

COMMUNE DE **SAINT-REGIS-DU-COIN**

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

SAINT REGIS DU COIN

Août
2017



SARL CAMPUS Développement

Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel : 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 20/05/2014

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 27/10/2016

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 21/09/2017

**MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN
COMPTABILITE**

.....
.....
.....
.....
.....

PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Elles peuvent également définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Régis-du-Coin comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elle se présente sous la forme d'un schéma d'aménagement commenté précisant les principales caractéristiques des voies et espaces publics à réaliser lors de l'aménagement de la zone. L'implantation de ces aménagements est néanmoins indicative et destinée à définir un aménagement de principe ; des adaptations peuvent ainsi être admises lors de l'aménagement de la zone si les principes mentionnés dans l'orientation sont, au final, respectés.

« L'ENTRÉE NORD DU BOURG »

L'orientation d'aménagement de « l'entrée nord du bourg » est située au nord de la partie urbanisée du bourg de Saint-Régis, le long de la RD 28, avant le hameau de *La Barge*. Elle couvre une zone 1Aub, une zone 2Aub ainsi qu'une partie de la zone Ub1 actuellement dépourvue de constructions. Elle est essentiellement destinée à l'accueil de nouvelles habitations afin de satisfaire aux objectifs de développement démographique de la commune.

Bien que située en continuité de l'urbanisation existante, s'inscrivant ainsi dans un tissu et dans un paysage urbain cohérent, cette zone à urbaniser se situe également en « *entrée de ville* ». Le traitement paysager de ce futur quartier, ainsi que sa composition urbaine, doivent donc permettre d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace bâti et l'espace agricole et permettre la préservation de la silhouette du bourg vue depuis le nord.



Vue du bourg et de la zone 1Aub (à gauche) depuis la RD 28 en approchant par le nord



Vue de la zone 2Aub à la sortie de l'agglomération depuis la RD 28 en approchant par le sud



Vue sur les zone 1Aub et 2Aub (à droite) et l'accès au chemin rural desservant la zone depuis la RD 28 en venant du bourg

Par ailleurs, la zone 2Aub sera aménagée dans un deuxième temps lorsque la zone 1Aub sera construite et après révision du PLU.

Les objectifs pour l'aménagement de ce futur quartier sont donc d'assurer la continuité et la cohérence urbaine et paysagère avec la partie urbanisée du bourg, la préservation de la silhouette du bourg et une densité minimum cohérente avec les orientations du SCoT Sud Loire et du PLH de la Communauté de communes des Monts du Pilat.

Les principes de desserte viaire et de liaison douce

L'aménagement de ce futur quartier s'appuie sur la trame viaire existante composée de la RD 28 et d'un chemin rural permettant d'accéder aux habitations du hameau de *La Barge*.

Pour des raisons de sécurité liées à la situation de la zone en entrée du bourg de Saint-Régis, les accès directs sur la RD 28 sont interdits. Les accès des véhicules aux futures constructions devront être établis sur le chemin rural situé à l'Est. Celui-ci sera élargi pour faciliter le croisement des véhicules et leur manœuvre pour accéder aux futures constructions. Des accès piétons au cheminement doux prévu le long de la RD 28 sont en revanche autorisés.

Enfin, afin d'encourager les déplacements piétons depuis le hameau de *La Barge* jusqu'aux équipements et aux commerces du bourg, en passant par le futur quartier, une liaison douce sera aménagée le long de la RD 28 et jusqu'au chemin rural situé à l'Est. Le profil en travers de cette liaison douce se décompose en :

- Une bande verte enherbée et plantée d'arbres de haute-tige formant alignement, d'une largeur minimum de 1 mètre,
- Un cheminement d'une largeur minimum de 1,5 mètre sans obstacles (mobiliers urbains notamment), réalisé avec un revêtement perméable (stabilisé, pavé, etc.),
- Un muret maçonné en pierre de pays (granite) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Des accès piétons sur ce cheminement doux depuis les propriétés riveraines sont autorisés.

Les principes de composition paysagère

L'insertion paysagère de ce futur quartier s'appuiera d'abord sur des éléments végétaux qui structurent actuellement le paysage de cette « *entrée de ville* ». En effet, un alignement d'arbre disposé le long de la RD 28, à l'ouest de celle-ci crée une transition paysagère entre les espaces agricoles et le bourg, valorisant ainsi la silhouette de celui-ci. Cet alignement se prolonge ensuite dans le bourg, toujours le long de la RD 28, mais à l'est de celle-ci ainsi que le long d'une partie du chemin rural à l'est.

Afin de renforcer cette trame végétale qui structure le paysage de cette entrée de ville, et d'insérer les constructions dans cette trame, cet alignement d'arbres sera prolongé le long de la liaison douce. Elle permettra ainsi également de masquer en partie les futures constructions depuis l'entrée nord du bourg tout en protégeant ces dernières des vents du nord. De plus, un espace vert sera réalisé en bordure de la zone 1AUb afin créer un cadre de vie agréable au nouveaux habitants et délimiter l'espace entre les deux zones (1AUb et 2AUb) qui seront aménagées en deux temps.

Par ailleurs, afin de maintenir des vues sur les paysages situés au-delà de la zone 1AUb, à l'est de celle-ci, les futures constructions devront être disposées de manière à conserver des percées visuelles depuis la RD 28 en direction de l'est.

De plus, un petit parc est envisagé sur la zone 2AUb afin que les nouveaux habitants puissent profiter d'un espace vert et d'un cadre de vie agréable. Un espace vert sera aussi réalisé en bordure de cette parcelle afin de délimiter l'espace et valoriser l'entrée de ville.

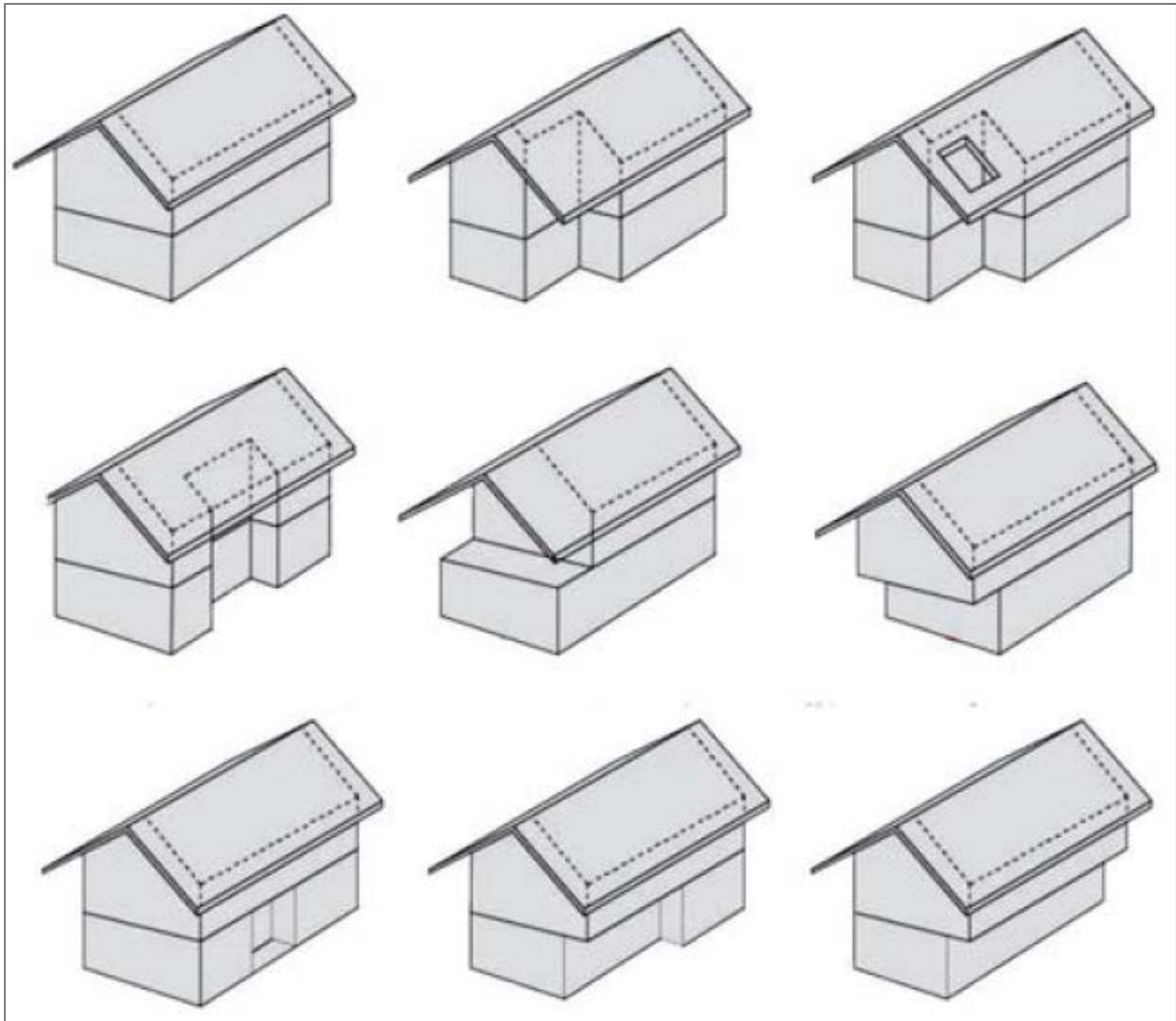
Les principes de composition architecturale

Une attention particulière sera portée à l'intégration du bâti dans le site et dans la silhouette du bourg de Saint-Régis au travers de la disposition, des volumes et de l'aspect architectural des futures constructions. Les adaptations au terrain naturel, l'organisation regroupée des constructions, la conservation des éléments végétaux existants favoriseront notamment cette intégration.

Une orientation principalement au sud des constructions permettra d'importantes économies d'énergie tout en orientant le faîtage principal de celles-ci perpendiculairement à l'axe de la RD 28, comme c'est le cas pour la plupart des constructions du bourg, favorisant ainsi l'intégration des futures constructions dans la silhouette du bourg.

Le regroupement des constructions sera privilégié, en particulier dans la partie de l'orientation d'aménagement située dans la zone Ub, afin de reproduire la composition urbaine du bourg de Saint-Régis, où la plupart des constructions sont mitoyennes.

Le volume simple des constructions favorisera leur insertion dans la silhouette du bourg de Saint-Régis.



Exemple de volumes simple des constructions

Densité et typologie des logements attendus

Une densité minimale de 20 logements/ha pour le secteur classé dans la zone Ub1 du PLU et de 15 logements/ha pour le secteur classé dans les zones 1AUb et 2AUb est demandée. Les surfaces libres de cette OAP représentent une superficie 4 285 m² pour la zone 1AUb, de 6 142 m² pour la zone 2AUb et de 1 335 m² pour la zone Ub1.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté des communes des Monts du Pilat pour la période 2011/2017 fixe des objectifs de mixité typologique et sociale concernant les logements neufs qui seront produits sur son territoire. Ainsi, pour la commune de Saint-Régis-du-Coin les objectifs applicables sont les suivants :

- Typologie : 72% de logements individuels purs et 38% de logements individuels groupés ;
- Mixité sociale : 70% en accession libre, 15% en accession sociable ou abordable et 15% en locatif libre ou social. Ces objectifs s'appliquent avec une variabilité de plus ou moins 10%.

Ces objectifs devront être pris en compte lors de l'aménagement de la zone.

Enfin, le diagnostic du PLU a mis en évidence l'insuffisance de logements de petite taille (T1, T2) sur la commune, c'est pourquoi l'opération devra prévoir la réalisation d'au moins deux logements de petite taille.

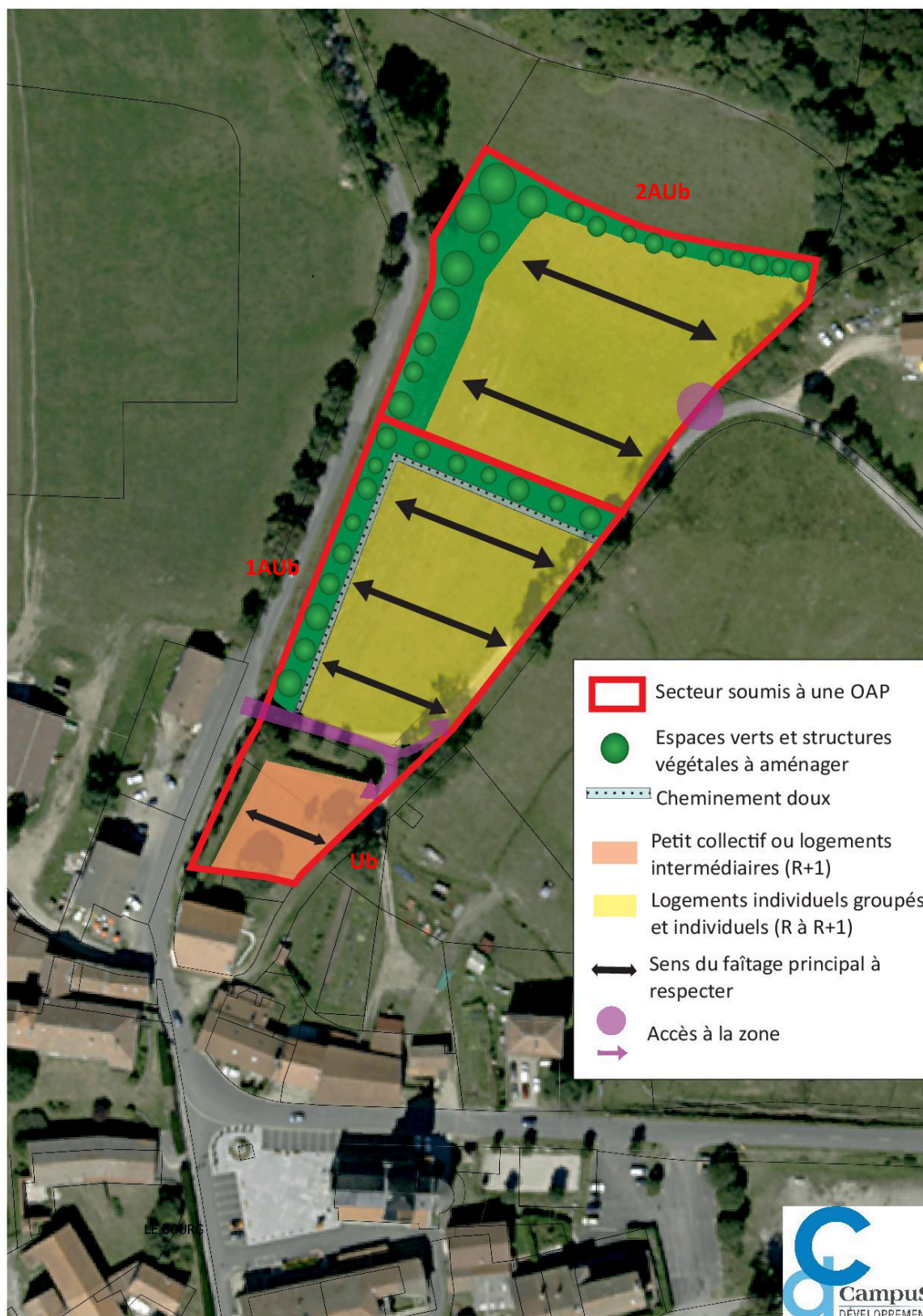
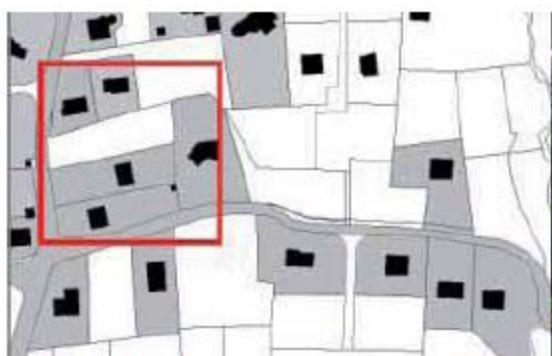


Schéma d'aménagement du secteur soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation « entrée nord du bourg ».

Habitat individuel pur

Ses principales caractéristiques sont :

- 5 à 10 logements à l'hectare
- Un logement par parcelle
- Pas de mitoyenneté bâtie
- Bâti discontinu
- Accès individualisé au logement
- Pas de parties communes
- Espace extérieur privatif (jardin)



Source : CETE Lyon

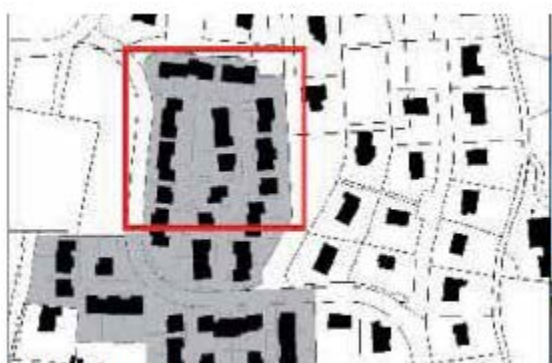


L'individuel groupé (aussi appelé intermédiaire)

Ses principales caractéristiques sont :

- 14 à 35 logements à l'hectare
- Plusieurs logements par parcelle
- Mitoyennetés bâties verticales (Superposition de logements individuels)
- Accès individualisé au logement
- Pas ou peu de parties communes
- Espace extérieur privatif systématique (jardin, patio ou terrasses)

Il permet de conserver les attributs du logement individuel tout en offrant une typologie plus économe en foncier.



Source : CETE Lyon



L'habitat groupé (aussi appelé collectif)

Ses principales caractéristiques sont :

- Plus de 35 logements à l'hectare
- Plusieurs logements par parcelle
- Mitoyennetés bâties (horizontales et verticales)
- Parties communes et accès communs aux logements : hall, escaliers, ascenseurs, parkings, espaces extérieurs collectifs
- Espace extérieur privatif facultatif (jardin, terrasse, balcon)

Typologie des logements

Les logements du **parc locatif social** (au sens du ministère en charge du logement) sont :

- Les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

Les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font partie des logements du secteur social.

Les logements du **parc locatif social privé** (également appelé conventionné) : Un logement conventionné est un logement locatif privé qui a fait l'objet d'une convention entre l'État et la personne ou société civile immobilière gestionnaire du logement. Cette convention ouvre droit à une aide au logement.

Les logements du **parc locatif libre** : Location d'un bien immobilier, soumis à la loi du 6 juillet 1989, dont le prix de la location n'est pas réglementé.

L'**accession abordable** (dite « sociale » ou « aidée ») : L'aide à l'accession à la propriété est le soutien apporté par une collectivité territoriale à la réalisation d'un projet d'acquisition immobilière, poursuivi par un ménage, soutien subordonné à des conditions (critères d'éligibilité préétablis : primo-accédant, plafond de ressources, résidence principale par exemple) et des modalités (sécurisation de l'accédant et mesures d'encadrement de la revente) spécifiques.

Ce type d'accession s'adresse aux personnes qui ne sont pas confrontées à un problème d'accès au logement ou d'hébergement (il ne s'adresse pas à un public en difficulté sociale) mais qui se trouvent, de par leur situation économique et sociale, dans l'impossibilité matérielle d'acheter leur résidence principale aux conditions actuelles du marché de l'immobilier.

L'**accession libre** (accession à la propriété) : Acquisition d'un logement, le plus souvent la résidence principale, sans aide de l'État ni des collectivités locales.