

SAINT-GERMAIN-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)
157	p.5			p.14 à 17									
163	p.5	p.8 et 10			p.22						p.40		
166	p.5				p.24								
168	p.5	p.8			p.22						p.40		
170	p.6		p.12				p.32 à 39				p.42		
172	p.6				p.22								

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

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

O Point 163

Objectif : Prendre en compte l'abandon du projet communal d'un équipement de centre aéré situé chemin de Maintenué.

Conséquence : Suppression de l'emplacement réservé (ER) aux équipements publics n°2 "Chemin de Maintenué", inscrit au bénéfice de la commune, sur la parcelle cadastrée AM 20.

O Point 168

Objectif : Prendre en compte la mise à jour des besoins d'emprise foncière pour l'implantation d'un équipement de parking relais.

Conséquence : Suppression de l'emplacement réservé (ER) pour équipements publics n°5 "Rue Paul Villemot", inscrit au bénéfice de la Métropole de Lyon sur la parcelle cadastrée AD 132.
 Inscription de l'emplacement réservé (ER) pour équipements publics n°8, inscrit au bénéfice de la Métropole de Lyon, sur les parcelles cadastrées AD 132 et AD 155 (pour partie) situées avenue du 2ème Spahis .

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

O Point 157

Objectif : Renforcer les objectifs d'intégration paysagère et de qualité architecturale de la future zone d'activité économique.

Conséquence : Modification du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 "Zone économique Pain Béni", située avenue de la Paix.

O Point 166

Objectif : Prendre en compte les enjeux patrimoniaux du centre-bourg et la mise à jour des besoins d'élargissement de la rue Renardon et de la rue du Lurin.

Conséquence : Suppression de l'emplacement réservé (ER) de voirie n°11, du chemin de Combe Charnay au chemin des Esserts, à l'exception du foncier privé en attente de régularisation foncière, à savoir les parcelles cadastrées AH 185, AB 233, AH 257, 258, 275, 311.

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

Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement urbain

O Point 172

Objectif : Mettre en cohérence le zonage du secteur avec les contraintes physiques du terrain et le tissu urbain environnant.

Conséquence : Modification de la zone URc2b en zone URi2c, sur les parcelles cadastrées AL 128 et 129 situées chemin de Mainteneur.

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

O Point 170

Objectif : Éviter, dans les constructions existantes, la surproduction de petits logements au détriment de logements familiaux et lutter contre l'habitat indigne (division excessive)

Conséquence : Inscription d'un secteur de taille minimum de logements sur l'existant (STMLE) sur les zones Uce et Uri de la commune, concernant des opérations sur construction existante créant 3 logements ou plus avec un minimum de : 70% dans le secteur 1 et 50% dans le secteur 2 de la surface de plancher (SDP) du programme de logements correspondant à des T3 et plus.

Maîtriser le développement et conforter l'organisation de la commune

• Conforter le centre-bourg



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

> Permettre l'urbanisation qualitative des grandes propriétés à proximité de la Mairie en privilégiant une organisation urbaine sous forme de plots

> Préserver les qualités des deux propriétés en maintenant les caractéristiques urbaines, morphologiques, architecturales et paysagères



> Permettre la gestion et l'évolution de l'existant dans le respect de son organisation actuelle

> Préserver la vocation de l'espace public du Pré des Anglais



> Permettre un développement modéré des secteurs résidentiels du secteur de Maintenuie prenant en compte les besoins en équipements de la commune et la préservation de l'identité du village.

> Permettre l'évolution de la zone d'équipements et amorcer son retournement vers le Pré des Anglais.

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

- Un zonage URc2c permet l'urbanisation des propriétés dans le respect de leur parc attenant.

- Des espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser les boisements et la structure paysagère existante.

- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments d'intérêt.

- Des zonages URm2a et URi1a correspondent aux formes urbaines existantes.

- Un zonage N2, un arbre remarquable et des espaces végétalisés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.

- Un zonage URi1a couvre l'ensemble du secteur pour une évolution modérée au sein des capacités résiduelles.

- Des emplacements réservés aux équipements publics sont inscrits ~~chemin de Maintenuie.~~

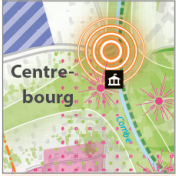
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

Maîtriser le développement et conforter l'organisation de la commune

• Conforter le centre-bourg



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

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

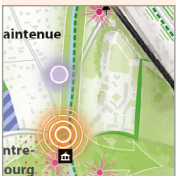
> Permettre l'urbanisation qualitative des grandes propriétés à proximité de la Mairie en privilégiant une organisation urbaine sous forme de plots

- Un zonage URc2c permet l'urbanisation des propriétés dans le respect de leur parc attenant.

> Préserver les qualités des deux propriétés en maintenant les caractéristiques urbaines, morphologiques, architecturales et paysagères

- Des espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser les boisements et la structure paysagère existante.

- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments d'intérêt.

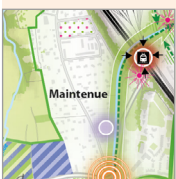


> Permettre la gestion et l'évolution de l'existant dans le respect de son organisation actuelle

- Des zonages URm2a et URi1a correspondent aux formes urbaines existantes.

> Préserver la vocation de l'espace public du Pré des Anglais

- Un zonage N2, un arbre remarquable et des espaces végétalisés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.



> Permettre un développement modéré des secteurs résidentiels du secteur de Maintenu prenant en compte les besoins en équipements de la commune et la préservation de l'identité du village.

- Un zonage URi1a couvre l'ensemble du secteur pour une évolution modérée au sein des capacités résiduelles.

> Permettre l'évolution de la zone d'équipements et amorcer son retournement vers le Pré des Anglais.

- Des emplacements réservés de stationnement sont inscrits pour améliorer le fonctionnement des équipements.

Points n°163 et 168

• Maintenir les équipements communaux

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

- Un zonage USP couvre la zone d'équipements ~~et des emplacements réservés sont inscrits pour son renforcement.~~
- Un zonage N2s1 permet la réalisation d'équipements sportifs et annexes à contenir dans un polygone d'implantation.

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



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

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

PIP
A1

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

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

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

• Maintenir les équipements communaux

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

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

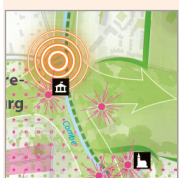
• Articuler armature patrimoniale et paysagère pour conforter l'ambiance qualitative du secteur historique, tout en permettant son développement encadré



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

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

PIP
A1



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

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

Point n°163



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,



Développer l'offre résidentielle

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

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

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



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

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

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

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

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 7 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale **2023-2025**. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale **2026-2028** et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au 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,

Point n°170

OAP
3

Zone économique Pain Béni

Constat

Située en entrée ouest de la ~~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 au contact de grandes zones agricoles, inscrit dans l'unité éco-paysagère de la plaine des Chères qui s'ouvre au nord vers la plaine de Quincieux et au sud vers le Massif des Monts d'Or. L'environnement











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

Objectifs

Encadrer le développement d'une zone d'activités économiques en portant une attention particulière à son intégration paysagère.

~~En adéquation avec les besoins d'offre d'accueil entreprises du bassin de vie du Val de Saône, la zone du Pain Béni devra accueillir de l'activité artisanale et de l'activité tertiaire pour du service aux entreprises au sein d'une offre de petits bâtiments modulables.~~

Principes d'aménagement

-  Maillage viaire indicatif à créer
-  Implantation préférentielle des activités tertiaires en façade de l'avenue de la Paix
-  Secteur d'activités à créer
-  Secteur à vocation naturelle ou agricole à maintenir
-  Lisière de transition paysagère et de recul par rapport au ruisseau à aménager
-  Ambiance végétale-tampon à préserver
-  Noue paysagée à aménager
-  Bassin de rétention à créer
-  Principe d'accès à double-sens à respecter
-  Périmètre OAP



OAP
3

Zone économique Pain Béni

Constat

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

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

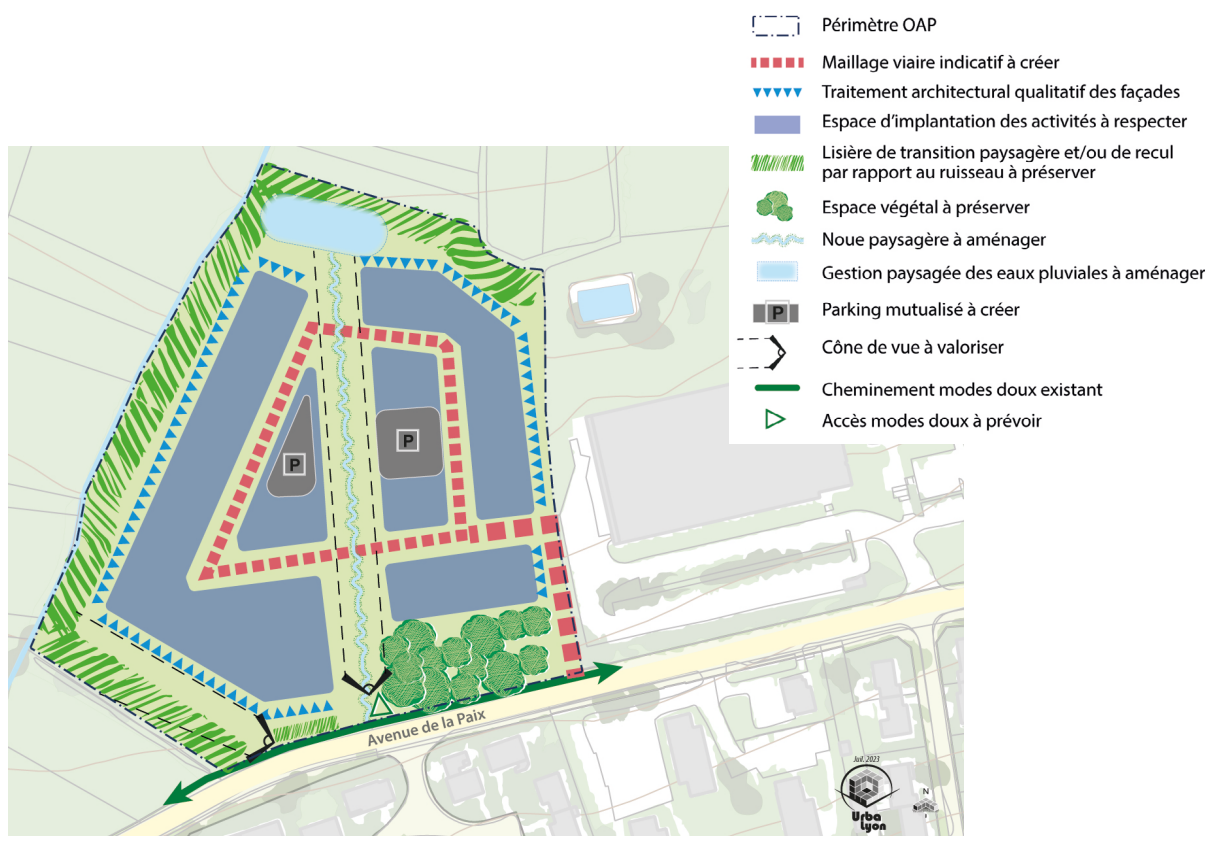
Objectifs

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

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

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

Principes d'aménagement



Point n°157

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaine

- > Prévoir une offre ~~de locaux diversifiée et adaptée aux besoins des entreprises TPE /PME (gamme, typologie et taille des lots) évitant les grands lots~~
- > Concevoir une façade qualitative ~~sur l'avenue de la Paix en entrée de ville en privilégiant l'implantation des activités tertiaires pour bénéficier d'un effet de vitrine~~
- > ~~Graduer la densité bâtie d'est en ouest, plus forte à l'est au contact de l'entreprise existante et plus faible à l'ouest en se rapprochant du ruisseau~~
- > Prévoir une modularité des bâtiments grâce à des choix structurels simples leur permettant d'être découpés en tranche de 100m²
- > ~~Favoriser la mitoyenneté d'un lot à l'autre et des faibles distances de recul en limite de parcelles~~
- > Limiter la hauteur à 9m maximum offrant la possibilité de planchers intermédiaires mais aussi une flexibilité intérieure d'adaptation ~~aux zones de stockage, activités, bureaux, show room~~
- > ~~Privilégier les nouvelles constructions innovantes et respectueuses de l'environnement~~

Patrimoine bâti et paysager

- > ~~Valoriser~~ le ruisseau de Mainteuve et sa ripisylve qui constituent la limite ouest de la zone par des aménagements ~~hydrauliques~~ et paysagers. Les protéger de toute urbanisation dans une bande de préservation d'une quinzaine de mètres, support du corridor écologique
- > ~~Préserver l'ambiance végétale en tampon avec l'avenue de la Paix (taillis avec quelques hautes tiges).~~
- > ~~Concevoir un aménagement paysager qualitatif, des espaces non bâtis pour garantir l'intégration de l'opération dans le grand paysage, en privilégiant des essences locales.~~

Accès, déplacements et stationnement

- > Réaliser un réseau viaire économe permettant une gestion optimisée des flux ~~et offrant la possibilité d'un phasage opérationnel~~
- > Permettre la desserte interne en boucle et en sens unique ~~(entrée sud est, sortie sud ouest) excepté à l'est pour favoriser un accès mutualisé avec l'entreprise existante~~
- > Organiser des zones de stationnement et cours mutualisées et paysagées

Prise en compte des risques / gestion de l'eau

- > Privilégier une gestion des eaux pluviales de manière commune à l'opération grâce à un ~~bassin~~ de gestion des eaux de pluie à ciel ouvert, positionné au nord, au point bas du site, associé à des aménagements paysagers. Une noue ~~absorbante principale à ciel ouvert pourra être associée à un barreau nord sud en partie centrale (busée sous les voies) pour acheminer les eaux pluviales à partir de noues secondaires et de canalisation vers le point bas du terrain où sera réalisé le bassin de rétention~~
- > En cas de phasage de l'urbanisation de la zone AU, réaliser le bassin de rétention en point bas du site et le dimensionner pour l'aménagement de l'ensemble de la zone

Référence / Illustration

Exemple illustratif des principes d'aménagement attendus :
Modularité des lots (travées à partir de 70 ou 100 m²)
Mitoyenneté des bâtiments sur les lots d'activités



Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaine

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

Patrimoine bâti et paysager

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

Accès, déplacements et stationnement

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

Prise en compte des risques / gestion de l'eau

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

Point n°157

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.M4*	Ap.M4*
Zones mixtes		
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	7,67
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	35,58	35,58
URi2	22,90	23,23
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
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
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	10,75	10,75
UL		
TOTAL	132,53	132,53

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
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	5,85	5,85
AU3		
TOTAL	10,13	10,13

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

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

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

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

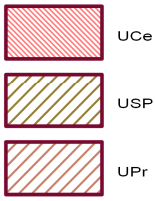
LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

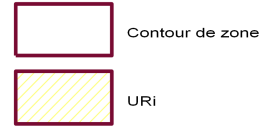
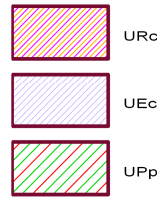
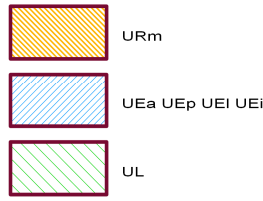
1/5000^e

LES ZONES

Urbaines



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



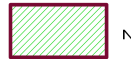
A urbaniser



Agricoles

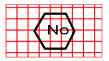


Naturelles



AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



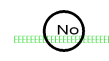
Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



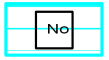
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste

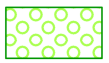


Périmètre d'attente de projet



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

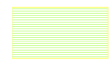
Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



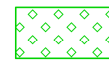
Espace Boisé Classé



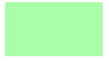
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



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

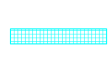


Bâtiments avec changement de destination possible

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



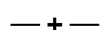
Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



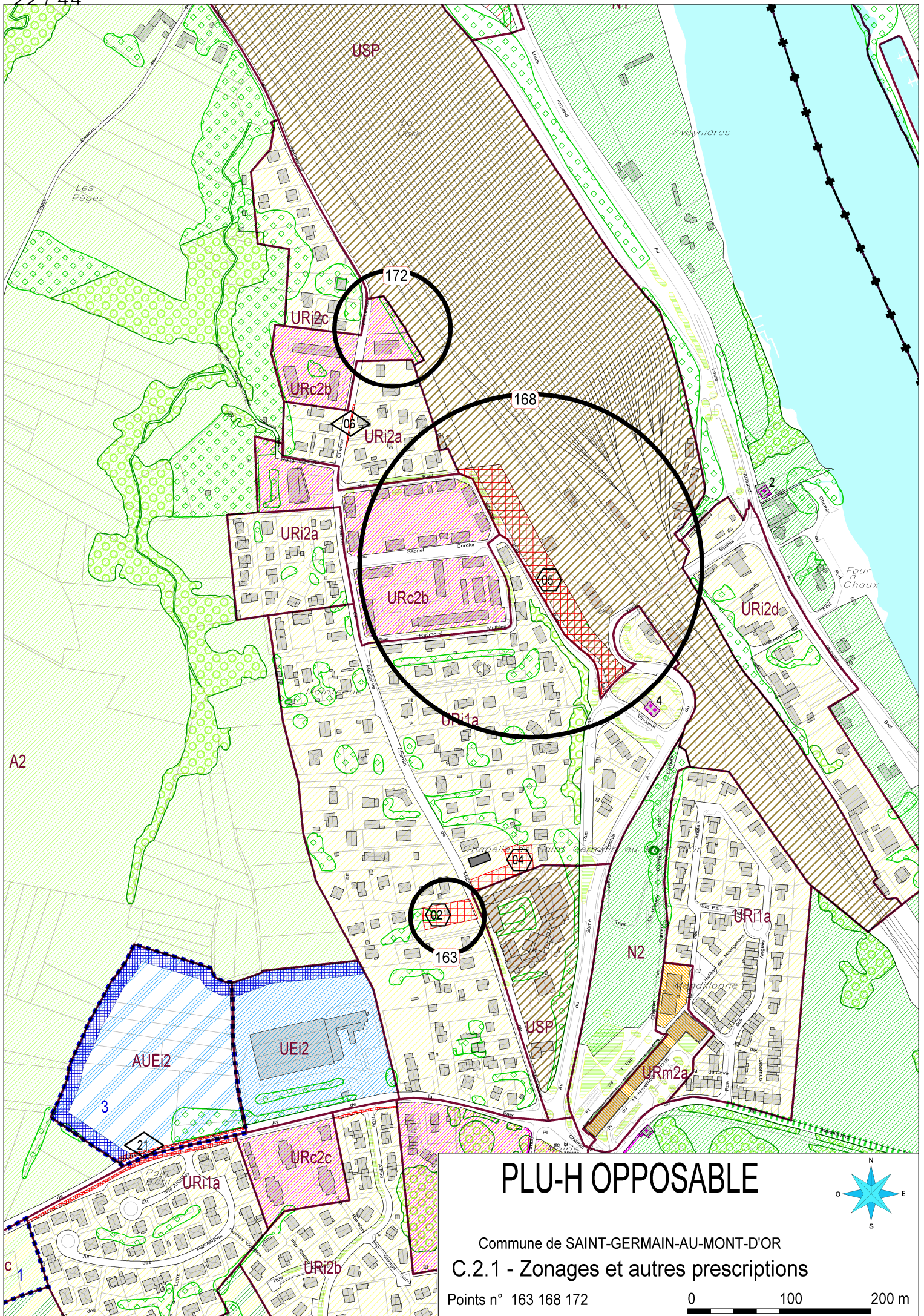
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



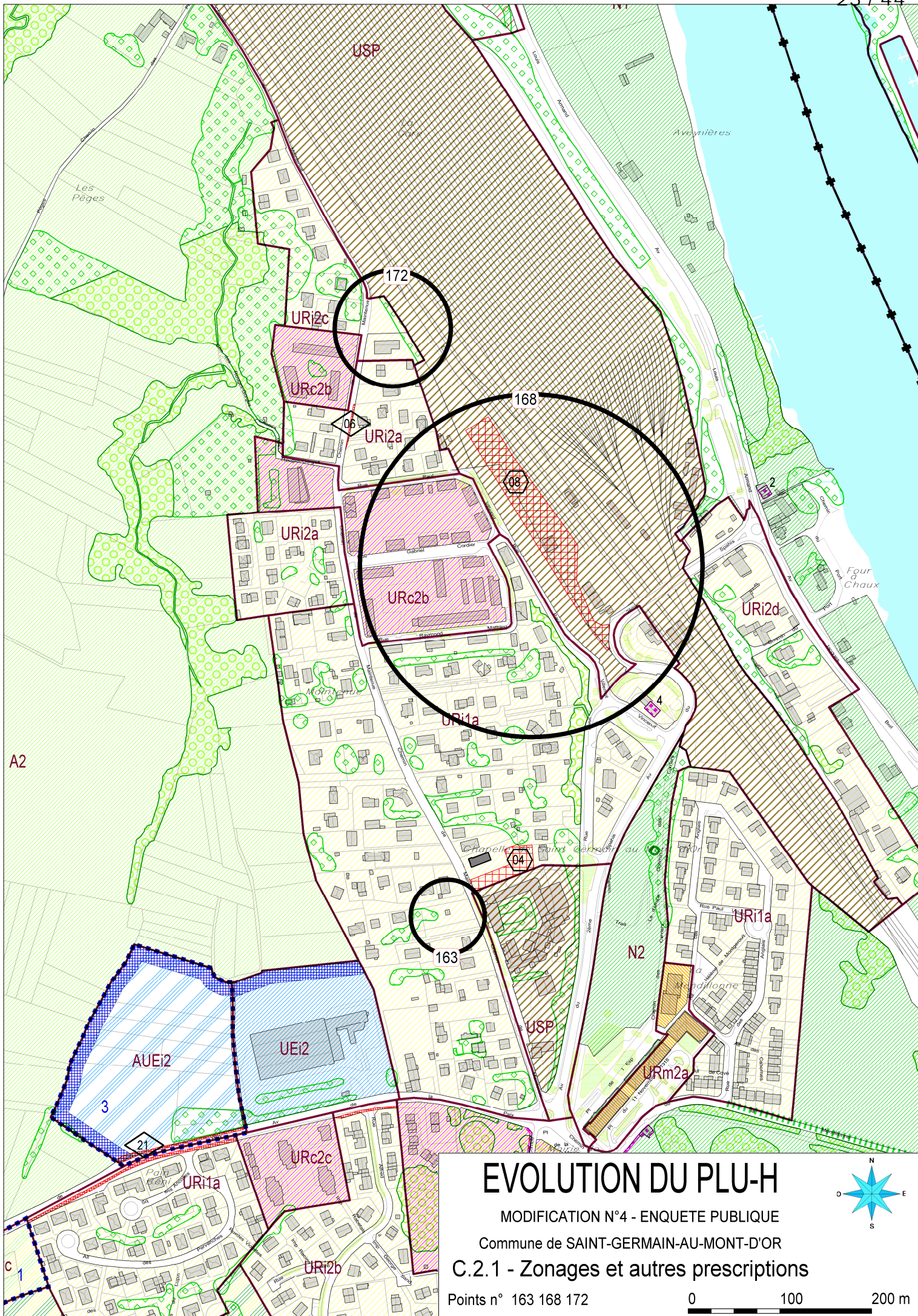
PLU-H OPPOSABLE

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

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 163 168 172

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

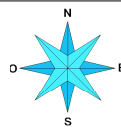
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

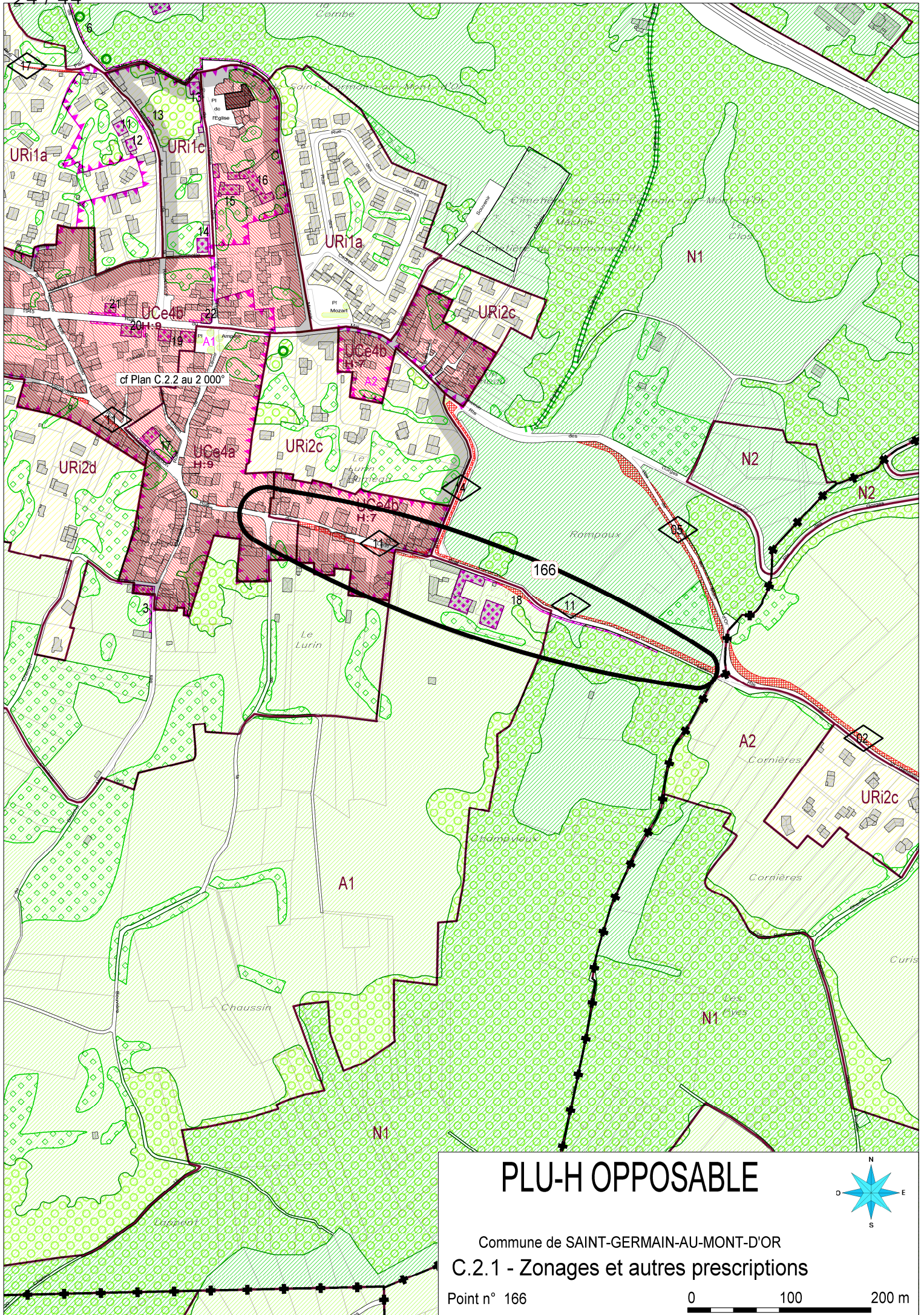
Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 163 168 172

0 100 200 m





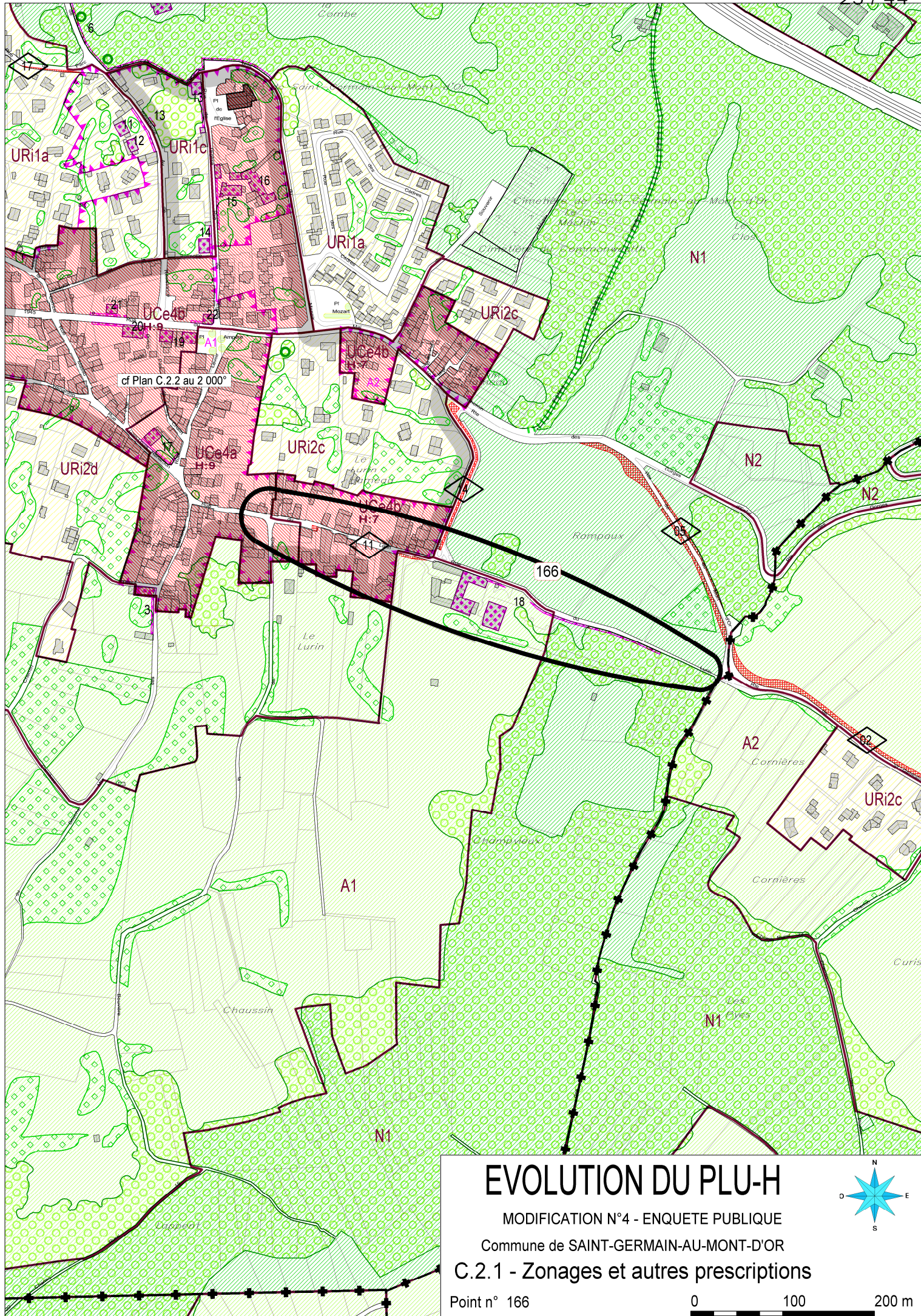
PLU-H OPPOSABLE

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

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 166

0 100 200 m



cf Plan C.2.2 au 2 000°

EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

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

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 166

0 100 200 m

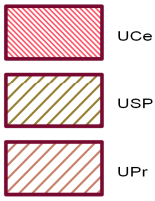
LEGENDE DES PLANS

C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

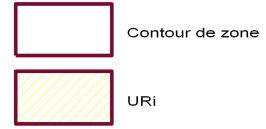
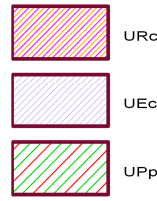
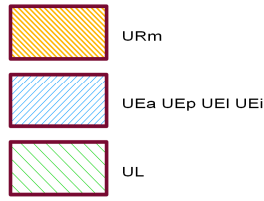
1/2000^e

LES ZONES

Urbaines



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



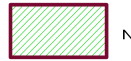
A urbaniser



Agricoles

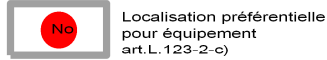
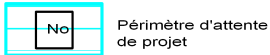
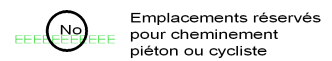
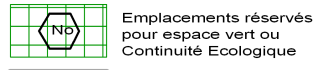
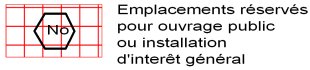


Naturelles

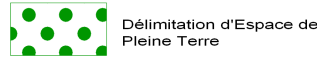
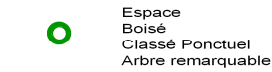


AUTRES PRESCRIPTIONS

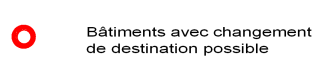
Equipements réseaux et emplacements réservés



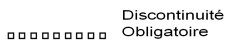
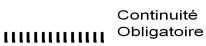
Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



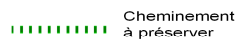
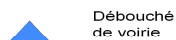
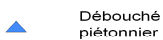
Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

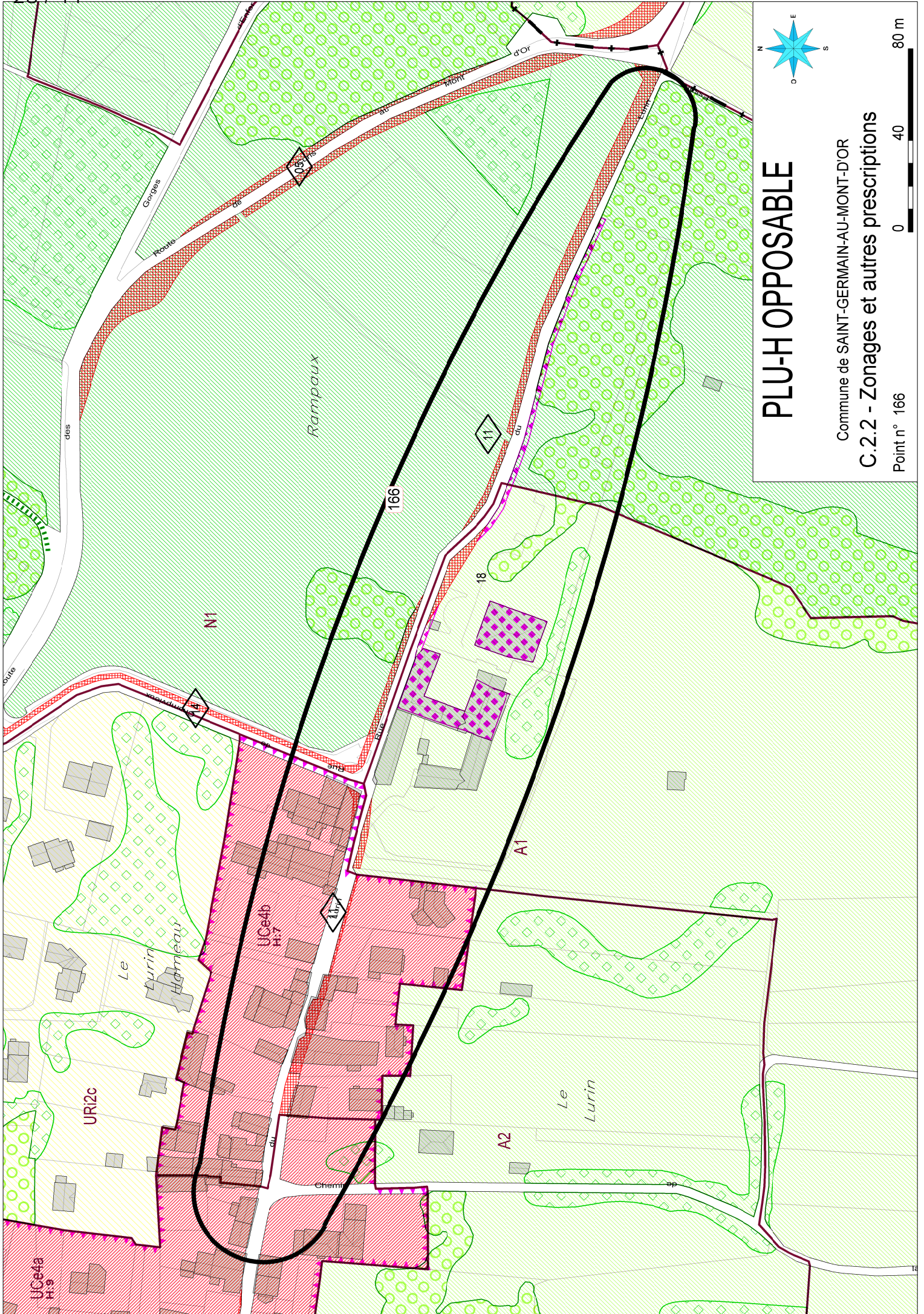


Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Prescriptions relatives aux déplacements





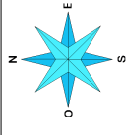
PLU-H OPPOSABLE

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

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 166





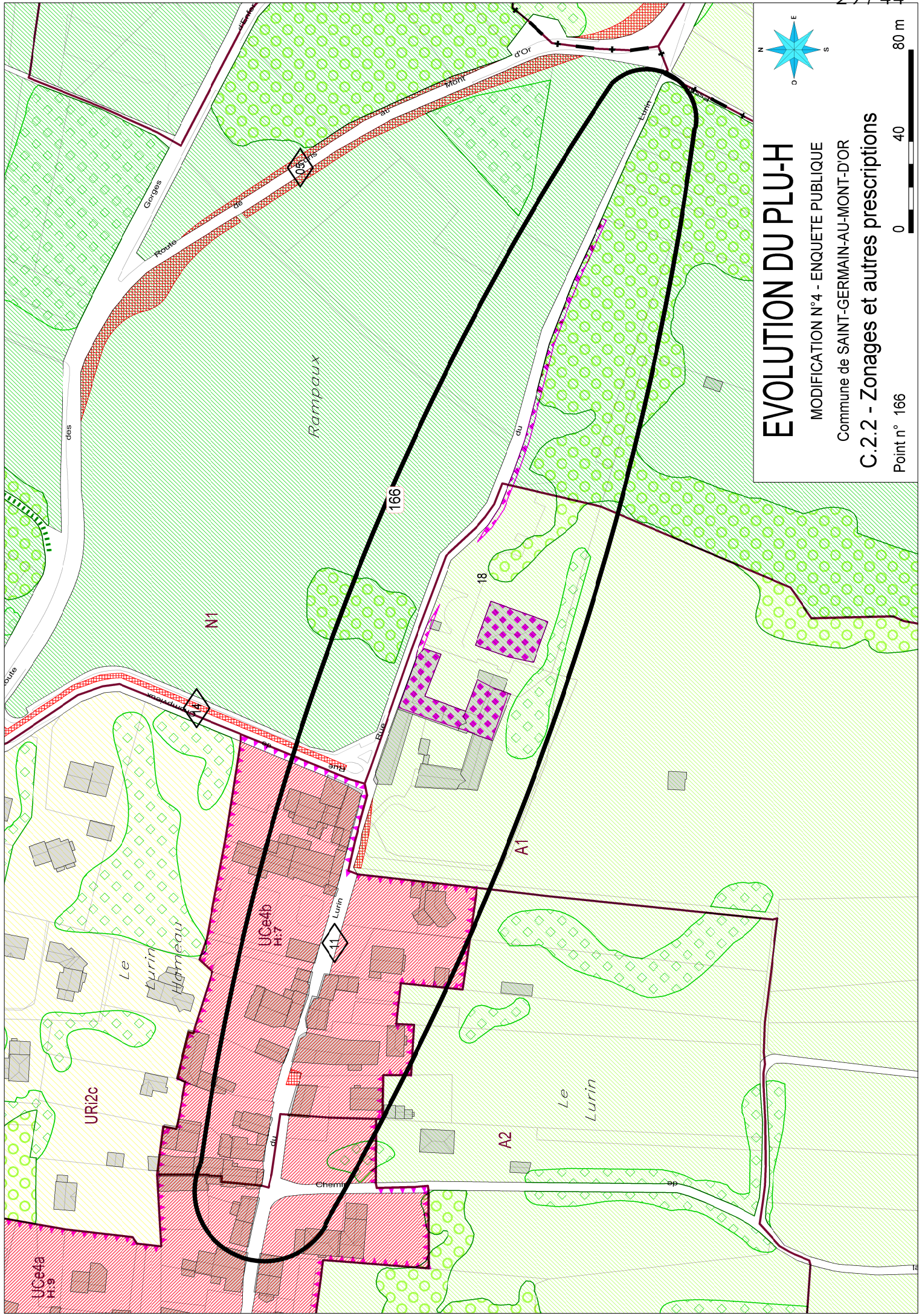
EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

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

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 166

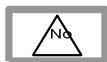


LEGENDE DES PLANS

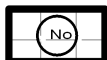
C.2.5 Habitat

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.



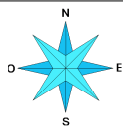
Commune



Arrondissement



PLU-H OPPOSABLE



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

Point n° 170a

0 100 200 m

A horizontal scale bar with markings at 0, 100, and 200 meters.



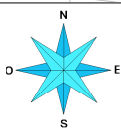


EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

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

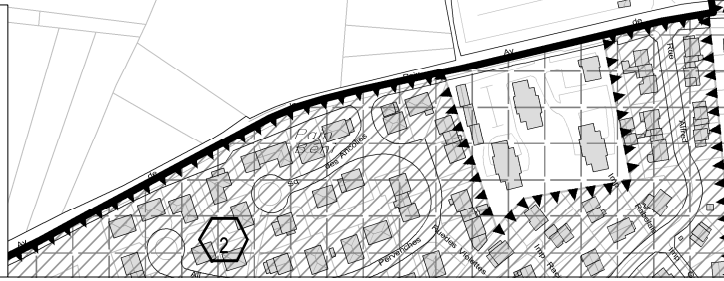
C.2.5 - Habitat



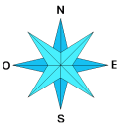
Point n° 170a

0 100 200 m

A horizontal scale bar with markings at 0, 100, and 200 meters.



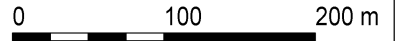
PLU-H OPPOSABLE



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

C.2.5 - Habitat

Point n° 170b

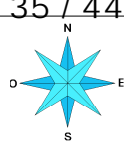


EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

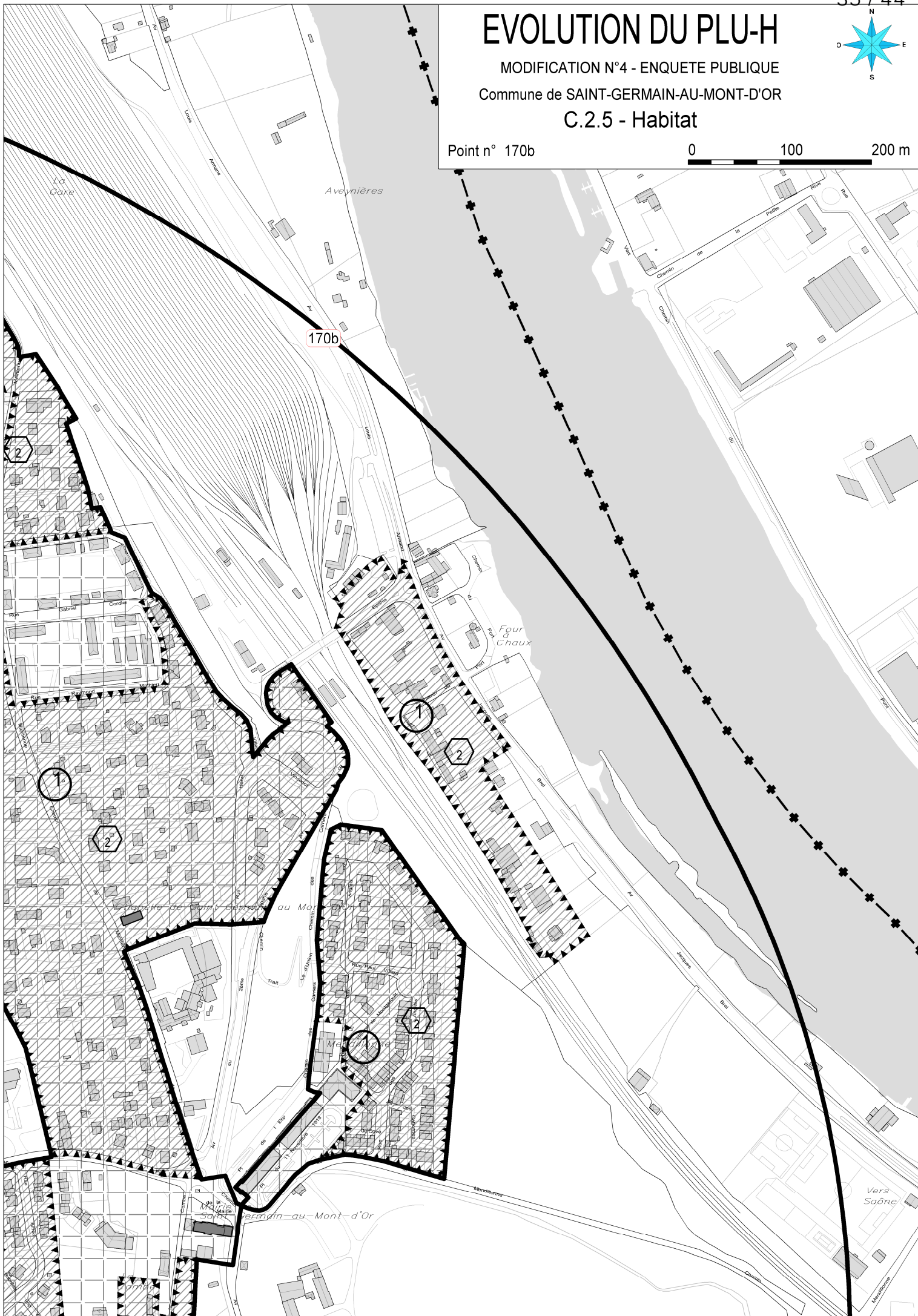
Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

C.2.5 - Habitat



Point n° 170b

0 100 200 m





PLU-H OPPOSABLE

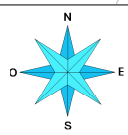
Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR
C.2.5 - Habitat

Point n° 170c

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H
 MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE
 Commune de SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR
 C.2.5 - Habitat



Point n° 170c 0 100 200 m

EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
Saint-Germain-au-Mont-d'Or

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
2	Chemin de Mainteue	CENTRE AERE	COMMUNE
4	Chemin de Mainteue	PARC DE STATIONNEMENT	COMMUNE
5	Rue Paul Villemot	PARKING RELAIS	METROPOLE DE LYON

EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
Saint-Germain-au-Mont-d'Or

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
4	Chemin de Maintenu	PARC DE STATIONNEMENT	COMMUNE
8	Avenue du 2ème Spahis	PARKING RELAIS	METROPOLE DE LYON

Points n°163 et 168

NEANT

SECTEURS DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS
Saint-Germain-au-Mont-d'Or

N° de secteur	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme de logements soumise à la servitude de taille ou de typologie	Taille minimale ou typologie des logements
1	A partir de 3 logements créés.	70%	T3 et plus
2	A partir de 3 logements créés	50%	T3 et plus

Point n°170

