

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Loire Forez
Agglomération

Commune de
BOËN-SUR-LIGNON (42)



Plan local d'urbanisme : 10 Juillet 2018

Approbation du PLU par délibération du Conseil Communautaire du 10 Juillet 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 Juillet 2018

Révisions et modifications :

- Modification n°1 du PLU

Approbation par délibération du Conseil Communautaire du 27 Juin 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 Juin 2023

Commune de BOEN-SUR-LIGNON – PLU

PREAMBULE**Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées d'un schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Les zones UA et Ne, Place Moizieux
- Les zones UA, N, Nn et Ne, Place Siveton
- La zone 1AUa, Clos du Lignon
- Les zones UC, 1AUb et Ne du Stade Gauchon
- Les zones UEza et UEzb de Champbayard

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est également présent pour les zones à urbaniser :

Zones	Secteur	Programmation d'ouverture à l'urbanisation de la zone
1AUa	Clos du Lignon	Zone opérationnelle à vocation d'habitat à compter de 2021 et urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
1AUb	Stade Gauchon	Zone opérationnelle de suite à vocation d'habitat et urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
2AUe au sein du périmètre de la ZAC	Champbayard	Zone non opérationnelle pour une durée de 10 ans, à vocation économique, et nécessitant une procédure d'évolution du PLU

Commune de BOEN-SUR-LIGNON – PLU

Fiche n°1 : Renouvellement urbain sur un îlot en zones UA et Ne – entre le Boulevard Moizieux et la Place Saint-Vincent

Descriptif :

- Secteur situé à proximité du centre-ville (au Nord) et de la gare (au Sud-Ouest), le long de la RD 1089,
- Secteur limité à l'Ouest par la voirie départementale et les pentes boisées à l'Est,
- Zonage UA au PLU, zone dense et centrale offrant une diversité des fonctions urbaines et zonage Ne pour un espace de stationnement
- Superficie de l'orientation d'aménagement : 1,19 hectare

Objectifs :

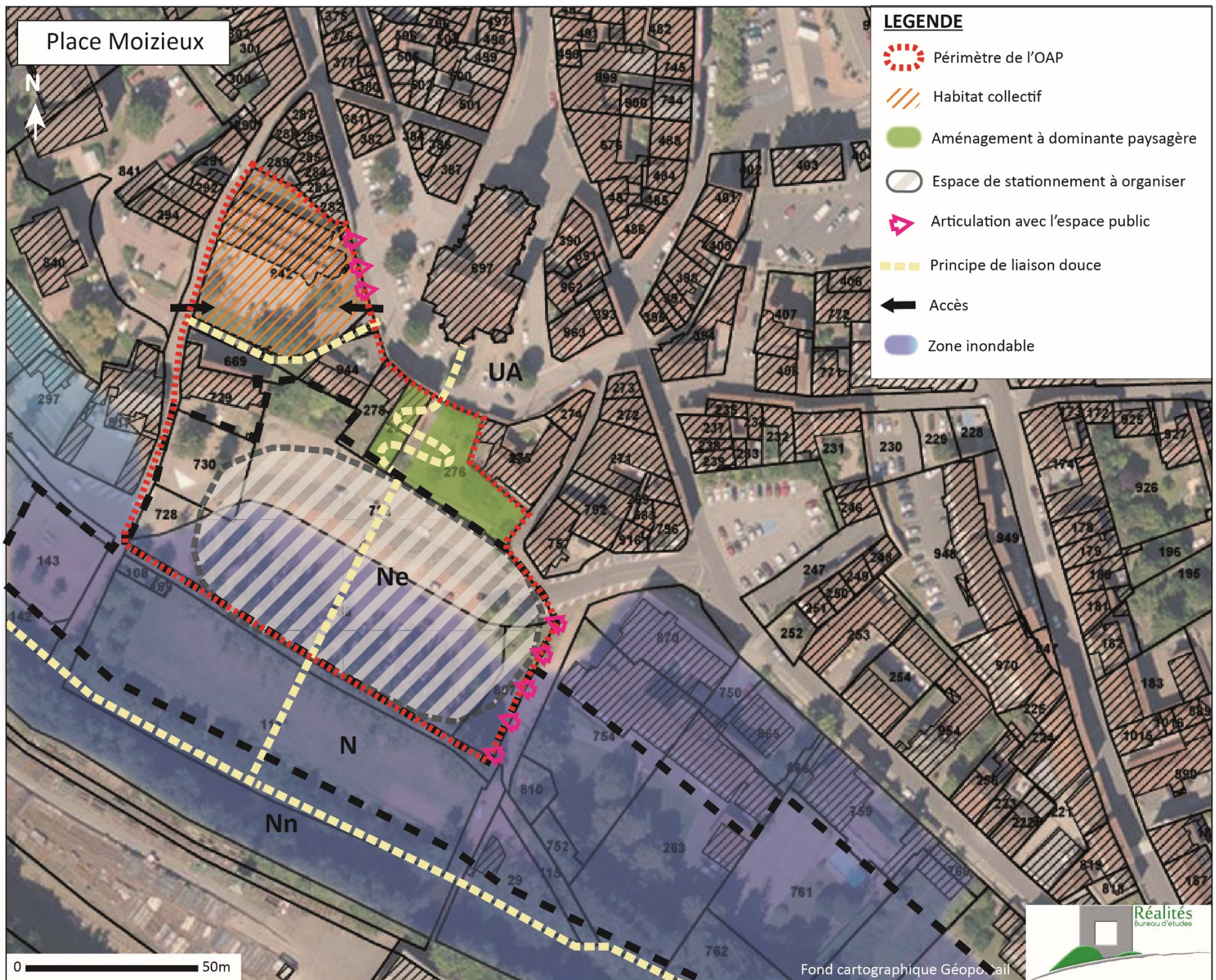
- Préserver la perspective pittoresque.
- Envisager la démolition d'un bâtiment vacant et de mauvaise qualité qui masque une partie la vue sur l'abside de l'église.
- Aménager un belvédère et une rampe d'accès pour créer une liaison piétonne avec le parking, et la requalification des abords de l'ancien hôpital.
- Mettre en valeur le socle et le mur de soutènement en pierre.
- Prendre en compte la silhouette urbaine et envisager le décalage des espaces de stationnement.



Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
Secteur situé dans une zone centrale urbanisée offrant une diversité de fonctions : habitat, activités, équipements, stationnement, espaces verts.
- Démolition
Il existe un bâtiment vacant de mauvaise qualité, situé dans la perspective de l'église. Sa démolition permettra la mise en valeur de l'abside.
- Forme urbaine et habitat :
L'ancien bâtiment d'activités sera démoli et/ou réhabilité pour permettre la construction d'un ou plusieurs bâtiments à vocation d'habitat. Il s'agit d'un espace représentant environ 1 870 m².
L'immeuble sera de type collectif et/ou intermédiaire, proposant des appartements de standing de tailles diversifiées (mise en place d'une servitude de logements, voir pièce 4d du PLU). Une vingtaine de logements est ainsi envisagée sur ce site.
- Espaces publics et déplacements :
L'espace public sera requalifié de manière à mettre en valeur le site (espace de stationnement paysagé et non imperméabilisé, articulation avec l'ancien hôpital local, avec les berges du Lignon...). Il s'agit notamment de créer un espace à dominante paysagère aux abords de l'église (par démolition d'un bâtiment vacant), améliorant ainsi la vue sur le Lignon, de paysager l'espace de stationnement et de créer une ambiance chaleureuse au cœur du centre-ville avec une harmonie entre les divers espaces.
- Espaces publics et déplacements :
Une liaison douce sera créée au Sud du terrain Baldini, favorisant la connexion entre le foyer résidence et la Place Saint-Vincent.
Une liaison douce sera également créée de l'église au Lignon, de façon à préserver la perspective et à favoriser une liaison entre le centre-ville et les bords du Lignon, qui sont par ailleurs aménagés.

Commune de BOËN-SUR-LIGNON – PLU



Commune de BOËN-SUR-LIGNON – PLU

Fiche n°2 : Renouveau urbain sur un îlot en zones UA, N, Nn et Ne – RD1089 Rue de Lyon

Descriptif :

- Secteur situé à proximité du centre-ville (au Nord) et de la gare (au Sud-Ouest), le long de la RD 1089,
- Secteur découpé par le Lignon, la voirie départementale et les pentes boisées à l'Est,
- Zonages UA au PLU, zone dense et centrale offrant une diversité des fonctions urbaines, zones naturelles N, Nn (Natura 2000) et Ne (stationnement)
- Superficie : 2,27 hectares

Objectifs :

- Réaménager la place Siveton, véritable porte d'entrée de la ville,
- Créer un espace multi-modal et mettre en connexion les lignes de bus, la gare et desserte ferroviaire, et un parking pour le co-voiturage signalisé,
- Reconquérir un secteur bâti le long de la RD 1089, caractérisé par des constructions dégradées favorisant la vacance.

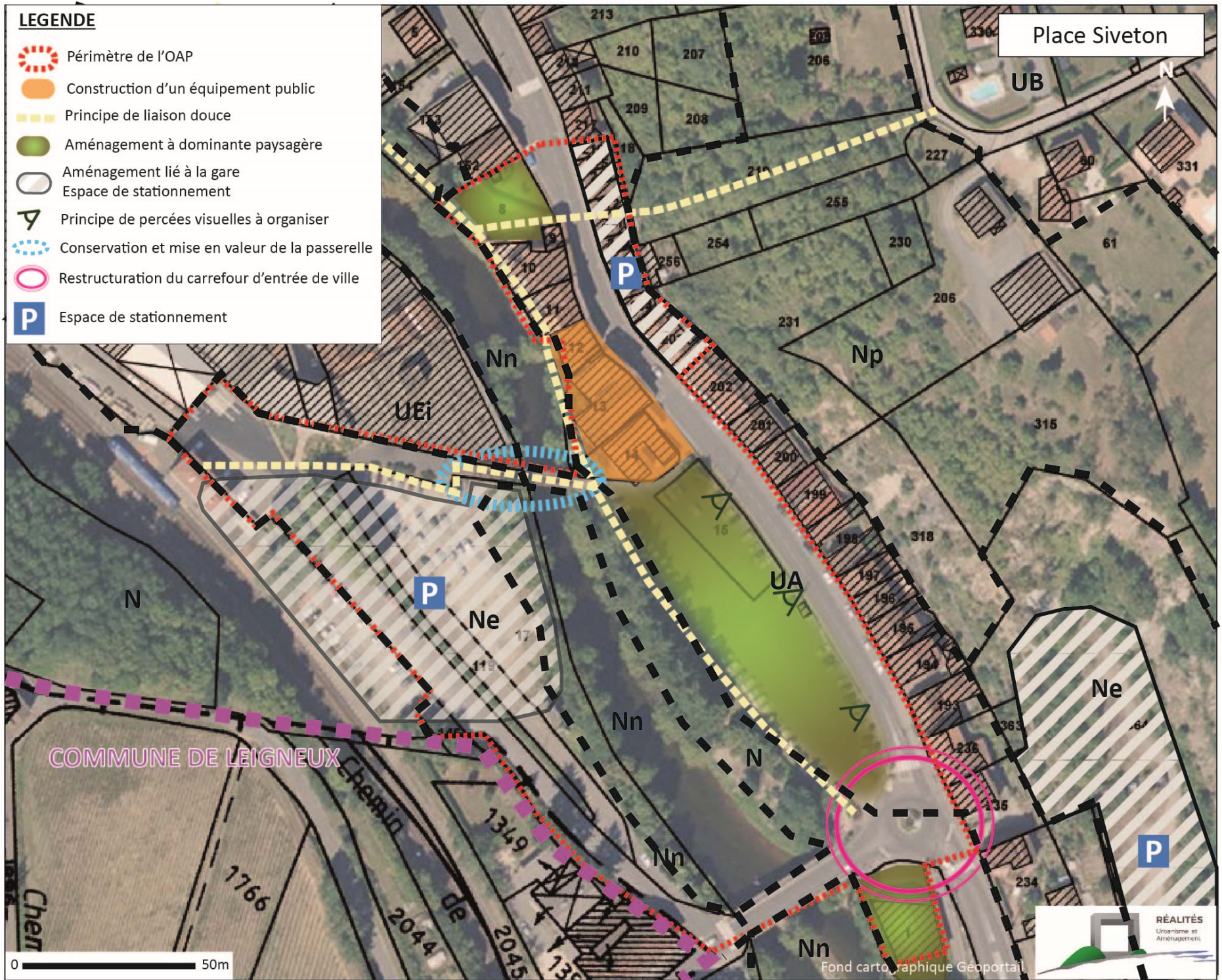
Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
Aménagement qualitatif de l'entrée de ville de Boën-sur-Lignon.
Secteur dédié principalement à l'organisation des différents modes de déplacement et secondairement à la construction de bâtiments publics et/ou commerces.
- Démolitions
L'îlot présentant des marques de vétusté et de dégradation du bâti, sources de logements insalubres et de vacance, sera démoli.
Des bâtiments le long de la RD 1089 pourront être restructurés, rénovés, réhabilités, ravalés pour améliorer l'image d'entrée de ville.
Le bâtiment présent au niveau du rond-point a également vocation à être démoli à terme, pour retrouver un espace paysager d'entrée de ville.
- Forme urbaine et habitat :
La construction de bâtiments publics et/ou commerces est envisagée entre le Lignon et la Route Départementale 1089.
- Déplacements :
Le site se trouve en limite de la voirie départementale et dispose de trottoirs pour les déplacements piétons.
Des liaisons douces seront créées le long du Lignon, en direction de la gare et en connexion avec le Parc Moizieux.
La passerelle sera conservée et mise en valeur (valeur patrimoniale).
L'actuel giratoire présent en entrée de ville sera restructuré pour permettre une meilleure mise en valeur de la ville.
Des espaces de stationnement seront conservés et réorganisés sur plusieurs sites, en lien avec les besoins de la gare, de l'habitat, des équipements,...
- Espaces publics paysagers :
Des aménagements à dominante paysagère seront réalisés en vue de mettre en valeur le lien avec les berges du Lignon. Il s'agit de supprimer l'espace de stationnement actuel en entrée de ville mais de réaliser un espace paysager qualitatif.
Le bâtiment situé à proximité du carrefour d'entrée de ville sera démoli pour laisser place à un espace vert.

Pour l'aménagement de ce secteur, il est impératif de consulter GRT Gaz étant donné la présence de la servitude d'utilité publique I3 relative aux canalisations de gaz.



Commune de BOEN-SUR-LIGNON – PLU



Fiche n°3 : Aménagement de la zone 1AUa et Ua le long du Boulevard Salvador Allende

Descriptif :

- Secteur situé au Nord-Ouest du centre-ville, en continuité avec l'enveloppe urbaine,
- Secteur actuellement en partie utilisé comme espace de stockage privé, en zone de forte pente, inscrit entre les constructions existantes le long de la rue Philippe Raymond à l'Est, et du Boulevard Salvador Allende à l'Ouest,
- Zonage 1AUa au PLU et UA,
- Superficie de la zone 1AUa : 6 250 m².
- Superficie de l'emplacement réservé n°5 : 675 m².

Objectifs :

- Conforter le rôle de centralité de la ville de Boën-sur-Lignon en assurant une capacité de logements suffisante pour permettre l'accueil de nouveaux habitants,
- Préserver et renforcer une diversité d'habitat, répondant au parcours résidentiel des habitants et moins consommatrice d'espace,
- Aérer le centre-ville et aménager un espace public et/ou du stationnement
- Améliorer à terme les liaisons entre la rue Philippe Raymond et le Boulevard Salvador Allende
- Développer les liaisons modes doux, à l'intérieur de la zone reliant le centre-ville aux berges du Lignon.

Principes de composition :

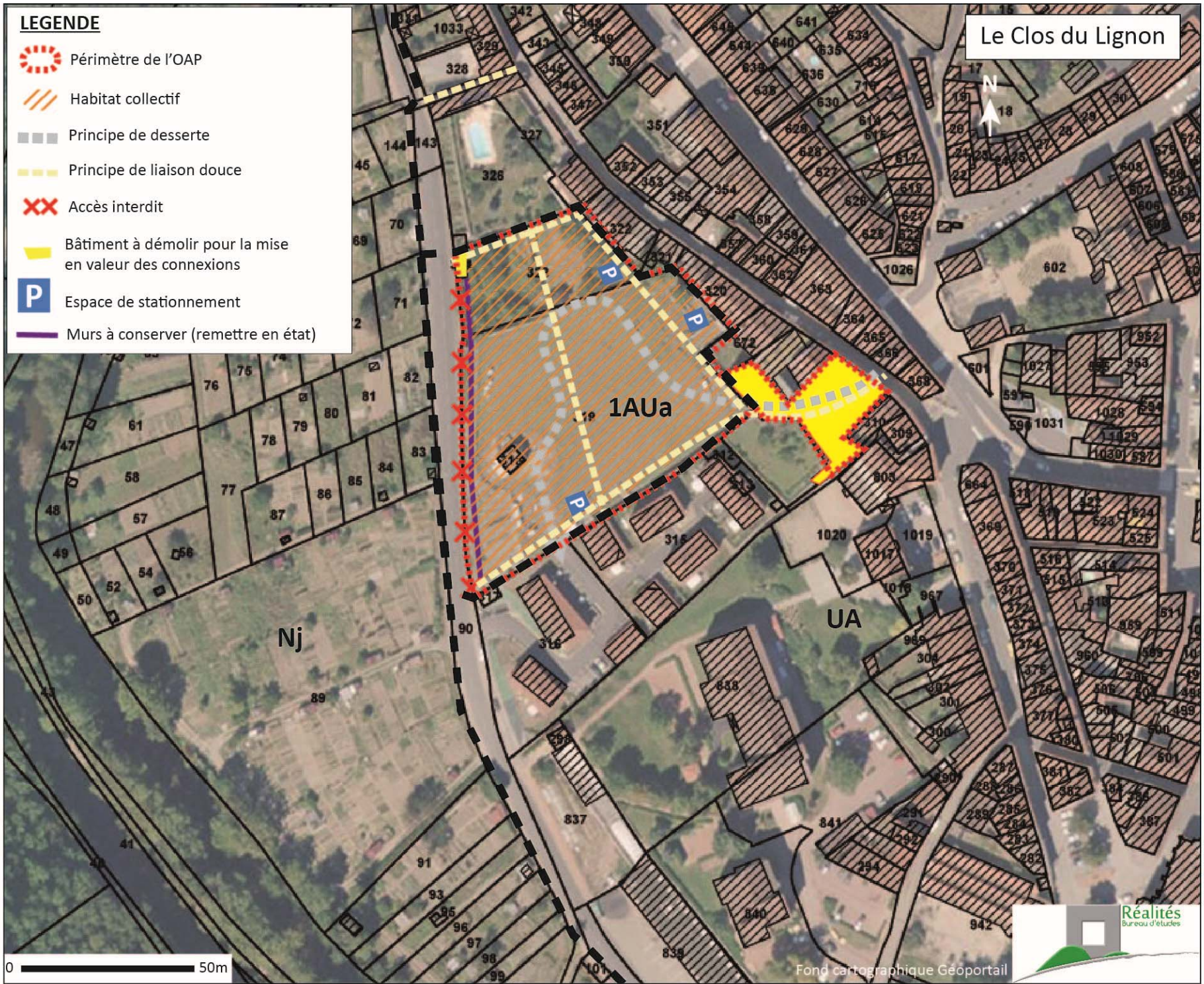
- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa : urbanisation de la zone possible à partir de 2021 avec la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone.
- Composition fonctionnelle de la zone 1AUa :
 - o Vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat de la zone 1AUa :

L'opération voisine (Le Clos du Lignon) totalise 16 logements sur 3600 m², soit une moyenne de 45 logements/ha.

 - o La densité moyenne souhaitée sur la zone s'élève à 45 logements à l'hectare.
 - o L'opération permettra la construction de 28 logements.
 - o Une mixité dans les possibilités d'accession au logement sera recherchée avec au minimum 50% de logements aidés sur l'ensemble de la zone (minimum 14 logements).
 - o Les formes urbaines associeront de l'habitat de type collectif et/ou intermédiaire, afin d'atteindre une densité suffisante dans ce secteur proche du centre-ville.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - o Accès interdit depuis le Boulevard Allende
 - o Une voie de desserte sera réalisée depuis la rue Philippe Raymond, permettant une connexion avec l'accès privé existant (Le Clos du Lignon). Elle desservira l'ensemble de la zone, en serpentant sur le relief. Une aire de retournement sera aménagée, dans l'attente de pouvoir à terme ressortir sur la rue Philippe Raymond.
 - o Des cheminements modes doux accompagneront la voie et/ou seront réalisés de façon indépendante afin de sécuriser les déplacements en interne et en direction du centre-ville et des berges du Lignon.
- Espaces publics et paysage :
 - o Les liaisons modes doux feront l'objet d'un traitement paysager.
 - o L'adaptation au terrain est primordiale dans cette zone de pente, avec des mouvements de terrain à limiter.
 - o Les constructions seront décalées de manière à préserver les points de vue.
 - o Les jardins ou espaces verts commun se prolongent en bordure de voie à l'Ouest.
 - o Une superficie d'espaces verts représentant 10 % de la superficie de la zone 1AUa est imposée (environ 650 m²) (composé par exemple d'espace vert, aire de jeux, jardins partagés, noues paysagères,...)
 - o Le muret présent en limite de voirie à l'Ouest est à maintenir et remettre en valeur.



Commune de BOËN-SUR-LIGNON – PLU



Fiche n°4 : Aménagement de la zone 1AUb et UC en partie du Stade Gauchon

Descriptif :

- Secteur situé au Nord du centre-ville, à l'intersection de la rue de Roanne et de la rue Victor Hugo.
- Terrain de football, terrain de basket et terrains de boules.
- Contexte pavillonnaire peu dense, offrant d'importantes dents creuses
- Zonages UC, 1AUb et Ne au PLU,
- Superficie de l'OAP : 2 hectares avec 1,26 hectare pour la zone 1AUb



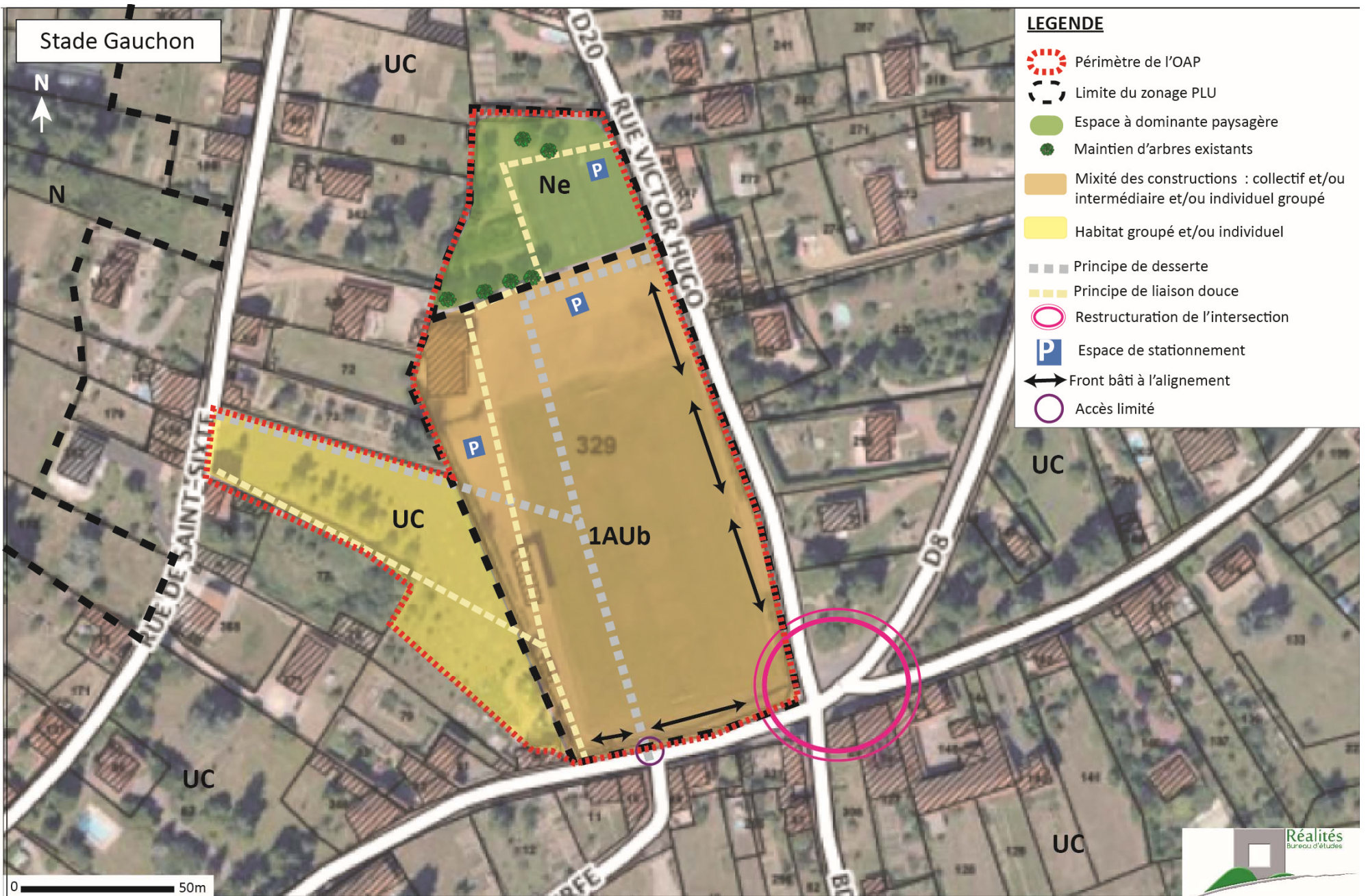
Objectifs :

- Conforter le rôle de centralité de la ville de Boën-sur-Lignon en assurant une capacité de logements suffisante pour permettre l'accueil de nouveaux habitants,
- Densifier l'urbanisation sur un secteur proche du centre-ville,
- Proposer une diversité d'habitat, répondant au parcours résidentiel des habitants et moins consommatrice d'espace.

Principes de composition :

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Composition fonctionnelle :
 - o Vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - o La densité moyenne souhaitée sur la zone est de 32 logements à l'hectare au sein de la zone 1AUb (environ 40 logements).
 - o Une mixité dans les possibilités d'accession au logement sera recherchée avec un minimum de 20% de logements aidés (soit minimum 7 logements aidés au sein de la zone 1AUb).
 - o Des formes urbaines diversifiées seront recherchées afin d'atteindre l'objectif de densité : groupé (en bande ou mitoyens) et/ou petit intermédiaire et/ou collectif en zone 1AUb et groupé et/ou individuel en zone UC.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - o Une liaison routière entre la rue de Roanne (face à l'intersection avec le Boulevard Honoré d'Urfé), la rue Victor Hugo et la rue de Saint-Sixte permettra de desservir la zone. Les accès seront limités, notamment rue de Roanne (1 seul accès autorisé).
 - o Un cheminement modes doux reliera l'ensemble des voies, de façon indépendante et/ou le long de la voie de desserte interne, en desservant l'espace vert et les terrains de boules situés au Nord de la zone.
- Espaces publics et paysage :
 - o Un espace commun paysager sera conservé au Nord en conservant les arbres existants (terrains de boules) en zone Ne.

Commune de BOEN-SUR-LIGNON – PLU



Fiche n°5 : Zone d'Aménagement Concerté de Champbayard en zones UEza, UEzb et 2AUe

Descriptif :

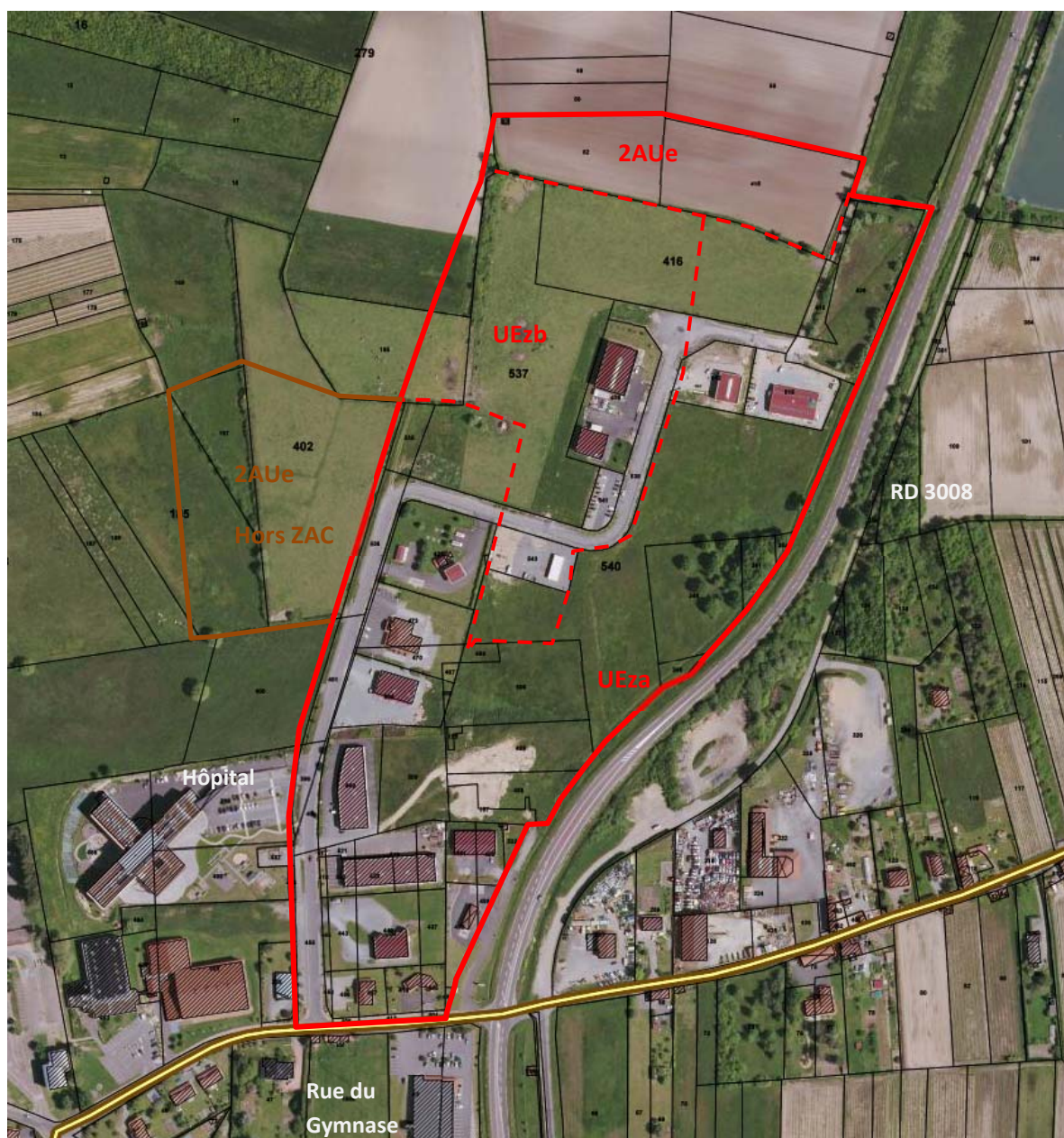
- Secteur situé à l'Est du territoire communal, le long de la RD 3008,
- Zonages UEza, UEzb et 2AUe au PLU,
- Superficie de la ZAC : 13,77 hectares

Objectifs :

- Prévoir un développement cohérent et harmonieux de la zone d'activités économiques de Champbayard, en lien avec les orientations de la Zone d'Aménagement Concertée, dont le dossier de création a été approuvé le 15 Décembre 1999 et le dossier de réalisation le 11 Mai 2000. Une modification du règlement d'aménagement de zone a été approuvée en Décembre 2014. Il est devenu caduc suite à l'approbation du PLU. Une modification du dossier de réalisation est menée en parallèle avec la modification n°1 du PLU.
- Concilier ce développement avec l'agriculture en reportant à une urbanisation à long terme les terrains situés au Nord (zone 2AUe).
- Prendre en compte les secteurs humides, arbres isolés, haies et bosquets repérés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme.

Principes de composition :

- **Composition fonctionnelle :**
 - o 2AUe à l'intérieur de la ZAC : zone à urbaniser non opérationnelle pour un développement à long terme, à plus de 10 ans.
 - o UEza et UEzb : secteurs dédiés au développement d'activités économiques, où les commerces sont autorisés sous conditions.
- **Phasage :**
Décomposition de l'opération en plusieurs tranches en fonction de l'équipement de la zone.
- **Déplacements :**
 - o Création d'un accès principal à la zone depuis la RD 3008, au Nord-Est, avec un aménagement sécuritaire de type tourne-à-gauche, réalisé en collaboration avec le Département de la Loire.
 - o La voie partant de la RD 3008 et qui rejoint la rue du gymnase constitue la voie de desserte principale de la zone. Une aire de retournement sera aménagée au niveau de la zone 2AUe à l'Ouest de la zone (*hors ZAC*) mais pourra être temporaire en fonction de l'aménagement de cette zone 2AUe.
 - o Réalisation de voies de dessertes secondaires pour desservir l'ensemble de la zone, notamment pour desservir la zone 2AUe du PLU au Nord.
 - o Conservation de la desserte secondaire au Nord-Est le long du bassin de rétention, pour un accès technique, de secours et agricole.
 - o La voie principale comportera un trottoir continu, d'une largeur confortable, de l'ordre de 2 mètres environ.



Commune de BOËN-SUR-LIGNON – PLU

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales de la ZAC seront gérées en respectant les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Loire en Rhône Alpes.

Elles seront gérées par bassin versant comme suit :

- BV 1, 2 et 3 : Gestion par unité foncière pour les lots et voiries d'accès, en priorisant l'infiltration. Les éventuels ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence 30 ans et un débit de fuite de 5l/s/ha. Les surverses et débits de fuite de ces bassins versants seront dirigés gravitairement vers le bassin de rétention BV 5.
- BV 4 : Les eaux pluviales peuvent être rejetées directement au réseau si le projet global ne dépasse pas 80% d'imperméabilisation. Les eaux pluviales sont gérées par le bassin de rétention de la ZAC. Si la surface imperméabilisée est supérieure à 80%, un ouvrage de rétention / infiltration devra être réalisé pour obtenir (vis-à-vis de la pluie de période de retour 30 ans) un débit identique à celui d'une parcelle imperméabilisée à 80%.
- BV 5 : Bassin de rétention actuel à remanier pour un volume de 4 600 m³ à débit constant (78l/s), avec séparateur d'hydrocarbures.



Insertion paysagère :

- Recréer une bande boisée en limite de la zone au Nord de l'opération.
- Des aménagements à dominante paysagère (avec haies en limites de lots, arbres disséminés sur les parcelles).
- Réalisation d'un accompagnement paysager le long des voies de desserte.
- Aménagement paysager sous forme de petits bosquets et/ou haies le long de la RD 3008, avec maintien du bosquet existant.

