

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Commune de Saint-Etienne-de-Valoux*



**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

## *Orientations d'Aménagement et de Programmation*



**PIÈCE N° 5 - APPROBATION MS1 PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25/05/2020**  
**APPROBATION PLU PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26/06/2019**

Élaboration du PLU réalisée par :  
RÉFLEXITÉ > ATELIER UO > MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT > ASEA

1. OAP SECTEUR VALOUX .....	5
2. OAP SECTEUR BARGES NORD .....	9
3. ILLUSTRATIONS DES PRINCIPES PAYSAGERS COMMUNS POUR TOUTES LES OAP .....	13



Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (**OAP**) définissent les conditions d'aménagement d'un secteur de zone urbaine ou à urbaniser garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels le secteur s'inscrit.

Deux secteurs de la commune sont couverts par une OAP :

- > le **secteur Valoux**, inscrit en zone AU,
- > le **secteur Barges nord**, inscrit en zone UEB.

Ces deux OAP sont instaurées au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme (OAP valant règlement) : les conditions d'aménagement et d'équipement de ces deux secteurs n'étant pas définies par des dispositions réglementaires, les OAP garantissent à elles seules la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



# 1. OAP SECTEUR VALOUX

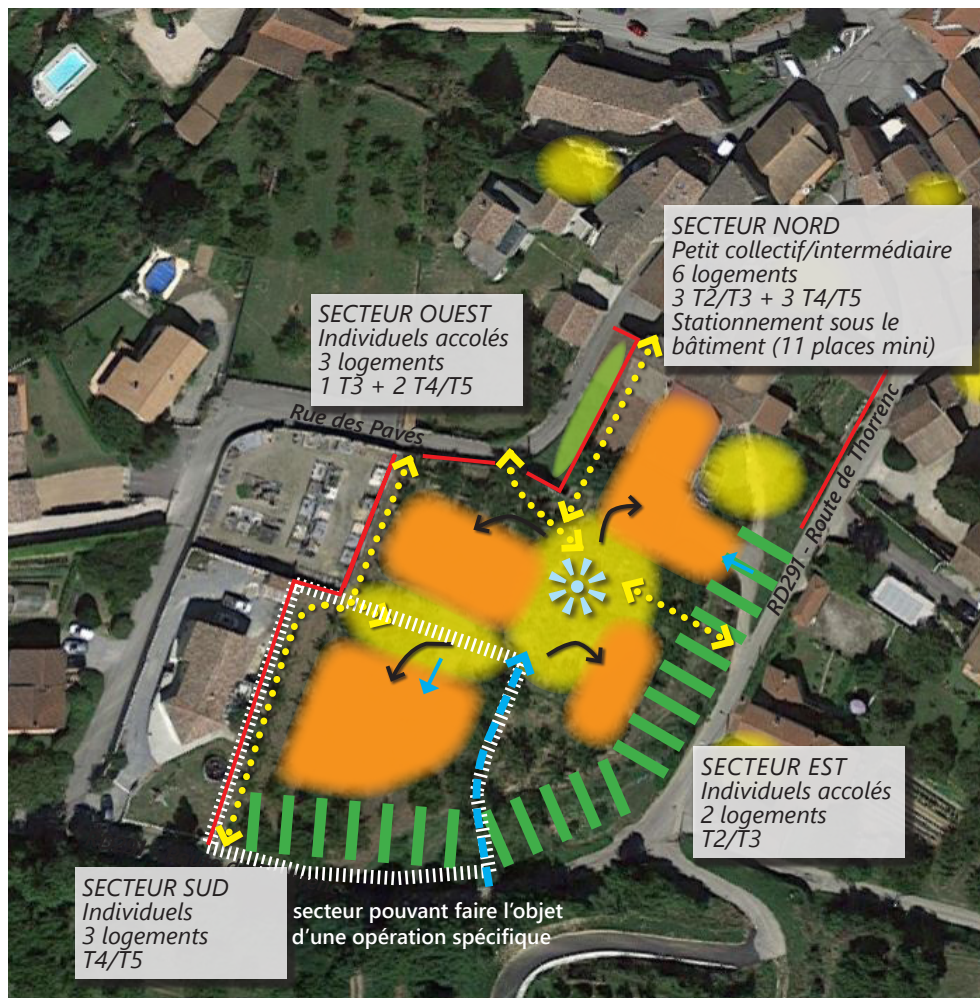
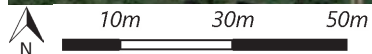







Schéma des principes



- |                                                                                                                    |                                                                                                                   |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Cour collective                |  Accès des véhicules mutualisé |  Point haut (vue 360°)    |
|  Secteur d'implantation du bâti |  Accès garage                  |  Mur existant à valoriser |
|  Espace paysager de transition  |  Liaison piétonne              |  Verger à préserver       |
|                                                                                                                    |  Accès aux logements           |                                                                                                              |

## Objectifs

L'aménagement de ce secteur situé au sud du Village doit être conçu comme une greffe de centre-bourg, contribuant à articuler la partie ancienne du Village et les extensions pavillonnaires récentes, dans l'esprit d'un éco-quartier :

- Participer à la diversification de l'habitat à proximité du cœur de Village et assurer la transition morphologique entre deux tissus urbains différents, grâce à une densité intermédiaire.
- Assurer l'insertion paysagère de ce secteur situé en surplomb du village (effet de plateau haut), fortement perceptible depuis le reste du territoire communal, et prendre en compte la topographie du site le long de la route de Thorrenc.
- Contribuer à la perméabilité piétonne du village et valoriser les éléments paysagers existants.

Le site doit être urbanisé sous la forme d'une, voire deux opérations d'ensemble, avec éventuellement une mise en oeuvre en plusieurs phases pour l'opération la plus importante.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes d'aménagement et d'organisation

> Développement du secteur à partir de la démolition/reconstruction d'anciens bâtiments agricoles en partie nord du site, accessibles depuis la route de Thorrenc, et de l'urbanisation du plateau en partie sud.

> Aménagement d'un espace paysager de transition entre la route de Thorrenc et les habitations, intégrant le talus et pouvant permettre la création de places de stationnement extérieures.

> Organisation autour de cours collectives distribuant plusieurs ensembles de logements agglomérés, à l'image du centre ancien du Village, favorisant les déplacements piétons et les rencontres, valorisant les vues sur le paysage, permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales, et intégrant les arbres existants.

> Répartition en différents ensembles bâtis (regroupant chacun plusieurs logements) associés à des masses végétales, favorisant ainsi l'intégration paysagère du nouveau quartier.

> Des ensembles bâtis variés dans les volumétries : différences de hauteurs et d'orientation des façades, décalage dans les plans de façades, ... participant à la singularité des ambiances urbaines.

Pour le secteur nord : des constructions superposées, implantées en retrait de la route de Thorrenc et s'élevant sur deux niveaux au maximum (R+1) comptés depuis le point bas du terrain (route de Thorrenc) permettant de gérer le dénivelé naturel (adaptation à la topographie) avec des logements accessibles par le haut (plateau).

Pour le secteur ouest : des constructions accolées s'élevant sur deux niveaux maximum par rapport au terrain naturel (R+1), et recherchant l'orientation sud.

Pour le secteur est : des constructions accolées de plain pied (R) recherchant l'orientation sud.

Pour le secteur sud : des constructions isolées de plain pied (R) recherchant l'orientation sud et intégrant un espace de stationnement privatif.

> Pour les secteurs nord, ouest et est, stationnement dissocié des logements et localisé uniquement en partie basse du site (accessible depuis la route de Thorrenc), afin de préserver le plateau de la voiture.

Répartition entre une offre de surface, au sud et à l'est le long de la route de Thorrenc, aménagée dans l'espace de transition, et une offre en superstructure (en rez-de-chaussée du bâtiment en partie nord du site) permettant de limiter l'impact de la voiture sur l'espace public.

### **Qualité architecturale**

> Une urbanisation devant proposer une certaine unité architecturale et une harmonie avec le centre-bourg ancien et où tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est proscrit.

> Des toitures en pente à 1 ou plusieurs pans inclinés, couvertes de tuiles ou panneaux solaires selon une pente de 40% maximum, et ponctuellement des toitures terrasses si elle s'intègrent de façon harmonieuse à la composition d'ensemble.

> Une intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables à la volumétrie générale et notamment au plan de toiture concernant les panneaux solaires. Dispositifs techniques en saillie - tels que les conduits (à l'exception des descentes d'eaux pluviales) - et machineries (pompes à chaleur, climatiseurs, ...) proscrits en façade sur rue.

> Des coloris de façade en accord avec les tons pierre, les imitations et faux appareillages de matériaux étants proscrits.

Voir planche d'ambiances ci-après.

### **Qualité paysagère**

> Préservation si possible des arbres fruitiers existants.

> Hauteur limitée des clôtures (1.50 m maxi).

> Plantation d'arbres et d'arbustes d'espèces variées, de préférence caduques et d'essences locales et/ou adaptées aux caractéristiques du sol et du climat.

Voir planche d'illustrations des principes paysagers ci-après.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

> 11 logements en petit collectif/intermédiaire et individuel groupé, de tailles variées, du T2 au T5 (avec une part significative de petits logements T2/T3), dont 20 à 50% de logements abordables (locatif ou accession), et 3 logements en individuel, chacun disposant d'un espace extérieur privatif attenant (jardinet, terrasse ou balcon).

*Exemple de répartition possible des logements :*

- secteur nord, au sein d'un petit collectif intergénérationnel : 3 duplex accolés (T4/T5) et 3 petits appartements (T2/T3) au-dessus du niveau de stationnement.

- secteur ouest : 3 logements individuels accolés (2 T4/T5 et 1 T3).

- secteur est : 2 logements individuels accolés (T2/T3).

- secteur sud : 3 logements individuels (T4/T5)

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

> Des espaces collectifs permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales et intégrant les arbres existants.

> Une gestion des eaux pluviales issues des constructions et aménagements sur le terrain d'assiette par création d'espaces de rétention/infiltration intégrés au projet paysager (végétalisation, matériaux de qualité).

> Un traitement au sol des accès, stationnements et espaces mutualisés privilégiant des matériaux perméables et respectueux de l'environnement (alternatifs à l'enrobé).

> Des clôtures perméables pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et le passage de la petite faune, éventuellement constituées de murets s'ils sont implantés dans le sens des pentes naturelles (nord-sud).

### **Besoins en matière de stationnement**

> Pour le secteur sud : 2 places par logement (sur parcelle).

> Pour les autres secteurs : 1,5 places par logement (dont 1 abritée mais non boxée) ainsi que 1 place visiteur par tranche de 4 logements (calculées à l'échelle de l'opération et mutualisées) et 1 emplacement vélo par logement (local mutualisé). *Soit 11 places abritées (secteur nord) et 8 places en surface, dont 2 places visiteurs.*

### **Desserte par les transport en commun**

> Arrêts de car sur la RD82 dans le secteur de la Route face au village.

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

> Accès au plateau (mutualisé aux deux opérations) par une voie de type « espace partagé », connectée à la route de Thorrenc, privilégiant les modes doux (piétons, cycles), limitée à des usages automobiles ponctuels (dépose minute, déménagement, secours, ... et accès aux parcelles secteur sud). Si possible réutilisation du chemin d'accès existant avec aménagement garantissant une bonne visibilité au débouché sur la route de Thorrenc.

> Espaces dédiés aux stationnements (en superstructure et en surface) situés aux plus près de la route de Thorrenc.

> Raccordement aux réseaux route de Thorrenc (au sud et à l'est) et rue des Pavés (au nord et à l'ouest).

# Ambiances

Etat des lieux



Principes d'insertion - à titre indicatif



- > Jeu de matériaux : enduit clair et bois
- > Association toiture-terrasse et toiture 2 pans
- > Gestion des espaces extérieurs privés : terrasses et jardinets

Logements intermédiaires à Beynost (01)  
Atelier Paris & Associés (E. Massot)  
architectes



- > Jeu de matériaux : pierre et bois
- > Découpe des volumes
- > Terrasses à l'étage



- > Superposition des logements et accès différenciés



- > Ambiance végétalisée des espaces extérieurs
- > Traitement des cheminements avec accompagnement planté
- > Traitement des limites entre espace privatif et espace collectif

Logement intermédiaires à Chanteloup (06)  
Harari architectes /  
PY. Brunaud photographe



## 2. OAP SECTEUR BARGES NORD

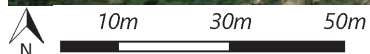
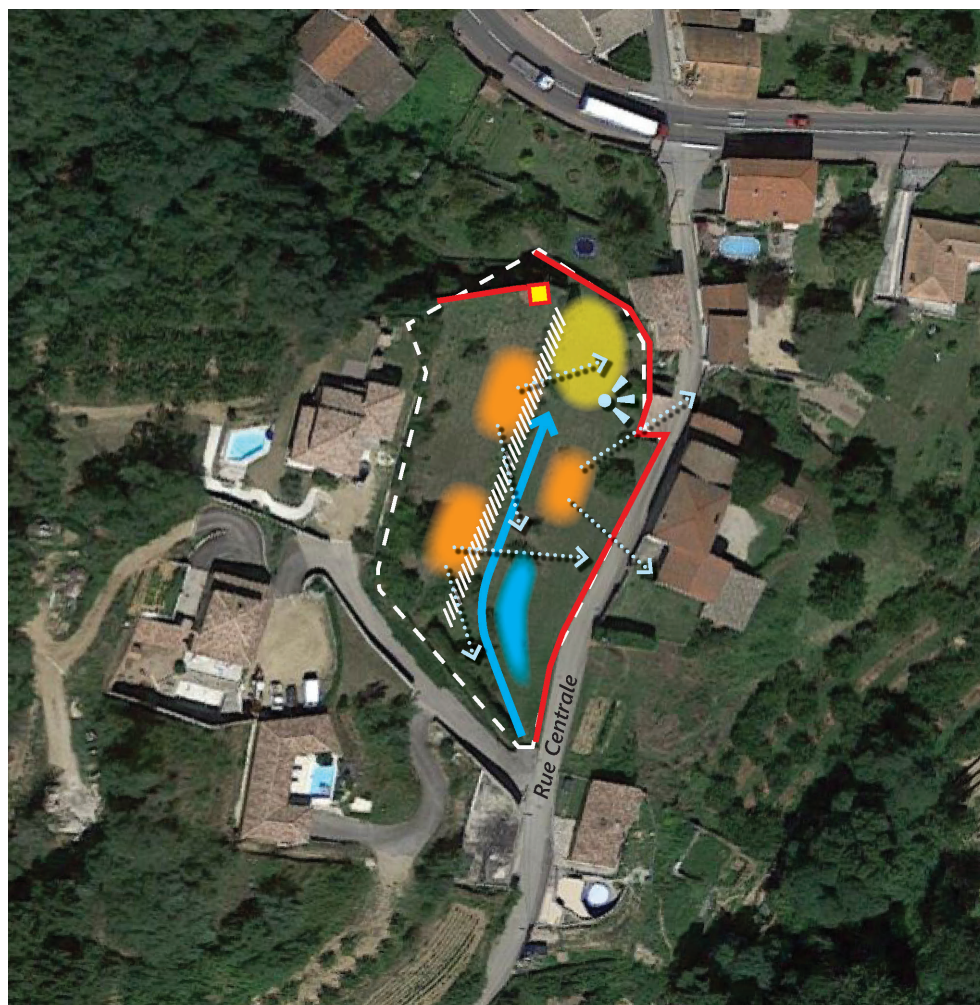




Schéma des principes


 Talus existant

 Secteur d'implantation du bâti



 Ouverture des logements sur le grand paysage

 Espace collectif

 Voie d'accès

 Zone de stationnement en surface

 Point de vue à valoriser

 Bâti à valoriser (pavillon des Dames)  
 Soutènement existant à préserver

### Objectifs

L'aménagement de ce secteur situé au nord du hameau des Barges doit permettre d'opérer une couture paysagère entre les constructions anciennes situées le long de la rue Centrale et les maisons récentes implantées en surplomb, tout en participant à la diversification de l'habitat, dans le respect de la topographie du site (structuré en terrasses) et des autres caractéristiques paysagères et environnementales (arbres fruitiers, bâtiment à valeur patrimoniale, vues lointaines vers l'est, bruit généré par la circulation sur la RD, ...).

Il est souhaitable que l'opération soit réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble.

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Principes d'aménagement et d'organisation

> Organisation de part et d'autre d'une voie de desserte implantée sur la terrasse basse, permettant de ménager au nord un espace collectif ouvert sur le grand paysage et intégrant le pavillon des Dames, au sud un espace de stationnement collectif, et favorisant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales.

> Répartition des constructions de part et d'autre de la voie, occupant ainsi la terrasse haute et la terrasse basse tout en respectant le talus existant, et permettant de préserver le plus possible les arbres fruitiers présents sur le site.

> Plusieurs ensembles bâtis implantés de manière discontinue et alternée de part et d'autre de la voie, permettant de limiter les vis-à-vis et de préserver les vues sur le paysage, et diversifiés dans leurs volumétries et orientations.

A l'est de la voie, une construction implantée selon un retrait suffisant du mur de soutènement en pierres sur la rue Centrale pour ne pas le déstabiliser et s'élevant sur 1 niveau depuis la voie de desserte interne, voire 2 niveaux de manière ponctuelle.

A l'ouest de la voie, des constructions implantées dans le talus entre la terrasse basse et la terrasse haute et s'élevant sur 2 niveaux depuis la voie de desserte, voire 3 niveaux de manière ponctuelle.

> Stationnement privatif au sein d'espaces couverts non clos, intégrés ou attenants aux volumes bâtis des logements, et implantés en terrasse basse.

Voir coupe ci-après.

#### Qualité architecturale

> Une opération devant proposer une certaine unité architecturale et où tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est proscrit.

> Des toitures en pente à 1 ou plusieurs pans inclinés, couvertes de tuiles ou panneaux solaires selon une pente de 40% maximum, voire des toitures terrasses.

> Une intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables à la volumétrie générale et notamment au plan de toiture concernant les panneaux solaires. Dispositifs techniques en saillie - tels que les conduits (à l'exception des descentes d'eaux pluviales) - et machineries (pompes à chaleur, climatiseurs, ...) proscrits en façade sur rue.

> Des coloris de façade en accord avec les tons pierre, les imitations et faux appareillages de matériaux étants proscrits.

*Voir planche d'ambiances ci-après.*

### Qualité paysagère

> Préservation si possible des arbres fruitiers existants.

> Hauteur limitée des clôtures (1.50 m maxi).

> Plantation d'arbres et d'arbustes d'espèces variées, de préférence caduques et d'essences locales et/ou adaptées aux caractéristiques du sol et du climat.

*Voir planche d'illustrations des principes paysagers ci-après.*

### Mixité fonctionnelle et sociale

> 5 logements individuels et individuels groupés, de tailles variées, du T3 au T5, chacun disposant d'un espace extérieur privatif attenant : jardin ou terrasse.

*Exemple de répartition des logements :*

- à l'est de la voie : 1 logement individuel (T4/T5)

- à l'ouest de la voie : 2 fois 2 logements individuels superposés (4 T3/T4/T5)

### Qualité environnementale et prévention des risques

> Des espaces collectifs permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales et intégrant les arbres existants.

> Une gestion des eaux pluviales issues des constructions et aménagements sur le terrain d'assiette par création d'espaces de rétention/infiltration intégrés au projet paysager (végétalisation, matériaux de qualité).

> Un traitement au sol des accès, stationnements et espaces mutualisés privilégiant des matériaux perméables et respectueux de l'environnement (alternatifs à l'enrobé).

> Le cas échéant, des clôtures perméables pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et le passage de la petite faune, éventuellement constituées de murets.

### Besoins en matière de stationnement

> 2 places par logement (dont 1 couverte mais non fermée) ainsi que 0,5 place visiteur par logement (à prévoir à l'échelle globale du secteur donc mutualisées).

*Soit 5 places couvertes et 8 places en surface dont 3 places visiteurs.*

### Desserte par les transport en commun

> Arrêts de car sur la RD82 dans le secteur de la route à la hauteur des Barges.

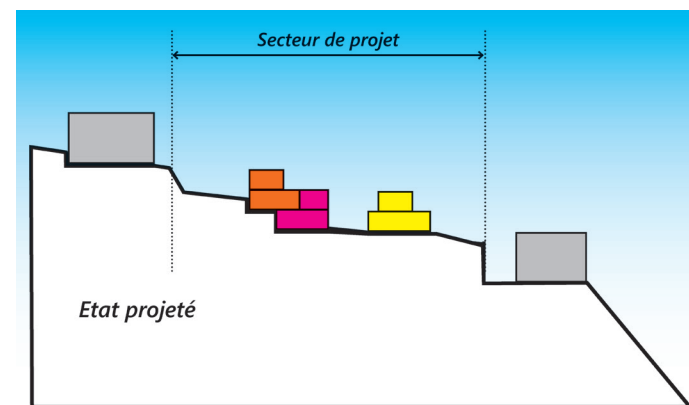
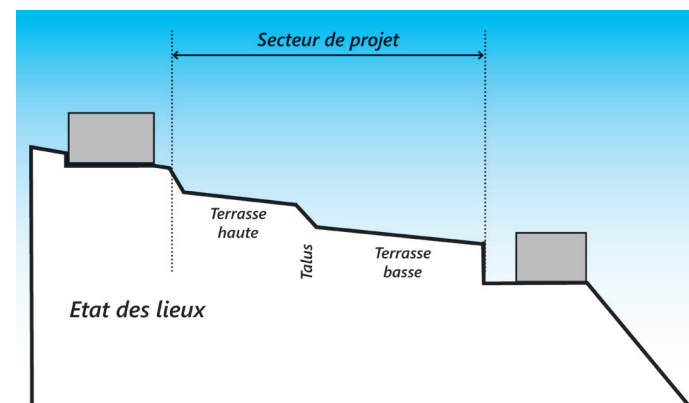
### Desserte des terrains par les voies et réseaux

> Accès par le sud du site, au niveau de l'accès existant, au débouché du chemin de l'Ascot sur la rue Centrale.

> Desserte des logements par une voie de type « espace partagé ».

> Espace de stationnement, notamment « visiteurs », en entrée sud du site, afin de limiter la circulation automobile au sein du secteur.

> Raccordement aux réseaux rue Centrale.



Coupe de principe

# Ambiances

Etat des lieux



Principes d'insertion



> Jeu de matériaux : pierre et bois en harmonie avec les murets pierre existants



Maison individuelle à Omps (15)  
Atelier d'Architecture Simon Teyssou

Maison individuelle à Penne d'Agenais (47)  
Poppy Floyd Architecte



> Superposition de logements  
> Volumes et orientations diversifiés

Logements individuels groupés à Saint-Julien-du-Serre (07)  
Jean-Pierre CORNET architecte



> Implantation dans la pente : jeu entre le niveau haut et le niveau bas  
> Jeu de matériaux : pierre et bois  
> Ouverture du logement sur le paysage



### 3. ILLUSTRATIONS DES PRINCIPES PAYSAGERS COMMUNS POUR TOUTES LES OAP

#### Végétation arborée



Arbousier



Erable de Montpellier

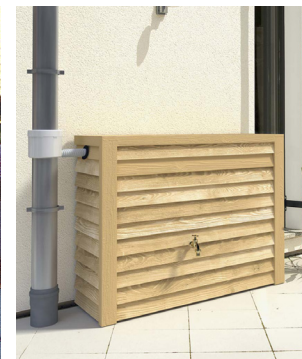


Sorbier des oiseleurs

#### Espaces de rétention des eaux pluviales



Réservoirs d'eau pluviale



Noue plantée

#### Haie diversifiée et champêtre



Haie variée



Haie à dominante de prunelier

#### Exemples de plantes pouvant être associées aux noues



Salicaire



Iris



Saule

#### Revêtements perméables pour le stationnement



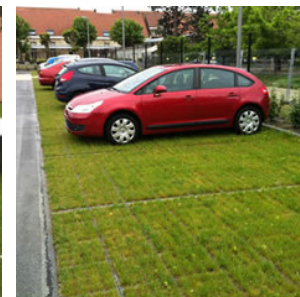
Gravillons



Sable stabilisé



Dalle alvéolée enherbée



pavage béton enherbé



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Commune de Saint-Etienne-de-Valoux*



*Orientations d'Aménagement et de Programmation*

**RÉFLEXITÉ**  
Pour un développement choisi de vos territoires

71 rue Bugeaud – 69006 LYON  
T : 06 82 75 25 58  
contact@reflexite-urba.fr  
Activité d'Oxalis SCOP  
SIRET : 410 829 477 00216

**urbi&orbi**  
paysage/urbanisme

13 rue de Belfort – 69004 LYON  
T : 04 72 00 27 24  
contact@urbi-et-orbi.fr  
SIRET : 491 698 221 00018

**mosaïque**  
environnement  
Bureau d'études & conseils

111, rue du 1er Mars 1943 – 69100 Villeurbanne  
T : 04 78 03 18 18 F : 04 78 03 71 51  
agence@mosaïque-environnement.com  
SIRET : 418 353 439 00023

**asea**  
*www.asea-avocats.com*  
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre

51, rue Tête d'Or 69006 LYON  
asevino@asea-avocats.com  
T : 04 37 24 29 99 – F : 04 37 24 29 98  
SIRET : 791 342 991 00019