

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



### PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022

**Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre**

## O Point 56

**Objectif :** Abandonner le projet d'aménagement d'un cheminement piétons communal, situé le long des voies ferrées pour relier le quartier de Port Masson à la gare.

**Conséquence :** Suppression de l'emplacement réservé (ER) aux cheminements piétons ou cyclistes n°1, inscrit au bénéfice de la commune, situé de : Avenue Louis Armand à : Chemin de Port Masson.

## O Point 80

**Objectif :** Prendre en compte la mise à jour des projets métropolitains d'aménagement de voirie qui ne prévoit pas la réalisation de travaux sur la rue Jean-Louis Renardon.

**Conséquence :** Réduction de l'emplacement réservé (ER) de voirie n°11, inscrit au bénéfice de la métropole de Lyon, situé rue Jean-Louis Renardon et rue du Lurin, au droit des parcelles cadastrées AB 82, AB 84 et AB 85 situées rue Massu.

## O Point 133

**Objectif :** Conforter les itinéraires de Promenades et Randonnées métropolitains.

**Conséquence :** Inscription de cheminements à préserver sur le chemin de la Mendillone et sur le chemin Profond.

## O Point 189

**Objectif :** Différer l'aménagement de ce secteur des Basses Brosses au contact direct de la zone A Agricole.

**Conséquence :** Modification de la zone AURm2a en AU2 sur les parcelles cadastrées AP 13 sur la partie Nord et AP 84 situées secteur la Basse Brosse.  
Suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 "Basses Brosses".

**SAINT-GERMAIN-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 186*

**Objectif :** Préserver la végétation existante dans le respect de la gestion agricole des terres.

**Conséquence :** Modification de l'espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) sur les parcelles cadastrées de AC 115 à 118 situées chemin des Pèges dans le secteur les seigles.

*O Point 188*

**Objectif :** Prendre en compte la végétation existante dans le respect de la gestion agricole des terres.

**Conséquence :** Inscription de 4 espaces végétalisés à valoriser (EVV) situées, respectivement, sur les parcelles cadastrées AC 149, AC 234, AC 237, AC 238, AC 241, AC 242 dans le secteur les seigles, sur les parcelles cadastrées AI 126 et AI 129 situées route de Saint Hilaire, sur les parcelles cadastrées AI 144, AI 147, AI 148, AI 353 et AI 384 situées route de Saint Hilaire et sur les parcelles cadastrées AI 133 à 137 sur Chemin de Genzey.

*O Point 551*

**Objectif :** Protéger des arbres marqueurs du paysage.

**Conséquence :** Modification de 2 espaces végétalisés à valoriser (EVV) en espaces boisés classés (EBC) sur les parcelles cadastrées AB 307 et AB 311 situées rue du manoir afin de protéger 4 arbres marqueurs du paysage.

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

*O Point 57*

**Objectif :** Compléter les prescriptions paysagères et morphologiques des futures constructions de ce site en entrée de la commune, afin de renforcer l'insertion paysagère.

**Conséquence :** Modification de la rédaction de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 "Barollière" avec compléments en matière de principes d'aménagement.

O Point 184

**Objectif :** Prendre en compte le caractère naturel du secteur environnant en ne permettant pas de nouvelles destinations aux constructions existantes.

**Conséquence :** Suppression de la prescription "Bâtiment avec changement de destination possible" sur les 8 bâtiments sur la parcelle cadastrée AE 102 située 1 avenue Jacques Brel - chemin de la mendillone.

O Point 193

**Objectif :** Renforcer la protection patrimoniale, mur et dépendance, de la résidence dite des Hautannes

**Conséquence :** Modification des prescriptions de l'élément bâti patrimonial (EBP) n°9 situé 33 rue du 8 mai 1945 afin d'intégrer une dépendance et un mur sur la parcelle cadastrée AB 333 située rue des Hautannes.

O Point 194

**Objectif :** Renforcer la protection patrimoniale d'éléments bâtis rue de la Combe (protection du mur en pierre).

**Conséquence :** Modification des prescriptions de l'élément bâti patrimonial (EBP) n° 7 situé 1-3 rue de la combe afin d'intégrer un mur de pierre sur la parcelle cadastrée AN 153 située rue de la combe.

Modification des prescriptions de l'élément bâti patrimonial (EBP) n° 9 situé 33 rue du 8 mai 1945 afin d'intégrer un mur de pierre sur la parcelle cadastrée AB 333 située rue du 8 mai 1945.

O Point 533

**Objectif :** Prendre en compte la valeur patrimoniale de bâtiments du territoire de la commune.

**Conséquence :** Inscription d'un élément bâti patrimonial (EBP) de deux maisons sur les parcelles cadastrées AB 143, AB 144 et AB 608 situées rue du 8 mai 1945.

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

○ Point 534

**Objectif :** Prendre en compte la valeur patrimoniale de bâtiments du territoire de la commune.

**Conséquence :** Inscription d'un élément bâti patrimonial (EBP) d'une maison sur la parcelle cadastrée AB 92 située 22 rue du 8 mai 1945.

○ Point 535

**Objectif :** Prendre en compte la valeur patrimoniale de bâtiments du territoire de la commune.

**Conséquence :** Inscription d'un élément bâti patrimonial (EBP) d'une maison sur la parcelle cadastrée AB 98 située 23 rue du 8 mai 1945.

○ Point 536

**Objectif :** Prendre en compte la valeur patrimoniale de bâtiments du territoire de la commune.

**Conséquence :** Inscription d'un élément bâti patrimonial (EBP) d'une maison sur la parcelle cadastrée AB 424 située 13 rue de l'église.

○ Point 541

**Objectif :** Renforcer la protection patrimoniale d'éléments bâtis rue du 8 mai 1945( protection de mur en pierres).

**Conséquence :** Modification de l'élément bâti patrimonial (EBP) n° 8 situé 39 rue du 8 mai 1945 afin d'intégrer un mur de pierre sur les parcelles cadastrées AB 41, AB 42 et AB 43 situées rue du 8 mai 1945.

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

○ Point 73

**Objectif :** Répondre aux besoins des habitants en matière d'habitat social.

**Conséquence :** Inscription d'un secteur de mixité sociale (SMS) n°1 sur l'ensemble des zones U et AU constructibles mixtes distinguant 3 natures de programme.

**Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie****O Point 59**

**Objectif :** Actualiser les principales données socio-démographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur.

Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour la nouvelle période triennale 2020-2022, pour les communes concernées par la loi

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





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

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

### • Conserver les spécificités des tissus anciens



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

- Un zonage Upp de gestion des risques naturels est inscrit.
- ~~Un emplacement réservé pour cheminement piéton est prévu au pied du talus de la gare de triage.~~
- ~~A proximité des équipements sportifs, des outils de changement de destination sont inscrits pour favoriser la réhabilitation des bâtiments à travers leur reconversion.~~



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

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

PIP  
A3

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

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

PIP  
A2

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires



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

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

#### • Conserver les spécificités des tissus anciens



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

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



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

- Le zonage de bourg et village UCe4b est inscrit pour respecter la forme urbaine de tissu historique existante.

PIP  
A3

- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.



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

- Le zonage de bourg et village UCe4b est inscrit pour respecter la forme urbaine de tissu historique existante.

PIP  
A2

- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.

Points n°56 et 184

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



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

- Des espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.

- ~~Un zonage AURm2a est inscrit pour garantir la réalisation d'un projet cohérent d'ensemble permettant la diversification des formes urbaines.~~

OAP  
2

- ~~Une orientation d'aménagement et de programmation encadre l'urbanisation de ce secteur d'interface.~~



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

- Des espaces végétalisés à valoriser, espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser la l'ambiance végétale existante.

- Un zonage AURc2c est inscrit pour développer des formes d'habitat collectif. Le reste du secteur est classé en zonage AU strict.

OAP  
1

- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre l'urbanisation de ce secteur d'interface.

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



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

- Les zonages URc2c et URc2b sont inscrits.



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

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

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

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



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

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



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

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

OAP  
1

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



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

- Les zonages URc2c et URc2b sont inscrits.



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

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

Point n°189



### Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 28 logements /an, soit 250 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de Barollière, Cité cheminote, Basses-brosses et Maisons aux 4 Vents,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC structurante existante (desserte TER) et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

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

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

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

- ~~conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 14 logements locatifs sociaux sur 2 ans, entre 2018 et 2019. Sur la durée du PLUH, les objectifs de production des logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2020-2022, 2023-2025...~~ La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole. La mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens,



### Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 28 logements /an, soit 250 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de Barollière, Cité cheminote et Maisons aux 4 Vents,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC structurante existante (desserte TER) et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

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

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

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

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 7 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2020-2022. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2023-2025 et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la mise en place de règles et d'un périmètre de secteur de mixité sociale sur la commune,

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP  
1

## Barollière

### Constat

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

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

La zone AU sous condition Barollière se poursuit au sud par une zone AU stricte sur un site étendu et aux caractéristiques différentes (topographiques, paysagères, accès et desserte, maillage). ~~Pour autant, l'ensemble du secteur étant voué à urbanisation, la zone AU Barollière devra anticiper le développement à plus long terme de la zone AU stricte.~~

### Objectifs

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

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

### Principes d'aménagement

#### Morphologie urbaine

- > Améliorer le marquage de l'entrée de ~~ville~~ et assurer une transition réussie avec les entités paysagères ainsi qu'une transition urbaine avec le lotissement

- privilégier une forme urbaine de petits collectifs
- organiser une transition morphologique douce entre le lotissement à l'est et les nouveaux bâtiments à l'ouest : après la bande paysagère non bâtie d'environ 22 mètres comportant un mail piétonnier à réaliser, le secteur bâti répartit les bâtiments selon un gradient de hauteurs, à savoir R+1+attique dans une première bande et R+2+attique au-delà. Afin de préserver le quartier pavillonnaire existant, les attiques ne seront pas autorisées en regard de cet ensemble pavillonnaire.
- prévoir une implantation bâtie qui ménage une bande végétalisée sur l'avenue de la Paix tout en gardant un rapport à la voie
- garantir des césures sur l'avenue de la Paix qui dé-

gagent des vues sur le coeur vert au sud et la grand paysage au nord.

- rechercher des implantations favorisant au maximum l'ensoleillement des logements et orientant les logements et les terrasses en attique vers les coeurs verts.

#### Nature en ville

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

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP  
1

## Barollière

### Constat

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

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

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

### Objectifs

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

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

### Principes d'aménagement

#### Morphologie urbaine

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

gardant un rapport à la voie

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

#### Nature en ville

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

Point n°57

## Principes d'aménagement

### Accès, déplacement et stationnement

- > Prévoir l'accès véhicule unique sur ~~le chemin des Rouettes~~
- > Créer un cheminement piéton sécurisé à l'est ~~qui pourra se prolonger à long terme au sud sur le coté, afin de restituer aux habitants l'itinéraire du sentier de la Barollière existant (ce prolongement~~

~~pourra être aménagé dans une seconde phase d'urbanisation)~~

### Gestion de l'eau

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



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

	Recul végétalisé à respecter
	Percée visuelle sur le grand paysage à garantir
	Cœur d'îlot à planter
	Lisière de transition paysagère à aménager
	Accès à privilégier sur le chemin des Rouettes
	Périmètre OAP

## Principes d'aménagement

### Accès, déplacement et stationnement

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

### Gestion de l'eau

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



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

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

CAP  
2

## Basses Brosses

### Constat

Le site revêt une grande sensibilité paysagère, puisqu'il est au contact direct d'entités naturelles structurantes : le coteau des Brosses et les zones agricoles de la Plaine des Chères. Il est soumis à plusieurs contraintes géographiques : forte pente, fortes rafales de vent depuis le massif au sud, mouvements de terrain, ruissellement en pied de coteau. Au contact du centre-village historique, à proximité

de grandes propriétés (domaine des Hautannes au nord et Basses Brosses à l'est) et enceint d'un mur de soutènement en pierres dorées, le site bénéficie d'une forte identité patrimoniale caractéristique des villages des Monts d'Or.

### Objectifs

Permettre le développement d'une opération résidentielle d'ensemble visant une haute qualité d'insertion urbaine, environnementale et paysagère et veillant ainsi à :

- Garantir la préservation des qualités du site tant paysagères que patrimoniales
- Tenir compte des contraintes géographiques (pente, ruissellement, exposition aux vents)
- Soigner l'accroche à la rue et au centre-village historique ainsi que la transition avec les secteurs agricoles

### Principes d'aménagement

#### Morphologie urbaine

- > Construire des bâtiments qui s'intègrent de façon harmonieuse dans le site
- Privilégier une implantation des constructions qui s'insère dans la pente et qui favorise un ensoleillement optimisé
- Imposer une discontinuité sur la rue du 8 mai 1945 afin de préserver des dégagements visuels sur les cœurs d'îlots végétalisés, le coteau au sud et le grand paysage
- Développer de l'habitat intermédiaire et individuel en recherchant un épannelage des constructions et une variation de la densité
- Ne pas dépasser des hauteurs de type R+3 à partir de la voie située en contrebas (c'est-à-dire sous-sol inclus) ; la hauteur du sous-sol ne devra pas dépasser celle du mur conservé
- Privilégier de l'habitat individuel intermédiaire (de type Rez de jardin +2 maximum) sur la par-

tie nord et habitat individuel lâche (de type R+1 maximum) sur la partie sud

- Autoriser uniquement le VETC bas

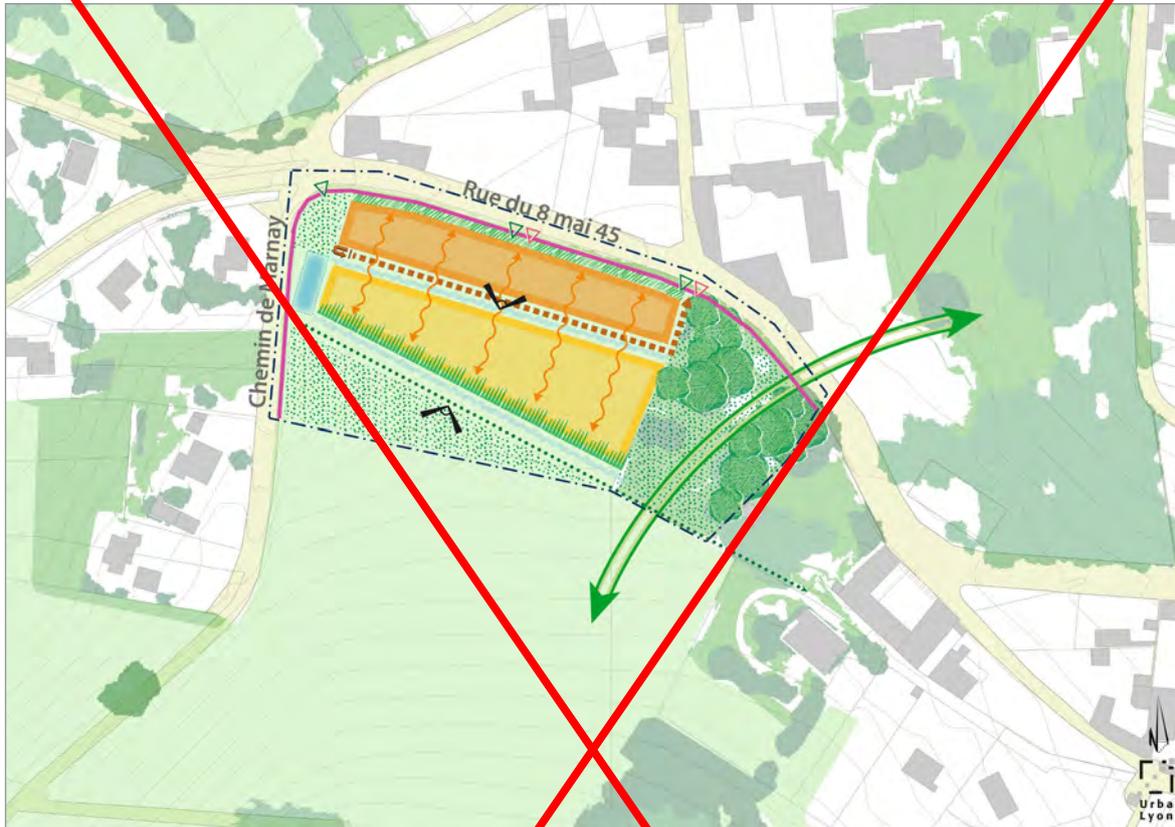
#### Patrimoine bâti et paysage urbain

- > Préserver et mettre en valeur les éléments de qualité porteurs de l'identité du secteur
- Les cônes de vue : au sud, sur les coteaux ; au nord, sur le grand paysage et les plaines de Chasselay et les Chères
- L'ambiance paysagère du site en lien avec le parc du domaine des Hautannes et le grand paysage
- Le mur de soutènement en pierres dorées sur la rue du 8 mai 1945, élément patrimonial remarquable qui structure la rue
- Le caractère rural du Chemin de Marnay dans son rôle de transition avec les espaces naturels et agricoles au sud

# NEANT

Point n°189

## Principes d'aménagement



-  Voie de desserte occasionnelle partagée à créer
-  Cheminement piéton à valoriser
-  Secteur d'habitat collectif et intermédiaire à créer
-  Secteur d'habitat individuel à créer
-  Césure visuelle à garantir, sur les toitures d'îlots et le grand paysage
-  Mur de soutènement en pierres dorées à préserver
-  Bande végétalisée à respecter
-  Lisière de transition paysagère et de protection des vents à planter

-  Masse boisée à préserver
-  Continuité paysagère et visuelle à préserver
-  Espace végétalisé non bâti à respecter
-  Noue paysagée à aménager
-  Bassin de rétention à créer
-  Ouverture visuelle sur le grand paysage à garantir
-  Accès viaire à privilégier
-  Accès piéton à privilégier

# NEANT

Point n°189

## Principes d'aménagement

### Nature en ville

- > Aménager un projet paysager avec des espaces privatifs et partagés de qualité

Aménager des jardins de part et d'autre de l'allée centrale privative

Accorder une attention particulière au sein de l'opération à la qualité des clôtures (gabarit, matériaux, végétalisation avec des essences locales) et garantir la transparence visuelle des jardins depuis l'allée centrale

Prévoir, en limite avec les espaces agricoles, un espace tampon planté en guise de transition et de protection des vents

Ménager sur la rue du 8 mai 1945 une bande végétalisée de transition entre le mur et les bâtiments au bénéfice des rez-de-jardin

Préserver un espace non bâti à l'est de la zone dans la continuité paysagère et visuelle entre le domaine des Hautannes et le coteau, comme espace extérieur d'usage partagé

### Accès, déplacement et stationnement

- > Gérer les accès véhicules de manière à limiter l'intrusion de la voiture sur le site pour conserver au maximum le mur

- Réaliser le stationnement de l'ensemble de l'opération en sous-sol accessible depuis la rue du 8 mai 1945 et à ce même niveau
- Privilégier un accès véhicule unique à ce sous-sol depuis la rue du 8 mai 1945
- Dédier la voie centrale de desserte de l'opération aux modes doux hors stationnement (accès permis aux véhicules pour une desserte et un stationnement très occasionnels)
- Mutualiser les accès piétons à l'opération avec l'accès véhicule au sous-sol et la rampe à l'est
- Préserver les cheminements piétons existants au sud de la zone
- Prévoir sur le domaine privé une aire ou un abri stockage des déchets vers la rampe d'accès ; les déchets seront amenés par les riverains au point de regroupement permettant la collecte sur la voie publique du 8 mai 1945

### Gestion de l'eau

Rechercher une haute qualité environnementale de l'opération

Favoriser une gestion alternative des ruissellements et eaux pluviales grâce aux espaces verts, aux possibles toitures végétalisées, à un système de noues sur l'ensemble de l'opération complété par un bassin de rétention en point bas du site qui fera l'objet d'un traitement paysagé

### Référence / Illustration

*Exemple illustratif des principes d'aménagement attendus*

**Principe d'intégration à la pente et de parcelle ouverte (Autriche Voralberg)**



**Principe de clôtures des jardins privatifs le long d'une voie de desserte (Autriche Voralberg)**



**Principe de stationnement souterrain (Autriche Voralberg)**



# NEANT

Point n°189



# Rapport de présentation

## Tableau des surfaces de zonages

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

Surface communale..... 543,27 ha (dont surface d'eau : 29,40 ha)

#### Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M3*	Ap.M3*
<b>Zones mixtes</b>		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	15,32	15,32
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	0,96	0,96
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2	8,00	8,00
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	35,58	35,58
URi2	22,90	22,90
Zones de projet		
UPr		
<b>Zones spécialisées</b>		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	2,64	2,64
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	36,38	36,38
<b>Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement</b>		
UPp - UPpa	10,75	10,75
UL		
<b>TOTAL</b>	<b>132,53</b>	<b>132,53</b>

Zones à urbaniser	Av.M3	Ap.M3
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2	1,60	
AURc1		
AURc2	0,82	0,82
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2	3,46	3,46
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2	4,25	5,85
AU3		
<b>TOTAL</b>	<b>10,13</b>	<b>10,13</b>

Zones naturelles et agricoles	Av.M3	Ap.M3
Zones naturelles		
N1	156,43	156,43
N2	8,87	8,87
Zones agricoles		
A1	68,13	68,13
A2	167,18	167,18
<b>TOTAL</b>	<b>400,61</b>	<b>400,61</b>

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

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M3	Ap.M3
Espaces Boisés Classés	93,20	93,64
Espaces Végétalisés à Valoriser	37,66	37,49
Plantations sur domaine public	1,17	1,17
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
<b>TOTAL</b>	<b>132,03</b>	<b>132,30</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	2 843	3 042
Nombre de ménages	1 115	1 197
Taille des ménages	2,5	2,5
Nombre de résidences principales	1 115	1 197
Part des ménages propriétaires	54,9%	54,9%
Part des ménages locataires du parc privé	14,7%	14,7%
Part des ménages locataires du parc HLM	29,4%	29,4%
Taux de logements vacants	5,0%	5,5%
Nombre d'emplois	456	443
Revenu fiscal médian	22 286 €	23 739 €

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	2 843	3 085	48	8,5%	1 385 927
Nombre de ménages	1 115	1 275	32	14,4%	631 553
Taille des ménages	2,5	2,4	0,0	-0,04	2,1
Nombre de résidences principales	1 115	1 275	32	14,4%	631 553
Part des ménages propriétaires	54,9%	56,0%	0,2%	1,1%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	14,7%	14,7%	0,0%	0,1%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	29,4%	28,1%	-0,3%	-1,3%	125 583
Taux de logements vacants	5,0%	5,5%	0,1%	0,6%	7,4%
Nombre d'emplois	456	429	-5	-5,9%	704 742
Revenu fiscal médian	22 286 €	24 630 €	469	10,5%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

## Indicateurs de suivi déclinés à la commune



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

	Données du Diagnostic	
	2008	2017
Taux SRU	27,66%	32,58%



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

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	85
Pression de la demande de logement locatif social	2,1
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	40%
Taux de rotation dans le parc locatif social	7,8%
Taux de vacance dans le parc locatif social	0,8%

#### 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	27,66%	32,58%	32,70%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



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

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	85	107
Pression de la demande de logement locatif social	2,1	6,3
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	40%	61%
Taux de rotation dans le parc locatif social	7,8%	6,3%
Taux de vacance dans le parc locatif social	0,8%	0,0%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



#### Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	90,2	91,2	90,3
Nombre de logements	1 362	1 371	1 357
Densité	15,1	15,0	15,0

Source : Fichiers fonciers

#### Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

# 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



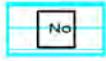
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



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 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



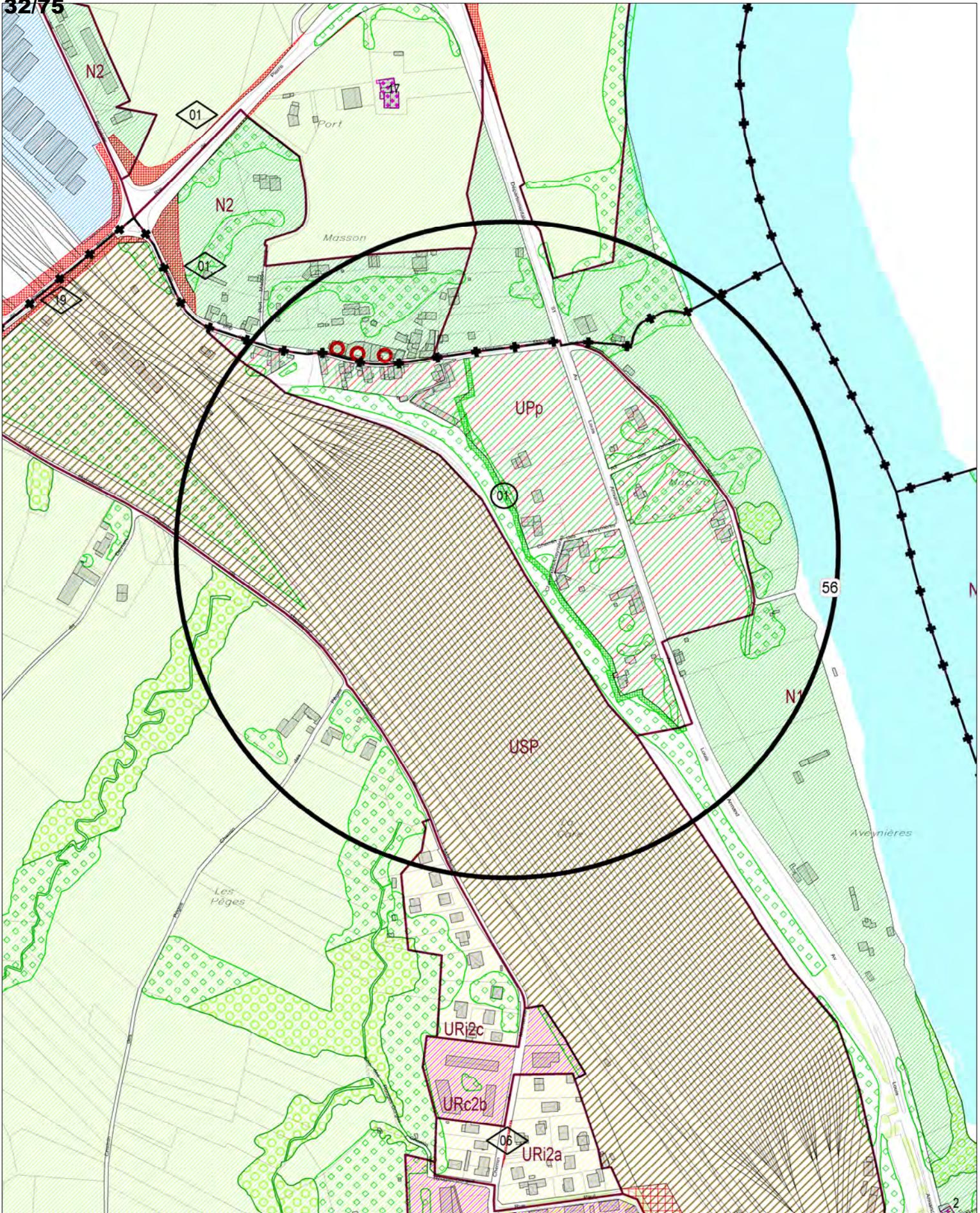
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



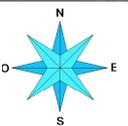
# PLU-H OPPOSABLE

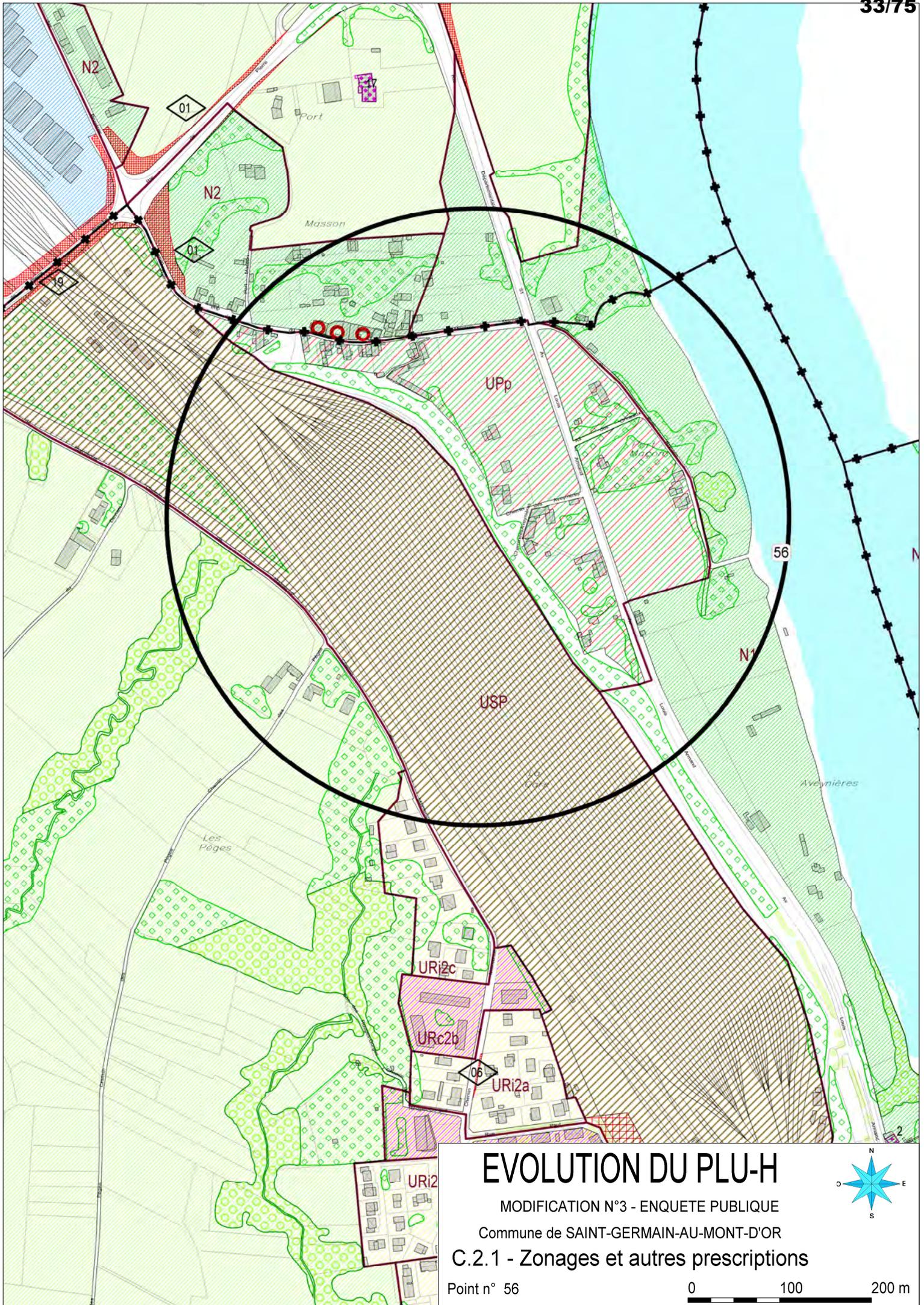
Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 56

0 100 200 m





# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

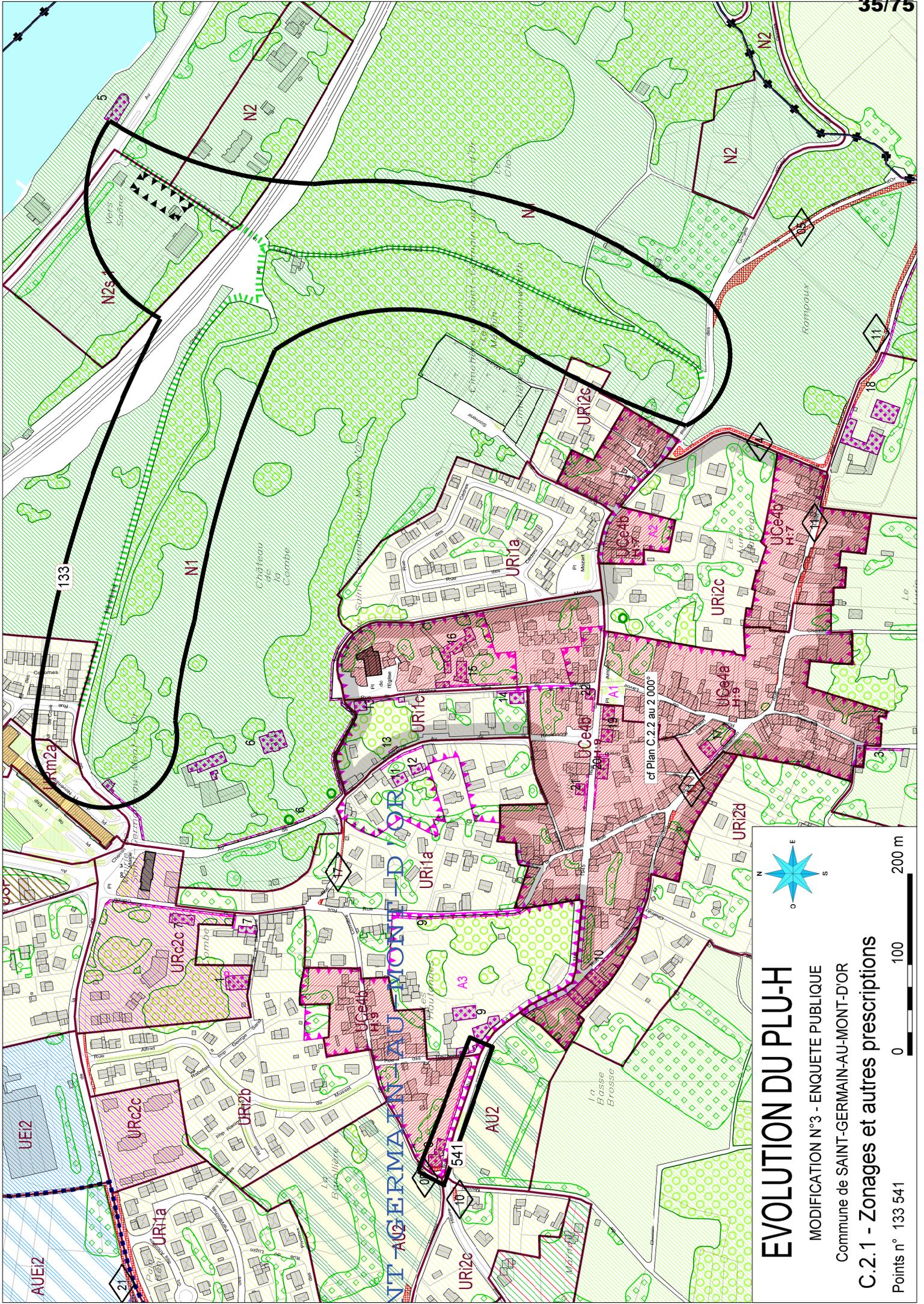
Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 56

0 100 200 m





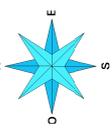
# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

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

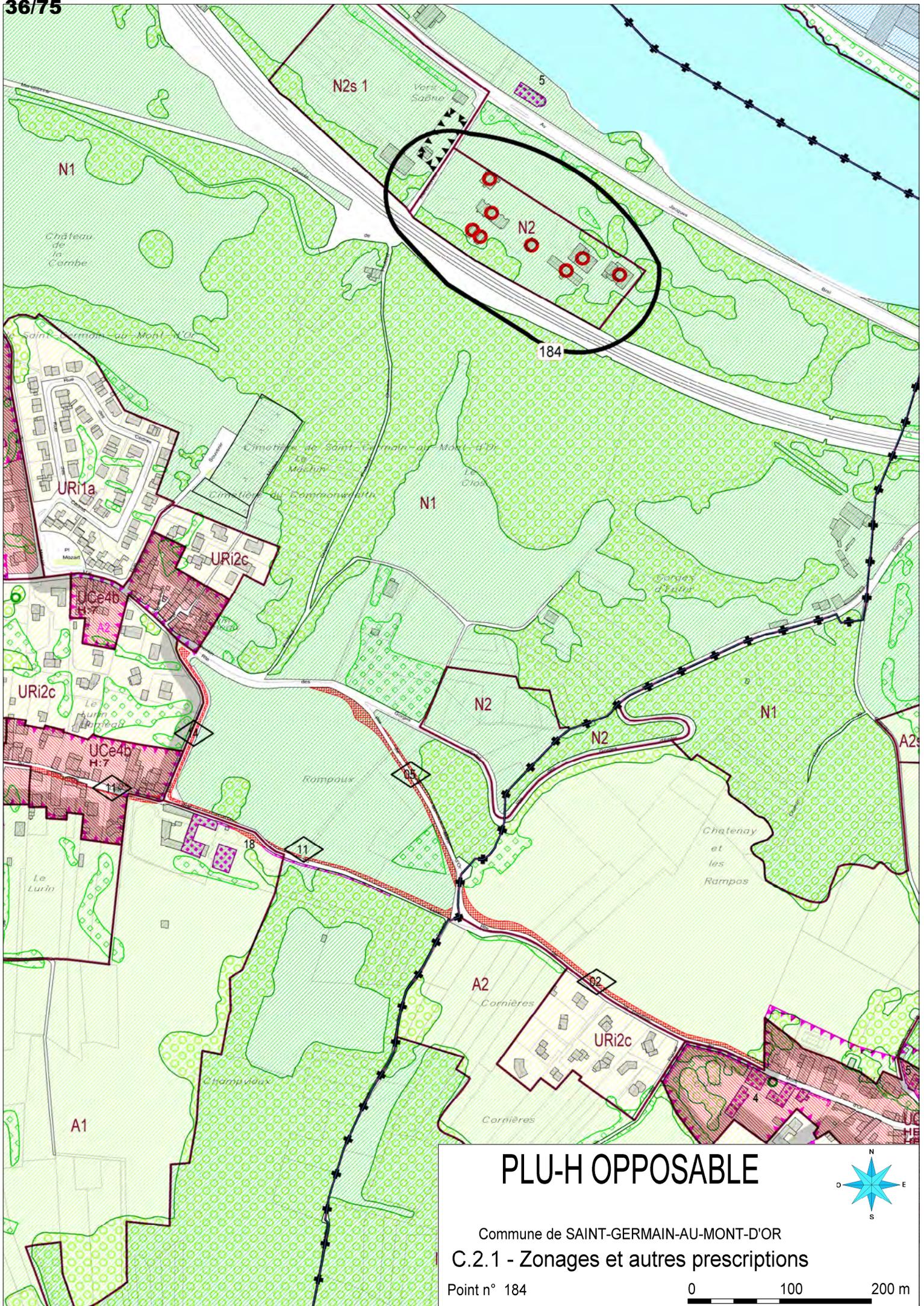
**C.2.1 - Zonages et autres prescriptions**

Points n° 133 541

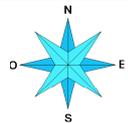


cf Plan C.2.2 au 2 000°

SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

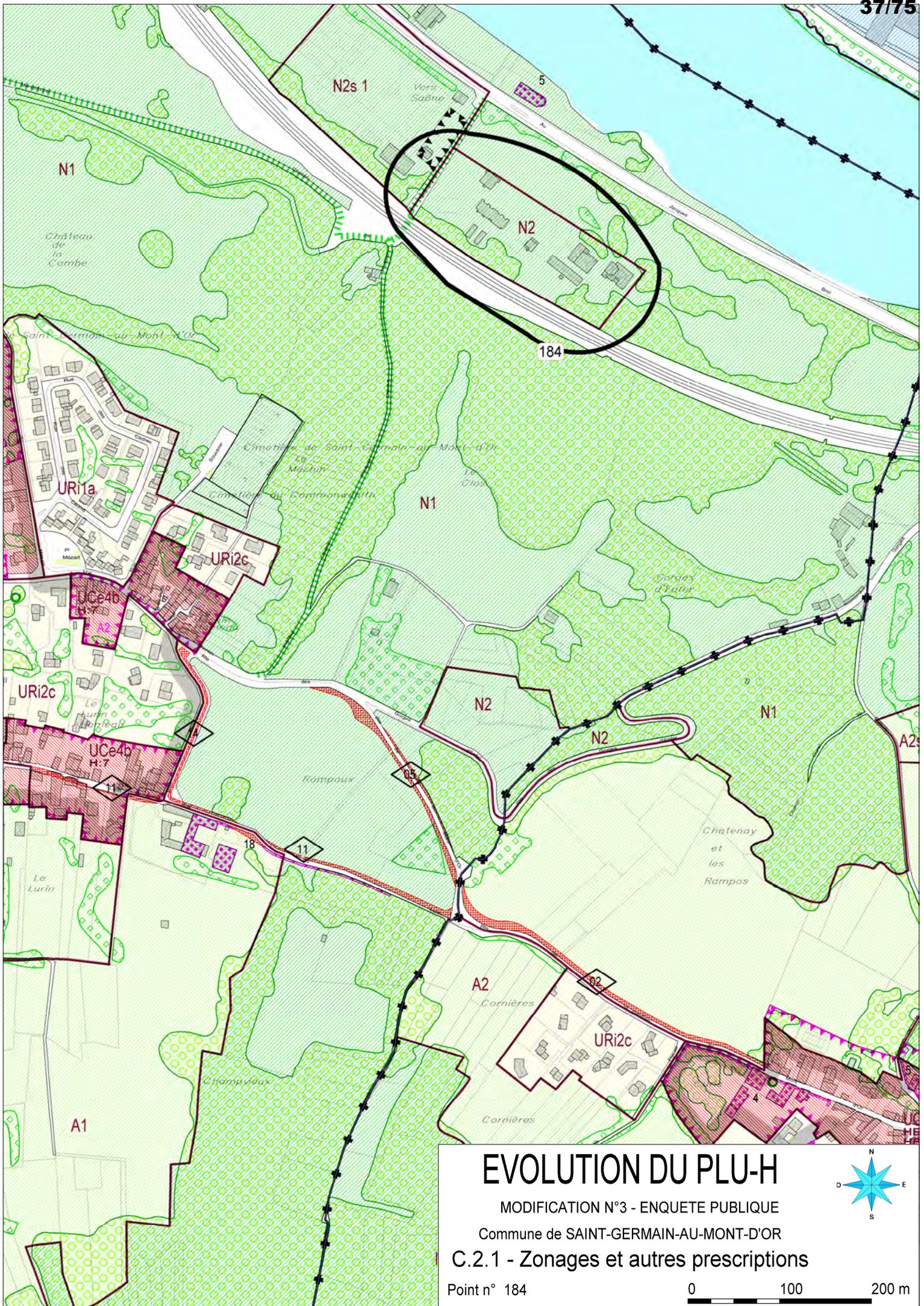


# PLU-H OPPOSABLE



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

Point n° 184 0 100 200 m



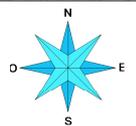
# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

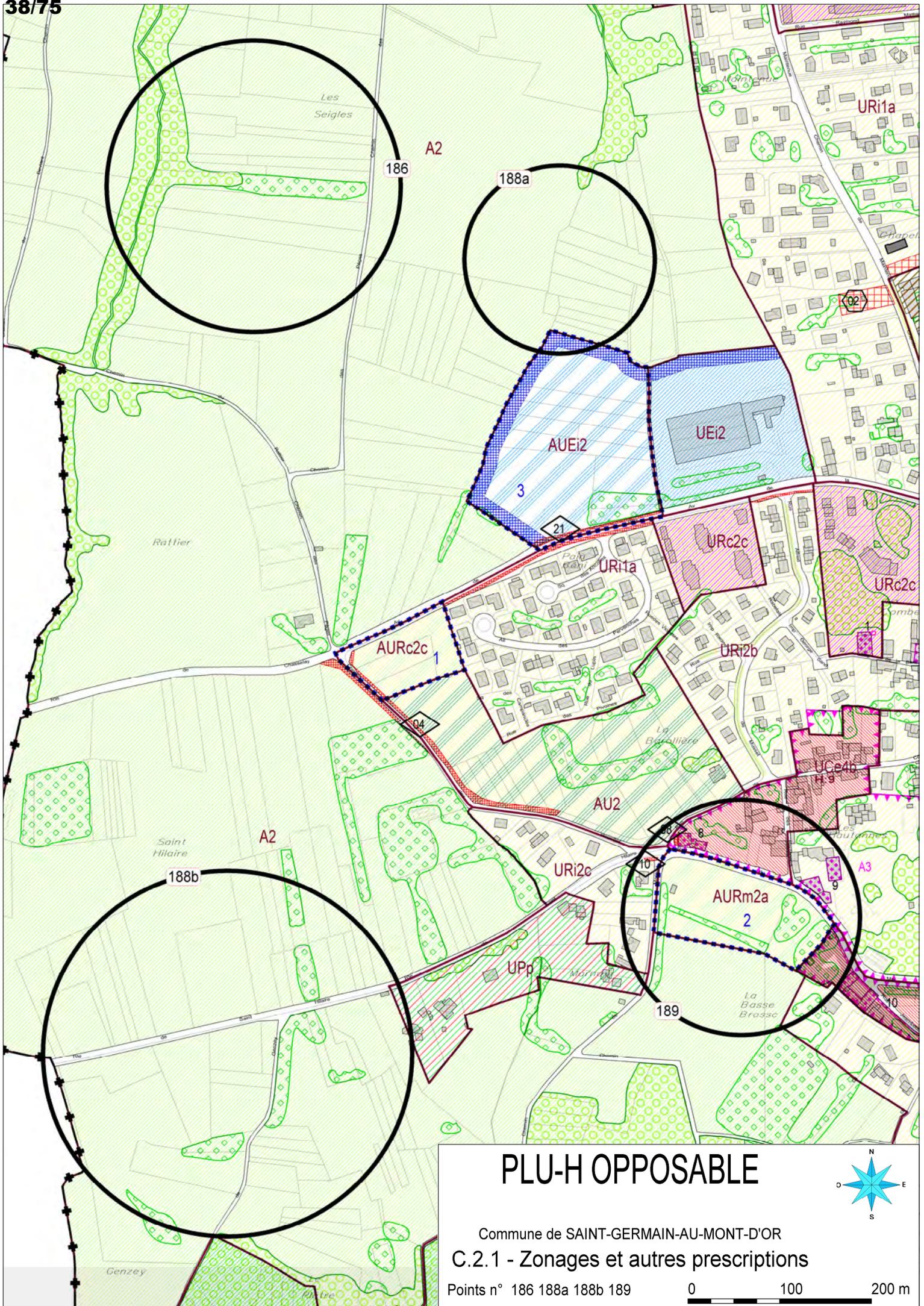
Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 184



0 100 200 m



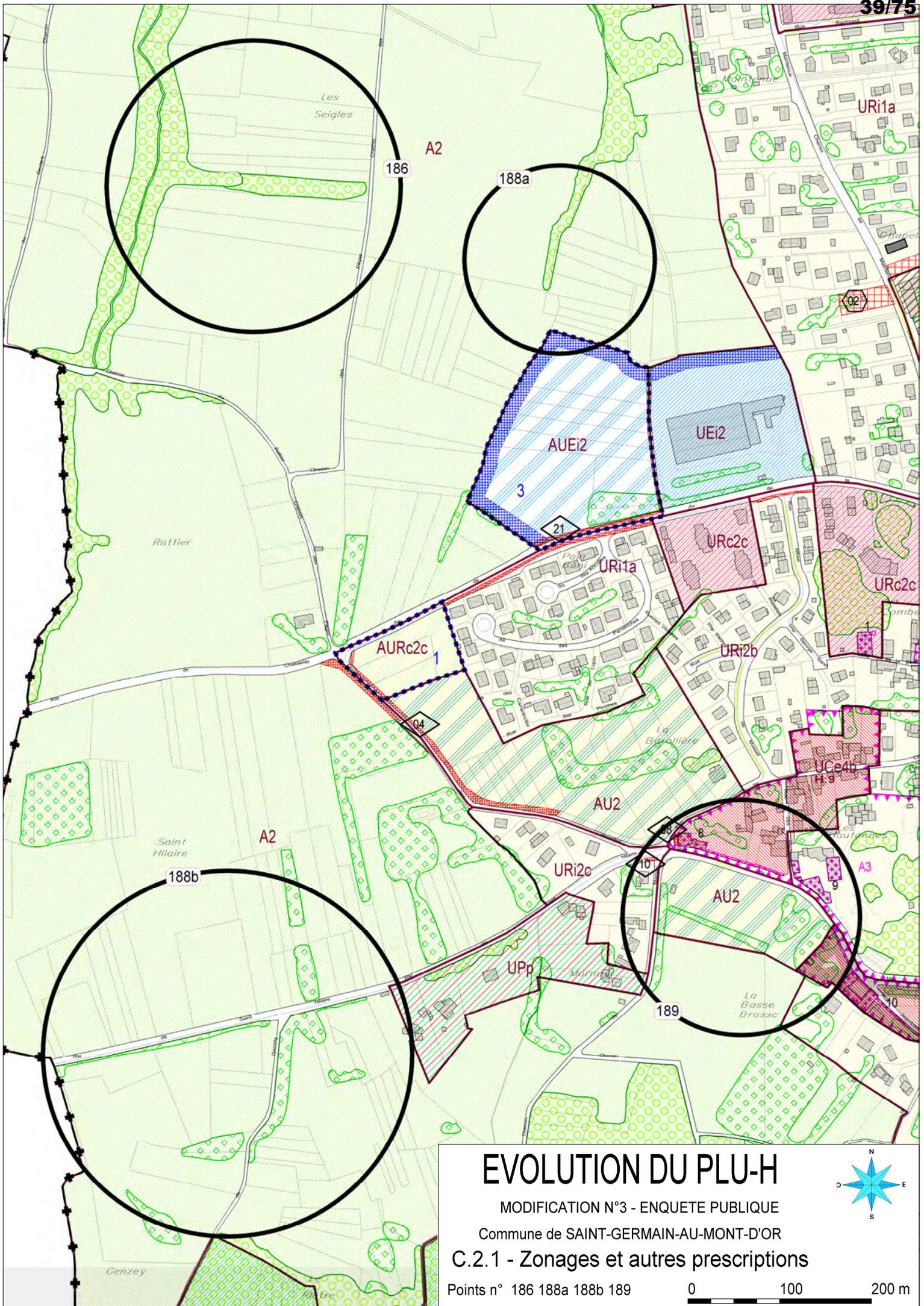
# PLU-H OPPOSABLE

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

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 186 188a 188b 189

0 100 200 m



# EVOLUTION DU PLU-H

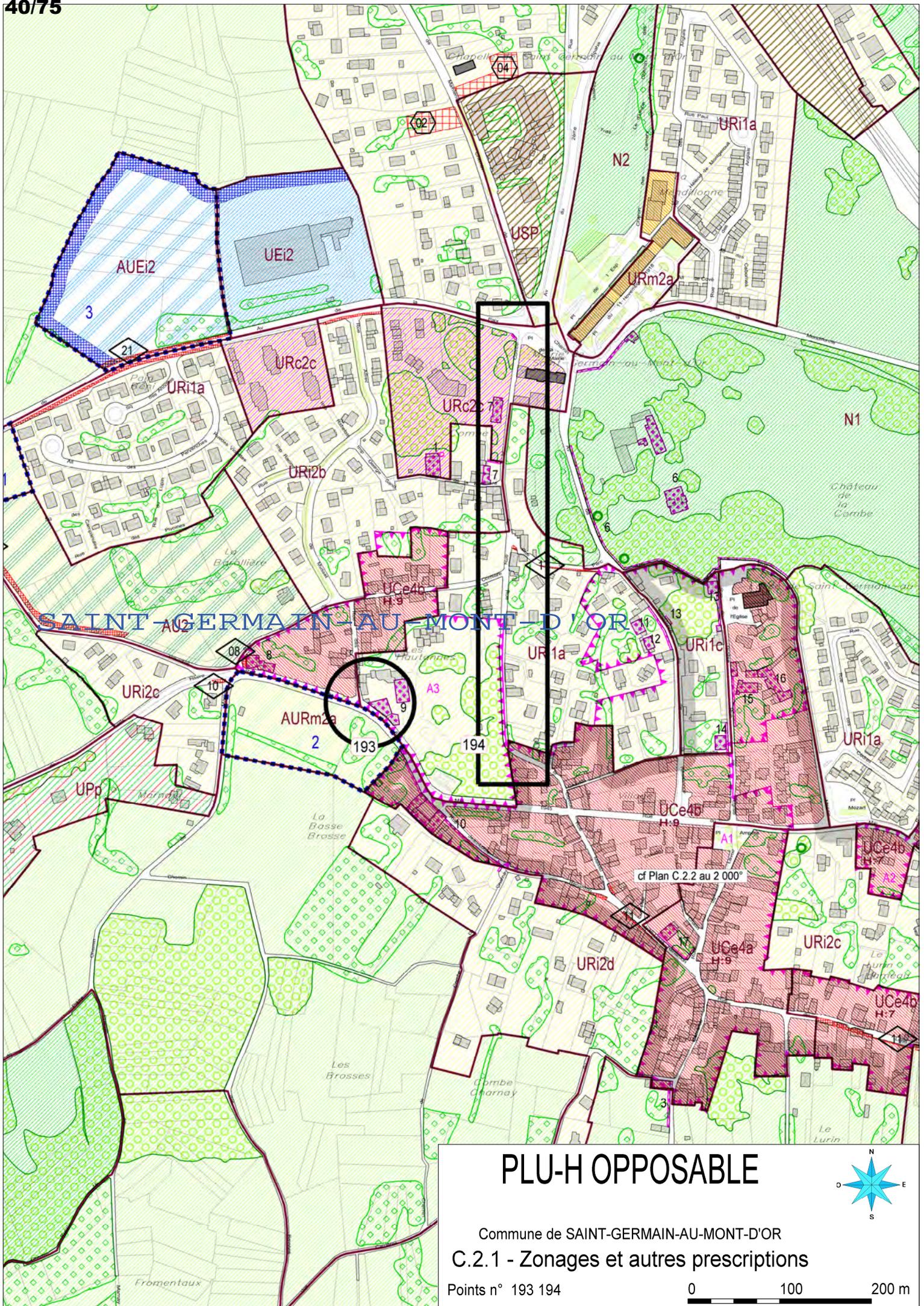
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

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

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 186 188a 188b 189

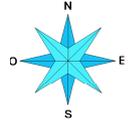
0 100 200 m



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

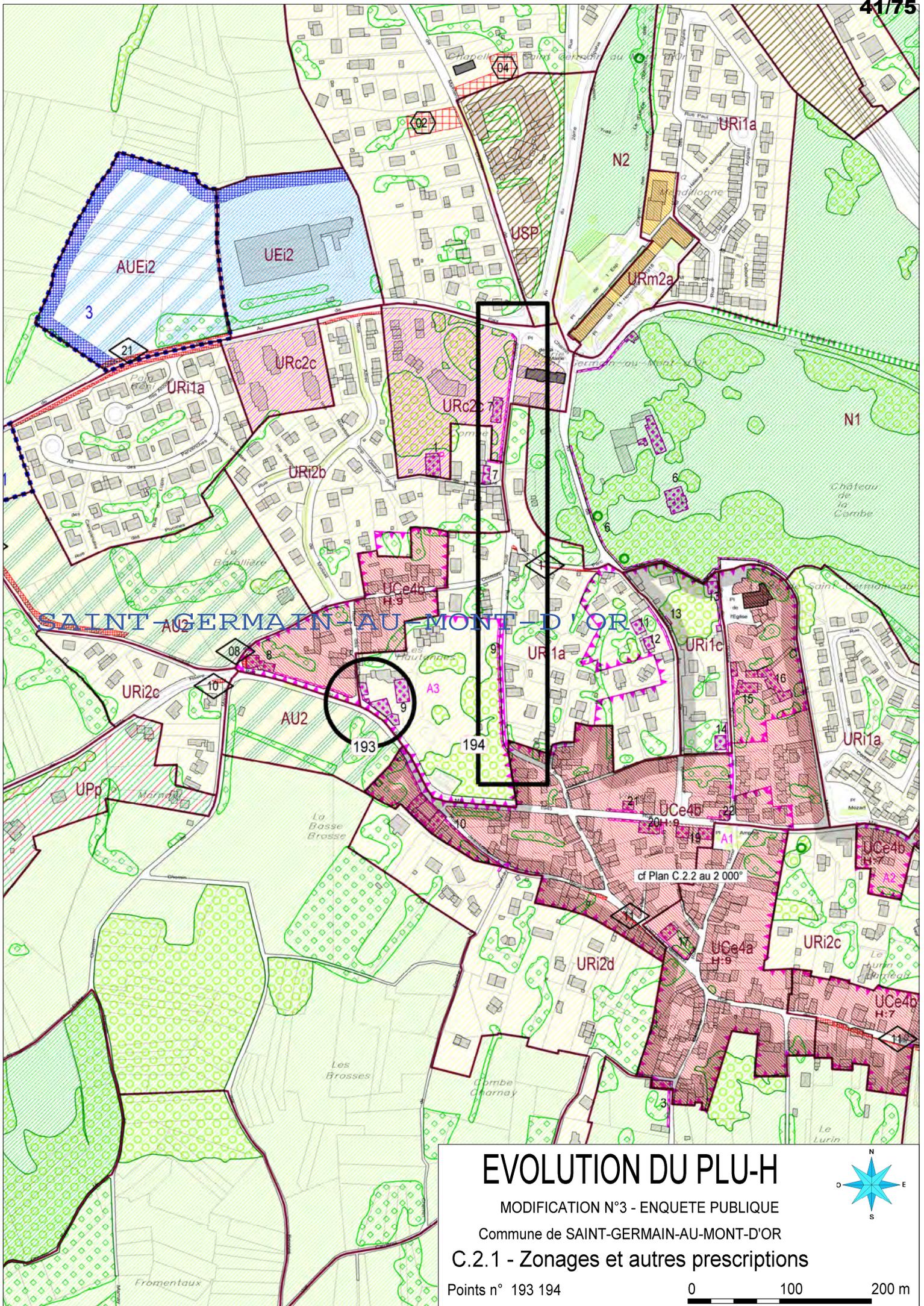
## PLU-H OPPOSABLE

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



Points n° 193 194

0 100 200 m



# LEGENDE DES PLANS

## C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

1/2000<sup>e</sup>

# LES ZONES

## Urbaines

UCe  
USP  
UPr  
URm  
UEa UEp UEI UEI  
UL  
URc  
UEc  
UPp

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

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  
Périmètre d'attente de projet  
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique  
Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)  
Emplacements réservés pour voirie  
Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste

## Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie

Espace Boisé Classé  
Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique  
Elément Bâti Patrimonial  
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable  
Délimitation d'Espace de Plaine Terre  
Périmètre d'Intérêt Patrimonial  
Plantation sur domaine public  
Espace Végétalisé à Valoriser

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

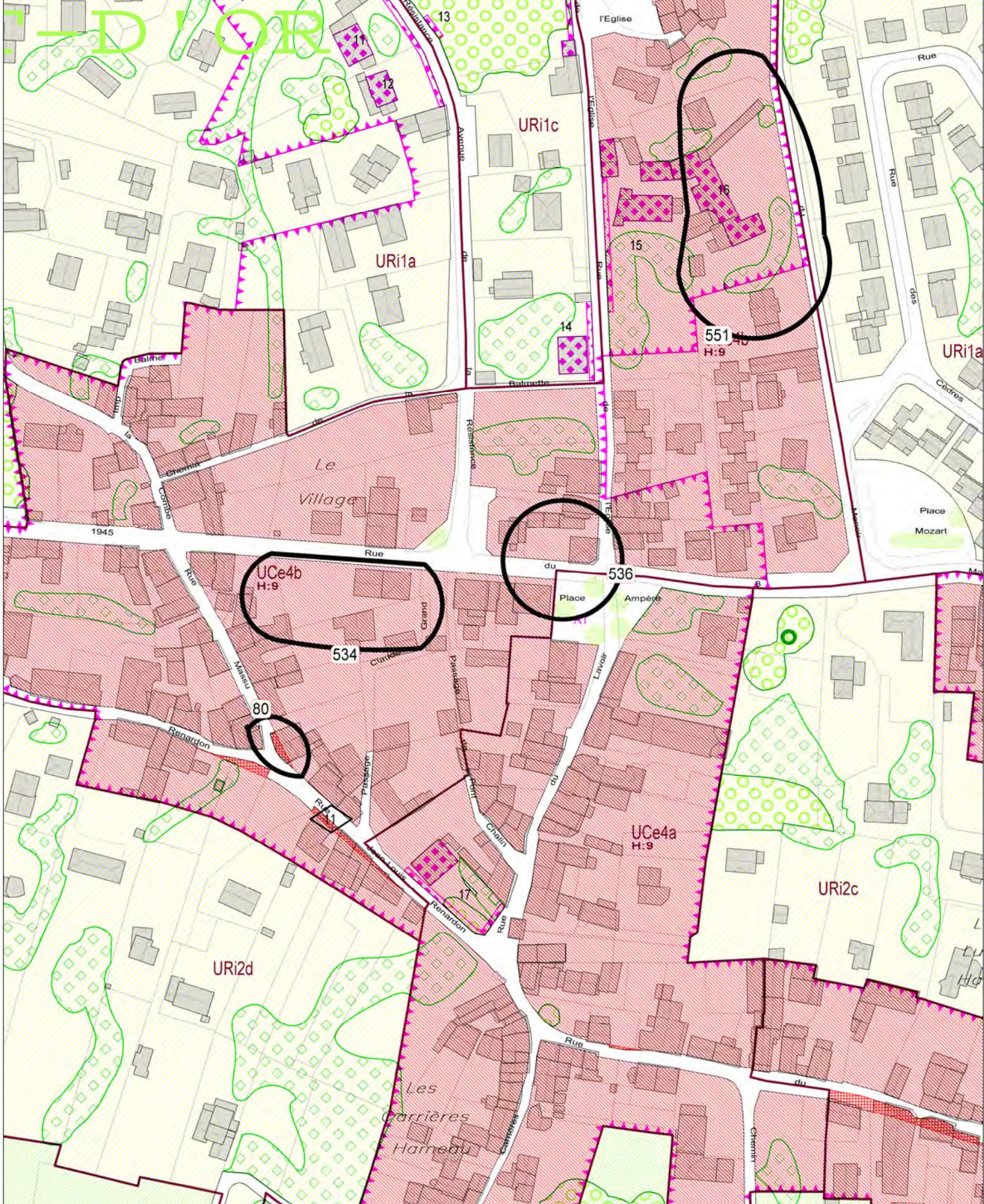
Richesse du sol et sous-sol  
Secteur de Mixité Fonctionnelle  
Bâtiments avec changement de destination possible

## Prescriptions relatives à l'implantation des constructions

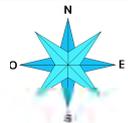
Espace non aedificandi  
Marge de recul  
Ligne d'implantation  
Polygone d'implantation  
Continuité Obligatoire  
Discontinuité Obligatoire

## Prescriptions relatives aux déplacements

Débouché piétonnier  
Débouché de voirie  
Cheminement à préserver  
Commune  
Arrondissement  
Voir plan 2 000<sup>e</sup> ou plan masse  
Voir orientations d'aménagement et de programmation



# PLU-H OPPOSABLE

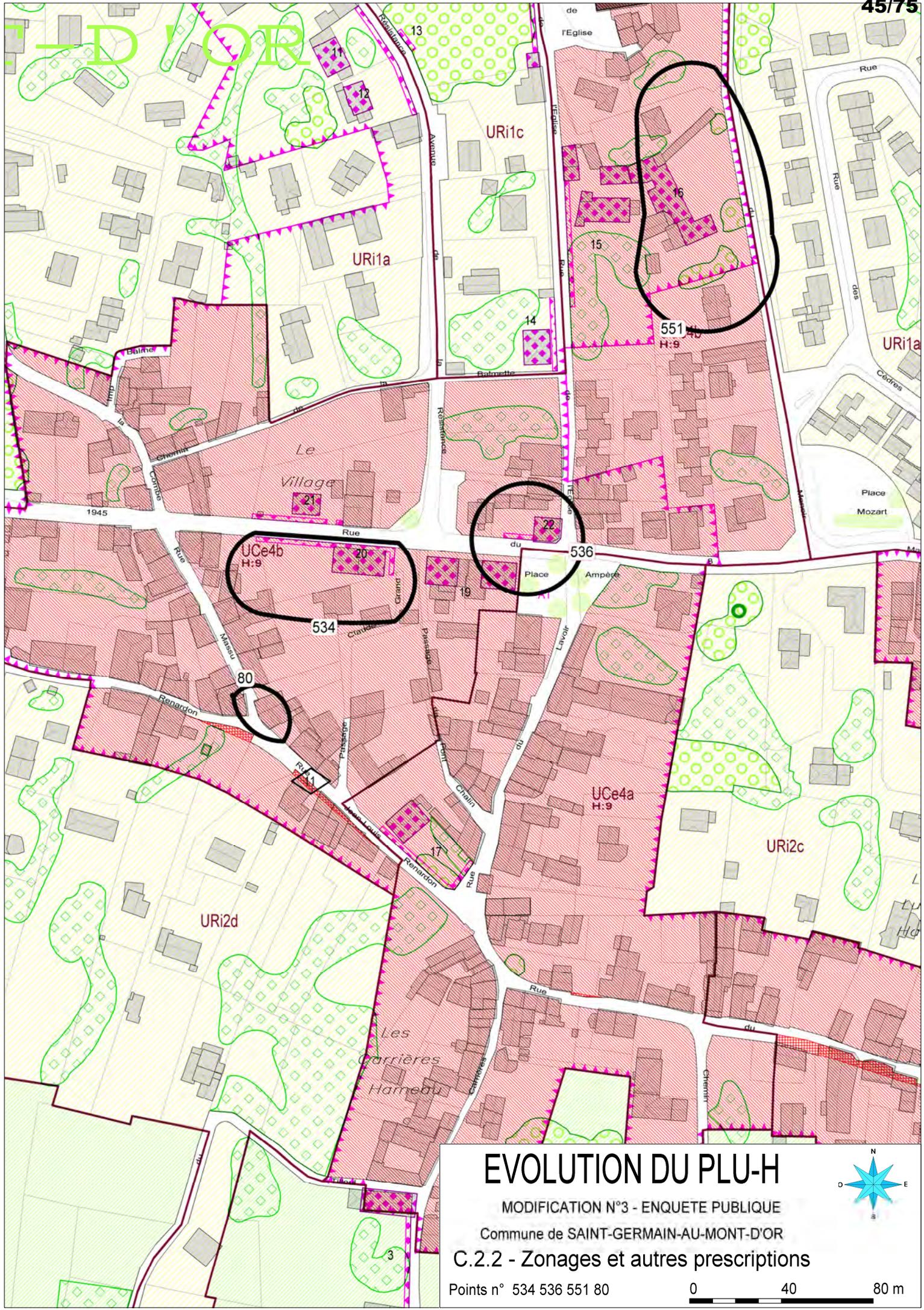


Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 534 536 551 80

0 40 80 m



# EVOLUTION DU PLU-H

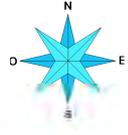
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

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

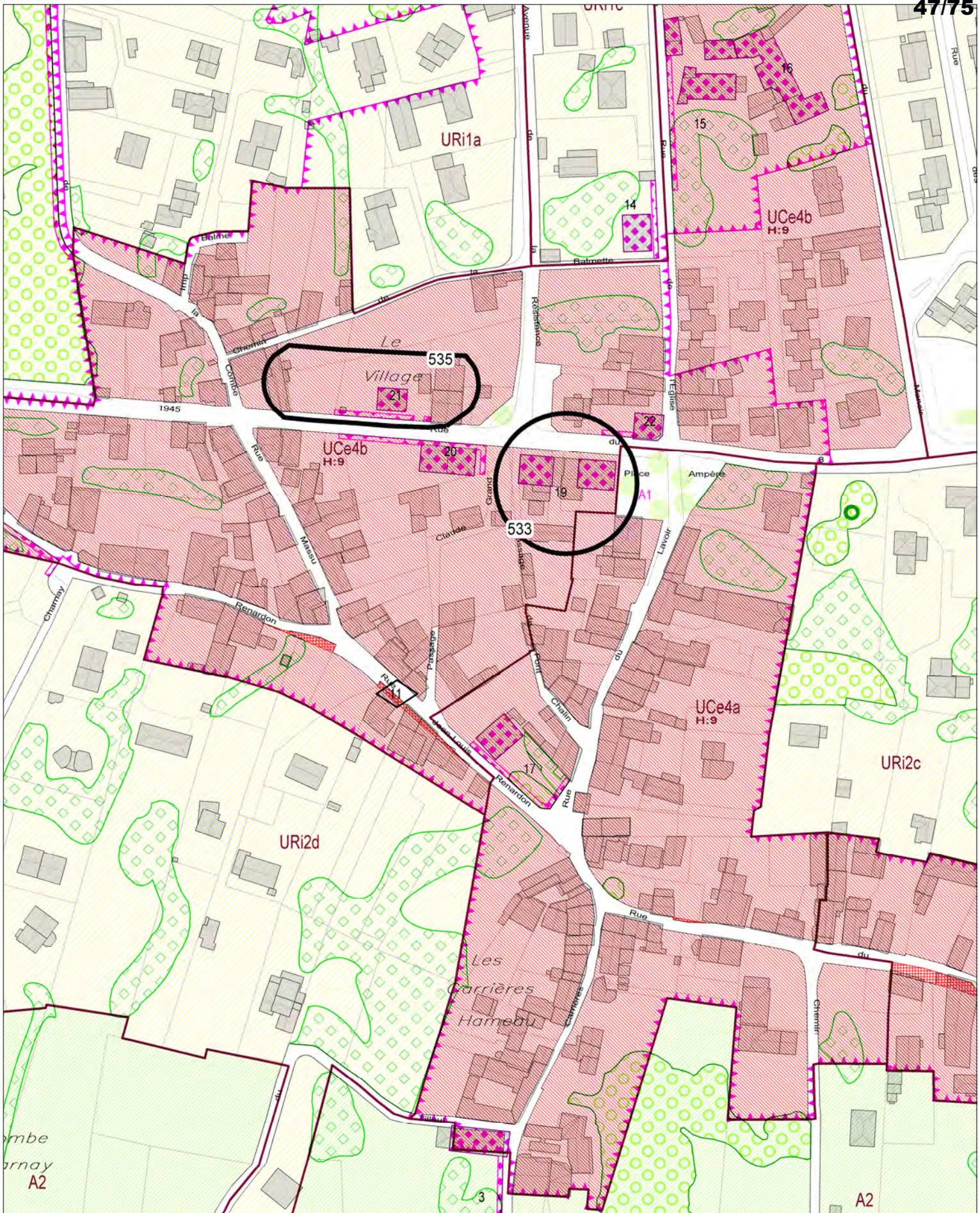
## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 534 536 551 80

0 40 80 m







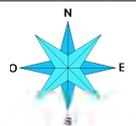
# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

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

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 533 535



0 40 80 m

# LEGENDE DES PLANS

C.2.5 Habitat

1/5000<sup>e</sup>

# 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

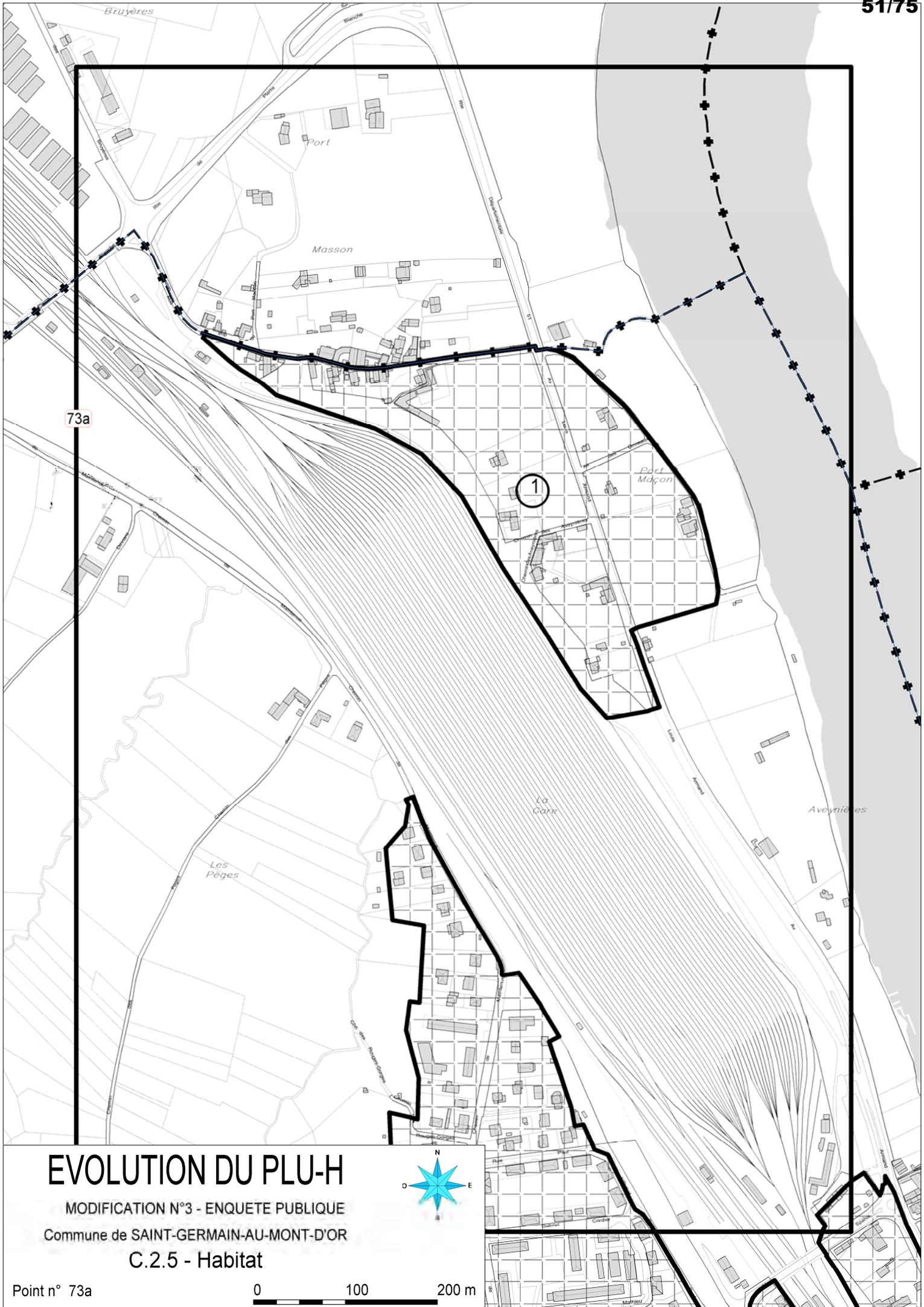


# PLU-H OPPOSABLE

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

Point n° 73a

0 100 200 m

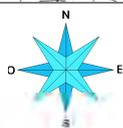


# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

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

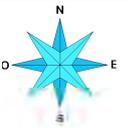
C.2.5 - Habitat



Point n° 73a

0 100 200 m

# PLU-H OPPOSABLE

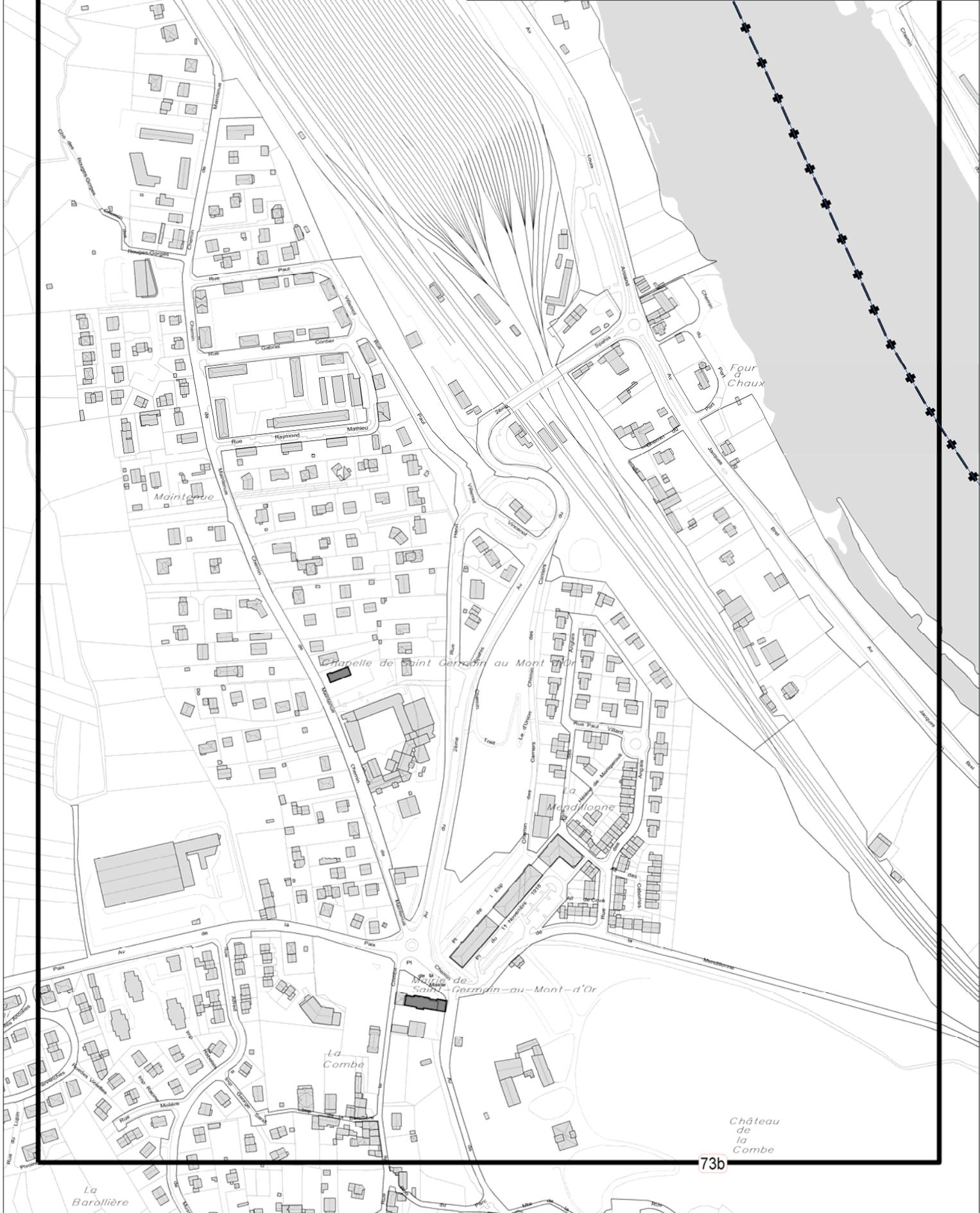


Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

C.2.5 - Habitat

Point n° 73b

0 100 200 m





# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

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

## C.2.5 - Habitat

Point n° 73b

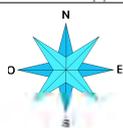
0 100 200 m



73b



# PLU-H OPPOSABLE



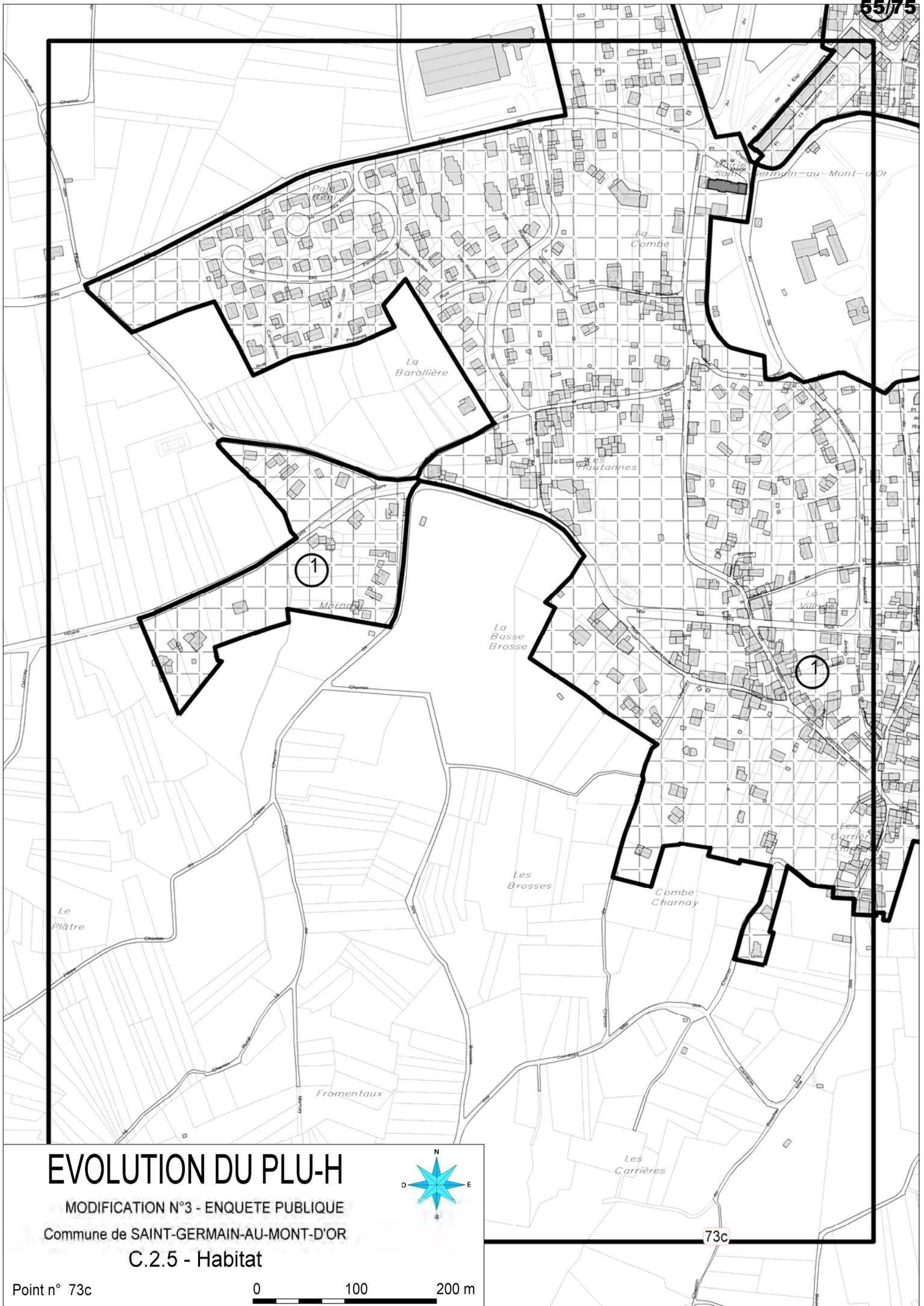
Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR  
C.2.5 - Habitat

Point n° 73c

0 100 200 m



73c

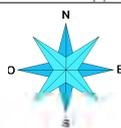


# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

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

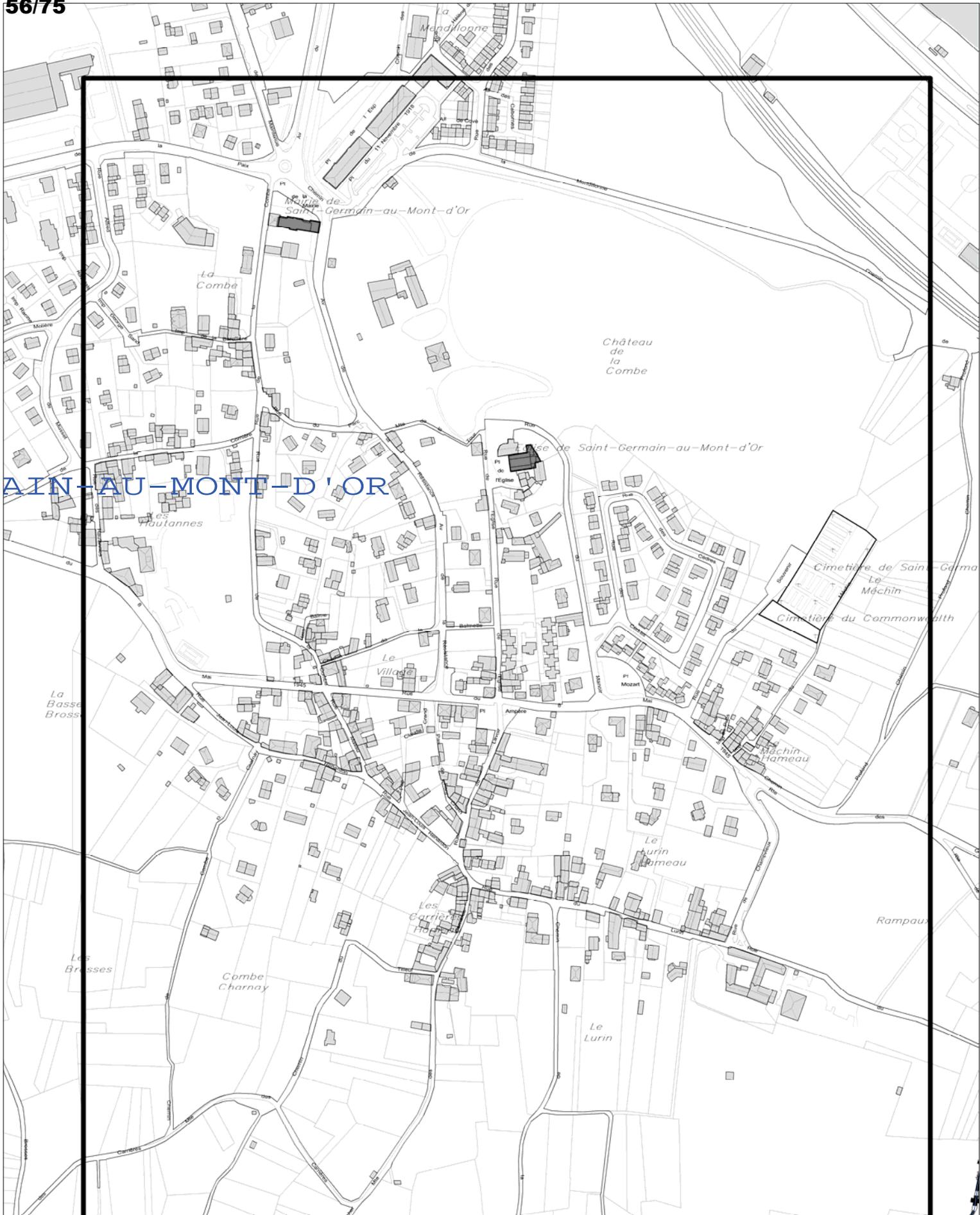
C.2.5 - Habitat



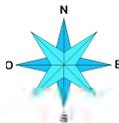
Point n° 73c

0 100 200 m

73c



# PLU-H OPPOSABLE

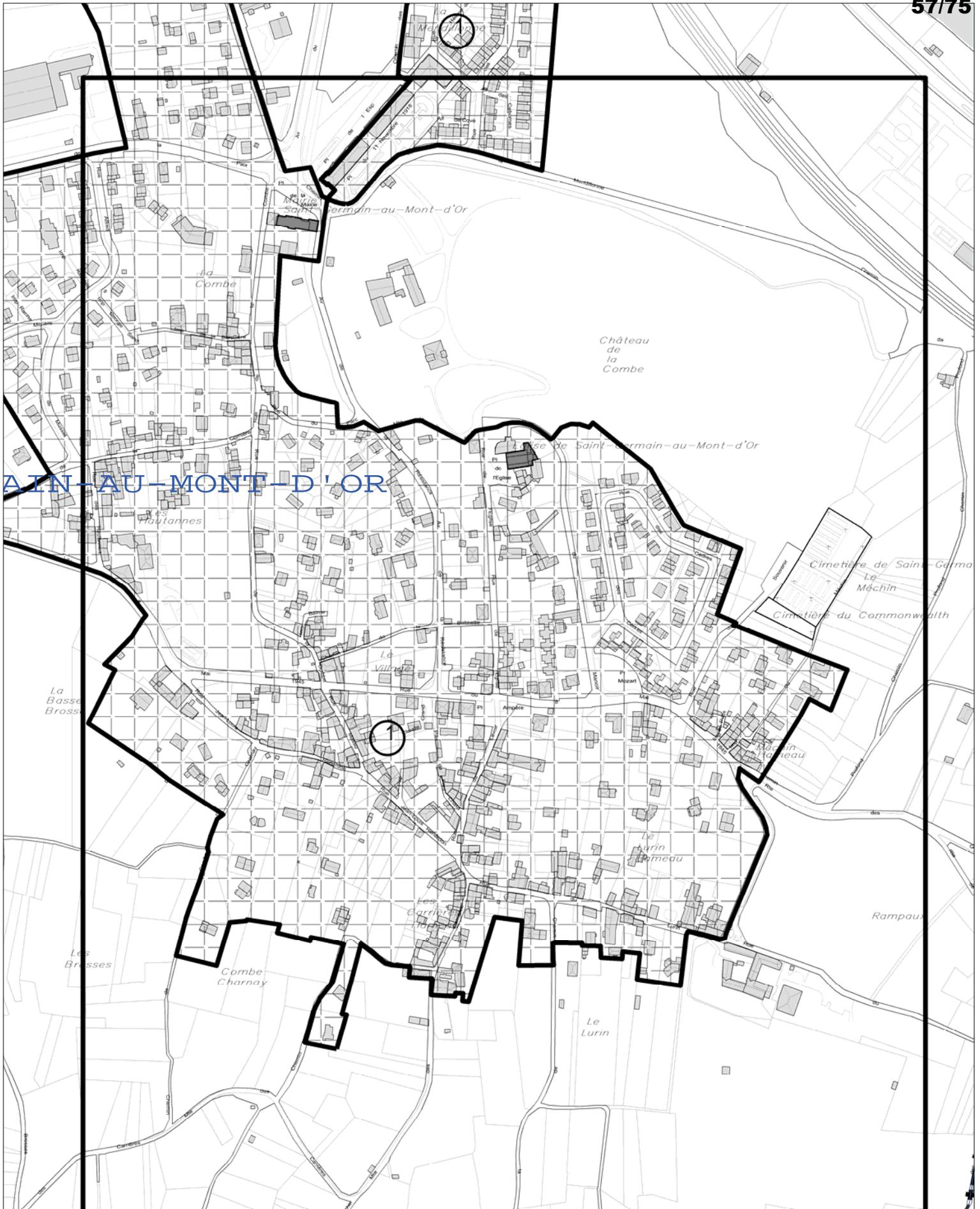


Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR  
 C.2.5 - Habitat

Point n° 73d



73d

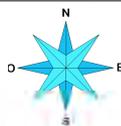


# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

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

C.2.5 - Habitat



Point n° 73d

0 100 200 m

73d

**EMPLACEMENTS RESERVES AUX CHEMINEMENTS PIETONS OU CYCLISTES**  
**Saint-Germain-au-Mont-d'Or**

N°	Localisation	Bénéficiaire	Largeur approximative
4	<del>de : Avenue Louis Armand</del> <del>à : Chemin de Port Masson</del>	COMMUNE	5m

# NEANT

Point n°56

NEANT

**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**  
**Saint-Germain-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 4 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS-BRS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 à 2000m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS-PSLA-BRS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 2000m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PSLA-BRS

# Elément Bâti Patrimonial

## 1-3 rue de la Combe

### Références

**Typologie :** Grande-propriété, avec bâti au milieu du parc

**Nom :** Les Quatre Vents

**Valeurs :**

- Paysagère
- Architecturale



### Caractéristiques à retenir

Source : Syndicat mixte des Monts d'Or, *Saint-Germain-au-Mont-d'Or*.

- Les origines de la propriété remontent au XVIII<sup>e</sup> siècle mais c'est à partir de 1852 que le négociant Jacquier l'agrandit et construit la maison de maître, dans un style typique de cette période et l'accompagne d'un parc paysager. La maison bourgeoise est implantée en retrait d'alignement par rapport à la rue de la Combe, avec un fort rapport à son parc qui se développe autour. De base quadrangulaire, elle se développe sur trois niveaux (le dernier étant en partie mansardé) et est flanqué aux extrémités nord et au sud, de deux pavillons, d'une hauteur d'un niveau supplémentaire et coiffés de hautes toitures en pavillons, faisant avant-corps sur les façades est et ouest. L'ensemble possède une composition symétrique et est couvert d'une toiture à quatre pans. L'architecture est soignée et la modénature riche : bandeau filant sur corbeaux moulurés faisant appui, traitement en bichromie, chaînage d'angle à joints creux, corniche périphérique, encadrements de baies de pierre de taille moulurés, baies à frontons circulaires et surbaissés, épis de faîtages, marquises arrondies en ferronnerie et verre... D'anciennes dépendances sont présentes à l'angle du chemin de Barollière et de la rue de la Combe. Elles sont de facture modeste et sont liées à la première maison sise sur cette parcelle, puisque leur présence est attestée sur le cadastre napoléonien de 1828. La présence de galerie et fenêtre à meneaux témoignent de ce caractère historique.

- La propriété est close par un mur d'enceinte en pierre, percé à l'intersection de l'avenue de la Paix et de la rue de la Combe d'un haut portail implanté dans l'angle de la parcelle. Il est composé de piles en pierre de taille, à bossage, surmontées de chapiteaux imposants, flanquées de vantaux ajourés en ferronnerie ainsi que d'une imposte ouvragée à monogramme. Le mur se prolonge rue de la Combe au-delà d'un autre portail à vantaux pleins en bois.

- La facture du parc qui accompagne la maison de maître répond intelligemment aux principes de composition des parcs et jardins de cette époque : une pelouse centrale au cœur de la composition, de belles échappées visuelles sur les paysages environnants, des cheminements courbes, une allée de ceinture, une mise en scène élaborée pour accéder au château, une palette végétale riche et variée, etc. La particularité de ce parc réside aujourd'hui essentiellement dans le fait d'avoir préservé les différentes structures de rocailles qui agrémentaient et punctuaient au XIX<sup>e</sup> siècle de nombreux petits parcs paysagers. Depuis 1989, la propriété appartient au Département qui y a installé une maison d'enfants. Plus récemment, une opération immobilière est venue lotir la partie nord-ouest du parc, avec l'aménagement de maisons individuelles et d'un immeuble d'habitat collectif.

### Prescriptions

Eléments à préserver : la maison, le portail à l'intersection des voies, la dépendance (angle chemin de Barollière) ainsi que le portail.



## Références

**Typologie:** Grande propriété avec un bâti principal ayant un rapport au parc

**Nom :** Les Quatre Vents

**Valeurs :**

- Architecturale
- Paysagère



## Caractéristiques à retenir

Source : Syndicat mixte des Monts d'Or, *Saint-Germain-au-Mont-d'Or*.

- Les origines de la propriété remontent au XVIII<sup>e</sup> siècle mais c'est à partir de 1852 que le négociant Jacquier l'agrandit et construit la maison de maître, dans un style typique de cette période et l'accompagne d'un parc paysager. La maison bourgeoise est implantée en retrait d'alignement par rapport à la rue de la Combe, avec un fort rapport à son parc qui se développe autour. De base quadrangulaire, elle se développe sur trois niveaux (le dernier étant en partie mansardé) et est flanqué aux extrémités nord et au sud, de deux pavillons, d'une hauteur d'un niveau supplémentaire et coiffés de hautes toitures en pavillons, faisant avant-corps sur les façades est et ouest. L'ensemble possède une composition symétrique et est couvert d'une toiture à quatre pans. L'architecture est soignée et la modénature riche : bandeau filant sur corbeaux moulurés faisant appui, traitement en bichromie, chaînage d'angle à joints creux, corniche périphérique, encadrements de baies de pierre de taille moulurés, baies à frontons circulaires et surbaissés, épis de faitages, marquises arrondies en ferronnerie et verre... D'anciennes dépendances sont présentes à l'angle du chemin de Barollière et de la rue de la Combe. Elles sont de facture modeste et sont liées à la première maison sise sur cette parcelle, puisque leur présence est attestée sur le cadastre napoléonien de 1828. La présence de galerie et fenêtre à meneaux témoignent de ce caractère historique.

- La propriété est close par un mur d'enceinte en pierre, percé à l'intersection de l'avenue de la Paix et de la rue de la Combe d'un haut portail implanté dans l'angle de la parcelle. Il est composé de piles en pierre de taille, à bossage, surmontées de chapiteaux imposants, flanquées de vantaux ajourés en ferronnerie ainsi que d'une imposte ouvragée à monogramme. Le mur se prolonge rue de la Combe au-delà d'un autre portail à vantaux pleins en bois.

- La facture du parc qui accompagne la maison de maître répond intelligemment aux principes de composition des parcs et jardins de cette époque : une pelouse centrale au cœur de la composition, de belles échappées visuelles sur les paysages environnants, des cheminements courbes, une allée de ceinture, une mise en scène élaborée pour accéder au château, une palette végétale riche et variée, etc. La particularité de ce parc réside aujourd'hui essentiellement dans le fait d'avoir préservé les différentes structures de rocailles qui agrémentaient et ponctuaient au XIX<sup>e</sup> siècle de nombreux petits parcs paysagers. Depuis 1989, la propriété appartient au Département qui y a installé une maison d'enfants. Plus récemment, une opération immobilière est venue lotir la partie nord-ouest du parc, avec l'aménagement de maisons individuelles et d'un immeuble d'habitat collectif.

## Prescriptions

Éléments à préserver : la maison, le portail à l'intersection des voies, la dépendance (angle chemin de Barollière), le portail, **ainsi que le mur tout en permettant la création d'accès**



Point n°194

# Elément Bâti Patrimonial

## 39, rue du 8 Mai 1945

### Références

**Typologie : Maison bourgeoise**

**Valeurs :**

- Urbaine
- Architecturale



### Caractéristiques à retenir

- Cette maison est implantée à l'intersection des rues de la Cornière et du 8 mai 1945, route de Saint-Hilaire et chemin des Rouettes, lui conférant ainsi par sa situation, une position stratégique dans le paysage. Sa présence est attestée sur le cadastre napoléonien de 1828.
- Elle se compose d'une volumétrie complexe. Elle s'étend sur un volume quadrangulaire, surmonté au centre sur la façade ouest d'une haute toiture en pavillon à quatre pans et épis de faitage. Coté est, la toiture adopte une autre physionomie avec trois décrochés de toiture successifs. L'ensemble possède une couverture de tuiles. La maison s'étend sur deux niveaux et trois travées verticales (deux en façade latérale) et possède une architecture simple, sans modénature ni ornementation hormis la présence d'un balcon en encorbellement à balustrade de pierre. Une croix de chemin en pierre, datée du XVIIe siècle, est apposée à l'angle sud de la façade ouest.
- La maison est flanquée successivement au sud-est de deux dépendances construites en pierre, à l'architecture simple et avec une implantation historique ne correspondant pas à l'alignement actuel de la voie. L'une comprend une plaque d'indication de distance en métal, l'autre un portail à linteau et vantaux de bois et se prolonge par un mur d'enceinte en pierre.
- Le jardin, en partie boisé, se développe au nord des bâtiments.

### Prescriptions

Éléments à préserver : maison et dépendances accolées



## Références

Typologie: Maison bourgeoise

## Valeurs :

- Architecturale
- Urbaine



## Caractéristiques à retenir

- Cette maison est implantée à l'intersection des rues de la Cornière et du 8 mai 1945, route de Saint-Hilaire et chemin des Rouettes, lui conférant ainsi par sa situation, une position stratégique dans le paysage. Sa présence est attestée sur le cadastre napoléonien de 1828.

- Elle se compose d'une volumétrie complexe. Elle s'étend sur un volume quadrangulaire, surmonté au centre sur la façade ouest d'une haute toiture en pavillon à quatre pans et épis de faitage. Coté est, la toiture adopte une autre physionomie avec trois décrochés de toiture successifs. L'ensemble possède une couverture de tuiles. La maison s'étend sur deux niveaux et trois travées verticales (deux en façade latérale) et possède une architecture simple, sans modénature ni ornementation hormis la présence d'un balcon en encorbellement à balustrade de pierre. Une croix de chemin en pierre, datée du XVIIe siècle, est apposée à l'angle sud de la façade ouest.

- La maison est flanquée successivement au sud-est de deux dépendances construites en pierre, à l'architecture simple et avec une implantation historique ne correspondant pas à l'alignement actuel de la voie. L'une comprend une plaque d'indication de distance en métal, l'autre un portail à linteau et vantaux de bois et se prolonge par un mur d'enceinte en pierre.

- Le jardin, en partie boisé, se développe au nord des bâtiments.

## Prescriptions

Éléments à préserver : maison, dépendances accolées **et le mur, tout en permettant la création d'accès**



Point n°541

# Elément Bâti Patrimonial

## 33, rue du 8 Mai 1945

### Références

**Typologie :** Grande-propriété, avec bâti au milieu du parc

**Nom :** Les Hautannes

**Valeurs :**

- Paysagère
- Architecturale



### Caractéristiques à retenir

Source : Syndicat mixte des Monts d'Or, *Saint-Germain-au-Mont-d'Or*.

- Aujourd'hui propriété communale gérée par l'association VTF en établissement hôtelier, cette grande propriété a successivement appartenu au chapelier Simon à la fin du XVIIIe siècle, puis au notaire Chardigny jusqu'en 1847, avant d'être léguée par l'abbé de Gallard à une association pour servir de maison de repos à partir de 1947. Entourée d'un parc de trois hectares, dotée d'une orangerie et d'un vivier, la propriété se compose d'une maison de maître et de dépendances.
- La maison bourgeoise a été implantée de manière bénéficière de la vue remarquable, notamment sur le centre bourg avec son château et son église mais également sur le grand paysage. Elle a plus récemment été complétée d'une extension contemporaine au nord-ouest.
- Le bâtiment se développe sur trois niveaux, le dernier étant mansardé, et cinq travées verticales répondant à une composition symétrique autour d'un avant-corps central couronné d'une haute toiture pavillon, d'une hauteur supérieure d'un niveau et couverte d'épis de faîtage. L'architecture est soignée et présente des détails notables : corniche périphérique, bandeau filant, fenêtres et oculus de toitures en zinc, toiture en brique et ardoises...
- Des dépendances complètent la propriété. Elles sont implantées à l'alignement de la rue du 8 mai 1945, structurant ainsi l'espace urbain. Construites en pierres dorées, laissées apparentes, les bâtiments sont organisés autour d'une cour close par un haut mur de pierre percé d'un portail doublé d'une porte à encadrements de pierre et linteaux de bois.
- Le jardin situé à l'avant de la maison est caractéristique des petits parcs paysagers réalisés au XIXe siècle comprenant une promenade de ceinture, des plantations en limite de propriété et quelques arbres isolés ou bosquets ponctuant le jardin riche d'essences nobles : sequoias, hêtres, cèdres, pins, etc. Le parc a été en partie transformé pour répondre aux besoins d'aménagements (stationnements, équipements, nouveaux bâtiments...). Au nord du château, un petit jardin avec les anciennes serres témoigne encore de la qualité paysagère du parc du XIXe siècle.

### Prescriptions

Éléments à préserver : la maison bourgeoise (sans l'extension contemporaine), les dépendances principales en front de rue



## Références

**Typologie:** Grande propriété avec un bâti principal ayant un rapport au parc

**Nom :** Les Hautannes

**Valeurs :**

- Architecturale
- Paysagère



## Caractéristiques à retenir

Source : Syndicat mixte des Monts d'Or, *Saint-Germain-au-Mont-d'Or*.

- Aujourd'hui propriété communale gérée par l'association VTF en établissement hôtelier, cette grande propriété a successivement appartenu au chapelier Simon à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, puis au notaire Chardigny jusqu'en 1847, avant d'être léguée par l'abbé de Gallard à une association pour servir de maison de repos à partir de 1947. Entourée d'un parc de trois hectares, dotée d'une orangerie et d'un vivier, la propriété se compose d'une maison de maître et de dépendances.

- La maison bourgeoise a été implantée de manière bénéficière de la vue remarquable, notamment sur le centre bourg avec son château et son église mais également sur le grand paysage. Elle a plus récemment été complétée d'une extension contemporaine au nord-ouest.

- Le bâtiment se développe sur trois niveaux, le dernier étant mansardé, et cinq travées verticales répondant à une composition symétrique autour d'un avant-corps central couronné d'une haute toiture pavillon, d'une hauteur supérieure d'un niveau et couverte d'épis de faîtage. L'architecture est soignée et présente des détails notables : corniche périphérique, bandeau filant, fenêtres et oculus de toitures en zinc, toiture en brique et ardoises...

- Des dépendances complètent la propriété. Elles sont implantées à l'alignement de la rue du 8 mai 1945, structurant ainsi l'espace urbain. Construites en pierres dorées, laissées apparentes, les bâtiments sont organisés autour d'une cour close par un haut mur de pierre percé d'un portail doublé d'une porte à encadrements de pierre et linteaux de bois.

- Le jardin situé à l'avant de la maison est caractéristique des petits parcs paysagers réalisés au XIX<sup>e</sup> siècle comprenant une promenade de ceinture, des plantations en limite de propriété et quelques arbres isolés ou bosquets ponctuant le jardin riche d'essences nobles : sequoias, hêtres, cèdres, pins, etc. Le parc a été en partie transformé pour répondre aux besoins d'aménagements (stationnements, équipements, nouveaux bâtiments...). Au nord du château, un petit jardin avec les anciennes serres témoigne encore de la qualité paysagère du parc du XIX<sup>e</sup> siècle.

## Prescriptions

Éléments à préserver : la maison bourgeoise (sans l'extension contemporaine), les dépendances principales en front de rue **et le mur, tout en permettant la création d'accès**



Point n°194

NEANT

14 et 18, rue du 8 mai 1945

## Références

Typologie: Maison des champs

## Valeurs :

- Urbaine



## Caractéristiques à retenir

Cet ensemble bâti se compose de deux maisons qui datent de la fin du XIX<sup>ème</sup>-début du XX<sup>ème</sup> siècle et qui fonctionnent ensemble en binôme. L'ensemble est cadré à l'est par la place Ampère, et à l'ouest par le passage du Font-Chalin et un espace de stationnement. Entre les deux maisons, deux maisons plus basses d'un niveau et plus étroites prennent place.

Les maisons, construites en pierres dorées, présentent un plan compact et rectangulaire avec des percements sur trois niveaux et trois travées et sont coiffées d'une toiture à quatre pans en tuiles rouges, ce qui les apparente à la typologie de maison des champs. Leur gabarit est imposant et structure le paysage urbain.

Les maisons sont implantées en retrait de la rue puisqu'elles sont précédées par une terrasse. Des commerces sont implantés au rez-de-chaussée des deux maisons avec des devantures commerciales contrastant avec les façades résidentielles en pierres. La rue du 8 mai 1945 présentant un certain dénivelé, les maisons et les terrasses sont légèrement surélevées. Des marches, situées dans l'axe de l'entrée principale, permettent l'accès aux terrasses. Ces dernières sont entourées de garde-corps délimitant ainsi la propriété de la rue.

Les façades sont ordonnancées, percées de baies rectangulaires et régulières. Les baies du dernier étage sont plus petites mais elles respectent l'alignement et la symétrie de la façade. Certaines baies disposent de garde-corps métalliques aux motifs végétaux et de volets en bois à battants assortis aux menuiseries des baies, qui apportent du rythme aux façades. Les baies sont soulignées par un appui en saillie. La porte de la maison à l'est connaît un traitement particulier puisqu'elle présente un entablement en pierre et un fronton massif.

Plusieurs maisons présentant des caractéristiques similaires se trouvent dans la rue du 8 mai 1945, elles participent donc véritablement à l'identité urbaine et paysagère de la rue. Ces maisons des champs sont représentatives du bourg de Saint-Germain-au-Mont-d'Or et de son histoire avec l'utilisation de la pierre dorée locale mais aussi parce qu'elles témoignent du passé rural de la ville.

## Prescriptions

Éléments à préserver : les deux maisons (volumes principaux)



Point n°533

NEANT

22, rue du 8 mai 1945

## Références

Typologie: Maison des champs

## Valeurs :

- Paysagère
- Urbaine



## Caractéristiques à retenir

Cette maison date de la fin du XIX<sup>ème</sup>-début du XX<sup>ème</sup> siècle. Elle est cadrée à l'est par le passage Claude Grand et un espace de stationnement, tandis qu'à l'ouest s'étend un jardin végétalisé qui se prolonge au sud.

De plan rectangulaire, l'édifice est composé de deux volumes :

- Le premier, à l'est, est surélevé de presque un étage par rapport au niveau de la rue. La façade sur rue et la façade est présentent des baies organisées en deux travées sur trois niveaux. Les percements sont rectangulaires, réguliers et accompagnés de volets en bois à battants et d'un appui en sailli apportant du rythme à la façade. La composition des façades est ordonnancée. Bien que les percements du dernier étage soient de plus petites dimensions, l'alignement est conservé. Le volume est construit en pierres dorées apparentes et est coiffé d'une toiture à quatre pans en tuiles rouges.

- Le volume secondaire, à l'ouest, dispose au rez-de-chaussée d'une porte de garage et d'une petite baie avec des barreaux. L'étage supérieur comprend quatre baies dont trois sont identiques. Le percement de la quatrième baie semble postérieur aux trois autres et diffère par sa forme horizontale. Les deux étages sont visuellement séparés par un bandeau en pierre et par une matérialité différente. Les pierres sont visibles au rez-de-chaussée (marquant ainsi une certaine continuité avec le premier volume), tandis qu'à l'étage supérieur les matériaux de construction ont été recouvert d'enduit. Le volume est couvert par une toiture à deux pans en tuiles rouges.

La propriété est conscrite par un mur en pierres, intégrant un portail permettant un accès direct au jardin depuis la rue. Ce mur sert également de soubassement à la terrasse située devant une partie de la maison. Celle-ci est donc surélevée, on y accède par des escaliers extérieurs. La maison est en léger retrait par rapport à la rue du 8 mai, tout comme ses voisines à l'est. Le mur de limite de propriété s'étend à l'ouest et structure le paysage urbain, tout en laissant apercevoir la végétation dense du jardin depuis l'espace public.

Plusieurs maisons présentant des caractéristiques similaires se trouvent dans la rue du 8 mai 1945, ces maisons participent donc véritablement à l'identité urbaine et paysagère de la rue. Cette maison des champs est ainsi représentative du bourg de Saint-Germain-au-Mont-d'Or et de son histoire avec l'utilisation de la pierre dorée locale mais aussi parce qu'elle témoigne du passé rural de la ville.

## Prescriptions

Éléments à préserver : Maison avec ses deux volumes, mur de terrasse dont retour à l'est, escalier au nord et mur de clôture à l'ouest



Point n°534

NEANT

23, rue du 8 mai 1945

## Références

Typologie: Maison des champs

## Valeurs :

- Paysagère
- Urbaine



## Caractéristiques à retenir

Cette maison date de la fin du XIXème-début du XXème siècle. La propriété est conscrite par un mur en pierres, intégrant un portail permettant un accès direct au jardin depuis la rue.

De plan rectangulaire et compact, la maison s'implante en retrait de la rue du 8 mai 1945, proche du centre de la parcelle et est couverte d'une toiture à deux pans en tuiles rouges, au faitage parallèle à la rue.

La façade sur rue est ordonnancée, percée de baies rectangulaires et régulières, accompagnées de volets en bois à battants donnant du rythme aux façades. Celles-ci s'organisent en trois travées qui se développent sur trois niveaux. La compacité du volume, la composition de la façade et la relation de l'édifice avec son environnement correspondent à la typologie de maison des champs. La porte d'entrée se situe au centre du rez-de-chaussée, elle est protégée par un auvent et surélevée de quelques marches. La disposition des ouvertures, bien qu'ordonnée, ne respecte pas une parfaite symétrie au rez-de-chaussée puisque le nombre de baies varie de part et d'autre de la porte d'entrée (une à l'ouest et deux à l'est). Les baies du dernier étage sont de dimensions moins importantes et disposent de garde-corps métalliques travaillés, correspondant à l'étage de combles. L'ensemble des baies est souligné par un appui en saillie et un encadrement peint sur le mur. Les murs pignons connaissent deux traitements différents puisque la façade Ouest est aveugle tandis que la façade Est comporte une baie en rez-de-chaussée.

La maison est entourée d'un jardin qui participe à la qualité paysagère perceptible depuis l'espace public. Le retrait depuis la rue, la limite de propriété marquée par le mur et la présence d'un platane à l'entrée est renforcent la mise en scène et les valeurs urbaine et paysagère de cet édifice.

Plusieurs maisons présentant des caractéristiques similaires se trouvent dans la rue du 8 mai 1945, ces maisons participent donc véritablement à l'identité urbaine et paysagère de la rue. Cette maison des champs témoigne elle aussi du passé rural de la ville de Saint-Germain-au-Mont-d'Or. La valeur urbaine de cette maison est décuplée par sa mise en scène à travers sa mise à distance de la rue (mur et retrait), la composition de sa façade et son jardin végétalisé.

## Prescriptions

Éléments à préserver : Edifice principal, mur hors portail



Point n°535

NEANT

## Références

Typologie: Maison de ville

## Valeurs :

- Paysagère
- Urbaine



## Caractéristiques à retenir

Cette maison date de la fin du XIXème-début du XXème siècle. Elle forme l'angle au niveau de l'intersection de la rue de l'Eglise et de la rue du 8 mai 1945.

Le plan de la maison s'adapte à l'intersection en prenant la forme d'un carré avec un angle coupé. La maison est le seul élément bâti structurant le carrefour puisqu'autour de ce dernier se trouvent un parking et la place Ampère au sud, ainsi qu'un bâtiment en retrait à l'est. La maison prend donc un véritable rôle dans cette intersection et apparaît comme un repère grâce son gabarit massif. La maison se caractérise par la compacité du volume et le développement des baies sur trois étages et une variation du nombre de travées en fonction des façades

La composition des façades est ordonnancée et homogène bien que les trois façades sur rue connaissent des traitements différents. En effet, l'alignement des baies rectangulaires accompagnées de volets en bois à battants est respecté sur l'ensemble des façades, tout comme leur hiérarchie puisque les percements du dernier étage sont de plus petites dimensions, correspondant au niveau de combles. Ainsi, la façade Sud comporte des baies sur 2 travées et 2 étages tandis que les façades est et sud-est ne disposent que d'une seule travée de percements étendus sur 3 étages. La façade sud-est présente des baies centrées et au premier étage se trouve une porte-fenêtre accompagnée d'un balcon métallique ajouré. Tous les percements sont soulignés par un appui en saillie.

Le dernier étage de la maison se démarque en façade par sa surface lisse, contrastant avec les pierres dorées apparentes sur l'ensemble de la maison. D'après des cartes postales de 1905, cette différence s'explique par l'utilisation de pisé à cet étage. La toiture en tuiles rouges se développe sur quatre pans, incluant l'angle coupé dans un pan supplémentaire.

La propriété est conscrute par un mur intégrant deux portails permettant l'accès au jardin depuis la rue. Ce dernier s'étend autour de la maison et accueille une construction au nord-ouest de la parcelle.

Plusieurs maisons présentant des caractéristiques similaires se trouvent dans la rue du 8 mai 1945, ces maisons participent donc véritablement à l'identité urbaine et paysagère de la rue. Cette maison est ainsi représentative du bourg de Saint-Germain-au-Mont-d'Or et de son histoire avec l'utilisation de la pierre dorée locale mais aussi parce qu'elle témoigne du passé rural de la commune. La valeur urbaine de cette maison est décuplée par son emplacement et sa mise en scène à travers le traitement de son angle, la composition de ses façades et sa discontinuité bâtie (mur d'enceinte et jardin).

## Prescriptions

Éléments à préserver : Maison, mur sud-ouest hors portail



Point n°536