

SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR

PROJET DE MODIFICATION N°4
Dossier d'enquête publique
2024



NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

Nomenclature du PLU-H :

C.1 Cahier communal

C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Carte de synthèse des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)

C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages

C.2 Documents graphiques du règlement

C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »

C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »

C.2.5 Légende et plan « Habitat »

C.2.6 Légende et plan « Stationnement »

C.2.7 Légende et plan « Économie »

C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »

C.3 Documents écrits du règlement

C.3.1 Prescriptions d'urbanisme

Emplacements réservés de voirie (ERV)

Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes

Emplacements réservés aux équipements publics

Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques

Localisations préférentielles pour équipements (LPE)

Périmètres d'attente de projet (PAP)

Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N

Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)

Réservations pour programme de logements

Secteurs de taille minimum de logement (STML)

Secteurs de mixité sociale (SMS)

C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)

C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)

SOMMAIRE

Pièces écrites et Plans													
N° Point	C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »	C.2.4 Plan « Hauteurs »	C.2.5 Plan « Habitat »	C.2.6 Plan « Stationnement »	C.2.7 Plan « Économie »	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
5	p. 6	p. 10			p. 32								
8	p. 8	p. 16			p. 30								
31	p. 6	p. 12			p. 30								
131	p. 7		p. 18										
160	p. 7	p. 10		p. 22	p. 32		p. 36				p. 38		
192	p. 6				p. 30								

SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville****O Point 5**

Objectif : Préserver le vallon du Favril, élément caractéristique du patrimoine paysager de la commune en lien avec le corridor naturel du Pinet, et constituant un site d'intérêt écologique au sein du territoire.

Conséquence : Modification de la zone AU2 en zone N2 sur les parcelles cadastrées AY 126, 132, 200 201, 202, 327, 328, et en partie 330, situées sur le secteur du Favril, entre la Ruelle à Ballet et le chemin de Favril.

O Point 192

Objectif : Garantir la protection des haies plantées dans le cadre du marathon de la biodiversité, dispositif d'accompagnement technique et financier pour la création et la restauration d'un réseau bocager à l'échelle du territoire métropolitain.

Conséquence : Inscription d'un espace boisé classé (EBC) d'une largeur de 10 mètres sur la parcelle cadastrée AX 1 située chemin Frédéric Roman.

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements**O Point 31**

Objectif : Prendre en compte les caractéristiques urbaines, paysagères et topographiques de certains secteurs de la commune, en ajustant les zonages au regard des contraintes et atouts du territoire. Les modifications apportées visent à valoriser les qualités et l'identité de la commune (identifier les hameaux historiques, préserver les perspectives visuelles depuis les lignes de crêtes, maintenir la végétalisation bordant les rues) et à assurer une meilleure transition morphologique entre les différents quartiers ou les lisières naturelles.

Conséquence : Modification de la zone URi2b située chemin du Colin en zone URi2c,
 Modification de la zone URi2b située entre la rocade des Monts d'Or et la rue Paul Chevrel en zone URi2c,
 Modification de la zone URi2b inscrite sur le hameau de la Fucharnière situé avenue Pasteur en zone UCe4b avec une hauteur graphique de 7 mètres,
 Modification de la zone URi2c inscrite sur le hameau Le Mas situé rocade des Monts d'Or et rue Paul Chevrel en zone UCe4b,
 Inscription d'un espace non aedificandi sur les parcelles cadastrées AC 67 et AC 68 situées sur cette nouvelle zone UCe4b,

SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)*

Inscription d'une marge de recul de 5 mètres le long de la rue du Commandant Israël en partie Nord de la zone URm2d à l'Ouest du cimetière jusqu'à l'angle avec la rue du Dome,

Inscription d'une marge de recul de 15 mètres le long de la rue du Commandant Israël en partie Sud de la zone URm2d,

Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur les parcelles cadastrées AT 47, 48 et 80 situées rue du Commandant Israël.

Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**O Point 160**

Objectif : Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements afin d'accompagner l'effort de production de logements sociaux et abordables engagé par la commune, visant à rééquilibrer l'offre et la diversité de logements sur le territoire et répondre ainsi aux exigences de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). Le site du Favril à proximité des équipements, services et commerces du centre-ville est propice à l'accueil de nouveaux habitants.

Prendre en compte l'enjeu écologique et paysager identifié sur le vallon du Favril, en limitant le développement aux emprises situées en dehors de celui-ci et en encadrant qualitativement les transitions entre les nouvelles constructions et les espaces environnants à forte dominante végétale.

Conséquence : Modification de la zone AU2 en zone AURi1b avec une hauteur graphique de 10 mètres sur les parcelles cadastrées AY 130, 131, 212 et en partie 330 situées chemin du Favril / chemin de la Molière,

Inscription d'une réservation pour programme de logements sur les parcelles cadastrées AY 130 et 131, dont la catégorie de logement aidé est de 100% PLAI, PLUS et BRS,

Inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette nouvelle zone AURi1b.

Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**O Point 131**

Objectif : Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2023-2025, pour les communes déficitaires (article 55 de la loi SRU).

Actualiser les objectifs globaux de production de logements pour les communes dont l'objectif de production de logements locatifs sociaux dépasse l'objectif global.

Conséquence : Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Accompagner et valoriser l'activité agricole périurbaine****O Point 8**

Objectif : Accompagner la relocalisation des bureaux du Syndicat Mixte Plaine Mont d'Or afin de pérenniser sa présence au plus près des acteurs du monde agricole, en cohérence avec sa mission de valorisation et préservation de la vocation agricole du territoire Plaine Mont d'Or.

Conséquence : Inscription d'une possibilité de changement de destination sur le bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée AY 172 située 13 chemin Frédéric Roman.

- Poursuivre l'extension de la centralité à l'ouest (secteur Pinet-Favril).



- > Garantir l'extension urbaine en cours du secteur Pinet/Favril dans le respect des qualités urbaines et paysagères et de la composition d'ensemble initiée
- > Réserver des potentiels de développement pour l'avenir sur le secteur du Favril en tant que prolongement du bourg.
- > Prévoir une cohérence d'ensemble du secteur Pinet/Favril et notamment sur les caractéristiques et enjeux liés:
 - Protection des caractéristiques paysagères et écologiques,
 - Respect de la structure topographique dans l'implantation des bâtiments,
 - Gestion optimisée de l'imperméabilisation des sols en adéquation avec les risques de ruissellement

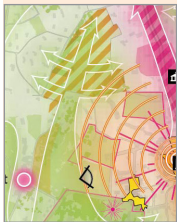
OAP
3

- Les zonages URm2a, Uce4a, Uri2c et Uri2d sont affectés aux zones constructibles du secteur du Pinet en fonction des tissus environnants. Ces zonages permettent de garantir le développement du secteur Pinet.
- Un zonage N1 prolongé par des espaces non aedificandi protègent le fond du vallon et les vues.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les modalités d'évolution du secteur Pinet.
- Des Emplacements Réservés permettent le renforcement de l'offre d'équipements communaux.
- Des Emplacements réservés et débouchés de voiries permettent l'amélioration de l'accessibilité.
- Des protections de la végétation et des bâtis (EBC, EVV et EBP-PIP) préservent les qualités existantes.

PIP
A3

- ~~- Un zonage AU2 s'applique au secteur Favril afin de réserver des potentiels pour l'avenir.~~

• Poursuivre l'extension de la centralité à l'ouest (secteur Pinet-Favril).



- > Garantir l'extension urbaine en cours du secteur Pinet/Favril dans le respect des qualités urbaines et paysagères et de la composition d'ensemble initiée
- > Réserver des potentiels de développement pour l'avenir sur le secteur du Favril en tant que prolongement du bourg.
- > Prévoir une cohérence d'ensemble du secteur Pinet/Favril et notamment sur les caractéristiques et enjeux liés:
 - Protection des caractéristiques paysagères et écologiques,
 - Respect de la structure topographique dans l'implantation des bâtiments,
 - Gestion optimisée de l'imperméabilisation des sols en adéquation avec les risques de ruissellement

- Les zonages URm2a, Uce4a, Uri2c et URi2d sont affectés aux zones constructibles du secteur du Pinet en fonction des tissus environnants. Ces zonages permettent de garantir le développement du secteur Pinet.

- Un zonage N1 prolongé par des espaces non aedificandi protègent le fond du vallon et les vues.

OAP
3

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les modalités d'évolution du secteur Pinet.

- Des Emplacements Réservés permettent le renforcement de l'offre d'équipements communaux.

- Des Emplacements réservés et débouchés de voiries permettent l'amélioration de l'accessibilité.

PIP
A3

- Des protections de la végétation et des bâtis (EBC, EVV et EBP-PIP) préservent les qualités existantes.

- Un zonage AURi1b avec une hauteur graphique à 10 m est inscrit le long du chemin du Favril afin de permettre le développement de ce secteur.

- Le coeur de vallon est protégé par un zonage N2.

OAP
5

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre l'aménagement futur du secteur.

Points 5 et 160

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

• Renforcer l'organisation urbaine nord-sud du centre le long des axes principaux.



- > Permettre un renouvellement urbain en greffe de bourg affirmant un rapport à la voie
- > Introduire de nouvelles formes urbaines afin de répondre à la diversité des besoins
- > S'appuyer sur les caractéristiques des tissus existants et des qualités paysagères dans le renouvellement urbain

OAP
4

- Les zonages URm2a, b et d renforcent la centralité en transition avec les tissus plus lâches.
- Le zonage UCe4a permet la gestion du hameau de la Croix des Rameaux.
- Des protections de la végétation (EBC, EVV) préservent les qualités existantes.
- Une orientation d'aménagement et de programmation précise les modalités d'évolution du secteur.

• Mettre en valeur le patrimoine bâti et ordinaire.



- > Poursuivre la protection des éléments architecturaux de qualité, témoins de l'histoire de la commune.
- > Préserver les éléments vernaculaires participant à la qualité et témoins d'une identité (croix de chemins, murs, lavoirs, cabornes, carrières, captages...).
- > Protéger les ensembles bâtis de qualité et réinterpréter leur morphologie pour le développement urbain en greffe de bourg ou de hameau.

PIP
A1
A2
A3
A4

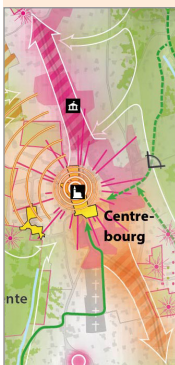
- Les inscriptions d'Éléments Bâtis à Préserver protègent les évolutions des bâtis et éléments vernaculaires patrimoniaux.
- Des Périmètres d'Intérêt Patrimoniaux encadrent l'organisation d'ensembles bâtis spécifiques.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

• Renforcer l'organisation urbaine nord-sud du centre le long des axes principaux.



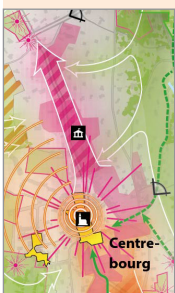
- > Permettre un renouvellement urbain en greffe de bourg affirmant un rapport à la voie
- > Introduire de nouvelles formes urbaines afin de répondre à la diversité des besoins
- > S'appuyer sur les caractéristiques des tissus existants et des qualités paysagères dans le renouvellement urbain

- Les zonages URm2a, b et d renforcent la centralité en transition avec les tissus plus lâches.
- Le zonage UCe4a permet la gestion du hameau de la Croix des Rameaux.
- Le zonage UCe4b avec une hauteur graphique à 7 m permet la gestion du tissu plus compacte du secteur de la Fucharnière.
- Des protections de la végétation (EBC, EVV) préservent les qualités existantes.

OAP
4

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les modalités d'évolution du secteur.
- Rue du Commandant Israël des marges de recul permettent une meilleure intégration des bâtiments au regard de la topographie du secteur.

• Mettre en valeur le patrimoine bâti et ordinaire.



- > Poursuivre la protection des éléments architecturaux de qualité, témoins de l'histoire de la commune.
- > Préserver les éléments vernaculaires participant à la qualité et témoins d'une identité (croix de chemins, murs, lavoirs, cabornes, carrières, captages...).
- > Protéger les ensembles bâtis de qualité et réinterpréter leur morphologie pour le développement urbain en greffe de bourg ou de hameau.

PIP
A1
A2
A3
A4

- Les inscriptions d'Éléments Bâtis à Préserver protègent les évolutions des bâtis et éléments vernaculaires patrimoniaux.
- Des Périmètres d'Intérêt Patrimoniaux encadrent l'organisation d'ensembles bâtis spécifiques.

Point 31

Conforter les pôles urbains secondaires complémentaires

- Valoriser Saint Fortunat comme une polarité secondaire singulière.



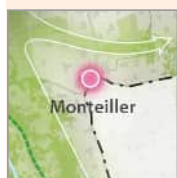
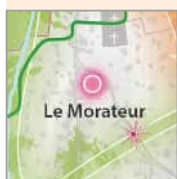
- > Veiller à garantir une évolution respectueuse de la qualité du site
- > Préserver la lecture de la structure en crête du hameau
- > Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager de Saint-Fortunat
- > Prendre en compte les risques et la particularité des secteurs de pente

- L'organisation du hameau saint Fortunat est encadrée par un zonage Uce4b afin de préserver ses caractéristiques.
- Un espace non aedificandi préserve les vues plongeantes et la lecture de la structure.
- Des outils de protection de la végétation et du bâti (EBC, EVV,EBP) préservent les qualités existantes.
- Un zonage Upp prend en compte ce risque tout en permettant la gestion constructions existantes.

- Préserver la forme urbaine caractéristique des hameaux.



- > Garantir les spécificités urbaines des hameaux
- > Protéger les identités patrimoniales et végétales de certains ensembles
- > Assurer une cohérence intercommunale de certains hameaux

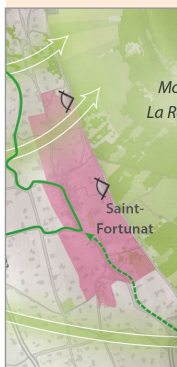


PIP
A1
A2
A3

- L'application des zonages Uce4a et Uce4b sur les secteurs de hameaux pérennise leurs caractéristiques historiques et leur compacité.
- Le zonage URi2b au nord du Colin respecte le tissu plus diffus.
- L'outil graphique Espace Non Aedificandi vise à protéger les qualités de l'existant, notamment au vu des risques issus de présences anciennes de carrières.
- Des Périmètres d'Intérêt Patrimoniaux encadrent l'organisation d'ensembles bâtis spécifiques.
- Des protections de la végétation et des bâtis (EBC, EVV, EBP) préservent les qualités existantes.

Conforter les pôles urbains secondaires complémentaires

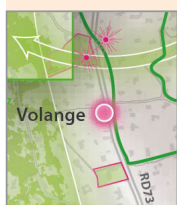
- Valoriser Saint Fortunat comme une polarité secondaire singulière.



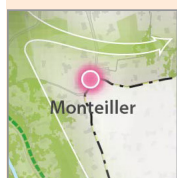
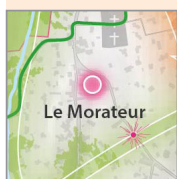
- > Veiller à garantir une évolution respectueuse de la qualité du site
- > Préserver la lecture de la structure en crête du hameau
- > Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager de Saint-Fortunat
- > Prendre en compte les risques et la particularité des secteurs de pente

- L'organisation du hameau saint Fortunat est encadrée par un zonage UCe4b afin de préserver ses caractéristiques.
- Un espace non aedificandi préserve les vues plongeantes et la lecture de la structure.
- Des outils de protection de la végétation et du bâti (EBC, EVV,EBP) préservent les qualités existantes.
- Un zonage UPp prend en compte ce risque tout en permettant la gestion constructions existantes.

- Préserver la forme urbaine caractéristique des hameaux.



- > Garantir les spécificités urbaines des hameaux
- > Protéger les identités patrimoniales et végétales de certains ensembles
- > Assurer une cohérence intercommunale de certains hameaux



PIP
A1
A2
A3

- L'application des zonages UCe4a et Uce4b sur les secteurs de hameaux pérennise leurs caractéristiques historiques et leur compacité.
- Le zonage URi2b au nord du Colin respecte le tissu plus diffus.
- L'outil graphique Espace Non Aedificandi vise à protéger les qualités de l'existant, notamment au vu des risques issus de présences anciennes de carrières, ainsi que les perspectives sur le grand paysage.
- Des Périmètres d'Intérêt Patrimoniaux encadrent l'organisation d'ensembles bâtis spécifiques.
- Des protections de la végétation et des bâtis (EBC, EVV, EBP) préservent les qualités existantes.

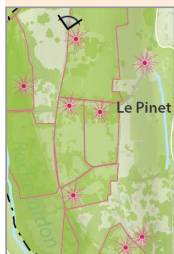
Point 31

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

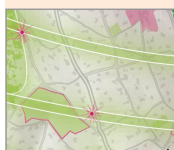
• Préserver les éléments remarquables que constituent les grandes propriétés.



- > Protéger les grandes propriétés, dont la qualité et la diversité des bâtisses et murs d'enceinte, en font une caractéristique communale
- > Protéger les ambiances et compositions paysagères intrinsèquement liées aux grandes propriétés
- > Préserver les espaces non bâtis et la végétation qui confortent les grandes continuités naturelles

- Des protections de boisements et espaces verts (EBC, EVV) ainsi que des espaces non aedificandi protègent et valorisent la végétation et la composition issue des parcs de grandes propriétés.
- Des inscriptions en Elements Bâti Patrimoniaux (EBP) encadrent finement la préservation des architectures remarquables.

• Développer des connexions vertes par continuité de végétation en « pas japonais » et assurer une qualité du cadre de vie en protégeant la végétation au sein du territoire urbain



- > Renforcer la protection des éléments de végétation et espaces non bâtis permettant de faire le lien entre les vallons
- > Préserver les ponctuations végétales de qualités et les arbres remarquables situés dans le tissu urbain

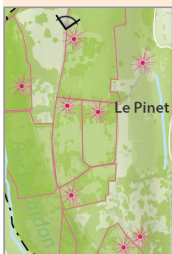
- Des protections d'espaces verts et de boisements (EBC, EVV, arbres remarquables) préservent les qualités existantes au sein des tissus urbanisés. Ces outils graphiques participent à la prise en compte des qualités végétales.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

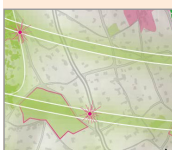
• Préserver les éléments remarquables que constituent les grandes propriétés.



- > Protéger les grandes propriétés, dont la qualité et la diversité des bâtisses et murs d'enceinte, en font une caractéristique communale
- > Protéger les ambiances et compositions paysagères intrinsèquement liées aux grandes propriétés
- > Préserver les espaces non bâtis et la végétation qui confortent les grandes continuités naturelles

- Des protections de boisements et espaces verts (EBC, EVV) ainsi que des espaces non aedificandi protègent et valorisent la végétation et la composition issue des parcs de grandes propriétés.
- Des inscriptions en Eléments Bâti Patrimoniaux (EBP) encadrent finement la préservation des architectures remarquables.
- *Un repérage pour changement de destination est inscrit sur un bâtiment de la ferme des Seignes.*

• Développer des connexions vertes par continuité de végétation en « pas japonais » et assurer une qualité du cadre de vie en protégeant la végétation au sein du territoire urbain



- > Renforcer la protection des éléments de végétation et espaces non bâtis permettant de faire le lien entre les vallons
- > Préserver les ponctuations végétales de qualités et les arbres remarquables situés dans le tissu urbain

- Des protections d'espaces verts et de boisements (EBC, EVV, arbres remarquables) préservent les qualités existantes au sein des tissus urbanisés. Ces outils graphiques participent à la prise en compte des qualités végétales.

Point 8



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 22 logements /an, soit 198 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 stabiliser la population. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 40 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier notamment sur le secteur de la propriété Meunier, sur la zone AU de Crecy Nord, sur le secteur Chèvre/Castellard/ Roteau et à plus long terme sur le secteur du Favril,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, services et commerces 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 en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 269 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.~~



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 82 logements /an, soit 246 logements entre 2024 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 stabiliser la population. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 40 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier notamment sur le secteur de la propriété Meunier, sur la zone AU de Crecy Nord, sur le secteur Chèvre/Castellard/ Roteau et à plus long terme sur le secteur du Favril,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, services et commerces 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.
- 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 et extension des périmètres des secteurs de mixité sociale existants,
- 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 ville de Saint-Didier-au-Mont-d'Or,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes

développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et 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 :

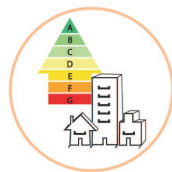
- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux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

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 176 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 et extension des périmètres des secteurs de mixité sociale existants,
- 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 ville de Saint-Didier-au-Mont-d'Or,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de

l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et 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.

NEANT

OAP
5

Chemin du Favril

Objectifs

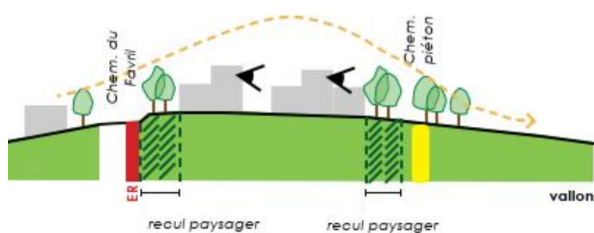
Encadrer le développement du secteur du Favril dans le respect des qualités paysagères, architecturales et écologiques du site.

Principes d'aménagement

Formes et morphologies urbaines

- > Proposer une offre résidentielle nouvelle sous forme d'habitat abordable (logements locatifs, BRS...).
- > Privilégier des implantations perpendiculaires au chemin du Favril, orientées Est-Ouest afin de préserver les perspectives lointaines vers l'Ouest et les vues sur le vallon, et d'optimiser l'exposition des logements.
- > Favoriser une discontinuité dans les linéaires construits.
- > Varier les hauteurs de R+1 à R+2 pour mieux intégrer le programme dans le paysage existant :
 - à l'échelle de l'opération, adapter les hauteurs en fonction du relief avec des hauteurs plus faibles en redescendant vers le vallon et le chemin du Favril ;
 - rythmer les constructions par un épannelage varié.

Graduation des hauteurs épousant le relief, et redescendant vers le vallon et le chemin du Favril



Source : Métropole de Lyon, étude de cadrage urbain

- > Développer des formes architecturales de qualité en lien avec l'environnement du vallon. Proposer des espaces extérieurs privatifs.
- > Organiser le nouveau quartier dans l'idée d'un « parc habité » en proposant des espaces à usages collectifs et en privilégiant les espaces végétalisés dans les aménagements.

Patrimoine naturel et bâti

- > Ménager les transitions urbaines avec les quartiers pavillonnaires voisins par la mise en place d'un recul paysager le long du chemin du Favril et du vallon.

- > Le long du chemin du Favril et de la Molière un recul paysagé de 5m sera aménagé.
- > Valoriser l'écrin du vallon en maintenant des percées Est-Ouest paysagères, confortées par l'implantation en peigne du bâti, ouvrant des points de vue vers le vallon.
- > Développer des zones d'accueil de la biodiversité.
- > Limiter l'artificialisation des sols dans les aménagements afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Lorsque celle-ci n'est pas possible, privilégier les solutions de gestion des eaux pluviales superficielles.

Accès et stationnement

- > Optimiser les accès automobiles depuis le chemin du Favril.
- > Privilégier les stationnements en sous-sols mutualisés. Prévoir un stationnement adapté, notamment en matière de stationnements visiteurs, pour un secteur non-desservi par les transports en commun.
- > Développer le maillage en cheminements modes actifs en direction du centre-ville vers le sud-est et par la connexion avec les aménagements existants et prévus dans le secteur de l'avenue de la République au nord.

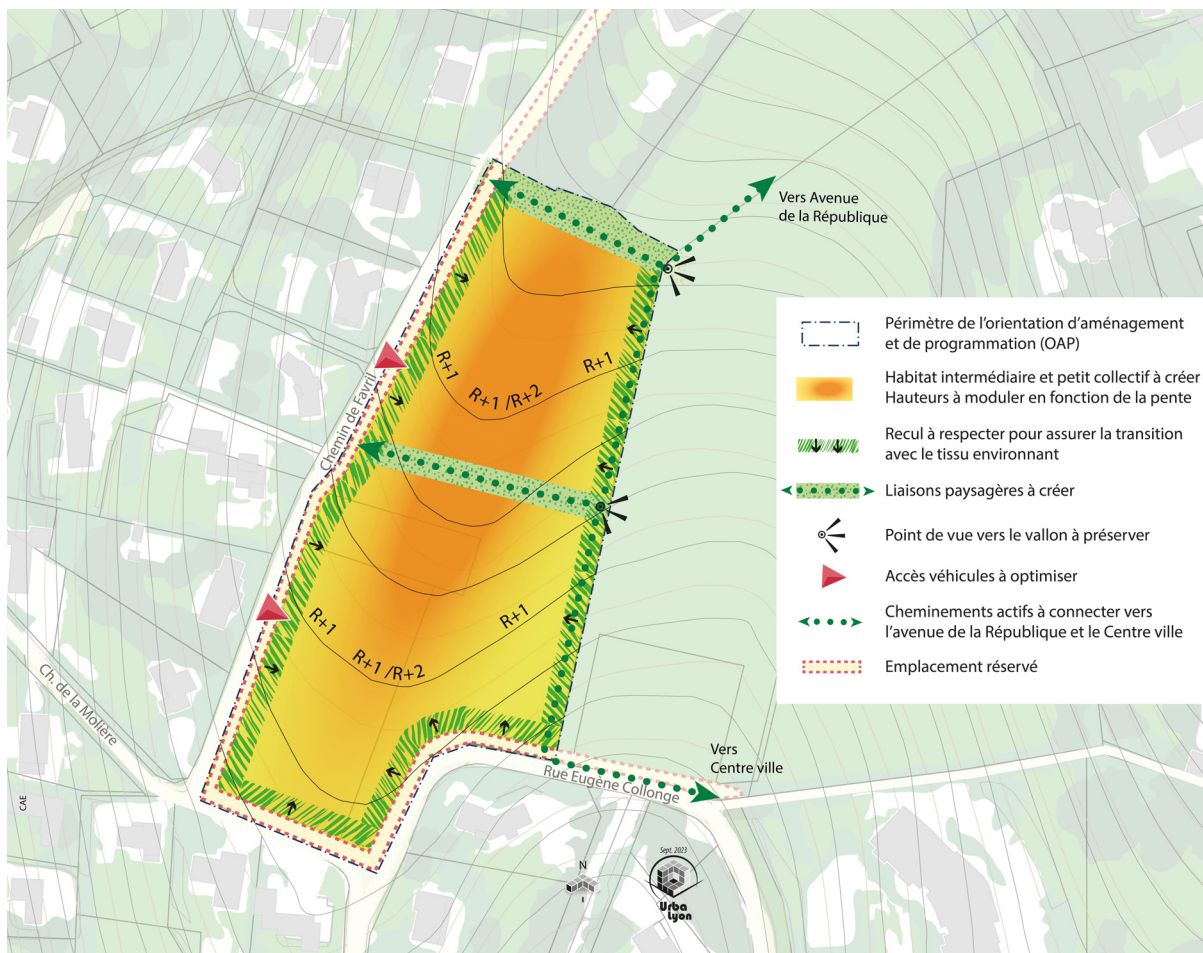
Risques et ressources

Le projet d'aménagement de la zone devra être particulièrement vigilant en matière d'enjeux hydrauliques et les intégrer dès les premières réflexions du projet (capacité des réseaux, gestion des eaux pluviales à la parcelle, cheminement des EP vers axe d'écoulement ou milieu naturel ...).

Point 160

NEANT

Principes d'aménagement



Point 160

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR

Surface communale..... 833,42 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3	3,63	3,63
UCe4	20,82	23,72
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	24,48	24,48
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	13,20	13,20
URc2	1,43	1,43
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	9,27	9,27
URi2	290,00	287,10
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	6,63	6,63
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP		
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	69,91	69,91
UL		
TOTAL	439,37	439,37

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		1,78
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2	7,79	2,29
AU3		
TOTAL	7,79	4,07

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	183,34	183,34
N2	56,58	60,30
Zones agricoles		
A1	119,00	119,00
A2	27,34	27,34
TOTAL	386,26	389,98

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	153,47	153,56
Espaces Végétalisés à Valoriser	114,74	114,80
Plantations sur domaine public	0,94	0,94
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,37	0,37
TOTAL	269,52	269,67

* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000^e

LES ZONES

Urbaines

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

	UCe		URm		URc		Contour de zone
	USP		UEa UEp UEI UEI		UEc		URi
	UPr		UL		UPp		

A urbaniser

	AUCe AURm AURc AURi		AUEa AUEp AUEI AUEI		AUEc		AUSP
	AUL		AU1-2 ou 3				

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.151-41				

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 Pleine 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
--	-----------------------------	--	---------------------------------	--	---

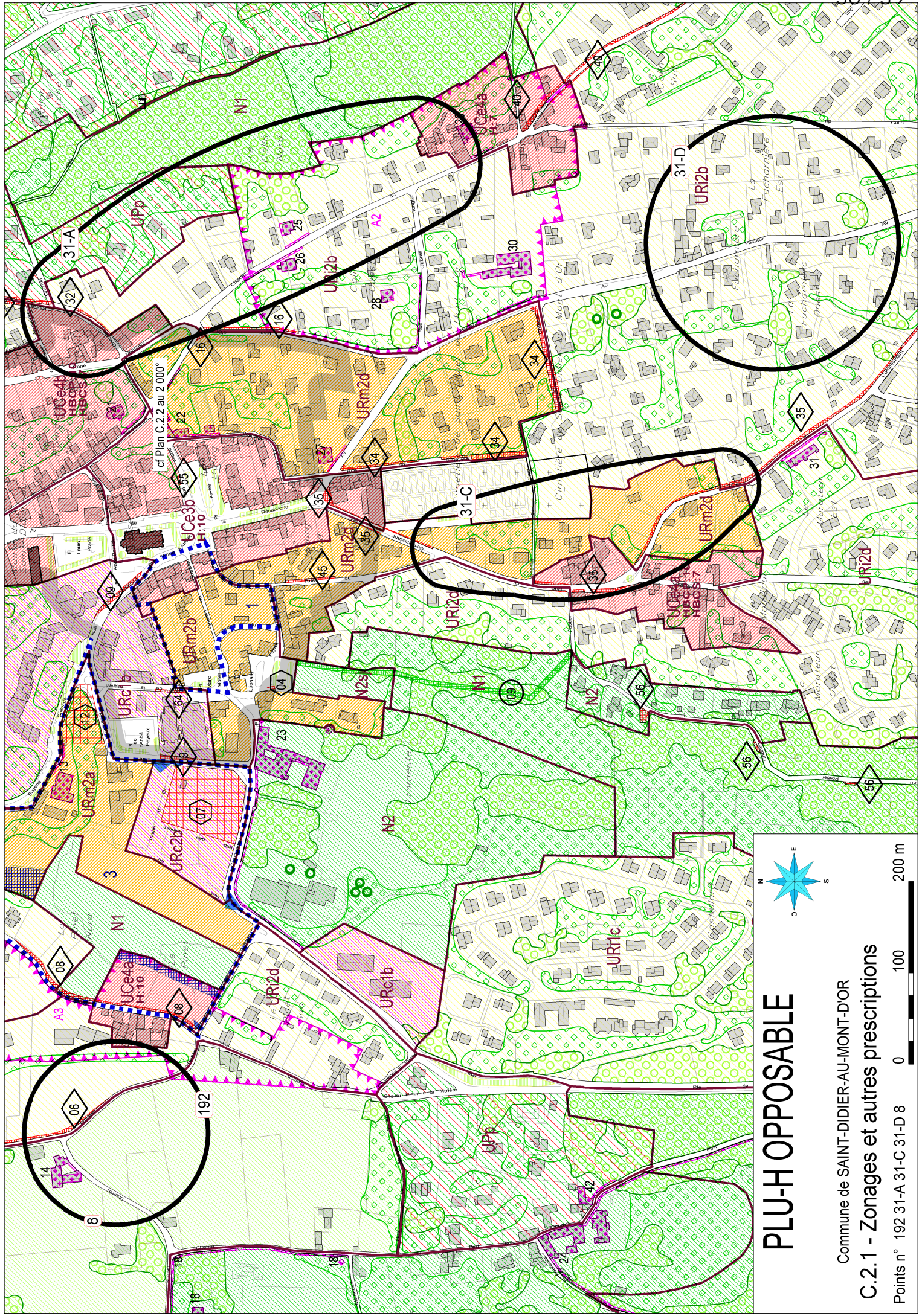
Prescriptions relatives à l'implantation des constructions

	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
--	---------	--	----------------	--	--------------------------------	--	---

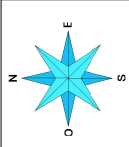


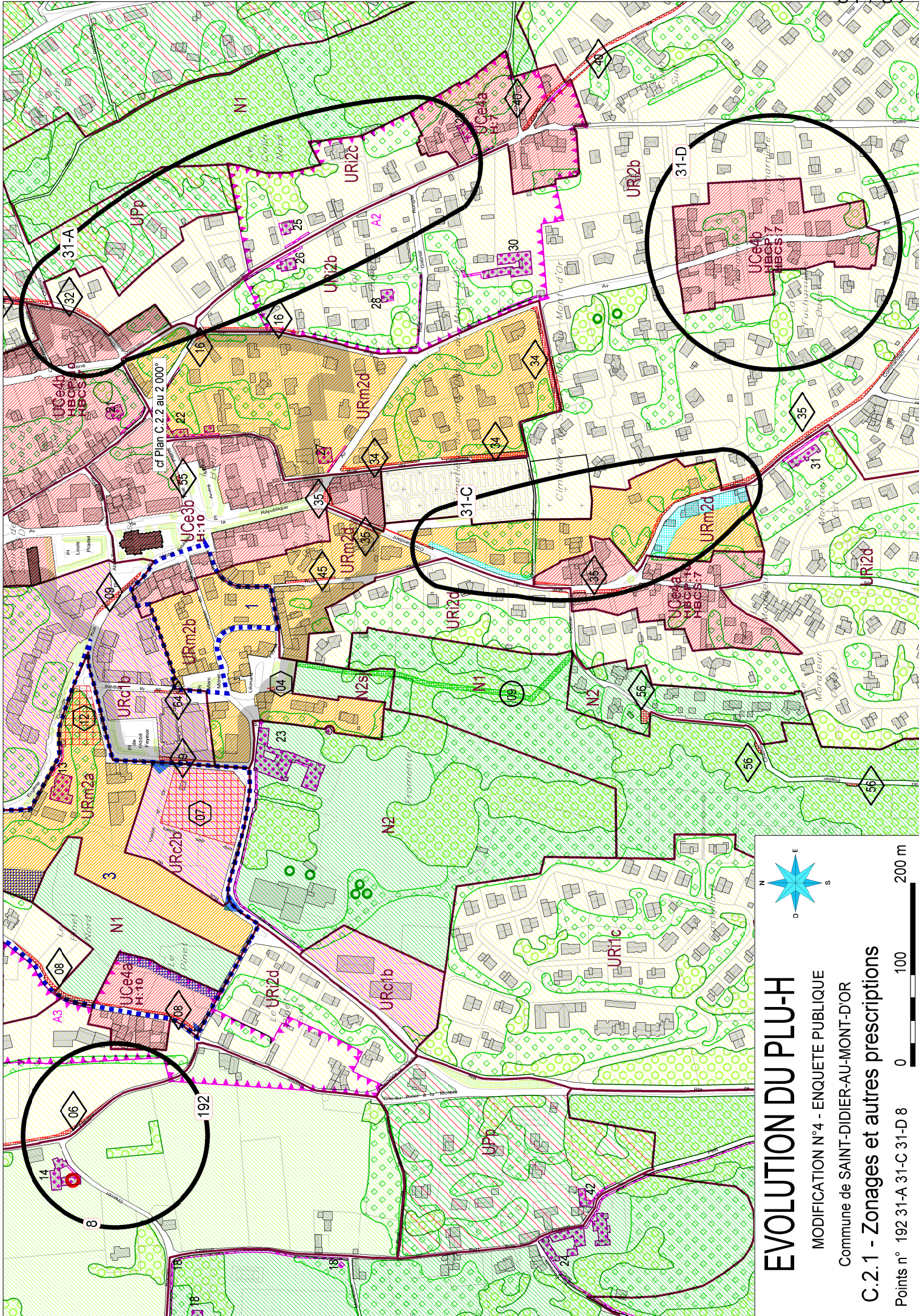
PLU-H OPPOSABLE

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

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 192 31-A 31-C 31-D 8





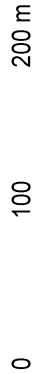
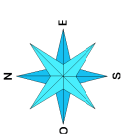
EVOLUTION DU PLU-H

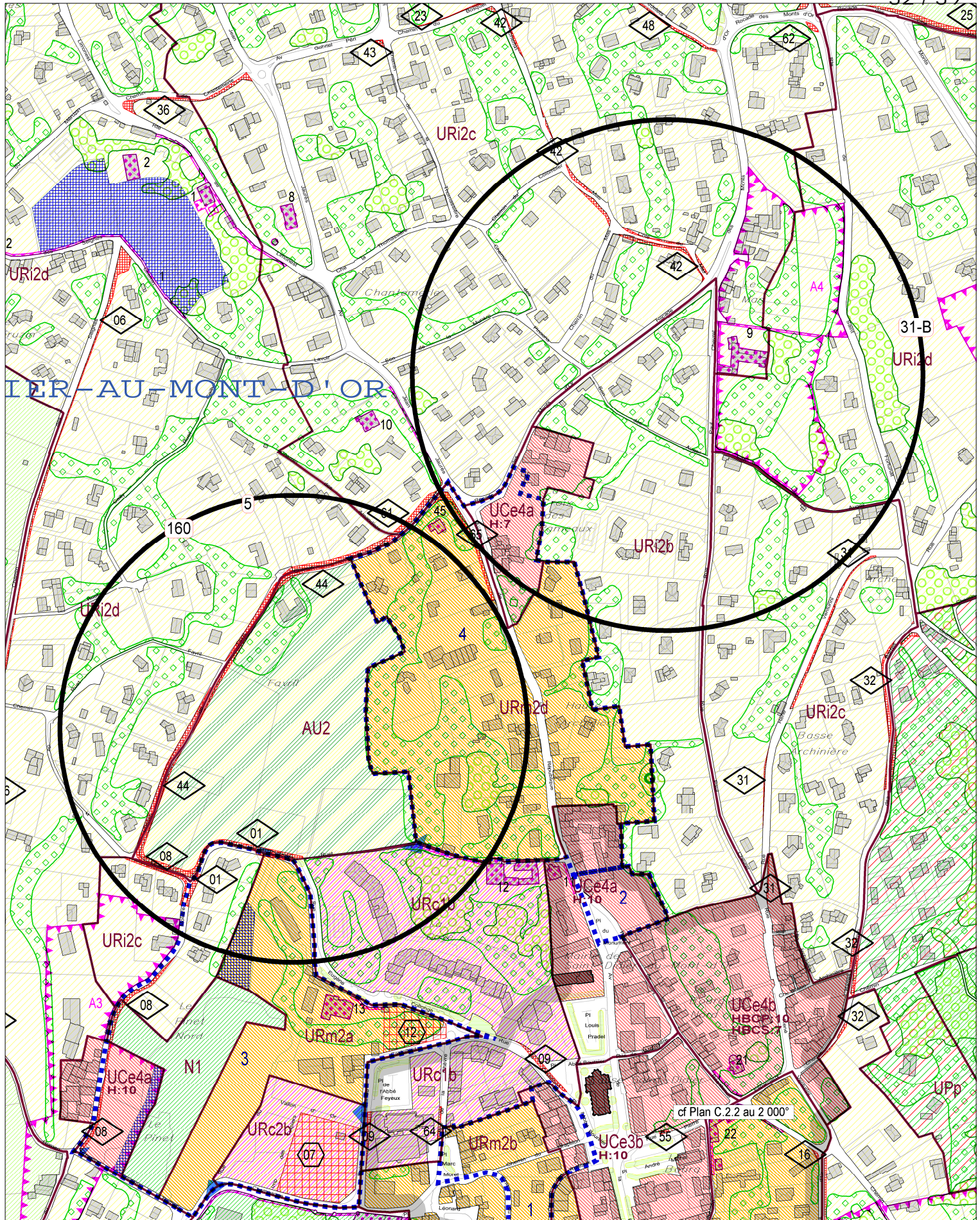
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

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

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 192 31-A 31-C 31-D 8



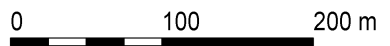


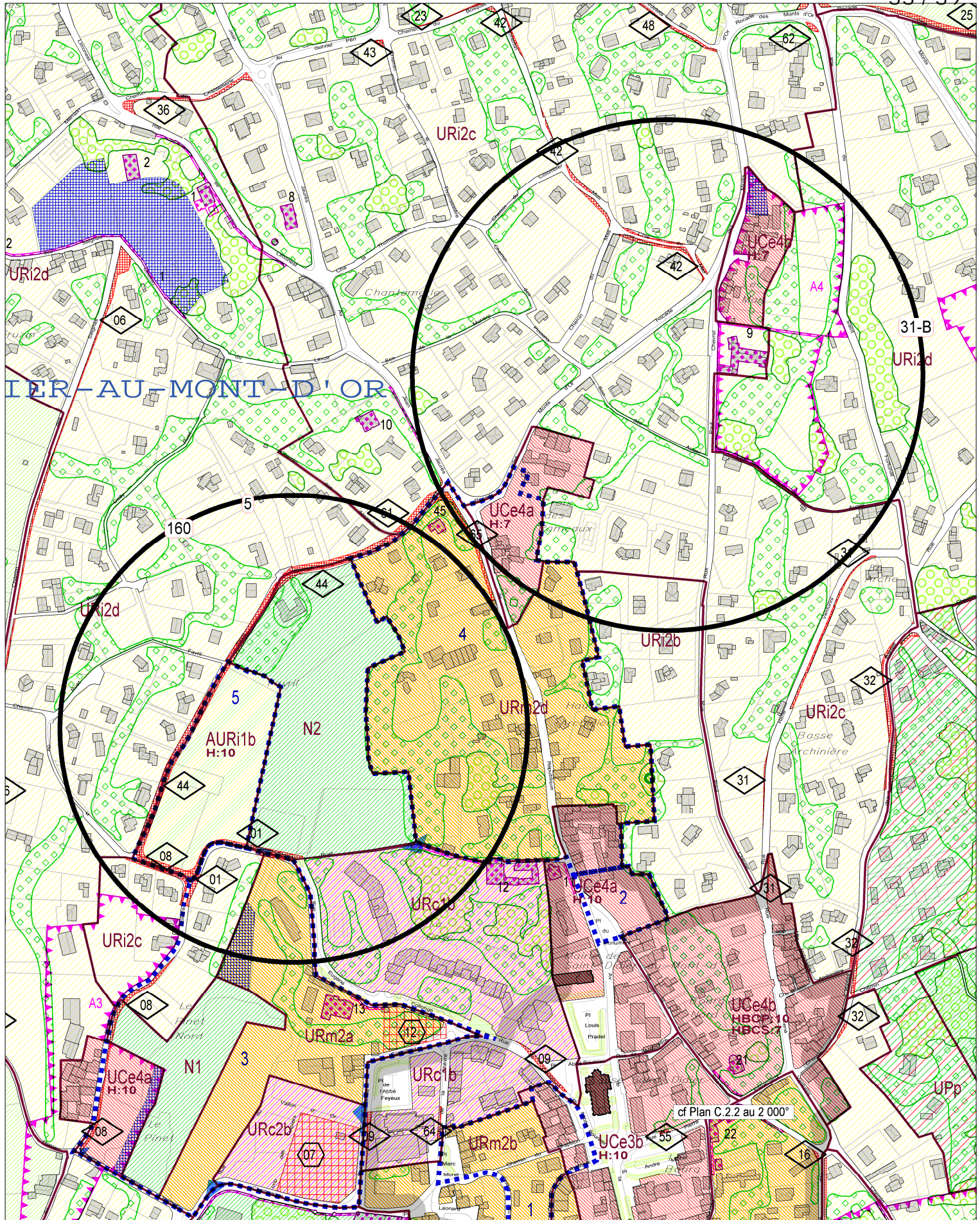
PLU-H OPPOSABLE

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

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 160 31-B 5





SAINTE-VALLE-LE-CHATEL
SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR

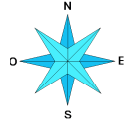
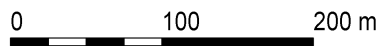
EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

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

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 160 31-B 5



cf Plan C.2.2 au 2 000°

LEGENDE DES PLANS

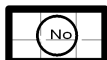
C.2.5 Habitat

1/5000^e

HABITAT



Réservation pour
programme de
logements
art L151-41 4°



Secteur de mixité sociale
art L151-15



Taille minimale de logement
art L151-14

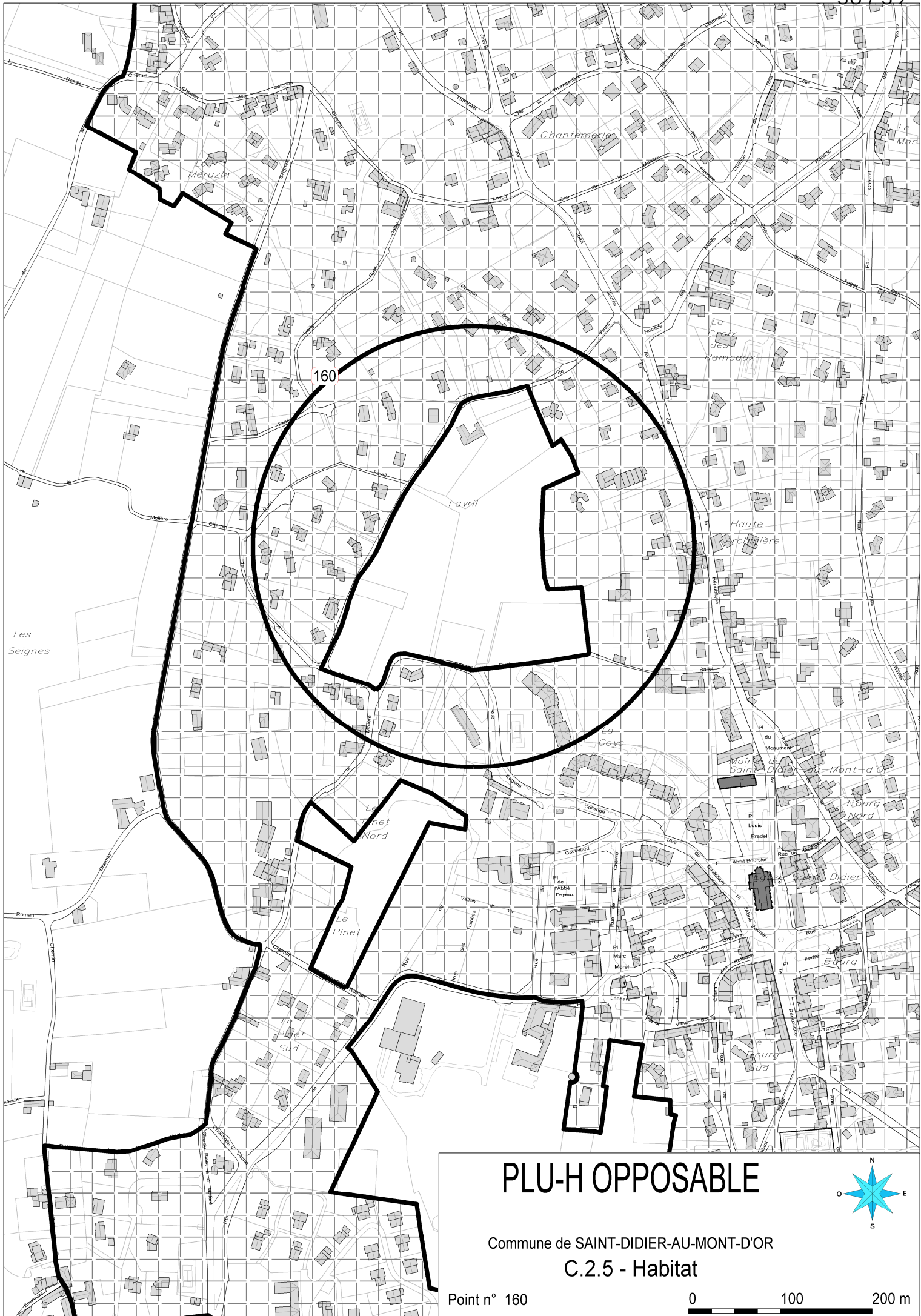
En cas de superposition d'une réservation pour programme de logements et d'un secteur de mixité sociale ce sont les règles de l'article L151-41 4° qui s'appliquent.



Commune

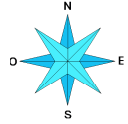


Arrondissement



PLU-H OPPOSABLE

Commune de SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR
C.2.5 - Habitat



Point n° 160

0 100 200 m

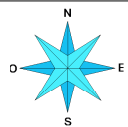


EVOLUTION DU PLU-H

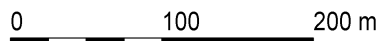
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

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

C.2.5 - Habitat



Point n° 160



NEANT

RESERVATIONS POUR PROGRAMME DE LOGEMENTS
Saint-Didier-au-Mont-d'Or

N° de secteur	Localisation	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé
5	Secteur du Favril : parcelles AY 130 - AY 131	100%	PLAI, PLUS, BRS

Point 160