

SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

LA GRAND'CROIX

APPROBATION : 30 juin 2016

**Modification simplifiée n°1 :
28 septembre 2023**



Plan Local d'Urbanisme

3a Orientations
d'aménagement
et de programmation

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Définition des OAP (extrait de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Application respective des OAP et du règlement du PLU (extrait de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme)

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

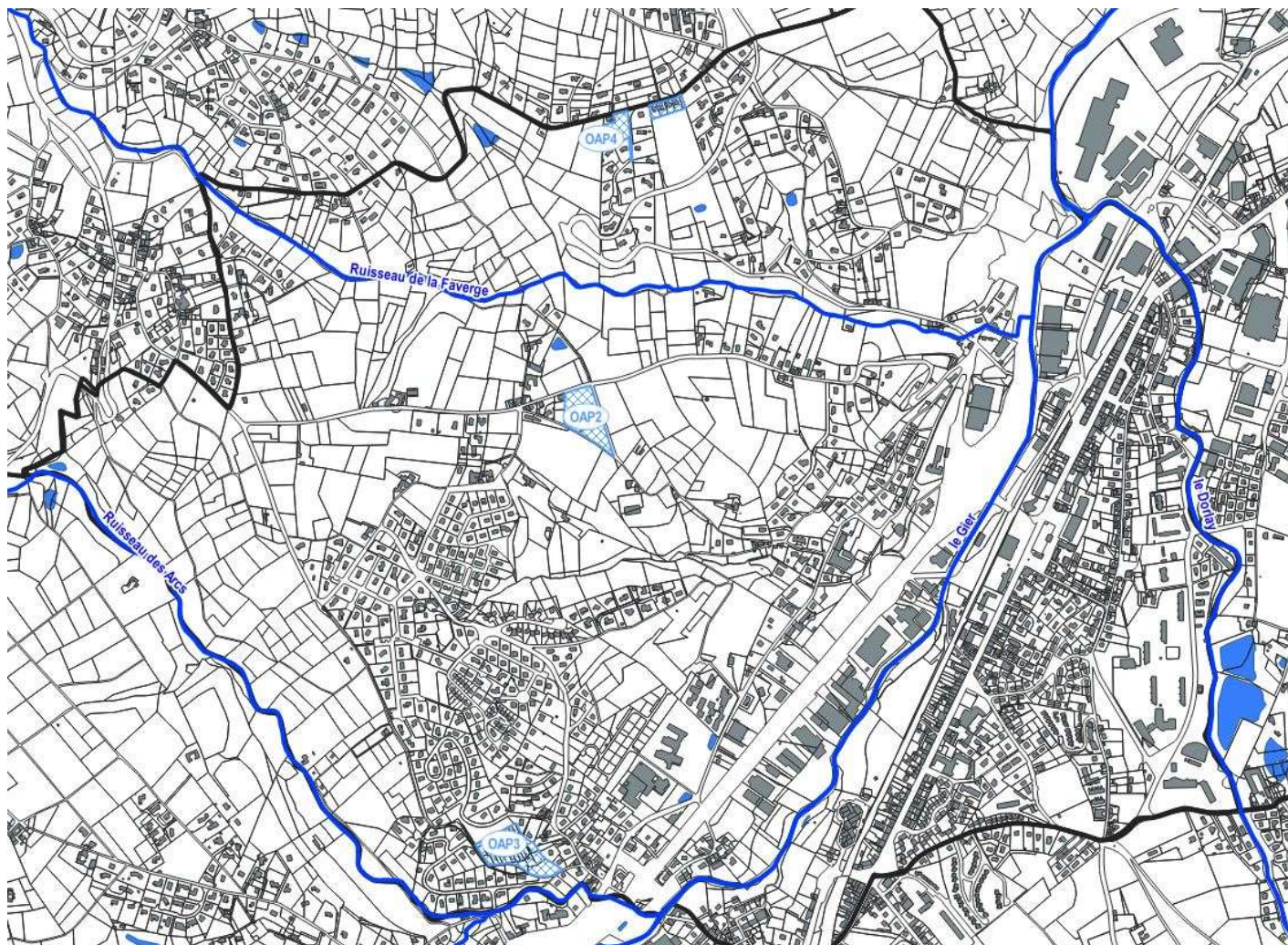
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de La Grand'Croix

Des OAP sont définies dans le PLU de LA GRAND'CROIX pour guider l'aménagement de plusieurs secteurs à enjeu :

- Combérigol : une éco-opération d'habitat
- Faubourg de Couzon : la densification du tissu bâti existant
- La Jardière : la densification du tissu bâti existant.

Plan de situation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

(Trame quadrillée Bleu)





Secteur de Combérigol

Une éco-opération d'habitat

Contexte

Le secteur de Combérigol est situé sur les coteaux nord-ouest de la Grand-Croix dominant la vallée du Gier.

Il s'agit d'un ancien hameau agricole qui a été rattrapé par l'urbanisation au fil du temps. Aujourd'hui les activités agricoles ont cessé, et ce secteur est à vocation d'habitat. Une urbanisation récente s'est développée venant conforter ce lieu de vie. Le terrain à aménager forme un plateau avec de faibles pentes exposées principalement au Sud, ce qui en fait un espace particulièrement pertinent pour le développement d'un habitat diversifié.

Le hameau forme un ensemble bâti homogène de faible hauteur : 2 niveaux maximum et toiture à double pente.

Le hameau est connecté à la vallée soit par la rue de Combérigol, soit via la route de Salcigneux.

Le site est délimité par :

- la rue de Combérigol au nord : voie d'accès principale depuis la vallée ; un espace de ralentissement marque le carrefour entre la rue de Combérigol et le chemin de Chavillon ;
- le chemin de Chavillon en bordure Est du site : ancien chemin rural assez étroit ;
- le chemin de terre en limite Sud : il s'agit du prolongement du Chemin des Alouettes desservant les maisons récentes réalisées en extension Sud du hameau.

Atouts et contraintes

Le terrain objet des orientations d'aménagement et de programmation présente de nombreux atouts :

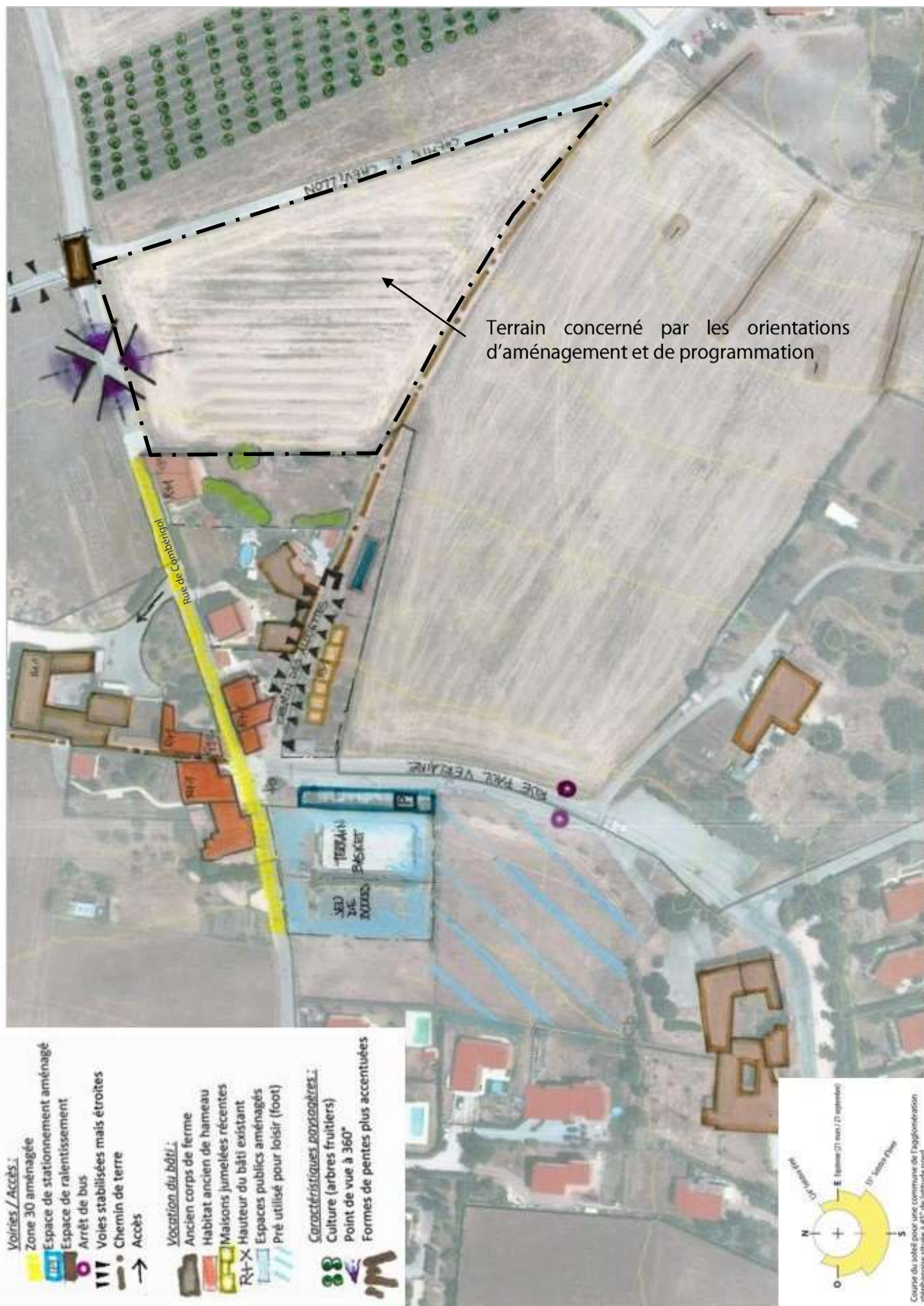
- faibles pentes inférieures à 3%,
- exposition principale nord/sud,
- points de vue dégagés sur le lointain (ouverture visuelle à 360°),
- en continuité du hameau constitué d'anciennes maisons de village et corps de ferme,
- proximité d'une desserte de transport en commun le long de la rue Paul Verlaine.

Le hameau bénéficie de plusieurs aménagements et équipements :

- zone 30 au niveau de sa traversée de manière à inciter au ralentissement de la circulation,
- aires de jeux (terrains de basket et de boules),
- salle polyvalente de la « Ferme Sorlin » (spectacles, manifestations culturelles, réunions, et location aux habitants de la commune pour des événements familiaux jusqu'à 22 heures).

Le site ne présente pas de contraintes majeures particulières. Les pentes deviennent plus abruptes au Sud-Est, au-delà du site à aménager.

Existant



Principes d'aménagement

Des principes d'aménagement s'imposeront en matière :

- d'accès et de desserte
- de cheminements piétons
- de composition générale
- d'insertion paysagère
- d'insertion environnementale.

Accès et desserte

Afin d'optimiser le foncier disponible, il est envisagé de desservir l'opération à partir des infrastructures existantes en bordure du site, et notamment le chemin de Chavillon. Il s'agira de prévoir son élargissement à partir du carrefour avec la rue de Combérigol jusqu'aux voies de desserte internes à la zone à créer.

Les logements à implanter au Nord seront desservis directement depuis la rue de Combérigol. Ils seront, de ce fait, implantés en continuité du bâti existant à l'Ouest, mais en retrait de la rue, de manière à laisser un espace de stationnement entre la voie et les logements.

Il est envisagé la création de 2 rues de desserte internes à l'opération à partir du chemin de Chavillon. Les extrémités seront aménagées avec des espaces de retournement adaptés aux voitures et aux véhicules techniques (ordures ménagères, pompiers). Les abords de ces nouvelles voies seront bordés d'espaces de stationnement et ponctués de plantations.

Chemins piétonniers

Le chemin de terre situé au Sud est à maintenir pour un usage piéton permettant de rejoindre le hameau et l'arrêt de bus.

Un deuxième chemin piéton est envisagé en limite Ouest permettant une transition entre les nouveaux logements et le bâti existant.

Composition générale

L'opération sera dédiée à des formes bâties groupées (par exemple, constructions accolées par le garage).

La densité de l'opération sera de 25 logements par hectare au minimum.

Insertion paysagère

L'insertion paysagère repose sur :

- un front bâti structurant à aménager en bordure de la rue de Combérigol marquant l'entrée Est du hameau. Il s'agira de retrouver une organisation bâtie pouvant rappeler la volumétrie des corps de ferme traditionnels avoisinants (Cf. exemple en pages suivantes).
- la hauteur du bâti : les volumes créés devront être de 2 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 1 étage) pour être en harmonie avec le gabarit des constructions existantes alentours,
- le décalage entre les annexes (garages ...), et les volumes dédiés aux habitations, permettant de marquer une transition entre espaces publics et privés, et de créer des espaces d'intimité entre les logements,

- la parcelle à aménager se termine en pointe au Sud, peu avant un dénivelé plus important. Il s'agira de réaliser à cet endroit un espace vert collectif d'agrément, pouvant servir à la gestion des eaux pluviales, permettant de marquer une transition avec le carrefour entre le chemin de Chavillon et le chemin piéton.

Insertion environnementale

- La collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera séparée. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale, en combinant des systèmes de rétention à l'échelle de l'opération et à l'échelle de la parcelle.
- En matière de performances énergétiques :
 - . les bâtiments d'habitation devront être implantés de manière à bénéficier principalement de la double orientation Nord/Sud. Les cuisines et dépendances seront préférentiellement orientées au nord, tandis que les pièces de vie (séjour ...) seront préférentiellement orientées au sud ;
 - . les espaces de vie devront être protégés des vents dominants ;
 - . les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Principes de programmation

L'opération comprendra :

- 20% de logements en accession sociale
- 20% de logements en locatif social.

Principes pour OAP



Exemple de logements individuels jumelés intégrés à un contexte de hameau

Maisons jumelées réalisées en extension du village d'Estandeuil d'environ 400 habitants dans le Parc Naturel Régional du Livradois Forez - Département du Puy de Dôme (63).

L'intérêt de l'opération est basé sur son fort degré d'intégration dans ce contexte rural.

Les volumes bâtis prennent l'apparence de corps de ferme caractéristiques de la région grâce à :

- un travail sur la volumétrie : hauteurs variées d'1 à 2 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 1 étage + toiture), toiture double pente avec débord
- une attention particulière portée à la qualité des matériaux : utilisation de matériaux traditionnels pour les façades (parement en pierre et/ou bois, volets en bois, toitures en tuiles ...), et les clôtures (bois, pierre, bosquets de végétation)
- une réflexion sur les abords de voies et chemins piétons : utilisation de matériaux stabilisés mais non goudronnés = traitement d'apparence peu sophistiqué, mais adapté au contexte rural et permettant l'infiltration des eaux pluviales
- la réalisation de clôtures mixtes composées de bosquets de végétation, murs pleins en pierre ou système à claire-voie en bois.



Façades et clôtures avec réemploi de matériaux traditionnels : parement en pierre et bois



Clôtures mixtes alliant structures à claire-voie en bois, murets pleins en pierre permettant l'intégration des coffrets électriques et bosquets de végétation



Utilisation de matériaux stabilisés pour la réalisation des chemins piétons et des abords de la voie





Secteur du Faubourg de Couzon

La densification du tissu bâti existant

Contexte

Le secteur de Couzon est situé à l'articulation entre le fond de vallée (tissu ancien de faubourg) et le coteau (habitat pavillonnaire).

Une enclave non construite, d'une superficie d'un peu plus d'un hectare, est accessible à partir de la rue des Arcs. Cet ensemble de tènements occupe un replat de terrain, qui se prolonge au Sud par une pente forte en direction de la rivière Gier.

Atouts et contraintes

Le site objet des orientations d'aménagement et de programmation présente de nombreux atouts :

- pente modérée,
- exposition principale nord/sud,
- points de vue dégagés sur le lointain,
- proximité d'une desserte de transport en commun (Route de Salcigneux),
- chemin existant en bordure du site, reliant la Route de Salcigneux et la rue des Arcs.

Principes d'aménagement

Des principes d'aménagement s'imposeront en matière :

- d'accès et de desserte
- de cheminements piétons
- de composition générale
- d'insertion paysagère
- d'insertion environnementale.

Accès et desserte

La desserte du site sera organisée à partir du prolongement de la rue des Arcs.

Chemins piétonniers

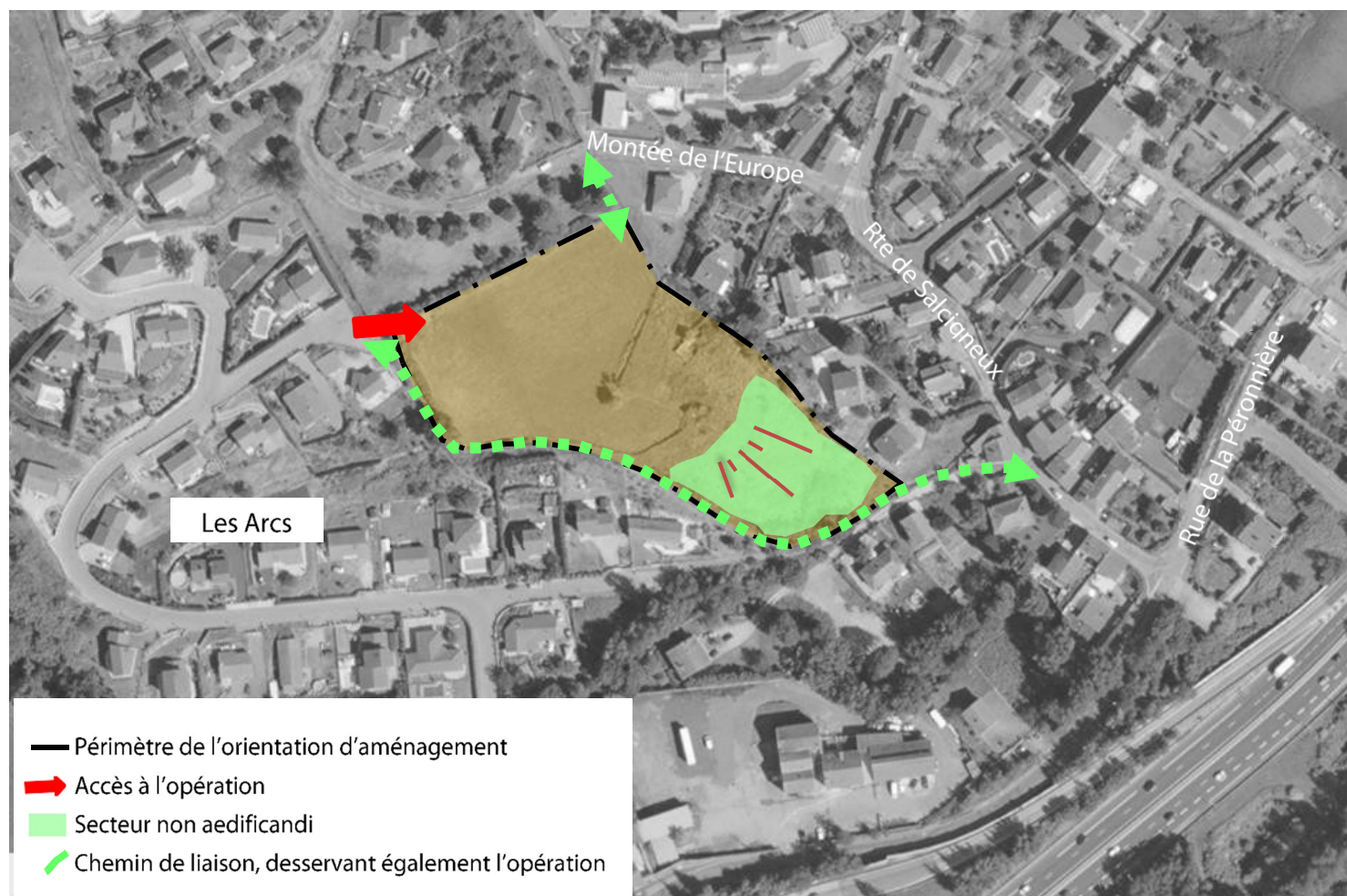
Le chemin existant qui longe le site au Sud est à maintenir pour un usage piéton, permettant de rejoindre le secteur des Arcs à la rue de la Péronnière.

Un accès à usage des piétons sera créé à partir de la Montée de l'Europe.

Composition générale

L'opération sera dédiée à des formes bâties groupées (par exemple, constructions accolées par le garage), ou intermédiaires.

La densité de l'opération sera de 25 logements par hectare au minimum.



Insertion paysagère

L'insertion paysagère repose sur la préservation d'un secteur non aedificandi sur la pointe Sud du site, qui correspond à une pente forte de terrain.

Insertion environnementale

- La collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera séparée. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale, en combinant des systèmes de rétention à l'échelle de l'opération et à l'échelle de la parcelle.
- En matière de performances énergétiques :
 - .les bâtiments d'habitation devront être implantés de manière à bénéficier principalement de la double orientation Nord/Sud
 - .les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.



Secteur de la Jardière

La densification du tissu bâti existant

Contexte

Le secteur de la Jardière occupe le coteau dominant le vallon de la Faverge. Il est principalement occupé par un tissu pavillonnaire épars, qui s'est développé au gré des opportunités.

Le secteur est accessible par la RD106, sinueuse, et connectée à l'échangeur A47 de La Grand' Croix, et par une voie communale depuis Cellieu.

Atouts et contraintes

Le secteur concerné par l'OAP porte sur 2 parcelles disjointes, accessibles par la route de Couttanges depuis Cellieu. La pente est assez forte. Les parcelles bénéficient d'une bonne exposition et de larges vues sur le massif du Pilat. L'habitat environnant est de type pavillonnaire avec une faible densité (parcelles d'au moins 1.300 m²).

Principes d'aménagement

Il s'agit d'optimiser le foncier, pour accueillir de petites opérations, sans toutefois produire des formes bâties en rupture avec leur environnement.

Des principes d'aménagement s'imposeront en matière :

- d'accès et de desserte
- d'insertion paysagère et environnementale.

Pour la parcelle Est

Densité

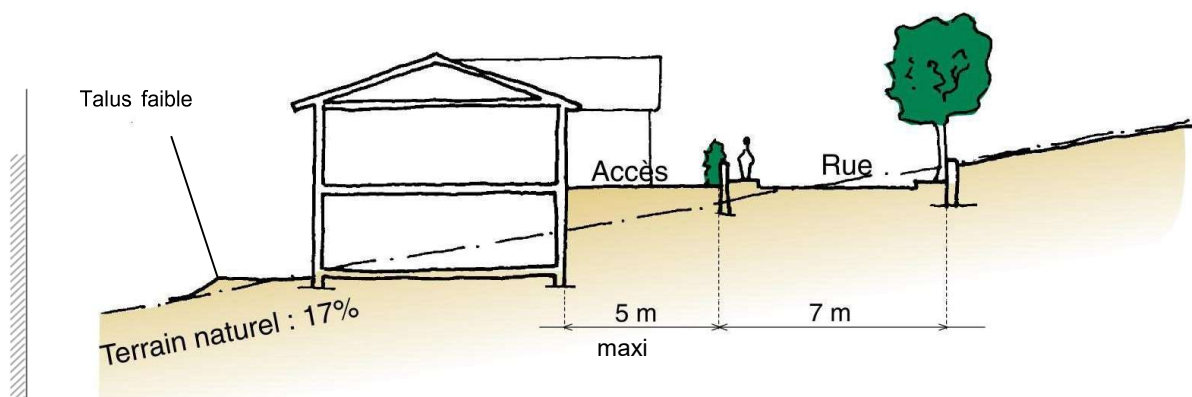
L'opération accueillera 4 logements au minimum.

Accès et desserte

Les accès se feront directement sur la route de Couttanges. Les garages seront implantés au niveau de cette route, et non pas en sous-sol. Les accès des garages seront groupés par 2.

Insertion paysagère et environnementale

- L'insertion paysagère repose sur l'adaptation des constructions à la topographie du site : les déblais-remblais devront être limités. Les garages seront implantés au niveau de la route (voir schéma ci-après).



- La collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera séparée. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale, en privilégiant des systèmes de rétention à l'échelle de la parcelle.
- En matière de performances énergétiques :
 - les pièces de vie seront orientées au Sud
 - les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Pour la parcelle Ouest

Densité

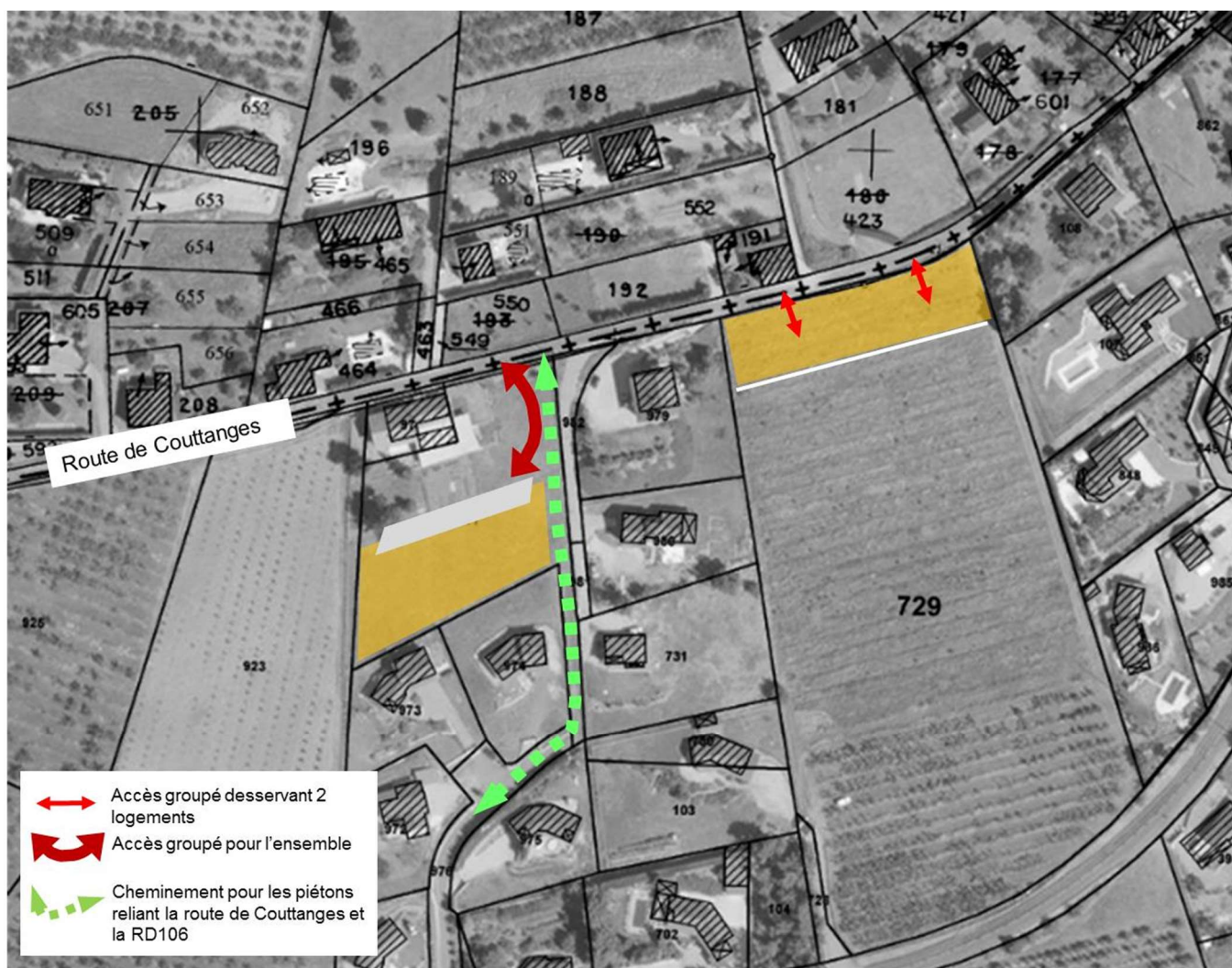
L'opération accueillera 3 logements au minimum.

Accès et desserte

Un accès unique sera créé sur la route de Couttanges.

Insertion paysagère et environnementale

- L'insertion paysagère repose sur l'adaptation des constructions à la topographie du site : les déblais-remblais devront être limités. Les garages seront implantés au niveau de l'espace commun (voir schémas ci-dessus et ci-après).
- La collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera séparée. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale, en privilégiant des systèmes de rétention à l'échelle de la parcelle.
- En matière de performances énergétiques :
 - les pièces de vie seront orientées au Sud
 - les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.





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

