

APPROBATION : 03/10 2019

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 : 19/05/2022



Plan Local d'Urbanisme

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

Sommaire

Sommaire	3
Eléments de cadrage	5
1-Eléments de cadrage	7
Cadrage réglementaire (rappel)	7
Les orientations d'aménagement et de programmation	8
Les secteurs	9
1-Secteur du Vieux Coin	11
1-1-Eléments de programme	11
1-2-La composition générale	11
1-3-Desserte du site	12
2-Secteur de la Rue des Jardins	14
2-1-Eléments de programme	14
2-2-La composition générale	14
2-3-Desserte du site :	15
3-Unité Touristique Nouvelle : Le Clos des Muriers	17
3-1-Eléments de programme	17
3-2-Principes de programmation	18





Éléments de cadrage

1- Eléments de cadrage

Les options inscrites dans cette partie précisent les options d'aménagement et de programmation retenues sur les secteurs mentionnés ci-après.

Cadrage réglementaire (rappel)

– Aux termes de l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L 151-6 : « 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Extrait de l'article L 151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville 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. »

– Aux termes de l'article R313-4 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au 1° de l'article L. 151-7. »

– **Aux termes de l'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. »

Ces orientations d'aménagement se présentent en 2 volets :

- une partie écrite
- un schéma : les informations indiquées dans le schéma établissent des principes d'aménagement à respecter, sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles se présentent sous la forme de schémas d'aménagement indiquant notamment :

- des principes de composition générale, avec des éléments de paysage à préserver à valoriser (plantations existantes, espaces verts à créer...)
- des principes de desserte selon les différents modes (accès véhicules, modes doux...)

En outre, des orientations de programme sont indiquées, notamment en termes de formes d'habitat et de densité minimale à atteindre.

Ces orientations comprennent une partie écrite et un schéma indiquant des principes d'aménagement, sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

De manière générale, les orientations d'aménagement et de programmation visent à apporter des principes d'organisation de l'espace et des éléments à identifier ou à valoriser en vue de guider les projets d'opérations.



Les secteurs

1- Secteur du Vieux Coin

Contexte :

Le secteur est inséré dans un quartier d'habitat. Cette propriété est desservie actuellement par la rue du Vieux Coin et par la rue de la Roche du Mas. Elle est classée en zones UA et UC au Plan Local d'Urbanisme.

Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale
- une diversité de forme et de produit d'habitat
- des principes de desserte

Surface de la zone : 0,6 ha

1-1- Eléments de programme

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en proposant de l'habitat intermédiaire et de l'habitat alternatif : maisons groupées ou jumelées.

L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité recommandée à savoir : 15 logements à l'hectare minimum, soit minimum 9 logements.

Programmation : ce secteur à vocation à s'urbaniser d'ici 3 ans à partir de la date d'approbation du PLU.

Mixité sociale :

En application de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme, ce site est identifié dans le règlement « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ». Un pourcentage de 20 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

1-2- La composition générale

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). Des perspectives visuelles sur le grand paysage devront être conservées.

Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Les bâtiments devront, si possible, être orientés nord/sud afin de bénéficier de la meilleure exposition.

Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 10% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages. Un traitement paysager de la voirie sera exigé.

Eaux pluviales :

Compte tenu de la topographie du site, la question du ruissellement des eaux de pluie requerra la plus grande attention.

Pour le traitement des eaux pluviales, il convient :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé ;
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire) ;
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales, des eaux usées ;
- que les aires de stationnement proposent des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement.

Eaux usées :

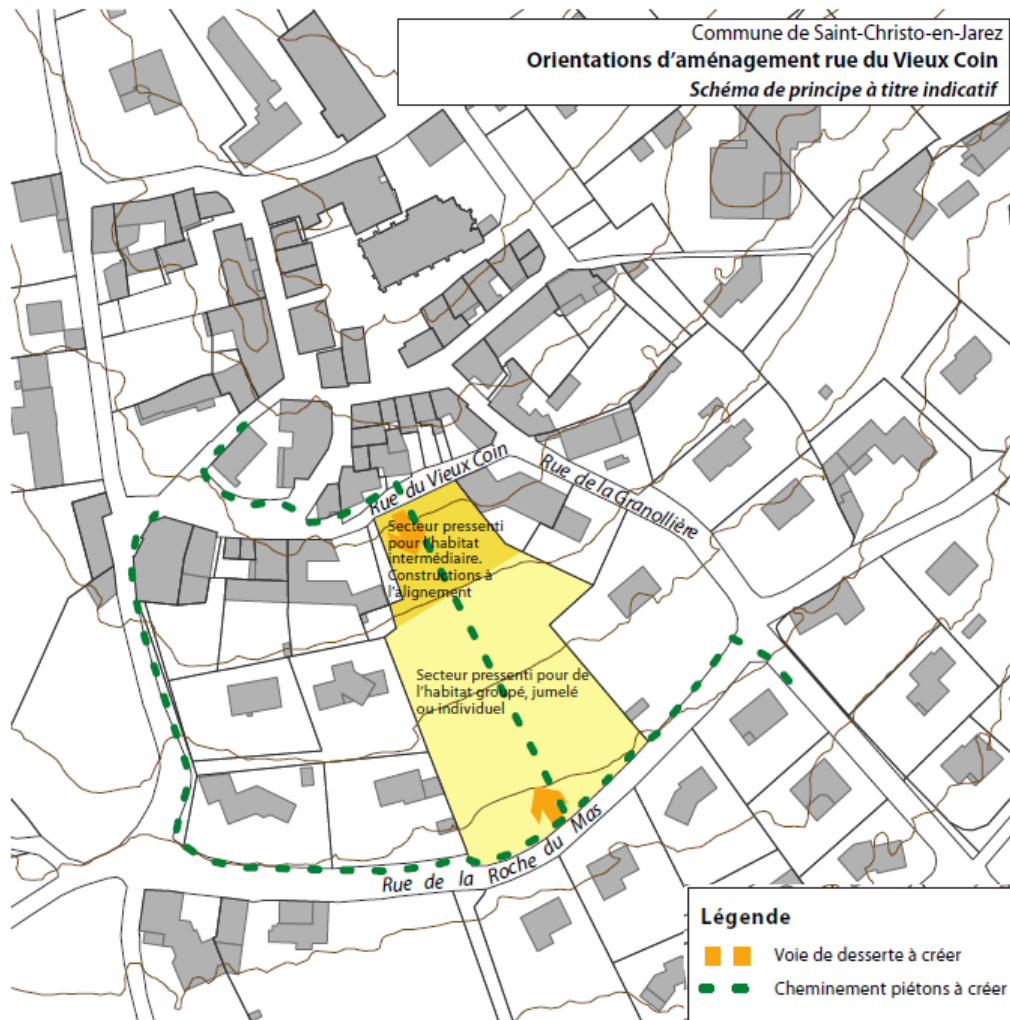
Les réseaux sont présents en limite de zone.

1-3- Desserte du site

Les accès de la zone devront être aménagés depuis les voies suivantes : rue du Vieux Coin et de la rue de la Roche du Mas.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons

La trame viaire créée sera à la fois un support de déplacements – notamment piéton – mais devra également offrir des perspectives paysagères.



2- Secteur de la Rue des Jardins

Contexte :

Le secteur est inséré dans un quartier d'habitat. Ces parcelles sont desservies actuellement par la rue des Jardins, elles sont classées en zone UC au Plan Local d'Urbanisme.

Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale
- une diversité de forme et de produit d'habitat
- des principes de desserte

Surface de la zone : 0,76ha

2-1- Eléments de programme

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en proposant de l'habitat intermédiaire, de l'habitat alternatif : maisons groupées ou jumelées.

L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité recommandée à savoir : 15 logements à l'hectare minimum, soit un minimum de 12 logements.

Programmation : ce secteur à vocation à être urbanisée immédiatement.

Mixité sociale :

En application de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme, ce site est identifié dans le règlement « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ». Un pourcentage de 20 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

2-2- La composition générale

Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone.

Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 10% de la surface de la zone. Sur l'ensemble du secteur, une trame verte composée d'espaces collectifs (publics et/ou privés) sera à aménager et intégrée dans la composition d'ensemble. Cette trame verte pourra inclure des circulations nécessaires à la desserte des opérations, des dispositifs de régulation des eaux pluviales (noues, bassin de rétention paysager, le cas échéant), des plantations le long des voiries, des stationnements végétalisés...

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). Les bâtiments devront, si possible, être orientés nord/sud afin de bénéficier de la meilleure exposition qui permettra des économies d'énergie.

Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales, il convient :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé ;
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire) ;
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées ;
- que les aires de stationnement proposent des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement.

Eaux usées :

Les réseaux sont présents en limite de zone.

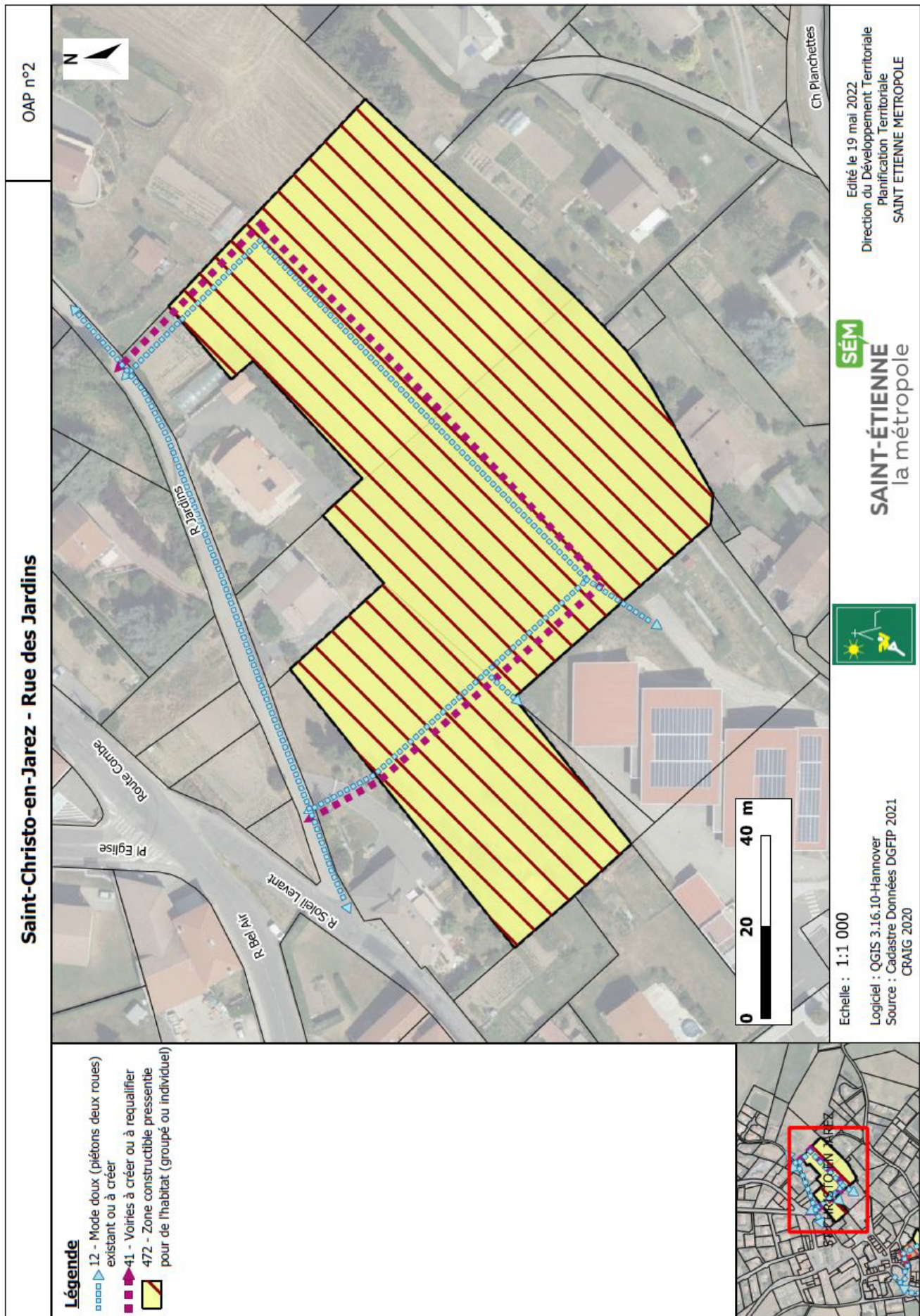
2-3- Desserte du site :

Principe d'accès véhicules :

L'accès de la zone se fera par la rue des Jardins.

Maillage modes doux :

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons.



3- Unité Touristique Nouvelle : Le Clos des Muriers

Contexte :

Situé à la Côte Reymond, au sud-ouest de la commune de Saint Christo en Jarez, le clos des Muriers est un ancien corps de ferme rénové pour l'accueil de séminaires et réceptions. Il comprend également une partie hébergement avec un gîte de 9 chambres. L'offre d'hébergement est aujourd'hui sous-dimensionnée par rapport à la capacité d'accueil des salles de réception.

Objet :

Permettre le développement en continuité de l'activité touristique existante :

- Augmenter les capacités d'hébergement liées à l'activité existante de réception ;
- Permettre de diversifier l'offre touristique avec l'implantation d'habitations légères de loisirs, énergétiquement performantes.

3-1- Eléments de programme

Des principes d'aménagement s'imposeront en matière :

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

Programmation : ce secteur à vocation à être urbanisée dans un second temps dans un délai de 3 ans à partir de l'approbation du PLU.

Composition générale

L'opération comprendra une dizaine d'habitations légères de loisirs. Chacun de ces hébergements aura une emprise au sol maximum de 35m².

Les habitations légères de loisirs seront implantées en partie haute de la parcelle cadastrée C1049 tandis que les zones techniques, l'aire de jeux sera localisée en partie basse.

Accès et desserte

Une voie de desserte pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite et le déchargement des bagages et l'accès aux services de secours. Cette voirie sera dimensionnée pour permettre l'accès aux véhicules de secours, un espace de retournement devra être créé afin de leur permettre de faire demi-tour.

La ligne de transport en commun 85 « Collège Pierre et Marie Curie » dessert le site depuis l'arrêt « le Grelon » situé à 800 m.

Insertion paysagère

- Limiter les mouvements de terrain et favoriser une insertion des constructions dans la pente.
- Les constructions seront dimensionnées pour réduire leur impact visuel et s'intégrer dans le site.
- Des espaces plantés seront aménagés sur le site.
- Les aménagements ludiques seront principalement réalisés avec des matériaux naturels pour une meilleure intégration dans le site et les paysages.
- Protection des boisements existants au nord et à l'est du site.

Insertion environnementale

- Limiter le ruissellement pluvial grâce à l'implantation de végétation sur le site.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale, grâce à des systèmes de rétention à l'échelle de l'opération.
- En matière de performances énergétiques :
 - Les bâtiments d'hébergements devront être implantés de manière à ce que les ouvertures bénéficient principalement d'une orientation Sud.
 - Les constructions seront protégées des vents dominants par le boisement situé au nord de la parcelle. En complément, des haies et des arbres seront implantés perpendiculairement à la pente.
 - Les végétaux implantés seront composés d'essences locales non allergisantes.
 - Des capteurs solaires seront implantés sur les constructions afin d'améliorer leur performance énergétique.
 - Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Dispositif d'assainissement

Le bâtiment existant est raccordé à une installation d'assainissement non collectif. L'installation est conforme et actuellement sure-dimensionnée, permettant d'accepter des effluents supplémentaires. Il est tout de même prévu un emplacement spécifique sur le site dans le cas où un renforcement des infrastructures serait nécessaire.

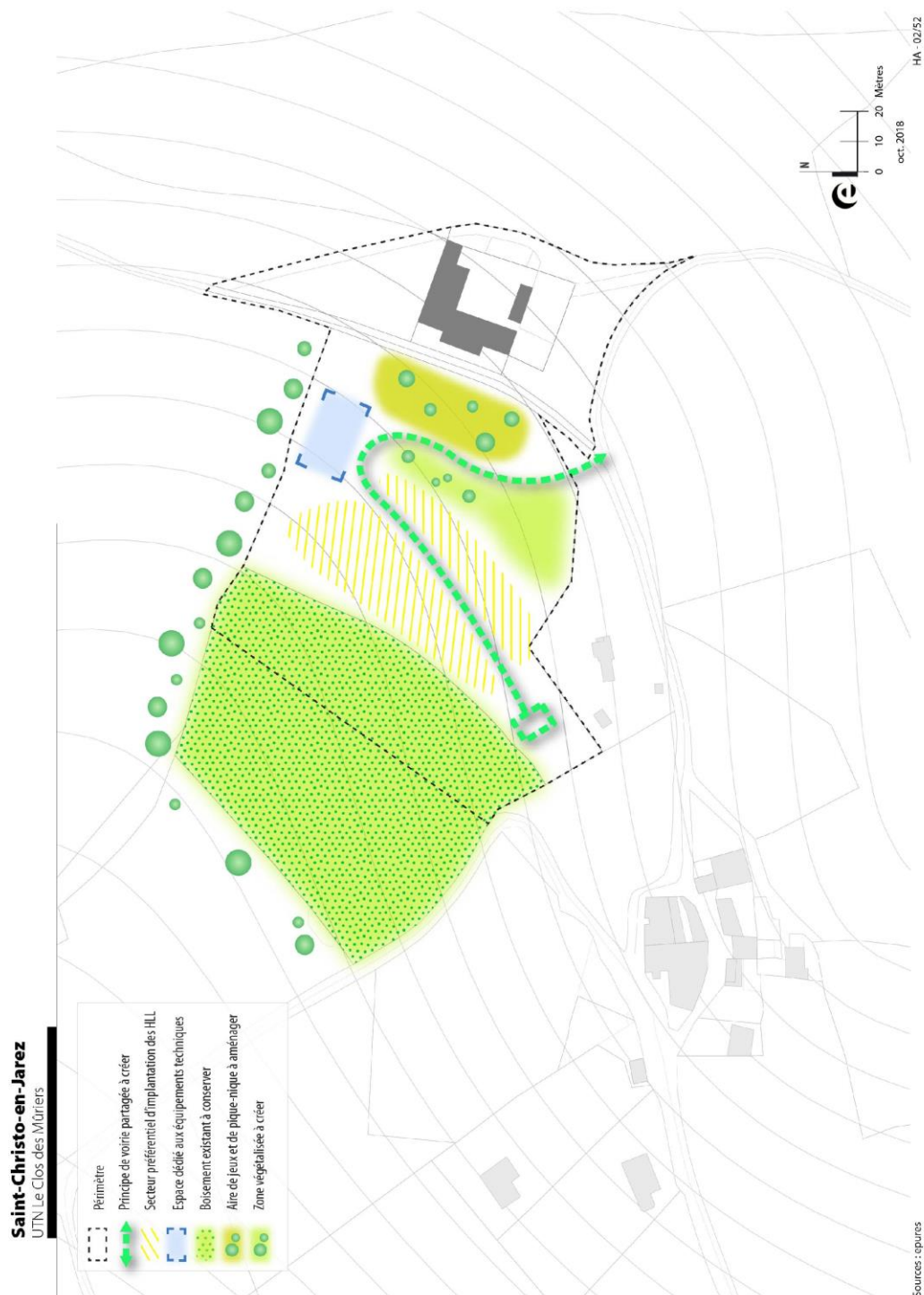
3-2- Principes de programmation

Secteur 1 : Phase 1 Implantation d'environ 10 habitations légères de loisirs.



Secteur 2 : Phase 2 Il s'agit d'une projection à plus long terme. La seconde partie du site a vocation à être aménagée dans les 5 ans après l'aménagement de la première partie, pour permettre la poursuite du développement de l'activité existante avec la création de 2 ou 3 habitations légères de loisirs de type « cabane dans les arbres ». Ces nouvelles constructions ne devront pas dénaturer l'espace boisé existant.

Schéma de principe :







46 rue de la télématique
BP 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