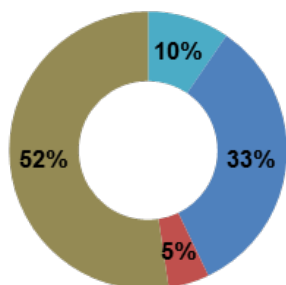
La commune se distingue par la prédominance de l'artisanat dans le secteur du bâtiment (plus d'un établissement sur deux, contre 43 % en moyenne dans le Val-de-Saône et 38 % dans la Métropole).

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

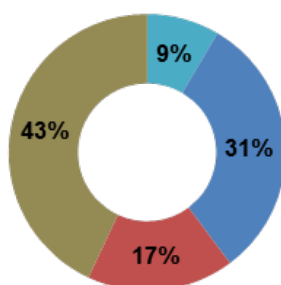
Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



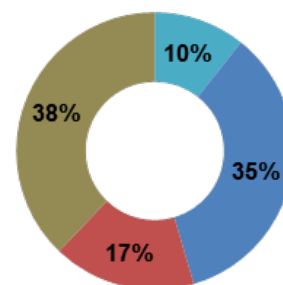
Saint-Romain-au-Mont-d'Or



Val de Saône



Métropole de Lyon



Une densité plutôt élevée de petits commerces alimentaires

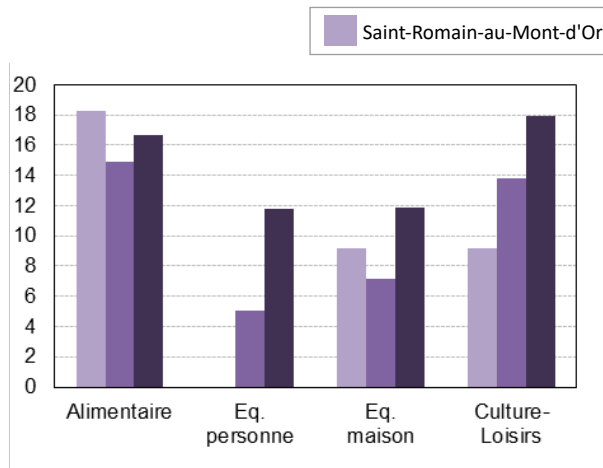
Il n'y a pas de grande surface à Saint-Romain-au-Mont-d'Or.

En revanche, la commune compte plusieurs petits commerces : 2 commerces alimentaires (ce qui correspond à une densité supérieure à celle du bassin

de vie et de la Métropole, au regard du nombre d'habitants), un commerce d'équipement de la maison, et un commerce dans le secteur de la culture et des loisirs.

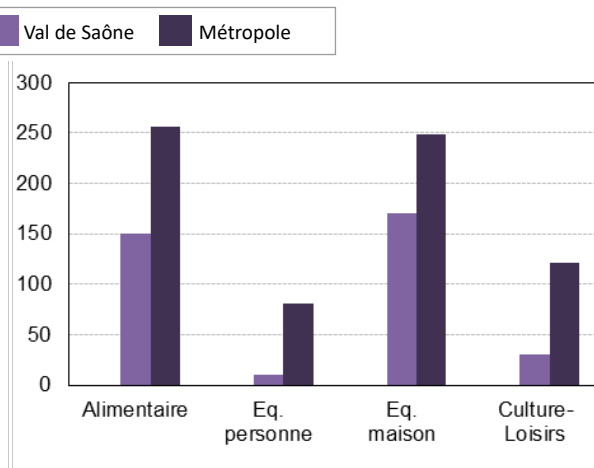
Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

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

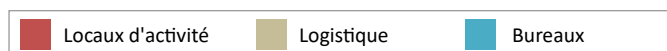
Pas de site d'activité dédié

Il n'y a pas de zone d'activité dédiée dans la commune de Saint-Romain-au-Mont-d'Or.

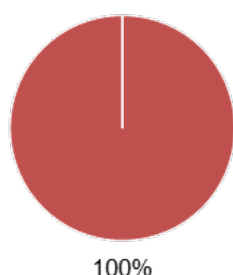
D'après le CECIM, la commune compte 250 m² de locaux d'activité en 2015.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

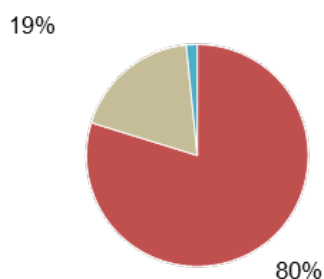
Source : Cecim



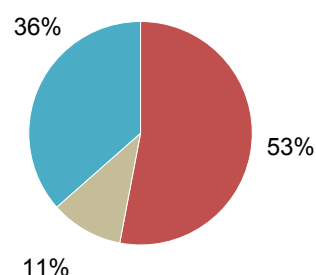
Saint-Romain-au-Mont-d'Or



Val de Saône



Métropole de Lyon



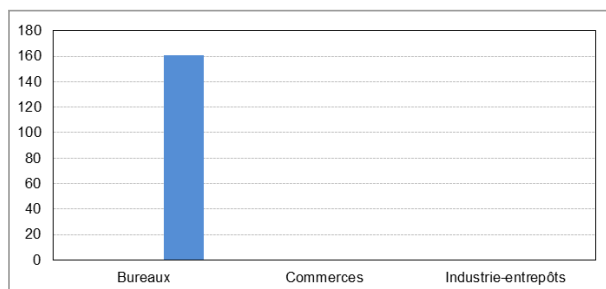
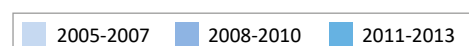
Marché immobilier

Un faible niveau de construction neuve

160 m² de bureaux ont été construits entre 2011 et 2013 (cette information n'apparaît pas dans les données CECIM commentées ci-dessus).

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2

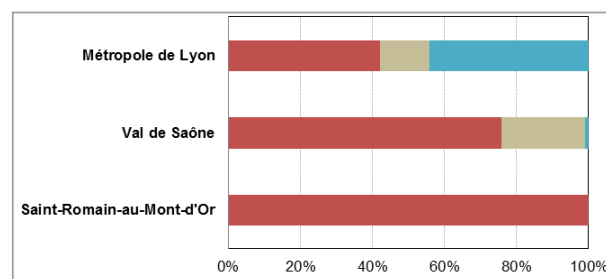


Des transactions qui concernent exclusivement les locaux d'activité

A l'image de la composition du parc immobilier de la commune, les transactions enregistrées à la fois dans le neuf et dans l'ancien concernent les locaux d'activités. 248 m² de locaux d'activité ont fait l'objet d'une transaction entre 2006 et 2013.

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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le maintien des commerces et services de proximité dans le centre bourg, dans une logique de complémentarité à l'échelle du bassin de vie.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Garantir un coeur de village patrimonial actif et attractif
- Privilégier une dynamique de renouvellement dans les secteurs proches du centre
- Revaloriser les bords de Saône
- Développer de manière mesurée les secteurs résidentiels
- Valoriser le patrimoine et le paysage remarquable qui entoure la commune et participe à la construction de son identité

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'espaces, 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,
 - > 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,
 - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique.
- Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat
 - > en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
 - > en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE



LEGENDE

Orientations

Conforter/Valoriser

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

Renouveler/Développer

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

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



Système de venelles, centre bourg, Passage du Silence -
©Agence d'urbanisme

Le **centre-bourg** est un ensemble entièrement couvert par les périmètres des Monuments Historiques. Il est composé d'un ensemble bâti très homogène et constitué, dense, implanté en front de rue de manière continue, le long de ruelles étroites suivant une légère pente. Les arrières de parcelles peu construits, accueillent principalement des jardins, créant ainsi des coeurs d'îlots libres ou végétalisés parfois perceptibles depuis l'espace public.

La cohérence bâtie et la qualité architecturale aux multiples détails, renforcées par les façades de maçonnerie de pierre dorée laissée apparente sur la majeure partie de l'ensemble, participent pleinement au cadre de vie qualitatif de Saint-Romain-au-Mont-d'Or.



ZAC du nouveau centre - ©Agence d'urbanisme

Le bourg est ponctué par un ensemble d'espaces publics et de stationnement, aménagés par des murs de soutènement à hauteur variable, qui structurent le paysage urbain. De plus, un réseau de venelles permet de parcourir l'ensemble du coeur de village de manière très confidentielle et constitue une caractéristique forte de la commune.

Coeur battant de la commune, le bourg accueille l'ensemble des équipements et des commerces de proximité (mairie, école, crèche, supermarché, etc.) mais reste néanmoins à l'écart des grands axes de communication du bassin de vie.

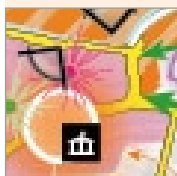
Le bourg a connu une opération de renouvellement récente (ZAC du nouveau centre) qui accueille des formes compactes de centre ancien mais également des bâtiments plus contemporains rue de la Bessée, place des Tilleuls.



Abords du centre ancien - ©Agence d'urbanisme

Les potentiels de développement sont situés dans **les secteurs proches du bourg**. Ces secteurs à proximité des commerces et services, ne présentent pas de contraintes majeurs.

• Garantir un coeur de village patrimonial actif et attractif



- > Préserver le tissu patrimonial et les bâtiments de qualité, caractéristique identitaire de la commune et des villages des Monts d'Or. Organiser le bâti autour d'espaces de respiration de qualité (venelles, chapelet d'espaces publics).
- > Conforter le bourg comme centralité compacte et diversifiée. Encourager sa vitalité en maintenant la présence de commerces, services et équipements de proximité (petite surface, restauration, etc.) pouvant répondre aux besoins de l'ensemble des usagers du territoire.
- > Poursuivre et améliorer le réseau modes doux en développant des connexions depuis le centre vers les secteurs résidentiels, les bords de Saône (ligne TC) et les gares (Couzon-au-Mont-d'Or et Collonges-au-Mont-d'Or).

• Permettre la gestion de la récente opération de renouvellement des abords du centre

• Privilégier une dynamique de renouvellement dans les secteurs proches du centre-bourg, dans l'optique de répondre aux besoins de développement et d'accueil de nouvelles populations.



- > Secteur Route Neuve/Rue du Lavoir : permettre un renouvellement par densification en s'inspirant des formes compactes du centre proche. Préserver les caractéristiques patrimoniales du secteur : bâti, mur et portails, végétation de qualité.
- > Secteur Rue du Charroi : encadrer un renouvellement du tissu en greffe de bourg pour accueillir un habitat intermédiaire, dans le respect de la topographie du site et de ses qualités paysagères.
- > Permettre l'évolution du Prado dans le respect des caractéristiques morphologiques du proche centre-bourg.

- Le zonage Uce4b correspondant aux tissus de bourgs et villages couvre l'ensemble du centre-bourg de la commune et permet de pérenniser le tissu existant. Une hauteur de 9 m garantit une cohérence d'ensemble dans les gabarits des bâtiments.
- La vie commerciale est pérennisée par une polarité et des linéaires commerciaux.
- Un périmètre d'intérêt patrimonial convre l'ensemble du centre ancien pour préserver les caractéristiques morphologiques existantes. Des bâtiments à forte valeur patrimoniale sont identifiés en tant qu'éléments bâtis patrimoniaux.
- La végétation des coeurs d'ilots et des espaces publics est valorisée grâce aux différents outils de préservation du végétal : espaces végétalisés à valoriser, espaces boisés classés, arbre remarquable, plantation sur le domaine public.
- Un emplacement réservé pour cheminement piéton ainsi que des débouchés piétonniers garantissent la volonté de mailler les différents secteurs du territoire communal.
- Le secteur rue de la Bessée/Place des Tilleuls est classé en URm2b au regard de la forme urbaine existante.

PIP
1

OAP
1

- Les franges du centre sont identifiées par les zonages URm2a et URm2d pour favoriser le renouvellement urbain.
- Une orientation d'aménagement et de programmation permet d'encadrer le renouvellement du secteur de la propriété du Grand Plantier.
- Le secteur de la propriété du Grand Plantier est classé en URc2. Une hauteur graphique et un CES graphique permettent le renouvellement du secteur dans le respect du contexte patrimonial.
- Un élément bâti patrimonial garantit la préservation des éléments remarquables.
- La présence du PIP sur les tènements jouxtant le centre ancien encourage une transition de qualité entre les tissus anciens et renouvelés.
- Espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés pérennisent la qualité paysagère et les continuités naturelles.

PIP
1



Quais - ©Agence d'urbanisme

La Saône constitue la limite communale est de Saint-Romain-au-Mont-d'Or. Aujourd'hui, **les bords de Saône** accueillent une urbanisation éparse, multifonctionnelle, composée d'habitat et d'activités.

Le secteur possède des caractéristiques patrimoniales intéressantes mais peu mises valeur : bâtiments de qualité, points de vue sur le grand paysage, présence des rives de Saône.

La présence de la RD51, axe principal de desserte du bassin de vie rive droite, confère à ce secteur un potentiel de vitrine communale. Néanmoins cet axe marque également une rupture franche avec les rives de Saône difficilement accessibles. Ce paysage des bords de Saône est d'ailleurs aujourd'hui dépourvu d'accès et d'aménagements paysagers de qualité.



Habitat individuel dans le paysage des Monts-d'Or -
©Agence d'urbanisme

Les secteurs résidentiels de Saint-Romain-au-Mont-d'Or sont principalement constitués d'un tissu d'habitat individuel lâche, majoritairement situés en lisière de secteurs naturels. Cette localisation dans un paysage arborée offre une confidentialité et un cadre de vie de grande qualité. Néanmoins, le relief marqué du territoire entraîne des risques dont les orientations de développement devront tenir compte.

D'autres secteurs d'habitat pavillonnaire sont implantés à proximité du centre-bourg, plutôt dans une logique de lotissement et peu soumis aux risques naturels : Hameau e la Source, Grand Plantier.



Opération Grand Plantier, rue de la République -
©Agence d'urbanisme

• Revaloriser les bords de Saône



- > Engager un renouvellement du tissu du quai de Charézieux, porte d'entrée de Saint-Romain-au-Mont-d'Or, dans le respect des qualités architecturales et paysagères existantes (exemples : murs d'enceintes, clôtures).
- > Inciter au renouvellement du secteur de la Tuilerie en conservant ses caractéristiques de mixité fonctionnelle (vocations résidentielle et d'activités). Travailler la qualité de la façade donnant sur les quais de cet axe intercommunal.
- > Renforcer l'accès aux berges dans un objectif de valorisation de la trame verte et bleue.

- Les éléments architecturaux porteurs de qualité ont été identifiés en tant qu'éléments bâtis patrimoniaux.
- Un zonage URi2d préserve le tissu de qualité qui marque l'entrée de la commune.
- La végétation bordant la Saône et marquant le paysage d'entrée de ville est valorisée par une protection espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés.
- Le secteur de la Tuilerie dispose de zonages URm2b et URm2d favorisant le renouvellement vers des formes urbaines contemporaines, pouvant associer habitat et activités, tout en préservant une cohérence dans les hauteurs et une transition avec les tissus attenants.

• Développer de manière mesurée les secteurs résidentiels afin de préserver leur ambiance de qualité



- > **Privilégier une gestion de l'existant** pour les tissus pavillonnaires excentrés, s'inscrivant dans les secteurs les plus contraints, en limite des sites naturels.
- > **Permettre une évolution mesurée** des autres secteurs pavillonnaires, en fonction de leurs qualités, des contraintes du site et de leur proximité avec le bourg.

- Le zonage UPP s'applique aux secteurs d'habitat individuel excentrés, aux qualités paysagères remarquables et/ou soumis aux risques.
- Les zonages URi2d, URi2c, URi2b et URi1b sont appliqués sur les autres secteurs pavillonnaires en fonction de leur densité.
- Des outils de protection du végétal pérennisent les atouts naturels de ces secteurs : EVV, EBC.



Vue sur Saint-Romain-au-Mont-d'Or et le grand paysage
- ©Agence d'urbanisme



Vue depuis le cimetière - ©Agence d'urbanisme

Saint-Romain-au-Mont-d'Or se situe dans la deuxième couronne de l'agglomération lyonnaise, dans le bassin de vie Val de Saône. Sa situation privilégiée au pied des Monts-d'Or et bordée par la Saône lui octroie **un environnement paysager exceptionnel**.

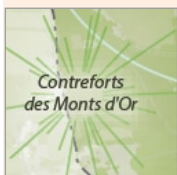
La commune bénéficie d'une qualité paysagère remarquable et s'inscrit dans un écrin naturel de grande ampleur formé par les contreforts des Monts-d'Or, le site agricole du Salagon, les Vondières ainsi que la Saône et ses abords. Ces grandes entités participent pleinement à la constitution d'une trame verte d'agglomération.

Le relief marqué, néanmoins accessible en certains points, offre des points de vue remarquables sur le Val de Saône.

En contrebas des Monts-d'Or se dessine le bourg de Saint-Romain-au-Mont-d'Or. Le centre-bourg compact et dense laisse entrevoir au delà de ses murs et bâtisses, des ilots végétalisés. Tandis que les secteurs résidentiels plus lâches proposent une densité végétale importante sur les parcelles.

La proximité de la nature représente une caractéristique importante du cadre de vie saromagnot et prend pleinement part à la construction d'une identité communale.

• Valoriser le patrimoine et le paysage remarquable qui entoure la commune et participe à la construction de son identité



- > Tenir les limites de l'urbanisation actuelle pour préserver les espaces naturels aujourd'hui d'un seul tenant.
- > Préserver les grandes entités naturelles présentes sur le territoire communal participant à une trame verte de grande échelle partant des contreforts des Monts-d'Or et arrivant au plateau agricole du Franc Lyonnais (Bois de Charézieux, rives de Saône, etc).
- > Renforcer les continuités végétales d'échelle intercommunale, qui permettent de relier :
 - les Monts-d'Or à la Saône et plus loin au vallon des Echets puis au plateau agricole du Franc Lyonnais (liaison verte du SCoT) ;
 - le Bois de Charézieux vers le cœur vert de Couzon-au-Mont-d'Or.
- > Préserver les qualités morphologiques du Salagon et permettre la présence d'une activité agricole sur le plateau et dans les secteurs naturels attenants.
- > Garantir la vocation naturelle du secteur des Vondières et permettre la mise en valeur de ce site surplombant le centre-bourg patrimonial.
- > Préserver la végétation présente dans le tissu urbain et encourager la densité végétale dans les quartiers résidentiels pour renforcer les continuités naturelles et garantir une qualité paysagère.
- > Protéger les éléments bâtis de qualité, la lisibilité des grandes propriétés et leurs parcs, marqueurs de l'identité et du paysage saromagnots.
- > Préserver les points de vue remarquables sur le grand paysage et sur le village.

- Les grandes entités paysagères de la commune sont classées en N1 préservant l'espace de toute nouvelle construction, et N2 si la présence de bâti ou d'installations techniques en nécessite la gestion.
- Un zonage N2sj permet la création de jardins partagés à proximité immédiate du centre-bourg.
- Des outils de protection du végétal (EVV, EBC) préservent les grandes entités naturelles et participent à la création de continuités végétales jusque dans le tissu urbain.
- Des éléments bâtis à préserver sont identifiés sur l'ensemble du territoire.
- Les Vondières sont classés en N2, ce qui garantit la vocation naturelle.
- Un PIP permet de préserver les qualités du hameau du Salagon.
- Un zonage A2 et A1 permet le maintien et le développement d'une activité agricole.

PIP
2

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages restent tels qu'entre 1999 et 2012, c'est-à-dire proche de zéro, et qu'aucun logement ne doit être remplacé, la commune n'aura pas besoin de construire pour maintenir sa population à son niveau de 2012.

Le développement de la commune est réalisé quasi-exclusivement par la construction de maisons individuelles. En 2012, 80% des ménages de la commune vivent en maison. Entre 2010 et 2014, l'intégralité des logements construits l'a été en individuel (2 maisons).

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Saint-Romain-au-Mont-d'Or est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui de la Métropole. Il est également supérieur à la valeur estimée du bassin de vie.

La population jeune reste importante (35,5% des habitants ont moins de 30 ans), mais la population âgée de 60 ans et plus tend à progresser (+47 personnes et évolution de +2,3 points) et représente 22,3% de la population de 2012. Au sein de la commune aucune personne ne vit sous le seuil de pauvreté.

La part des familles (43% en 2012 contre 47,2% en 1999) a diminué au profit des personnes seules.

Besoins en logements spécifiques

La commune ne semble pas disposer d'habitat répondant à des besoins spécifiques

Equilibre entre locatif et propriété occupante

Les propriétaires occupants sont largement majoritaires. En 2012, près de 74% des ménages sont propriétaires de leur logement, 25% sont locataires. La part des locataires reste globalement stable aussi bien dans le parc privé (évolution de -0,1 point entre 1999 et 2012) qu'au sein du parc HLM (évolution de -0,2 point sur la même période). La proportion de locataires du parc privé reste prédominante avec 20,4% des ménages.

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

- Favoriser 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**

- Tendre vers plus de mixité sociale en diversifiant l'offre résidentielle.
 - Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
 - Pérenniser le rôle d'accueil des ménages avec enfant(s) de la commune en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
 - Anticiper les besoins liés au vieillissement et proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.
-
- 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 compte 31 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a gagné 10 logements. Par conséquent, le taux SRU est passé de 5,1% en 2008 à 6,4% en 2017.

La pression de la demande est 4,5 demandeurs pour une offre. 9 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Saint-Romain-au-Mont-d'Or au 31 décembre 2017.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (6,9%) est moins important que sur le bassin de vie (9,8%) et que sur la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de la commune sont inférieurs à ceux du bassin de vie. Les logements en collectif, dont le prix moyen a baissé de -50,6% entre 2012 et 2014, sont pour partie accessibles à une clientèle d'accédant à revenus intermédiaires. Toutefois ce marché est extrêmement étroit: le marché des appartements à la revente n'a représenté que 5 ventes

Les prix de l'individuel, malgré une baisse de -16,9%, ciblent davantage les ménages aux revenus supérieurs et plus difficilement ceux aux revenus moyens.

Entre 2008 et 2014 aucun logement n'a été produit en PSLA (Prêt social location-accession).

Le parc existant

Environ 260 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, plus de 66% 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 qu'aucun ménages propriétaires ne vit sous le seuil de pauvreté. Ce taux est de 4,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

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 pour répondre aux besoins de la population.
 - > Diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de différentes tailles.
 - > Faciliter le conventionnement de logements privés.
-
- > En fonction des opportunités de projets en collectif, favoriser 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 (en collectif comme en individuel).



- **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 3 logements/an, soit 27 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins de 2 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 1 logement par an,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même (secteur Route Neuve), une densification autour des secteurs bien dotés en équipements, commerces et services 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 (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles).



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.

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

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 1 logement locatif sociaux par an sur la période triennale 2023-2025. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2026-2028 et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- 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 vue 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 création d'un secteur de mixité sociale,

- 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 Saint-Romain-au-Mont-d'Or,
- 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. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



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.



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, il définit les modalités d'accès et de 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 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

La propriété du Grand Plantier

Constat

La commune de Saint-Romain-au-Mont-d'Or s'est historiquement développée en fonction de sa géographie. Le centre-bourg s'est implanté au cœur d'un vallon, au pied des mont Thou et mont Cindre, et selon deux axes historiques est-ouest le reliant à la Saône. Ainsi, ce sont autour de la rue de la République et du chemin des petits ponts que le centre-bourg s'est constitué, et que la propriété du Grand Plantier s'est ensuite implantée dans sa continuité. L'urbanisation de la commune s'est ensuite développée sur les flancs des côtes, au nord de la route Neuve et au sud de la rue de la République.

Au cœur de la commune, la propriété du Grand Plantier est composée d'éléments bâtis patrimoniaux (maison de maître et orangerie), implantés au cœur d'un domaine arboré et pourvu d'un plan d'eau. Entouré par des murs d'enceinte en pierre et accompagné d'une végétation riche, la propriété est un ensemble patrimonial bâti et paysager offrant depuis l'espace public un cadre de vie qualitatif pour les habitants.

Implanté en fond de Vallon, la propriété du Grand Plantier est un espace vert servant de réceptacle aux cours d'eau et eaux de pluie de ruissellement provenant des deux monts. Ainsi, cet espace paysager, en plus d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants, de remplir une fonction d'îlot de fraîcheur urbain grâce à sa végétation dense, est aussi un espace important dans la gestion des eaux de pluie de la commune.

Aujourd'hui occupée par l'association du Prado, la propriété est une enceinte close et non accessible aux habitants. La transformation du site et son changement d'affectation est une belle opportunité pour la commune d'ouvrir en partie cet écrin de verdure aux habitants, et de proposer une programmation variée dans la continuité du centre-bourg équipé.



Vue de la propriété du Grand Plantier depuis la rue de la République



Chemin des petits ponts



Cœur de la propriété du Grand Plantier

Objectifs

- Encadrer le renouvellement de la propriété du Grand Plantier en préservant et en s'appuyant sur les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers du site, pour proposer un domaine habité dans la continuité historique du site.
- Affirmer le caractère paysager grâce à la préservation de la végétation existante et la proposition d'un projet d'aménagement développant des relations fortes avec le paysage.
- Proposer une nouvelle offre résidentielle diversifiée (formes et produits), proposant des modes d'habiter variés en lien avec la nature.
- Offrir un nouvel espace vert de proximité aux habitants avec l'ouverture d'un parc public et grâce à la mise en place de cheminements piétons le rendant accessible depuis le centre-bourg.
- Proposer une offre d'équipement public renforçant l'offre actuelle du centre-bourg avec l'implantation d'un groupe scolaire.

Principes d'aménagement

La propriété du Grand Plantier, située au cœur de la commune et en lien avec le cœur historique et vivant de la commune, est un site attractif et important dans le développement de la commune.

Au regard de l'intérêt patrimonial du site, son évolution doit se faire dans le respect des éléments patrimoniaux bâtis et éléments paysagers existants.

Un domaine habité et équipé

La programmation proposée dans la transformation future du site répondra aux besoins de la commune et la localisation sera adaptée au site.

- **Une nouvelle offre de logements** sera proposée et implantée selon les caractéristiques du site dans trois secteurs :
 - *Secteur sud rue de la république (A)* : des bâtiments de logements collectifs et/ou intermédiaires seront implantés au cœur du parc paysager.
Un bâtiment situé à l'ouest sera implanté à l'angle de la propriété et adressé sur la place du Lavoir. Il recevra en rez-de-chaussée un programme actif (commerce ou service).
 - *Secteur Centre (B)* : Le château (1) et l'orangerie (2) seront réhabilités en logement.
 - *Secteur nord route Neuve (C)* : des bâtiments de logements collectifs et/ou intermédiaires seront adressés le long de la route neuve.
- **Un nouvel équipement scolaire** sera localisé dans le bâtiment servant actuellement d'école à l'association du Prado (3). Des locaux d'intérêt général pourraient compléter cette offre en équipement public.
- **L'espace paysager** à l'est du site sera ouvert aux habitants et transformé en parc public (4).

Un domaine inséré et connecté

La transformation de la propriété du Grand Plantier est une opportunité pour rendre accessible à tous les habitants le parc, proposer un nouvel équipement et implanter des nouveaux logements.

Cette ouverture sur la commune doit se faire dans le respect du patrimoine existant et en tissant des liens et des accroches avec le reste de la commune.

- **La place du Lavoir** sera restructurée : elle permettra l'articulation du site avec le centre-bourg historique. Servant de parvis au futur équipement scolaire, la place permettra d'offrir un accès sécurisé et lisible à l'équipement.
- Depuis la place du lavoir, **un cheminement piéton d'usage public est-ouest** sera créé et traversera le domaine. Il permettra l'accès au parc public et aux futurs logements depuis le centre-bourg.
Offrant un axe de vue dégagé sur le château, il sera un moyen de le rendre visible depuis le centre-bourg et de le mettre en valeur.
- Afin de mailler le site, de le connecter aux quartiers environnants, et dans la tradition des venelles typiques de St-Romain-au-Mont-d'Or, une **traversée piétonne nord-sud complètera le maillage est-ouest**.
- **Les accès historiques** (portails existants) seront utilisés pour les futurs accès.
- **La desserte véhicules**
 - *Secteur sud rue de la république* : La desserte véhicule des logements se fera par le portail existant rue de la République. Les stationnements du secteur centre seront localisés dans ce secteur.
 - *Secteur nord route Neuve* : La desserte véhicule des logements au nord du site se fera par la route neuve.

Principes d'aménagement

Un domaine patrimonial préservé

L'ensemble patrimonial bâti et paysager fonctionnant de façon unitaire sera préservé et repensé pour l'adapter à de nouveaux usages. Afin de garantir une transformation du site dans la continuité et le respect du patrimoine, des principes d'aménagement seront à respecter :

> Préserver les éléments patrimoniaux

- Les éléments bâtis patrimoniaux du site seront préservés et réhabilités dans le respect de l'architecture d'origine. Le château et l'orangerie seront réhabilités en logements et l'espace paysager existant en face du château sera conservé et servira de cœur d'îlot collectif aux futurs logements.
- Les murs d'enceinte en pierre et les portails d'accès de la propriété seront conservés, entretenus ou restaurés et la desserte du site se fera par les accès historiques.

> Conserver l'unité patrimoniale d'ensemble

Afin de préserver le caractère de domaine habité et arboré du site, il est préconisé de :

- Proposer des implantations bâties discontinues entourées d'une végétation généreuse. Des porosités visuelles et paysagères garantiront des vues vers les espaces paysagers du cœur du site.
- Garantir une bonne insertion dans le site en prenant en compte la topographie et la pente naturelle du site pour l'implantation des bâtiments. L'implantation progressive dans la pente permettra de réduire l'impact visuel du futur projet depuis l'espace public.
- Proposer des volumétries simples et dont les gabarits respectent celui du château. Ainsi, les hauteurs ne dépasseront pas le R+2+VETC bas.
- Grâce à un travail sur les toitures (orientation des pentes et des faîtages) et à l'inscription des bâtiments dans la pente, la silhouette d'ensemble des bâtiments devra présenter des variations.
- Pour assurer la continuité du centre-bourg et faire le lien avec la propriété du Grand Plantier, il sera proposé une réinterprétation de la forme de plot avec des variations attendues concernant l'ordonnement bâti et la volumétrie des constructions. Il s'agit de proposer des bâtiments en lien fort avec le paysage tout en faisant écho à l'identité architecturale du centre-bourg de St Romain suivant un registre écarté du banal ou du pastiche.

Les principes de discontinuité bâties préconisés pour des raisons d'insertion paysagère et patrimoniale seront par ailleurs efficaces dans une démarche de conception bioclimatique pour permettre un ensoleillement maximal des logements.

Ces principes offrent par ailleurs des qualités d'habiter aux futurs habitants, en leur proposant un rapport privilégié avec l'environnement paysager.

Un domaine paysager à valoriser

Le parc du domaine, en plus de son intérêt patrimonial, offre un cadre de vie qualitatif depuis l'espace public, et joue un rôle fondamental dans la régulation thermique de la commune (îlot de fraîcheur urbain) et dans la préservation de la biodiversité.

> Conserver l'unité paysagère du domaine

- Les implantations bâties se feront en fonction du paysage et des arbres existants qu'il s'agira de conserver au maximum. Les implantations bâties se feront à une distance suffisante pour ne pas toucher le système racinaire. Une attention particulière sera apportée à la conservation des trois espaces de boisements classés et aux arbres remarquables.
- Renforcer le paysage dans le projet d'aménagement grâce à un projet paysager ambitieux et la plantation de nouveaux arbres.
 - *Secteur sud rue de la république (A)* : Les espaces entre les bâtiments seront généreusement végétalisés : si ces espaces sont localisés sur la dalle des stationnements souterrains, une épaisseur de terre suffisante sera proposée pour permettre la plantation d'une végétation qualitative. Le long du cheminement piéton est-ouest, les reculs des bâtiments seront plantés. La frange plantée sud le long de la rue de la République sera préservée pour conserver la perception paysagère du domaine depuis l'espace public.
 - *Secteur Centre (B)* : L'espace paysager entre le château, l'école et l'orangerie sera préservé et végétalisé. Situé au cœur du domaine, il a vocation à participer de l'ambiance végétale de l'ensemble et notamment du cheminement entre le centre-bourg de St Romain-au-Mont-d'Or, la place du Lavoisier et le parc public.
 - *Secteur nord route Neuve (C)* : Les reculs des bâtiments sur la route Neuve seront plantés. Les espaces de boisements classés seront conservés et complétés par des plantations nouvelles.
- Végétaliser les limites : jouant le rôle d'interface entre l'espace public et l'espace privé, les limites participent de la perception de l'ensemble paysager. Leur traitement sera donc particulièrement soigné avec la mise en place de clôtures ajourées, et noyées dans la végétation laissant percevoir le paysage de cœur d'îlot.

Principes d'aménagement

- Le projet paysager d'ensemble se conformera à l'identité paysagère et végétale du bourg, toutes strates confondues, tout en proposant des espèces végétales adaptées au contexte climatique.

> S'insérer dans la topographie

Le terrain présente une pente d'ouest en est en direction de la Saône. Dans un souci de conservation du paysage existant et pour éviter des mouvements de terre trop importants, il est préconisé de coller au plus près de la topographie existante.

Par ailleurs, une attention particulière sera apportée à la gestion de la topographie et la desserte :

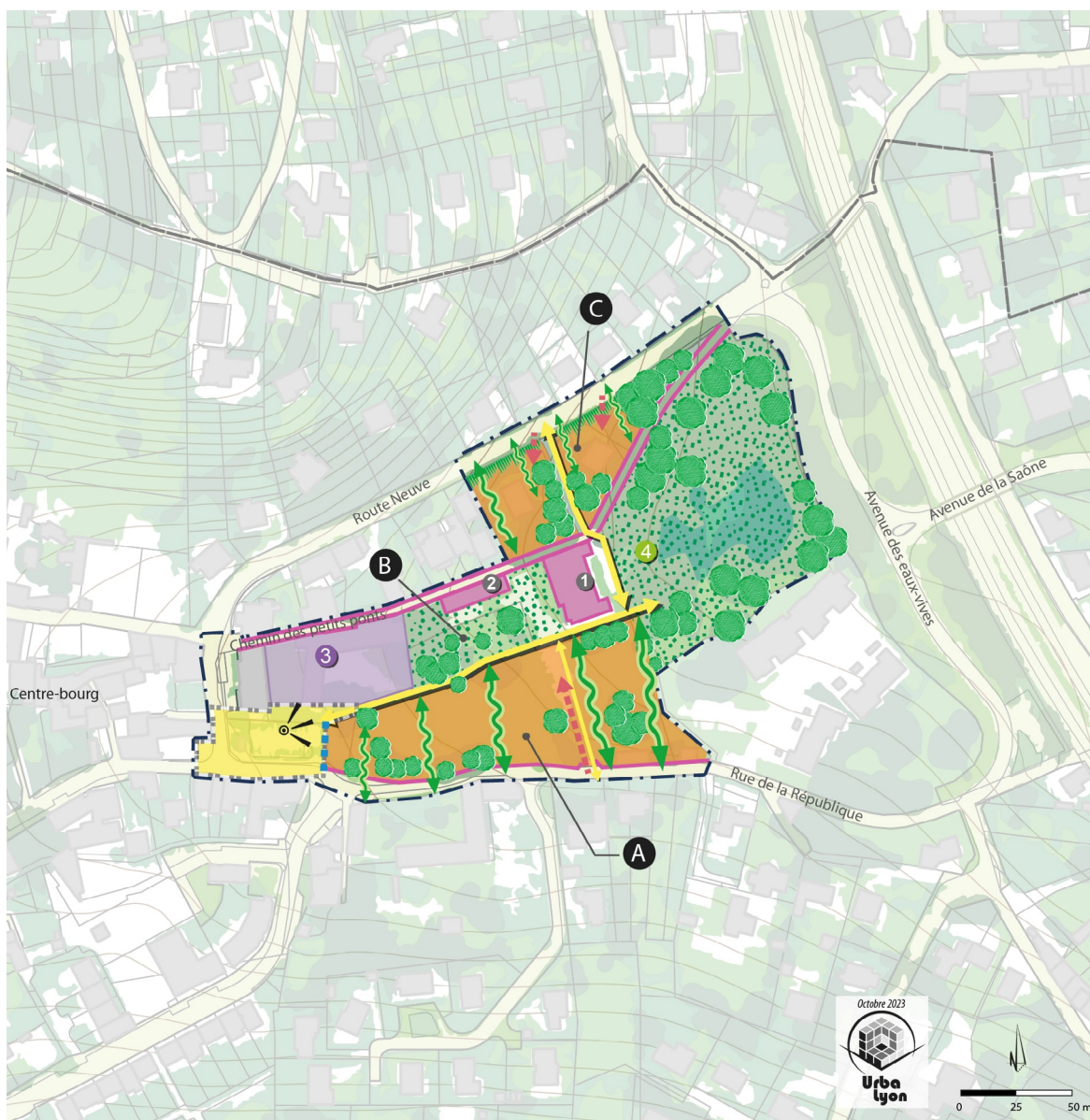
- En garantissant autant que possible l'accessibilité du site grâce à des cheminements PMR,
- En faisant attention à la bonne intégration des stationnements souterrains dans la pente (différence de niveau gérée par des talus plantés, des murs de soutènement à la matérialité qualitative (pierre), ventilation naturelle des parkings),
- En veillant au traitement des matériaux de sol adaptés en termes de prise en compte des sujétions environnementales (perméabilité, composition des matériaux) et d'intégration paysagère (sobriété, aspect naturel...).

> S'appuyer sur l'eau pour proposer un projet paysager qualitatif

Traversé par deux cours d'eau et réceptacle des eaux pluviales de la commune et du massif des Monts d'Or, la propriété du Grand Plantier présente un enjeu important dans la gestion des eaux pluviales.

- Le projet d'aménagement doit prendre en compte le tracé des cours d'eau dans l'implantation de ses bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sera maximisée grâce à un CPT le plus élevé possible.
- Des dispositifs paysagers permettant l'écoulement, le stockage et la rétention des eaux pluviales seront proposés dans le projet de paysage : noues, rigoles, creux et bassins paysagers.
- Afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales, l'utilisation de matériaux perméables pour les cheminements sera privilégiée.
- Le ruisseau de l'Arche, traversant le cœur du site et longeant le cheminement piéton, sera mis en valeur.

Principes d'aménagement



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) | | Logements collectifs ou intermédiaires |
| | Secteurs à aménager | | Desserte véhicules de l'opération par les accès existants |
| | Secteur sud rue de la république | | Principe de percées visuelles et porosités végétales à créer |
| | Secteur centre | | Retrait à végétaliser |
| | Secteur nord route Neuve | | Ambiance végétale à préserver et valoriser |
| | Elément bâti patrimonial | | Espace végétalisé existant à conserver |
| | Maison de maître à réhabiliter en logements | | Parc public |
| | Orangerie à réhabiliter en logements | | Espace public à requalifier (place du Lavoir) |
| | Mur en pierre qualitatif à préserver | | Cheminements doux |
| | Ponts de vue à préserver | | Rez de chaussée actif à créer (commerces, services, ...) |
| | Groupe scolaire et locaux complémentaires d'intérêt général à implanter | | |

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

SAINT-ROMAIN-AU-MONT-D'OR

Surface communale.....

261,88 ha

(dont surface d'eau : 6,35 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines M4	
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	
UCe4	7,44
Mixtes de formes compactes	
URm1	
URm2	9,40
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	1,38
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	2,15
URi2	28,82
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEI	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	12,79
UL	
TOTAL	61,98

Zones à urbaniser M4	
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEI	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	
AU3	
TOTAL	0,00

Zones naturelles et agricoles M4	
Zones naturelles	
N1	147,22
N2	11,23
Zones agricoles	
A1	3,60
A2	37,85
TOTAL	199,90

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	116,89
Espaces Végétalisés à Valoriser	10,76
Plantations sur domaine public	0,28
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	127,93

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	1 059	1 211	30	14,4%	1 385 927
Nombre de ménages	411	471	12	14,7%	631 553
Taille des ménages	2,6	2,6	0,0	0,00	2,1
Nombre de résidences principales	411	471	12	14,7%	631 553
Part des ménages propriétaires	73,8%	75,1%	0,3%	1,3%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	20,4%	16,9%	-0,7%	-3,5%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	4,5%	6,9%	0,5%	2,4%	125 583
Taux de logements vacants	7,8%	7,0%	-0,2%	-0,9%	7,4%
Nombre d'emplois	242	242	0	0,1%	704 742
Revenu fiscal médian	29 205 €	32 770 €	713	12,2%	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	4,94%	6,42%	7,90%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



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

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	9	12
Pression de la demande de logement locatif social	4,5	6,0
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	0%	0%
Taux de rotation dans le parc locatif social	6,9%	6,9%
Taux de vacance dans le parc locatif social	3,4%	0,0%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	54,4	54,7	53,6
Nombre de logements	518	522	527
Densité	9,5	9,5	9,8

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.