

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1 LIEE A L'OUVERTURE DE LA ZONE AU1

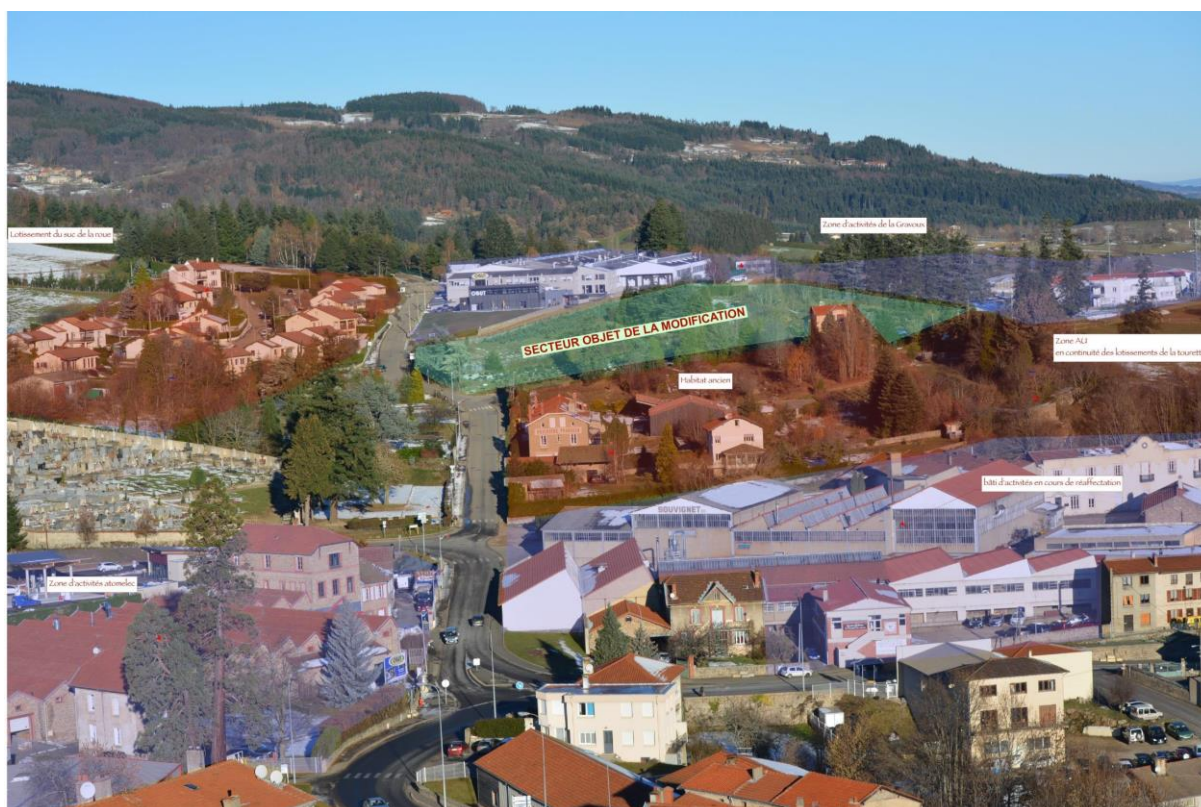
a. Contexte et enjeux :

Le secteur pour lequel est proposé l'OAP est situé au Nord-Ouest du bourg de Saint-Bonnet-Le-Château, en proximité de la zone d'activité, actuellement non bâti. Ce secteur est totalement implanté à l'intérieur d'une zone construite. De plus, de par sa situation sur un axe de vision de la Collégiale au sud et de la plaine du Forez à l'Est, cet ensemble dispose d'une assez bonne insertion dans le tissu urbain.

Au niveau de l'architecture, les formes architecturales du secteur sont inexistantes. Une seule loge est présente en limite du terrain, le reste étant des espaces verts qui correspondent à une ancienne culture de plants de bois.

Aux abords plusieurs types d'architectures sont présents : celles de la zone d'activités de la Gravoux aux aspects multiples, celle de petits bâtis ainsi que la proximité d'un lotissement des années 1980.

Le panorama du secteur ci-après atteste de la ceinture bâtie, à vocation résidentielle ou industrielle, autour du tènement.



LE CONTEXTE DE CE SECTEUR AU CENTRE D'UN BATI FORT

L'OAP concerne les parcelles cadastrées AB 118 et AB 259, actuellement classées en zone UF, et la parcelle cadastrée AB 191 classée en AU1. L'évolution du zonage vient classer ces 3 parcelles en zone UC.

Comme le précise le règlement, il s'agit d'une zone UC, réservée aux logements et aux activités de commerce, de service ou d'artisanat compatibles avec l'habitation. Toute opération devra la fois être compatible avec les orientations énoncées ci-après et être en conformité avec le règlement de la zone UC.

La commune souhaite y réaliser un équipement de services type hôtel réservé prioritairement au tourisme d'affaire, au service de la zone mitoyenne de la Gravoux, ce type d'hébergement manquant sur la commune. Elle souhaite également proposer des surfaces à des logements. Cependant, ce secteur étant sur la couronne extérieure, les logements réalisés devront être de type habitat individuel et intermédiaire, l'intérieur du bourg médiéval étant déjà destiné à recevoir du bâti plus collectif.

Il s'agit d'un secteur à enjeu puisqu'actuellement compte tenu de l'imbrication totale dans du bâti et de l'épuisement des sols, il n'est plus apte à l'activité sylvicole et agricole.

Bien orienté vers le Sud-Est, ce secteur est facile d'accès.

De plus, il constitue un secteur à enjeu du fait des dessertes présentes. En effet, les voies communales présentes peuvent être à l'origine de plusieurs cheminements alternatifs :

- un cheminement en relation avec le bourg et le secteur qui lui fait face,
- un cheminement en relation avec le centre bourg par la liaison à l'ancienne voie ferrée devenue voie verte, boulevard des Chauchères.

Le tènement est desservi sur trois côtés par des voies publiques de gabarit suffisant et de fréquentation de moyenne importance voire secondaire (Boulevard des Chauchères, Boulevard de l'industrie et Chemin des pépinières).

En infra ou en supra, ces trois voies sont équipées par tous les concessionnaires (EDF avec la proximité d'un transformateur, téléphonie et THD avec la proximité des têtes de réseaux sur la ZAC de la Gravoux, eau potable de diamètre Ø 120, eaux usées et pluviales en séparatif).

b. Éléments de programme :

Du fait de sa situation et par la réalisation d'une étude ne se limitant pas simplement à un plan-masse, l'expression architecturale devra être compatible aux principes suivants.

Répartition des surfaces et densité
--

La surface totale brute de la zone représente 14 543 m². La commune propose de décomposer l'OAP de la manière suivante :

- environ 2 650 m² affectés à un équipement hôtelier,
- environ 11 890 m² pour l'habitat. Les surfaces à vocation résidentielle seraient organisées en 4 secteurs :

- trois secteurs pour la création de lots individualisés avec de l'habitat individuel ou intermédiaire,
- un secteur pour de l'habitat intermédiaire formant un front bâti le long des voies existantes.

Chaque secteur devra respecter une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare afin que soient réalisés environ 18 logements sur l'ensemble des 4 secteurs.

Cette densité respecte celle indiquée au PLH de la Communauté de communes de Saint-Bonnet-le-Château sur la période 2012-2018. Cette densité pour un secteur périphérique de la commune, fait le pendant à la forte densité constatée sur le reste de la commune, et notamment dans le centre.

Dans ce type de réalisation où l'habitat est de type individuel, il est peu aisé d'introduire de la mixité sociale. Elle est toutefois recherchée au travers des surfaces des lots (700 à 1000 m²) et l'association d'habitats individuels et intermédiaire.

Afin de tenir compte des règles du SCoT et du PLH et de ne pas entraver d'autres réalisations dans la commune, la composition de l'OAP doit permettre la réalisation en plusieurs phases.

Qualité de l'insertion environnementale

Adaptation au sol :

La zone concernée est marquée à l'Ouest par une pente vers le Sud-Est (9 à 11%). Cette pente permet d'ouvrir le champ de vue sur le velum de la Collégiale.

Il est donc important de suivre les courbes de niveau de la topographie naturelle. Afin de respecter le relief, les terrassements en plateforme sont interdits.

Les adaptations du sol devront s'en tenir à de légers soutènements. Les soutènements en enrochement sont interdits.

L'accès direct sur les façades latérales est à privilégier.

Economie d'énergies :

Une implantation aérée des constructions présentes constitue en soi une première économie d'énergie. Sans être systématique cette solution devra être favorisée.

L'utilisation de matériaux de construction à faible énergie grise et à stockage de carbone devra être favorisée. L'éco-bilan des matériaux à la construction et à la destruction devra être pris en compte.

L'intégration de tous les apports d'économie d'énergie est à privilégier (panneaux solaires, récupération des eaux pluviales, etc.). Les énergies renouvelables devront couvrir au moins 30% des besoins de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

Les eaux pluviales seront récupérées pour l'arrosage et le lavage des véhicules.

Conformément au SAGE Loire en Rhône-Alpes, les débits de fuite dans le milieu naturel et les réseaux seront limités à 15 l/s/ha, pas en deçà de 2 l/s et les ouvrages de gestion des eaux pluviales (rétention – infiltration) devront respecter une occurrence de pluie décennale (T10).

En complément des ouvrages de gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire a la possibilité de mettre en place une cuve de récupération pour la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non domestiques (arrosage, alimentation sanitaire...). L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération

des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments réglemente et apporte un cadre à cette pratique.

Accompagnement végétal :

Un axe végétal est répertorié sur le terrain (Cf. schéma de composition de l'OAP). Il constitue une colonne vertébrale à conserver et entretenir dans le temps, y compris par replantation.

Les végétaux présents en limite doivent également être conservés et replantés.

Le long des cheminements, une étude de plantation arborée devra être réalisée avec une corrélation sur le dégagement devant le cimetière.

La haie arbustive bordant la zone d'activités UF au Nord devra être maintenue et entretenue, avec un remplacement automatique des végétaux de même taille et port (Cf. schéma de composition de l'OAP).

Pour les haies, les essences locales seront préférées ainsi que les feuillus tels que charmes, hêtre, érable, champêtre, fusain, noisetier, aubépine, églantier, sureau.

Les surfaces minérales seront minimisées. Les voies privées totalement imperméables sont interdites.

Les aménagements et plantations seront réalisés en complément dès l'ouverture du chantier.

Pour ces espaces communs, les revêtements devront alterner l'utilisation de matériaux naturels et des matériaux lavables. Il faudra également veiller à donner une identité différente à chacun de ces espaces communs afin d'apporter une diversité et une différenciation.

Formes architecturales

L'expression architecturale devra mettre en œuvre un **bâti ordonnancé** pour conserver l'axe de vision sur la Collégiale et le bourg médiéval au sud ainsi que vers la plaine du Forez à l'Est.

S'agissant d'une opération globale, elle devra faire l'objet d'une **étude d'épannelage complète**, avec approbation communale. Une organisation générale est donc préalablement nécessaire. Ce travail est le seul gage d'une création équilibrée (compacte et non de constructions disséminées) autour de cet espace avec une mise en relation avec les volumétries adjacentes. Il devra favoriser les liaisons végétales et minérales entre les nouveaux bâtiments afin de créer un ensemble.

Autant que possible il sera recherché une **cohérence entre les différents bâtiments**.

Les secteurs a, b et c correspondent à des tranches de réalisation. Il n'y a pas d'autres de priorité de réalisation. Cependant, chaque secteur ne sera ouvert à la construction qu'après que celui ouvert précédemment ait, aux trois quarts, fait l'objet de permis de construire autorisés. Cette disposition ne concerne pas le secteur d'habitat intermédiaire, au sud du tènement (d).

Bâti à vocation d'habitat :

La réalisation de petits collectifs n'est pas adaptée à ce secteur qu'il y a lieu de mettre en place dans le bourg médiéval.

L'architecture devra se contenir dans des **expressions simples et compactes** correspondant aux bâtis du secteur. Une bonne composition des masses est obligatoire, tant globalement qu'à l'intérieur de chaque secteur

Compte tenu de la proximité du secteur naturel patrimonial, les volumes des bâtis à vocation d'habitation devront être implantés afin de ne pas obérer la vision sur la Collégiale et sur la plaine du Forez (aérés et de faible hauteur).

Pour les **secteurs a, b et c** les bâtis devront opter pour typologie de **maisons individuelles ou intermédiaires**.

Pour le **secteur d** est destiné à recevoir de **l'habitat intermédiaire/groupé**. Les constructions devront former un front bâti parallèle aux axes routiers présents au Sud-Est et Sud-Ouest de l'OAP.

Afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle du quartier, il sera **possible de réaliser des volumes plus ramassés** afin de permettre la réalisation des « logements aidés » à coûts adaptés, sans proportion préétablie. De plus, afin de conserver un des objectifs de l'ancien emplacement réservé, les logements créés devront respecter les obligations d'accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduire) en vigueur.

Les toitures devront disposer de faîtages majoritairement parallèles aux courbes de niveau. Ponctuellement, certains éléments pourront être perpendiculaires à la pente.

L'équipement hôtelier :

Il reste à définir précisément. Il devra être destiné uniquement à de l'hébergement hôtelier, sans proposition de services parallèles qui pourraient concurrencer les activités présentes en centre-bourg.

Il pourra être un marqueur paysager du secteur dans le sens où il pourra être inventif sur sa forme et sa volumétrie. Il aura la possibilité de disposer d'une hauteur de type R+3 ou R+4, tout en s'intégrant à la hauteur des bâtis de la zone de La Gravoux.

Toute autre implantation que le bâti à vocation résidentielle et l'équipement hôtelier est interdite. Les services de proximité ont vocation à se retrouver au centre-bourg afin de ne pas créer de multiples pôles non attractifs.

Desserte du site et stationnement
--

Desserte et d'accès :

Les projets devront veiller à intégrer les trois orientations : **Sud, Est et Ouest**.

Ils devront également limiter l'impact des circulations par la réalisation et la prise en compte de petits espaces communs afin d'éviter les voiries tout en offrant des entrées sécurisées (Cf. Plan de composition). Le traitement par tranche pourra permettre de s'assurer de la bonne réalisation des projets réaliser et la cohérence ces espaces.

Cet ensemble devra tenir compte à la fois de l'utilisation de l'automobile mais également de la proximité avec le centre-bourg. Ainsi, aucun cheminement ne devra traverser le projet. Les voies existantes devront être utilisées pour ne pas créer d'autres voiries macadamisées.

Cheminements doux :

Des cheminements doux existants sont d'ores et déjà présents afin de relier le tènement de l'OAP au centre-bourg (trottoirs piétons le long du Boulevard des Chauchères, via le Boulevard du Verney avec un pont et une rampe permettant la liaison sécurisée au bourg).

Les cheminements communs seront réduits.

Les cheminements privés seront traités en matériaux non étanches afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.

Le stationnement :

Le stationnement, y compris visiteurs, devra être conçu totalement dans les espaces privés.

