



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
LOIRE FOREZ**

17 Boulevard de la
Préfecture
BP 30211
42605 Montbrison Cedex



**COMMUNE DE
SAINT-HILAIRE-
CUSSON-LA-
VALMITTE**

4 Rue du Pontet
42380 Saint-Hilaire-
Cusson-la-Valmitte

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2014

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2020

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 02 Mars 2021



Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire

42 Boulevard Antonio VIVALDI
42 000 SAINT-ETIENNE

Tél. 04 77 92 71 47 / contact@eco-strategie.fr
www.eco-strategie.fr

I. SOMMAIRE

I.	Sommaire	2
II.	Préambule	3
III.	Condition d'ouverture à l'urbanisation	5
IV.	OAP « Place du champ de foire »	6
V.	OAP « Rue des Choffats »	8
VI.	OAP « Chemin de la Périère »	10

II. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers précisent notamment que les OAP peuvent être élaborées pour :

« 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 ;

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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité) : il s'agit de rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations plus ou moins détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- 1. « Place du champ de foire »
- 2. « Rue des Choffats »
- 3. « Chemin de la Périère »



Localisation des secteurs OAP

III. CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Secteurs	Zone	Condition d'ouverture à l'urbanisation
1. « Place du champ de foire »	UB	<i>Zone immédiatement constructible</i>
2. « Rue des Choffats»	UB	<i>Zone immédiatement constructible</i>
3. « Chemin de la Périère »	AUC	Zone à urbaniser opérationnelle dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches opérationnelles

Condition d'ouverture à l'urbanisation

IV. OAP « PLACE DU CHAMP DE FOIRE »

► Etat des lieux

- Surface de 0,12 ha, dont 0,09 ha d'une parcelle déclarée à la PAC en 2017 (Prairie permanente - herbe prédominante) avec desserte agricole donnant sur la place du Champ de foire ;
- Au cœur du centre ancien, en continuité est de la place du champ de foire et à 100 m à l'est de la place du tailleur (Eglise et mairie) ;
- Usage actuel principal de la place du champ de foire : espace de stationnement
- Présence de bornes déchets en limite sud-ouest du secteur, vouées à être supprimées ;
- Inscription dans une réflexion d'aménagement globale du centre-bourg : revalorisation de la place du champ de foire et jardin paysager à la pointe sud-ouest de la place.



► Principes d'aménagement

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zones UB : zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• Composition des fonctions urbaines du secteur

- Vocation principale résidentielle.

• Programmation d'habitat

- Respect d'une densité de 15 logements minimum par hectare, soit 2 logements minimum ;
- Typologies bâties adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité, et devant participer à la diversification de l'offre de logements : production de logements individuels et/ou groupés.

• Formes urbaines

- Pour l'ensemble des constructions d'habitat, respect du principe de sens d'implantation représenté sur le schéma de principes. Les implantations veilleront à optimiser les apports thermiques solaires et notamment l'ensoleillement des pièces de vie.
- Afin de favoriser une meilleure utilisation du foncier et de dégager davantage d'espace de jardins privés réellement utilisables par les habitants à l'arrière du terrain, des implantations bâties non loin de l'accès et/ou groupées sont conseillées (habitations mitoyennes par exemple).

• Desserte et déplacements


- Aménagement de l'accès en limite ouest du secteur à partir de la place du champ de foire, et selon une logique mutualisée pour les deux logements projetés.
- Préservation de la desserte agricole au sud du secteur (îlot agricole également accessible par ailleurs).
- Dans le cadre du réaménagement de la place, amélioration du maillage favorable aux modes doux à l'échelle du centre-bourg ancien en assurant une liaison piétonne/cyclable en direction de la place du tailleur (église, mairie).

• **Cadre de vie**

- Espace tampon à préserver avec les constructions en limite nord du secteur avec un traitement paysager possible, pour une fonction de jardin (interdiction de toute construction).
- Traitement des interfaces et des limites de l'opération par des aménagements paysagers de types massifs et haies vives aux extrémités sud et est, à l'interface avec l'espace agricole.


➤ **Schéma d'organisation**




 Périmètre de l'OAP

AMENAGEMENT - HABITAT

 Habitat individuel et/ou groupé


 Sens d'implantation préférentiel du bâti

 Espace tampon à préserver par rapport aux constructions en limite nord


DEPLACEMENTS

 Principe d'accès

 Liaison modes doux

 Desserte agricole à préserver

QUALITE PAYSAGERE

 Frange paysagère à créer

V. OAP « RUE DES CHOFFATS »

➤ Etat des lieux

- Surface de 0,11 ha, actuel terrain de pâturage (chevaux), non déclaré à la PAC en 2017 avec un accès le long de la route des Choffats.
- A proximité du cœur de bourg, à proximité de la mairie (moins de 60m) et de l'église (près de 80 m). Espace de stationnement public existant entre le site et la mairie.
- Inscription dans une réflexion d'aménagement globale du centre-bourg : confortement des contours de l'enveloppe urbaine existante à proximité immédiate du centre ancien.



Vue depuis l'ouest du site

➤ Principes d'aménagement

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zones UB : zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• Composition des fonctions urbaines du secteur

- Vocation principale résidentielle.

• Programmation d'habitat

- Respect d'une densité de 15 logements minimum par hectare, soit 2 logements minimum ;
- Typologies bâties adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité, et devant participer à la diversification de l'offre de logements : production de logements individuels et/ou groupés.

• Formes urbaines

- Pour l'ensemble des constructions d'habitat, respect du principe de sens d'implantation représenté sur le schéma de principes. Les implantations veilleront à optimiser les apports thermiques solaires et notamment l'ensoleillement des pièces de vie.
- Afin de favoriser une meilleure utilisation du foncier et de dégager davantage d'espace de jardins privés réellement utilisables par les habitants à l'arrière du terrain, des implantations bâties non loin de l'accès et/ou groupées sont conseillées (habitations mitoyennes par exemple).

• Desserte et déplacements

- Aménagement de l'accès principal sur la rue des Choffats et selon une logique mutualisée à privilégier.
- Au-delà de l'opération, à terme et dans le cadre du réaménagement du bourg, amélioration du maillage favorable aux modes doux à l'échelle du centre-bourg ancien en assurant une liaison piétonne/cyclable en direction de la place du tailleur (Eglise, mairie).

• Cadre de vie

- Traitement des interfaces et des limites de l'opération par des aménagements paysagers de types massifs et haies vives en extrémité ouest.
- Préservation des arbres en limite nord-est du secteur dans la mesure du possible.

Schéma d'organisation



Périmètre de l'OAP

AMENAGEMENT - HABITAT



Habitat individuel et/ou groupé



Sens d'implantation préférentiel du bâti

DEPLACEMENTS



Principe d'accès mutualisé



Liaison modes doux

QUALITE PAYSAGERE



Frange paysagère à créer



Arbre à préserver

VI. OAP « CHEMIN DE LA PERIERE »

➤ Etat des lieux

- Surface totale de 0,34 ha, terrain enherbé non déclaré à la PAC (en 2017).
- Ligne haute tension traversant le sud-est de la zone justifiant la création d'une zone non aedificandi pour limiter les risques associés.
- Solde de 0,29 ha mobilisable pour l'habitat (hors zone non aedificandi).
- En continuité du centre ancien, en continuité nord de la mairie et de l'église (moins de 80 m).
- Un accès routier existant sur le chemin de la Périère au limite nord-ouest et un accès piéton à l'angle sud-est sur la Route de Valprivas /RD14.
- Secteur bordé à l'ouest et au sud par un muret en pierres, tenant le terrain situé au-dessus de la voirie.
- Situation stratégique en entrée de bourg, le long de la RD14.



Vue depuis l'accès au nord-ouest du site



Accès piéton route de Valprivas (à gauche)

➤ Principes d'aménagement

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zones AUc : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• Composition des fonctions urbaines du secteur

- Vocation principale résidentielle.

• Programmation d'habitat

- Respect d'une densité de 15 logements minimum par hectare sur la surface mobilisable pour l'habitat (hors zone non aedificandi), soit 4 logements minimum ;
- Typologies bâties adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité, et devant participer à la diversification de l'offre de logements : production de logements individuels et/ou groupés.

- **Formes urbaines**

- Pour l'ensemble des constructions d'habitat, respect du principe de sens d'implantation représenté sur le schéma de principes. Les implantations veilleront à optimiser les apports thermiques solaires et notamment l'ensoleillement des pièces de vie.
- Afin de favoriser une meilleure utilisation du foncier et de dégager davantage d'espace de jardins privatifs réellement utilisables par les habitants et orientés au sud, des implantations bâties en partie nord des lots et/ou groupées sont conseillées (habitations mitoyennes par exemple).

- **Desserte et déplacements**

- Aménagement de/des accès le long du Chemin de la Périère et/ou le long de la RD14 sous condition de sécurisation de l'accès sur cette dernière.
- Aménagement en sens unique de la portion du chemin de la Périère située à partir du carrefour avec la RD14, jusqu'à l'entrée de l'opération et au-delà l'emplacement réservé pour élargissement du chemin.
- Organisation de la desserte interne en veillant à limiter la consommation d'espace.
- Prévoir un accès futur en continuité est du secteur en vue d'une urbanisation future.
- Au-delà de l'opération, à terme et dans le cadre du réaménagement du bourg, amélioration du maillage favorable aux modes doux à l'échelle du centre-bourg ancien en assurant une liaison piétonne/cyclable en direction de la place du tailleur (Eglise, mairie) et de la place du souvenir.

- **Cadre de vie**

- Préservation de l'esprit du muret en pierres présent le long du chemin de la Périère et de la route de Valprivas, tout en permettant la création d'un nouvel accès si nécessaire. En cas de restauration ou reconstruction, la hauteur du muret ne pourra dépasser la hauteur existante à l'approbation du PLU.
- Préservation des arbres existants en limite sud-ouest du secteur.
- Traitement des interfaces et des limites de l'opération par des aménagements paysagers de types haies vives en extrémité nord à l'interface avec l'espace agricole.
- Attention particulière à porter à l'aménagement paysager le long de la RD14 pour valoriser l'entrée de bourg.
- Implantation des constructions futures en dehors de la zone non aedificandi pour limiter l'exposition des populations au risque associé aux lignes haute-tension. La zone pourra être mobilisée pour la gestion du stationnement, des eaux pluviales et/ou la valorisation paysagère du site dans le respect des dispositions relatives aux lignes haute-tension.

Schéma d'organisation




 Périmètre de l'OAP

AMENAGEMENT - HABITAT

 Habitat individuel et/ou groupé

 Sens d'implantation préférentiel du bâti

 Lignes haute-tension existantes

 Zone non aedificandi liée à la ligne haute-tension

DEPLACEMENTS

 Accès a minima piéton à prévoir

 Principe d'accès futur

 Liaison modes doux

QUALITE PAYSAGERE et GESTION DES EAUX PLUVIALES

 Frange paysagère à créer

 Arbre à préserver

 Esprit de muret en pierres à préserver/reproduire en tout ou partie