



Projet arrêté le : 02/12/2021

APPROBATION : 29/06/2023

MODIFICATION :



Plan Local d'Urbanisme

Orientations
d'Aménagement et
de Programmation

Sommaire

Sommaire	2
Introduction	3
Cadre réglementaire	3
OAP – Le bourg	4
Exemples d'opérations	7
Logements individuels groupés prenant l'apparence des corps de fermes caractéristiques	7
Logements individuels groupés autour d'une place centrale paysagère	7
Aménagements paysagers et végétalisés des abords des constructions	8

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la Gimond comporte une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette OAP s'inscrit en complémentarité du règlement du PLU, en proposant un parti d'aménagement pour ce secteur.

Les opérations de construction ou d'aménagement qui seront mises en œuvre dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP : elles devront les respecter dans leurs principes.

Cadre réglementaire

Article L152-1 du Code de l'urbanisme

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L151-6 du Code de l'urbanisme

« Les OAP 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. (...) ».

Article L151-7 du Code de l'urbanisme

« 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 (...). »

OAP – Le bourg

Contexte

Ce secteur se situe à l'Est du centre bourg, entre la route de Mazancieux au Nord et la route du Bourg au sud. Il se caractérise par :

- Sa continuité urbaine du bourg, à proximité de l'école et des opérations de construction récentes (projet Bâtir et loger - 6 logements collectifs, projet lotissement « Le Roule » - 3 lots de maisons individuelles)
- Son positionnement central entre le centre bourg historique et le secteur d'extension pavillonnaire de Mazancieux ;
- Une localisation en pente, structurée en deux plateaux nord-sud, avec des points de vue paysagers importants à l'échelle du bourg ;
- Des haies bocagères aux abords du site ayant une fonction écologique et paysagère

Enjeux d'aménagement

L'aménagement du secteur doit permettre de structurer l'interface entre les deux pôles du bourg et de Mazancieux en :

- Organisant une opération cohérente avec le tissu urbain environnant et la topographie du site
- Poursuivant la diversification de l'offre de logements par une gradation de la densité du site
- Créant des cheminements adaptés et sécurisés s'appuyant sur le réseau viaire existant pour relier Mazancieux, le bourg et l'école
- Maintenant des perspectives visuelles sur le grand paysage
- Gérant la transition progressive avec les espaces agricoles

Principes d'aménagement

Principes de phasage

L'aménagement de la zone se fera en deux phases :

- La phase 1, en partie basse au Sud du site, correspondante à la production de logements collectifs : 2023-2025. Cette première partie peut se réaliser immédiatement, dès l'approbation de la révision du PLU.
- La phase 2, sur la partie haute au Nord du site, correspondante aux logements individuels groupés : à partir de 2025, après la réalisation effective de la phase 1 ou concomitamment.

Principe de programmation :

- Tendre vers la réalisation de 15 logements/ha, soit de l'ordre de 14 logements minimum sur l'ensemble de la zone, par l'aménagement de deux plateaux :
 - o La moitié de ces logements sous forme de logements collectifs sur la partie Sud du site
 - o L'autre moitié sous la forme de logements d'individuels groupés sur la partie Nord du site

- Une diversité de taille de logements et de statuts d'occupation devra être prévue
- L'implantation des constructions tiendra compte de l'intégration dans la pente, en s'implantant en terrasses successives respectant le relief du terrain, de façon parallèle aux courbes de niveaux

Principe d'accès, stationnement, modes doux :

- Aménagement de deux accès indépendants au site :
 - o Un accès via la route de Mazancieux pour desservir la partie nord du site se terminant par une placette de retournement à végétaliser et paysager.
 - o Un accès sud depuis la route du Bourg, pouvant être mutualisé avec les constructions à l'Ouest, pour desservir la partie sud du site
 - o Les voies de desserte des constructions à l'Est se feront depuis ces voies principales, selon une organisation en peigne.
- Création d'un cheminement modes actifs sécurisé jusqu'à l'école depuis Mazancieux sur la partie nord du site, et permettant la jonction jusqu'au sud du site
- Le stationnement devra être géré à l'échelle de l'opération :
 - o Du stationnement sera créé le long de la voirie de desserte, ainsi que sur la placette de retournement
 - o Le stationnement sera intégré aux logements pour la partie logements collectifs

Principe d'intégration architecturale urbaine et paysagère :

- Préservation des haies bocagères existantes à l'Ouest et au Nord du site
- Création d'un espace commun paysager et végétalisé au Sud du site
- Principe de frange végétalisée à créer à l'Est du site pour assurer une transition progressive avec les espaces agricoles, et au Nord pour limiter les nuisances liées à la proximité de la voirie
- Implantation préférentielle des jardins orientés sud/ouest pour permettre un ensoleillement optimal
- Orienter les ouvertures des principaux lieux de vie (séjours / chambres) au sud-sud / ouest, pour favoriser les économies d'énergie

PLUi La Gimond
OAP Aménagement - Zone AUa



Exemples d'opérations

Logements individuels groupés prenant l'apparence des corps de fermes caractéristiques



Logements individuels groupés autour d'une place centrale paysagère



Une allée piétonne permettant d'être utilisée, occasionnellement, par les voitures pour déposer les objets lourds.

Aménagements paysagers et végétalisés des abords des constructions





46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com