

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR

C.1. Cahier communal



SOMMAIRE

1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>14</i>
 Habitat.....	15
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>23</i>
 Economie	25
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>30</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ...	32
<i>SYNTHESE</i>	<i>32</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>35</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>45</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)	48
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	52
5. Rapport de présentation	60
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	62
Indicateurs de suivi	

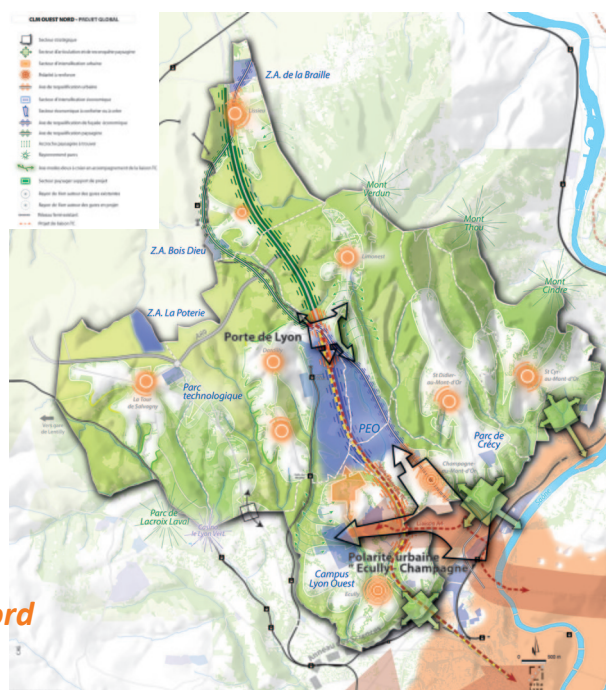
Les éléments ne pouvant être appréciés qu'aux échelles plus globales de la métropole ou des bassins de vie ne sont pas précisés à l'échelle communale.

Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

- > Engager l'ensemble du territoire vers un développement adapté en le polarisant sur les bourgs existants
- > Structurer l'organisation urbaine du secteur d'accroche à la ville centre (agrafe Vaise-Duchère-Pérollier inscrite au SCoT)
- > Révéler l'A6 comme un axe central du territoire, requalifié et structurant le développement jusqu'à la Porte de Lyon
- > Corréler l'évolution du territoire à la valorisation de ses qualités intrinsèques

Cf : déclinaison cahier bassin de vie Ouest Nord



Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

La commune de Saint-Cyr au mont d'Or est reconnue pour ses qualités tant patrimoniales que paysagères, elle participe à ce titre aux grands enjeux de préservation de la trame verte du Bassin de Vie et plus largement de l'agglomération. Elle accueille notamment :

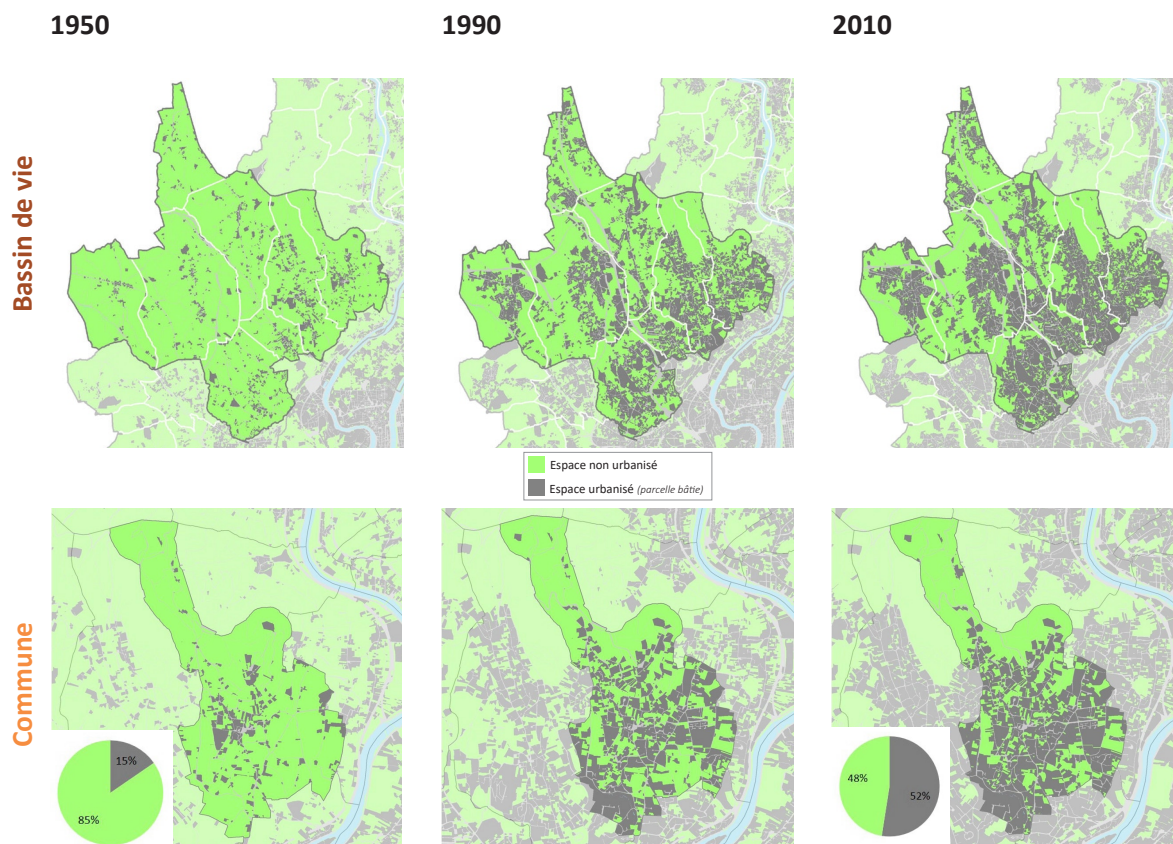
- le massif du mont d'or, dont les contreforts sont stratégiques du point de vue de la préservation des grandes entités paysagères
- les vallons de l'Arche et de l'Indiennerie dont la préservation est un enjeu intercommunal du fait de leur situation de frontière administrative
- la couronne verte de boisements qui s'étend parallèlement à la Saône et est garante de la lisibilité d'une coupure entre 1ère couronne et seconde couronne d'agglomération
- de nombreuses grandes propriétés et maisons bourgeoises aux qualités architecturales et paysagères reconnues au titre du patrimoine du Bassin de vie.

Son rayonnement participe à l'offre touristique avec le Mont d'Or, le site de l'Ermitage, le bourg médiéval, et une offre d'hébergement diversifiée (gîtes et hôtels)

Elle répond également à l'enjeu d'engager un développement localisé dans les lieux préférentiels et notamment le centre-bourg, en harmonie avec les caractéristiques existantes et les qualités patrimoniales prédominantes.

Elle accueille enfin des équipements à l'échelle intercommunale : Ecole nationale supérieure de police, pôles hospitaliers...

Consommation de l'espace



1950

La commune encore fortement rurale se développe autour des noyaux historiques des bourgs et hameaux anciens et des grandes propriétés. La commune accueille d'ores et déjà près de 3000 habitants.

1990

La commune a connu une consommation de l'espace avec un rythme soutenu de constructions (plus de 30 logements par an entre 1968 et 1989). Apparaissent les ensembles pavillonnaires, liés à l'essor de l'automobile. Ce phénomène d'urbanisation résidentielle se poursuit dans les années 90, avec un fort développement : la population compte plus de 5300 habitants

2010

A partir des années 2000, les limites naturelles se sont stabilisées. Jusqu'en 2010, l'urbanisation se poursuit en extension, en comblant les différents espaces libres. Une part importante des espaces ainsi artificialisés est dédiée à la voirie. La population quant à elle se situe légèrement en deçà de 5600 habitants.

Au regard des deux périodes extrêmes, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 85 à 48% pour les espaces non urbanisés. Cette évolution s'est faite au détriment des espaces libres de terres agricoles ou de grandes propriétés, mais s'inscrit dans la logique de la situation de St-Cyr au Mont d'Or, commune résidentielle ayant connu un fort développement pavillonnaire (qui représente plus de 90% des espaces urbanisés)

Or, depuis les années 2000, période où les limites naturelles ont été stabilisées, le Grand Lyon et la commune portent l'ambition de poursuivre le développement urbain sous une autre forme, privilégiant le renouvellement urbain, afin de garantir la préservation des poches de respiration paysagères, et le respect de l'identité communale.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Saint-Cyr-au-Mont-d'Or est située en limite de Lyon et s'étend sur un site de plateau qui prolonge le versant sud du Mont Cindre. Son territoire constitue un site charnière entre espace naturel et ville centre.

Le relief marqué de monts et vallons au sein du territoire marque fortement l'organisation communale. Les espaces naturels occupent ainsi une place importante dans la commune (près de 50% des parcelles sont des parcelles non bâties) avec notamment les versants sud du Mont Cindre et du Mont Thou. Dans le tissu urbain de la commune, les vallons de l'Indiennerie et de l'Arche forment des coupures vertes.

Les voies structurantes intercommunales (route de Lyon et route de Saint Romain) desservent respectivement le territoire en nord/sud et est/ouest et organisent notamment le centre-bourg historique qui s'est développé linéairement le long de ces principaux axes.

Des hameaux sont disséminés sur le territoire, notamment aux marges, avec le hameau de La Jardinière au nord, Le Gayet et La Chaux à l'est en limite avec Collonges-au-Mont-d'Or.

La commune dispose de secteurs d'équipements d'envergure avec notamment l'école de Police et l'hôpital Champlong. Une petite zone d'activité est située au sud-est de la commune.

La majorité du territoire urbanisé est occupé par une urbanisation pavillonnaire "en nappe", dont la lisibilité est parfois peu aisée.

Contraintes et ressources du territoire

Un relief marqué

Le relief important des contreforts du Mont d'Or et des vallons entraînent des risques géotechniques sur de nombreux secteurs.

Des risques d'inondations

Le ruisseau de l'Arche et son affluent le Pomey génèrent des risques d'inondation localisés à leurs alentours

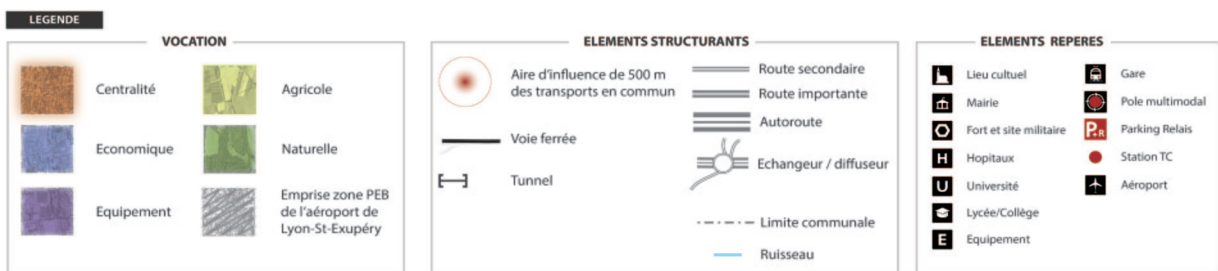
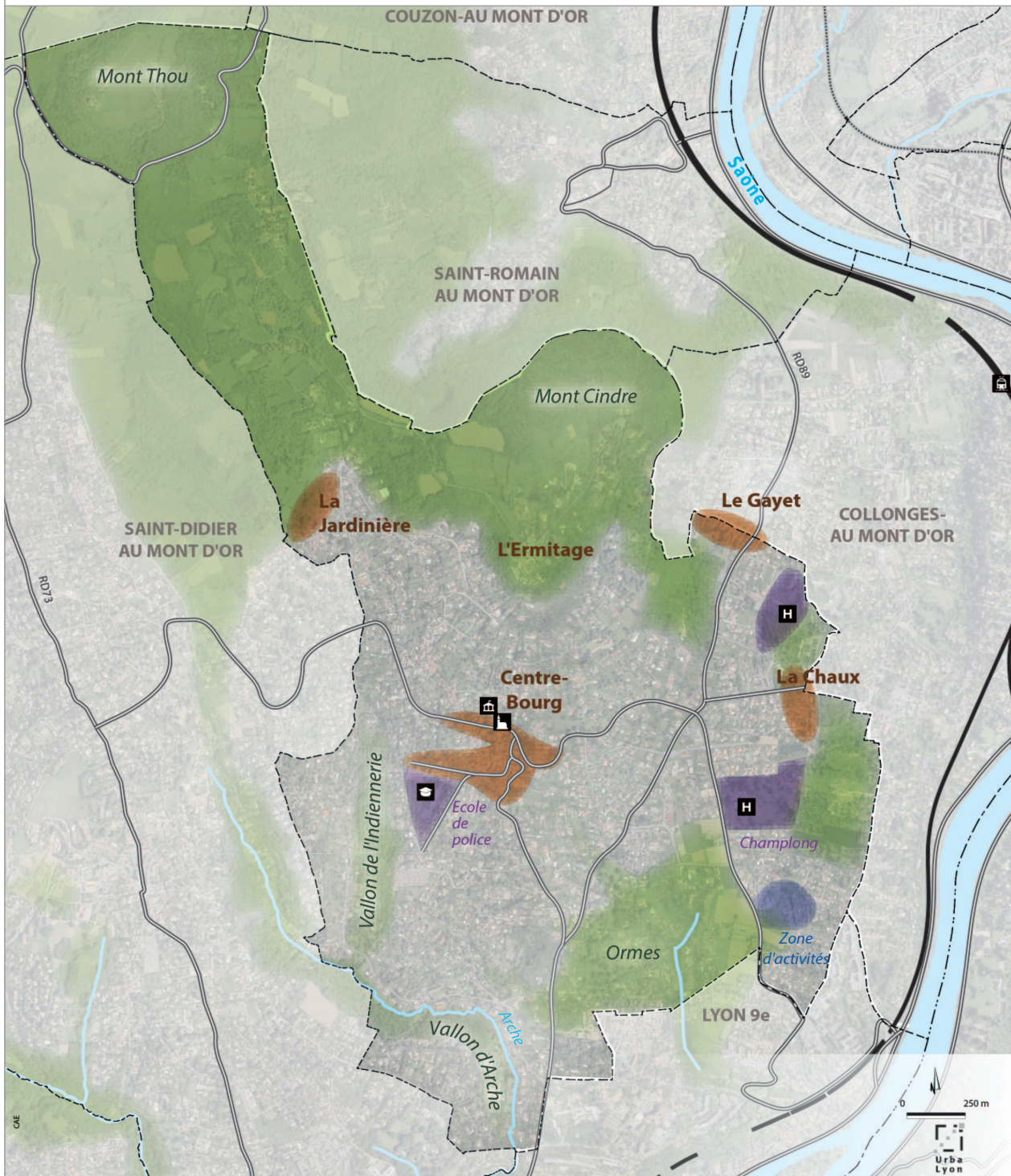
La gestion du ruissellement

La gestion du ruissellement est à prendre en compte dans les secteurs directement impactés où le ruissellement est observé (généralement en pied de pente) mais aussi dans les secteurs de production de ruissellements (secteurs en altitude) et d'aggravation de risques (dans les pentes) notamment du fait d'une imperméabilisation excessive des parcelles.

Des secteurs agricoles protégés par les PENAP

Des PENAP (Périmètre de protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbain) protègent les principaux secteurs agricoles et naturels de la commune.

Organisation du territoire communal



■ Formes urbaines et espaces non bâtis

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

Le centre-bourg de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, possède une morphologie de 'village-rue' de par son implantation linéaire partant de la route de Lyon au sud jusqu'à la place Lassalle. Cependant cette morphologie prend ses racines autour de la place de la République, enceinte médiévale, où se sont implantés des commerces et une offre de service public. Le centre de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or présente un tissu compact ancien de type faubourien, constitué de maisons de ville implantées en front de rues, dévoilant des jardins à l'arrière des parcelles. Il est ponctué par des maisons bourgeoises qui marquent la lisibilité de l'entrée du bourg. Ce tissu présente encore une certaine cohérence aujourd'hui.

Différents hameaux sont disséminés sur le reste du territoire, souvent aux marges du territoire jouant un rôle de centre de quartier.

Le reste de la commune est majoritairement constitué par un tissu à dominante d'habitat individuel très consommateur d'espace et qui banalise le paysage. L'offre en habitat est en voie d'évolution vers une diversification des produits et des tissus.

Des sites dédiés aux équipements et un site d'activité économique

La commune dispose de secteurs dédiés aux équipements notamment le secteur Champlong. Un micro-secteur d'activités tertiaires ou de services est situé dans le secteur Fontenay-Draperies.

Un paysage environnemental de qualité

Les espaces naturels sont très importants sur la commune :

- > Le nord de la commune avec les versants sud des Monts Thou et Cindre
- > Les Vallons de l'Indiennerie et de l'Arche à l'ouest de la commune.

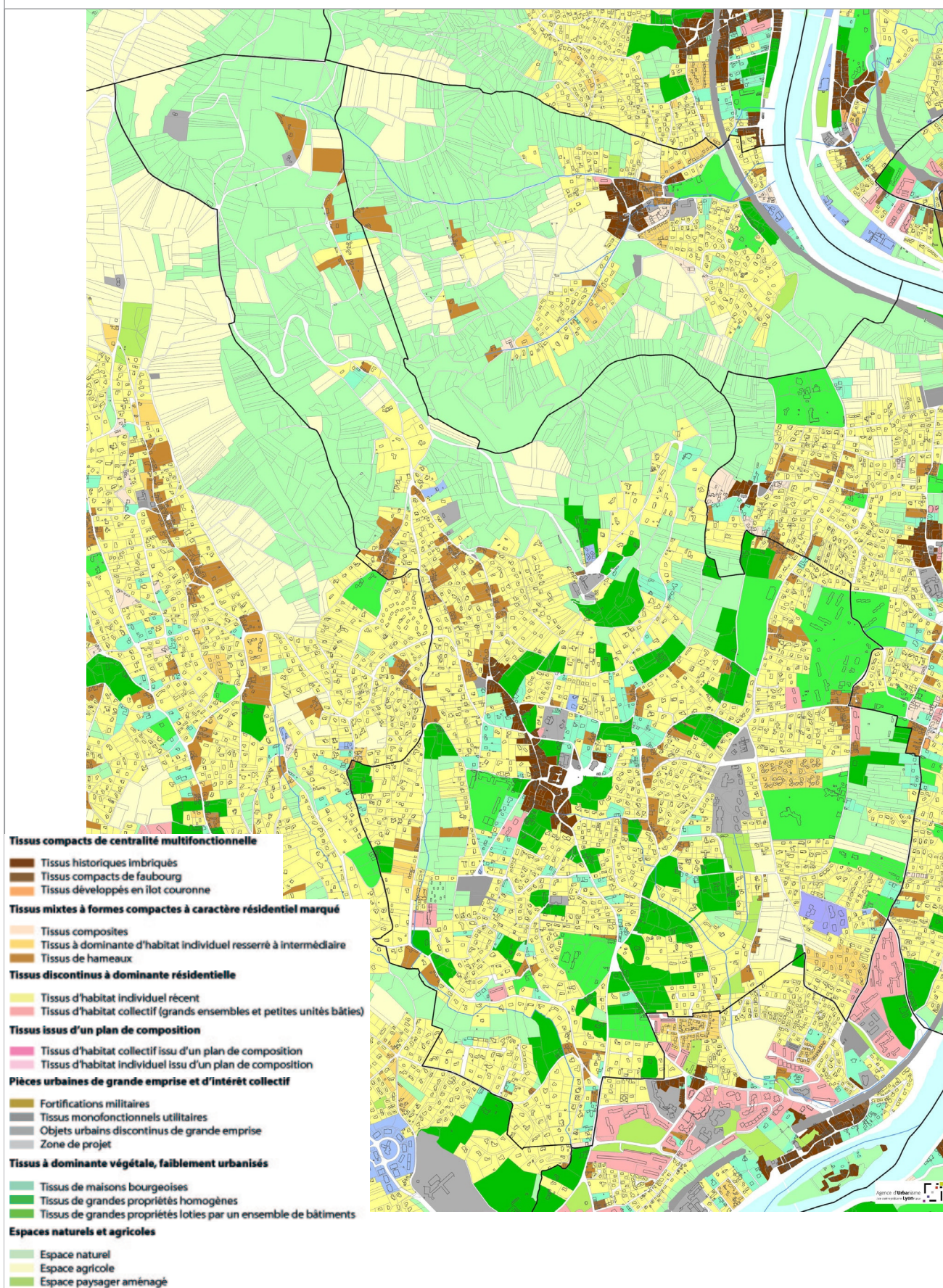
De manière générale la forte déclivité de la commune lui forge un caractère particulier, avec de nombreux cônes de vue, des routes étroites et sinueuses, une implantation dans la pente ce qui facilite et encourage une perception paysagère forte dans l'ensemble des tissus résidentiels.

L'ambiance végétale est également renforcée par les nombreux parcs de grandes propriétés présents sur l'ensemble du territoire communal.

Définition de la notion de tissus :

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

Analyse typomorphologique des tissus



■ Qualités du paysage et du bâti

Un écrin paysager de proximité

Une arrière-scène paysagère d'exception

Commune des Monts d'Or, Saint-Cyr bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité, à proximité de Lyon.

La forte déclivité de la commune lui forge un caractère particulier, avec de nombreux cônes de vue, des routes étroites et sinueuses, une implantation dans la pente...

Les grandes entités naturelles occupent une importante superficie du territoire formant une limite naturelle au nord (Mont d'Or). Des espaces agricoles constituent des poches de respiration à travers les monts.

D'anciennes carrières sont le témoignage de la forte activité artisanale qui a participé au développement de la commune.

L'omniprésence du végétal

Perception de la végétation des espaces privatifs (boisements des propriétés) qui participe de l'ambiance paysagère générale. Grande interaction entre bâti et végétal.

Présence de secteurs résidentiels de qualité alliant paysage bâti et naturel, respectueux des qualités des sites (cf. rue Pierre Termier, rue de la Chaux, route de Saint-Romain).

Des espaces publics supports de qualité à valoriser : place de la République ou chemin de l'ermitage avec son panorama très prisé (place de la République avec encore une forte emprise du stationnement), et plus récemment le parc de la mairie...

Des grandes propriétés et demeures bourgeoises en nombre important, qui caractérisent Saint-Cyr et lui offre un cadre de vie privilégié : Les Ormes, La Benoite, Le clos St Benoit, maison Berliet, château Bellon/La Chaux, la Baticolière, propriété Lambotte, les Ursulines, propriété de Boissieu...

Un bourg traditionnel, le long des voies historiques, au caractère patrimonial préservé

Une urbanisation le long de la route de Lyon, avec un tissu compact ancien central, composé de maisons de ville implantées de façon continu, suivant la pente.

Sur rue, le paysage est plutôt minéral avec peu de cône de vue entre les constructions, bien qu'on devine le paysage végétal en arrière-plan.

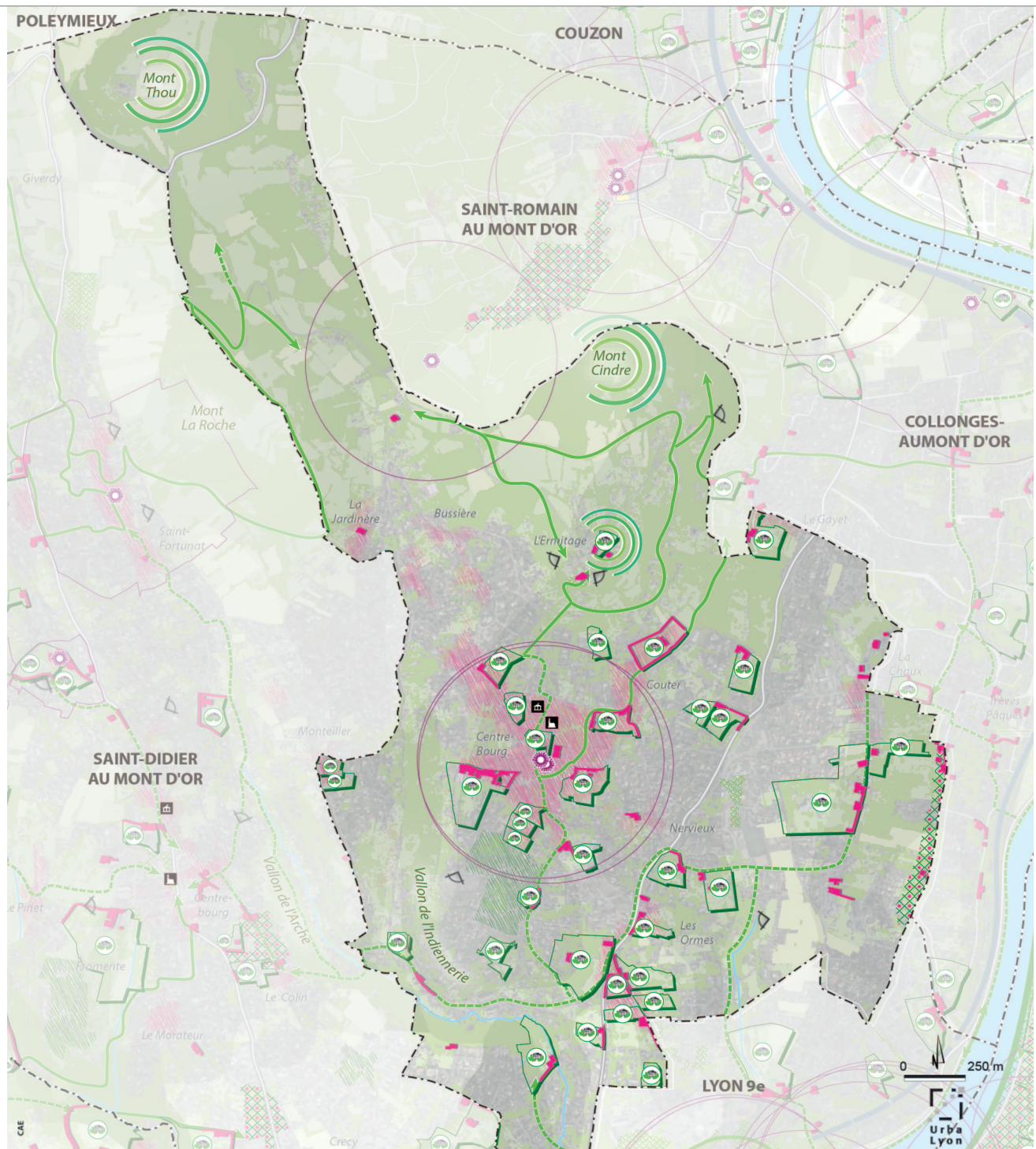
La présence de quelques petits hameaux le long des voies historiques, caractérisés par une implantation en front de rue, et une continuité bâtie : comme rue Nervieux ou rue Gayet à l'interface avec Collonges. On rencontre également une autre centralité au carrefour des routes de Collonges et de la Chaux.

La plupart du temps l'implantation en front de rue ne se fait que d'un côté, en alternant les deux rives (permettant de dégager des poches de respiration), hormis rue Gayet où la rue est bâtie des deux côtés.

Des éléments singuliers et ensembles qui ponctuent les axes historiques ou qui participent à l'identité de la commune : la mairie, l'école communale, l'église romane, l'église néo-gothique Sainte-Juliette, la tour du Château, la madone, la chapelle de l'ermitage et la fresque de Louis Touchagues ;

La commune dispose également d'éléments de patrimoine vernaculaire (puits, croix de chemin).

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
- Points de vue
- Eléments bâtis de qualité

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS

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

■ Les secteurs potentiels de développement

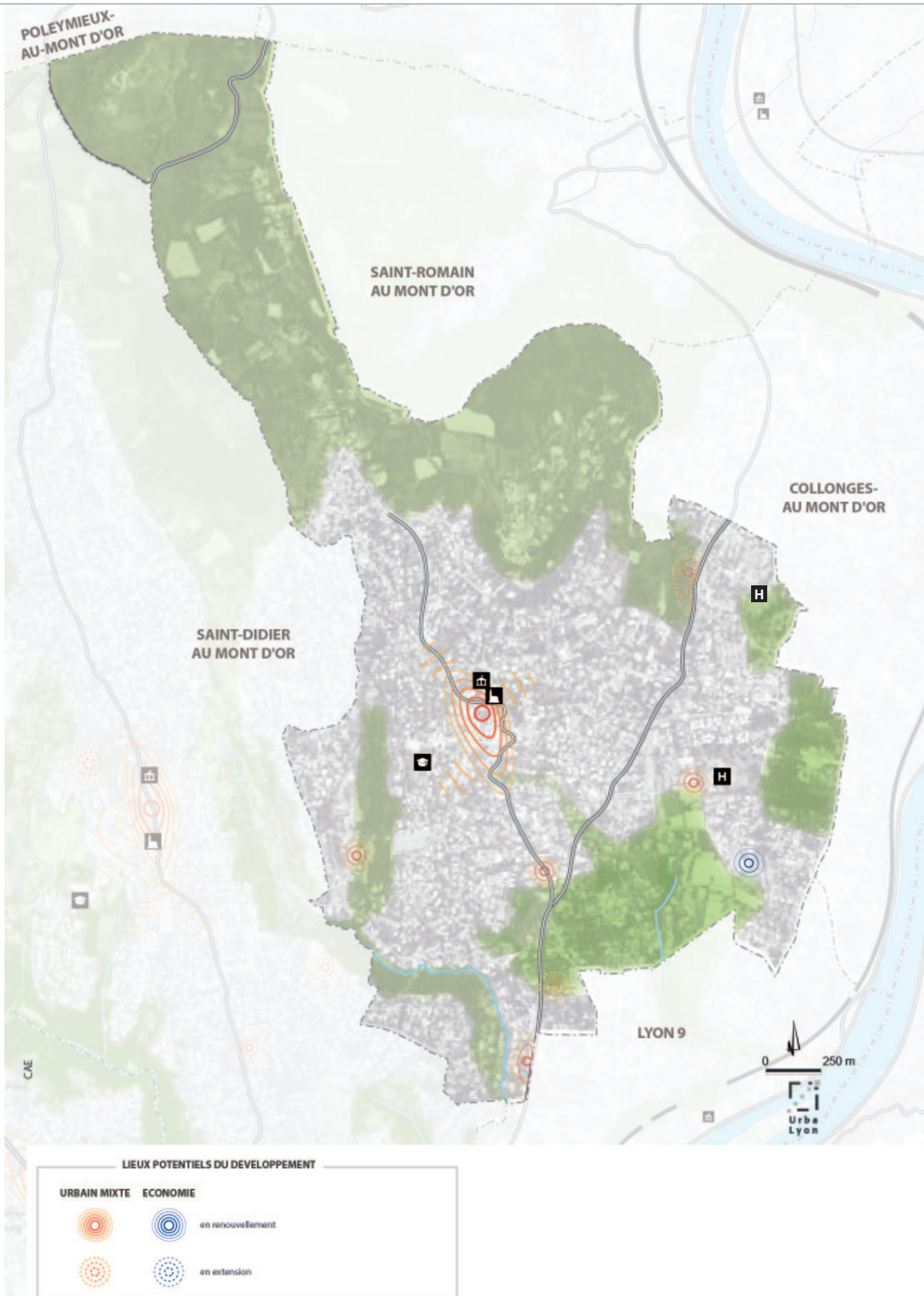
Du fait d'une géographie marquée, les lieux préférentiels de développement de la commune sont identifiés principalement en renouvellement, dans les secteurs bien desservis en commerces et services tels que le centre-bourg ainsi que dans quelques secteurs localisés pouvant admettre un renouvellement et/ou une extension encadrée: La Chaux, Hameau Perrin, Indiennerie, baticolière...

Par ailleurs, la commune dispose d'un secteur accueillant actuellement de l'activité économique pouvant s'étoffer à la marge.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 400 à 470 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 d'environ 50 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) peut être considéré comme correspondant globalement à une part des capacités déjà mobilisées.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > La valorisation de la qualité du cadre de vie comme support pour dessiner le paysage de demain
 - La définition des limites de l'urbanisation pour préserver les grandes entités naturelles et agricoles
 - La travail des transitions entre secteurs urbanisés et secteurs naturels
 - L'organisation des futures implantations en révélant la géographie, notamment vallons et ruisseaux
 - La définition des modalités (préservation, gestion, réinterprétation...) de valorisation des éléments de patrimoine matériel et immatériel (cônes de vue, mémoire de l'eau...), architectures remarquables mais aussi parcs paysagers composés ou patrimoine dit "ordinaire" en pierre dorée caractéristique : murs, cours, venelles...
 - L'encadrement du devenir des grandes propriétés pour préserver leurs qualités en respectant leur participation au grand paysage
 - La qualité du cadre de vie et notamment l'interaction entre zones urbaines et naturelles ainsi que la présence d'une végétation importante dans les parcelles privées
- > Le renforcement de la lisibilité de la structuration urbaine :
 - L'affirmation de la structuration de la centralité du bourg et de la présence de hameaux en les étoffant,
 - La cohésion bâtie d'ensemble
 - L'encadrement en cohérence des divisions parcellaires en liens avec la structuration urbaine environnante
 - La lisibilité et la fluidité des ensembles pavillonnaires
 - La valorisation des sentiers et chemins existants
 - L'organisation des liens entre les lieux de vie de la commune
- > La réponse aux besoins en habitat et cadre de vie
 - La pérennisation des emplois de proximité
 - Les actions en faveur des nouvelles mobilités
 - La proposition de formes urbaines, d'usages et modes de vie diversifiés
 - Le renforcement d'un tissu économique, notamment des commerces de proximité, et des activités dans le secteur Fontenay-Draperies.
- > La prise en compte des risques naturels induits par la géographie et les cours d'eau

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

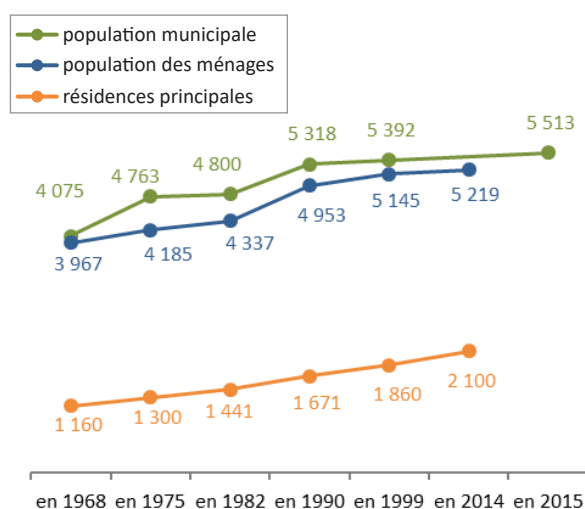
121 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de +0,14% sur la période 1999-2015 (gain de 8 habitants par an).

Au regard des données disponibles, la croissance résulte d'un solde migratoire positif (+0,3%) venant compenser un déficit naturel (-0,2%).

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

Source données : Insee



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

Chiffres clés

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

Population municipale 2015	5 513 habitants
évolution depuis 1999	+ 121 habitants

Part des Sathonards sur la population du Plateau Nord :

En 1999 : 10,5%	En 2015 : 10,0%
Soit une baisse de 0,5 point	

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

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

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

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

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

Une très forte augmentation du nombre de retraités qui étaient déjà sur-représentés

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 28,2% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils sont 400 de plus qu'en 1999 et leur part a progressé de 8,3 points. Les cadres et professions intellectuelles supérieures voient leur part augmenter de 4,6 points (+228 personnes).

Les deux autres catégories ayant connu une augmentation sont les employés (+ 60 personnes) et dans une moindre mesure les professions intermédiaires (+16 personnes).

Les artisans commerçants et chefs d'entreprises qui regroupaient 8,9% de la population en 1999 ne pèsent plus que pour 5,3% en 2012 (-152 personnes). Les ouvriers sont quant à eux 48 de moins.

A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 379 de moins qu'en 1999.

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,0%	0,1%	0,1
Artisans, Comm., Chefs entr.	8,9%	5,3%	-3,6
Cadres, Prof. intel. sup.	16,2%	20,8%	4,6
Prof. intermédiaires	12,6%	12,6%	0,0
Employés	8,7%	9,8%	1,1
Ouvriers	5,4%	4,2%	-1,2
Retraités	19,9%	28,2%	8,3
Autres sans activité prof.	28,3%	19,1%	-9,2
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu parmi les plus hauts de la Métropole de Lyon

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 36 023 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et à la valeur estimée pour le bassin de vie (28 700 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 4,5% contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

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

Définitions

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

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

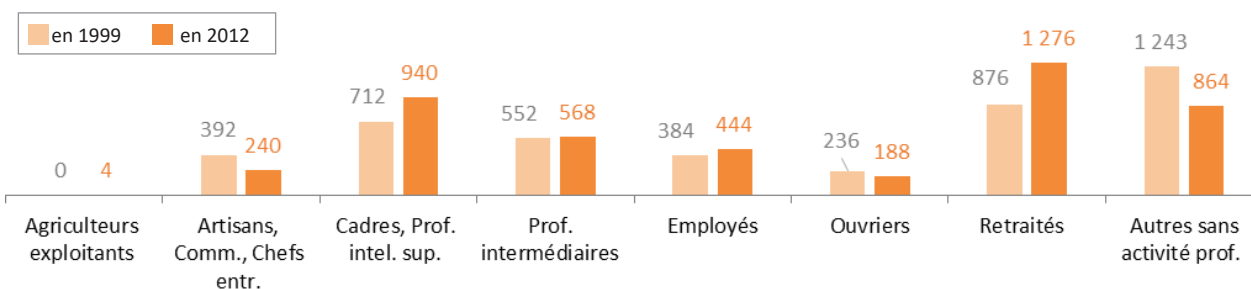
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

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

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

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



41% des ménages sont des familles avec enfant(s), part relativement importante, mais qui connaît une forte diminution au profit des couples sans enfant et des personnes seules

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 41,5% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39,3%) et très au-delà de celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, même si cette part est forte, elle a perdu près de 9 points comparé à 1999.

Les personnes seules représentent 22,5% des ménages et elles sont 120 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernent 33,4% des ménages et ils sont 140 de plus.

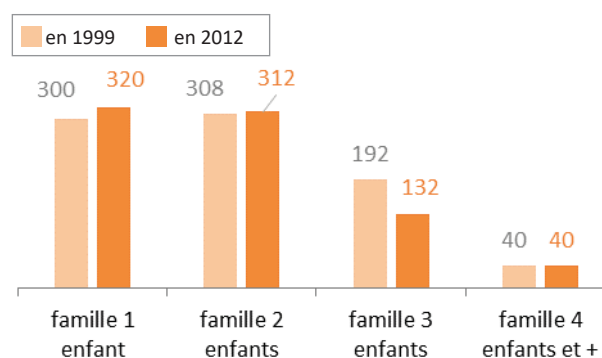
Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (39,8% ont un enfant et 38,8% sont des familles avec 2 enfants). Leurs parts diffèrent de celles constatées à l'échelle du bassin de vie (37,1% et 40,5%).

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,77 personnes par ménage
En 2012	2,53 personnes par ménage
Population des ménages 2012	5 217 habitants
Nombre de ménages en 2012	2 059 ménages
Nombre de logements 2012	2 283 logements

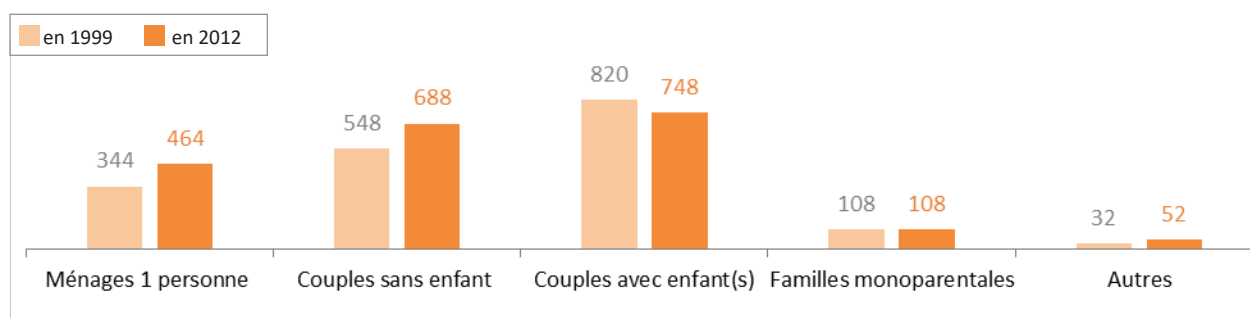
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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	18,6%	22,5%	3,9
Couples sans enfant	29,6%	33,4%	3,8
Couples avec enfant(s)	44,3%	36,3%	-8,0
Familles monoparentales	5,8%	5,2%	-0,6
Autres	1,7%	2,5%	0,8
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	35,7%	39,8%	4,1
famille 2 enfants	36,7%	38,8%	2,1
famille 3 enfants	22,9%	16,4%	-6,4
famille 4 enfants et +	4,8%	5,0%	0,2
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Un vieillissement à prendre en compte

L'indice de jeunesse est de 1,2 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,4.

Les moins de 30 ans représentent 33,2% de la population de la commune, ils sont 239 de moins qu'en 1999 et leur part a baissé de 5 points.

Les 30-44 ans sont aussi moins nombreux (-195 personnes). Ils ne pèsent plus que 14,7% en 2012 contre 18,5% en 1999.

Les 45-59 ans ont connu une augmentation de leur effectif (+ 43 personnes). Leur part est toutefois restée

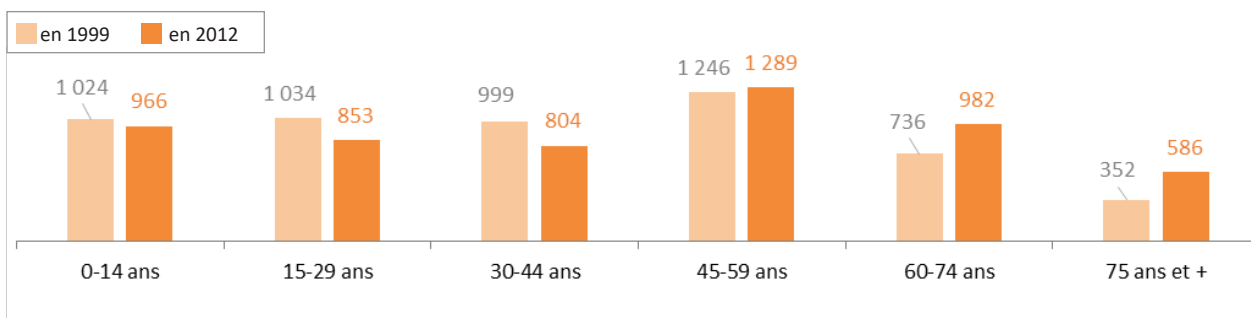
stable.

Les 60 ans et plus ont connu la plus forte augmentation : + 246 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 234 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 20,2% en 1999 à 28,6% en 2012.

Les évolutions par classes d'âge montrent non seulement le vieillissement en cours, mais aussi le très fort potentiel de vieillissement que peut connaître la commune dans les années à venir.

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	19,0%	17,6%	-1,4
15-29 ans	19,2%	15,6%	-3,6
30-44 ans	18,5%	14,7%	-3,9
45-59 ans	23,1%	23,5%	0,4
60-74 ans	13,7%	17,9%	4,3
75 ans et +	6,5%	10,7%	4,2
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 dont la part augmente

75,7% des ménages sont propriétaires de leur logement, part supérieure à celle du bassin de vie (64,7%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a gagné 4 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 230 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 2,0%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 4,5%.

Des ménages locataires du parc privé moins nombreux qu'en 1999 mais des locataires du parc social plus nombreux

21,9% des ménages sont locataires : 16,1% sont locataires du parc privé (-2,8 points entre 1999 et 2012) et 5,8% sont locataires du parc HLM (+1,6 points). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (18 locataires du parc privé en moins mais 42 locataires du parc HLM de plus entre 1999 et 2012).

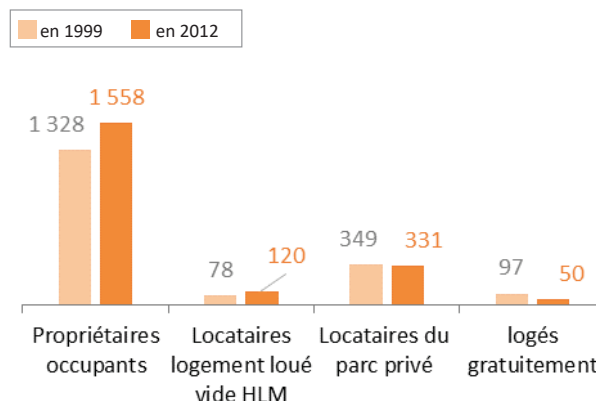
Le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 13,4%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

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 : 11,6%).

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	71,7%	75,7%	4,0
Locataires logement loué vide HLM	4,2%	5,8%	1,6
locataires du parc privé	18,8%	16,1%	-2,8
logés gratuitement	5,2%	2,4%	-2,8
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 majoritairement individuel

En 2012, 21% des ménages de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or vivent en appartement. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (47%).

Ce parc collectif propose une offre importante de petits logements : 29,9% de T1-T2 (23,6% à l'échelle du bassin de vie) et 38,1% de T3 (29,5% à l'échelle du bassin de vie). 32% des logements collectifs sont des T4 et + (46,8% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

58% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

57,9% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 1 410 logements dont 66,1% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction dynamique entre 2005 et 2009 qui ne s'est pas confirmée depuis

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 9,2% (contre 12,2% pour le bassin de vie Ouest Nord et 15,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 20 logements par an, 18,8% étant en collectif (résidences comprises).

Après une période de stabilité, ce rythme a augmenté pour atteindre 29 logements entre 2005 et 2009 dont 37% en collectif. Par contre, la période récente affiche le plus bas volume de production et une quasi disparition du collectif (6%).

Une offre nouvelle qui répond aux besoins des Saint-Cyrôts 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 :

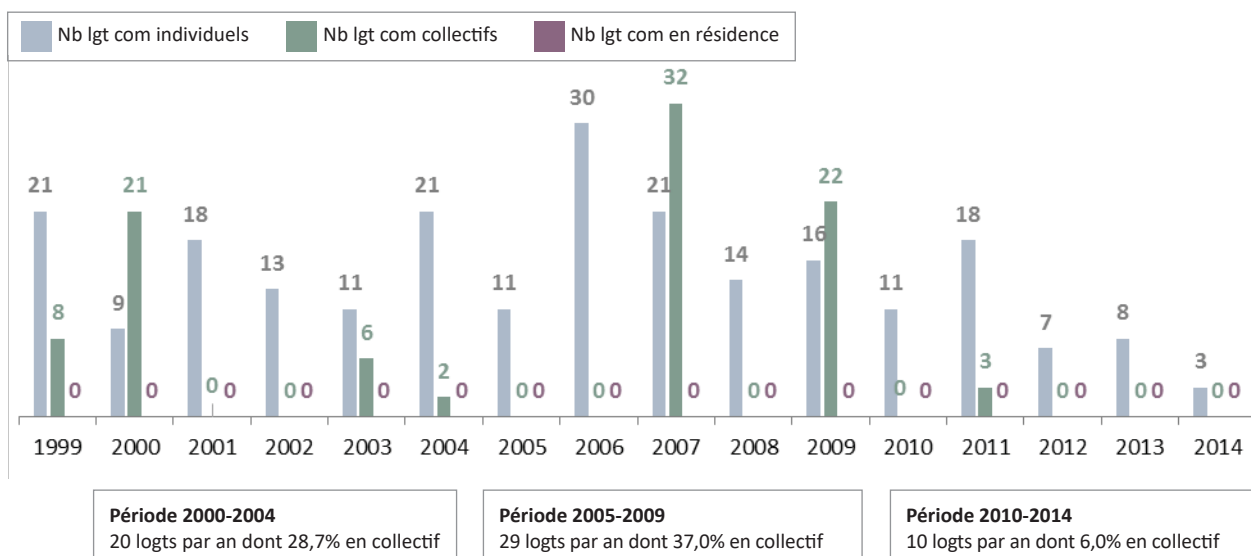
- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 4 logements par an,
- de compenser la perte de 5 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 13 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,77 en 1999 à 2,53 en 2012),
- d'accueillir 2 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 6 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 5,5% en 1999 à 7,4% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 3,2% à 2,4%.

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	29 logements
dont part du collectif	82,6%

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.

Le marché de l'occasion : un parc individuel majoritaire et destiné aux ménages aisés

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 97 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 5,7% des ventes du bassin de vie. 80% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (595 413 €) était supérieur à celui de son bassin de vie (540 537 €) et à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une baisse de -10,4% (-2,9% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 804 €/m²) était vendu à un prix moyen voisin de celui du bassin de vie (2 819 €/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 -3% (-13,4% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, **53% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**, 37% entre 2 800 et 3 600€/m² et 11% à plus 3600 €/m².

Sources

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

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

■ Parc de logements locatifs sociaux

Avec 11,6% (taux 2017) de logements sociaux, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Une dynamique de rattrapage enclenchée

Avec 264 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or représente 6,7% de celui de Ouest Nord.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 135 logements et la part du parc social a gagné 5,3 points (11,6% en 2014 contre 6,3% en 2008).

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 303 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

Une faible pression sur la demande

Au 31 décembre 2017, 36 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 99 demandeurs souhaitent Saint-Cyr-au-Mont-d'Or comme premier choix. 36% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 2,2, soit un peu plus de **2 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice très au dessous de Ouest Nord (5,4) et de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 8,4% contre 7,2% à l'échelle du bassin de vie et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

Une forte représentation des T1/T2 dans le parc social

En 2017, les petits logements (T1 et T2) totalisent 27,1% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 23,7%. Il atteint 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Les T4 et plus (36,9% des logements sociaux) sont, quant à eux, sous-représentés comparés au bassin de vie (42,1% de T4 et +) mais légèrement surreprésentés comparé à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

Source : RPLS 2017

En moyenne 32 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 320 logements locatif sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 18,5% de la production du bassin de vie Ouest Nord.

32 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 48,4% en PLUS, 17,8% en PLAI et 33,8% en PLS. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS).

Il s'agit, pour 67% de logements ordinaires neufs, contre 33% de 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 renforçant l'offre locative sociale et l'accession abordable.
- > La mixité sociale et générationnelle à préserver en favorisant l'accueil des familles avec enfant(s) et en prenant en compte les problématiques de vieillissement.
- > L'attractivité du parc existant en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes en matière de performances énergétiques.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	2 194
Actifs ayant un emploi	2 184
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	1,0

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune ancrée dans la Métropole

Un emploi pour un actif

Selon l'Insee, 2 184 actifs ayant un emploi habitent Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, tandis que 2 194 emplois sont recensés. Le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi égal à 1 montre une commune attractive économiquement comparativement à la moyenne métropolitaine qui se situe à 1,2.

Une hausse des demandeurs d'emplois plus faible que sur le reste de la Métropole

Fin 2014, on dénombre 222 demandeurs d'emplois à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or. Cela représente 8.3% des demandeurs d'emplois de Ouest Nord. Sur les cinq dernières années, on dénombre 34 demandeurs d'emplois supplémentaires soit une hausse de 18%. Pendant le même temps, le nombre de demandeurs d'emplois dans la métropole de Lyon a crû de 38%.

78% des habitants travaillent hors de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or

482 actifs vivent et travaillent à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, ce qui représente 22% des habitants. 57% des habitants travaillent au sein de la métropole de Lyon (hors bassin de vie) et dans la mesure où la commune est limitrophe de la ville de Lyon, sur cette commune qui est le grand pôle attractif concernant les emplois. Seulement 11% des habitants de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or quittent la métropole quotidiennement pour aller travailler.

Les emplois de la commune sont occupés en grande partie (47%) par des actifs hors du territoire Ouest Nord.

D'où viennent les actifs

venant travailler à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or

De la commune	482	22%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	131	6%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	1 048	47%
De l'extérieur de la Métropole	572	26%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

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

Dans la commune	482	22%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	221	10%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	1 243	57%
A l'extérieur de la Métropole	236	11%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

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

Des fonctions présentiellees fortement représentées

Les cinq fonctions présentiellees représentent 54% des emplois soit plus de 1 207 emplois à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or. Les activités d'enseignement sont bien présentes sous l'effet notamment de la présence de l'Ecole Nationale Supérieure de police qui forme les futurs commissaires de la Police Nationale.

Un emploi sur vingt dans les fonctions de production

A l'inverse, les métiers des fonctions de production sont très peu présents. Ils représentent seulement 4% des emplois à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or contre 8% dans Ouest Nord et 12% sur le territoire de la métropole de Lyon.

Précisions sur l'analyse fonctionnelle des emplois

Mise au point par l'Insee, l'analyse fonctionnelle des emplois complète l'analyse traditionnelle par secteurs d'activité. Quinze fonctions ont été définies selon le métier exercé (CSP) par les actifs. Elles sont transversales par rapport aux statuts (salarié/non salarié, public/privé) et aux niveaux de qualification. Elles ont été regroupées en quatre grands postes :

- **Fonctions métropolitaines** : gestion, conception-recherche, prestations intellectuelles, commerce interentreprises et culture-loisirs,
- **Fonctions présentiellees** (au service de la population) : distribution, services de proximité, éducation-formation, santé-action sociale et administration publique,
- **Fonctions de production** concrète : agriculture, BTP, fabrication,
- **Fonctions transversales** : transport-logistique, entretien-réparation.

Une économie portée par les activités de services

5% d'emplois en plus en cinq ans

En 2014, on dénombre 1 451 emplois salariés privés à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or. Entre 2009 et 2014, on enregistre une hausse de 5% par rapport à 2009 (une hausse identique à celle constatée dans la métropole de Lyon). En valeur absolue, cette hausse est principalement due au secteur de l'industrie, énergie, environnement (+ 40 emplois) et dans une moindre mesure de celui des services aux entreprises et aux particuliers (+ 19 emplois).

Les activités de service aux particuliers : coeur dynamique de l'économie de la commune

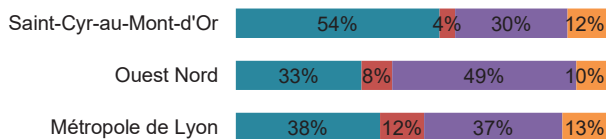
A Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, près d'un emploi sur deux relève des services aux particuliers. Cette part est nettement supérieure à la moyenne métropolitaine (22%). Ceci s'explique par de fortes spécificités dans l'hébergement médico-social et social (indice de spécificité de 2,6), et la santé humaine (indice de spécificité de 2), l'hébergement social et médico-social (IS=2,2). En effet, la commune accueille sur son territoire plusieurs établissements parmi lesquels la Croix Rouge Française, un centre hospitalier spécialisé et une résidence sénior.

Le secteur industriel

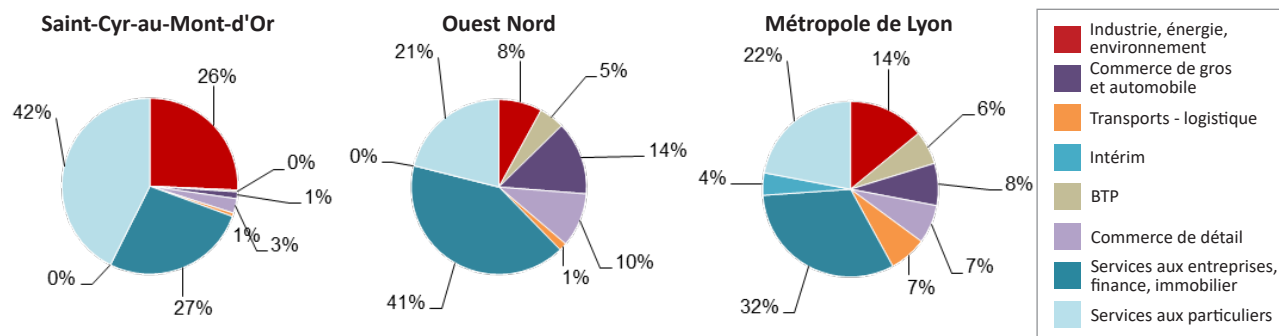
Tandis que le secteur industriel représente entre 8% et 14% dans Ouest Nord et dans la métropole lyonnaise, il atteint 26% à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or. Cela représente 373 emplois salariés privés. Ces chiffres s'expliquent principalement par la présence de l'Entreprise REEL qui développe, construit, installe et maintient des systèmes complexes de manutention dans les domaines de l'aéronautique, la défense, l'énergie, la métallurgie, l'offshore, l'industrie.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

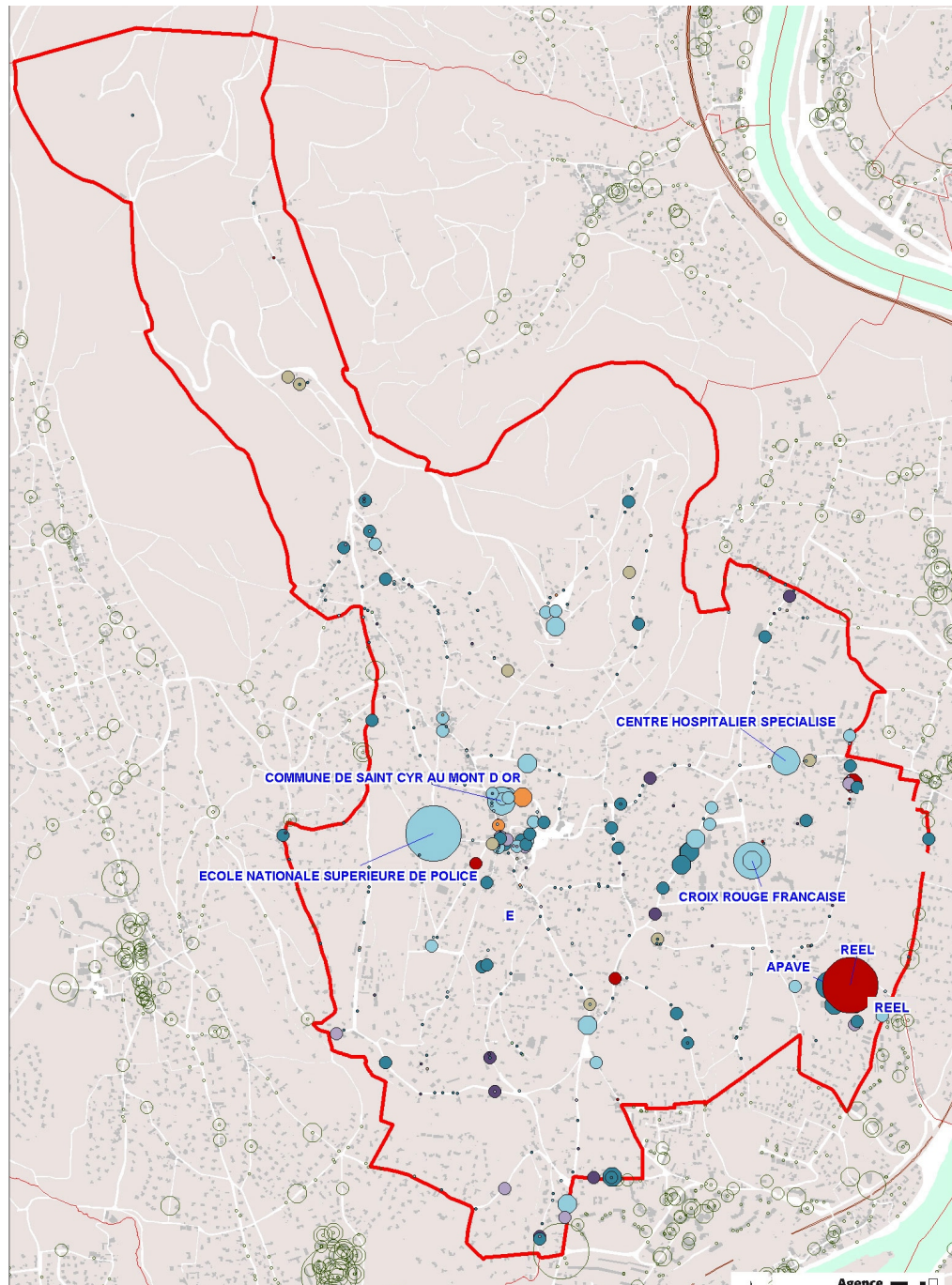
Source : INSEE



Part des secteurs d'activité en 2014 (répartition des emplois salariés privés) Source : Acoess-Urssaf au 31-12



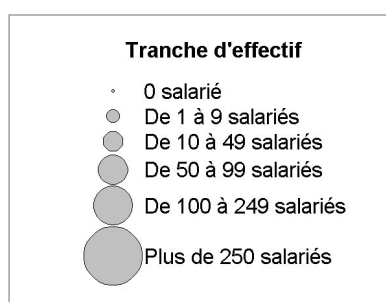
Principaux établissements



Source: INSEE - fichier Sirène janvier 2014

Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné

Agence d'Urbanisme
aire métropolitaine Lyonnaise



Artisanat et commerce

Une densité artisanale relativement peu importante

54 établissements sont inscrits au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en 2015. Avec une densité artisanale de 98 établissements pour 10 000 habitants, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or se situe en-deçà de la densité moyenne en métropole lyonnaise : 145 pour 10 000 habitants.

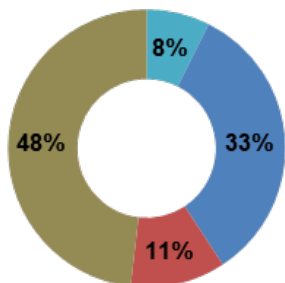
En revanche, la répartition entre les grandes familles d'activités est proche de celle de la métropole. Les activités du bâtiment sont les plus nombreuses, avec 48% des implantations (38% en métropole lyonnaise). La fabrication représente une part un peu plus importante (13%), mais demeure de faible importance.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

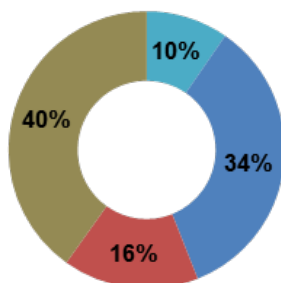
Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



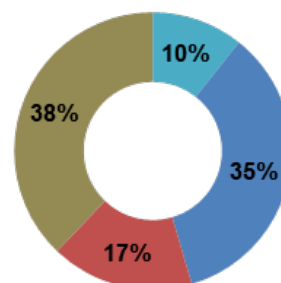
Saint-Cyr-au-Mont-d'Or



Ouest Nord



Métropole de Lyon



Une faible densité commerciale

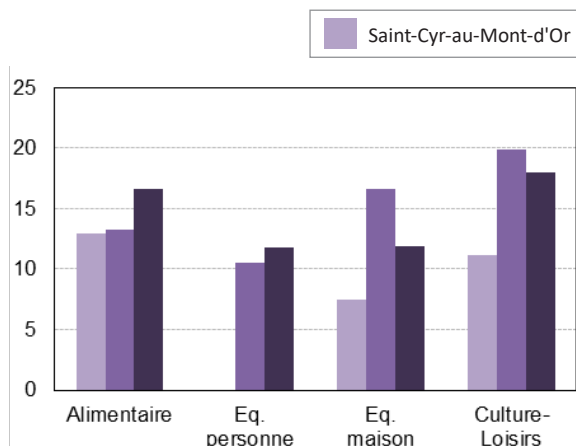
L'offre commerciale alimentaire de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or en petits commerces est identique à la moyenne métropolitaine (13 commerces pour 10 000 habitants). En revanche, la commune souffre d'une très faible densité commerciale en petits commerces dédiés à l'équipement de la maison et de la personne.

aucune implantation de ce type.

Concernant les grandes surfaces, la commune n'accueille

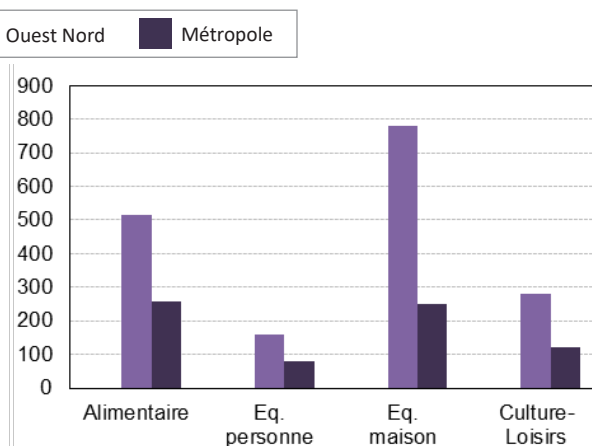
Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

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

Saint-Cyr-au-Mont-d'Or ne compte pas de site d'activité majeur. L'activité est implantée de manière diffuse sur la commune à l'exception d'une petite zone au sud/est de la commune.

Un parc immobilier exclusivement composé de bureaux

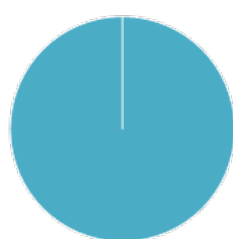
Saint-Cyr-au-Mont-d'Or dispose d'un parc immobilier de 12 272m² SP exclusivement composé de bureaux. Le parc immobilier de la commune représente un peu plus de 2% du parc du bassin de vie.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim

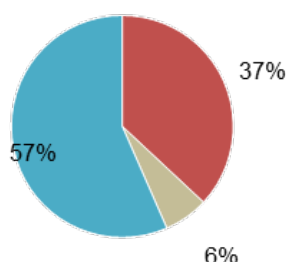


Saint-Cyr-au-Mont-d'Or



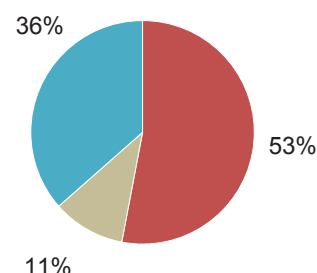
100%

Ouest Nord



6%

Métropole de Lyon



Marché immobilier

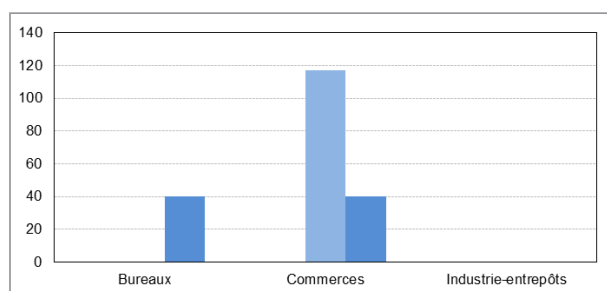
Une construction neuve composée de bureaux et de commerces principalement

Les bureaux et locaux commerciaux représentent les types de locaux majoritaires dans la construction neuve de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or sur la période 2005-2013. 40 m² SP de bureaux ont été construits, tandis que les locaux commerciaux ont atteint 157 m² SP.

Lissée sur les neuf années, le rythme de construction sur l'ensemble des segments de marché est faible.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



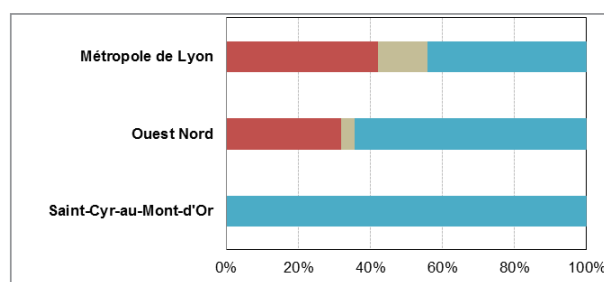
Des transactions exclusivement sur le segment de marché des bureaux

Sur la période 2006-2014, à l'image de la composition du parc immobilier de la commune, les transactions enregistrées à la fois dans le neuf et dans l'ancien se sont portées exclusivement sur les bureaux.

Répartition des transactions

(cumulées sur la période 2006-2013)

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Renforcer l'attractivité commerciale du centre, en évitant la dispersion de l'offre dans les hameaux.
- > Pérenniser l'activité économique de proximité et voir s'il est possible de l'étoffer à la marge sur la petite zone économique existante du sud/est de la commune.

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Renforcer la structure urbaine axiale en s'appuyant sur l'étoffement de la centralité

- Conforter la polarité du centre-bourg déjà constituée sur l'axe principal
- Permettre l'étoffement harmonieux du bourg le long des voies structurantes

Conforter des pôles secondaires complémentaires

- Conforter les hameaux qui constituent la trame historique du village.
- Conforter la diversité d'activités, notamment économique, équipements et de loisirs du secteur chemin de Champlong (Combes, chemin de Fontenay, Champlong)
- Affirmer les entrées de ville.

Affirmer la qualité de vie du cadre communal

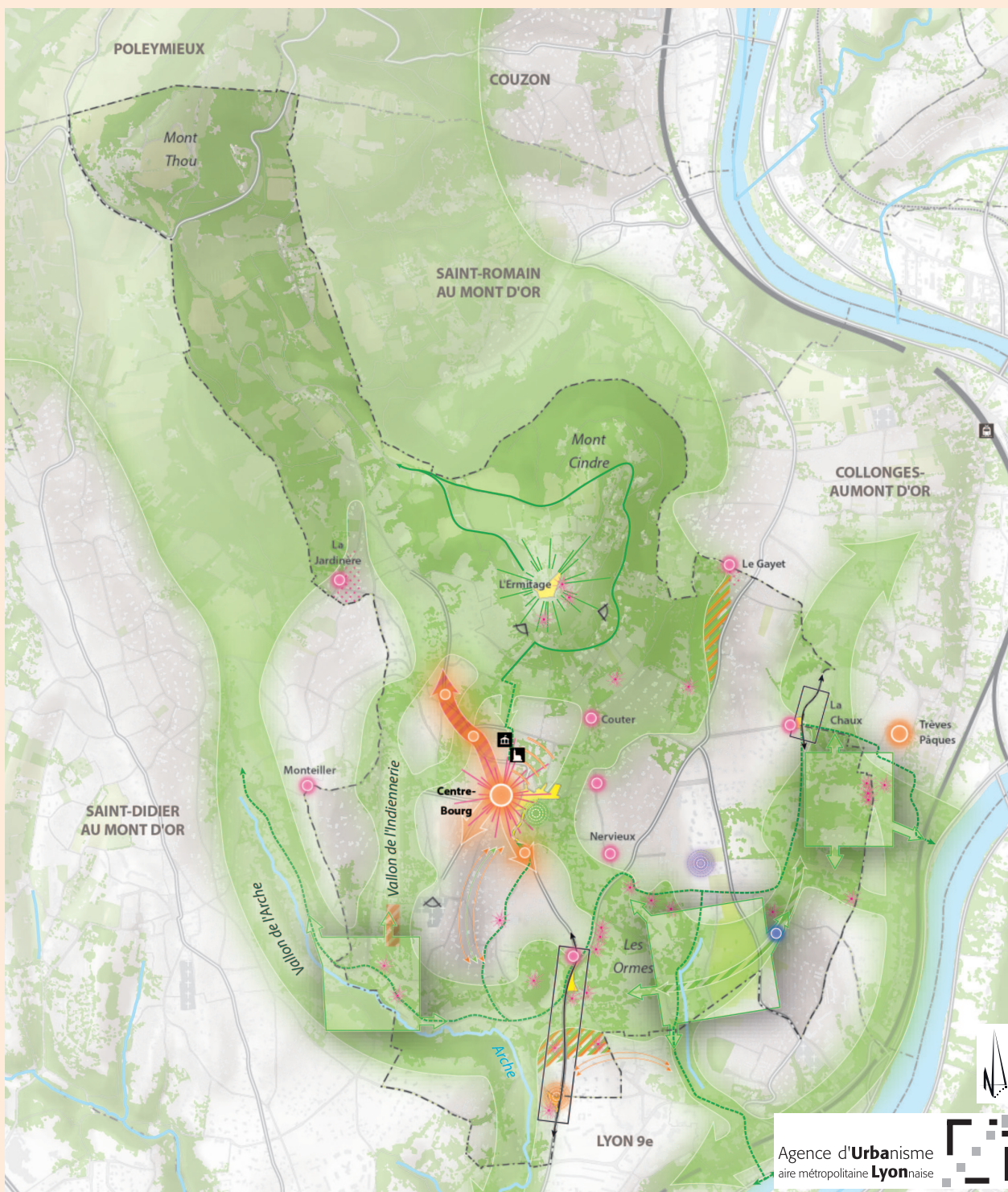
- Conserver et mettre en valeur le paysage exceptionnel de la commune
- Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des grandes propriétés et du patrimoine "ordinaire"
- Maîtriser le développement des zones pavillonnaires et périphériques de la commune
- Accompagner le renforcement des chemins piétons à travers le territoire communal

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

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

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE



Orientations

Conforter/Valoriser

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

Renouveler/Développer

- Renouveler l'existant
- Développer un pôle
- Développer un site de projet stratégique
- Organiser un axe de développement
- Requalifier la façade
- 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



Centre ancien - ©Agence d'urbanisme



Centre-ville - ©Agence d'urbanisme

Le pôle historique de la commune s'est développé par processus de densification et d'extension autour et à l'intérieur de l'emprise du château. Aujourd'hui, grâce aux équipements et nombreux commerces, il s'affirme comme la centralité de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or et rayonne sur tout le territoire communal. Les édifices institutionnels y ont été regroupés dès le XIXe siècle: église, école de police (ex-couvent des Ursulines), école, mairie.

Le village médiéval initial est contenu dans une enceinte quadrangulaire (rue des Ecoles et place de la République).

Un espace naturel situé en contrebas de la place de la République, constitue un premier plan au belvédère qui offre une vue exceptionnelle sur le centre de l'agglomération.

La centralité s'est par ailleurs structurée le long d'un axe principal issue d'une urbanisation le long de la route de Lyon, avec un tissu compact ancien central, composé de maisons de ville implantées de façon continu, suivant la pente.

Le secteur de la Croix des Rameaux constitue le prolongement du bourg le long des rues du Mont d'Or et Fouilloux jusqu'à la place Lassalle. Le bâti ancien compact à l'alignement de la voie correspond à l'habitat originel des maîtres carriers de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or.

La valeur patrimoniale très forte de l'ensemble du bourg participe à la qualité du cadre de vie ainsi qu'au dynamisme commercial, au réseau de cheminements doux, par une inscription réussie de bâtiments à l'architecture contemporaine en harmonie avec la qualité historique. Ainsi, de nombreux éléments contemporains participent à la qualité et à l'identité de la commune : bâtiment administratif, équipements tels qu'école et crèche, etc.



Vue aérienne du bourg actuel - ©Agence d'urbanisme

La composition du centre-bourg est aujourd'hui fortement structurée par l'axe principal nord-sud Fouilloux/Route de Lyon. On distingue également une organisation urbaine le long des axes secondaires, (Rues Reynier, Gérard, Dupont et Gambetta) qui composent un tissu urbain en étoile.

Le tissu plus lâche et aéré en périphérie du bourg dans ces secteurs présente des caractéristiques spécifiques (rapport à la voie, gabarits, présence du végétal, perception de continuité) qui participent à la composition de la centralité.

Renforcer la structure urbaine axiale en s'appuyant sur l'étoffement de la centralité

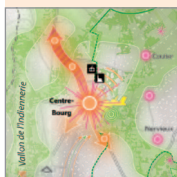
• Conforter la polarité du centre-bourg déjà constituée sur l'axe principal



- > Préserver la valeur patrimoniale du centre-bourg en garantissant une cohérence d'ensemble de l'architecture et du rapport à la voie.
- > Valoriser le bâti patrimonial et rechercher une exigence de qualité équivalente dans les projets.
- > Conforter la qualité patrimoniale paysagère de la frange Est du centre bourg, secteur qui contribue très fortement à la qualité paysagère perçue depuis la place de la République, située juste au-dessus.
- > Protéger les points de vue depuis le belvédère.
- > Conforter le commerce de proximité du centre-bourg.
- > Conforter la vocation d'équipements, dont ceux situés au nord du bourg constitué et la liaison verte qui met en relation la Salle de la Source (qui accueille des activités sportives), la Mairie, la crèche, l'école communale, les Vieilles Tours et à proximité immédiate le centre-bourg commerçant, autour des places De Gaulle et de la République.

- Un zonage UCe4a s'applique au bourg linéaire afin de préserver sa cohérence d'ensemble et ses caractéristiques historiques, depuis la rue G. Péri jusqu'au secteur Croix des Rameaux
- Le noyau du bourg autour du château à l'est fait l'objet d'un zonage UCe3b qui préserve ses spécificités
- Des Hauteurs graphiques, entre 7 et 10 m, sont précisées en fonction des secteurs afin de garantir une homogénéité de la silhouette bâtie
- Un Périmètre d'Intérêt Patrimonial précise l'encadrement du secteur
- Un zonage N2 identifie un secteur naturel de qualité à proximité du bourg afin de proposer une respiration verte à destination des habitants et de protéger cet espace de toute construction
- Un ensemble de linéaires commerciaux et toutes activités pérennise les fonctions commerciales des rez-de-chaussées pour un dynamisme économique du centre-bourg
- Un zonage USP conforte la vocation du secteur d'équipements communaux et la liaison verte qui les relie ainsi que le secteur de l'école de police
- L'inscription d'Emplacements Réservés permet le renforcement de l'armature d'équipements de la commune
- Les continuités végétales sont préservées par des EBC et des EVV.

• Permettre l'étoffement harmonieux du bourg le long des voies structurantes



- > Permettre un développement urbain cohérent et respectueux des formes urbaines existantes le long de l'axe Fouilloux/route de Lyon, notamment intersection route de Lyon / rue du Lavoir
- > Poursuivre l'urbanisation dans la continuité de l'existant en s'appuyant sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères existantes, à savoir pour la plupart un alignement sur voies, une homogénéité du bâti, etc., notamment le long des voies structurantes

- Les zonages URm2a sur l'axe principal et URm2b et URm2d appliqués dans les secteurs attenants au bourg et notamment le long des voies structurantes permettent l'étoffement du bourg en harmonie avec les caractéristiques existantes (ordonnancement sur rues, volumétrie, Etc.)
- Un Périmètre d'Intérêt Patrimonial permet de préserver les caractéristiques architecturales et morphologiques du centre-bourg.

PIP
A3



Hameau de la Jardinière - ©Agence d'urbanisme

La présence de quelques petits hameaux le long des voies historiques, caractérisés par une implantation en front de rues, et une continuité bâtie contribue à la qualité patrimoniale d'ensemble et à la valeur historique de la commune.

Se distinguent notamment les hameaux de:

- **Gayet:** qui s'étend de part et d'autre de la rue du Gayet, en front d'une ruelle étroite à cheval sur Collonges au Mont d'Or avec des constructions très denses et imbriquées ;
- **La Chaux:** également sur Collonges au Mont d'Or autour d'un carrefour, avec une forte imbrication du bâti, des jeux de volumes et de pleins et vides ;
- **Montellier:** à cheval sur la commune de Saint Didier au Mont d'Or, avec un front de rue tenu par les murs d'enceinte en pierre des différentes propriétés dont les hauteurs ménagent des vues sur les jardins et une présence de hauts arbres, ce qui crée une ambiance végétale de qualité.
- **La Jardinière:** ramassé autour de l'intersection des rues de la Jardinière et de la Carca, à cheval sur Saint-Didier au Mont d'Or avec une forte homogénéité du bâti, notamment dans l'aspect.
- **Nervieux:** dont l'implantation du bâti en front de rue est continue, mais dont l'aspect est plus hétérogène que les autres hameaux de la commune



Zone d'activité - ©Agence d'urbanisme



Vue aérienne du secteur de la zone d'activité - ©Agence d'urbanisme

Le long d'une desserte en creux chemin de Champlong se trouvent plusieurs activités très diversifiées qui contribuent chacune à leur manière au maintien d'un bassin d'emploi local ainsi qu'à la création d'une ambiance spécifique des secteurs traversés. On retrouve ainsi :

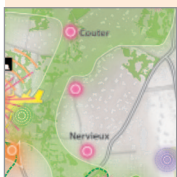
- la zone des Charbottes, micro-plateau porteur d'une économie agricole dynamique et d'un paysage cultivé. Sur son flanc ouest se distingue une structure urbaine de hameau du fait de la compacité du bâti ainsi que, dans la pente, deux secteurs de jardins cultivés et des vues dégagées sur la végétation qualitative de fond de vallon (dont ripisylve).
- Le secteur chemin de Fontenay qui accueille une activité économique tertiaire avec un aménagement lié (architecture des bâtiments, stationnement, Etc.)
- L'activité sportive autour du stade et des équipements sportifs secteur des Combes, là encore générateur d'un paysage bâti et non bâti particulier
- La Croix-Rouge, pôle hospitalier d'envergure installé dans le parc d'une grande propriété, oeuvre du paysagiste Luyzet, dont le mur d'enceinte, la végétation et la composition paysagère sont caractéristiques, avec le chemin de la Chaux dont les architectures patrimoniales s'inscrivent dans une cohérence d'ensemble.

Conforter des pôles secondaires complémentaires

• Conforter les hameaux qui constituent la trame historique du village.



> Conforter en particulier les hameaux du Gayet et de La Chaux (en articulation avec Collonges), de Montellier et de La Jardinière (en articulation avec Saint-Didier), ainsi que les deux extrémités plus compactes de Nervieux, compte tenu de leurs caractéristiques bâties et paysagères spécifiques

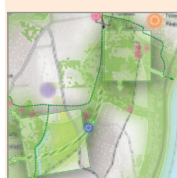


> Valoriser les qualités patrimoniales bâties et paysagères des structures urbaines de hameaux, dans une cohérence intercommunale.



- L'application des zonages UCe4a et UCe4b sur les secteurs de hameaux pérennise leurs caractéristiques historiques et leur compacité
- Des EBC et EVV confortent la structure végétale de ces hameaux
- Des Périmètres d'Intérêt Patrimoniaux précisent l'encadrement de la Jardinière et du Gayet au vu de leurs caractéristiques patrimoniales

• Conforter la diversité d'activités, notamment économique, d'équipements et de loisirs du secteur chemin de Champlong (Combes, chemin de Fontenay, Champlong, Charbottes)



- > Conforter la zone d'activité économique
- > Pérenniser l'activité agricole de la zone des Charbottes dont les terres cultivées et le dynamisme économique sont de qualité.
- > Préserver les caractéristiques bâties du noyau urbain
- > Permettre le développement des activités sportives et de loisirs autour du stade des Combes pour conforter un pôle d'équipements sportifs
- > Permettre la restructuration du pôle d'équipements de la Chaux en préservant la qualité paysagère et patrimoniale de la propriété
- > Conforter la vocation spécifique des jardins familiaux dans la pente ainsi que la végétation particulière de fond de vallon qui permet une mise en lisibilité de la géographie.

- La vocation de la zone d'activité dédiée est pérennisée par un zonage UEi2
- Un zonage A2 est appliqué au secteur des Charbottes pour pérenniser et valoriser l'activité agricole
- L'application du zonage UCe4b sur les hameaux de la zone des Charbottes pérennise ses caractéristiques urbaines
- Un zonage USP conforte la vocation de pôle d'équipements et permet son renforcement.
- Le secteur de La Chaux est concerné par des zonages N1 et N2 pour préserver la cohésion des entités paysagères et architecturales dont certains éléments font l'objet d'une inscription en EBP, EBC et EVV. La gestion et l'évolution de l'équipement hospitalier sont permises par l'inscription d'un STECAL, d'un polygone d'implantation et d'un zonage URm2b. Les modalités d'aménagement sont précisées dans une OAP.
- Un zonage N2j permet la vocation de jardins familiaux dans les secteurs dédiés
- La végétation de fonds de vallons est valorisée par des outils graphiques: EBC, EVV...

OAP
2



Entrée de ville sud - ©Agence d'urbanisme

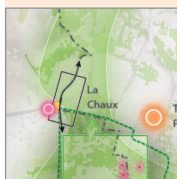
La route de Lyon est l'axe principal traversant la commune du nord au sud et structurant fortement son organisation jusqu'au centre-bourg. Aujourd'hui, l'entrée de la commune reste peu perceptible bien qu'elle s'amorce depuis le rond-point de Saint Rambert et soit suggérée par la présence de bâti sur rue et d'éléments ponctuels accueillant du commerce.

Ce n'est qu'une fois arrivé à la Croisée des Ormes que la perception d'un noyau urbain est affirmée, notamment du fait de la place Auguste Gouverne et plus au nord, d'une ébauche d'organisation urbaine structurée qui marque la voie.

Ces éléments peuvent gagner à être consolidés, sans obérer la forte présence végétale qui apporte une qualité paysagère.

Par ailleurs, la présence de nombreux éléments patrimoniaux (architectures historiques, parcs composés, boisements...) contribuent à l'identité du secteur comme entrée de commune.

• Affirmer les entrées de ville.

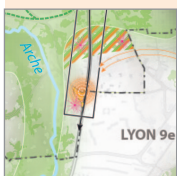


> Entrée de ville sud : constituer une entrée de ville en transition en proposant des séquences depuis le rond-point de Saint-Rambert jusqu'à la place Auguste Gouverne. Marquer la zone de seuil d'entrée dans Saint Cyr.

> Préserver les éléments patrimoniaux de qualité

> Entrée est au niveau du hameau de la Chaux (connexion avec Trêves-Pâques).

> Entrée nord : hameau du Gayet, le long de la route de Saint-Romain (connexion avec Collonges).



OAP 1

- Un zonage UCe3b est appliqué au tissu bâti d'entrée sud de la commune pour permettre de marquer l'entrée structurée dans le respect des caractéristiques existantes
- Le zonage URc2 permet l'évolution du secteur hameau Perrin dont les modalités sont précisées par une OAP.
- Plus au nord, le zonage UCe4b permet l'affirmation de la structuration urbaine autour de la voie principale, en harmonie avec l'existant
- L'alternance de ces zonages avec des secteurs en URi2c et URi2d permet de marquer des séquences sur rues différenciées.
- Les hameaux des entrées est et nord : La Chaux, Gayet, ainsi que le noyau urbain rue des Docteurs Cordier font l'objet d'un zonage UCe4b
- Les éléments architecturaux de qualité sont encadrés par une inscription en EBP
- La qualité végétale est préservée par des EBC, EVV ...



Mont Cindre - ©Agence d'urbanisme



Vue sur Lyon - ©Agence d'urbanisme

Commune des Mont d'Or, Saint-Cyr bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité, à proximité de Lyon.

La forte déclivité de la commune lui forge un caractère particulier, avec de nombreux cônes de vue, des routes étroites et sinueuses, une implantation dans la pente...

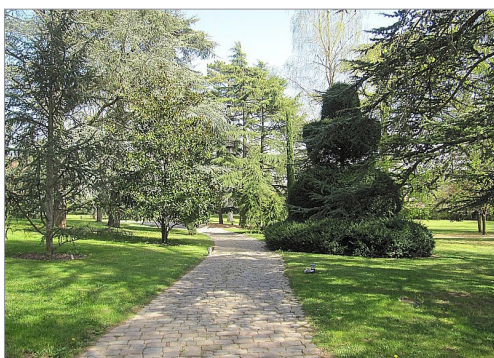
Les grandes entités naturelles occupent une importante superficie du territoire formant une couronne naturelle quienser la commune. Au nord, la géographie du Mont d'Or propose des espaces naturels aux vues splendides, ponctuées d'espaces agricoles qui sont classées en PENAP. Le sud, l'ouest et l'est sont jalonnés de vallons boisés (d'arche, de l'indiennerie). On note également, outre le site militaire, la présence d'anciennes carrières, témoignages de la forte activité artisanale qui a participé au développement de la commune.

Au delà de leur forte valeur ajoutée paysagère et de leur contribution à la lisibilité du territoire communal, ces zones marquées par la géographie sont concernées par les risques (géotechniques, d'inondation et de ruissellement).

Les périphéries de ces grandes entités naturelles sont souvent déjà construites, bien que partiellement. Ces secteurs résidentiels allient aujourd'hui paysage bâti et naturel, et font transition entre secteurs naturels et secteurs urbains.



Grande propriété l'Oasis - ©Agence d'urbanisme



Parc de la grande propriété La Benoîte - ©Agence d'urbanisme

L'une des caractéristiques de Saint-Cyr-au-Mont-D'or, qui participe à la qualité paysagère d'ensemble alliant bâti et naturel et qui offre un cadre de vie privilégié, est la présence en grand nombre des grandes propriétés et demeures bourgeoises: par exemple : Les Ormes, La Benoite, Le clos St Benoit, maison Berliet, château Bellon/La Chaux, la Baticolière, propriété Lambotte, propriété Clayette, les Ursulines, propriété de Boissieu...

Les parcs des Ormes et de la Chaux sont l'oeuvre du paysagiste Luizet.

Affirmer la qualité de vie du cadre communal

• Conserver et mettre en valeur le paysage exceptionnel de la commune



- > Valoriser la trame verte existante :
 - Préserver les entités naturelles et agricoles participant de la grande trame verte d'agglomération
 - Préserver la coupure verte entre 1ère et 2ème couronne d'agglomération
 - Mettre en valeur le relief, notamment des vallons, spécifique au territoire
- > Conserver et mettre en valeur les points de vue remarquables sur le paysage.
 - Faire en sorte que les points de vue sur le grand paysage (dont un est inscrit sur la liste des Monuments Historiques) restent ouverts.
- > Préserver les secteurs de transition entre secteurs urbain et secteurs naturels et préserver la lisibilité d'une géographie marquée
 - Prendre en compte les risques et préserver les qualités paysagères des secteurs de pente dans les contreforts des monts et vallons
- > Maîtriser les besoins d'évolutions de la base militaire



- Le zonage N1 s'applique aux entités naturelles des monts et vallons les plus inaltérables au regard de leur qualité paysagère ou écologique afin de les préserver de toute construction.
- Le zonage N2 valorise les entités naturelles tout en permettant une gestion limitée des constructions existantes. Un Stecal permet les évolutions liées à l'activité militaire présente.
- Le zonage A1 encadre le secteurs agricoles afin de les protéger tout en valorisant leurs aspects naturels, écologiques et paysagers.
- Le zonage A2 s'applique aux secteurs d'exploitation afin de pérenniser l'activité agricole et les qualités naturelles de ces entités.
- Les secteurs sensibles des grandes entités naturelles présentant des constructions existantes (secteurs de transition entre urbain et naturel) sont classés en UPP, afin de permettre leur gestion tout en prenant en compte les risques et les qualités paysagères
- Des prescriptions valorisant la végétation (et les fonctions écologiques EBC, EVV, TUCCE..) complètent la protection.

• Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des grandes propriétés et du patrimoine ordinaire



- > Valoriser les poches de respiration et le cadre naturel exceptionnel des grandes propriétés qui contribuent au paysage et au patrimoine de la commune
- > Préserver les architectures remarquables ainsi que les compositions d'ensemble alliant architecture et parcs de ces espaces uniques.

- Les zonages N1 et N2 assurent la préservation et la valorisation des sites naturels et parcs de grandes propriétés remarquables.
- Des protections de boisements et espaces verts valorisent la végétation et la composition issue des parcs de grandes propriétés.
- Des inscriptions en Elements Bâts Patrimoniaux encadrent finement la préservation des architectures remarquables et du patrimoine ordinaire, tel les murs.
- Des polygones d'implantation encadrent l'évolution des grandes propriétés (La Chaux et La Baticolière).
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise leurs modalités d'aménagement dans le respect des qualités existantes.

OAP
2

OAP
3



Vue sur le château - ©Agence d'urbanisme

De nombreux ensembles et éléments patrimoniaux sont présents sur la commune : le centre-bourg historique, les hameaux mais aussi des éléments singuliers et ensembles qui ponctuent les axes historiques ou qui participent à l'identité de la commune tels que la mairie, l'école communale, l'église romane, l'église néo-gothique Sainte-Juliette, la tour du Château, l'antenne relais, la madone, la chapelle de l'ermitage et la fresque de Louis Touchagues ;

Sont également présents des éléments de patrimoine vernaculaire (puits, croix de chemin)...

Ce patrimoine urbain, paysager et architectural appartient à l'histoire et à la mémoire de Saint Cyr au mont d'Or. Sa préservation et sa mise en valeur ne doivent pas pour autant compromettre toute évolution, mais s'inscrire dans une démarche globale de renforcement de l'identité et de l'attractivité de la commune.



Secteur de l'Indiennerie - ©Agence d'urbanisme

Les secteurs de maisons individuelles représentent 90 % des zones urbaines de la commune. Certains recèlent des éléments patrimoniaux de grande valeur : grandes propriétés, lavoirs...

La poursuite d'une extension pavillonnaire risque de déstabiliser l'organisation de la commune. Elle doit donc être limitée à des secteurs présentant peu d'enjeux en matière de protection de la trame verte.

Certains secteurs pentus présentent des risques géologiques : contreforts du Mont Cindre et versants des vallons.

Par ailleurs, au sein de la nappe pavillonnaire, se trouvent des secteurs présentant ponctuellement une forme urbaine spécifique : zone d'équipements ou habitat individuel resserré à l'Indiennerie.



Vue aérienne - ©Agence d'urbanisme



Cheminement piéton à travers les quartiers - ©Agence d'urbanisme

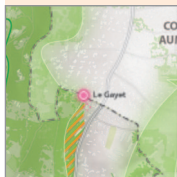
Un réseau de cheminements de proximité comme de randonnée permet de relier les grandes entités naturelles aux secteurs urbains du centre-bourg et pavillonnaires. Il est également emprunté par un tourisme de proximité et d'échelle plus élargie, et donne ainsi à voir les qualités patrimoniales et paysagères de la commune.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

• S'appuyer sur le patrimoine et l'identité communale pour construire le projet de territoire de demain



- > Valoriser les bâtiments et les ensembles remarquables.
 - Promouvoir un développement urbain respectueux du cadre historique du village sans pour autant brider les projets architecturaux qualitatifs.
- > Mettre en valeur le patrimoine bâti et ordinaire.
 - Pérenniser la protection des éléments architecturaux de qualité, témoins de l'histoire de la commune.
 - Protéger les éléments vernaculaires participant à la qualité et témoins d'une identité (croix de chemins, murs, lavoirs, cabornes,...).



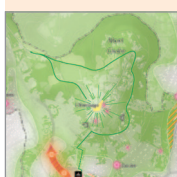
- Des périmètres d'intérêt patrimonial sont inscrits sur les différents secteurs identifiés du territoire communal, prenant en compte la diversité des identités des quartiers (historique, morphologique, identitaire, paysagère...).
- De nombreuses inscriptions d'Éléments Bâti à Préserver viennent compléter ces périmètres.
- Des zonages tenant compte des densités et de la morphologie des secteurs sont appliqués (UCe4, UCe3, URi2...)

• Maîtriser le développement des zones pavillonnaires et périphériques de la commune

- > Conforter les tissus existants en maîtrisant leur évolution, notamment pour les secteurs au contact des zones naturelles et agricoles.
- > Encourager un développement pavillonnaire qualitatif dialoguant avec les caractéristiques morphologiques et patrimoniales existantes du village
- > Prendre en compte les caractéristiques existantes pour encadrer l'évolution des secteurs pavillonnaires, y compris dans les secteurs très ponctuels tels que l'Indiennerie
- > Permettre les vocations spécifiques notamment dans les secteurs d'équipements
- > Travailler des transitions entre tissus de hameaux, zones d'équipements et zones pavillonnaires, notamment dans les formes urbaines
- > Préserver les qualités et la végétation au sein des parcelles privées, qui participent au cadre de vie et à l'ambiance naturelle de la commune

- Les quartiers résidentiels sont classés en URi2 assortis d'indices « c » et « d »
- Le secteur particulier de l'Indiennerie en URm2d afin de permettre leur gestion et une évolution en fonction des caractéristiques existantes et de leur contexte.
- Certain secteurs particulièrement sensibles en termes de relief, de risques géotechniques et de paysage sont classés en UPp.
- Les secteurs de transitions à proximité des pôles urbains (centre-bourg) et équipements font l'objet d'un zonage URm2b afin de permettre des formes urbaines de transition avec les secteurs pavillonnaires moins denses.
- Les outils graphiques appliqués aux boisements (EBC, EVV), valorisent la végétation, notamment pour préserver des continuités au sein des tissus urbanisés.

• Accompagner le renforcement des chemins piétons à travers le territoire communal.



- > Remettre en service des chemins inexploités, non entretenus, et réaliser différents circuits comme celui des cabornes par exemple,... tant en milieu urbain qu'en chemins de randonnée.

Besoins en logements

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

En 2012, 21% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 6% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Saint-Cyr-au-Mont-d'Or est une commune dont le revenu disponible médian est l'un des plus haut de la Métropole.

Les moins de 30 ans ne représentent que 33,2% des habitants. La population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+ 480 personnes) et représente 28,6% de la population de 2012. 3,4% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon). Le taux de pauvreté est de 3,8% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles (41,5% en 2012 contre 50,1% en 1999) a diminué au profit des couples sans enfant et des personnes seules.

Besoins en logements spécifiques

L'habitat spécifique de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or est destinée aux personnes âgées avec une capacité de 104 places en EHPAD. Ce dernier fait l'objet d'une réhabilitation. Il existe, par ailleurs, un projet de résidence seniors sur le site des Ormes.

La commune accueille également un Foyer d'Accueil Médicalisé du Centre Hospitalier Spécialisé qui totalise 50 chambres.

Equilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est déséquilibrée. En 2012, 76% des ménages sont propriétaires de leur logement, 22% sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a perdu près de 3 points entre 1999 et 2012 pour atteindre les 16% en 2012.

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

- > Rester attentif sur l'évolution de la dynamique résidentielle pour satisfaire les besoins de la population.
- > 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**

- > Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle pour permettre la mixité sociale.
- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
- > Préserver le rôle d'accueil des ménages avec enfant(s) de la commune en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement et maintenir l'offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.
- > Pérenniser et développer l'offre d'habitat spécifique pour continuer à répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).
- > Favoriser 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 264 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 135 logements. Le taux SRU (11,6% en 2017) a gagné plus de 5 points (6,3% en 2008). En 2017, le déficit était de 303 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25%.

La pression de la demande était relativement faible avec un peu plus de 2 demandeurs pour une offre en 2017.

99 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Saint-Cyr-au-Mont-d'Or au 31 décembre 2017, 36% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (8,4 %) était supérieur au bassin de vie (7,2%) mais en dessous de celui de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or se situent dans la fourchette haute de la Métropole pour l'individuel, qui constitue 80% des ventes, et sont destinés aux ménages aisés.

A l'inverse, les logements en collectif restent encore accessibles aux classes moyennes. Le marché du collectif ancien constitue toutefois un marché étroit sur la commune.

Entre 2008 et 2014 aucun logement n'a été financé en PSLA (Prêt social location-accession). A noter toutefois que 15 logements en accession abordable ont été livrés par la Sollar ainsi que 15 logements dans le Hameau des Cèdres.

Le parc existant

Environ 1 410 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 66% ont été construits avant 1949.

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

A noter que 2% 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.

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 des logements sociaux pour répondre aux besoins locaux et poursuivre l'effort de rattrapage par rapport au taux réglementaire.
- > Diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de différentes tailles.
- > Faciliter le conventionnement de logements privés.
- > Poursuivre l'effort de développement d'une offre neuve abordable ciblant les primo-accédants des classes moyennes et modestes.



- **Améliorer le parc existant**

- > Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé (en collectif comme en individuel).
- > Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.



- **Organiser la coordination, le suivi de la mise en oeuvre et l'évaluation 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 23 logements /an, soit 207 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une vingtaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de Croix Rouge et Baticolière,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

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

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

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

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

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2^{ème} période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. Pour la 3^{ème} période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.

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

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
 - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 51 logements locatifs sociaux.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la révision des règles des secteurs de mixité sociale existants et la mise en place d'un SMS en tissu déjà constitué,
- l'inscription d'emplacements réservés pour la production de logements sociaux,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la commune de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or le cas échéant,
- 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.



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 :
 - 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 coordination, le suivi de la mise en oeuvre et l'évaluation 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, de suivi et d'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.

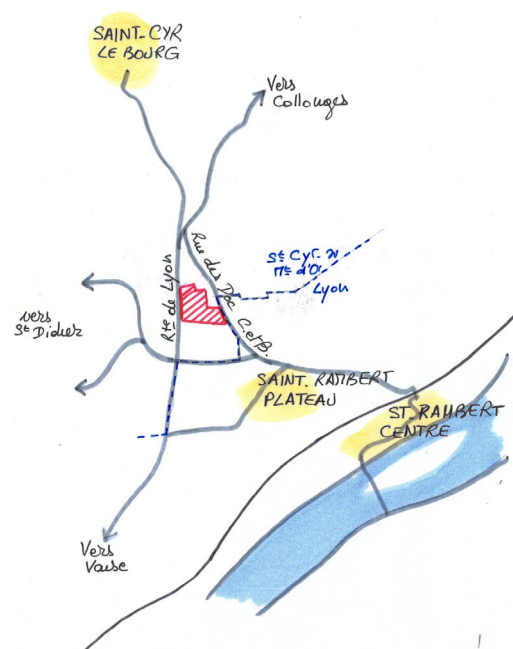
Objectifs

Il s'agit de saisir l'opportunité que constitue le déplacement du centre d'intervention et de secours des pompiers à l'entrée sud de Saint Cyr au mont d'or, en interface avec Saint Didier au mont d'or et Lyon 9ème, pour encadrer le développement d'un hameau porteur de fonctions urbaines variées.

Constat

Une localisation stratégique : le site est bien desservi par la route de Lyon (à l'ouest) principale voie d'accès à Saint-Cyr. Le plateau de Saint-Rambert et le quartier des trois gouttes situés dans le 9ème arrondissement de Lyon constituent les centres de vie et de proximité du secteur (commerces, équipements publics).

Un secteur résidentiel : Sur Saint-Cyr, on trouve dans ce secteur un grand nombre de grandes propriétés du XVIIIème et XIXème siècles avec des parcs présentant souvent une qualité végétale exceptionnelle ainsi que de l'habitat individuel de standing (quartier Fayolle). A l'est de la rue des Docteurs Cordier, sur Lyon, le tissu est plus composite, occupé par des zones d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé.



Maison bourgeoise rue Fayolle



Résidence de logements sociaux rue des docteurs Cordier et Berlioz

Constat

Des lignes de forces marquant fortement les terrains supports de ce nouveau quartier

- Le patrimoine végétal est de grande qualité. Les parcelles sont ponctuées par des massifs boisés et arbres isolés « remarquables ».

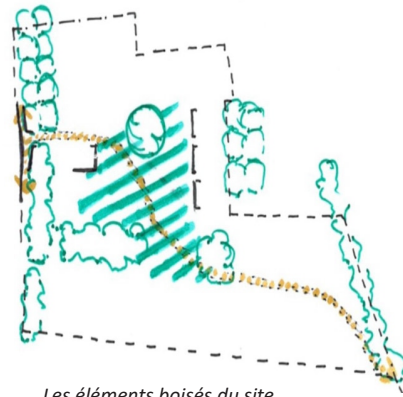


Vue générale du site

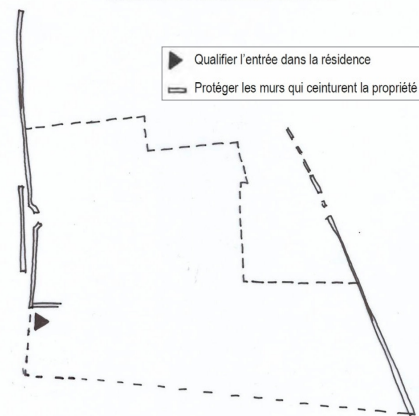
- Les murs et rampes constituent un patrimoine bâti exemplaire. En effet, les terrains étant situés en surplomb (de 3 à 4 mètres) des 2 voies qui l'encadrent (route de Lyon et rue des Docteurs Cordier-Berlioz), des murs de soutènement traditionnels, caractéristiques du patrimoine « Montdorien », encadrent le site.

Route de Lyon : une double rampe conduisant à un portail constitue un ouvrage d'art patrimonial de qualité (pierres dorées). Cet accès traditionnel au site ne peut pas constituer l'accès automobile au tènement (portail en pierre trop étroit).

Rue des Docteurs Cordier : l'ampleur du dénivelé, la qualité du mur existant en pierres et l'étroitesse de la rue rendent également difficile un accès automobile par l'est.



Les éléments boisés du site



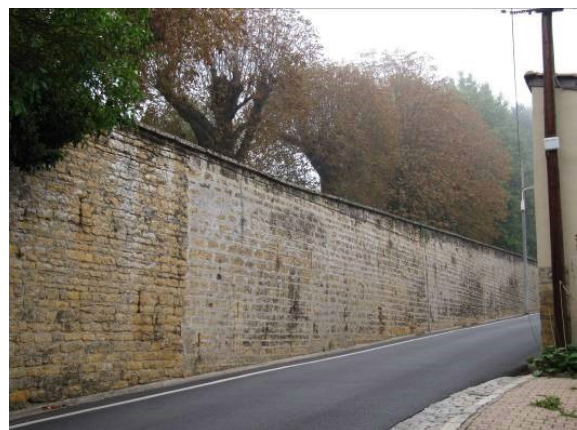
Patrimoine bâti : les murs



Traitement traditionnel de l'angle rue Fayolle / route de Lyon



Rampe d'accès route de Lyon



Mur de soutènement du terrain

Objectifs

- Permettre l'accueil et assurer les meilleures conditions de fonctionnement du futur centre d'intervention et de secours des pompiers
- Créer un nouveau quartier d'habitat favorisant une offre diversifiée de logements, ouvert sur l'environnement, participant pleinement à la vie locale avec la création de nouveaux espaces accessibles à la population communale et porteurs de nouvelles fonctions.
- Respecter les engagements du Programme Local de l'Habitat en apportant une réponse aux besoins en matière de logement social sur la commune
- Permettre une ouverture progressive à l'urbanisation prenant en compte l'opérationnalité foncière (foncier communal/foncier privé)
- Organiser la composition urbaine à partir des lignes de force paysagères et patrimoniales (masses boisées et murs de pierres) du site, garantes de la qualité du cadre de vie résidentiel et d'une bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti

Principes d'aménagement

Valoriser le site dans l'esprit d'un hameau dans un « parc habité »

- Combiner les fonctions d'habitat et de parc public ouvert à tous conciliant usages publics et résidentiels (traitement de l'interface entre espace privé et public, gestion des horaires d'accès au public...)
- Préserver les boisements les plus intéressants (alignements le long de la route de Lyon et de la rue des docteurs Cordier-Berlioz) et rechercher la préservation du cœur vert central libre de construction. Le projet devra dans la mesure du possible préserver les arbres les plus remarquables situés au cœur du tènement.

Traiter les accès et dessertes tous modes en limitant les « conflits d'usages (séparation des flux)

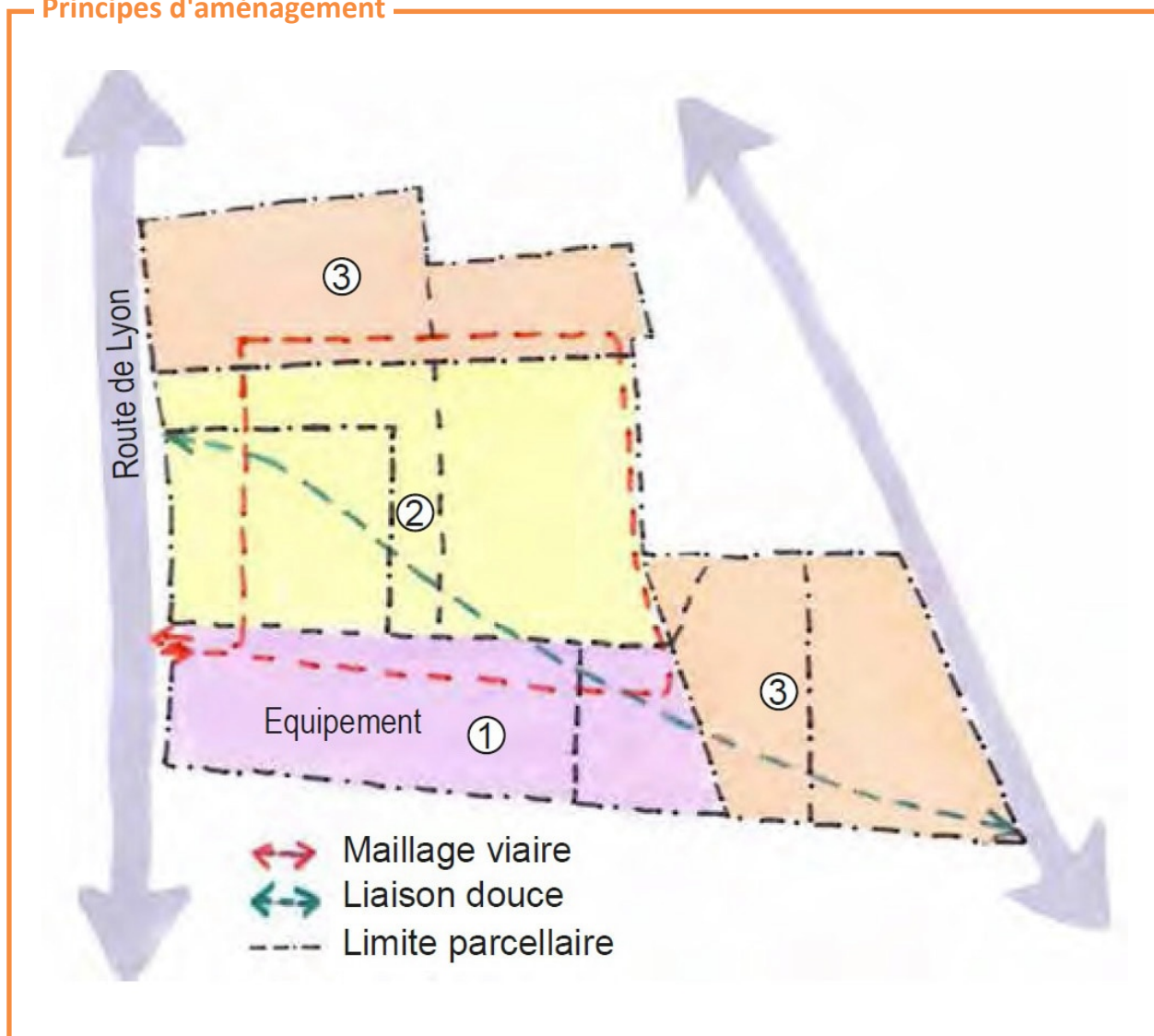
- Imposer un accès automobile unique qui desservira depuis la route de Lyon l'ensemble du tènement (desserte en boucle irriguant les parcelles périphériques en évitant les impasses et en réduisant les surfaces imperméables).
- Positionner le point d'accès sur le point le plus favorable au regard des contraintes topographiques et d'impacts sur les murs d'enceinte (au droit du mur)
- Préserver les linéaires de murs d'enceinte existant le long de la route de Lyon et de la rue des docteurs Cordier-Berlioz en limitant les accès au strict nécessaire et en traitant ceux-ci de manière qualitative (soubassement en pierres par exemple)

- Aménager un cheminement piéton public permettant de relier la route de Lyon à la rue des Docteurs Cordier-Berlioz : réutilisation de la rampe route de Lyon et accès qualitatif à concevoir rue des Docteurs Cordier-Berlioz en minimisant l'impact sur le mur de pierres.

Organiser les éléments de programme:

- Planifier une urbanisation progressive des 3 secteurs (voir schéma)
 - o Secteur 1 : caserne pompier
 - o Secteur 2 : développement mixte et cœur vert
 - o Secteur 3 : développement mixte au nord et au sud
- Implanter la caserne sur la partie sud du secteur en lien direct avec l'accès sur la route de Lyon
- Diversifier l'offre de logements: habitat individuel groupé, habitat en petit collectif (R+1+combles ou R+2 intégrant des décrochés et des terrasses), logements locatifs sociaux, logements en accession...
- Organiser les programmes habitat en « grappes » autour d'espaces communs répartis sur les différents tènements fonciers
- Traiter de manière qualitative l'interface entre éléments du programme (nouveaux logements et caserne) et habitations existantes à proximité.
- La bonne intégration et organisation du stationnement (parking et garages) seront également une garantie de réussite du parti d'aménagement (possibilité de gestion en sous-sol).

Principes d'aménagement



OAP 2

La Chaux

Constat

Le domaine de la Chaux est l'une des grandes propriétés emblématiques du secteur.

Les bâtiments historiques (orangerie, ancien orphelinat, château Bellon et fabrique) sont implantés à l'est le long de la rue de la Chaux. Façades et murs de soutènement créent un paysage tout à fait exceptionnel le long de cette voie.

La propriété est agrémentée d'un parc paysager dessiné au XIXe siècle par Luizet. Le parc participe fortement à la qualité de la propriété. Il conserve

aujourd'hui sa composition d'origine : qualité des sujets végétaux et configuration des clairières mettant en valeur le château.

La clairière située au sud-ouest n'était pas contenue dans le projet de composition de Luizet. Elle présente l'espace paysager le plus pauvre du parc.

Les bâtiments construits par la Croix-Rouge française à partir des années 1960 ne présentent pas de qualité particulière. Ils s'intègrent néanmoins au site de manière satisfaisante (implantation, gabarit).



Plan historique de Luizet

Objectifs

- Permettre l'implantation d'un établissement de santé répondant à un enjeu d'intérêt général,
- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale de la propriété, au travers des principes suivants:
 - Limitation de l'impact du bâti sur ce site à dominante naturelle et sur ses boisements
 - Préservation de la structure végétale du parc et de sa lecture paysagère.

Principes d'aménagement

- > L'ensemble des bâtiments patrimoniaux et leurs abords doivent être préservés
- > Les secteurs Nord (accès) et Est (clairière) du parc doivent être préservés de toute construction et de tout nouvel aménagement de surface (exemple: pas de nouvelle aire de stationnement).
- > L'implantation des nouvelles constructions doit être privilégiée dans la partie Sud-Ouest du parc. Une augmentation de l'emprise bâtie est ainsi envisageable car elle reste non significative à l'échelle du parc.
- > Une attention particulière devra être portée sur la hauteur du projet qui sera limitée à deux étages sur rez-dechaussée, pour tenir compte du tissu bâti environnant.
- > Les nouvelles constructions devront respecter les préconisations suivantes en matière d'insertion paysagère :
 - Les bâtiments projetés devront profiter au maximum de la proximité du parc : ouvertures, patios, porosités intérieur-extérieur,...
 - Les matériaux de façades seront pérennes et durables (pierres appareillées, bardages bois, béton architectonique, ...),
- Les espaces extérieurs liés aux bâtiments (patios, abords immédiats, ...) seront plantés d'essences et composés de manière à assurer une continuité paysagère avec le parc existant.
- > Toute nouvelle aire de stationnement devra prioritairement être installée dans les emprises bâties, en cas de démolition, et dans le strict respect de la préservation du grand site de composition paysagère.
- > Le projet recherchera la préservation et la mise en valeur des boisements existants. Il proposera des mesures compensatoires en cas de suppression de boisements.
- > L'accès existant au nord, chemin du Champlong, doit être maintenu dans sa configuration.
- > L'aménagement d'un nouvel accès est possible depuis le chemin de Champlong. Son positionnement le plus au sud de la propriété sera recherché afin de préserver au maximum la bande boisée le long de la voie et de conserver au maximum le mur de soutènement et la promenade haute du parc.



OAP 3

Baticolière

Objectifs

- Préserver la qualité végétale et patrimoniale du parc ;
- Conserver la lecture paysagère du site ;
- Limiter l'impact du bâti sur ce secteur à dominante naturelle et sur ses boisements.

Constat

La Baticolière est un site composé d'un parc boisé de grande qualité. La forte déclivité du site offre de nombreuses percées visuelles sur le grand paysage.

Le mur encadrant la propriété constitue un élément fort de l'identité paysagère du secteur et de son patrimoine bâti.

Des bureaux d'entreprises occupent le bâtiment situé au nord-est du parc.

Principes d'aménagement

- > Les nouvelles constructions devront être localisées au sein des cinq polygones d'implantation inscrits sur le tènement, dont les emprises ont été définies de manière à respecter les structures végétales et les boisements qu'il convient de protéger.
- > En référence avec le bâtiment existant au sein de la propriété, les toitures des constructions seront de type toiture terrasse, non accessibles et de préférence végétalisées.
- > La desserte de la future opération sera privilégiée Route de Saint Romain et au Sud du tènement, sur la portion Sud-Est du chemin de Braizieux. Cette desserte s'effectuera dans la mesure du possible au niveau des accès existants, de manière à préserver au maximum la continuité du mur d'enceinte.

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR

Surface communale..... 726,55 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	2,69
UCe4	16,39
Mixtes de formes compactes	
URm1	
URm2	12,21
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	4,19
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	
URi2	227,09
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	2,79
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEI	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	23,04
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	108,39
UL	
TOTAL	396,79

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	5,97
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEI	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	
AU3	
TOTAL	5,97

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	242,26
N2	48,46
Zones agricoles	
A1	26,17
A2	6,90
TOTAL	323,79

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	172,34
Espaces Végétalisés à Valoriser	67,31
Plantations sur domaine public	1,08
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,78
TOTAL	241,51

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	5 480	5 576	19	1,8%	1 385 927
Nombre de ménages	2 059	2 110	10	2,5%	631 553
Taille des ménages	2,5	2,5	0,0	-0,03	2,1
Nombre de résidences principales	2 059	2 110	10	2,5%	631 553
Part des ménages propriétaires	75,7%	74,4%	-0,3%	-1,3%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	16,1%	15,9%	0,0%	-0,2%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	5,8%	7,6%	0,4%	1,8%	125 583
Taux de logements vacants	7,4%	10,1%	0,5%	2,6%	7,4%
Nombre d'emplois	2 181	2 347	33	7,6%	704 742
Revenu fiscal médian	36 023 €	37 330 €	261	3,6%	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	6,27%	11,65%	15,50%

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	99	117
Pression de la demande de logement locatif social	2,2	4,7
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	38%	37%
Taux de rotation dans le parc locatif social	8,4%	9,0%
Taux de vacance dans le parc locatif social	4,0%	1,6%

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	368,9	358,7	356,2
Nombre de logements	2 495	2 563	2 684
Densité	6,8	7,1	7,5

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.