

## SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR



### PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022

**Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville****O Point 37**

**Objectif :** Prendre en compte et renforcer la protection des boisements existants de la Bâticolière.

**Conséquence :** Inscription d'un espace végétalisé à valoriser (EVV), extension d'un espace boisé classé (EBC) et modification d'un espace végétalisé à valoriser en espace boisé classé sur la parcelle cadastrée AH 351 située 73 route de Saint Romain.

**O Point 141**

**Objectif :** Préserver la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune.

**Conséquence :** Inscription d'un espace boisé ponctuel (arbres remarquables) pour protection d'un cèdre sur la parcelle cadastrée AB 400 situé 17 rue du Ferroux.

**O Point 554**

**Objectif :** Préserver la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune

**Conséquence :** Inscription d'un espace boisé classé ponctuel (arbres remarquables) d'un cèdre du Liban situé sur les parcelles cadastrées AC 116, AC 118, AC 385 et AC 432 situées 6, chemin du Grimpillon.

**3 - Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements****O Point 32**

**Objectif :** Répondre aux besoins d'équipements scolaires de la commune.

**Conséquence :** Inscription d'un emplacement réservé (ER) aux équipements publics, au bénéfice de la commune, sur les parcelles cadastrées AK 208 et AK 584 situées au 4 chemin de champlong, affecté à l'extension du groupe scolaire.

**SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR**

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

*(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)*

**O Point 33**

**Objectif :** Prendre en compte le contexte paysager du secteur de l'Indiennerie et assurer les transitions avec les zones naturelles et boisées proches.

**Conséquence :** Modification de la zone URm2b en URm2d située chemin de l'Indiennerie.  
Inscription d'espaces boisés classés (EBC) et d'éléments végétalisés à valoriser (EVV) situés chemin de l'Indiennerie.

**O Point 70**

**Objectif :** Adapter le zonage à la réalité de l'opération de renouvellement urbain finalisée et du tissu urbain existant.

**Conséquence :** Modification de la zone URm2b en zone URi2c sur la partie Nord de la parcelle cadastrée AH 298 située 29 route de Collonges.

**O Point 523**

**Objectif :** Renforcer la prise en compte du tissu historique du centre bourg et de ses caractéristiques paysagères lors de la réalisation de nouvelles constructions et préserver les vues sur le grand paysage.

**Conséquence :** Prescriptions complémentaires du périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) A3 "Le bourg" pour renforcer la préservation des vues sur le grand paysage.

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

**O Point 119**

**Objectif :** Poursuivre et augmenter le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et adapter les outils réglementaires qui favorisent la production de logements locatifs sociaux.

**Conséquence :** Suppression de la règle exonérant de l'obligation de secteur de mixité sociale (SMS) n°1 les constructions existantes classées en élément bâti patrimonial (EBP) lorsque la nature du programme porte sur construction existante à destination d'habitat.  
Modification du secteur de mixité sociale (SMS) n°1 précisant un minima de 30% de PLAI et un maximum de 30% de PLS.

**Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie****O Point 572**

**Objectif :** Actualiser les principales données sociodémographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur.  
Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2020-2022, pour les communes déficit

**Conséquence :** Actualisation du rapport de présentation / indicateurs de suivi du volet Habitat.  
Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

**Organiser un développement commercial équilibré et durable****O Point 71**

**Objectif :** Permettre de conforter une offre de service médical.

**Conséquence :** Inscription d'une polarité commerciale d'un plafond de 300m<sup>2</sup> sur le chemin de la Sapeuraille dans le secteur hameau Perrin.



• **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 URm2b afin de permettre leur gestion et une évolution en fonction des caractéristiques existantes et de leur contexte.
- Certains 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.

## 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.
- Certains 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.

Point n°33



### 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<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux doit correspondre à 33% du déficit, soit 105 logements au total. Le niveau de réalisation de l'objectif fixé s'analysera au regard de l'éventuel excédent de la période 2014-2016. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.~~



### Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 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<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit :
  - Pour la 3<sup>ème</sup> période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 117 logements locatifs sociaux pour la commune. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30 % maximum en PLS sur la période triennale.
  - Pour la 4<sup>ème</sup> période triennale, sur la période 2023-2025, l'objectif correspondra à la résorption de 100% du déficit observé sur la commune.

Point n°572

- ~~- pour les périodes suivantes, la production devra couvrir 50% du déficit sur la 3<sup>e</sup> période triennale 2020-2022 et 100% du déficit sur la 4<sup>e</sup> période triennale 2023-2025.~~
- ~~- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).~~
- la révision des règles des secteurs de mixité sociale existants et la mise en place d'un SMS en tissu déjà constitué,
- 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.

À 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.

À 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 situa-

### 3. Programme d'orientations et d'actions pour l'Habitat (POAH)

- 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,
- 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 situa-



# 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	Av.M3*	Ap.M3*
<b>Zones mixtes</b>		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3	2,69	2,69
UCe4	16,39	16,39
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	12,36	12,21
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2	4,19	4,19
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1		
URi2	227,17	227,33
Zones de projet		
UPr		
<b>Zones spécialisées</b>		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	2,79	2,79
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	22,80	22,80
<b>Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement</b>		
UPp - UPpa	108,39	108,39
UL		
<b>TOTAL</b>	<b>396,78</b>	<b>396,79</b>

Zones à urbaniser	Av.M3	Ap.M3
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2	5,97	5,97
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2		
AU3		
<b>TOTAL</b>	<b>5,97</b>	<b>5,97</b>

Zones naturelles et agricoles	Av.M3	Ap.M3
Zones naturelles		
N1	242,26	242,26
N2	48,46	48,46
Zones agricoles		
A1	26,17	26,17
A2	6,90	6,90
<b>TOTAL</b>	<b>323,79</b>	<b>323,79</b>

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

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M3	Ap.M3
Espaces Boisés Classés	170,25	171,13
Espaces Végétalisés à Valoriser	65,35	65,66
Plantations sur domaine public	1,08	1,08
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,78	0,78
<b>TOTAL</b>	<b>237,46</b>	<b>238,65</b>

\* Av.M3 : avant modification n° 3 - Ap.M3 : après modification n° 3

# Rapport de présentation

## Indicateurs de suivi

### Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2015
Nombre d'habitants	5 480	5 513
Nombre de ménages	2 059	2 112
Taille des ménages	2,5	2,5
Nombre de résidences principales	2 059	2 112
Part des ménages propriétaires	75,7%	74,4%
Part des ménages locataires du parc privé	16,1%	15,9%
Part des ménages locataires du parc HLM	5,8%	7,6%
Taux de logements vacants	7,4%	8,5%
Nombre d'emplois	2 181	2 316
Revenu fiscal médian	36 023 €	36 485 €

Source données : Insee RP 2012 et RP 2015 exploitations principales

#### Précisions

Les données issues du millésime 2015 du recensement de la population sont les plus récentes en date d'approbation du PLU-H.

Par souci de fiabilité statistique, l'Insee n'autorise les comparaisons de données qu'entre deux millésimes espacés de 5 années. Les données 2012 sont uniquement comparables avec les données 2008 et les données 2015 sont uniquement comparables avec les données 2010.

Toute comparaison de données entre les années 2012 et 2015 seraient statistiquement fausses.

## 6.

# Rapport de présentation

## Indicateurs de suivi

### Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	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
Taux SRU	6,27%	11,65%



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

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	99
Pression de la demande de logement locatif social	2,2
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	38%
Taux de rotation dans le parc locatif social	8,4%
Taux de vacance dans le parc locatif social	4,0%

#### 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.

### 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.

# LEGENDE DES PLANS

## C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000<sup>e</sup>

# LES ZONES

## Urbaines



UCe



USP



UPr

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



URm



UEa UEp UEi UEi



UL



URc



UEc



UPp



Contour de zone



URi

## A urbaniser



AUCe AURm AURc AURi



AUL



AUEa AUEp AUEi AUEi



AU1-2 ou 3



AUEc



AUSP

## Agricoles



A

## Naturelles



N

# AUTRES PRESCRIPTIONS

## Equipements réseaux et emplacements réservés



Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



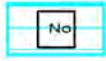
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste



Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)

## Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Plaine Terre



Elément Bâti Patrimonial

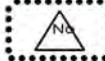


Périmètre d'Intérêt Patrimonial

## Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol



Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

## Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

## Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



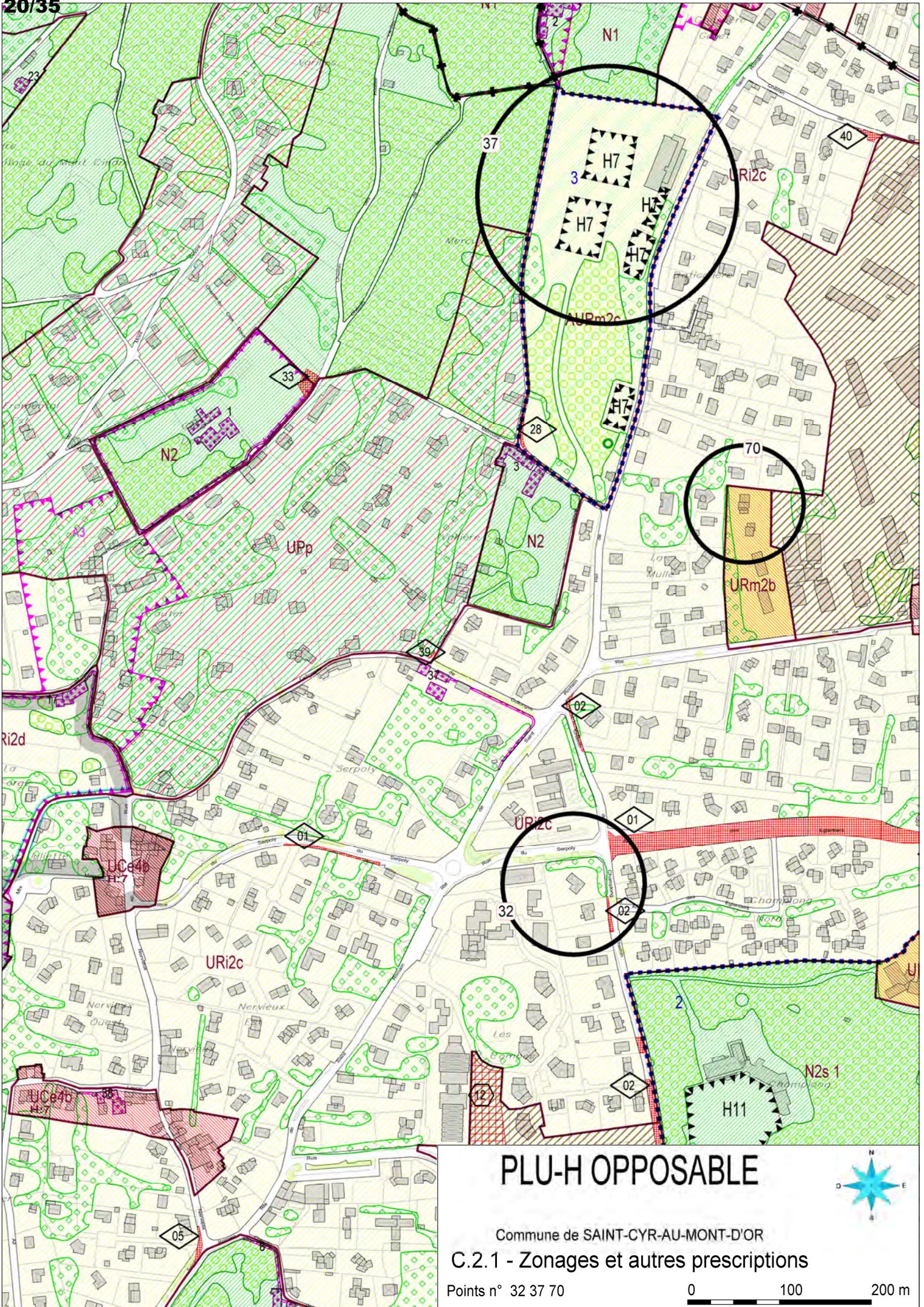
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation

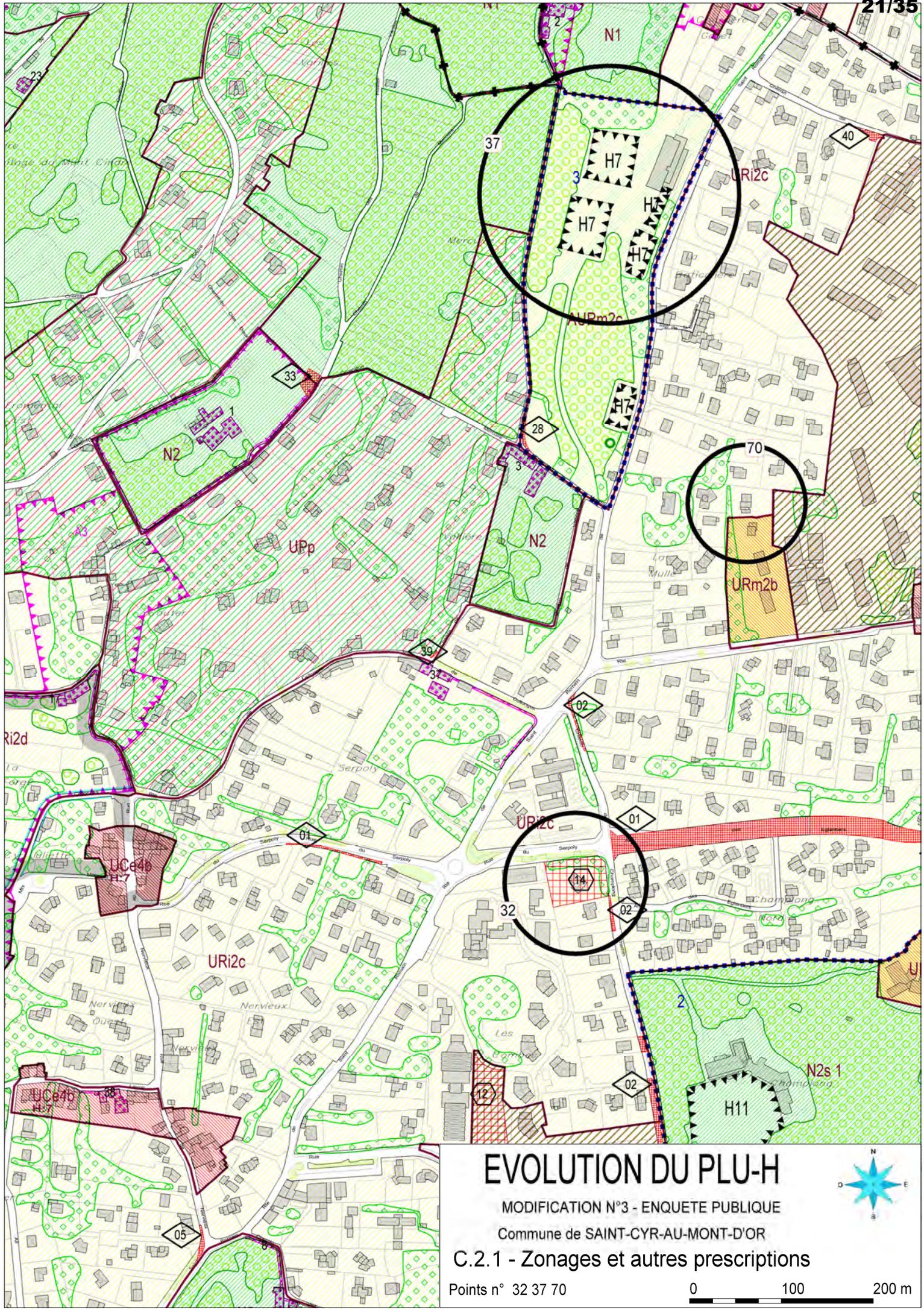


# PLU-H OPPOSABLE

Commune de SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR  
C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 32 37 70

0 100 200 m



# EVOLUTION DU PLU-H

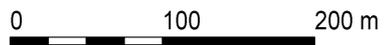
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

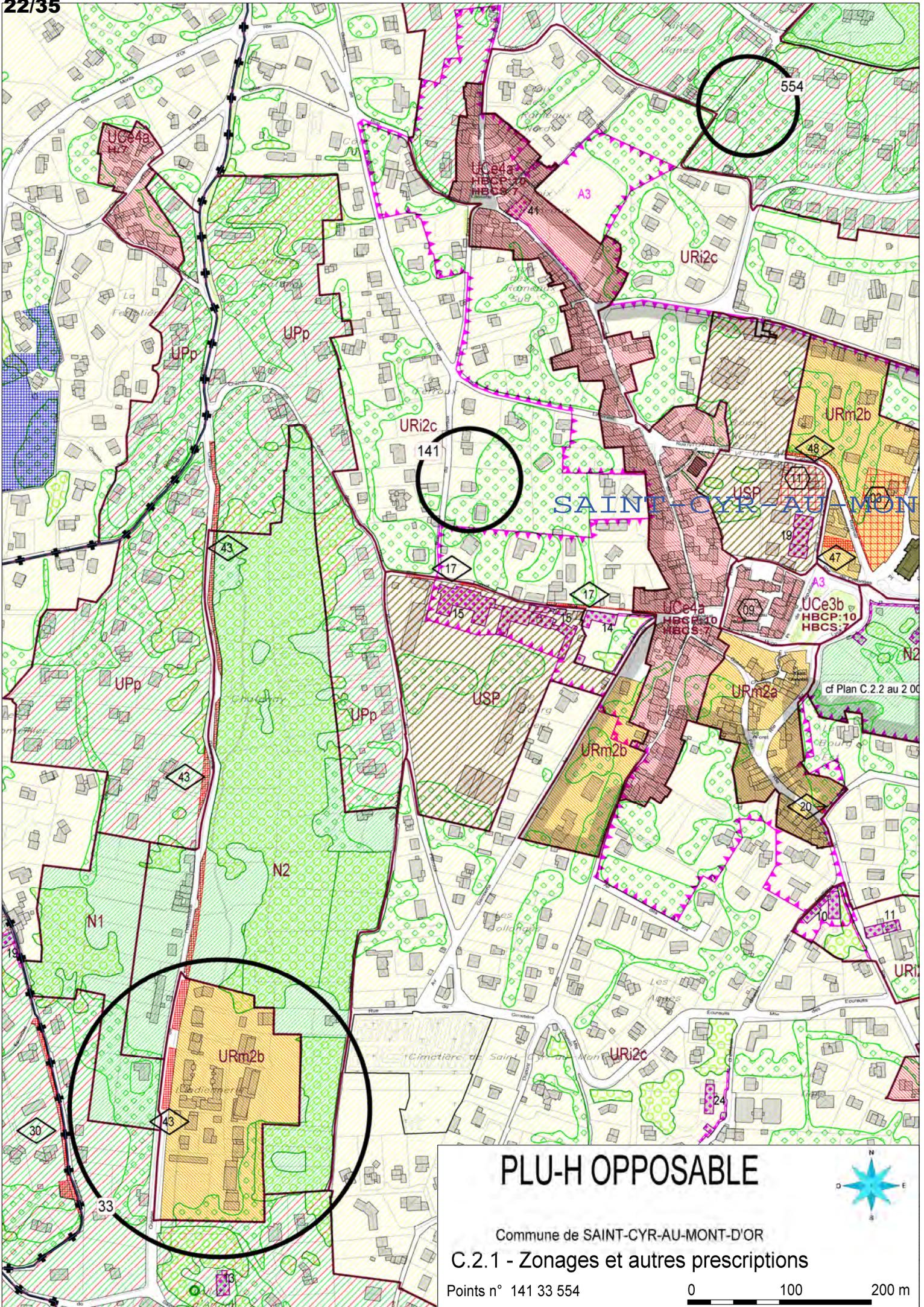
Commune de SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions



Points n° 32 37 70





# PLU-H OPPOSABLE

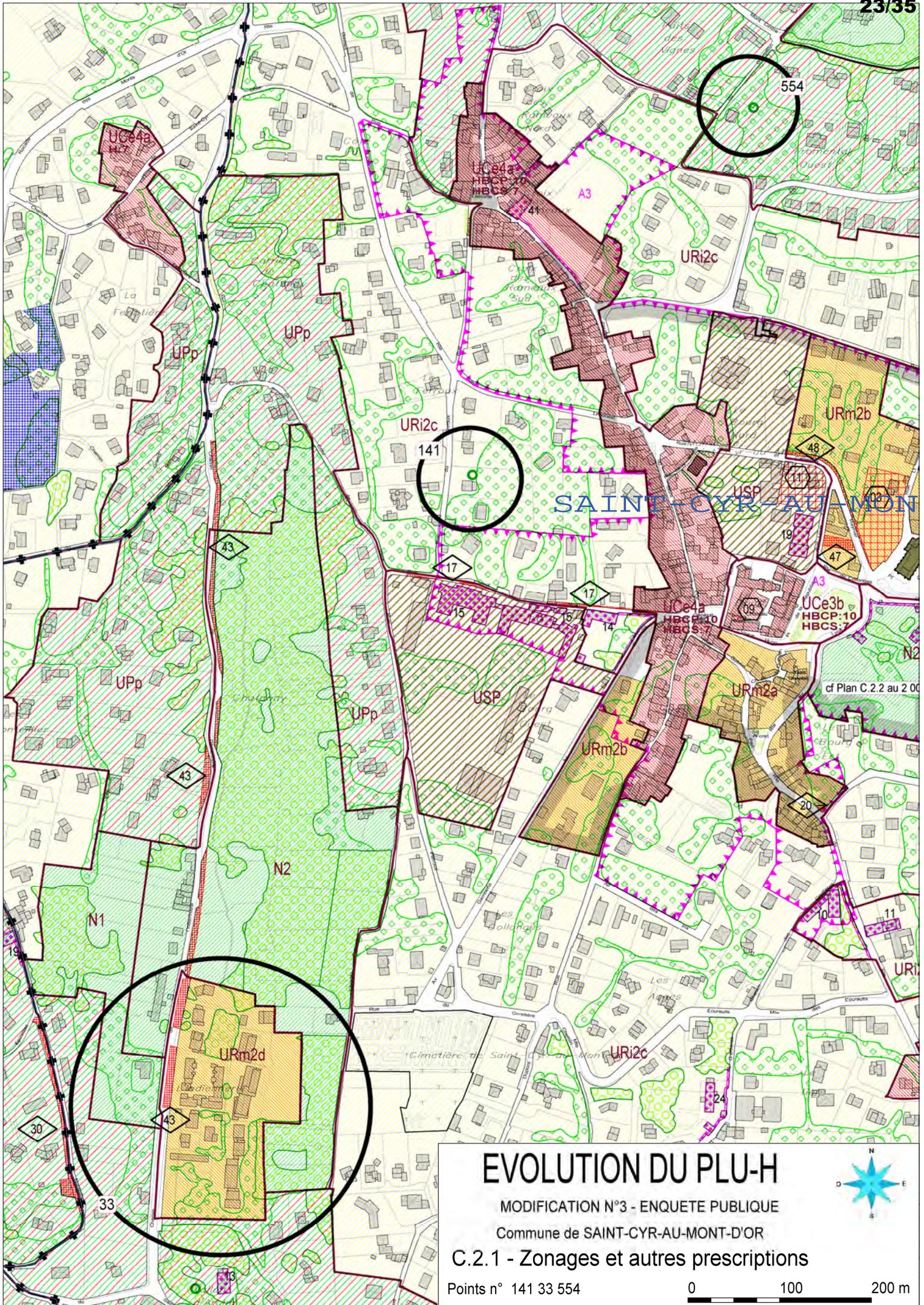
Commune de SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 141 33 554

0 100 200 m





# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 141 33 554

0 100 200 m

# LEGENDE DES PLANS

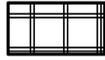
C.2.7 Economie

1/5000<sup>e</sup>

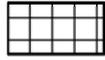
### LES POLARITES COMMERCIALES



Polarité commerciale sans plafond



Polarité commerciale plafond 3500m2



Polarité commerciale plafond 2000m2



Polarité commerciale plafond 1500m2



Polarité commerciale plafond 1000m2



Polarité commerciale plafond 300m2



Polarité commerciale plafond 100m2

En l'absence de plafond indiqué au plan se reporter au règlement de la zone

xxxxxxxxx Linéaire Toutes Activités

..... Linéaire artisanal et commercial

### LES POLARITES D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE



Polarité hôtelière plafond 100chb



Polarité hôtelière sans plafond

### LES POLARITES BUREAU



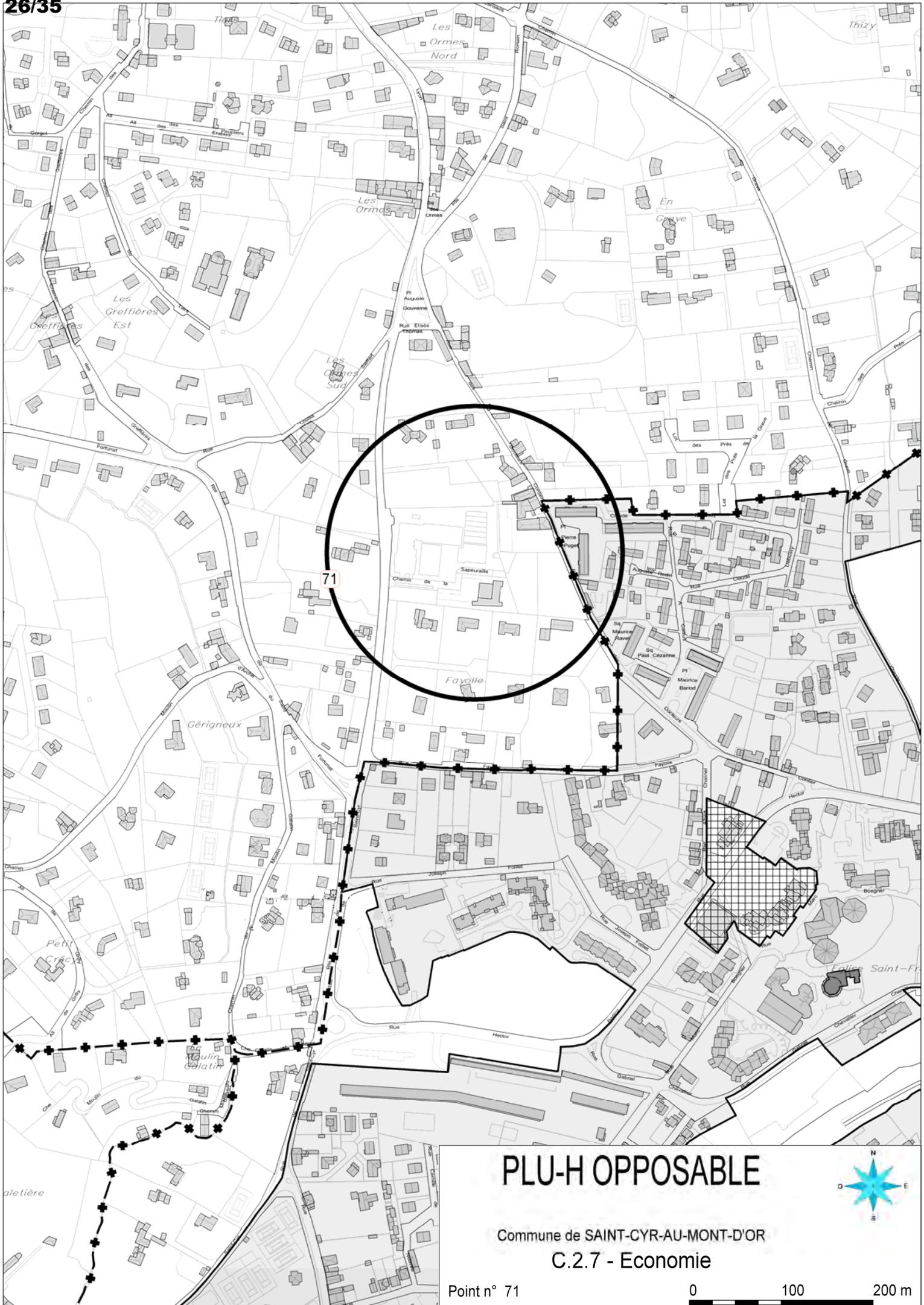
Polarité tertiaire sans plafond



Commune

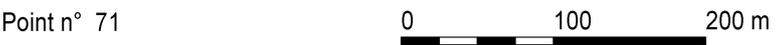


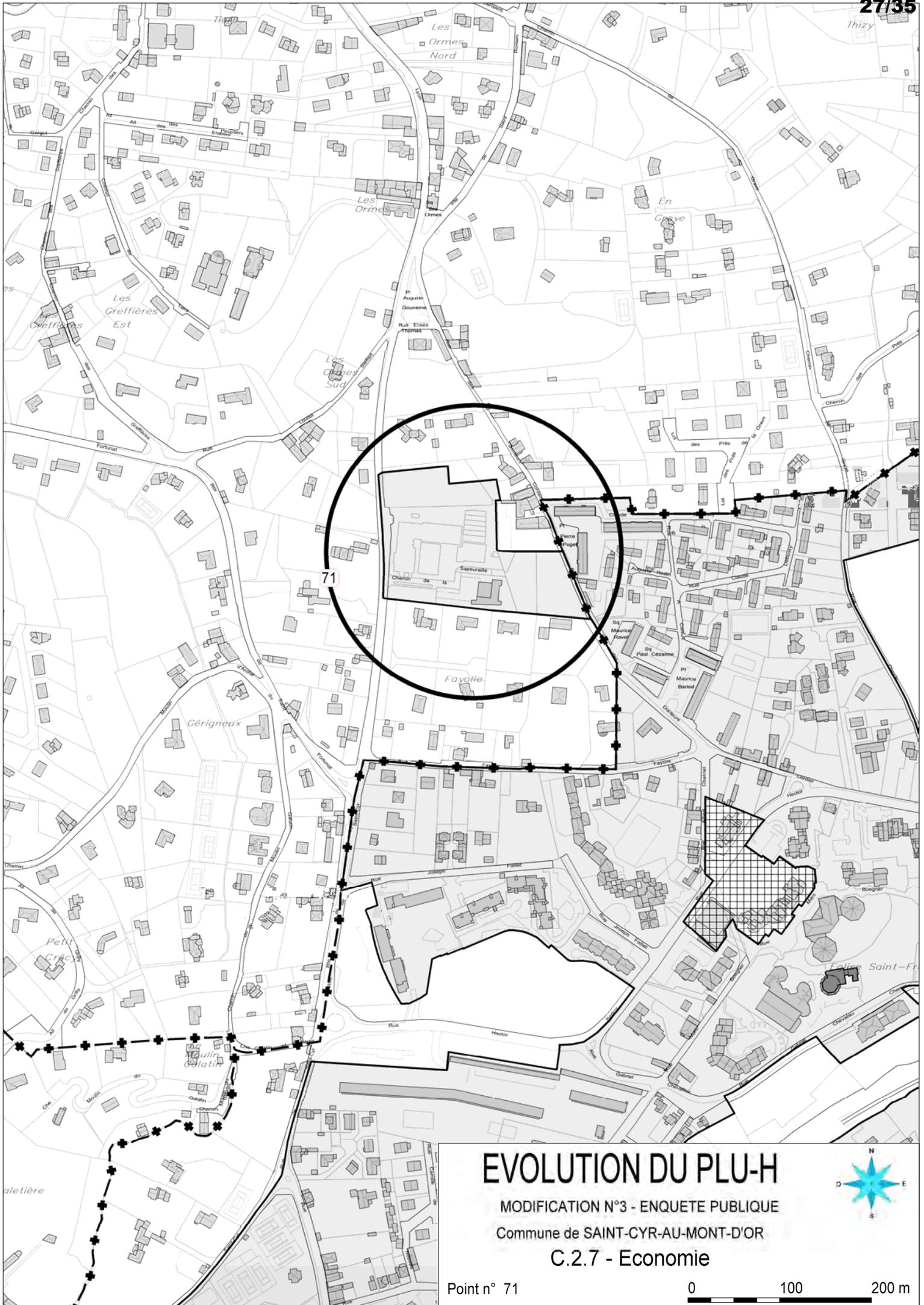
Arrondissement



# PLU-H OPPOSABLE

Commune de SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR  
C.2.7 - Economie





**EVOLUTION DU PLU-H**  
 MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE  
 Commune de SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR  
 C.2.7 - Economie



Point n° 71



**ESPACES BOISES PONCTUELS (ARBRES REMARQUABLES)**  
**Saint-Cyr-au-Mont-d'Or**

<b>Sujet</b>	<b>Localisation</b>	<b>Observations</b>
FAGUS SYLVATICA : hêtre.	73, Route de St Romain.	Essence menacée dans le Grand Lyon. Individus anciens devenus rares. Excellent état sanitaire
CEDRUS LIBANI : Cèdre du Liban.	105, route de Saint-Fortunat angle montée des Auges.	Très grand arbre. Un des plus hauts du Grand Lyon. Plus de 150 ans. Excellent état sanitaire
SEQUOIA SEMPERVIRENS : séquoia.	105, route de Saint-Fortunat.	Deux exemplaires en bon état et de grande dimension.
LIRIODENDRON TULIPIFERA Tulipier	6 chemin des combes	Essence rare de cette taille dans les propriétés. Bon état sanitaire.

**ESPACES BOISES CLASSES PONCTUELS (ARBRES REMARQUABLES)**  
**Saint-Cyr-au-Mont-d'Or**

Sujet	Localisation	Observations
FAGUS SYLVATICA : hêtre.	73, Route de St Romain.	Essence menacée dans le Grand Lyon. Individus anciens devenus rares. Excellent état sanitaire
CEDRUS LIBANI : Cèdre du Liban.	105, route de Saint-Fortunat angle montée des Auges.	Très grand arbre. Un des plus hauts du Grand Lyon. Plus de 150 ans. Excellent état sanitaire
SEQUOIA SEMPERVIRENS : séquoia.	105, route de Saint-Fortunat.	Deux exemplaires en bon état et de grande dimension.
LIRIODENDRON TULIPIFERA Tulipier	6 chemin des combes	Essence rare de cette taille dans les propriétés. Bon état sanitaire.
Cedrus atlantica glauca	17, rue du Ferroux	Cèdre en bon état sanitaire, marquant le paysage de par sa taille et sa teinte bleutée
CEDRUS LIBANI GLAUCA	6, chemin du Grimpillon	Sujet mature, sain, de grande dimension, au port très équilibré et tabulaire. Arbre visible dans le grand paysage et qui participe à l'ambiance spécifique de ces pentes de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or marquées par les grands conifères de collections des propriétés privées

Points n°141 et n°554

**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**  
**Saint-Cyr-au-Mont-d'Or**

Numéro de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat <del>(ne s'applique pas aux bâtiments ou parties de bâtiments inscrits en Élément Bâti Patrimonial)</del>	Plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 1200m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 1200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI dont 30% minimum de PLAI

**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE  
Saint-Cyr-au-Mont-d'Or**

Numéro de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 1200m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 1200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI dont 30% minimum de PLAI

Point n°119

### Caractéristiques à retenir

#### *Bâtiments civils du bourg :*

- Le bâtiment de l'ancienne mairie, donnant sur la place Général De Gaulle, date de 1834. Il a été réhabilité en logements en conservant la composition de la façade à l'identique.
- En 1966, la commune installe la Mairie dans la propriété léguée par la famille Reynier qui vient d'être récemment rénovée.
- L'actuelle école de Police est en fait un ancien domaine du XVIème siècle (maison Manissier) transformée en couvent en 1840 par les Ursulines. Le bâtiment devient en 1942 l'école Nationale de Police.
- L'école communale inaugurée en 1911 est un très bel exemple de l'architecture du style art nouveau des années 1910 évoluant déjà vers l'art déco.
- D'autres bâtiments publics comme la crèche ont été récemment construits dans le village. Ces bâtiments à l'architecture contemporaine s'intègrent de mieux en mieux dans le tissu du village.

#### *Rue Pasteur et rue Jean et Catherine Reynier :*

- Les rues sont ponctuées de maisons bourgeoises implantées le plus souvent en retrait d'alignement, dans des parcs boisés.
- Elles s'implantent de façon discontinue. La continuité sur rue est assurée par les murs d'enceinte en pierre et les clôtures.
- Les façades possèdent une architecture soignée : bandeau, corniche, encadrement de baie, arc en brique, appui de baie en saillie, entablement, ressaut de toiture, couverture en ardoises...
- La qualité paysagère est remarquable avec la présence de nombreux boisements de qualité et des frontages privés végétalisés, fortement perceptible depuis l'espace public.



## A3

# Périmètre d'intérêt patrimonial

## Le Bourg

### Caractéristiques à retenir

#### *Rue Pierre Dupont*

Le bourg se caractérise également par des rues très étroites, comme la rue du Mont d'Or ou encore la rue Pierre Dupont qui témoignent du caractère historique du bourg. La rue Pierre Dupont est marquée également par du relief. Un système d'alternance des ensembles bâtis structure les deux rives de la rue, bien qu'une continuité bâtie soit assurée par de hauts murs qui renforcent l'impression d'étroitesse. Si la partie nord est assez urbaine avec du bâti de part et d'autre de la voie, l'implantation se desserre au fur et au mesure qu'on s'éloigne du bourg, bien que les murs continuent à jouer un rôle structurant. La face est de la rue est plus dégagée, avec des portions non bâties et fortement végétalisées, donnant sur le cœur d'ilot vert. Depuis la rue Gabriel Péri des percées visuelles vers le cœur d'ilot et la rue Pierre Dupont sont offertes par la discontinuité bâtie.

#### *Bâtiments civils du bourg :*

- Le bâtiment de l'ancienne mairie, donnant sur la place Général De Gaulle, date de 1834. Il a été réhabilité en logements en conservant la composition de la façade à l'identique.
- En 1966, la commune installe la Mairie dans la propriété léguée par la famille Reynier qui vient d'être récemment rénovée.
- L'actuelle école de Police est en fait un ancien domaine du XVIème siècle (maison Manissier) transformée en couvent en 1840 par les Ursulines. Le bâtiment devient en 1942 l'école Nationale de Police.
- L'école communale inaugurée en 1911 est un très bel exemple de l'architecture du style art nouveau des années 1910 évoluant déjà vers l'art déco.
- D'autres bâtiments publics comme la crèche ont été récemment construits dans le village. Ces bâtiments à l'architecture contemporaine s'intègrent de mieux en mieux dans le tissu du village.

#### *Rue Pasteur et rue Jean et Catherine Reynier :*

- Les rues sont ponctuées de maisons bourgeoises implantées le plus souvent en retrait d'alignement, dans des parcs boisés.
- Elles s'implantent de façon discontinue. La continuité sur rue est assurée par les murs d'enceinte en pierre et les clôtures.
- Les façades possèdent une architecture soignée : bandeau, corniche, encadrement de baie, arc en brique, appui de baie en saillie, entablement, ressaut de toiture, couverture en ardoises...
- La qualité paysagère est remarquable avec la présence de nombreux boisements de qualité et des frontages privés végétalisés, fortement perceptible depuis l'espace public.



Point n°523

## Prescriptions

- Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :

## - En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

## - En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux ou quatre pans sont admises. Sur les volumes annexes, d'autres types de toitures sont admises. Toutefois, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seuls les volumes-enveloppes de toiture et couronnement (VETC) bas sont admis.

- Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

- Préserver la qualité paysagère

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés, sauf percée ponctuelle. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Les vues existantes sur le grand paysage sont préservées ; il en est de même pour les percées visuelles existantes depuis l'espace public sur les boisements des propriétés.

## Prescriptions

- Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :

## - En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

## - En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux ou quatre pans sont admises. Sur les volumes annexes, d'autres types de toitures sont admises. Toutefois, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seuls les volumes-enveloppes de toiture et couronnement (VETC) bas sont admis.

- Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

- Préserver la qualité paysagère

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés, sauf percée ponctuelle. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Les vues existantes sur le grand paysage sont préservées ; il en est de même pour les percées visuelles existantes depuis l'espace public sur les boisements des propriétés.

*Rue Pierre Dupont :*

Par leur implantation et leur ordonnancement, les constructions nouvelles ainsi que les extensions respecteront le principe d'une discontinuité bâtie, permettant de préserver, au-delà des murs d'enceintes bordant la voie, des percées visuelles généreuses sur les cœurs d'îlot. Dans cet objectif, une organisation en peigne des bâtiments est à privilégier