

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U

Commune de

CHAMBOEUF

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne -
Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300
Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr



5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le 20 décembre 2018

Approuvé en mars 2021

Sommaire

1. Préambule	3
1.1. Portée réglementaire des OAP	3
1.2. Représentation des OAP	3
2. Principes généraux d’aménagement	4
2.1. Diversifier les formes urbaines : l’habitat intermédiaire ou petits collectifs	4
2.2. Une déclinaison contemporaine du rapport entre projets et espaces publics:	6
2.3. Les principes d’aménagement :	7
3. LES secteurs concernés	13
4. Les principes d’aménagement par secteur	14
4.1. SECTEUR n°1 : Lieu-dit La Bâtie	14
4.2. SECTEUR n°3 : Lieu-dit Chez Benier	16
4.3. SECTEUR n°4 : Le bourg Est et Ouest	18
4.4. SECTEUR n°5 : LE BOURG NORD»	20
4.5. SECTEUR n°6 : LE MARANDIER»	23
4.6. SECTEUR n°7 : « LA GRANGE»	25
5. Le volet programmation	31
5.1. Le programme de logements	31
5.2. La programmation dans le temps	32

1. PREAMBULE

1.1. Portée réglementaire des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

1.2. Représentation des OAP

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

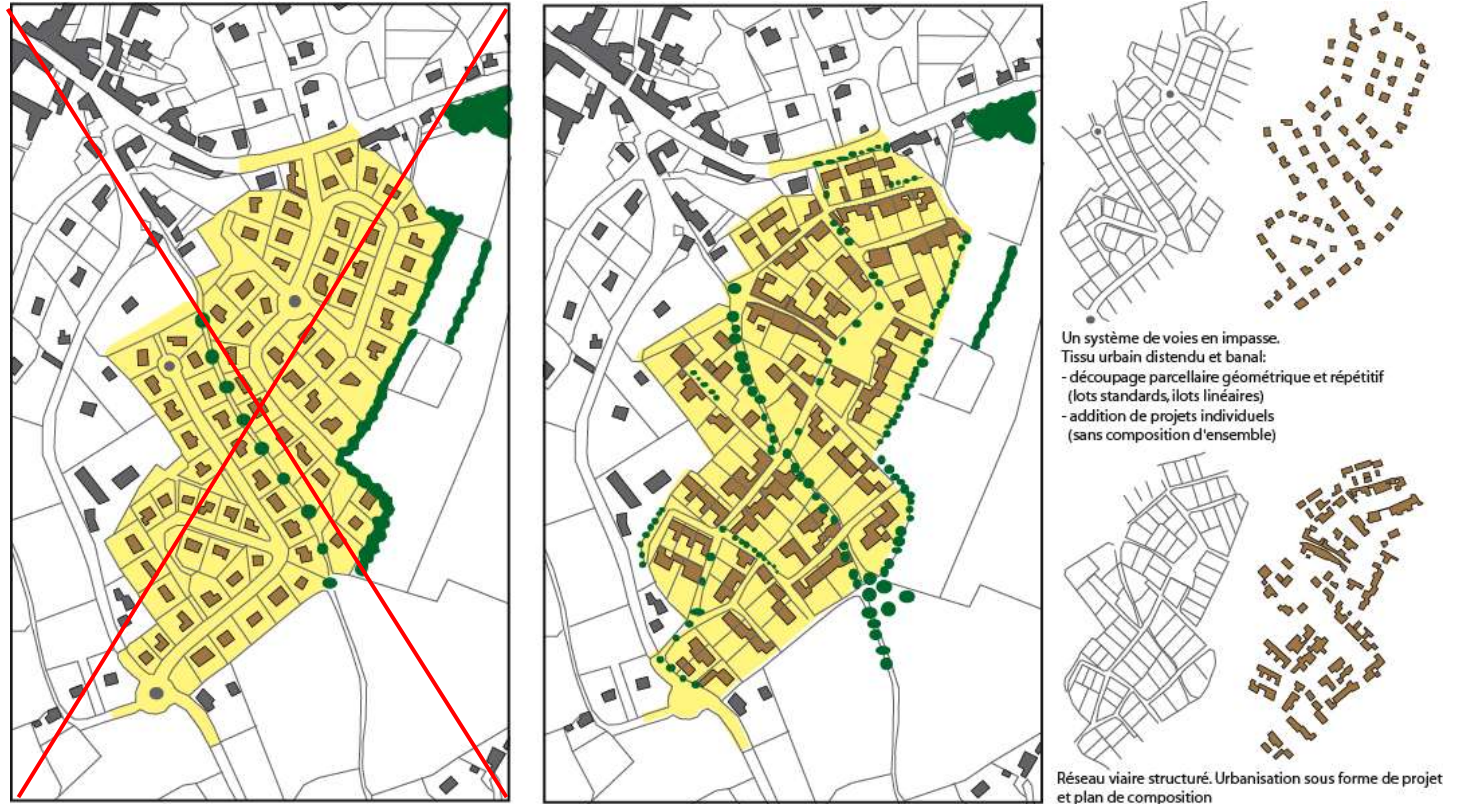
2. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement global privilégie préférentiellement le confortement résidentiel par un comblement et une densification des dents creuses existantes, et préconise la création de continuités bâties. Il s'inscrit dans une volonté de continuités, de densification et de remailage des espaces urbanisés et de consommation rationnelle et raisonnable des espaces naturels ou agricoles.

Le parti d'aménagement s'appuie avant tout sur un choix de limiter l'étalement de la tâche urbaine **en urbanisant les espaces libres situés à proximité des infrastructures de déplacements et du cœur urbain**. Pour cela, des voies de desserte interne seront recrées à l'intérieur des ilots. Elles devront favoriser les continuités viaires automobiles ou piétonnes afin d'éviter les systèmes d'impasse, et s'accompagneront de cheminements doux qualitatifs.

2.1. Diversifier les formes urbaines : l'habitat intermédiaire ou petits collectifs

Le parti d'aménagement sous-tend l'idée de **créer un nouveau vocabulaire**, de nouvelles formes d'urbanisation plus compactes pour rompre avec le modèle pavillonnaire sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire et qui jusqu'alors était dominant.



Exemple de conception d'un lotissement pavillonnaire et d'un quartier résidentiel

Cet exemple de conception d'un ensemble résidentiel illustre les caractéristiques à privilégier :

- Inscription dans un paysage urbain ou naturel, avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, des haies,
- Voies de desserte en continuité du réseau existant et non en impasse,
- Implantation des constructions en alignement des voies et non de manière disparate ou au centre de la parcelle,
- Implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel
- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
- Diversité des formes bâties, et du statut des logements (accession/locatif),
- Aménagement d'espaces de convivialité, de cheminements piétons sécurisés, d'espaces verts.

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, ou de petits collectifs qui ont l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

L'Habitat intermédiaire se caractérise par la construction de logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement. La disposition des logements doit permettre de minimiser les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie. L'habitat intermédiaire doit se conjuguer avec une recherche de qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Exemples d'habitat intermédiaire et petit collectif



Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale. Les constructions standardisées accolées ou groupées, ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire. Les illustrations des pages suivantes illustrent à titre d'exemples cette notion d'habitat intermédiaire.

Sur les voiries à caractère résidentiel, les façades seront caractérisées par des ouvertures plus généreuses sur l'espace public, des façades plus largement vitrées en tenant compte des orientations par rapport au soleil. Si le traitement des étages courants en façade doit rester sobre les volumes en attique en retrait d'alignement peuvent dans leur traitement (matériaux, formes, couleurs) introduire davantage de variété architecturale.

Les façades sur rue participeront ainsi à rythmer un front de rue paysagé, certes discontinu, mais homogène grâce au vocabulaire paysagé des arbres d'alignement à la voie et des emprises enherbées des noues. Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation.

Pour **les bâtiments collectifs supérieur au R+2** (3 niveaux moyens de 2.80 m), le dernier étage sera partiellement en retrait d'alignement d'au moins 2 mètres de manière à éviter des hauteurs de façades trop importantes, des volumes de bâtiment trop massifs et à ne pas compromettre l'ensoleillement des rues ou des constructions adjacentes.

2.2. Une déclinaison contemporaine du rapport entre projets et espaces publics:

Les principes du développement durable seront privilégiés :

- encouragement aux modes doux, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,
- recours aux énergies renouvelables, chauffe-eau solaire, photovoltaïque..,
- bâtiments économes en énergie (notamment par leur conception bioclimatique, exposition, compacité...) et bien isolés, basse consommation et tendre vers les bâtiments passifs,
- gestion des eaux de ruissèlement, biodiversité, choix d'essences locales adaptées, continuité des micros corridors écologiques constitués par les haies ou les rases...

Les programmes de logements doivent traduire l'objectif de diversité de parcours résidentiels par une programmation adaptée qui prévoit :

- un programme et une répartition de logements qui permettent d'assurer une réelle mixité sociale : location à loyer modéré, accession aidée, accession privée...
- un programme et un parti d'aménagement qui prévoient et permettent la diversité des formes urbaines, bâties et non bâties, dont des espaces collectifs ou publics qui ne se limitent pas aux voies de circulation,
- des espaces publics valorisés, espaces verts entretenus, jeux,...
- construire un habitat économe en énergie,
- proposer un parti d'aménagement paysager attractif et cohérent,
- valoriser les ambiances architecturales et paysagères du projet.

Rechercher une déclinaison contemporaine vis à vis du rapport entre projet et espaces publics :

- **La diversité des formes urbaines et architecturales**, immeubles de logements collectifs, habitat intermédiaire, maisons de ville, en limitant les formes pavillonnaires qui ne répondent pas aux critères de compacité, consommation d'espaces, d'empreinte écologique...,
- **La diversité des volumes, des matériaux, des modénatures** et détails des façades, des clôtures pour animer la perception des nouveaux quartiers...
- **Amplifier la relation avec le territoire urbain et la nature**, c'est à dire fonder l'identité de ce lieu en fonction des éléments de son patrimoine bâti ou non bâti, du rapport aux grands espaces naturels dans lesquels il s'insère avec pour objectif de faire une place généreuse à la nature.
- **Mettre en œuvre les principes de la mixité urbaine : diversité fonctionnelle, sociale et générationnelle.**

2.3. Les principes d'aménagement :

L'implantation d'une construction vis-à-vis de l'espace public participe à la définition de la forme urbaine et donc à l'identité du quartier. Qu'il s'agisse de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, de places publiques ou de trottoirs et d'espaces dédiés aux stationnements, le projet urbain et architectural doit pouvoir dialoguer avec l'espace public.

Liaisons douces (Principes facultatifs)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50 m et seront dégagés de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.



Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons hors des chaussées. Elles devront éviter les surdimensionnements de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons.

Des traverses piétonnes seront organisées pour faciliter l'usage de la marche ou des deux roues et constituer des alternatives aux voies essentiellement routières existantes et pas sécurisées.

Exemples de voies sens unique ou alterné, arborées et végétalisées



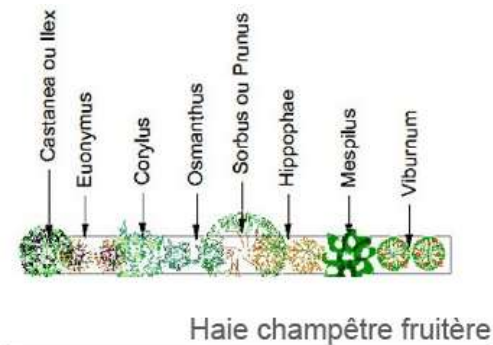
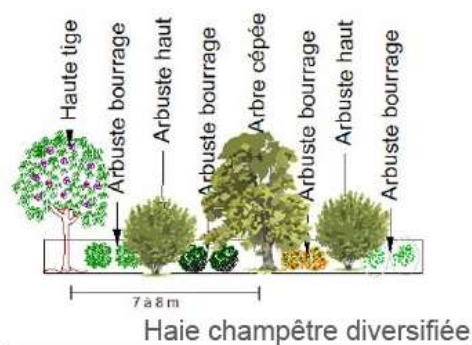
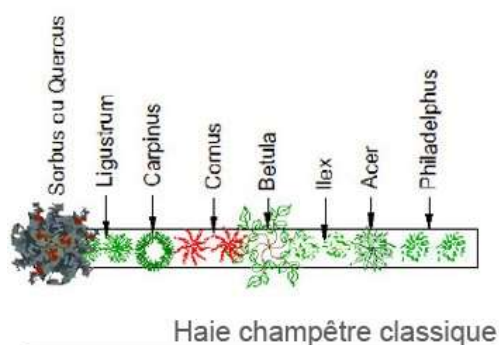
Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, esplanades en stabilisé, aires de jeux ...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés urbains.

Les espaces verts collectifs seront traités par la plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espaces publics seront caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi agrémentés d'espaces d'articulation (placettes, lisières arborées, espace vert) pour enrichir le vocabulaire urbanisé et favoriser une meilleure intégration, transition avec la trame bocagère existante du « socle paysager » communal. Les lisières des nouveaux secteurs urbanisés permettront, soit de maintenir, soit de reconstituer la trame bocagère, marquée par la présence de haies basses et d'alignements de chênes, frênes, ou châtaigniers.

Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire (seront évités les écrans massifs et compacts composés de haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels).



Les haies (principes obligatoires)

Les haies seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre avec au minimum 30% d'espèces caduques. Les haies monotype de type *Thuya*, *Cupressocyparis*, *Chamaecyparis*, sont proscrites, car ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et contraignent fortement la biodiversité de la faune et de la flore. Le caractère « champêtre et naturel » des espaces libres devra être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale privilégiant les feuillus, les espèces arbustives, des bosquets, les arbres d'alignement le long des voies, avec comme modèle le chemin rural bordé de haies bocagères.

La présence de jardins d'agrément protégés des vues sera privilégiée à l'arrière dans la partie privative, mais aussi à l'avant pour rompre l'homogénéité des espaces publics.

Les clôtures (Principes facultatifs)

Le traitement des limites et des interfaces appelle un triple objectif :

- mettre en avant la perméabilité visuelle, pour favoriser la diversité des perspectives, élément d'animation urbaine,
- utiliser le végétal comme outil de perception et comme élément d'homogénéisation des paysages, compte tenu de la diversité des formes et textures (parfois de l'hétérogénéité) du cadre bâti,
- diminuer au maximum la limite public/collectif/privé.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier, (styles, matériaux, essences végétales, hauteurs) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment.

Les clôtures seront dans la mesure du possible en retrait afin de ménager des espaces privatifs ouverts sur la façade du logement et créer un esprit de convivialité et non de fermeture. La façade sur rue et ses abords, le moins asphalté ou bétonné possible, participeront à donner une qualité au front de rue et non de proposer un espace banalisé cantonné aux seuls espaces de circulation automobile.



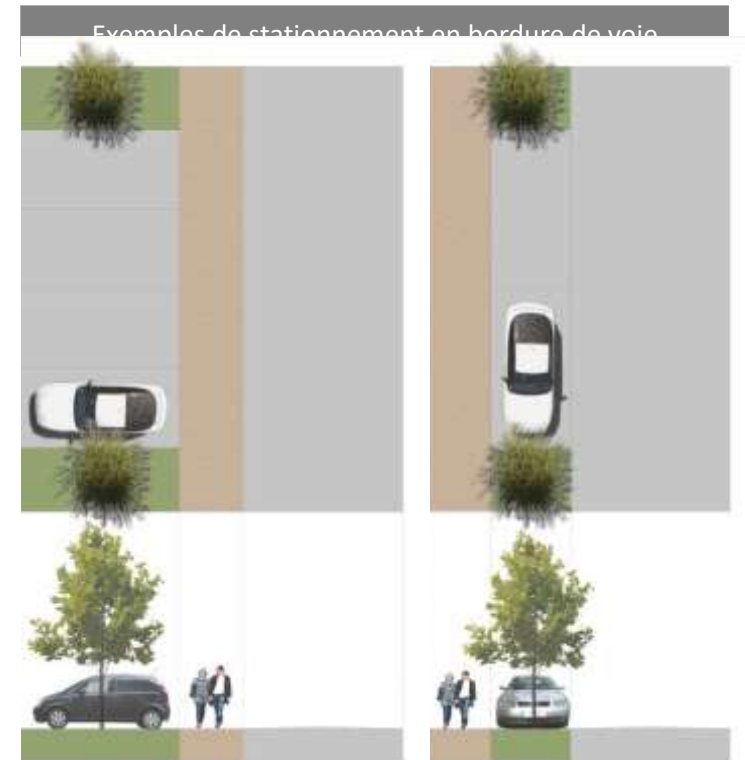
Le stationnement (Principes obligatoires)

Le stationnement automobile doit être une préoccupation. Des places de stationnement publiques seront aménagées le long des voies en alternance avec des espaces plantés et alternés pour rompre une monotonie de la répétition sur un linéaire important.

Les bandes de stationnement qui seront aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet et arbres d'alignement et d'ombrage pour le confort thermique.

Le stationnement sera aménagé :

- soit en longitudinal par rapport à la voirie pour les voies en sens unique ou alterné,
- soit en stationnement longitudinal ou transversal pour les voiries dont la largeur excède 3.2 m. **Les places privatives** seront préférentiellement disposées en bordure de voies et conçues comme des parkings de jour en mitoyenneté des garages couverts accessibles depuis la rue.



Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

La gestion de l'eau revêt une importance majeure. La Communauté d'Agglomération a approuvé en 2011, 3 mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer une maîtrise des eaux pluviales, dont une rétention à la parcelle pour les nouvelles constructions :

- Un **volume de stockage de 450 m3 par hectare** imperméabilisé (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- **Un débit de rejet limité à 5 litres / seconde par hectare** (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) ;
- Des mesures **de rétention des eaux de ruissellement** pour tout **permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m2** (reconstruction en zone déjà urbanisée ou nouveaux aménagements).

Les opérations d'aménagement ne devront en conséquence pas augmenter le ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par des dispositifs adaptés préconisant :

- **une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet** par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration le cas échéant. Les surfaces des espaces des cheminements autres qu'automobiles principaux, dont les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues dans la mesure du possible de matériaux drainants.

L'aménagement des espaces collectifs, espaces verts, stationnements, voiries ... sera traité de façon à stocker temporairement les eaux ou les infiltrer. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :

- **noue en bordure de voie,**
- **fossé en bordure de voie,**
- **noue ou fossé au cœur des espaces collectifs** centraux, ou en frange des espaces urbanisés pour assurer une collecte et une infiltration.

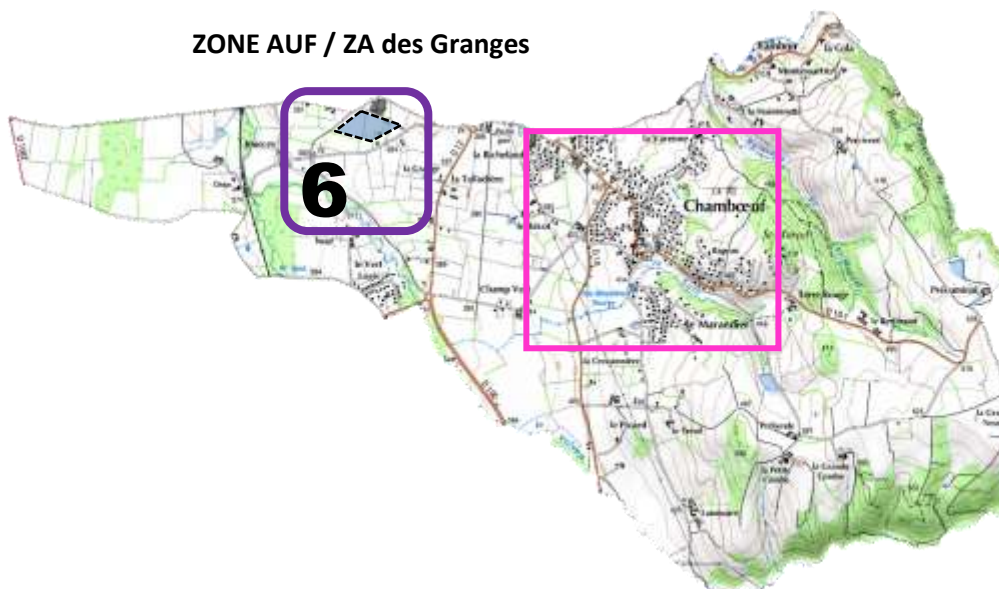


Exemples de traitement des eaux pluviales sous forme de noue ou de

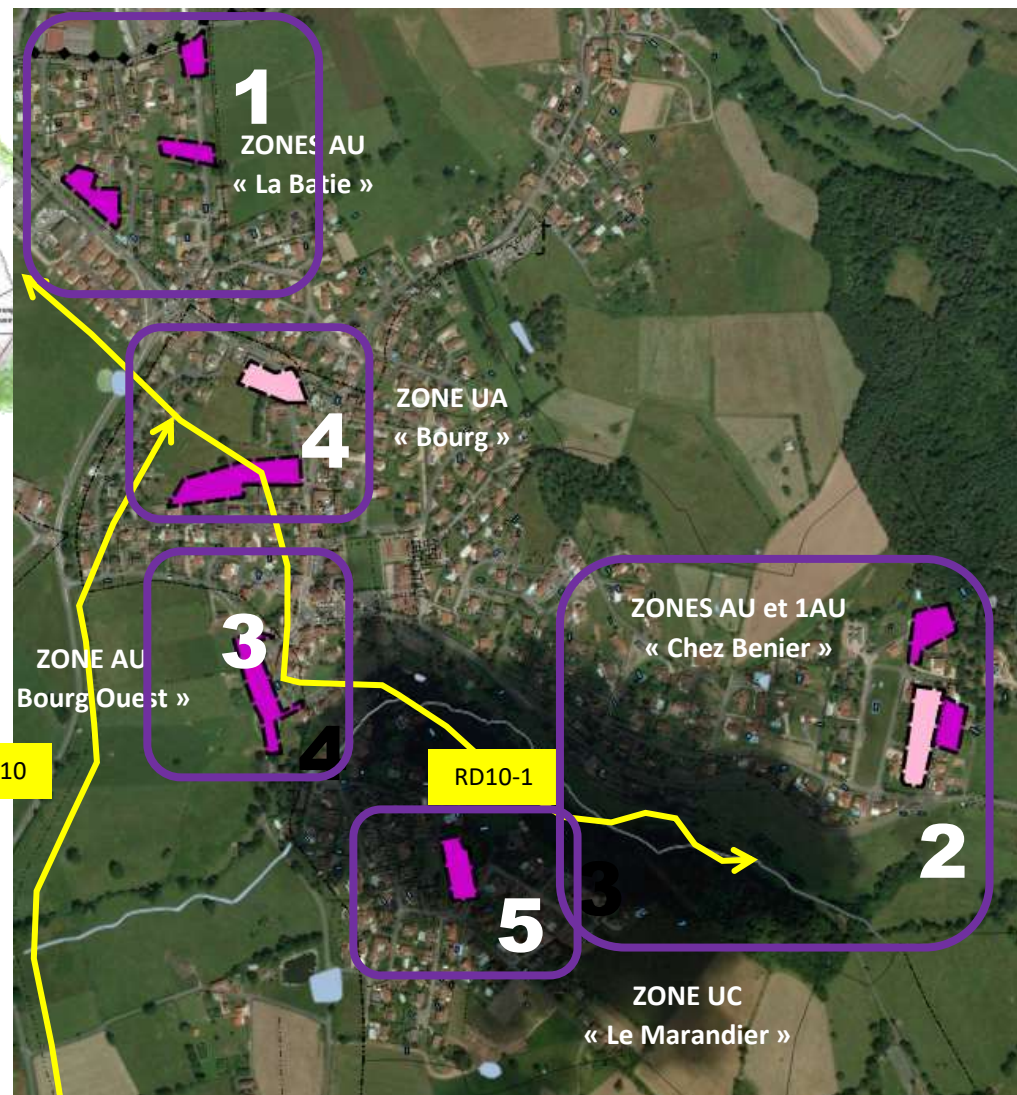


La rétention à la parcelle, les habitants devront être orientés vers une solution de gestion des eaux privée à la parcelle par un système de cuve de récupération et de puits perdus.

ZONE AUF / ZA des Granges



3. LES SECTEURS CONCERNÉS



L'ensemble des plans, cartes et photographies aériennes présentés dans ce document sont orientés avec le Nord en haut :



1. Vue depuis le rond-point route de Pont Gave



2. Vue depuis la rue R.Schumann



3. Vue depuis la route du Pont Gave

Description de la zone au Nord :
cette zone se situe en frange d'un secteur pavillonnaire au carrefour entre la rue du Forez et la route du Pont Gave.

Description de la zone à l'Ouest : cette zone se situe en frange d'un secteur pavillonnaire et longe la route R.Schuman.

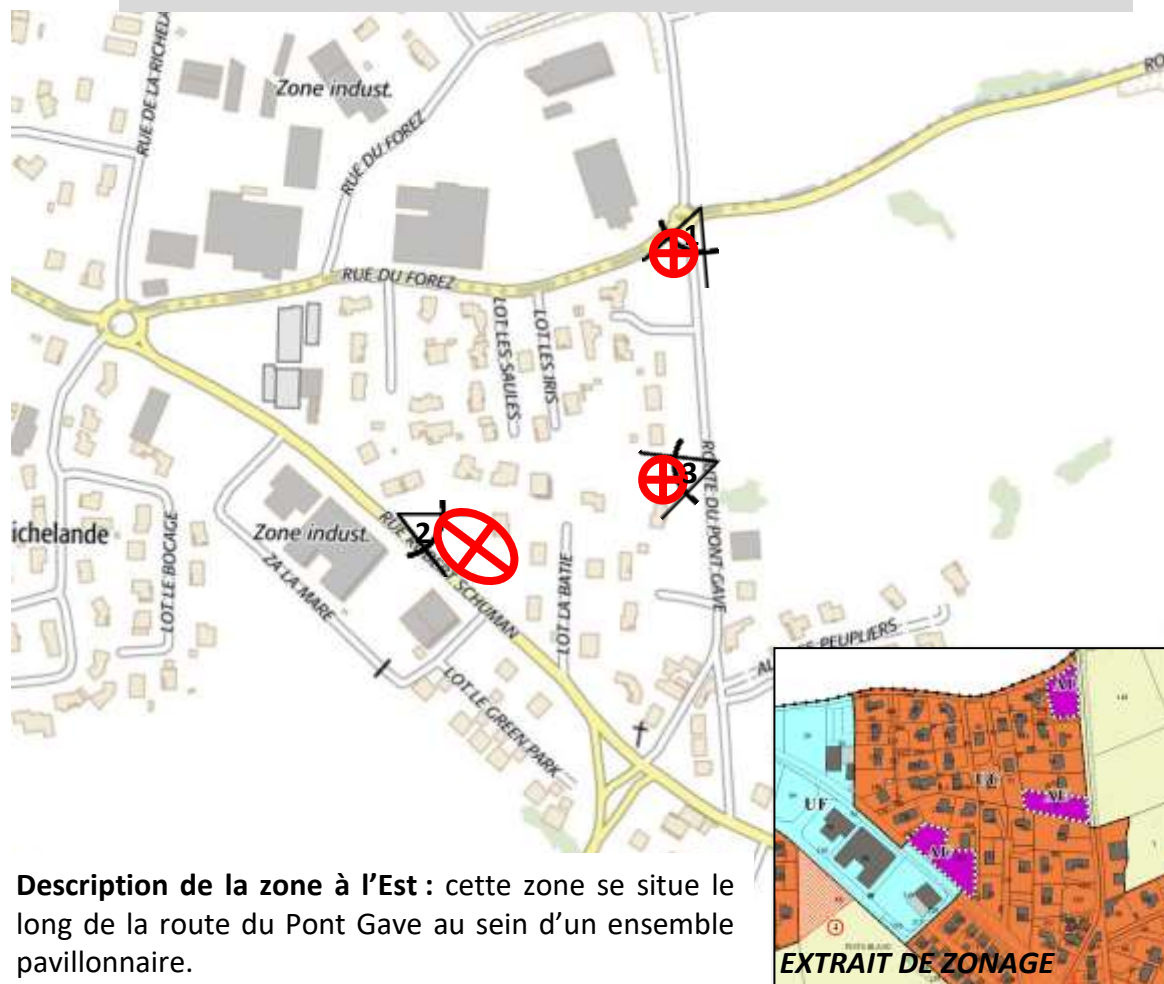
4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

4.1. SECTEUR n°1 : Lieu-dit La Bâtie

Situation : Nord Est du bourg angle rue du Forez et Pont Gave et route R.Schuman

Surface zones AU soumise à orientations : 0.14 ha +0.16 ha+0,25ha = 0.55 ha

LOCALISATION DES ZONES AU « La Batie »



L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes suivants :

Echéance :

Long terme

Accès automobile :

Accès depuis la voie communale

Densité de construction :

Pour la typologie d'habitat groupé : Minimale de 20 logements par ha soit 3 logements sur chacune des parcelles ou tènement foncier au minimum pour les parcelles AB 109 et 51.

Pour les parcelles AI 203 / 264 / 265, plan d'ensemble pour la construction en front de rue de petits collectifs avec une densité minimale de 50 logements par ha soit 20 logements.

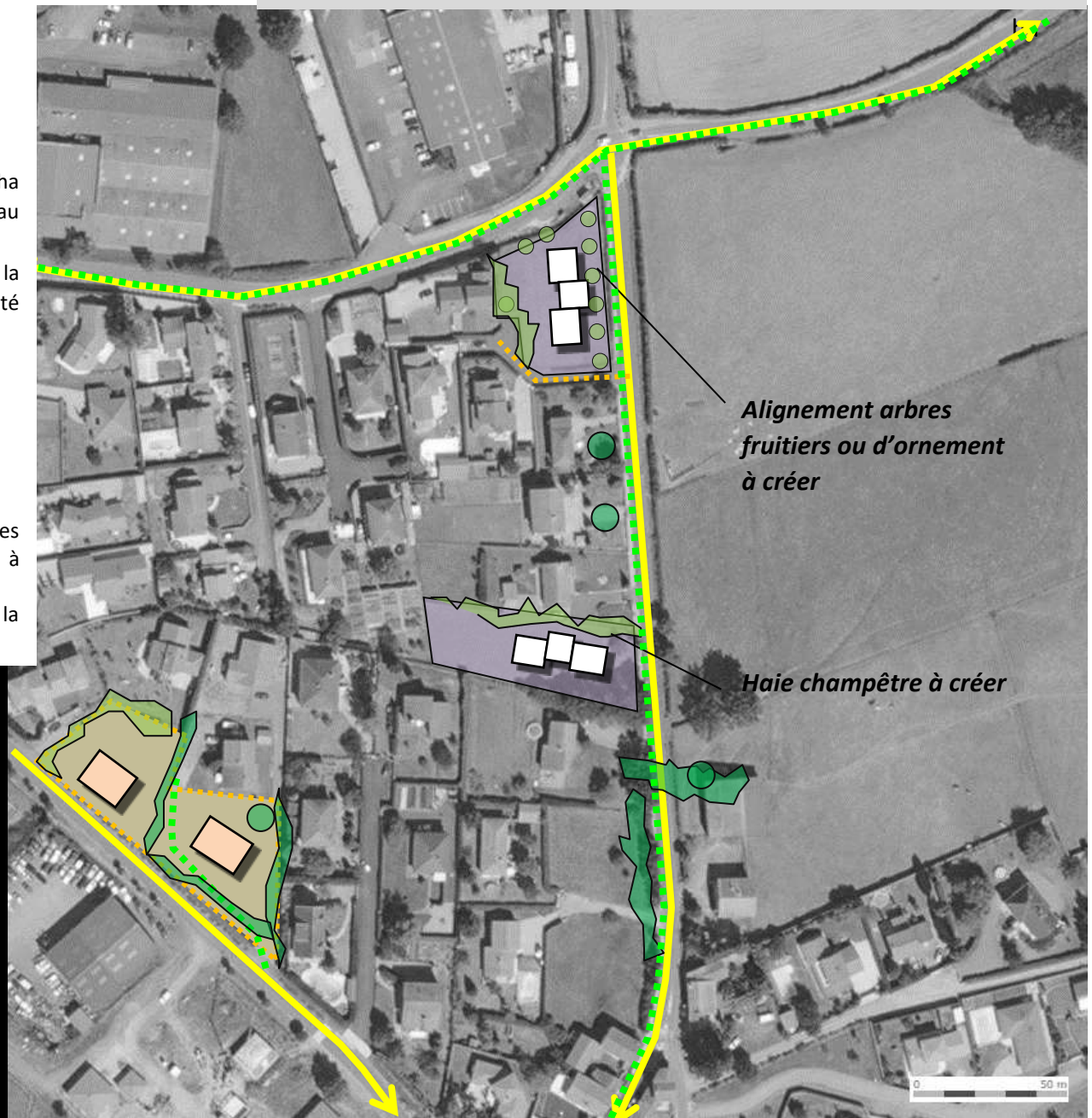
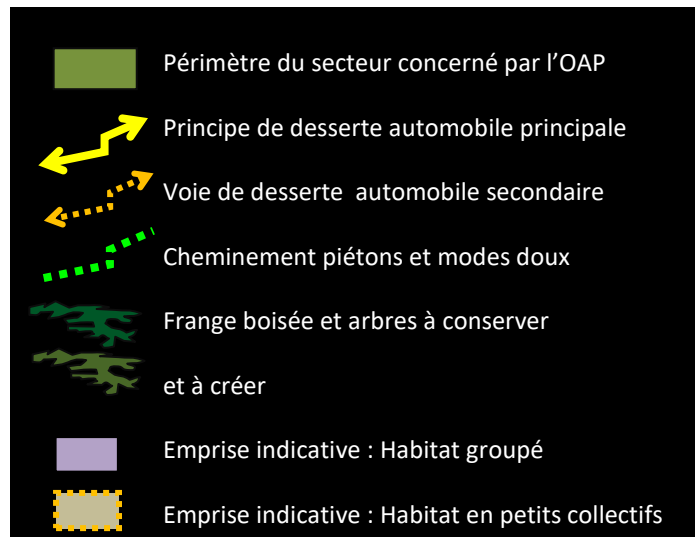
Typologie de construction :

Habitat groupé et petits collectifs

Divers :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle.
- Recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs ou à l'alignement.
- Hauteur maximum des constructions à 8 m pour respecter la silhouette de la trame verte du site.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ZONES AU « La Bâtie »



1. Vue depuis l'Ouest de la zone



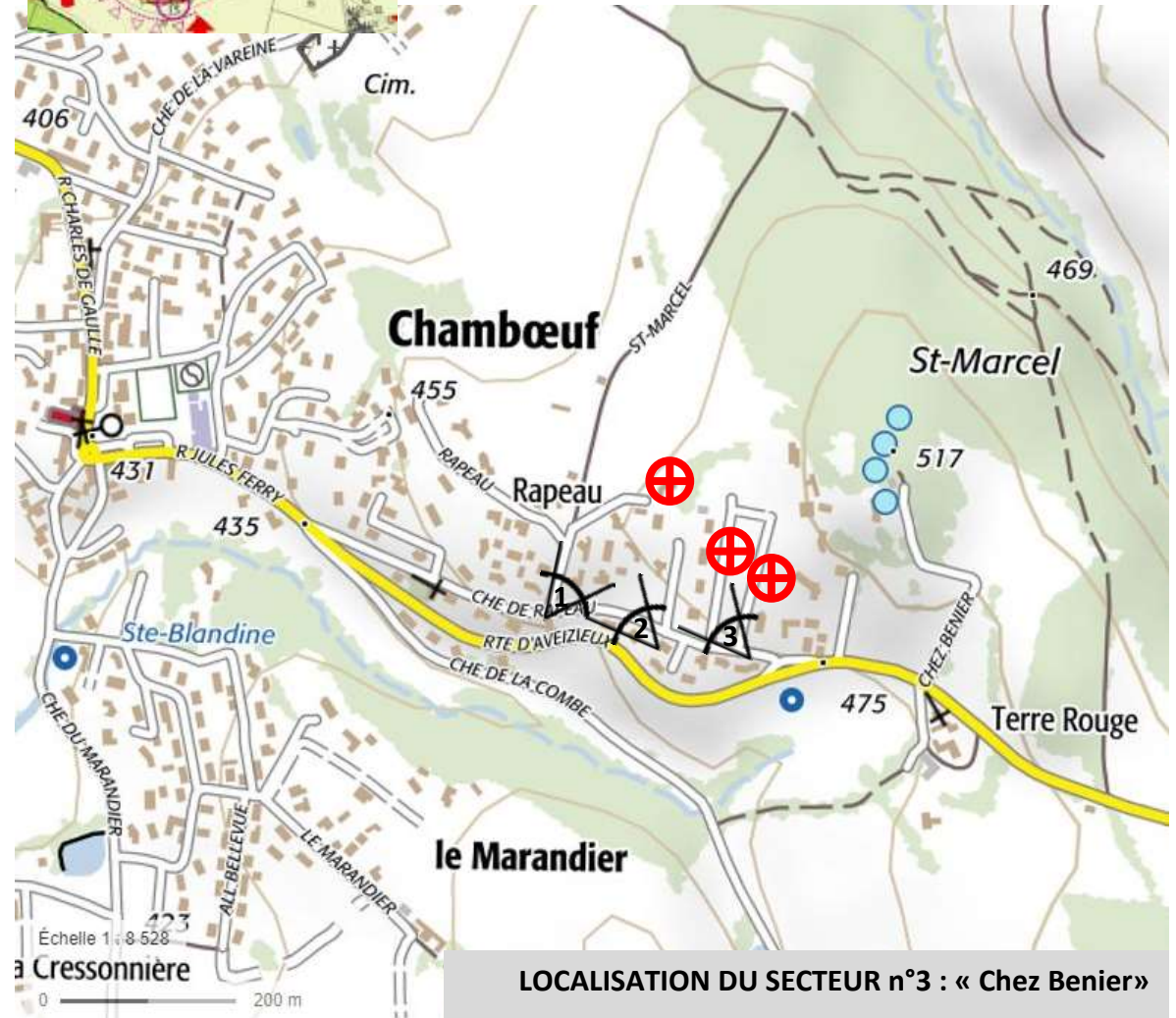
2. Vue depuis l'Est de la zone



3. Vue depuis le bas du lotissement



Description des zones à urbaniser : ces zones se situent au sein d'un secteur pavillonnaire au lieu-dit Rapeau.



4.2. SECTEUR n°2 : Lieu-dit Chez Benier

Situation : Est du bourg au Nord de la RD10-1

Zones 1AU : 0,38 ha = 0,38 ha

Zones AU : 0,16+0,26 = 0,42 ha

LOCALISATION DU SECTEUR n°3 : « Chez Benier »

L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes suivants :

Echéance :

1AU : Moyen terme / AU : Long terme

Accès automobile :

Accès depuis la voie communale

Densité de construction :

Zone 1AU : Minimale de 22 logements par ha soit 6 logements dont 2 logements groupés et 2 lots individuels

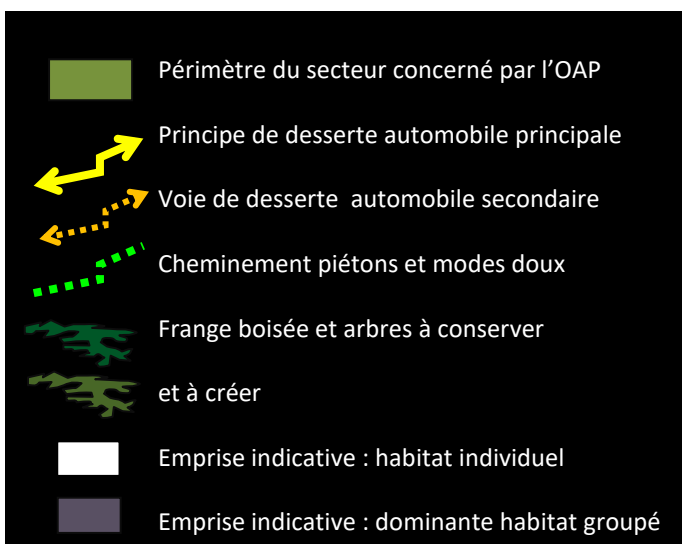
Zone AU : Minimale de 25 logements par ha soit 10 logements

Typologie de construction :

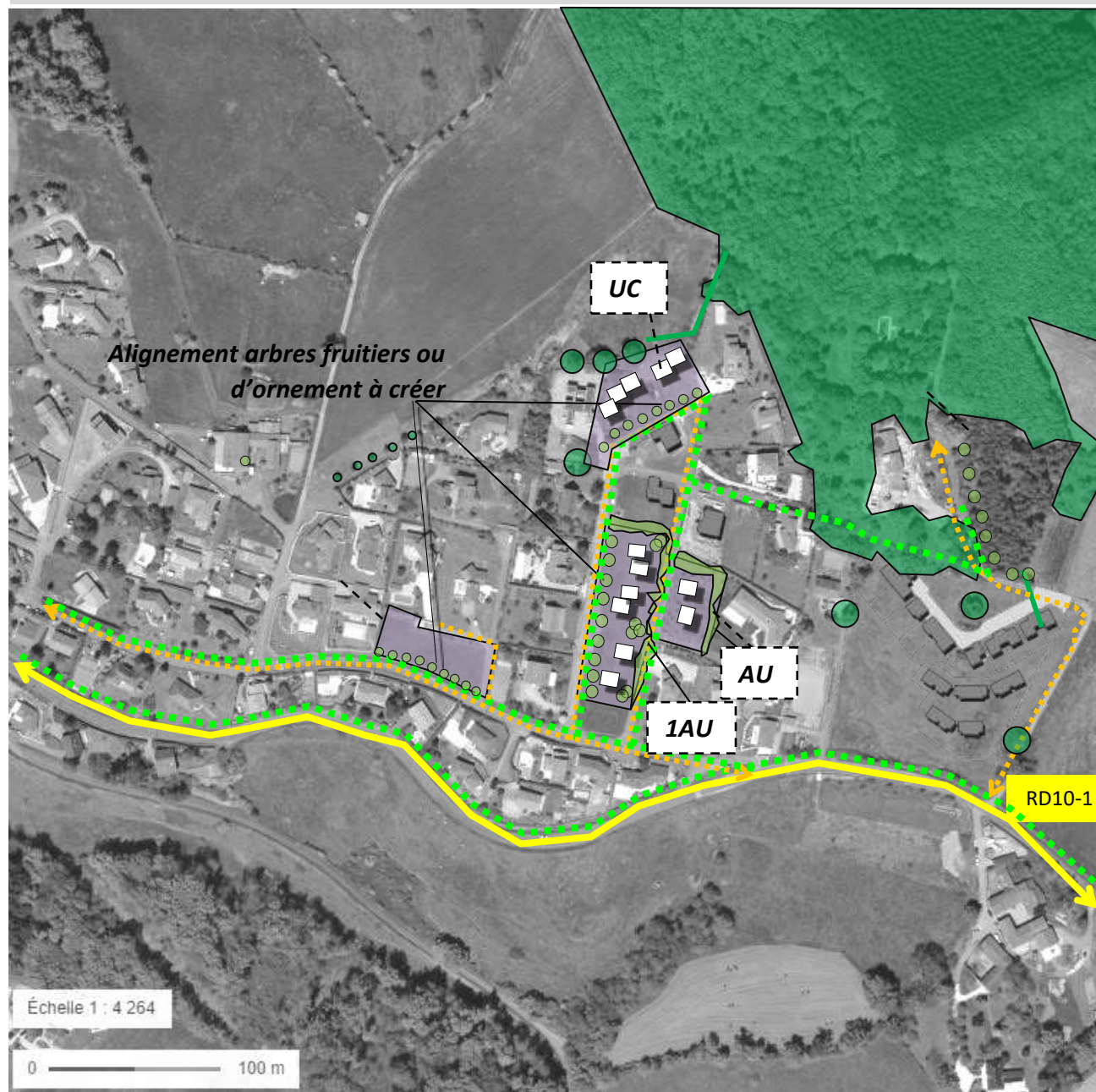
Habitat groupé et individuel

Divers :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle.
- Recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs ou à l'alignement.
- Hauteur maximum des constructions à 8 m pour respecter la silhouette de la trame verte du site.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ZONES UC, 1AU et AU : « Chez Benier »

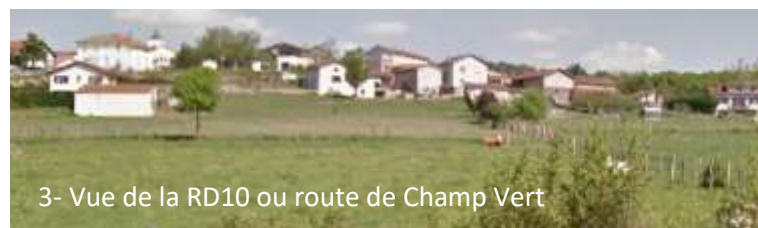




1- Vue globale de la zone UA depuis L'Allée des Cyprès



2- Vue de la zone AU depuis la rue JA Séon



3- Vue de la RD10 ou route de Champ Vert

Description de la zone UA : elle se situe en cœur de bourg, allée des Cyprès, à proximité des équipements.

Description de la zone AU : elle se situe sur la frange Ouest du village à proximité immédiate de la place du village et de ses équipements, mairie, école...

Ce site présente un enjeu pour délimiter la frange bâtie et la silhouette du village.



EXTRAIT DE ZONAGE

4.3. SECTEUR n°3 : Le bourg Est et Ouest

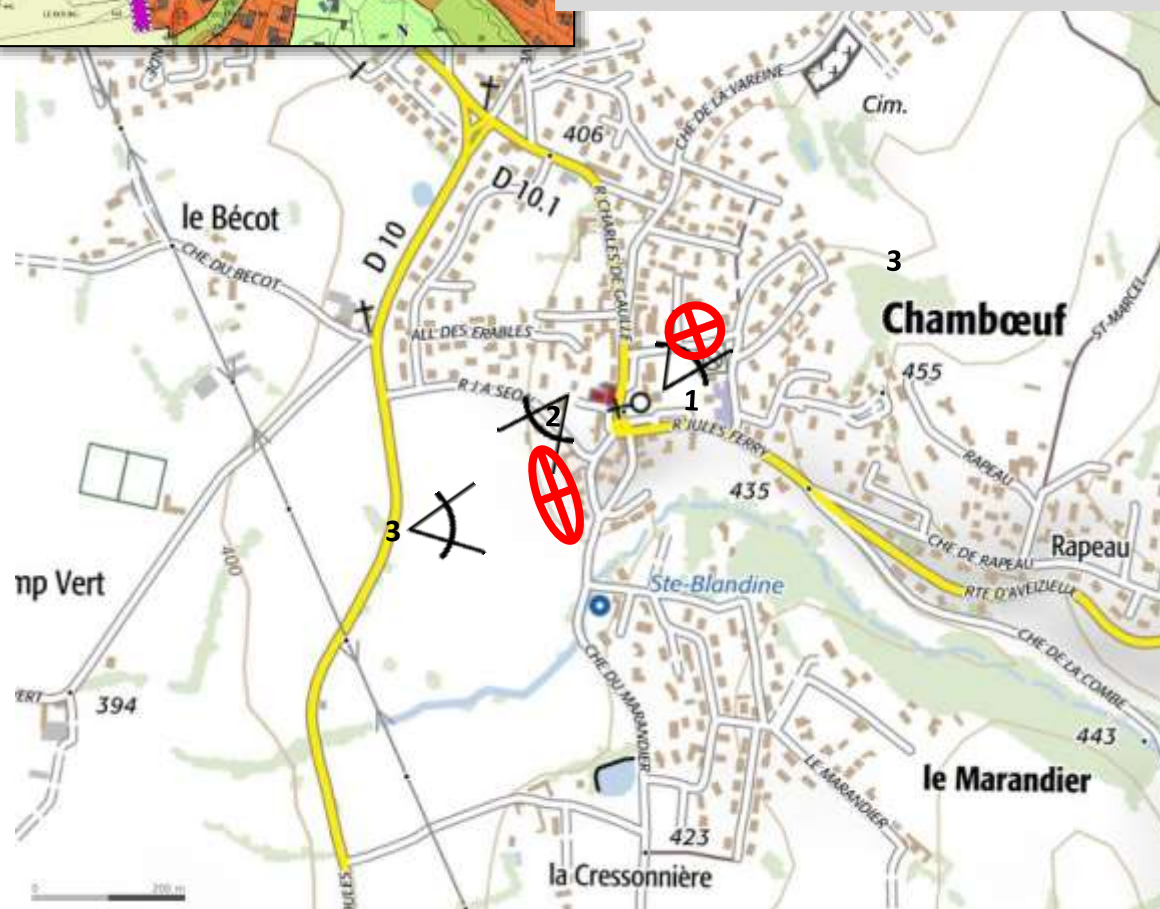
Situation : Ouest et Est du bourg

Superficie zone UA : 0,16 ha

Superficie zone AU : 0,43 ha

LOCALISATION DU SECTEUR n°4 :

« Le bourg Est et Ouest »



L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes suivants :

Echéance :

UA : Court terme /AU : Long terme

Accès automobile :

Accès depuis la voie communale

Densité de construction :

Zone UA : Minimale de 60 logements par ha soit 10 logements sur les parcelles ou tènement foncier

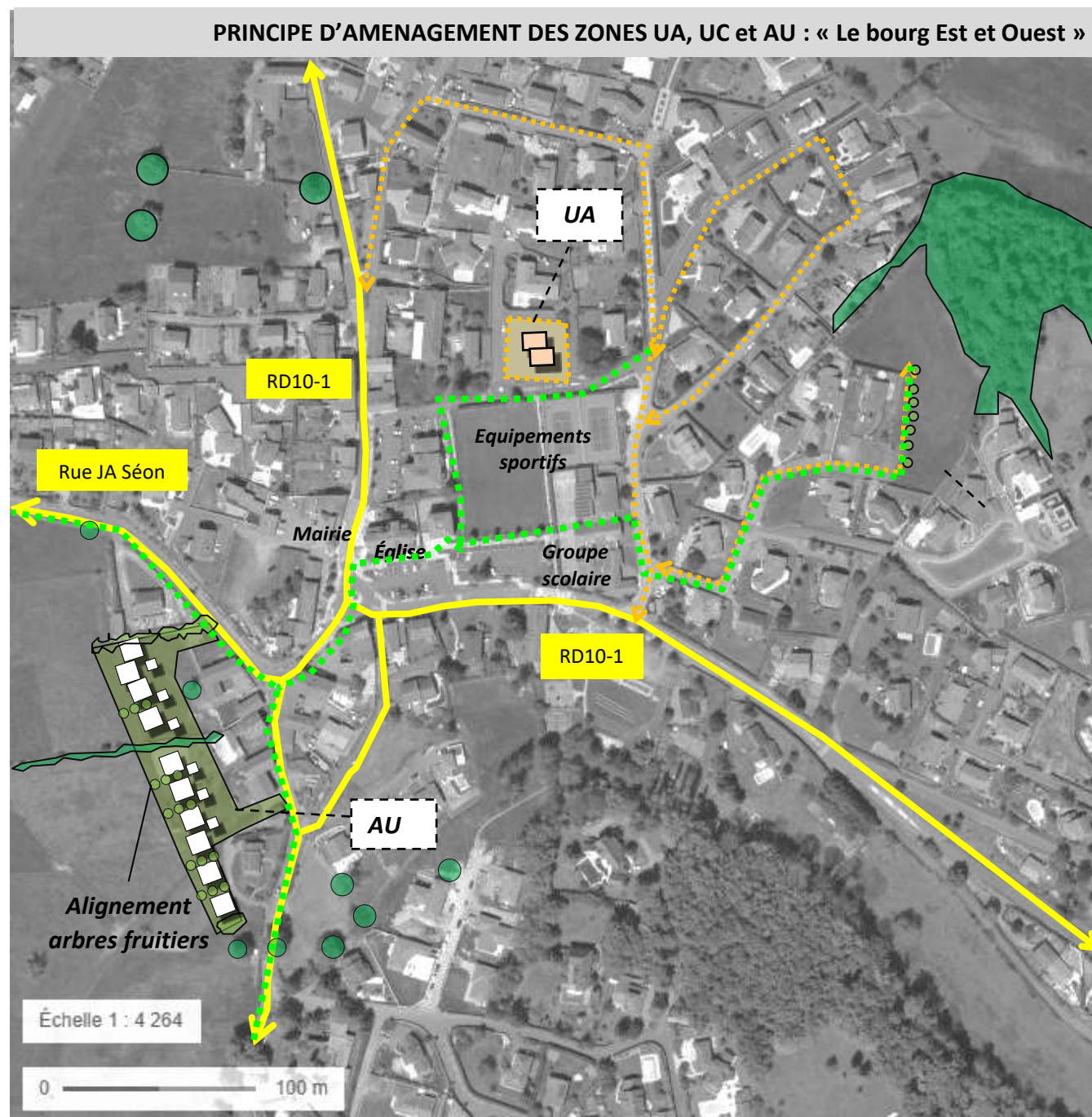
Zone AU : Minimale de 23 logements par ha avec opération d'ensemble par tranche minimale de 4 logements

Typologie de construction :

Habitat individuel groupé ou intermédiaire et petits collectifs

Divers :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle.
- Recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs ou à l'alignement.
- Hauteur maximum des constructions à 9 m en UA et 8 m en UC et AU pour respecter la silhouette de la trame verte du site.



4.4. SECTEUR n°4 : LE BOURG NORD»

Situation : Nord du bourg

Superficie zone 1AU : 0,27 ha

Superficie zone AU : 0,56 ha

LOCALISATION DU SECTEUR n°5 : LE BOURG NORD

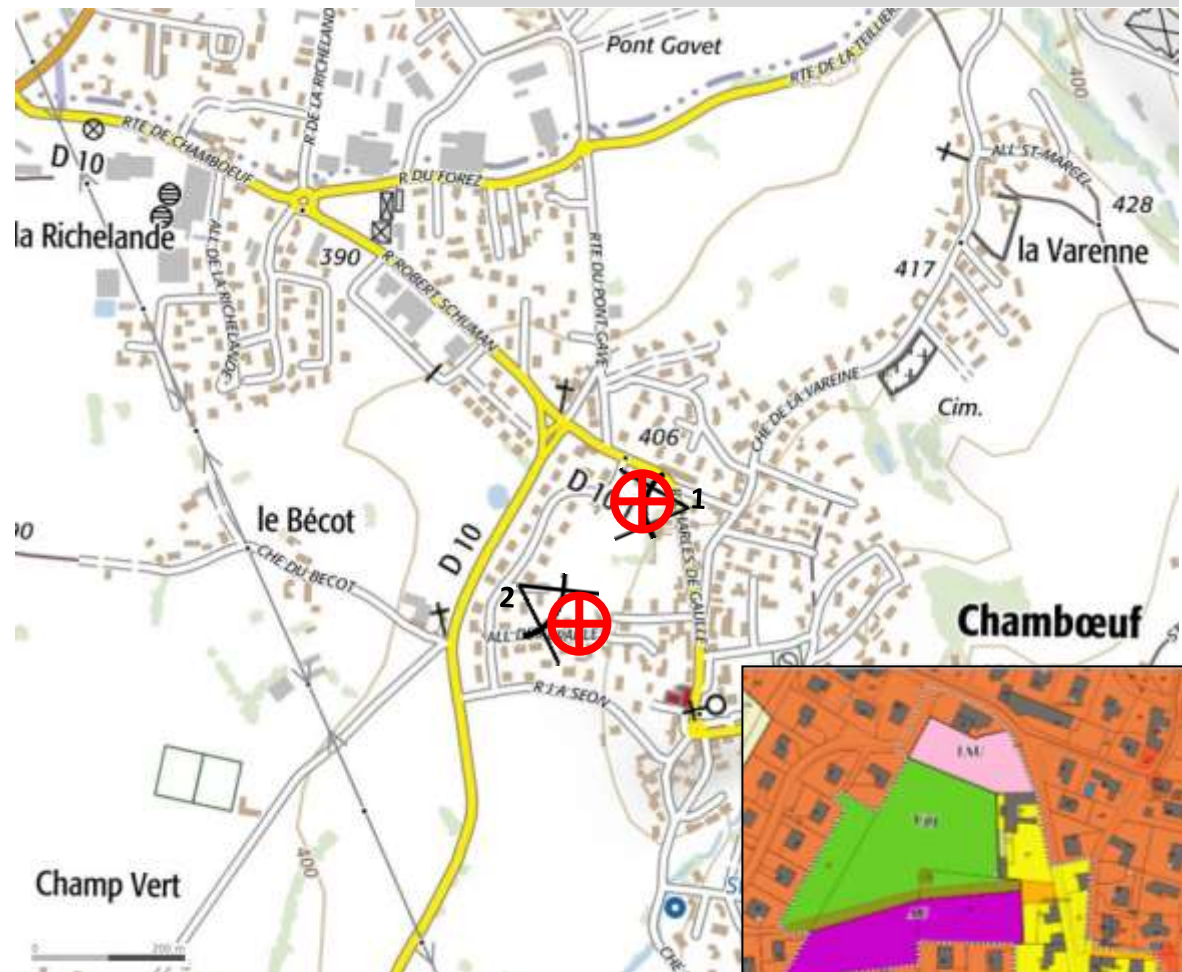


1- Vue depuis la rue Charles de Gaulle (RD10-1)



2- Vue depuis l'impasse débouchant sur l'allée des Grands Chênes

Description des zones : Ces zones se situent dans le cœur de village. Il s'agit d'une emprise occupée par un jardin d'agrément clos de murs. Sa localisation représente un enjeu majeur de cœur vert et de densification bâtie pour proposer une offre logements en habitat intermédiaire ou de petits collectifs bénéficiant d'espaces extérieurs de qualité.



L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes suivants :

Echéance :

1AU Moyen terme/AU : Long terme

Accès automobile :

Accès depuis la voie communale

Densité de construction :

En zone 1AU Minimale de 70 logements par ha soit 18 logements

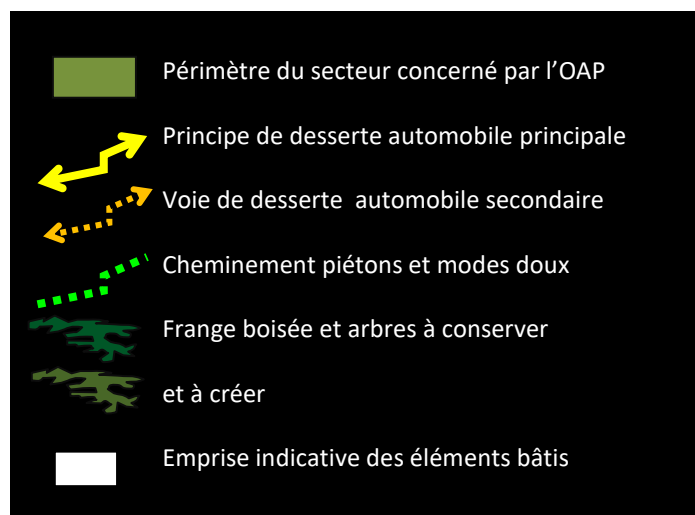
En zone AU Minimale de 20 logements par ha soit 12 logements

Typologie de construction :

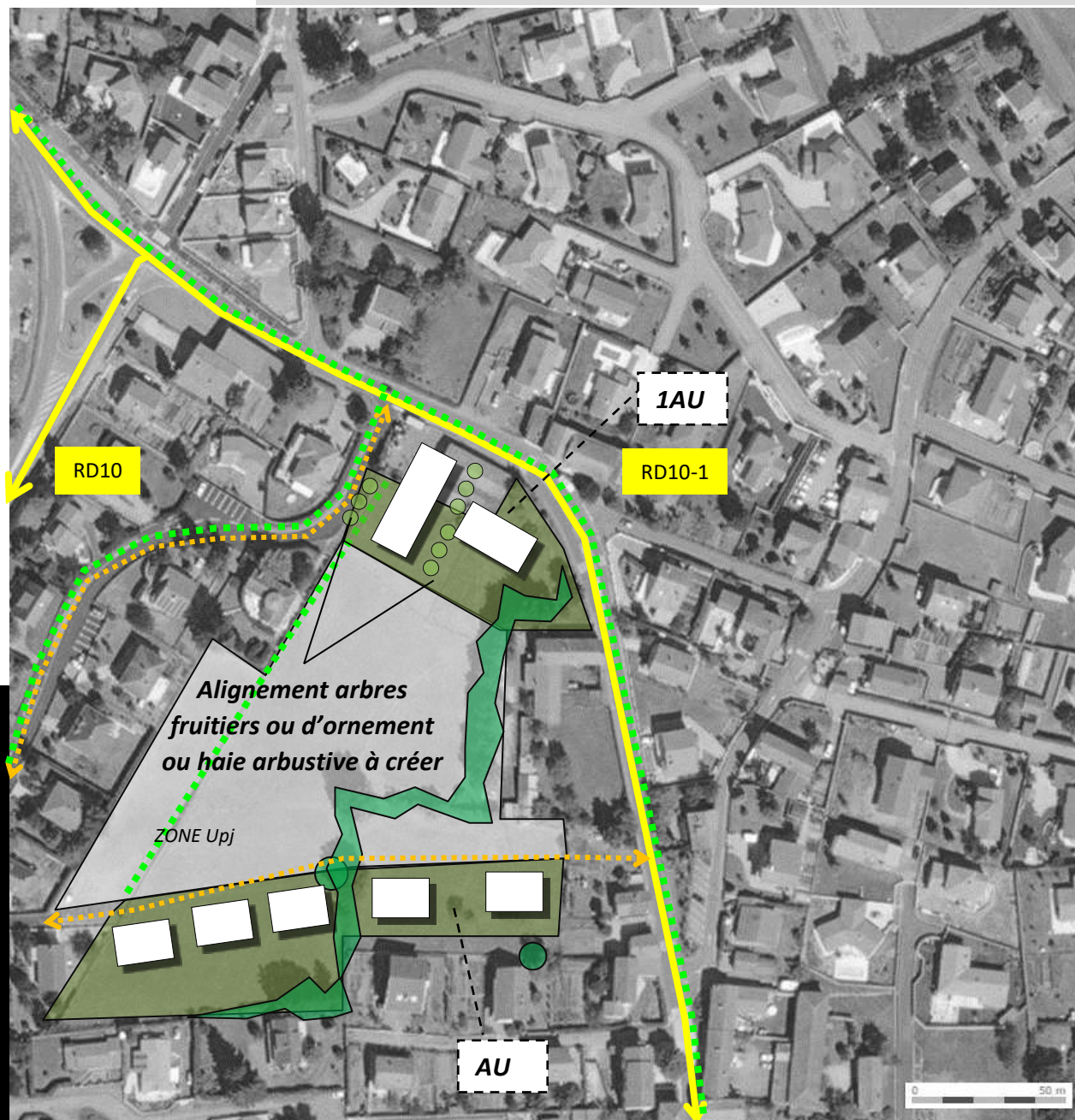
Petits collectifs et habitat intermédiaire dense

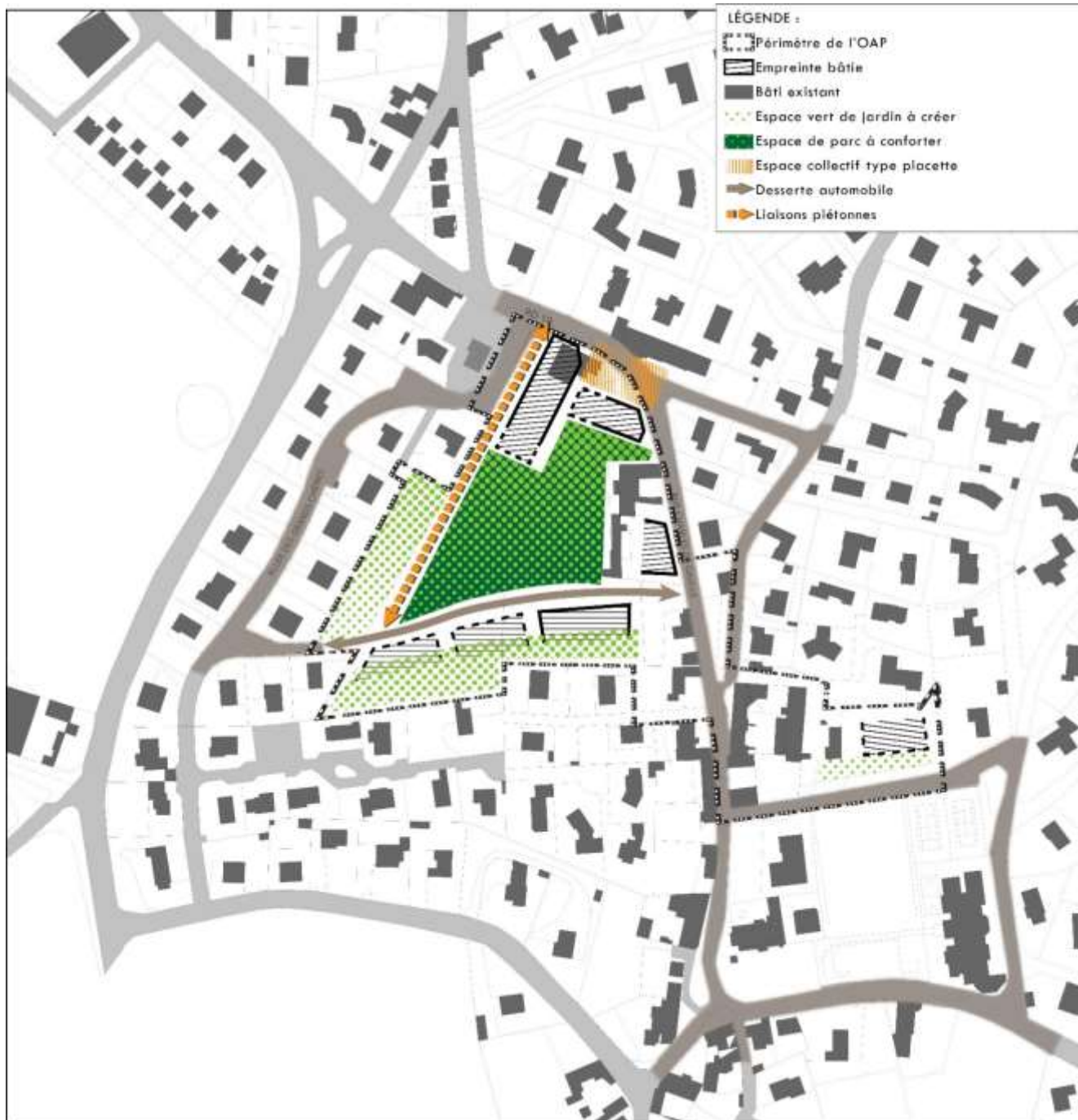
Divers :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle.
- Recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs.
- Hauteur maximum des constructions à 8 m
- Favoriser la compacité bâtie
- Accompagnement des voies par des liaisons douces
- Système de noues paysagères le long des voies



PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU et AU : LE BOURG NORD





4.5. SECTEUR n°5 : LE MARANDIER»

Situation : Sud du bourg

Superficie zone UC : $0,22+0,21+0,07 = 0,51$ ha

Superficie zone AU : 0,25 ha



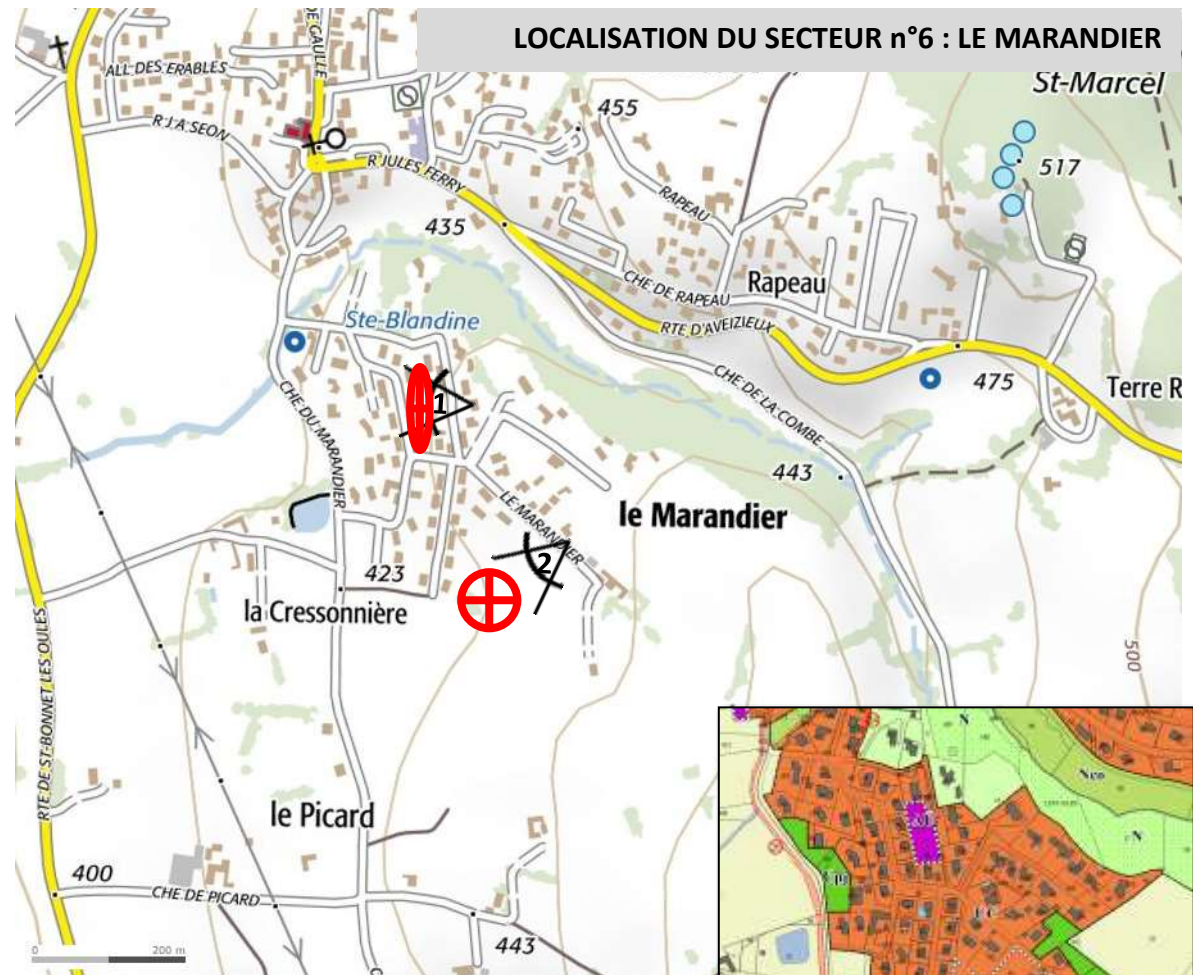
1- Vue depuis l'allée du Petit Bois sur la zone AU



2- Vue depuis le chemin du Marandier sur la zone UC

Description de la zone AU : Cette zone se situe au cœur d'un quartier pavillonnaire et longe l'allée du Petit Bois.

Description de la zone UC : Cette zone correspond à un secteur pavillonnaire en frange Sud de la tâche urbanisée du bourg.



L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes suivants :

Echéance :

UC : Court terme /AU : Long terme

Accès automobile :

Accès depuis la voie communale

Densité de construction :

Zone UC : Minimale de 17 logements par ha soit 9 logements sur les parcelles ou tènement foncier

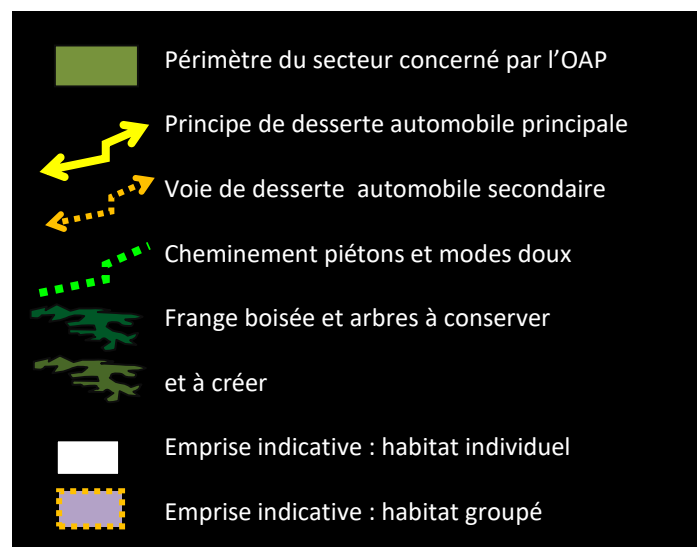
Zone AU : Minimale de 16 logements par ha soit 4 logements sur chacune des zones

Typologie de construction :

Habitat individuel et groupé

Divers :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle.
- Recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs ou à l'alignement.
- Hauteur maximum des constructions à 8 m pour respecter la silhouette de la trame verte du site.



4.6. SECTEUR n°6 : « LA GRANGE »

Situation : Nord-Ouest de la commune

Superficie zone AUF : 5,82 ha

LOCALISATION DU SECTEUR n°7 : LA GRANGE

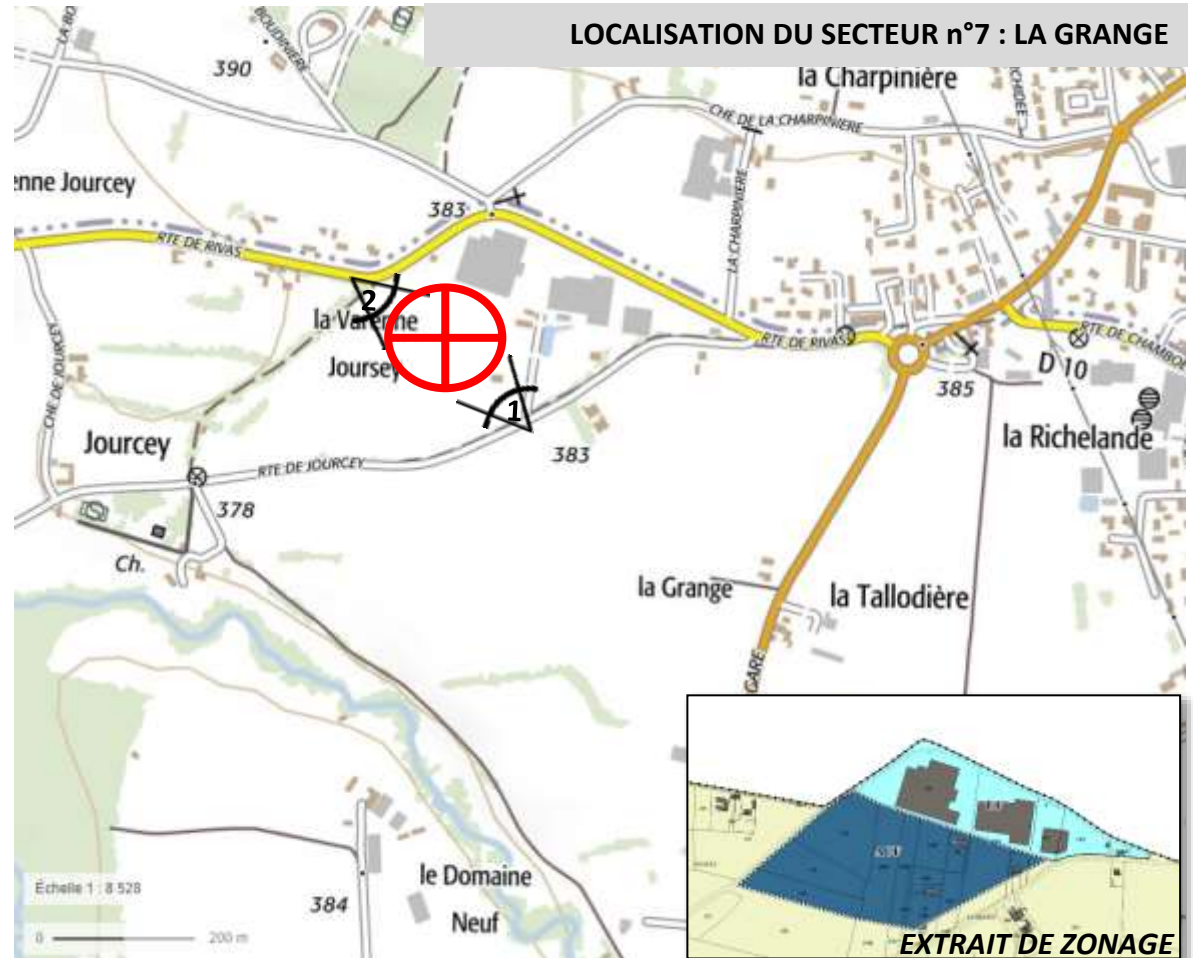


1- Vue depuis la route de Jourcey



2- Vue depuis la route de Rivas

Description de la zone : Cette zone à vocation économique se situe en extension de la zone UF de la Grange à proximité de la RD101 et RD12.



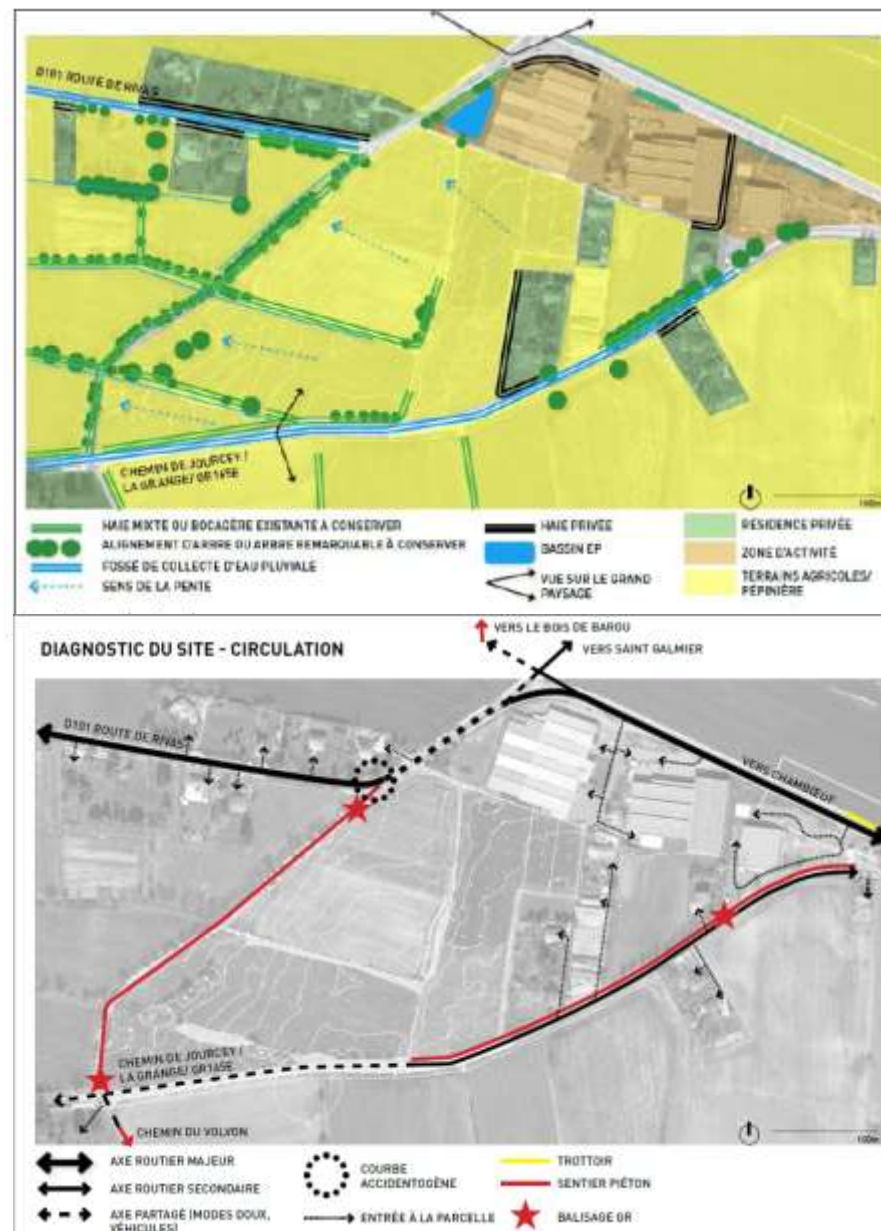
Contexte / AMENAGER UNE ZONE « NOUVELLE GENERATION »

Suite au constat d'une qualité spatiale (architecturale, urbaine, paysagère) des sites économiques du territoire globalement peu qualitative, Saint-Etienne Métropole souhaite désormais construire une nouvelle offre, qualitative et structurée. Cela implique notamment de monter le niveau d'ambition des zones d'activités économiques, par la mise en place d'un référentiel de qualité en matière d'aménagement des zones nouvelles et de requalification de sites existants. Saint-Etienne Métropole a également des attentes fortes concernant les projets immobiliers privés.

Il s'agit de trouver le meilleur équilibre possible entre optimisation du foncier à vocation économique (accueil de TPE/PME) et réalisation d'aménagements (VRD, espaces libres et paysagers) s'adaptant au mieux au site.

L'extension de la zone de La Grange bénéficie de cette nouvelle ambition qualitative et décline ce référentiel. C'est d'autant plus intéressant au regard du contexte bocager du secteur. Ainsi, Saint-Etienne Métropole a engagé une nouvelle mission de maîtrise d'œuvre pour ses propositions qualitatives, l'analyse du site et de gestion alternative des eaux pluviales.

Des études sur la biodiversité complémentaires à celles réalisées en 2013 et 2014 ont été engagées pour ajuster au mieux le périmètre et le projet d'aménagement (type et ampleur des espaces préservés). Ces études menées sur un périmètre plus large que le périmètre opérationnel pressenti (11 hectares) ont d'ores et déjà permis de confirmer la pertinence de celui-ci afin d'éviter les impacts sur la biodiversité au maximum sur l'espace tampon au Sud et de les conserver à usage agricole. L'importance des haies bocagères, élément structurant de l'aménagement futur, est mise en exergue dans l'étude comme réservoir de biodiversité.



L'ensemble de ces études a permis de préciser les orientations retenues à l'échelle du projet d'aménagement. En matière de desserte, il est prévu de **réaliser un seul accès, situé sur la route de Rivas** au Nord-Ouest du site, vraisemblablement via **un giratoire pour résoudre le problème d'accidentologie**. A priori, cette solution permet parallèlement de conserver les espaces naturels, notamment les chênes pédonculés qui bordent le cheminement. Cela doit être confirmé dans la suite des études.

Afin de conserver le caractère du site, **les alignements d'arbre et les haies constituant les franges du site sont conservés**. Surtout, ils seront complétés sur l'ensemble des franges de la zone ainsi qu'au sein de celle-ci avec le double objectif de proposer un cadre paysager cohérent avec le bocage et d'implanter des espaces verts favorables à la biodiversité présente.

En cœur de zone, un « espace vert » multifonctionnel sera développé : il s'agit d'une noue paysagère permettant de conserver l'axe d'écoulement des eaux pluviales identifié au schéma d'assainissement de Saint-Etienne Métropole, de proposer une gestion des eaux de la zone de manière intégrée et de proposer des espaces de « nature » et d'agrément (tables) à l'attention des usagers de la zone. Par ailleurs, l'intention est également de faire en sorte que cet espace puisse être identifié en dehors du cadre économique (salariés de la zone) et ainsi de favoriser la mixité d'usage (présence de chemins de randonnée en proximité immédiate du site).

Plusieurs hypothèses en matière de desserte en réseaux d'adduction en eaux potable (et défense incendie) et d'eaux usées ont été émises. Il s'agit de retenir les solutions les plus pertinentes dans un cadre plus large que la zone. Des travaux de reprise des réseaux concernés doivent être programmés dans une recherche d'optimisation globale, il est nécessaire de combiner ces interventions. La philosophie générale en matière de gestion des eaux est d'éviter le « tout tuyaux » en privilégiant l'infiltration en première intention.

ATOUTS DU SITE - CIRCULATION



Esquisse de principe des aménagements envisagés à valeur illustrative

Si l'infiltration s'avère impossible essais à l'appui, le rejet sera limité à 5l/s/ha pour une pluie d'occurrence 30 ans.

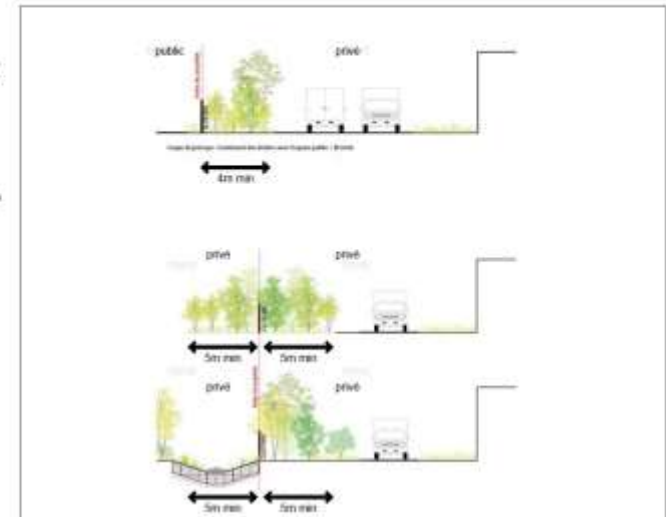
Enfin, en déclinaison du référentiel de Saint-Etienne Métropole et à l'instar des projets de zones d'activité en cours et des règles d'implantation des bâtiments ont été travaillées sur le principe. Elles seront précisées au cours des études à venir et seront accompagnées dans leur mise en œuvre via des outils d'accompagnement garantissant leur qualité (Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, architecte-conseil).

Le projet d'extension de la zone de La Grange vise en conséquence à être intégré dans le contexte local. Il ne s'agit pas d'un projet hors sol clos. Ainsi, il accompagne des besoins et pratiques du territoire.

Outre l'accidentologie évoquée précédemment, le projet répond aux usages récréatifs : un des objectifs du projet est de pouvoir décliner divers usages, notamment en période de fin de semaine sur un secteur particulièrement fréquenté par des activités de randonnée et d'équitation.

PRÉCONISATIONS SEM POUR L'AMÉNAGEMENT DES NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉ

- GESTION DES EP :**
- 25% surfaces doivent être végétalisées (100% sodum proscrit)
 - 150m² géré à la parcelle sans rejet
 - les bassins de gestion des EP doivent être localisés en limite d'espaces publics ou entre les lots, 80cm profondeur max
 - pentes de noues : 1:3 à 1:5
- CLÔTURES ET LIMITES :**
- 2m hauteur max
 - clôture métallique barreaudage vertical
 - 4m frange paysagère sur le lot en limite publique
 - 5m de frange paysagère sur le lot en limite privée (les noues font partie des franges paysagères)
- ECLAIRAGE + SIGNALÉTIQUE :**
- système mobilier SEM et ville



Principes d'aménagement de la future zone d'activités des Granges à Chamboeuf

Les aménagements paysagers, naturels et d'équipement en cœur de zone pourront permettre ce type de fréquentation.

Inversement, le projet est accompagné par des interventions de la commune notamment puisque celle-ci développe depuis de nombreuses années un réseau modes doux au sein du village-jardin mais également sur l'ensemble de la commune. En échos aux préconisations de l'Atelier LD, la commune a par exemple engagé l'extension du cheminement doux au Sud (route de La Grande / Jourcey) déjà initié dans le cadre de l'implantation de l'Intermarché.

Référence à valeur d'illustration



NOUE CENTRALE



ATELIER LD - CORBAS NOUE ET REDANS



PRAIRIE DE FAUCHE FLEURIE ET PLANTATIONS D'ARBRES



POCHES D'ASSISES OMBRAGÉES (PROJET PAR WALLACE LUI)



ALIGNEMENT D'ARBRES SUR VOIRIE
ET MISE À DISTANCE DES PARCELLES PRIVÉES AVEC UNE HAIE ET MASSIF



ATELIER LD - ZAC SAINT-JEAN D'ARDIERES ZAC DES VILLARDS



CLAIRIÈRE D'ASSISE ENTRE LA PRAIRIE ET LE BASSIN (PROJET PAR PLANER)



ATELIER LD - ZAC SAINT-JEAN D'ARDIERES ZAC DES VILLARDS

L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes :

- L'aménagement, le traitement et de l'urbanisation de l'îlot sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Echéance :

Court et Moyen terme

Accès automobile : Accès depuis la RD 101 route de Rivas

→ Créer une desserte du site avec voirie interne autour d'un espace central fortement paysager

Densité de construction :

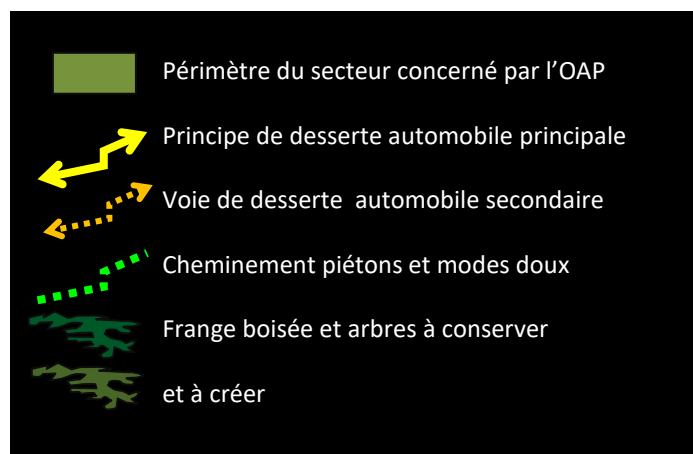
→ Sans objet

Typologie de construction :

Bâtiments d'activités

Divers :

- Plusieurs îlots urbanisables seront aménagés. Ils accueilleront des entreprises de type industriel ou artisanal.
- Possibilité de fusionner ou de diviser ces îlots en fonction de la taille et de la nature des activités,
- Traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public
- Rechercher également une unité d'ensemble à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).



PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUF : LA GRANGE



5. LE VOLET PROGRAMMATION

5.1. Le programme de logements

Le PLU doit permettre de mettre en œuvre une diversification de l'offre en logements de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Le programme suivant devra être mis en œuvre dans la production de logements inscrite dans le PLU :

Le logement social

Il est imposé pour certaines zones AU à vocation d'habitat la réalisation de logements locatifs aidés selon les modalités définies dans l'orientation de chaque zone.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

L'accession « abordable »

Les programmes de logements intermédiaires et de collectifs tels qu'ils sont décrits dans les orientations d'aménagement et de programmation devront comporter une offre en accession abordable destinée notamment aux jeunes ménages (primo accédant) et aux familles en constitution.

L'adaptation au vieillissement

Une partie de l'offre à produire sur la commune devra être adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes. Cette offre sera développée sur les sites dans le centre à proximité des commerces et des services.

La qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Elle est de nature à accroître une fracture énergétique pour les ménages à revenus modestes du fait du coût croissant des énergies.. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre des sites soumis aux précédentes orientations d'aménagement et de programmation devront présenter une performance énergétique supérieure à la norme Bâtiments Basse Consommation.

Une dépense énergétique maximale de 30kwh/m²/an devra être recherchée pour tous les programmes de construction de ces sites.

5.2. La programmation dans le temps

Le volet habitat du PLU prévoit une programmation dans le temps des zones U et AU de la façon suivante :

- **à court terme** (1 à 5 ans), les zones UA et UC pour une surface cumulée de 1.55 ha et un potentiel d'environ 30 logements,
- **à moyen terme** (5 à 10 ans), les zones 1AU pour une surface cumulée de 0.7 ha et un potentiel d'environ 20 logements,
- **à long terme** les zones AU qui nécessitent une révision du PLU pour une surface cumulée de 2.2 ha et un potentiel d'environ 60 logements.

La commune se réserve le droit de modifier cet ordre dans le cas où les zones restent bloquées par rétention foncière. En effet il est rappelé que la commune a une maîtrise foncière partielle des zones U, 1AU ou AU du PLU. La gestion de la programmation dans le temps ne peut être réalisée que dans le cas d'une maîtrise publique du foncier et d'une gestion des opérateurs ou opérations privés.

A titre indicatif, les projections font état d'une capacité potentielle d'environ 30 logements pour les secteurs UA et UC, 20 logements pour les secteurs 1AU avec une logique dominante d'habitat individuel sur lots libres d'ores et déjà engagée.

Pour les secteurs AU d'une urbanisation de long terme, il est envisagé la mobilisation de plusieurs secteurs représentant une surface de 2,2 ha et un potentiel de 60 logements en proposant des logements intermédiaires ou en petits collectifs afin de tendre vers l'objectif d'une densité globale de 25 logements prescrite par le SCoT.

Nota : Cette hypothèse résulte du calcul des surfaces urbanisables (secteurs de zonage, surfaces brutes y compris espaces libres), des vocations et modes d'urbanisation retenus (habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif), de la capacité de construction de logements notamment pour respecter la densité prescrite par le SCOT.



Secteur U en OAP de densité

ZONE	PARCELLES	SURFACE	Logements	Densité
UA	250/256/257	1 591	10	63
SOUS TOTAL		1 591	10	63
UC	AE 52	957	1	10,4
	AD 149	694	1	14,4
	AK 163	800	1	12,5
	AD 173	748	1	13,4
	AD 201	897	1	11,1
	AD 216	793	1	12,6
	AD 296	905	1	11,0
	AD 288	1208	1	8,3
Allée Plein Sud	AI 267	911	1	11,0
Marandinier	AK39	2118	4	18,9
	AK 196/197	1997	2	10,0
	Ak 204	731	1	13,7
	AD 315	676	1	14,8
	Ak 206	461	1	21,7
SOUS TOTAL		13 896	18	13,0
1AU	AD 318	2666	16	60
1AU	AI 277	444	1	23
Rapeau RD	AI 280	432	1	23
1AU	AI 229	3796	1	10,5
Allée du Belvédère	AI 230		1	
	AI 231		1	
	AI 234		1	
SOUS TOTAL		7 338	22	30
AU	AD 35	5599	12	21,4
	AB 418/419	2472	10	40,5
	AK 65 66 67	2495	4	16,0
	171/172/176	2633	6	22,8
BENIER	AI 195	1645	4	24,3
Bourg	AI 203	1357	8	59,0
	AI 264	1114	6	53,9
	AI 265	1358	6	44,2
	AI 109	1442	3	20,8
	AI 51	1602	3	18,7
SOUS TOTAL		21 717	62	28,5
TOTAL GENERAL		44 542	112	25,1