



APPROBATION : 5 octobre 2017
MODIFICATION :



Plan Local d'Urbanisme

3a Orientations
d'aménagement
et de programmation

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de La Valla en Gier ont été dessinées et rédigées par Christine Vigne-Lesko, architecte DPLG.

La commune a retenu comme orientation générale dans le PADD, d'assurer un développement modéré, qui préserve le cadre de vie, et qui s'appuie **sur le renforcement du bourg**. Quelques hameaux équipés (eau potable et assainissement) seront confortés en complément.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (définies dans l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme) viennent apporter des précisions **pour guider l'aménagement des secteurs stratégiques** situés dans le bourg (4 secteurs) :

- 1- Rocheclaine, rue de Luzernod (zone AUa)
- 2- Les Terrasses de Leytra (zone AUa)
- 3- Rue Marcellin Champagnat (zone UC)
- 4- Zone UC du bourg : encourager la densification du tissu urbain existant.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées dans « l'esprit », comme précisé dans l'article L.152-1 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. »*

LE BOURG

Les orientations d'aménagement et de programmation du bourg ont été étudiées à partir de l'analyse de la silhouette du bourg élaborée conjointement avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Pilat.

Dans la Charte du Parc du Pilat, le bourg de La Valla est répertorié comme silhouette sensible d'un point de vue paysager : *son allure est à « préserver dans le cadre des projets d'urbanisation et d'aménagement »*. C'est un repère identitaire fort dans le paysage. Il est vu essentiellement depuis le versant dans la vallée du Ban, et avec des points de vue plus lointains depuis Saint-Chamond et l'autoroute A47.

C'est le seul village du Parc du Pilat qui s'accroche à flanc de colline.

Le village s'enroule sur la colline. Trois entités distinctes apparaissent nettement :

- le centre ancien très dense et homogène,
- une première extension avec l'opération des « Fougères » au Sud, intégrée dans une végétation de jardins d'accompagnement, datant de la fin du XXème siècle,
- une dernière extension au Nord-Est, datant du début du XXIème siècle, le lotissement des « Terrasses de Leytra » encore peu intégré au reste du village.

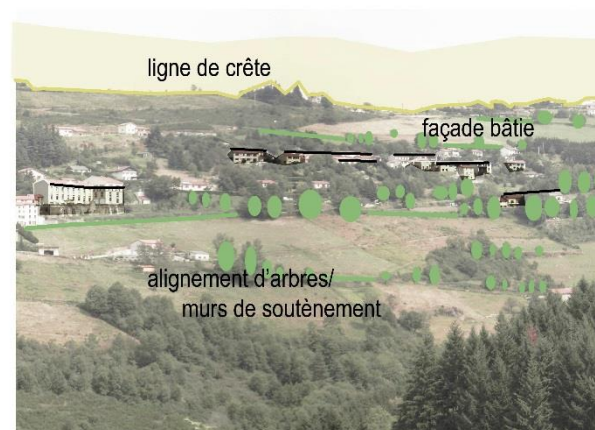
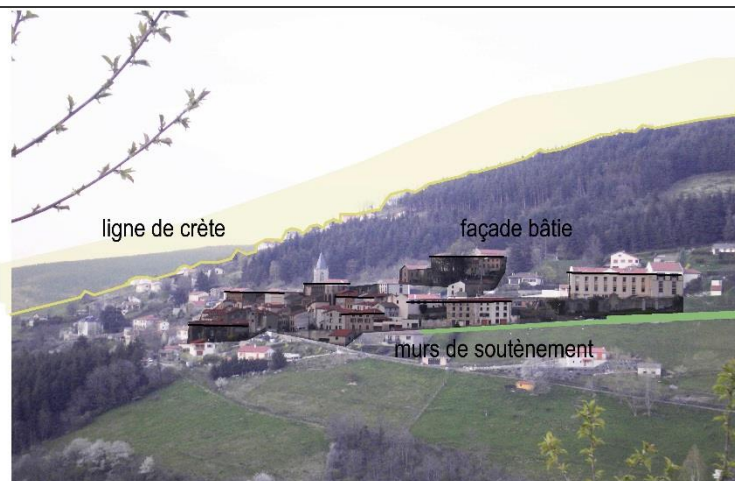
A partir de plusieurs points de vue depuis la vallée du Ban sont expliquées les lignes de force de ce village :

- une ligne de crête bien perceptible au-dessus du village,
- des lignes de toiture parallèles aux courbes de niveaux,
- une succession de longs pans ou de pignons orientés à l'Ouest,
- une succession de façades en escaliers, bâti et murets,
- un étagement des éléments bâtis et végétaux,
- les murs de soutènements le long de la RD2 accompagnant la silhouette du village, ainsi que les éléments naturels tels que des alignements d'arbres le long des chemins,
- les jardins formant une couronne autour du village, participant à tenir les limites du village, améliorant la qualité de vie, et assurant une transition douce entre le bâti et les prairies,
- une masse boisée en arrière-plan du village assurant la lisibilité de celui-ci,
- la verticalité du clocher de l'église reste un repère assez fort.

SILHOUETTE DU BOURG / LIGNES DE FORCE



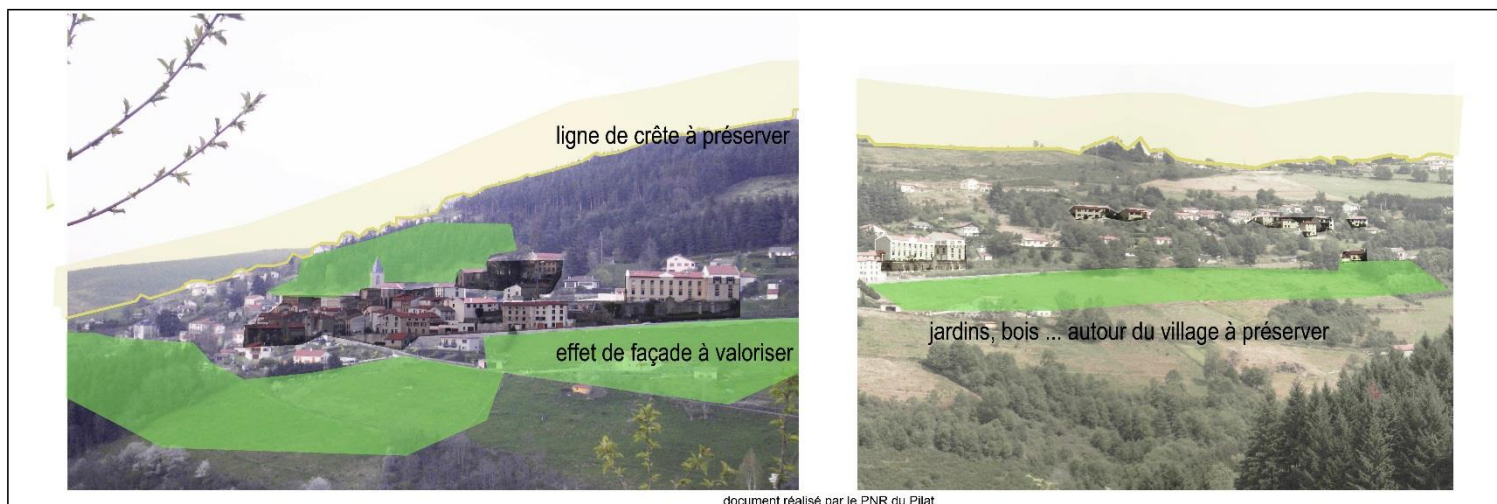
document réalisé par le PNR du Pilat



document réalisé par le PNR du Pilat

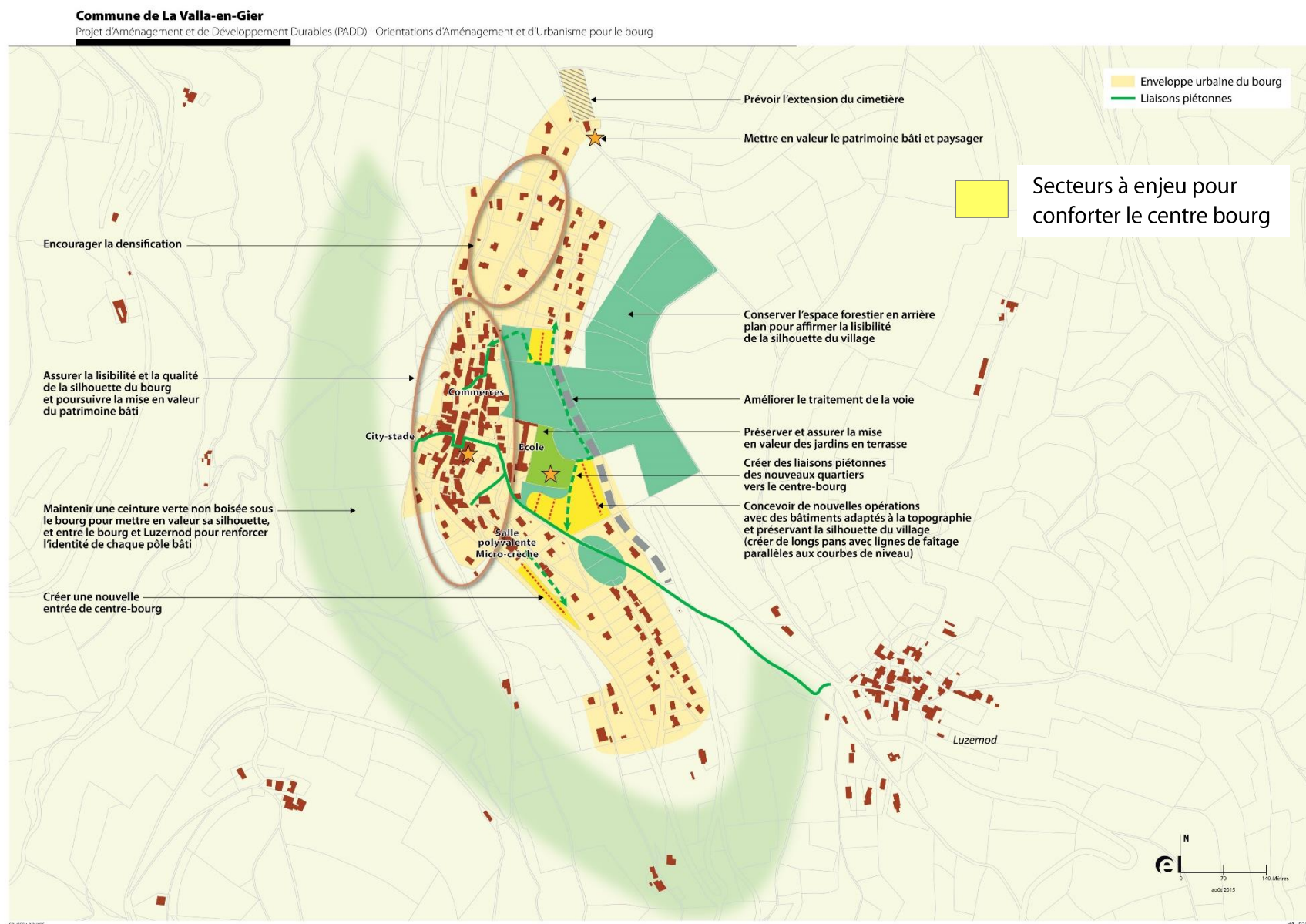
De cette analyse, il résulte un certain nombre de grandes lignes de force à valoriser / préserver :

- la ligne de crête à préserver,
- un effet de façade à valoriser,
- une succession de façades en escalier à valoriser / préserver,
- les jardins autour du village à préserver,
- les masses boisées en arrière-plan du village à préserver.



Cette analyse paysagère et le repérage des espaces interstitiels dans l'enveloppe bâtie existante du bourg ont permis d'identifier 3 secteurs à enjeu de développement urbain dans le PADD.

Ces 3 secteurs sont situés à l'intérieur et en continuité de l'enveloppe bâtie existante du bourg.



Les objectifs d'aménagement pour les trois secteurs stratégiques du bourg

Il s'agit de :

- préserver et valoriser les équilibres existants d'un point de vue paysager
- rechercher la densification et l'économie d'espace, en exploitant les espaces disponibles à l'intérieur et en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie existante
- optimiser l'espace disponible, tout en offrant un aménagement à l'échelle du village, et un cadre de vie agréable.

L'aménagement de ces secteurs est l'occasion également pour la commune d'améliorer les liaisons entre les différents quartiers du bourg et de poursuivre la politique engagée depuis une décennie en proposant une mixité urbaine, sociale et générationnelle, en intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble du bourg, des logements collectifs, groupés, jumelés, ou individuels avec un pourcentage de logements financièrement accessibles aux jeunes ménages, conformément aux orientations du PLH (Programme Local de l'Habitat) de St-Etienne Métropole.

OAP 1 : Rocheclaine, rue de Luzernod (parcelles AB 205 et AB 332)

1-1 Les atouts et contraintes du site

Cet espace est stratégique pour le développement urbain : très proche du centre du village, il constitue actuellement une enclave végétale (pré et bois) dans l'enveloppe urbaine existante.

Situé à l'Est du bourg, et à proximité de l'école de Notre Dame des Victoires, il est desservi par la rue de Luzernod en aval, et la route menant au lotissement « les Terrasses de Leytra » en amont.

L'intérêt du développement de ce secteur est que l'organisation globale du site peut s'appuyer sur les voies existantes. Il n'y a pas besoin de créer de nouvelles voies routières.

Cependant, la topographie est très contraignante avec près de 30% de pente de l'Est vers l'Ouest, et des différences de niveau importantes entre les voies de desserte et le terrain naturel.

Il est donc nécessaire de prévoir les conditions d'aménagement et d'urbanisation pour assurer une bonne intégration du bâti sur ce site et éviter le gaspillage foncier.

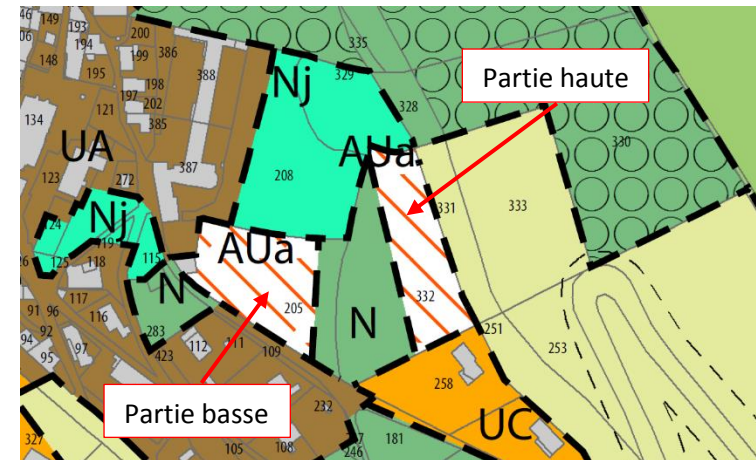
Notamment en définissant les typologies de formes bâties, les accès aux parcelles, l'implantation des constructions et les niveaux des espaces de stationnement.

1-2 Les principes d'aménagement du site

Organisation globale du site, phasage

L'organisation globale du site s'appuie sur les voies existantes.

L'aménagement du secteur a été réfléchi dans sa globalité, sur l'ensemble de l'espace total disponible, composé de 2 zones AUa encadrant une zone N.



Liaisons douces

Afin de relier ce secteur en toute sécurité au centre du bourg et notamment à l'école, un chemin piétonnier sera aménagé le long de la parcelle AB332, dans la zone N. Ce chemin se poursuivra jusqu'au lotissement des Terrasses de Leytra, et assurera une nouvelle liaison incitant les habitants de ce lotissement à ne pas prendre la voiture systématiquement, ce qui est le cas aujourd'hui.

La mixité urbaine, sociale et générationnelle

Afin d'assurer la mixité sociale et générationnelle, la zone AUa en partie basse est destinée à accueillir des petits bâtiments de logements collectifs compte tenu de sa situation favorable proche du centre du bourg.

Afin de garantir le nombre suffisant de logements pour le développement du bourg et sachant qu'il existe une forte rétention foncière à La Valla en Gier, que le potentiel disponible estimé sur les autres parcelles libres dans l'enceinte du bourg ou le potentiel estimé en redécoupage de parcelles déjà urbanisées est très incertain voire inexistant, la commune a souhaité imposer une certaine densité sur ces deux zones AUa :

- pour la partie basse, le potentiel de logements collectifs est fixé à 12 logements minimum
- pour la partie haute, la zone AUa est destinée à accueillir des logements groupés, avec un minimum de 6 logements.

Les deux parcelles réunies représentent une surface d'environ 0,65 hectare, la densité moyenne sur l'opération est donc de 27 logements à l'hectare.

Les espaces publics ou collectifs

Afin d'assurer le maintien de la trame verte, des espaces publics ou collectifs aménagés de façon paysagère devront être créés aux abords des bâtiments de logements collectifs. Des murets seront réalisés pour l'aménagement de ces jardins.

La zone N centrale (entre les 2 zones AUa) restera un espace naturel traversé par le chemin piétonnier reliant le quartier Est au centre bourg. L'aménagement de la zone AUa sur la parcelle AB332 devra intégrer un traitement particulier des espaces publics avec la création d'un alignement d'arbres en bordure de voie, un cheminement réservé aux piétons et la création d'une placette en belvédère sur la vallée et le bourg.

Maintien de la structure paysagère du site

Une masse boisée inscrite dans le schéma d'aménagement sur la parcelle AB205 devra être en partie conservée pour assurer la lisibilité de la silhouette du bourg. Ce boisement aura également pour objectif de protéger les nouvelles constructions des vents du Nord.

Des arbres fruitiers encadrant les futures constructions devront être prévus dans l'aménagement des jardins privés. Des murets, de préférence en pierre, formant des terrasses devront être réalisés pour l'aménagement des jardins.

Implantation des constructions

L'implantation du nouveau bâti devra se réaliser en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale et surtout s'adapter à la pente du terrain.

Pour les bâtiments de logements collectifs, il sera nécessaire :

- d'adopter des gabarits similaires au bâti environnant,
- de créer de longs pans bâtis avec les faitages principaux parallèles aux courbes de niveau du terrain naturel : 10 à 12 mètres de largeur, 25 à 30 mètres de longueur et des hauteurs R+2.

Pour les logements groupés, les principes seront les suivants :

- le faitage principal sera réalisé dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment, et parallèle aux courbes de niveau,
- les accès des garages seront obligatoirement au niveau de la voie d'accès
- les bâtiments s'implanteront à l'alignement de la rue ou en retrait, au maximum de 5 mètres.

La gestion des déchets

Chaque opération devra prévoir des dispositifs visant à faciliter la collecte sélective des déchets par la création de locaux ou d'emplacements spécifiques, suffisamment dimensionnés et d'accès facile et sécurisé pour les véhicules de collecte.

1-3 Programmation et phasage

Pour que le développement du bourg se réalise de façon harmonieuse et progressive, les 2 zones AUa pourront être urbanisées indépendamment l'une de l'autre, en fonction des besoins.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements neufs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat, l'opération en partie basse devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

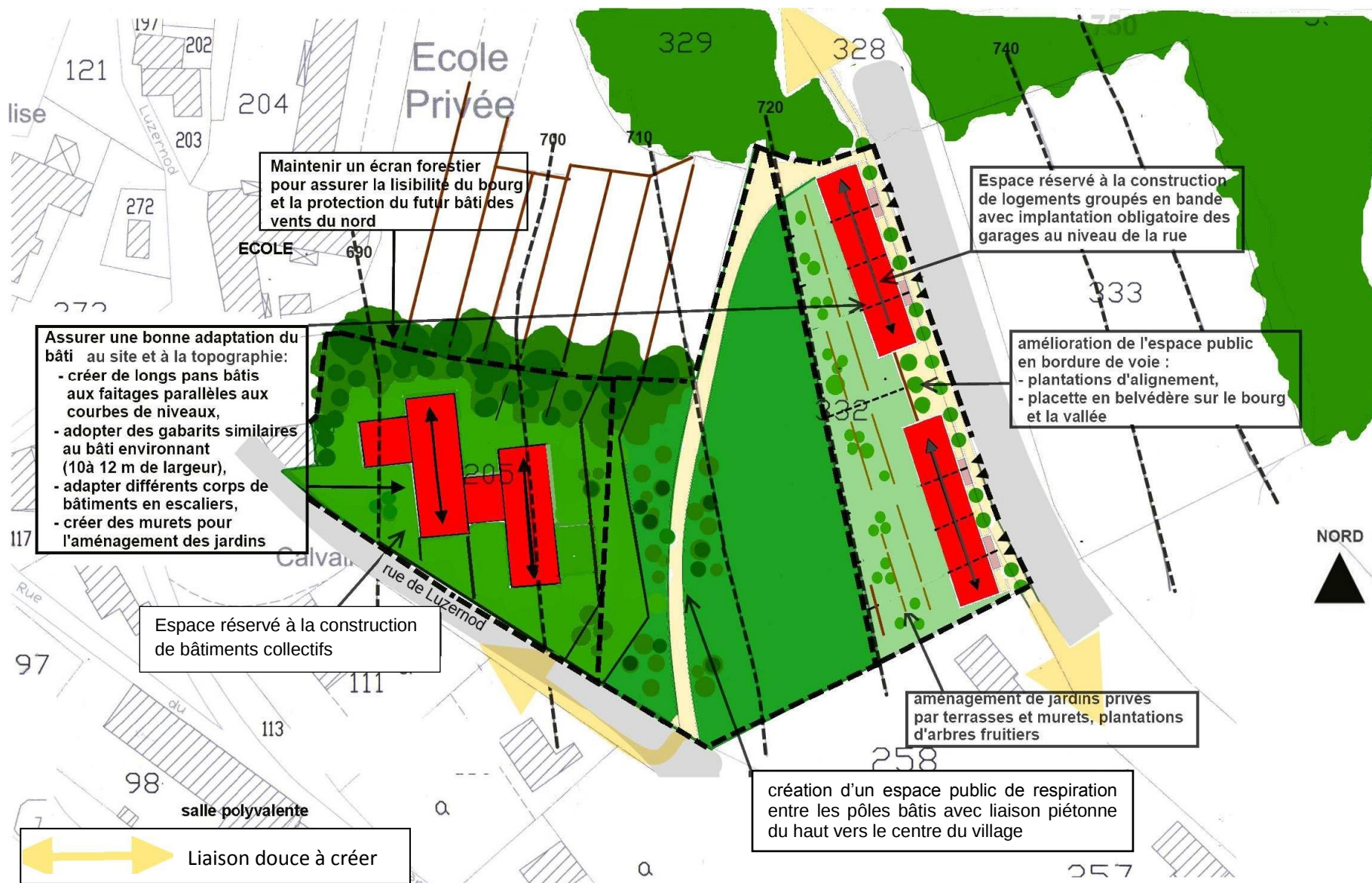
1-4 Equipement

Le secteur est destiné à l'extension de l'urbanisation, soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge de l'opérateur, sous réserve d'être compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

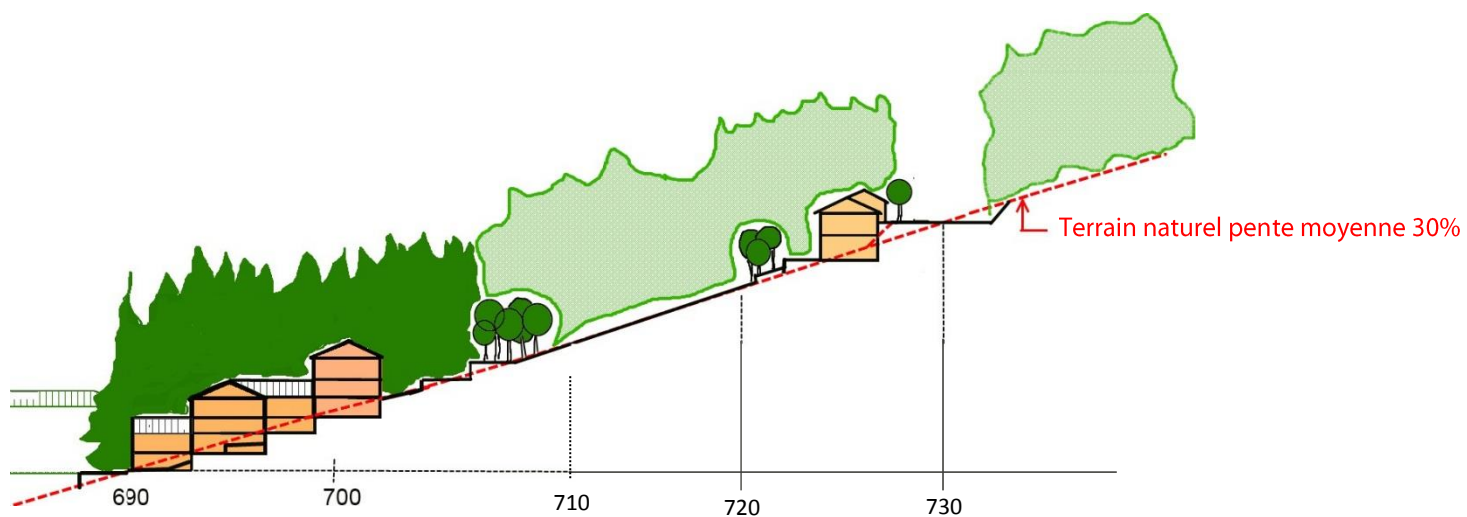
Les opérations et constructions devront être raccordées aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.

Orientations d'aménagement et de programmation - OAP 1 : Rocheclaine – rue de Luzernod



Orientations d'aménagement et de programmation - OAP 1 : Rocheclaine – rue de Luzernod

PRINCIPES D'ADAPTATION DU BATI A LA PENTE DU TERRAIN



OAP 2 : Les Terrasses de Leytra (parcelle AB 244)

2-1 Les atouts et contraintes du site

Ce secteur est situé au Nord du village en continuité du lotissement des Terrasses de Leytra.

C'est un terrain boisé qui n'a pas été rattaché au lotissement. Avec une pente de 40% et un dénivelé important entre la route et le terrain, les contraintes topographiques sont importantes. L'aménagement est prévu sur l'ensemble de la parcelle AB244.

2-2 Les objectifs d'aménagement

Face au constat de certaines mauvaises adaptations à la pente dans le lotissement des Terrasses de Leytra, la commune souhaite imposer certaines règles dans l'aménagement de ce secteur. L'objectif est de proposer un aménagement adapté à la topographie très contraignante, de rentabiliser un espace proche du bourg idéalement situé et orienté à l'Ouest avec vue sur le village et la vallée du Ban. C'est également une opportunité pour améliorer les liaisons inter-quartiers.

2-3 Les principes d'aménagement

Organisation globale du site

L'organisation globale du site s'appuie sur la voie existante desservant le lotissement des Terrasses de Leytra.

L'espace disponible pour l'urbanisation, classé en zone AUa, représente une superficie de 2.000 m², le reste de la parcelle inaccessible pour la construction est classé en zone N.

Sur l'espace de 2000 m² classé en zone AUa, est projetée l'implantation de 4 logements jumelés par deux (soit une densité de 20 logements à l'hectare).

Liaisons douces

Afin de relier ce secteur et le lotissement des Terrasses de Leytra au centre du bourg, et notamment à l'école en toute sécurité, un chemin piétonnier sera aménagé le long de la parcelle AB244 en zone AUa et traversera la zone N pour rejoindre la rue de l'Andéolaise. Il assurera une nouvelle liaison incitant les habitants à ne pas prendre la voiture systématiquement.

Les espaces publics ou collectifs

Afin d'assurer le maintien de la trame verte, un espace naturel public ou collectif sera créé en zone N et traversé par le chemin piéton reliant les quartiers Nord au centre bourg.

L'aménagement de la zone AUa devra intégrer un traitement particulier des espaces publics avec la création d'un alignement d'arbres en bordure de voie, un cheminement réservé aux piétons et la création d'une placette en belvédère sur la vallée et le bourg.

Maintien de la structure paysagère du site

Une masse boisée inscrite dans le schéma d'aménagement devra être en partie conservée pour assurer la lisibilité de la silhouette du bourg.
Des arbres fruitiers encadrant les futures constructions devront être prévus dans l'aménagement des jardins privés.
Des murets, de préférence en pierre, formant des terrasses devront être réalisés pour l'aménagement des jardins.

Implantation des constructions

L'implantation du nouveau bâti devra se réaliser en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale et surtout s'adapter à la pente du terrain.
Le faitage principal sera réalisé dans le sens de la plus grande dimension des bâtiments, et parallèle aux courbes de niveau.
Les accès des garages seront obligatoirement au niveau de la voie d'accès.
Les bâtiments s'implanteront à l'alignement de la rue ou en retrait, au maximum de 5 mètres.

La gestion des déchets

Chaque opération devra prévoir des dispositifs visant à faciliter la collecte sélective des déchets par la création de locaux ou d'emplacements spécifiques, suffisamment dimensionnés et d'accès facile et sécurisé pour les véhicules de collecte.

2-4 Equipement

Le secteur est destiné à l'extension de l'urbanisation, soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge de l'opérateur, sous réserve d'être compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

Les opérations et constructions devront être raccordées aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.

OAP 3 : rue Marcellin Champagnat (parcelles AB 99 à AB 102)

3-1 Les atouts et contraintes du site

Le terrain considéré, propriété de la commune, est étroit, en forte pente, et encadré au Nord par la salle polyvalente, à l'Est par la rue Marcellin Champagnat et un espace de stationnement public, à l'Ouest par la RD2. Il est situé en continuité du village dense et homogène, à proximité immédiate de la salle polyvalente et de la chaufferie bois de la commune.

Ce terrain n'est par ailleurs plus grevé par la marge du recul liée à la RD2, puisque le Département a accepté de déplacer les portes d'agglomération.

Compte tenu des contraintes topographiques, de la volonté de la commune de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager, les possibilités de développement urbain du bourg sont très limitées. Cette modification des portes d'agglomération représente donc une véritable opportunité pour le renforcement du bourg.

3-2 Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain est basé sur la meilleure exploitation possible des espaces disponibles dans l'enceinte bâtie du village.

L'objectif est de densifier tout en offrant un aménagement à l'échelle du village, et un cadre de vie agréable.

C'est également l'occasion d'améliorer les liaisons inter-quartiers, et de poursuivre la silhouette du village de façon cohérente entre le centre dense du bourg et le lotissement « des Fougères ».

3-3 Les principes d'aménagement

Organisation globale du site

L'aménagement de ce secteur propose l'implantation de 3 bâtiments à l'alignement de la rue Marcellin Champagnat, avec les orientations d'urbanisme suivantes :

- assurer une bonne adaptation du bâti au site et à la topographie pour poursuivre les lignes de la silhouette du village :
 - . en créant 2 longs pans bâtis aux faîtages parallèles aux courbes de niveau
 - . en aménageant des terrasses
 - . en adoptant des gabarits similaires à l'existant (10 à 12 m de largeur et des longueurs d'une vingtaine de mètres)
- imposer les accès de ces bâtiments sur la rue Marcellin Champagnat pour ne pas aggraver les risques de sécurité sur la RD2
- inciter les piétons à rejoindre le centre du village par l'aménagement d'une liaison lisible et sécurisée le long de la rue Marcellin Champagnat
- conserver et réorganiser le stationnement en surface et en partie rez-de-chaussée des bâtiments créés
- maintenir et mettre en valeur le mur le long de la RD2 et l'espace végétal qui le surplombe.

Implantation des constructions

Un premier bâtiment proche de la salle des fêtes aurait une vocation communale pour le stationnement et le stockage du matériel.

Il pourrait accueillir également 2 à 3 logements à l'étage.

Le deuxième bâtiment pourrait accueillir 4 à 5 logements en conservant un espace de stationnement en rez-de-chaussée sur la rue Marcellin Champagnat.

Le troisième bâtiment dans la partie la plus étroite pourrait être un logement individuel.

L'espace de retournement existant le long de la RD2 est conservé.

La gestion des déchets

Chaque opération devra prévoir des dispositifs visant à faciliter la collecte sélective des déchets par la création de locaux ou d'emplacements spécifiques, suffisamment dimensionnés et d'accès facile et sécurisé pour les véhicules de collecte.

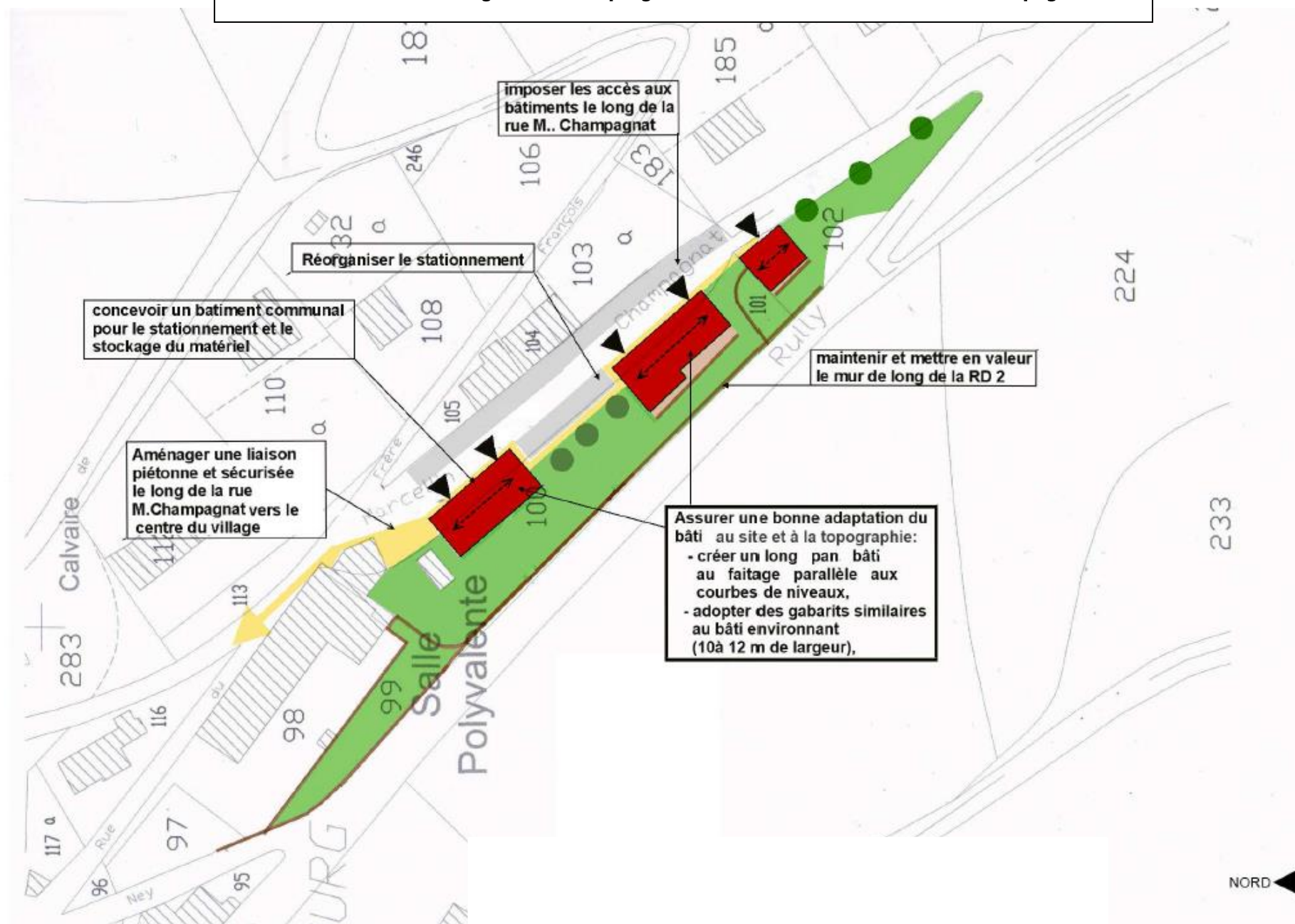
3-4 Programmation

Afin de répondre aux objectifs de production de logements neufs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat, chaque opération devra comporter 10% de logements sociaux publics et 20% de logements en accession abordable.

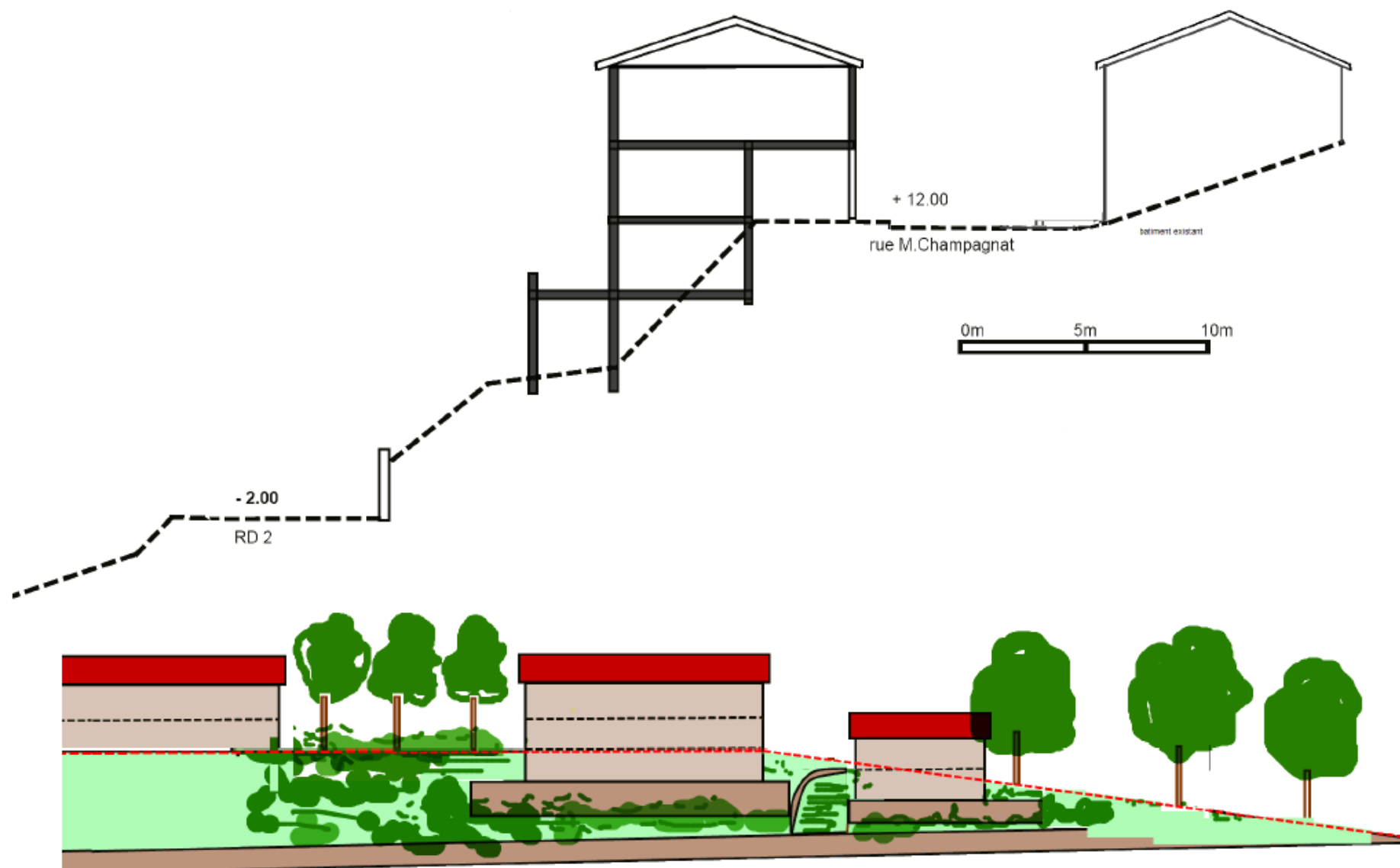
3-5 Equipement

Les opérations et constructions devront être raccordées aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.

Orientations d'aménagement et de programmation - OAP 3 : rue Marcellin Champagnat



Orientations d'aménagement et de programmation - OAP 3 : rue Marcellin Champagnat
COUPE DE PRINCIPE



Simulation de l'intégration des 3 opérations de développement urbain dans le bourg



OAP 4 : encourager la densification du tissu urbain existant du bourg (zone UC)

L'analyse de la silhouette du bourg de La Valla en Gier a révélé l'existence plusieurs grandes parcelles bâties qui pourraient accueillir de nouvelles constructions à l'occasion de découpage parcellaire.

D'autre part, devant les problématiques soulevées par les lois Grenelle 2 dont la densification urbaine est une notion centrale, la réflexion s'est orientée vers une recherche de densification et d'économie d'espace, avec l'exploitation des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, afin de remédier aux gaspillages fonciers de ces dernières décennies.

L'objectif de cette Orientation d'Aménagement est donc d'optimiser l'espace disponible, de densifier, et d'assurer une évolution qualitative du tissu urbain en zone UC.

Les parcelles identifiées dans le schéma ci-dessous sont situées au nord du bourg. Elles présentent les mêmes caractéristiques : l'espace disponible est situé en amont et l'Orientation d'Aménagement précise les conditions d'implantation des maisons futures, **avec un accès sur le haut de la parcelle.**

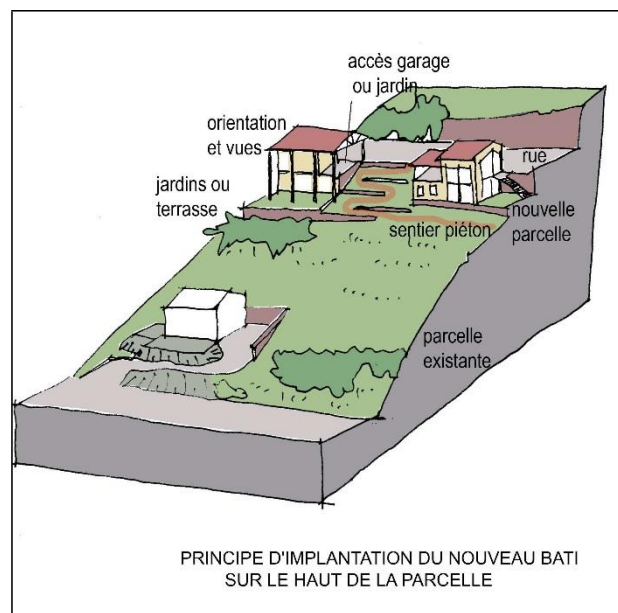
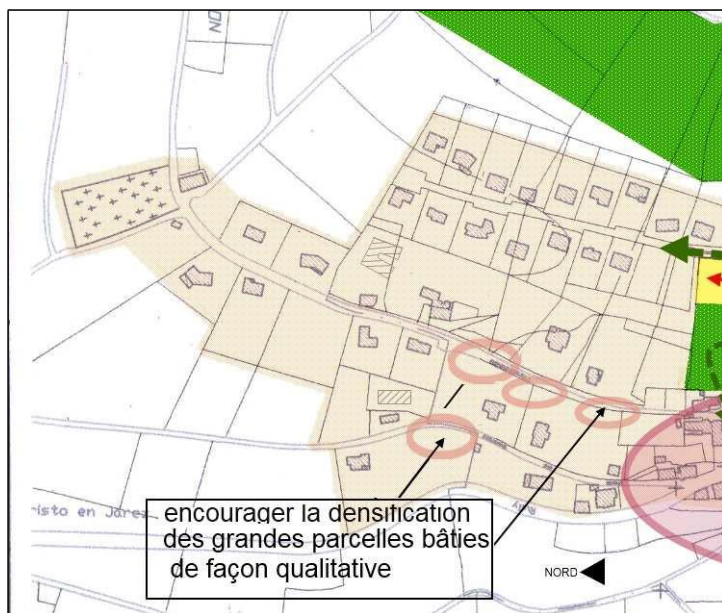


Schéma réalisé par le PNR Pilat

Tableau récapitulatif

OAP	Zonage PLU et maîtrise foncière	Capacité en logements	Forme bâtie	Densité	Mixité dans l'habitat
OAP 1 Rocheclaine / rue de Luzernod	Zone AUa Foncier privé	18 logements	Zone AUa en partie basse : 12 logements en petits collectifs Zone AUa en partie haute : 6 logements en individuel groupé	Sur 0,65 ha Soit une densité de 28 logements à l'hectare	Zone AUa en partie basse : 100% en logement locatif social (12 logements)
OAP 2 Les Terrasses de Leytra	Zone AUa Foncier privé	4 logements	Jumelé 2 par 2	Sur 0,20 ha Soit une densité de 20 logements à l'hectare	Pas d'orientation programmatique
OAP 3 Rue Marcellin Champagnat	Zone UC Foncier communal	7 à 9 logements + locaux communaux Sous forme de 3 bâtiments		Sur 0,30 ha Soit une densité de 27 logements à l'hectare	10% en locatif public (1 logement) 20% en accession abordable (2 logements)
Total		~30 logements		26 logements à l'hectare	13 logements locatifs publics (43%) 2 en accession abordable (7%) 15 en promotion privée (50%)

Il n'est pas prévu d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP 1 et 2, compte tenu du contexte foncier (même propriétaire, association).



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