

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

SAINT-GERMAIN-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>
 Économie	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>47</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	50
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	54
5. Rapport de présentation	58
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	60
Indicateurs de suivi	

Les CHOIX et JUSTIFICATIONS comportés 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.

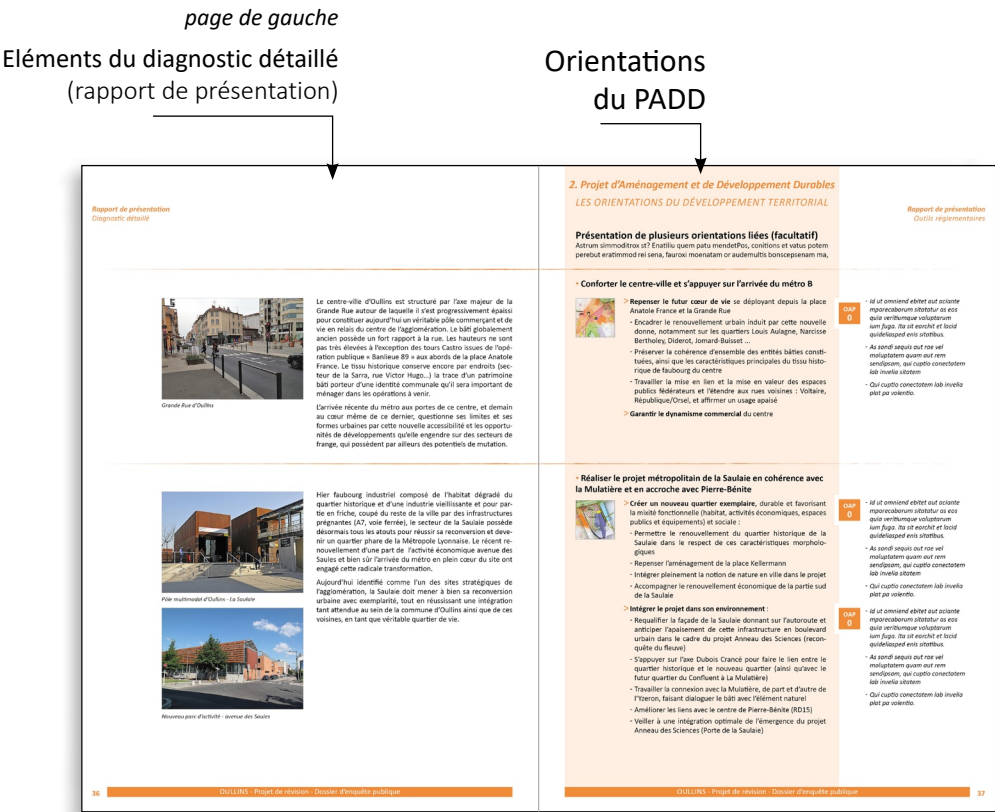
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- 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

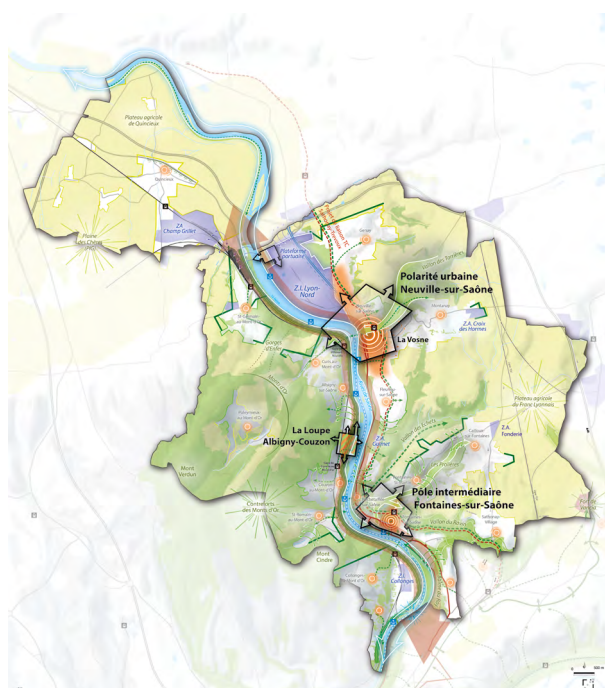


Consultez l'OAP partie 4

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 la présence de critères majeurs :
 - une offre de transports en commun,
 - la présence de services et d'équipements,



Cf : déclinaison bassin de vie Val de Saône

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

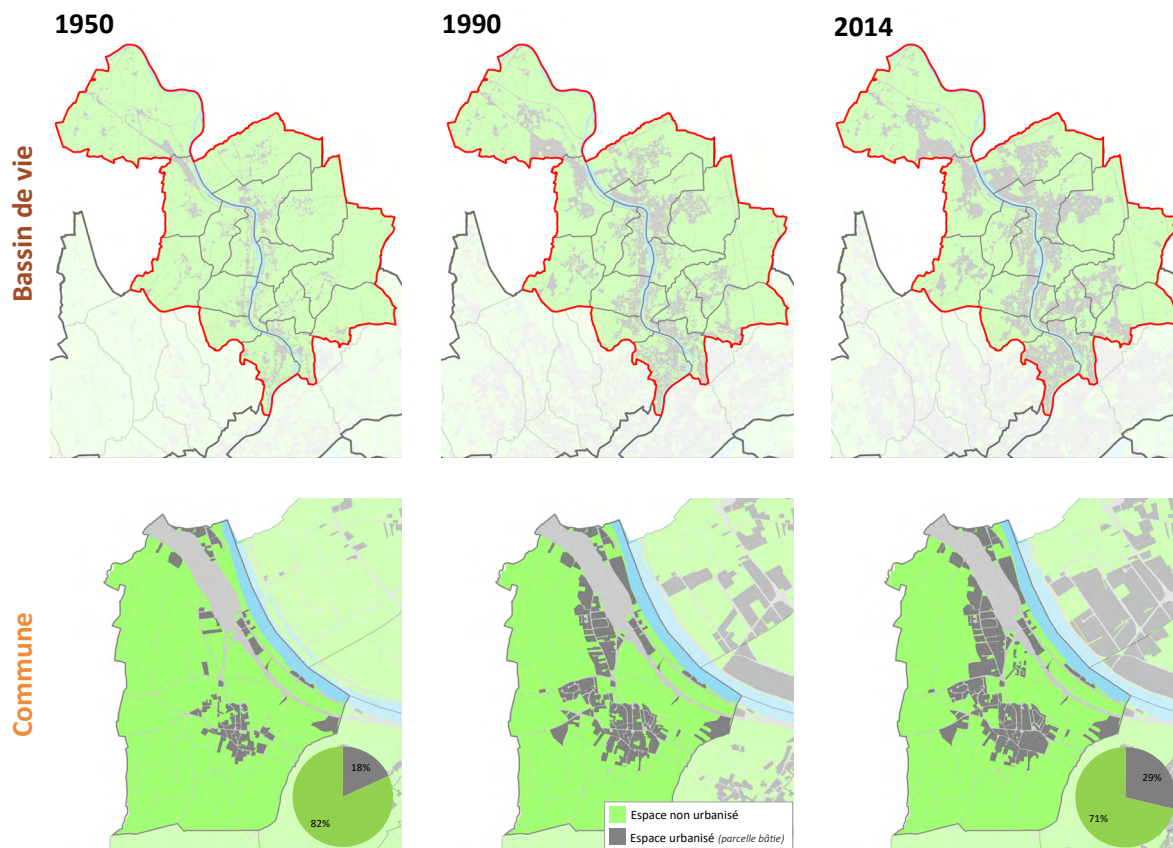
La commune de Saint-Germain-au-Mont-d'Or participe au projet de son bassin de vie par :

- > La valorisation de son patrimoine et de ses qualités bâties et paysagères
- Une commune au carrefour de liaisons vertes structurantes,
- Une forte articulation entre armatures patrimoniale et paysagère.

> L'organisation du développement urbain dans les lieux bien desservis en transports en commun

- Une commune qui bénéficie d'une desserte ferroviaire très importante
- Une commune qui dispose de potentiels de développement urbain et économique.

Consommation de l'espace



1950

La commune compte environ 1 700 habitants. L'essentiel des zones bâties est constitué de tissus compacts, hameaux et de grandes propriétés. Les cités cheminotes implantées au XIXème siècle se démarquent dans le paysage urbain de la commune.

1990

En 1990, le territoire communal est transformé : pour 300 habitants supplémentaires, les zones bâties atteignent 27%. Elles se sont développées sous forme d'habitat pavillonnaire (lotissements ou diffus), et de ponctuelles opérations de logements collectifs avenue de la Paix.

2010

L'urbanisation de la dernière période a été contenue dans le même périmètre urbain. Ses limites actuelles avec les étendues naturelles et agricoles de la commune sont donc stables depuis 20 ans.

Depuis 1950, le territoire urbain a augmenté de 10%, tout en gagnant environ 1000 habitants supplémentaires. Bien que la ville de Saint-Germain-au-Mont-d'Or n'ait pas échappé à un étalement urbain consommateur d'espace, elle a globalement maîtrisé son extension urbaine.

Depuis les années 2000, période où les limites naturelles ont été stabilisées, la Métropole et la commune portent l'ambition de poursuivre le développement en privilégiant le renouvellement urbain, afin de garantir la préservation des espaces naturels et du paysage, et de respecter l'identité communale.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

La commune est située au nord de l'agglomération, en rive droite de la Saône, à une quinzaine de kilomètres du centre de Lyon. La gare permet de relier le centre de l'agglomération en 15 minutes.

Le territoire de Saint-Germain-au-Mont-d'Or constitue un point d'articulation entre trois entités paysagères :

- le massif du Mont d'Or au sud, territoire exceptionnel, vallonné et sauvage ;
- la plaine agricole de Chasselay et des Chères au nord-ouest, valorisée par une agriculture active ;
- le Val de Saône, à l'est de la voie ferrée et de la RD 51.

Les voies ferrées et l'ancienne gare de triage constituent une coupure forte qui isole les bords de Saône et les différents secteurs qui les composent, à savoir les quartiers de Port Masson, Four à chaux, les équipements sportifs et la propriété Vignon-Bissuel, du cœur actif de la commune.

La commune est historiquement polarisée autour de deux quartiers : le bourg historique au sud et les cités cheminotes au nord. Pendant près d'un siècle, aucun des deux pôles ne s'est affirmé comme la centralité communale. Seule la Mairie et les équipements (scolaires et culturels) se posaient en relais entre les deux. En 2009, le nouveau quartier de la Mendillonne, (175 logements, locaux commerciaux, espace public et parc), a permis l'émergence d'un centre fédérateur de l'organisation urbaine autour de la Mairie. Aujourd'hui, la commune s'organise autour de ces trois principaux secteurs.

Les espaces végétalisés sont présents jusqu'au cœur des zones bâties et composent une ceinture verte autour du bourg : parc du château, grandes propriétés, prés derrière la Mairie. Le territoire est occupé aux $\frac{3}{4}$ par des espaces naturels ou agricoles qui contribuent fortement à l'aspect rural et à la qualité du cadre de vie.

Enfin, la commune de Saint-Germain-au-Mont-d'Or est dotée d'une gare située à l'embranchement ferroviaire des lignes Mâcon-Vienne et Roanne-Lyon ce qui lui offre un haut niveau de desserte vers toutes les gares de Lyon. Si cette gare constitue un atout pour la commune, son accès est problématique et les espaces de stationnement à proximité sont saturés.

Contraintes et ressources du territoire

Un relief marqué

Saint-Germain-au-Mont-d'Or comporte des secteurs de risques géotechniques liés au relief communal, à prendre en compte dans le développement du territoire.

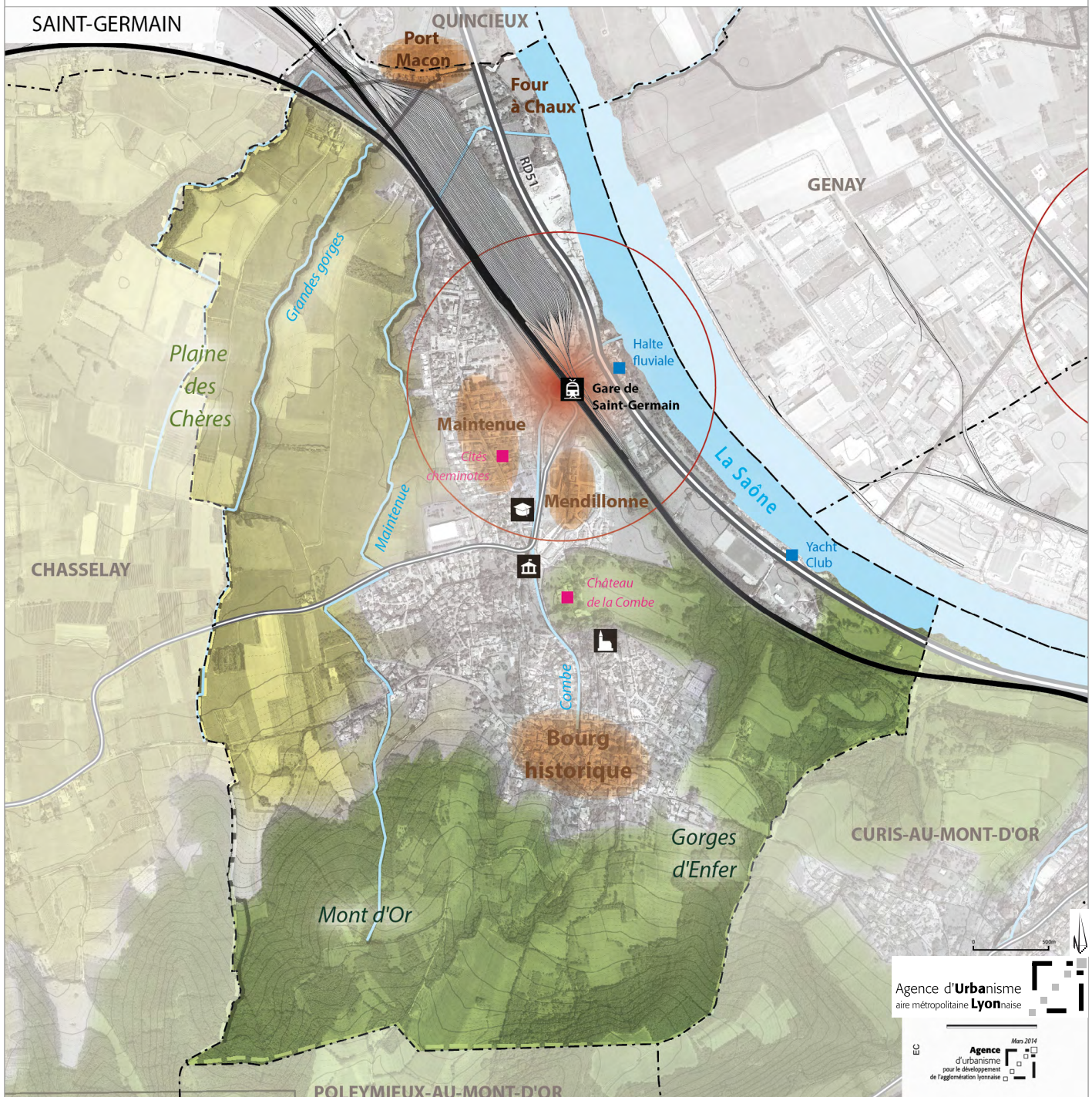
Des risques liés à l'eau

La commune est également impactée par les risques d'inondation liés à la Saône et au ruisseau de la Combe

Une ressource agricole de qualité

La plaine des Chères s'étend sur toute la partie ouest du territoire communal. Elle bénéficie d'un périmètre d'intérêt général (PIG) pour préserver et valoriser ces terres agricoles à fort intérêt agronomique. De plus, elle est préservée de l'urbanisation par un périmètre de protection des espaces naturels et agricoles péri-urbains (PENAP), périmètre qui couvre également les Monts d'Or.

Organisation du territoire communal



Agence d'Urbanisme
aire métropolitaine Lyonnaise

Agence
d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise

Mar 2014

LEGENDE

VOCATION

	Centralité		Agricole
	Economique		Naturelle
	Equipement		Emprise zone PEB de l'aéroport de Lyon-St-Exupéry

ELEMENTS STRUCTURANTS

	Aire d'influence de 500 m des transports en commun		Route secondaire
	Voie ferrée		Route importante
	Tunnel		Autoroute
	Limite communale		Echangeur / diffuseur
	Ruisseau		

ELEMENTS REPERES

	Lieu culturel		Gare
	Mairie		Pole multimodal
	Fort et site militaire		Parking Relais
	Hopitaux		Station TC
	Université		Aéroport
	Lycée/Collège		
	Equipement		

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Un territoire niché dans un écrin naturel de qualité

L'enveloppe naturelle de la commune de Saint-Germain-au-Mont-d'Or est constituée de grandes entités naturelles et agricoles : les contreforts nord du Mont d'Or, le Val de Saône et la plaine agricole des Chères à l'ouest.

Plusieurs grandes propriétés viennent aérer le cœur historique de la commune par la végétation de leur parc.

Des tissus anciens encore nettement lisibles

Le cœur historique, organisé autour des rues de la Combe, du 8 mai 1945, de la Résistance, de l'Eglise, mêle remarquablement des tissus compacts anciens de type hameau, des tissus de maisons bourgeoises et de grandes propriétés. Cette diversité de tissus anciens lui confère une qualité paysagère et bâtie exceptionnelle.

Les bords de Saône comptent également des tissus anciens lisibles : le hameau de Port Masson, la grande propriété Vignon-Bissuel.

Des poches d'habitat collectif

Des tissus collectifs ponctuent l'enveloppe urbaine saint-germinoise parmi lesquels les cités cheminotes du début XIXème se démarquent notablement. Témoignage du passé lié aux activités de la gare de triage, elles se distinguent par sa composition urbaine, architecturale et paysagère.

Un site d'activités économiques

Le site est au contact de grandes zones agricoles, inscrit dans l'unité éco-paysagère de la plaine des Chères qui s'ouvre au nord vers la plaine de Quincieux et au sud vers le massif des Monts d'Or. L'environnement dans lequel il s'insère est très qualitatif, tant par ce grand paysage que par les secteurs résidentiels verdoyants situés au sud de l'avenue de la Paix.

Une urbanisation extensive plus récente

Dans les interstices du cœur historique et entre la Mairie et le nord de la commune, apparaît une forme urbaine plus lâche, composée majoritairement de tissus pavillonnaires.

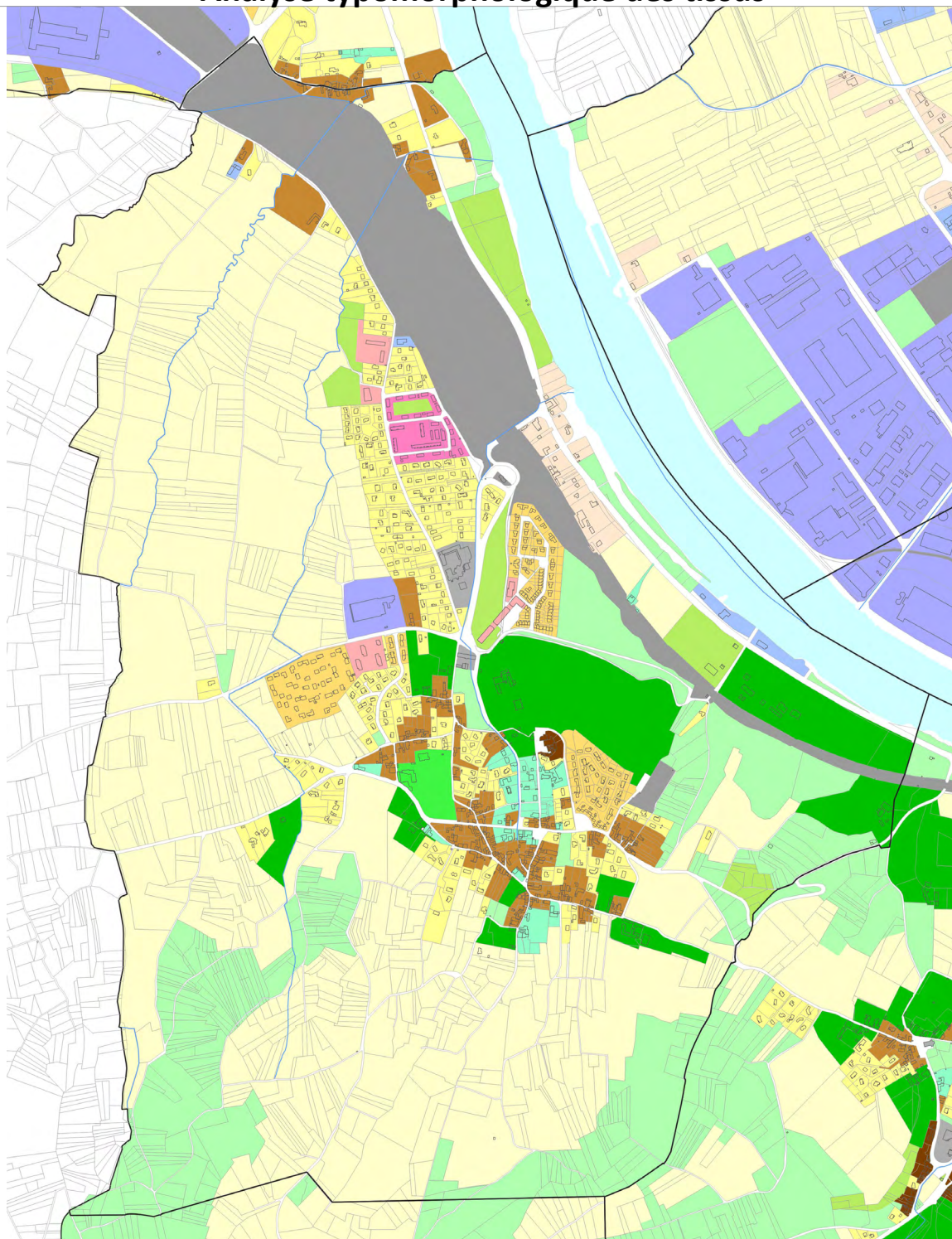
On remarque trois secteurs d'habitat individuel plus denses : deux sites à l'est et à l'ouest du centre historique et un plus récent sur la quartier de la Mendillonne.

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

Encart de définition de la notion de tissus:

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

Analyse typomorphologique des tissus



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

- Tissu historique imbriqué
- Tissu historique de faubourg
- Tissu développé en îlot couronne

Tissus mixtes à formes compacts à caractère résidentiel marqué

- Tissu composite
- Tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissu de hameau

Tissus discontinus à dominante résidentielle

- Tissu d'habitat individuel récent
- Tissu d'habitat collectif (grand ensemble et petite unité bâtie)

Tissus issus d'un plan de composition

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

Tissus économiques

- Tissu de microsite d'activités
- Tissu de zone d'activités

Pièces urbaines de grandes emprises et d'intérêt collectif

- Fortification militaire
- Emprise monofonctionnelle utilitaire
- Objet discontinu de grande emprise
- Zone de projet

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

- Tissu de maisons bourgeoises
- Tissu de grandes propriétés homogènes
- Tissu de grande propriété lotie par un ensemble de bâtiments

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

■ Qualités du paysage et du bâti

Des grandes entités naturelles

La coupure verte entre Saint-Germain-au-Mont-d'Or et Curis-au-Mont-d'Or, est incarnée par la propriété de Champvieux et les Gorges d'Enfer. Elle forme une respiration naturelle et agricole entre les deux communes qui tend du côté de Curis à s'urbaniser sous forme pavillonnaire.

Les bords de Saône et l'île Rigodon sont des espaces écologiques remarquables.

Une corrélation entre paysage naturel et urbain

Les nombreuses grandes propriétés et demeures bourgeoises sont autant de témoignages de l'attractivité de Saint-Germain-au-Mont-d'Or pour la villégiature (château médiéval, propriété de la Combe et son parc, domaine des quatre vents, Villa Vignon/Bissuel, les Hautannes, les Brosses, Champvieux...). Accompagnées de parcs et jardins aux riches compositions arborées et végétales, elles contribuent à l'ambiance végétale caractéristique de la commune.

Des secteurs résidentiels de qualité allient aussi paysage bâti (maisons de maître) et naturel. La nature semble pénétrer au sein des secteurs urbanisés.

Des espaces publics et privés propices à la nature en ville

En complément de la perception des espaces privatifs des maisons bourgeoises, grandes propriétés, châteaux et manoirs qui participe de l'ambiance paysagère, la commune est pourvue en espaces publics de qualité :

- Le parc des Gorges d'Enfer, espace de promenade à proximité du secteur historique
- Le pré des Anglais, espace public récent porteur d'identité
- Des jardins ouvriers, lien à l'identité industrielle de la commune.

Le « cœur vert », paysage urbain historique au sud du château médiéval

Les espaces non bâtis (cours, jardins...) au carrefour des voies offrent des poches de respiration dans des secteurs denses.

Un habitat ancien est implanté à l'écart de la Saône, en hauteur. L'urbanisation se développe au sud du château, autour du carrefour des rues du Lavoir/du Lurin/des carrières/Jean Renardon.

L'organisation urbaine historique se composait de plusieurs hameaux (le Méchin, le Lurin), qui ont été réunis au fil de l'évolution urbaine.

Une autre « centralité » ancienne est constituée par la zone du port Masson, dans la partie basse de la commune, à proximité de la Saône.

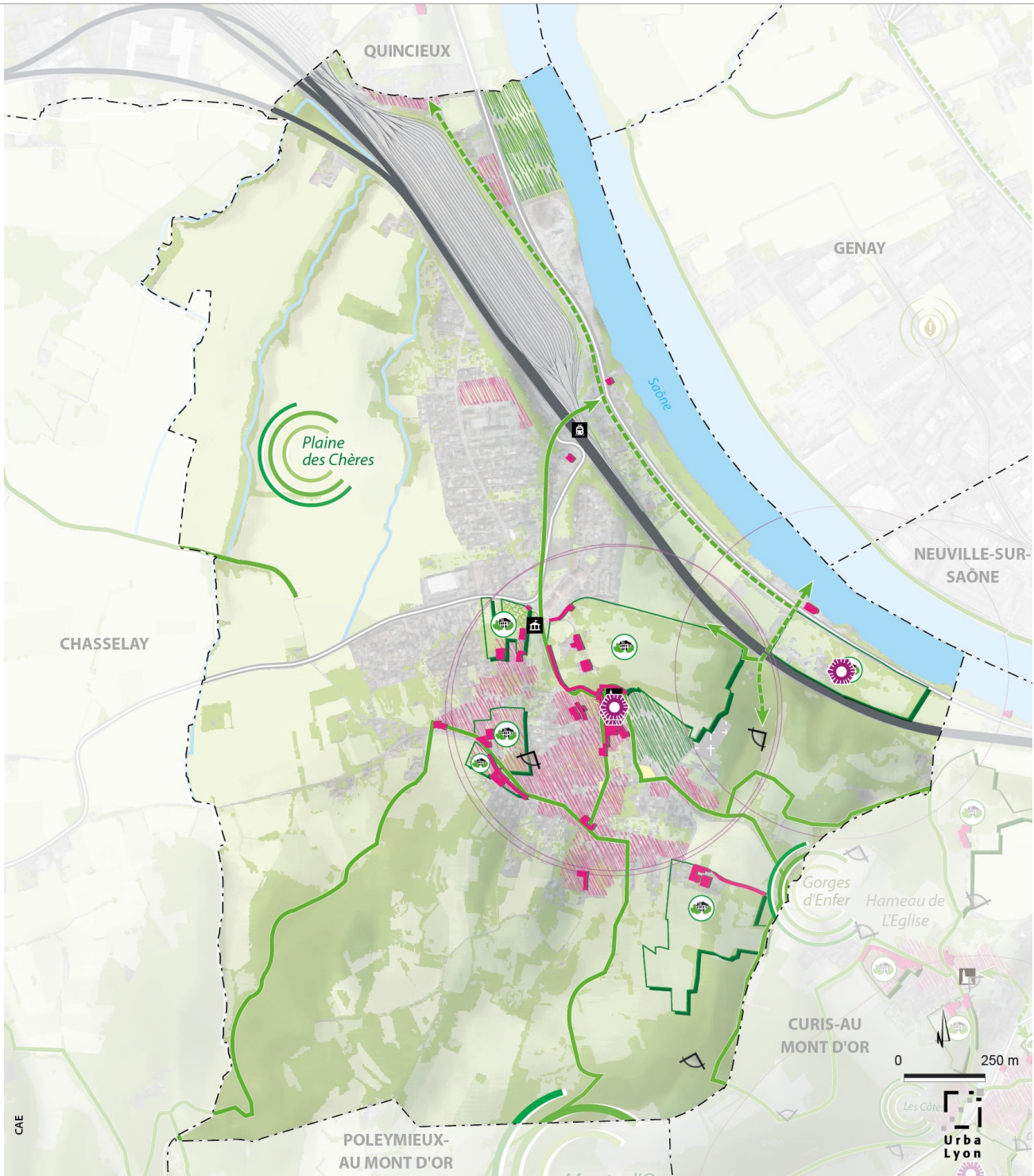
Le patrimoine, principalement ordinaire, se caractérise par un tissu rural ancien, aux caractéristiques encore bien maintenues (linteau en bois, portail, murs, front bâti...). Il se développe le long des voies historiques, ponctué d'éléments plus remarquables (maisons de maître, grandes propriétés).

L'identité de Saint Germain se traduit également par son activité ferroviaire, avec la présence de la gare de triage ainsi que de la cité cheminote et ses jardins ouvriers.

Des éléments singuliers participent également à l'identité de la commune ainsi qu'à sa renommée : mairie, château, église, rues de caractère, éléments de patrimoine vernaculaire (croix de chemin, cabornes, pont en pierre sèche...) ou encore repères visuels comme le Yacht club, symbole de l'activité de plaisance liée à la Saône.

Un quartier contemporain de qualité, la Mendillone, a transformé le secteur entre la Mairie et la gare avec une implantation qui n'altère pas la lisibilité et la cohérence du paysage urbain historique.

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

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

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 du développement

Des potentiels significatifs à phaser

Le développement pavillonnaire a été relativement limité à Saint-Germain-au-Mont-d'Or contrairement à d'autres communes des Monts d'Or. Des potentiels de développement assez significatifs ont été préservés. Il est important de réfléchir au phasage de leur urbanisation en tenant compte de la capacité des équipements communaux d'une part et des enjeux de densification autour des gares porté par le Scot (Schéma de cohérence territoriale) d'autre part.

L'enjeu principal est de réussir l'articulation entre la poursuite de l'affirmation du centre et les potentiels résidentiels à l'ouest.

A court et moyen terme, le développement est à organiser autour des secteurs suivants :

- Le secteur de la Barollière : ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone (moins d'un hectare).
- Le secteur des Basses Brosses.

La réussite de ce développement passera par un dialogue respectueux et harmonieux entre les nouvelles opérations et les tissus historiques, ainsi qu'une réflexion sur les espaces publics, le maillage et la desserte des secteurs à développer.

A plus long terme, le secteur de la Barollière à urbanisation différée représente un potentiel de développement résidentiel qui pourrait venir terminer l'urbanisation de la partie ouest du territoire communal.

Des évolutions modérées dans les quartiers résidentiels

Les quartiers d'habitat collectif et pavillonnaire, dans le respect de l'intégrité des espaces naturels et agricoles, des contraintes naturelles et des qualités spécifiques de certains offrent également des potentiels résiduels de densification diffuse (par divisions parcellaires notamment) au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Ces secteurs ciblés offrent un potentiel de l'ordre de 450 à 550 logements.

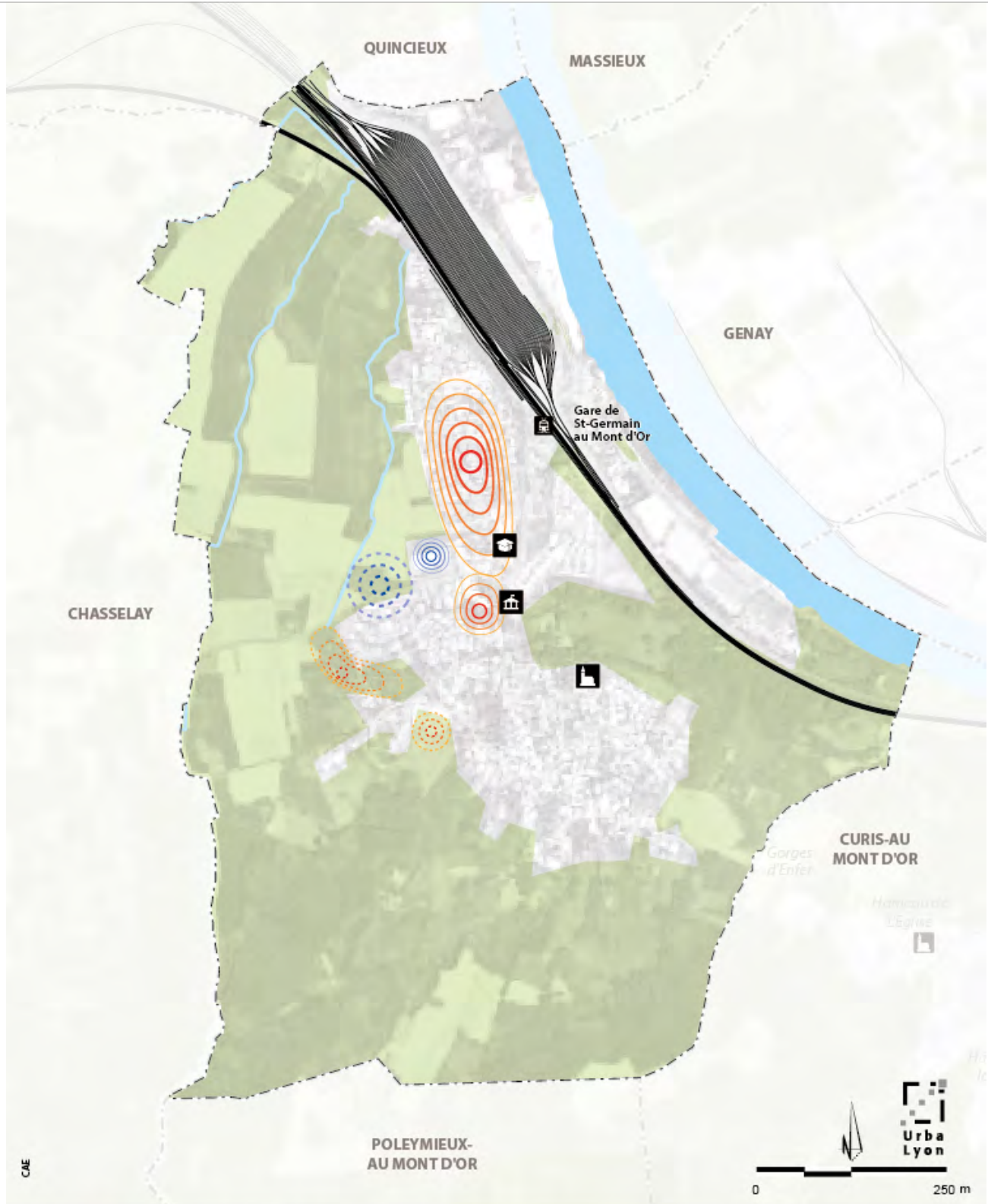
Le nombre de logement construits sur la période 2010-2014 de 51 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Maintenir et développer les activités économiques

Pour se maintenir et se développer, les activités économiques de Saint-Germain doivent s'inscrire dans une logique de complémentarité avec le bassin de vie du Val de Saône, sa polarité urbaine ainsi que les territoires de l'Ain et du Beaujolais.

Une zone à urbaniser à vocation économique sous conditions de 3,4 hectares est ouverte à l'ouest de la zone économique existante de 1,5 hectare.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > **Facteur essentiel de la qualité du cadre de vie, la préservation et mise en valeur des espaces naturels et agricoles est un enjeu structurant.**

Saint-Germain-au-Mont-d'Or se situe au carrefour de grandes entités paysagères importantes à l'échelle du bassin de vie et doit porter l'ambition de les valoriser et les préserver : le Mont d'Or, défini comme poumon vert d'agglomération ; l'écosystème remarquable de la Saône et de l'île du Rigodon ; les Gorges d'Enfer, en tant que continuité écologique entre Saône et Mont d'Or et support de biodiversité, protégé au Scot par une coupure verte ; la plaine agricole des Chères protégée par un projet d'intérêt général et couvert par les PENAP.

- > **L'enjeu de préservation et de mise en valeur s'étend à l'identité bâtie de la commune, de manière à préserver la corrélation qualitative entre paysage naturel et paysage urbain, véritable identité communale.**

La qualité du cadre de vie à Saint-Germain-au-Mont-d'Or tient aussi au patrimoine bâti de la commune, structuré en trois ensembles historiques principaux : le bourg ancien au sud, les cités cheminotes au nord et les hameaux sur les bords de Saône, en limite nord de la commune. La commune est riche d'un patrimoine bâti rural

ordinaire généreux, de maisons bourgeoises, de manoirs mais aussi d'éléments singuliers repères tels que le Château ou le Yacht Club.

- > **La prise en compte et le respect du patrimoine naturel imposent de définir et de respecter les limites de l'enveloppe urbaine** afin de ne pas altérer espaces naturels et agricoles par une urbanisation expansive. Les enjeux d'aménagement de la commune sont liés aux enjeux environnementaux.

- > **L'enjeu fort pour la commune en terme de mobilité est lié à la gare qui bénéficie d'un niveau de desserte très performant.** Cela lui confère un grand niveau d'attractivité générateur de problème de stationnement, qui questionne la chaîne des déplacements y compris le rabattement modes doux vers elle. D'une manière générale, **le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle est à encourager** (co-voiturage). **Un autre enjeu est lié à la RD 51, qui produit une coupure** entre la partie à dominante résidentielle de la commune et les berges de Saône. **Un enjeu d'atténuation** de cet effet sur certaines séquences émerge pour **retrouver des liaisons transversales facilitées et sécuriser les déplacements nord-sud**, notamment entre le centre et les hameaux en limite nord de la commune.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

657 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de +1,53% sur la période 1999-2015 (gain de 41 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs** (respectivement +0,5% et +1%).

Ces évolutions diffèrent de celles constatées entre 1990 et 1999 où la population avait légèrement baissé.

Chiffres clés

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

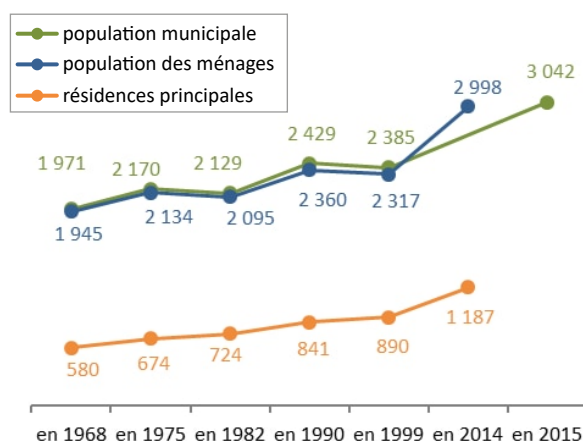
Population municipale 2015	3 042 habitants
évolution depuis 1999	+ 657 habitants

Part des Saint-Germinoises sur la population du Val de Saône :

En 1999 : 5,2%	En 2015 : 5,7%
Soit une hausse de 0,5 point	

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.

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.

Seuls les ouvriers voient leur part et leur effectif reculer

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 21,5% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils progressent de 137 personnes (+3,4 points).

Les trois autres catégories ayant connu une augmentation significative sont les cadres (+105 personnes, +3,1 points); les professions intermédiaires (+120 personnes, +3,0 points) et les employés (+110 personnes, +2,6 points).

Avec des effectifs en hausse de 22 personnes, la part des artisans progresse faiblement (+0,4 points).

A l'inverse, les ouvriers sont moins nombreux (-74 personnes) et leur part recule de -5,8 points.

A noter que les personnes sans activité professionnelle enregistrent une baisse de 79 personnes (-6,7 points).

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.	3,8%	4,2%	0,4
Cadres, Prof. intel. sup.	10,6%	13,7%	3,1
Prof. intermédiaires	15,3%	18,4%	3,0
Employés	15,4%	18,0%	2,6
Ouvriers	16,0%	10,2%	-5,8
Retraités	18,2%	21,5%	3,4
Autres sans activité prof.	20,7%	14,0%	-6,7
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu inférieurs au bassin de vie mais supérieurs à la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 22 285 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €), mais inférieur à la médiane estimée pour le bassin de vie (24 300 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 7,7% 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

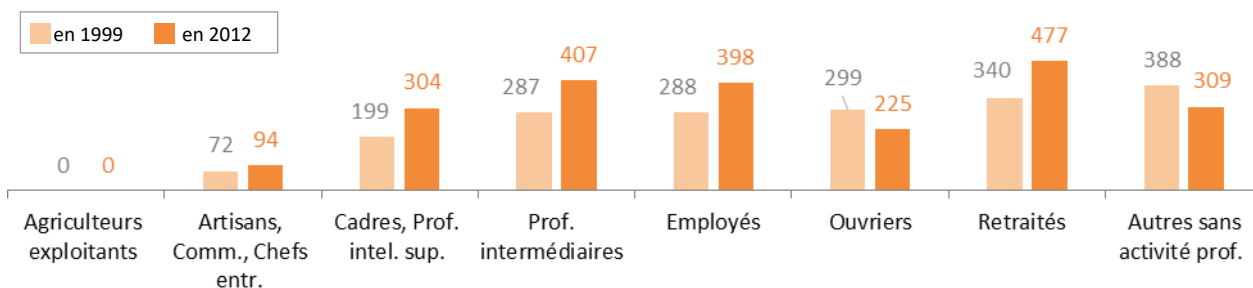
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

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

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

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



44% 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 44,3% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (43,0%) et de la Métropole de Lyon (33,5%). Cette part a néanmoins perdu 4,3 points depuis 1999. Dans le détail, les couples avec enfant(s) reculent de -7,4 points alors que les familles monoparentales progressent de 3,1 points.

Les personnes seules représentent 28,2% des ménages et progressent de 3,7 points. Les couples sans enfant concernent 24,9% des ménages mais leur part diminue de 1 point.

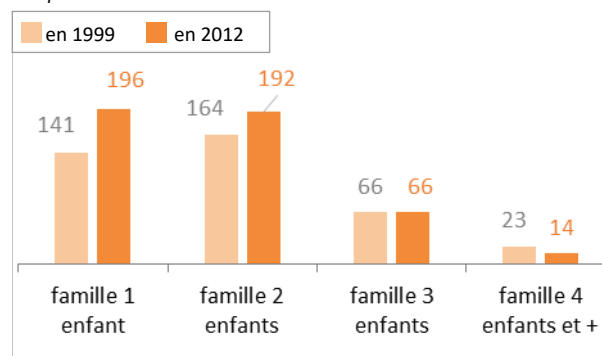
Les familles avec un ou deux enfants représentent 82,4% des familles (41,9% ont un enfant et 41,1% sont des familles avec 2 enfants). Leur part est légèrement plus importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (81,5%).

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,60 personnes par ménage
En 2012	2,53 personnes par ménage
Population des ménages 2012	2 815 habitants
Nombre de ménages en 2012	1 115 ménages
Nombre de logements 2012	1 197 logements

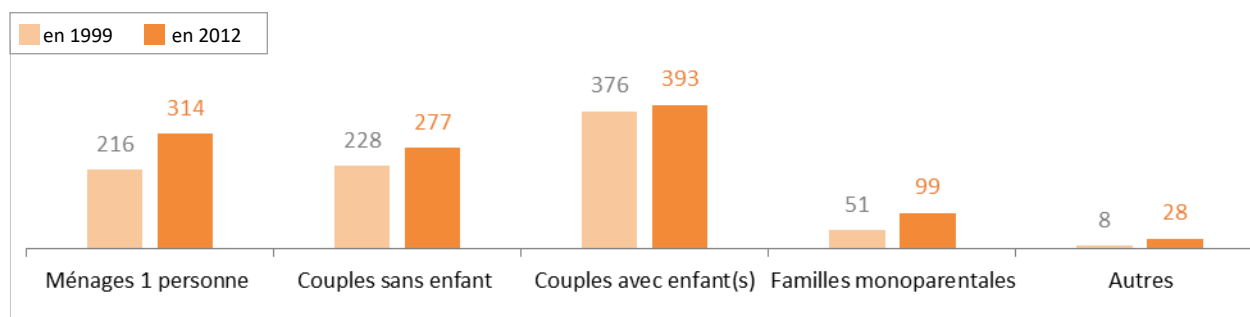
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



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	24,6%	28,2%	3,7
Couples sans enfant	25,9%	24,9%	-1,0
Couples avec enfant(s)	42,8%	35,4%	-7,4
Familles monoparentales	5,8%	8,9%	3,1
Autres	0,9%	2,5%	1,6
total	100%	100%	

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	35,8%	41,9%	6,1
famille 2 enfants	41,6%	41,1%	-0,5
famille 3 enfants	16,8%	14,0%	-2,7
famille 4 enfants et +	5,8%	3,0%	-2,8
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population jeune mais un vieillissement à prendre en compte

L'indice de jeunesse est de 2,3, alors qu'à l'échelle du bassin de vie il est de 1,7.

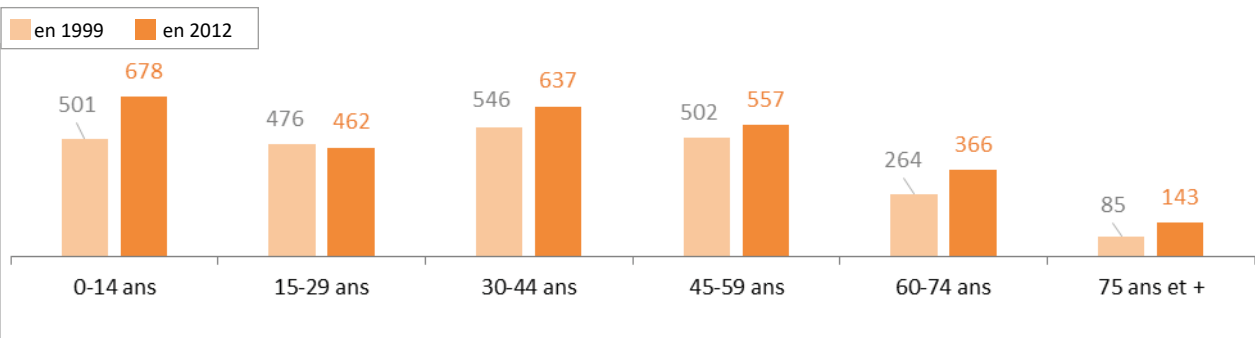
Les moins de 30 ans représentent 40,2% de la population de la commune (-1,1 points depuis 1999). Les 0-14 ans progressent de 177 personnes (+2,7 points) alors que les 15-29 ans sont moins nombreux de 14 personnes (-3,8 points).

Malgré une hausse des effectifs de 91 personnes, la part des 30-44 ans recule faiblement (-0,6 point). C'est égale-

ment le cas des 45-59 ans qui voient leurs effectifs augmenter de +55 personnes et leur part reculer de -1,5 points.

A contrario, les 60 ans et plus sont plus nombreux : +102 personnes ayant entre 60 et 74 ans et +58 personnes parmi les 75 ans et plus. De fait, **la part des 60 ans et plus est passée de 14,7% en 1999 à 17,9% 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	21,1%	23,9%	2,7
15-29 ans	20,1%	16,3%	-3,8
30-44 ans	23,0%	22,4%	-0,6
45-59 ans	21,1%	19,6%	-1,5
60-74 ans	11,1%	12,9%	1,8
75 ans et +	3,6%	5,0%	1,4
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

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

■ Les ménages et leurs logements

Des propriétaires occupants majoritaires et en progression

54,9% des ménages sont propriétaires de leur logement, part inférieure à celle du bassin de vie (63,9%) mais supérieure à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part progresse de 3,1 points entre 1999 et 2012 ce qui représente 151 ménages supplémentaires.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 3,6%, taux inférieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 4,5%.

Un segment locatif privé plus en retrait

45,5% des ménages sont locataires : 14,7% sont locataires du parc privé (-0,4 point entre 1999 et 2012) et 29,4% sont locataires du parc HLM (-1 point). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+29 locataires du parc privé et +57 locataires du parc HLM entre 1999 et 2012).

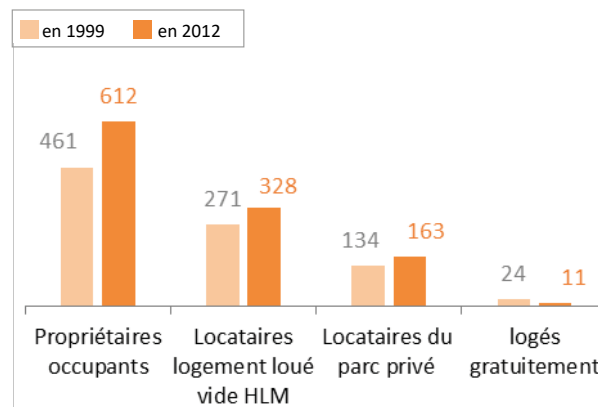
Le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 13,9%, taux inférieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

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 : 32,6%).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	51,8%	54,9%	3,1
Locataires logement loué vide HLM	30,4%	29,4%	-1,0
locataires du parc privé	15,1%	14,7%	-0,4
logés gratuitement	2,7%	1,0%	-1,7
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définitions et sources

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

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

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

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

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

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

■ Parc de logements et production neuve

Un parc constitué majoritairement de maisons

En 2012, 42% des ménages de Saint-Germain-au-Mont-d'Or vivent en appartement. Cette part est similaire à celle constatée à l'échelle du bassin de vie.

Ce parc collectif propose une offre importante de grands logements : 40,2% de T4 et + (39,9% à l'échelle du bassin de vie), 47,0% de T3 (36,4% à l'échelle du bassin de vie) et seulement 12,7% de T1-T2 (23,7% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

40% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

40,2% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 520 logements dont 60,2% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une diminution du rythme de construction

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 29,9% (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 était de 4 logements par an, 7,9% étant en collectif (résidences

comprises). Sur la période 2000-2004, ce rythme a légèrement progressé avec 7 logements par an dont 6% en collectif. Entre 2005 et 2009 la commune a connu une forte hausse de la construction (49 logements/an) portée majoritairement par le collectif. La période récente marque un fort recul avec un retour à un rythme de 10 logements/an.

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

En moyenne 24 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

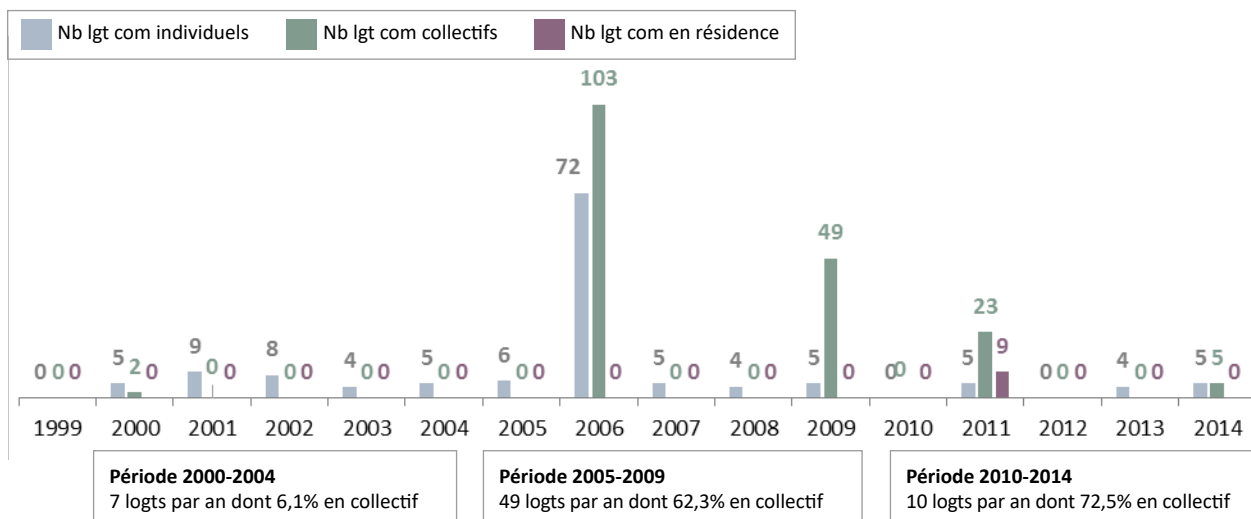
- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 2 logements par an,
- de compenser la perte de 5 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 2 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2.60 en 1999 à 2,53 en 2012),
- d'accueillir 15 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 38 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 3,9% en 1999 à 5,0% en 2012 alors que le taux de logements occasionnels et de résidences secondaires est passé de 2,2% à 1,9%.

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)



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	4 logements
dont part du collectif	50,0%

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.

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

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 56 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 5% des ventes du Val de Saône. 52% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (549 498 €) était supérieur à celui de son bassin de vie (357 436 €) et à la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une augmentation de 61,9% contre +2,4% pour le bassin de vie et -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 (2 399 €/m²) était vendu à un prix moyen proche de celui du bassin de vie (2 408 €/m²) mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une baisse de -7,2% contre une baisse de -4,2% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole.

Sur la période 2012-2014, **63% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²** et 37% entre 2 800 et 3 600€/m². Aucun logement ne s'est vendu dans une gamme de prix élevée (plus de 3 600 €/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-Germain-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 en augmentation

Avec 403 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Saint-Germain-au-Mont-d'Or représente 11% de celui du Val de Saône.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 117 logements et le taux SRU est passé de 27,7% en 2008 à 32,6% en 2017. Cela correspond à une hausse de 4,9 points.

Source : DDT

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

Au 31 décembre 2017, 33 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 85 demandeurs souhaitent Saint-Germain-au-Mont-d'Or comme premier choix. 39% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 2,1, **soit plus de 2 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur à celui du Val de Saône (3,6) et de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 7,8% 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

Un parc social composé en majorité de T3

En 2017, les T3 représentent 54,7% du parc social de la commune et sont surreprésentés par comparaison au Val de Saône (41,5%) et à la Métropole (35,7%). Les T4 et plus représentent 36,4% du parc social de la commune (contre 39,8% pour le Val de Saône et 36,2% pour la Métropole).

A l'inverse, les petits logements sont sous-représentés. Ils représentent 8,9% du parc social de la commune (dont 1,2% de T1) contre 18,7% à l'échelle du Val de Saône et 28,1% pour la Métropole.

Source : RPLS 2017

En moyenne 12 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 122 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 12,8% de la production du Val de Saône.

12 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 73,0% en PLUS, 5,7% en PLAI et 21,3% en PLS. Aucun logement en PLUS CD n'a été financé. Cette ventilation est très différente de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS).

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

Par ailleurs, l'accession sociale n'a concerné aucun logement au total 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 maintenant l'offre locative sociale et en renforçant l'offre locative privée et l'accession 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.

Économie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	440
Actifs ayant un emploi	1 364
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,3

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune peu attractive économiquement

0,3 emploi pour un actif

Selon le recensement de 2014, Saint-Germain-au-Mont-d'Or compte 440 emplois. La commune compte 0,3 emploi pour un actif. A titre de comparaison, ce ratio est en moyenne de 1,2 à l'échelle de la Métropole de Lyon.

176 demandeurs d'emploi fin 2014

Fin 2014, on dénombre 176 demandeurs d'emploi sur la commune. Sur les cinq dernières années, le nombre de demandeurs d'emploi de la commune a progressé de 26%. Cette hausse est bien inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (+39%) ou de la Métropole de Lyon (+38%).

La moitié des actifs de la commune travaille dans la Métropole de Lyon

250 actifs vivent et travaillent à Saint-Germain-au-Mont-d'Or, ce qui représente 50% des emplois de la commune et seulement 18% des actifs résidents. Un emploi sur cinq est occupé par des actifs habitant en dehors de la Métropole. Plus de la moitié des actifs de la commune travaillent dans le reste de l'agglomération.

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

De la commune	250	50%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	69	14%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	84	17%
De l'extérieur de la Métropole	95	19%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

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

Dans la commune	250	18%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	174	13%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	761	55%
A l'extérieur de la Métropole	200	14%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Une prédominance des fonctions présentielles dans l'économie de la commune

35% des emplois dans les fonctions présentesielles

Les fonctions présentesielles constituent le premier pôle d'emplois de la commune. Parmi ces emplois, la santé et l'action sociale en concentrent 33% et les services de proximité 27%.

Les fonctions transversales surreprésentées

27% des emplois de la commune sont des emplois dans les fonctions transversales. Il s'agit pour les deux tiers d'emplois dans l'entretien-réparation.

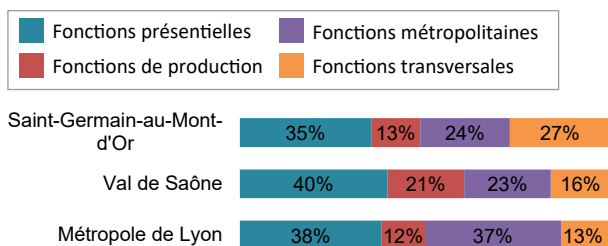
Ces fonctions sont surreprésentées sur la commune par rapport au Val de Saône (16% des emplois).

Les fonctions métropolitaines représentent 24% des emplois de la commune.

Les fonctions de production représentent 13% des emplois de la commune (BTP et fabrication).

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Les services aux particuliers au cœur du tissu économique saint-germinois

Près de 30% des emplois dans les services aux particuliers

Les services aux particuliers constituent le premier pôle d'emplois de la commune (73 emplois salariés privés, soit 29% des emplois salariés privés). Le secteur de la santé et de l'action sociale regroupait près de 40% des emplois salariés privés de Saint-Germain-au-Mont-d'Or dans ce secteur. Il s'agissait principalement des salariés de l'ADEAR, l'association pour les droits et l'accompagnement de l'enfant à l'adulte.

Plus d'un quart des emplois dans l'industrie

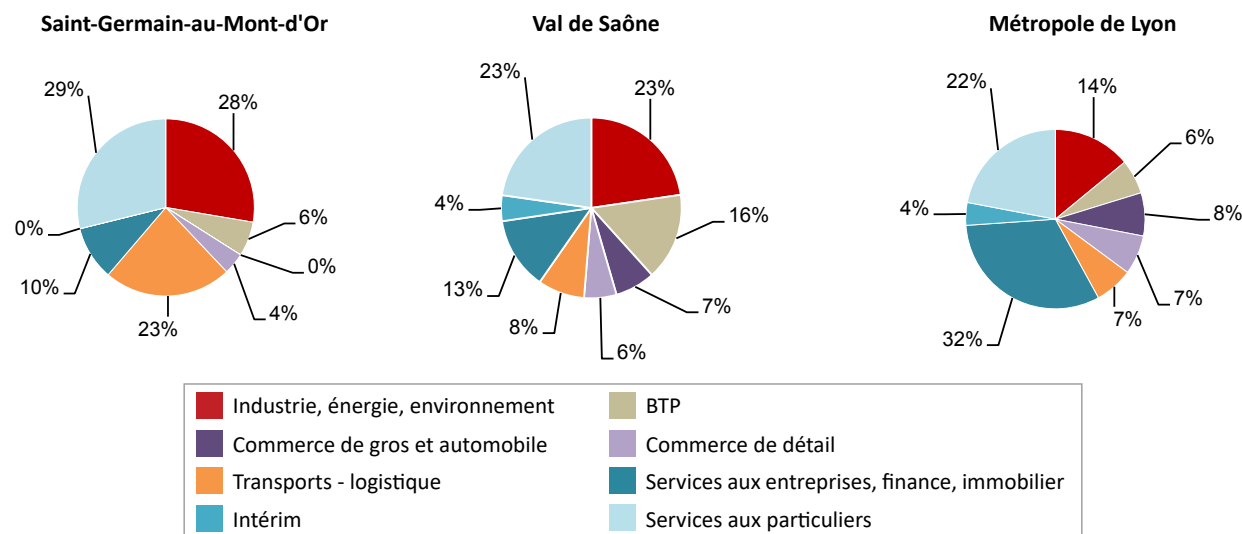
Avec 70 emplois dans l'industrie, ce secteur représente 28% des emplois salariés privés de la commune. 83% des emplois industriels se concentre dans la fabrication d'équipements d'emballage et de conditionnement, avec l'entreprise Thimonnier notamment, premier employeur du territoire.

Les services aux entreprises sous-représentés

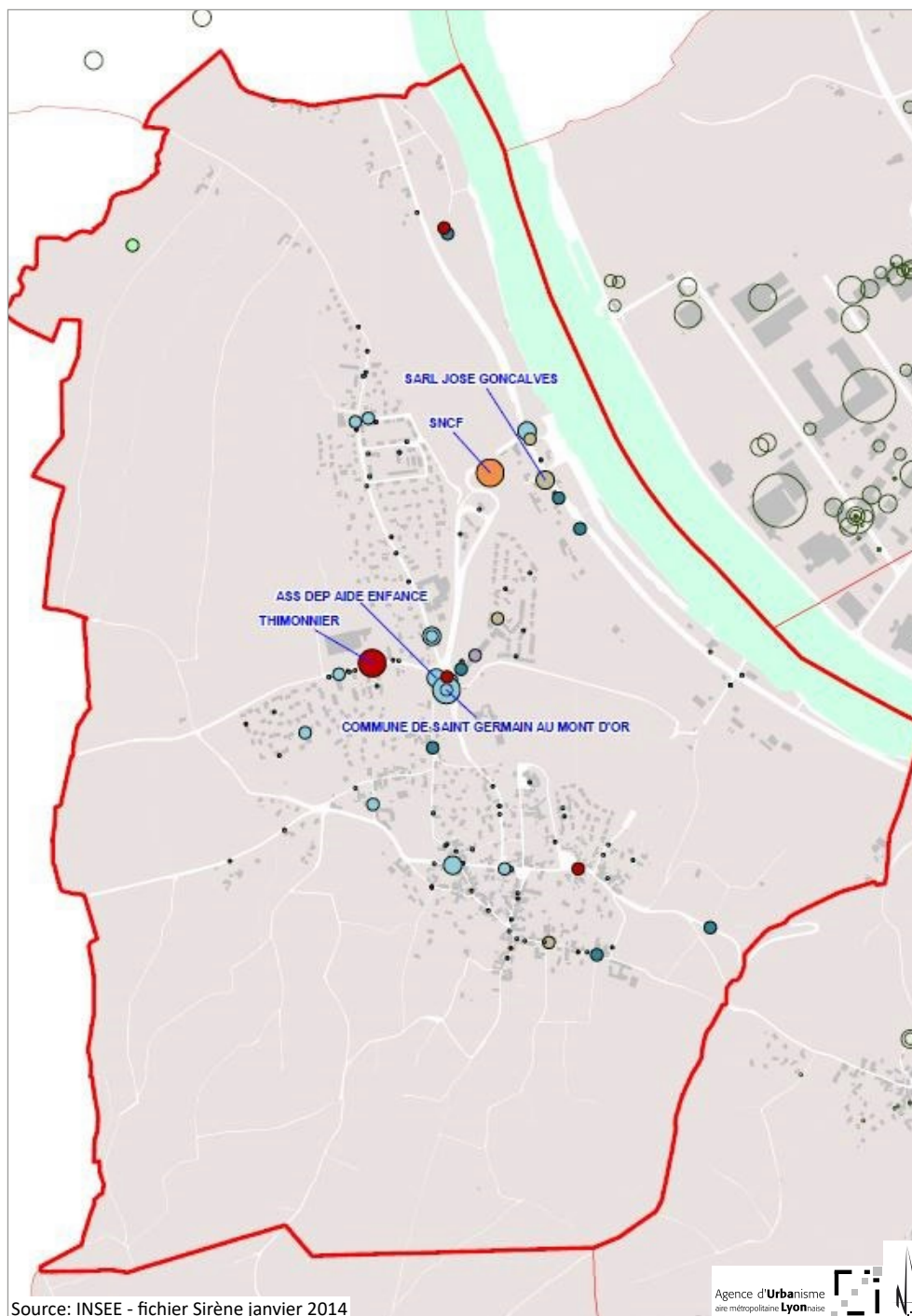
Avec seulement 10% des emplois salariés privés, les services aux entreprises sont sous-représentés sur la commune, par rapport à la conférence Val de Saône et la Métropole de Lyon.

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

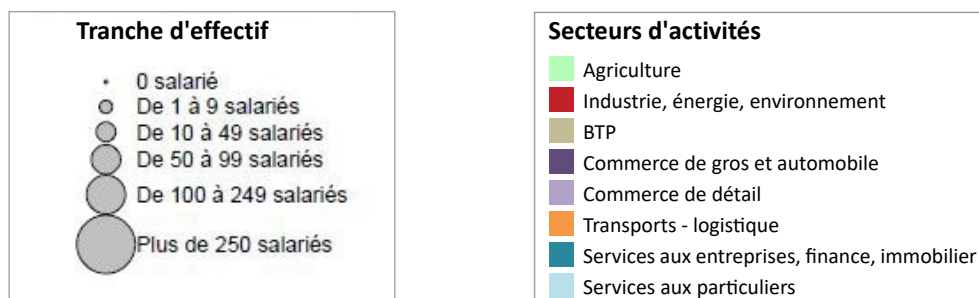
Source : Acoess-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné



■ Artisanat - Commerce

Une faible densité artisanale

Avec une densité de 116 établissements pour 10 000 habitants contre respectivement 190 établissements et 144 établissements sur le Val de Saône et la Métropole de Lyon, Saint-Germain-au-Mont-d'Or dispose d'une densité artisanale plus faible.

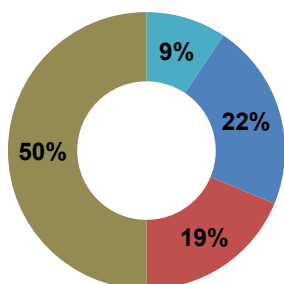
Comparativement à la conférence, les entreprises artisanales dans le bâtiment sont surreprésentées sur la commune (60% des établissements artisanaux).

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

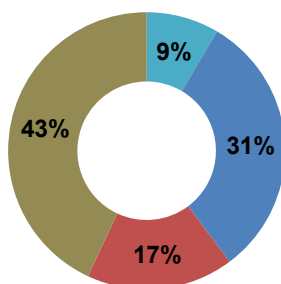
Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



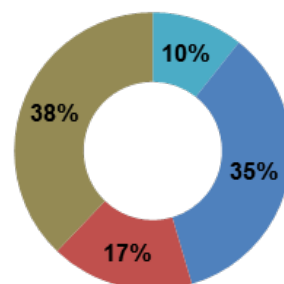
Saint-Germain-au-Mont-d'Or



Val de Saône



Métropole de Lyon



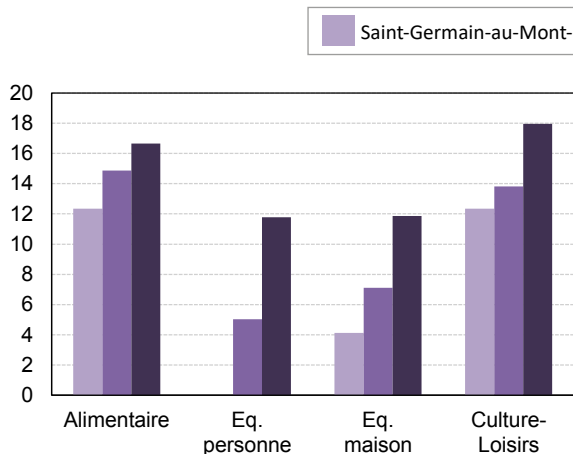
Des petits commerces plutôt moins présents que dans la Conférence ou la Métropole

La densité commerciale en petites surfaces (moins de 300m²) de la commune est inférieure à celle constatée sur la conférence Val de Saône ou la Métropole de Lyon. Il n'y a aucune petite surface dans l'équipement de la personne sur le territoire.

La commune dispose de grandes surfaces uniquement dans l'alimentaire.

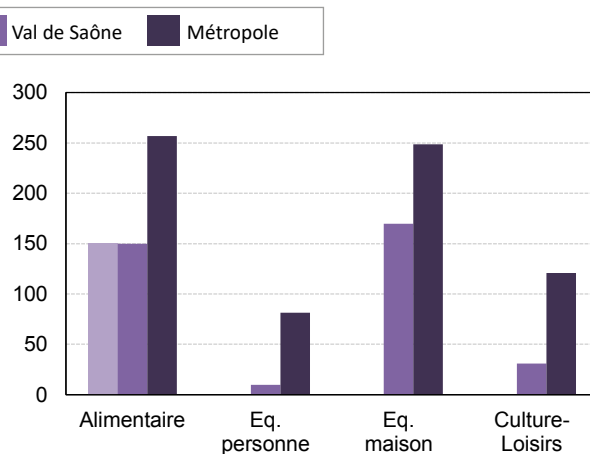
Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

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 majeur

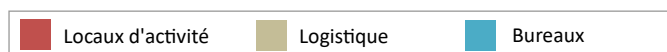
Pour autant, l'entreprise Thimonnier a interpellé la commune pour modifier le zonage de sa réserve foncière pour pouvoir y stocker les machines produites.

Un parc immobilier exclusivement industriel

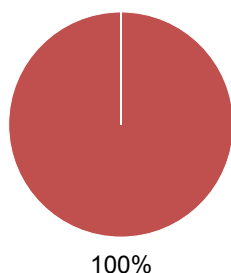
Le parc immobilier d'entreprise de la commune représente plus de 4 800 m² de surface de plancher. Les locaux industriels constituent la totalité du parc.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

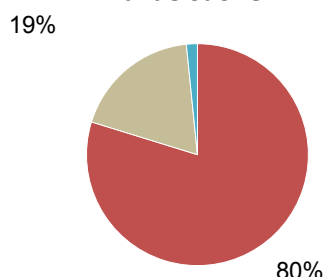
Source : Cecim



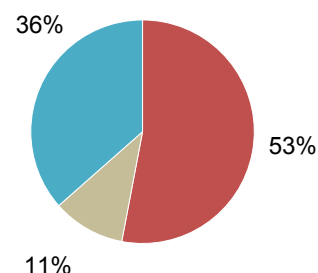
Saint-Germain-au-Mont-d'Or



Val de Saône



Métropole de Lyon



Marché immobilier

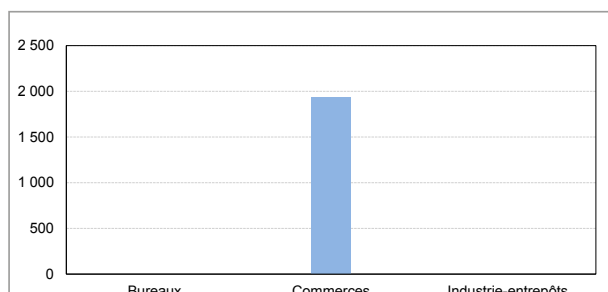
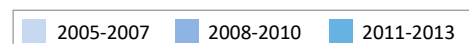
Une construction neuve composée de locaux commerciaux

Les constructions neuves sur la commune sont exclusivement des constructions de commerces, réalisées entre 2009 et 2010. Aucune autre construction n'est recensée sur les dix dernières années.

Aucune transaction réalisée entre 2008 et 2014

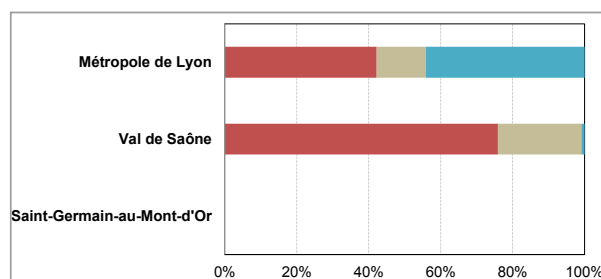
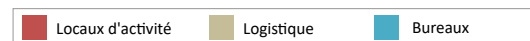
Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > La préservation et le développement du site économique de l'entreprise Thimonnier
- > Le développement d'une zone d'activités en réponse aux besoins des PME et TPE du bassin de vie
- > Le maintien d'une offre commerciale de proximité en centre bourg
- > Le maintien et le développement d'une agriculture périurbaine en lien avec la mise en place des PENAP

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Maîtriser le développement et conforter l'organisation de la commune**
 - > Conforter le centre-bourg
 - > Maintenir les équipements communaux
 - > Articuler armature patrimoniale et paysagère pour conforter l'ambiance qualitative du secteur historique, tout en permettant son développement encadré
 - > Conserver les spécificités des tissus anciens
 - > Réussir l'intégration paysagère et urbaine des secteurs de développement sensibles
 - > Permettre une évolution modérée dans le respect des qualités et de l'identité de chaque quartier
- **Maintenir et encourager le dynamisme économique**
 - > Garantir le maintien des commerces et services de proximité du quartier de Mendillonne et du secteur historique
 - > Organiser et engager le développement du secteur économique de l'avenue de la Paix
 - > Soutenir l'activité agricole en complément de la démarche des PENAP
- **Poursuivre l'effort de protection et de valorisation de l'environnement naturel et agricole**
 - > Préserver et valoriser les Gorges d'Enfer (Scot)
 - > Protéger le secteur naturel du massif du Mont d'Or
 - > Préserver et valoriser les éléments remarquables d'exception pour leur caractéristique écologique

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants
 - > en tenant compte des capacités de développement de la commune en termes de foncier, d'équipements, de services et de transports,
 - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.
- Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie
 - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages,
 - > en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle,
 - > en répondant aux besoins en logement des ménages dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte par le logement classique,
 - > en facilitant l'accès au logement social,
 - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation via la mixité fonctionnelle.
- Développer l'offre de logements à prix abordables
 - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables,
 - > en maintenant l'offre 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 et du parc social,
 - > 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

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



Pré de la Combe ©Agence d'urbanisme

La Combe

Situé à l'arrière de la mairie, de part et d'autre de la rue de la Combe, ce pré, en pâturages, occupe une situation stratégique au regard des enjeux d'articulation des différents quartiers et de sa valeur paysagère.

Propriétés Liogier et des 4 vents

Ces deux maisons bourgeoises et leurs dépendances sont accompagnées de grands parcs boisés assez remarquables et visibles depuis l'espace public. Le relief renforce cette perception. Leurs murs d'enceinte et portails structurent l'espace public et le carrefour attenant. La rue de caractère de la Combe est à ce titre remarquable. Ces deux propriétés marquent fortement l'ambiance du carrefour de la Mairie.

Leur situation stratégique impose de croiser enjeux de préservation des qualités et de développement. La Propriété Liogier a d'ailleurs été urbanisée dans le respect de ses caractéristiques bâties et paysagères. La Propriété des 4 vents fait l'objet de réflexion similaire.



Espace publics et logements collectifs ©Agence d'urbanisme

Quartier de la Mendillonne

Il s'organise autour de :

- un secteur d'habitat individuel (habitat groupé et isolé),
- un pôle de centralité à proximité de la Mairie, constitué de logements collectifs, de commerces et de services en rez-de-chaussée,
- un parc public doté d'un bassin de rétention et de cheminements piétons reliant les quartiers d'habitat et les équipements (école, salles des fêtes et gare). La requalification de la rue du 2e Spahis algérien a accompagné cet aménagement.

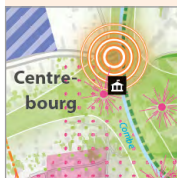
Secteur du Chemin de Maintenue

Secteur à dominante résidentielle qui s'est progressivement urbanisé après les années 1950, il est situé entre la Mairie au sud et un petit secteur d'habitat collectif dont les cités cheminotes au nord. À l'est, il est délimité par la gare de triage et son talus et à l'ouest par les secteurs agricoles de la plaine des Chères.

Majoritairement composé de tissus pavillonnaires développés sous forme diffuse, ce secteur abrite également les équipements scolaires, péri-scolaires et culturels de la commune.

Maîtriser le développement et conforter l'organisation de la commune

• Conforter le centre-bourg

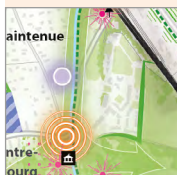


- > Préserver la séquence paysagère que constitue ce pré, respiration végétale stratégique qui assure le trait d'union entre le quartier de la Mendillonne et le quartier ancien d'une part et le parc du Château de la Combe à l'est et le secteur Barollière puis Saint Hilaire à l'ouest

- Un zonage N1, des espaces végétalisés à préserver, des espaces boisés classés et des arbres remarquables (Parc du Château de la Combe) sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.

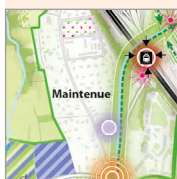
- > Permettre l'urbanisation qualitative des grandes propriétés à proximité de la Mairie en privilégiant une organisation urbaine sous forme de plots
- > Préserver les qualités des deux propriétés en maintenant les caractéristiques urbaines, morphologiques, architecturales et paysagères

- Un zonage URc2c permet l'urbanisation des propriétés dans le respect de leur parc attenant.
- Des espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser les boisements et la structure paysagère existante.
- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments d'intérêt.



- > Permettre la gestion et l'évolution de l'existant dans le respect de son organisation actuelle
- > Préserver la vocation de l'espace public du Pré des Anglais

- Des zonages URm2a et URi1a correspondent aux formes urbaines existantes.
- Un zonage N2, un arbre remarquable et des espaces végétalisés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.



- > Permettre un développement modéré des secteurs résidentiels du secteur de Maintenue prenant en compte les besoins en équipements de la commune et la préservation de l'identité du village.
- > Permettre l'évolution de la zone d'équipements et amorcer son retournement vers le Pré des Anglais.

- Un zonage URi1a couvre l'ensemble du secteur pour une évolution modérée au sein des capacités résiduelles.
- Un emplacement réservé aux équipements publics est inscrit chemin de Maintenue.



Mairie ©Agence d'urbanisme



Coeur vert de Saint-Germain©Agence d'urbanisme

Centre-bourg historique

Implanté en contrebas et au sud du château médiéval, il est constitué d'un tissu historique dense, organisé selon un réseau viaire étroit et sinueux. Son emprise très étendue témoigne de sa grande cohérence et de sa conservation.

La concentration importante de maisons bourgeoises au coeur du tissu plus ordinaire en rehausse la qualité (notamment entre l'avenue de la Résistance et la rue du Manoir). La présence de la végétation crée un véritable coeur vert et ménage ainsi une transition vers les grandes propriétés et leurs parcs situés plus au nord.



Château de la Combe©Agence d'urbanisme

Château de la Combe

Son bâtiment principal organisé autour d'un pavillon centre, présente une richesse architecturale. Il est accompagné de dépendances organisées autour d'une cour ainsi que d'un pavillon de garde à l'entrée du domaine, chemin de la Mendillonne. A partir de là s'étire un mur bahut d'enceinte clos par un portail.

Ce château est implanté au coeur d'un vaste parc boisé à l'angle sud-est du carrefour central de la Mairie.

• Maintenir les équipements communaux

- > Conforter la polarité d'équipements culturels et scolaires du centre-bourg
- > Développer les équipements sportifs des bords de Saône

- Un zonage USP couvre la zone d'équipements.
- Un zonage N2s1 permet la réalisation d'équipements sportifs et annexes à contenir dans un polygone d'implantation.

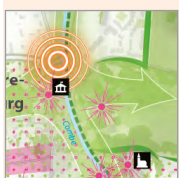
• Articuler armature patrimoniale et paysagère pour conforter l'ambiance qualitative du secteur historique, tout en permettant son développement encadré



- > Préserver les ambiances végétales et architecturales du « cœur vert » du village historique
- > Permettre l'évolution encadrée en prenant en compte les risques d'inondation du ruisseau de la Combe
- > Préserver les maisons bourgeoises et manoirs et leur parc et jardin attenant

- Le zonage de bourg et village UCe4b est inscrit pour respecter la forme urbaine de tissu historique existante.
- Le zonage de bourg et village UCe4a est inscrit pour respecter la forme urbaine de tissu historique existante.
- Des espaces végétalisés à valoriser, espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.
- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments.
- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.

PIP
A1



- > Structurer des continuités végétales entre les grandes entités paysagères :
 - Est/ouest entre le Parc du Château de la Combe et le secteur Saint-Hilaire, en s'appuyant la présence végétale existante à valoriser (pré de la Combe)
 - Nord/sud entre les bords de Saône jusqu'aux contreforts du Mont d'Or en s'appuyant sur le ruisseau de la Combe à valoriser, en le remettant à ciel ouvert et en complétant la continuité piétonne confortable à ses abords

- Des espaces végétalisés à valoriser, espaces boisés classés et arbres remarquables sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.
- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments d'intérêt.



Château médiéval © Agence d'urbanisme

Le site du château médiéval

Son urbanisation ancienne est relativement dense.

Le reste du secteur est constitué d'un tissu résidentiel intermédiaire, situé au pied du site du château. Une rue escalier pittoresque relie le château au vallon, longée au nord par la montée de la Tour.

Port Masson

Situé à l'extrême nord de la commune et en bords de Saône, à cheval sur Saint-Germain-au-Mont-d'Or et Quincieux, ce quartier est isolé du centre de la commune et soumis à des risques d'inondation, enserré par la gare de triage et la RD51, ce hameau-rue très homogène et dense s'étire sur une portion restreinte de la rue de Port-Masson. L'ensemble est constitué principalement de corps de ferme, bâtis en front de rue et organisés autour de cours dont certaines sont closes par des portails tout en laissant entrevoir des vues. L'épannelage de la rue est rythmé par l'alternance de murs pignons et de murs d'enceinte de pierre.

Quartier rue de la Cornière

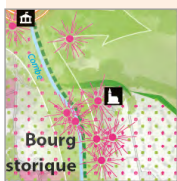
C'est une petite séquence bâtie homogène isolée du centre historique par le relief. Elle s'organise autour de la rue étroite, la cohérence des clôtures assure une continuité bâtie. La variation des implantations bâties en front de rue ou en recul ménageant des vues sur les cours.



Hameau du Méchin © Agence d'urbanisme

Hameau du Méchin

Il s'agit d'un ensemble d'habitat imbriqué d'origine rurale qui s'est développé le long de la route de Curis. Sur un parcellaire en lanières, il accueille des constructions en premier et second rang (en peigne). Le paysage urbain est structuré par des murs pignons et murs d'enceinte (au sud), des bâtiments, de un à deux niveaux, de facture modeste. Les arrières de parcelles non bâties à l'est assurent une transition avec les Gorges d'Enfer.



- > Protéger ce site et assurer l'intégration de constructions nouvelles.
- > Ménager des vues sur le château.
- > Protéger les boisements qui participent à la qualité de la montée de la Tour

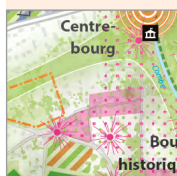
- Des espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.
- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments d'intérêt.

• Conserver les spécificités des tissus anciens



- > Permettre la gestion de l'existant et un développement mesuré.
- > Relier ce secteur au centre actif de la commune de manière sécurisée
- > Se prémunir des risques naturels (risques d'inondation de la Saône) et en maîtriser la constructibilité.

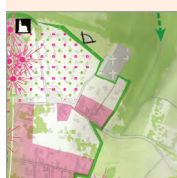
- Un zonage UPp de gestion des risques naturels est inscrit.



- > Préserver les qualités des hameaux en maintenant les caractéristiques urbaines, morphologiques, architecturales et paysagères

- Le zonage de bourg et village UCe4b est inscrit pour respecter la forme urbaine de tissu historique existante.
- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.

PIP
A3



- > Préserver les qualités des hameaux en maintenant les caractéristiques urbaines, morphologiques, architecturales et paysagères

- Le zonage de bourg et village UCe4b est inscrit pour respecter la forme urbaine de tissu historique existante.
- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.

PIP
A2

Basses Brosses

Le site revêt une grande sensibilité paysagère, puisqu'il est au contact direct d'entités naturelles structurantes : le coteau des Brosses et les zones agricoles de la Plaine des Chères. Il est soumis à plusieurs contraintes géographiques : forte pente, fortes rafales de vent depuis le massif au sud, mouvements de terrain, ruissellement en pied de coteau. Au contact du centre-village historique, à proximité de grandes propriétés (domaine des Hautannes au nord et Basses Brosses à l'est) et enceint d'un mur de soutènement en pierres dorées, le site bénéficie d'une forte identité patrimoniale caractéristique des villages des Monts d'Or.

Barollière

Située en entrée de ville et sur un axe majeur de la commune, la zone est à proximité du centre et à proximité de la gare.

Le site, étendu et aux caractéristiques différentes (topographiques, paysagères, accès et desserte, maillage), est doté d'une importante présence végétale (frange ouest en cours de boisement, existence d'arbres de belle dimension) qui constitue une trame paysagère.



Résidence Solar ©Agence d'urbanisme

Quartiers d'habitat collectif

Plusieurs quartiers d'habitat collectif assurent une offre de logement diversifiée : une résidence composée de petits immeubles avenue de la Paix ; un ensemble de logements collectifs plus récents, chemin de Mainteneur.

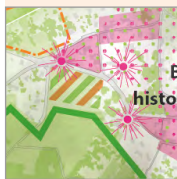


Cités cheminotes ©Agence d'urbanisme

Cités cheminotes

Implanté sur le plateau, au-dessus des voies ferrées au début du XIXème, cet ensemble de petits immeubles de logements implantés autour de jardins ouvriers présente une qualité résidentielle remarquable et repérable dans le paysage urbain. Pour autant, son parc de logements vieillit et sa nécessaire adaptation aux nouvelles réglementations (thermiques, d'accessibilité) amène le bailleur à réfléchir à son évolution.

• Réussir l'intégration paysagère et urbaine des secteurs de développement sensibles



> Permettre le développement d'une opération résidentielle d'ensemble avec une qualité d'insertion urbaine, environnementale et paysagère en tenant compte de ses qualités paysagères et patrimoniales, ses contraintes géographiques ainsi que des tissus environnants historiques et agricoles.

- Des espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.
- Un zonage AU2 est inscrit afin de différer ce développement dans le cadre d'une production de logements maîtrisée.

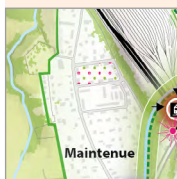


> Permettre le développement en deux temps d'un projet résidentiel d'ensemble, porteur de qualité et marqueur de l'entrée de ville à l'ouest de la commune en tenant compte de sa situation de transition entre secteurs pavillonnaires et paysage agricole

- Des espaces végétalisés à valoriser, espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser la l'ambiance végétale existante.
- Un zonage AURc2c est inscrit pour développer des formes d'habitat collectif. Le reste du secteur est classé en zonage AU strict.
- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre l'urbanisation de ce secteur d'interface.

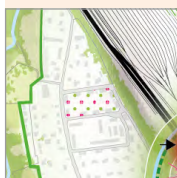
OAP
1

• Permettre une évolution modérée dans le respect des qualités et de l'identité de chaque quartier



> Maîtriser les évolutions engendrées par la réhabilitation de copropriétés sur l'ensemble du territoire communal

- Les zonages URc2c et URc2b sont inscrits.



> Permettre le projet de restructuration d'ensemble de ces cités
> Réinterpréter les spécificités morphologiques, urbaines et paysagères pour préserver le caractère mémoriel de cet ensemble

- Un zonage URc2b est inscrit pour développer des formes urbaines en plots et une composition paysagère des espaces libres.



Quartier pavillonnaire en pente ©Agence d'urbanisme

Quartiers pavillonnaires denses

Trois lotissements présentent une morphologie assez dense : la Barrolière, le Poirier, Le Manoir (situés allée des Pervenches, rue des Cèdres et place Mozart). Ces maisons individuelles, implantées sur de petites parcelles, illustrent une forme de développement économe d'espace qui est recherchée dans les secteurs périphériques de l'agglomération.

Secteurs pavillonnaires très lâches et soumis à des risques naturels

Les risques d'inondation de la Saône affectent les secteurs du Four à Chaux.

Les quartiers de la route de Saint-Hilaire et de la Montée du Tilleuls sont affectés par des risques de mouvements de terrain. Ce dernier secteur très pentu ne doit pas faire l'objet de terrassement ou d'imperméabilisation du sol supplémentaire. Cela aggraverait les phénomènes de ruissellement et les risques de débordement du ruisseau de la Combe.

Quartier Mendillonne et secteur historique

La commune compte plusieurs commerces et services de proximité.



Entreprise Thimonier ©Agence d'urbanisme

Zone économique Pain Béni avenue de la Paix

Située en entrée ouest de la ville et sur un axe principal de la commune, la zone est à proximité du centre dans un secteur bien desservi en transport en commun, par la gare. Le site est au contact de grandes zones agricoles, inscrit dans l'unité écopaysagère de la plaine des Chères qui s'ouvre au nord vers la plaine de Quincieux et au sud vers le Massif des Monts d'Or. L'environnement dans lequel il s'insère est très qualitatif, tant par ce grand paysage que par les secteurs résidentiels verdoyants situés au sud de l'avenue de la Paix. En termes de réseaux, la zone est desservie par l'avenue de la Paix dont le gabarit permet de supporter un trafic important. Enfin, le secteur du Pain Béni présente une forte déclivité (pente à 3,5%) dont il conviendra de tenir compte dans la gestion de l'eau.



Secteur agricole ©Agence d'urbanisme

Secteurs agricoles et Plaine des Chères

Au nord de la commune, un secteur plat appartenant aux plaines de Chasselay et des Chères, à l'intérêt agronomique avéré, est valorisé par une agriculture active. Deux ruisseaux traversent ce plateau.

D'autres secteurs agricoles situés au sud du bourg s'étendent sur les premiers contreforts des Monts d'Or.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation Outils réglementaires

- > Permettre l'évolution modérée, essentiellement par divisions parcellaires limitées, et la gestion de l'existant des secteurs pavillonnaires peu denses
- > Préserver les ambiances végétales

- Un zonage URi1a et des espaces végétalisés à valoriser, espaces boisés classés sont inscrits.

- > Permettre l'évolution modérée, essentiellement par divisions parcellaires limitées, et la gestion de l'existant des secteurs pavillonnaires peu denses
- > Se prémunir des risques naturels d'inondations et de glissement de terrain en limitant la constructibilité à la gestion de l'existant

- Des zonages URi2a, URi2d et URi2c sont inscrits.

- Un zonage N1 est inscrit sur le secteur Four à Chaux.

- Un zonage UPP est inscrit sur le secteur de Marnay.

Maintenir et encourager le dynamisme économique

- Garantir le maintien des commerces et services de proximité du quartier de Mendillonne et du secteur historique
- Organiser et engager le développement du secteur économique de l'avenue de la Paix



- > Conforter l'activité économique en place en permettant son renouvellement et sa modernisation
- > Permettre le développement d'une nouvelle offre économique pour l'accueil de petites et moyennes entreprises dans les secteurs de l'artisanat et du tertiaire (services aux entreprises)
- > Réaliser une lisière de transition paysagère avec la zone agricole

- Des linéaires toutes activités sont inscrits sur les bâtiments accueillant des activités aujourd'hui.

- Un zonage UEi2 est inscrit.

- Un zonage AUEi2 est inscrit ainsi qu'une orientation d'aménagement et de programmation n°3 pour encadrer le développement de la zone du Pain Béni.

- Un espace non aedificandi est inscrit sur le pourtour des zones UEi2 et AUEi2 pour la transition paysagère.

OAP
3

- Soutenir l'activité agricole en complément de la démarche des PENAP



- > Favoriser le maintien et le développement d'une agriculture périurbaine dynamique tout en tenant compte de la sensibilité paysagère de ces secteurs

- Un zonage A1 est inscrit sur les secteurs à préserver en raison de leur qualité paysagère.

- Un zonage A2 qui permet notamment la construction de bâtiments liés aux activités agricoles s'applique.

- Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser la trame végétale existante.



Champvieux ©Agence d'urbanisme

Gorges d'Enfer

Ce nom est apparu au XVIII^e siècle pour désigner un vallon ombreux, encaissé, très isolé et lugubre. Ce vallon assure la liaison entre le massif du Mont d'Or et la Saône et est protégé par une coupure verte précisément définie, au Scot. Aujourd'hui, sa partie haute est aménagée en parc de loisirs.

Champvieux

Le château de Champvieux, situé chemin de Lurin, est une maison imposante avec un double-escalier en façade principale, implantée dans un vaste parc clos. Il a fait l'objet d'une opération immobilière qui a permis la préservation du bâti et du parc.



Massif du Mont d'Or ©Agence d'urbanisme

Le massif du Mont d'Or

Il appartient à l'armature verte du Scot en tant que poumon vert d'agglomération. Son versant nord offre une arrière-scène paysagère exceptionnelle à la commune.

Pour autant, de rares secteurs d'habitat pavillonnaire très lâche se sont développés dans l'amorce de la pente plus forte, soumis à des risques naturels de glissement de terrain.



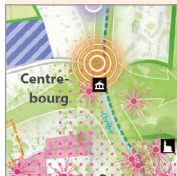
Bord de Saône ©Agence d'urbanisme

La Saône, ses berges et l'île du Rigodon

Bien qu'assez anthropisée, la Saône possède des espaces d'un grand intérêt écologique notamment par la présence de ses îles, en l'occurrence l'île du Rigodon. Elle offre une zone calme, avec un bras et deux berges protégées du chenal principal, propice à la biodiversité.

Poursuivre l'effort de protection et de valorisation de l'environnement naturel et agricole

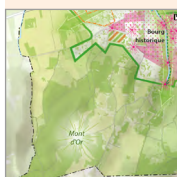
• Préserver et valoriser les Gorges d'Enfer (Scot)



- > Traduire la coupure verte du Scot
- > Tenir les limites naturelles au contact de l'enveloppe urbaine
- > Préserver les qualités des hameaux en maintenant les caractéristiques urbaines, morphologiques, architecturales et paysagères

- Le champ en contrebas du château et le vallon élargi sont classés en N1. Des zonages A1 et N1 sont inscrits sur l'ensemble du secteur.
- Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser les trames végétales existantes.
- Deux périmètres d'intérêt patrimonial sur les hameaux du Méchin et du Lurin préconisent un traitement qualitatif des lisières habitées des Gorges d'Enfer.
- Un élément bâti patrimonial protège le château.

• Protéger le secteur naturel du massif du Mont d'Or



- > Valoriser le Mont d'Or
- > Tenir et soigner les limites d'urbanisation à son contact

- Un zonage N1 est inscrit.
- Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.
- Un zonage URi2d s'applique sur le secteur d'habitat pavillonnaire très lâche.
- Un zonage UCe4b est inscrit.

• Préserver et valoriser les éléments remarquables d'exception pour leur caractéristique écologique



- Un zonage N1 est inscrit.
- Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages et la disparition de logements existants (démolition, fusion) restent tels qu'entre 1999 et 2012, la commune pourrait perdre de la population si elle construit moins d'environ une dizaine de logements par an.

En 2012, 42% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 72,5% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Saint-Germain-au-Mont-d'Or est une commune où le revenu disponible médian est inférieur au bassin de vie, mais supérieur à la Métropole.

La population jeune est importante (40,2% des habitants ont moins de 30 ans), mais la population âgée de 60 ans et plus a progressé (+ 160 personnes) et représente 17,9% de la population de 2012. A noter que 4,9% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon).

La part des familles (44,3% en 2012 contre 48,6% en 1999) a diminué au profit des personnes seules. On note par ailleurs une progression significative des familles monoparentales (+48 familles, +3,1 points).

Besoins en logements spécifiques

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

Une réflexion est en cours pour le développement d'une offre destinée aux seniors.

Équilibre entre locatif et propriété occupante

La commune compte une majorité de propriétaires occupants. En 2012, 67,4% des ménages sont propriétaires de leur logement, 29,3% sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a augmenté de 2,3 points entre 1999 et 2012 ce qui représente 154 locataires supplémentaires.

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

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- > 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**

- > Conforter la mixité sociale existante en préservant une offre de logements financièrement accessible aux ménages aux revenus intermédiaires et modestes.
- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
- > Préserver le rôle d'accueil des familles avec enfant(s) 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.
- > Développer l'offre de logements spécifiques pour répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).
- > Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
- > Veiller à la diversité des produits proposés (granulométrie, prix, taille).



Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 403 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 117 logements. Le taux SRU (32,6% en 2017) a également progressé.

La pression de la demande est de plus de 2 demandeurs pour une offre. 85 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Saint-Germain-au-Mont-d'Or au 31 décembre 2017, 39% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (7,8%) était inférieur à ceux du bassin de vie (9,8%) et de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Saint-Germain-au-Mont-d'Or se situent dans la fourchette haute du bassin de vie pour l'individuel et dans la fourchette basse du bassin de vie pour le collectif.

Les logements en collectif, dont le prix moyen a baissé de 7,2% entre 2012 et 2014, restent accessibles à une clientèle d'accédant à revenus intermédiaires et modestes. 63% des appartements anciens ont été vendus à moins de 2 800 €/m² en 2014.

L'individuel, dont le prix moyen a quant à lui augmenté, cible plutôt les ménages aisés.

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

Le parc existant

Environ 520 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 60% ont été construits avant 1949.

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

A noter que 3,6% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 4,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

Dans le parc public, toutes les résidences n'ont pas été réhabilitées. Un projet est en cours sur la requalification du parc appartenant à ICF (Cité de la Mainteneur).

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 en accompagnement de l'offre libre 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.

- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant les primo-accédants.



- **Améliorer le parc existant**

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



- **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 28 logements /an, soit 250 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de Barollière, Cité cheminote et Maisons aux 4 Vents,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC structurante existante (desserte TER) et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.
- La mise en place d'une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) permet de limiter les divisions excessives de logements ou maisons, phénomène touchant particulièrement les secteurs du vieux bourg et les zones résidentielles. Cet outil permet de garantir la qualité des logements, de conserver des typologies de grande taille pour accueillir des familles et prévenir les situations d'habitats insalubres. Cette servitude est mise en œuvre sur les zones UCe4, URi et AU2. La règle est la suivante :
 - Dès la création de 3 logements ou plus, 70% de la surface de plancher du programme doit être composée de T3 et plus en zone UCe4
 - Dès la création de 3 logements ou plus, 50% de la surface de plancher du programme doit être composée de T3 et plus en zones URi et AU2.



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 7 logements locatifs 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 vu 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 mise en place de règles et d'un périmètre de secteur de mixité sociale sur la commune,

- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole. 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 secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



Améliorer la qualité du parc

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

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

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.



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 spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - 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

- 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

Barollière

Constat

Située sur un axe majeur en entrée de la commune, la zone est à proximité du centre dans un secteur bien desservi en transport en commun.

Le site est doté d'une importante présence végétale (frange ouest en cours de boisement, existence d'arbres de belle dimension) qui constitue une trame paysagère.

La zone AU sous condition Barollière se poursuit au sud par une zone AU stricte sur un site étendu et aux caractéristiques différentes (topographiques, paysagères, accès et desserte, maillage) qu'il conviendra de prendre en compte.

Objectifs

Permettre le développement d'un projet résidentiel, porteur de qualité et marqueur de l'entrée de village à l'ouest de la commune :

- > Travailler ce secteur comme une zone de transition / tampon entre les secteurs urbains et le paysage agricole ;
- > Proposer une urbanisation et une densité qui permettent de répondre aux enjeux de l'entrée ouest de la commune sur l'avenue de la Paix.

Principes d'aménagement

Morphologie urbaine

- > Améliorer le marquage de l'entrée de village et assurer une transition réussie avec les entités paysagères ainsi qu'une transition urbaine avec le lotissement
- privilégier une forme urbaine de petits collectifs
- organiser une transition morphologique douce entre le lotissement à l'est et les nouveaux bâtiments à l'ouest : après la bande paysagère non bâtie d'environ 22 mètres comportant un mail piétonnier à réaliser selon une conception préservant la biodiversité, le secteur bâti répartit les bâtiments selon un gradient de hauteurs, à savoir R+1+attique dans une première bande et R+2+attique au-delà. Afin de préserver le quartier pavillonnaire existant, les attiques ne seront pas autorisées en regard de cet ensemble pavillonnaire.
- organiser une transition morphologique douce à l'angle de l'avenue de la Paix et du chemin des Rouettes afin de traiter qualitativement le contact avec les zones agricoles.
- prévoir une implantation bâtie qui ménage une bande végétalisée sur l'avenue de la Paix tout en

gardant un rapport à la voie

- garantir des césures sur l'avenue de la Paix qui dégagent des vues sur le cœur vert au sud et le grand paysage au nord.
- rechercher des implantations favorisant au maximum l'ensoleillement des logements et orientant les logements et les terrasses en attique vers les cœurs verts.

Nature en ville

- > Ménager une frange végétale le long du chemin des Rouettes en garantissant une cohérence végétale avec la frange végétale existante plus au Sud.
- > Soigner la qualité des espaces extérieurs pour offrir un cadre de vie de qualité : préserver des espaces verts en cœur d'ilot en privilégiant les essences locales, traiter de manière paysagère les stationnements qui seront mutualisés, soigner la lisière avec les espaces verts boisés au sud afin d'assurer une continuité écologique.
- > Préserver les vues sur le grand paysage : plaine des Chères et de Chasselay.

Principes d'aménagement

Accès, déplacement et stationnement

- > Privilégier l'accès véhicule unique sur l'avenue de la Paix.
- > Créer un cheminement piéton sécurisé à l'est permettant aux nouveaux habitants d'accéder à l'avenue de la Paix. Cet aménagement sera conçu de manière à préserver la biodiversité.

Gestion de l'eau

- > Prévoir la gestion des eaux pluviales en point bas du site par la mise en oeuvre de noues paysagères et / ou de bassins paysagers favorisant leur bonne gestion.



- Secteur d'habitat collectif avec une hauteur maximale de R+2+attique à respecter
- Secteur d'habitat collectif avec une hauteur maximale de R+1+attique à respecter
- Espace non bâti paysager à respecter
- Cheminement piéton à créer

- Recul végétalisé à respecter
- Percée visuelle sur le grand paysage à garantir
- Coeur d'îlot à planter
- Lisière de transition paysagère à aménager
- Accès à privilégier sur l'avenue de la Paix
- Périmètre OAP

OAP
3

Zone économique Pain Béni

Constat

Située en entrée ouest de la commune et sur un axe routier important, la zone est à proximité du centre dans un secteur proche de la gare. Le site est au contact de grandes zones agricoles, inscrit dans l'unité éco-paysagère de la plaine des Chères qui s'ouvre au nord vers la plaine de Quincieux et au sud vers le Massif des Monts d'Or. L'environnement dans lequel il s'insère est très qualitatif, tant par ce grand

paysage que par les secteurs résidentiels verdoyants situés au sud de l'avenue de la Paix. En termes de réseaux, la zone est desservie par l'avenue de la Paix dont le gabarit permet de supporter un trafic important. Enfin, le secteur du Pain Béni présente une forte déclivité (pente à 3,5%) dont il conviendra de tenir compte dans la gestion de l'eau.

Objectifs

Encadrer le développement d'une zone d'activités économiques en portant une attention particulière à son intégration paysagère et à sa qualité architecturale afin de préserver l'entrée de village.

Assurer une cohérence de fonctionnement avec la zone d'activités existante, à l'Est du secteur.

Développer une offre à destination des petites et moyennes entreprises, pour répondre aux besoins importants sur le Val de Saône.

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaine

- > Prévoir une offre économique adaptée aux besoins des entreprises de petite et très petite taille.
- > Concevoir une façade qualitative sur l'extérieur de la zone, avec une attention particulière au contact de l'avenue de la Paix, où un soin particulier est attendu sur le/les bâtiment(s) vitrine
- > Développer des formes mitoyennes sur l'extérieur de la voie de desserte, et éventuellement en cœur de zone. Des fractionnements, décalages et jeux d'épannelage devront permettre de limiter l'effet massif des constructions.
- > Prévoir une modularité des bâtiments grâce à des choix structurels simples leur permettant d'être découpés en tranches de l'ordre de 100m²
- > Limiter la hauteur à 9 mètres maximum offrant la possibilité de planchers intermédiaires mais aussi une flexibilité intérieure d'adaptation
- > Assurer une cohérence architecturale d'ensemble tout en permettant une diversité de traitements architecturaux et en privilégiant des matériaux à faible impact carbone.

Patrimoine bâti et paysager

- > Préserver le ruisseau de Mainteuve et sa ripisylve qui constituent la limite ouest de la zone par des aménagements paysagers. Les protéger de toute urbanisation, dépôt ou stationnement dans une bande de préservation d'une quinzaine de mètres, support du corridor écologique
- > Préserver les 2 cônes de vue : au Sud-Est et sur un axe Nord-Sud. Sur ce dernier, les aménagements et la végétalisation devront permettre de maintenir la vue sur le grand paysage.
- > Préserver l'espace végétal au Sud-Est de la zone et conforter la végétation le long du reste de l'avenue de la Paix.
- > Concevoir un aménagement paysager qualitatif, avec un développement végétal prioritairement sur les lisières de la zone.

Accès, déplacements et stationnement

- > Prendre en compte la voie cyclable le long de l'avenue de la Paix en assurant la visibilité et la sécurité des cyclistes au niveau de l'accès de la zone. La circulation des cyclistes devra également être sécurisée au sein de la zone. Un accès modes doux est à prévoir sur la rue de la Paix en parallèle de la noue paysagère.
- > Réaliser un réseau viaire économe permettant une gestion optimisée des flux et une possibilité d'accès mutualisé avec la zone économique à l'Est du secteur d'OAP.
- > Permettre la desserte interne en boucle et en sens unique
- > Organiser des zones de stationnement mutualisées et paysagées en cœur de zone (localisation indicative sur le schéma), tout en permettant le stationnement de livraison face à chaque lot

Prise en compte des risques / gestion de l'eau

- > Privilégier une gestion des eaux pluviales de manière commune à l'opération grâce à un espace de gestion des eaux de pluie à ciel ouvert, positionné au nord, au point bas du site, associé à des aménagements paysagers. Une noue paysagère principale est à mettre en place sur l'axe Nord-Sud. Elle pourra participer au maintien du point de vue sur le grand paysage.
- > En cas de phasage de l'urbanisation de la zone AU, réaliser le bassin de rétention en point bas du site et le dimensionner pour l'aménagement de l'ensemble de la zone

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

Surface communale.....

543,27 ha

(dont surface d'eau : 29,40 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	
UCe4	15,32
Mixtes de formes compactes	
URm1	
URm2	0,96
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	7,67
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	35,58
URi2	23,23
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	2,64
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEi	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	36,38
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	10,75
UL	
TOTAL	132,53

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	0,82
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	3,46
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEi	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	5,85
AU3	
TOTAL	10,13

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	156,43
N2	8,87
Zones agricoles	
A1	68,13
A2	167,18
TOTAL	400,61

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	93,64
Espaces Végétalisés à Valoriser	37,49
Plantations sur domaine public	1,17
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	132,30

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	2 843	3 085	48	8,5%	1 385 927
Nombre de ménages	1 115	1 275	32	14,4%	631 553
Taille des ménages	2,5	2,4	0,0	-0,04	2,1
Nombre de résidences principales	1 115	1 275	32	14,4%	631 553
Part des ménages propriétaires	54,9%	56,0%	0,2%	1,1%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	14,7%	14,7%	0,0%	0,1%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	29,4%	28,1%	-0,3%	-1,3%	125 583
Taux de logements vacants	5,0%	5,5%	0,1%	0,6%	7,4%
Nombre d'emplois	456	429	-5	-5,9%	704 742
Revenu fiscal médian	22 286 €	24 630 €	469	10,5%	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	27,66%	32,58%	32,70%

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	85	107
Pression de la demande de logement locatif social	2,1	6,3
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	40%	61%
Taux de rotation dans le parc locatif social	7,8%	6,3%
Taux de vacance dans le parc locatif social	0,8%	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	90,2	91,2	90,3
Nombre de logements	1 362	1 371	1 357
Densité	15,1	15,0	15,0

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.