



APPROBATION : 29/06/2017
MODIFICATION :

Plan Local d'Urbanisme

3a Orientations
d'aménagement et de
programmation

Sommaire

Sommaire	3
Plan de situation des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation	6
1-Secteur du Chasseur (zone AUb)	7
1-2- Situation	7
1-3- Atouts et contraintes du site	9
1-4- Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur le site du Chasseur	11
Illustrations de formes bâties alternatives à la maison individuelle classique :	12
2- Secteur de Trémolin nord (zone AUb)	19
2-1- Situation	19
2-2- Atouts et contraintes du site	19
2-3- Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur le site de Trémolin nord	21
Illustrations de formes bâties alternatives à la maison individuelle classique :	22
3- Secteur de la Mure (zone UCa)	29
3-1- Situation	29
3-2- Atouts et contraintes du site	29
3-3- Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur le site de La Mure	32
4- Secteur Crêt de Fraisse (zone UCa)	35
4-1- Situation	35
4-2- Atouts et contraintes du site	35
4-3- Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur la zone du Crêt de Fraisse	37
5- Secteur des coteaux de la Reine sud (zones AUb et UC)	40
5-1- Situation	40
5-2- Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur la zone des coteaux de la Reine sud :	42
6- Orientations d'aménagement et de programmation s'appliquant de manière générale à l'ensemble des zones A, Aco, N, Nco	48



Préambule

Conformément à l'article L 151-7 du Code de l'urbanisme :

« 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 et les déplacements ».

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

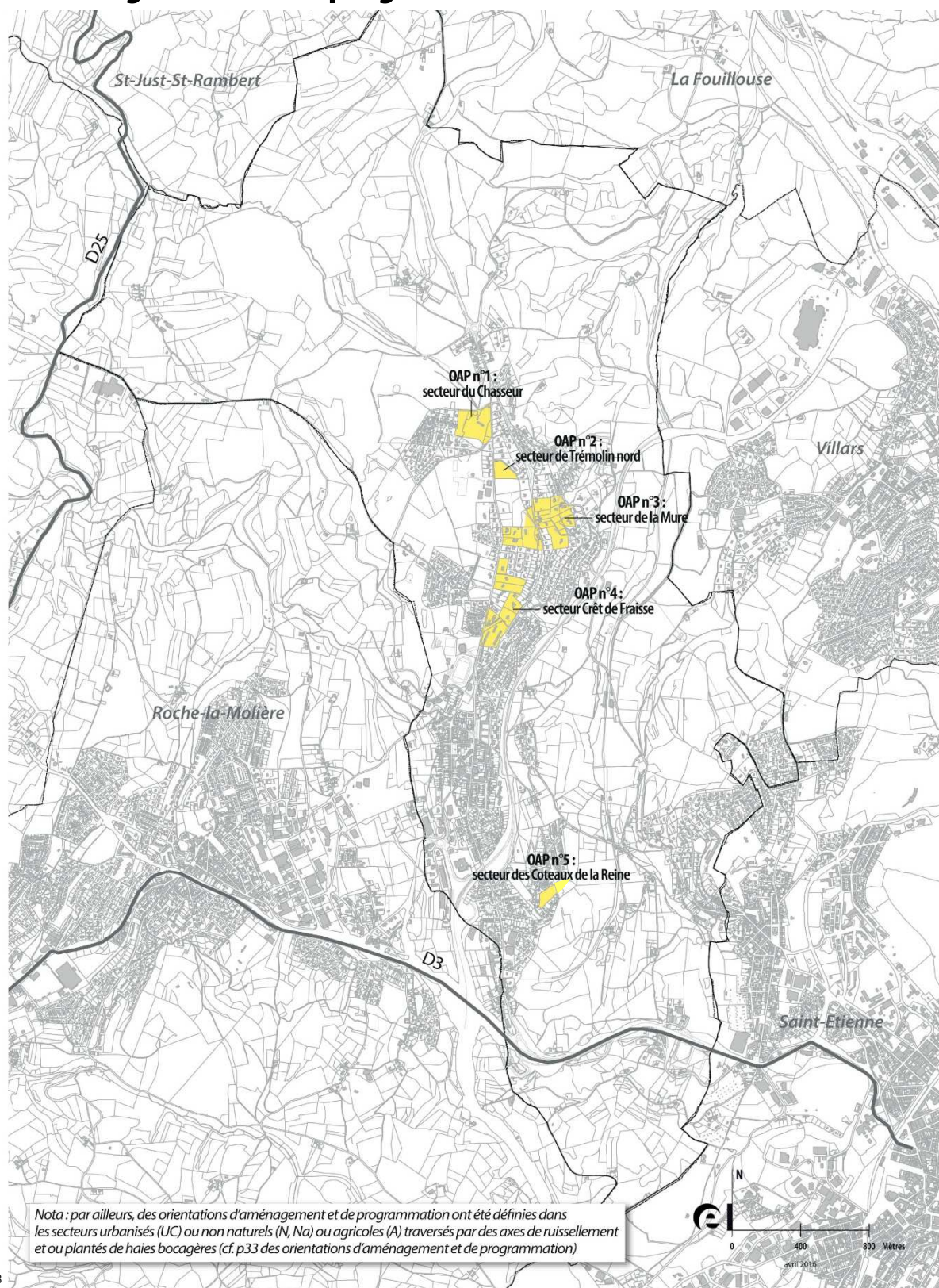
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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 (...).

Plan de situation des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation



1-Secteur du Chasseur (zone AUb)

1-2- Situation

Le secteur du Chasseur est situé au nord de la commune à 2 km du centre de Saint-Genest-Lerpt, dans le tissu aggloméré identifié par le SCoT. Il représente une surface de 3,5 ha.

Photos de l'existant :





1-3- Atouts et contraintes du site

Ce site a accueilli un centre de vacances récemment démoli.

Les terrains représentent un délaissé de 3,5 ha au cœur d'un secteur de maisons individuelles récentes.

Situé à la lisière du bois, il est utilisé comme espace de stationnement par de nombreux randonneurs, car il s'agit d'un point de départ pour rejoindre les bords de Loire.

Ce site est limitrophe avec la maison de l'enfance, au sud. Il s'agit d'une structure d'accueil gérée par le Département, dont la mission est d'accueillir, protéger et éduquer les jeunes.

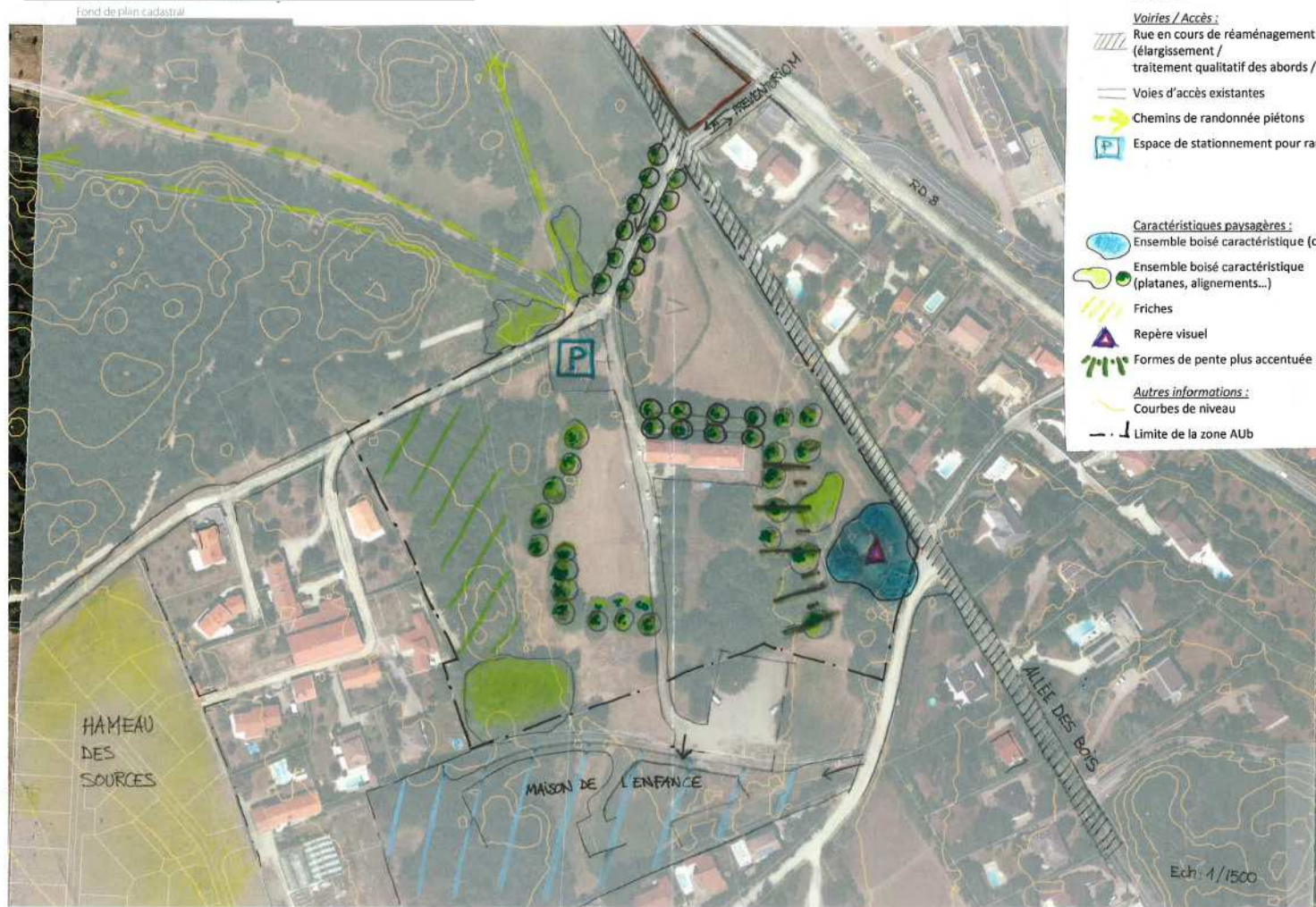
Les atouts du site sur lesquels le projet de nouvelles constructions pourra s'appuyer :

- la présence d'une voie de desserte interne au site
- la présence d'espaces boisés structurants à l'intérieur du site :
 - o de part et d'autre de l'allée principale d'entrée,
 - o en bordure du parking,
 - o autour du bâtiment,
 - o en bordure sud de l'allée des bois : ensemble de cèdres caractéristiques du paysage de Saint-Genest-Lerpt. Ils sont de véritables repères visuels aussi bien en vue lointaine que rapprochée,
- la présence de la forêt en limite nord-ouest : lieu de détente pour les habitants et autres randonneurs,
- le relief peu accidenté avec des pentes de terrain comprises entre 5% (sur les $\frac{3}{4}$ du site) et 16% maximum (sur environ $\frac{1}{4}$ de la partie est du site),
- la présence de voies structurantes en bordure du site : allée des bois en cours de restructuration (élargissement, renforcement des réseaux, traitement qualitatif des abords),
- la bonne orientation principale des terrains (est/ouest).

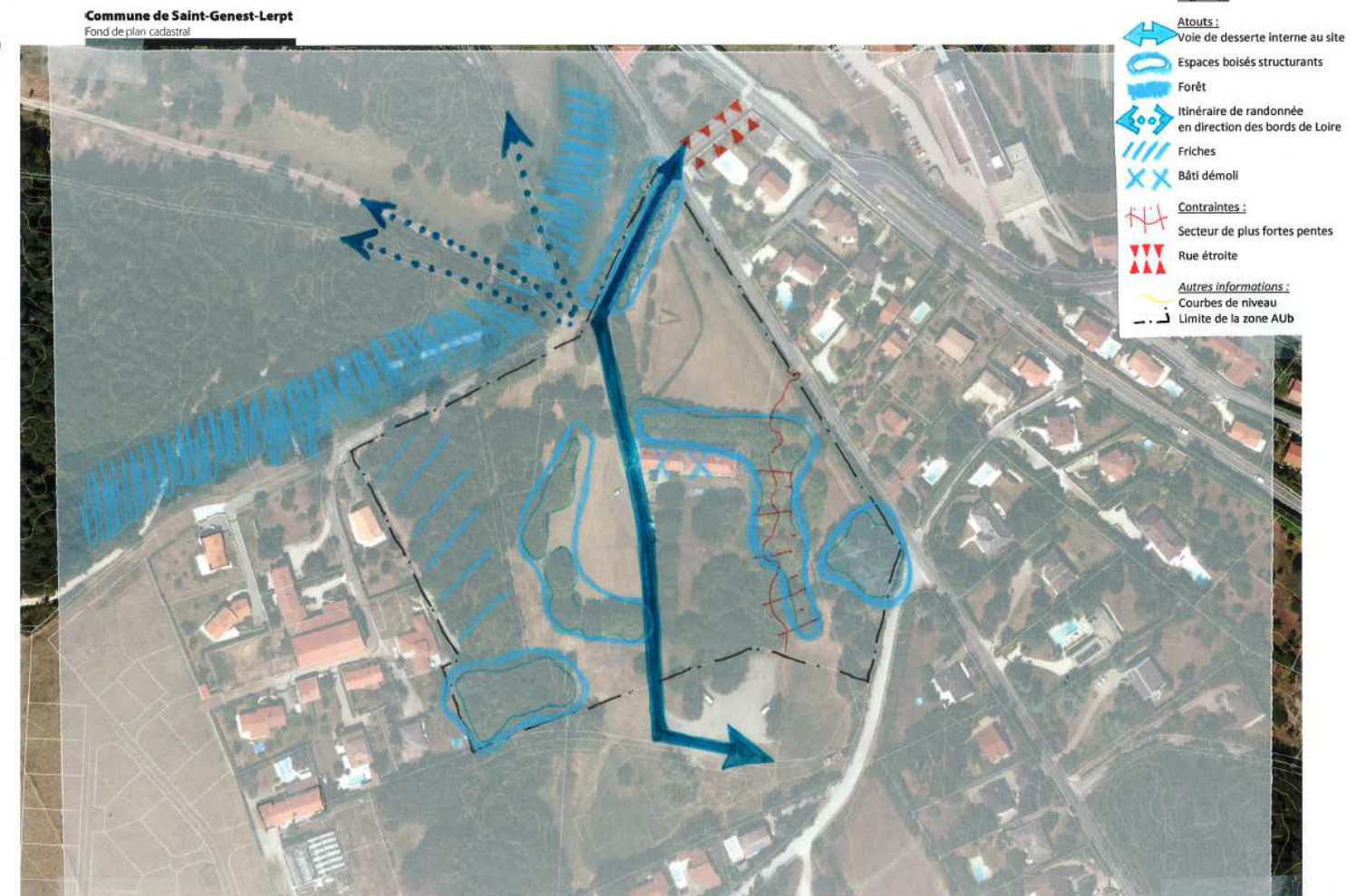
Les contraintes du site à prendre en compte :

- la présence d'une forme de pente plus accentuée à l'est.

Secteur du Chasseur – Etat existant



Secteur du Chasseur – Atouts / Contraintes



1-4 Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur le site du Chasseur

Les constructions, qui seront réalisées dans la zone AUb du Chasseur, devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation indiquées ci-dessous et illustrées, dans leurs principes, sur le plan ci-après.

Principes de composition spatiale :

Le secteur est caractérisé par une forte présence du végétal : bois, alignement le long des allées, cèdres à certains endroits...

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation, autant que possible, de ces boisements ou ensembles boisés caractéristiques notamment sur les secteurs repérés dans le schéma de principe ci-après. Ils permettront de garantir la qualité du cadre de vie du secteur.

Par ailleurs pour renforcer l'aspect «urbanisation dans le bois», il est préconisé de respecter des bandes d'implantation des constructions en retrait par rapport aux voies bordant la zone (allée des bois et voie de desserte en lisière de forêt). Ces espaces devront être végétalisés de manière à garantir une continuité visuelle avec la forêt limitrophe.

Principes de programmation :

- permettre la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux ou de 30% de logements en accession abordable¹ dans les secteurs d'implantation préférentielle indiqués dans les schémas de principe figurant ci-après
- préconiser la réalisation d'une forme de bâtis en harmonie avec l'existant : la réalisation de maisons jumelées, groupées ou intermédiaires² sera privilégiée pour préserver l'identité du quartier (Cf : exemples d'opérations avec formes bâties alternatives à la maison individuelle ci-après).
- prévoir la réalisation de 25 logements / ha, calculée à la surface brute de l'opération.

¹ Définition de logements en accession abordable : logements commercialisés à des prix maîtrisés qui doivent permettre d'inscrire des ménages modestes dans des parcours résidentiels ascendants. Ils sont l'opportunité pour le territoire de fixer des ménages qui ont tendance à quitter l'agglomération à une étape clé de leur cycle de vie. Plusieurs outils peuvent être mobilisés pour produire cette offre de logements (location/accession, PSLA, TVA réduite à proximité des secteurs ANRU, contribution aux surcoûts fonciers de certaines opérations...).

² Définition du logement intermédiaire : logement collectif conservant un caractère individuel tout en donnant à ses occupants l'agrément de l'autonomie : accès individuels, espaces extérieurs privés, proximité du stationnement. Ce type de logement peut être économique s'il y a un savoir-faire architectural.

Illustrations de formes bâties alternatives à la maison individuelle classique :

Exemple d'éco-quartier à Sorbiers (42) :

Logements intermédiaires



Sorbiers (7 717 habitants - Commune rurale du Scot Sud Loire)

L'Aubier

Eco-quartier réalisé sur un terrain libre dans les faubourgs de Sorbiers en limite avec La Talaudière.

20 logements sociaux dont 8 maisons de ville et 12 logements collectifs.

34 logements / ha dont 81% d'espaces collectifs (accès/voiries, espaces verts).

Selon les habitants : une taille d'opération adaptée à un bon rapport de voisinage. Des logements appréciés pour leur disposition en duplex (sentiment d'être dans une maison), mais des jardins qui manquent d'intimité.



Exemple de quartier d'habitat mixte à saint-Just Saint-Rambert (42) :

Habitat mixte



Saint-Just Saint-Rambert (14 172 habitants - Centralité intermédiaire du SCot Sud Loire)

L'Armagnasse

Habitat mixte en secteur d'extension (anciens terrains agricoles) à moins d'1 km du centre de Saint-Just.

33 logements locatifs sociaux dont 12 logements collectifs et 21 maisons «en bande».

32 logements / ha dont 40% d'espaces collectifs (accès/voiries, espaces verts).

Selon les habitants : des logements confortables dans un quartier calme, mais des vis-à-vis trop importants entre les jardins privatifs.



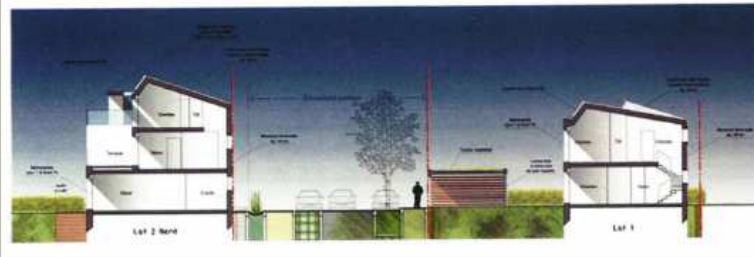
Exemple de logements individuels superposés :

Logements superposés :



Intégration du solaire dans la volumétrie

loggias



Logements superposés sous forme de «plots» :



loggias

Principes de desserte :

Il s'agira de conserver le tracé du chemin existant interne à la zone et de l'aménager comme voie de desserte principale. Si besoin, les autres voies de structuration devront s'y connecter.

Les voies se terminant en impasse devront être traitées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dans de bonnes conditions (voitures particulières / véhicules de ramassage des ordures ménagères...).

Principes de prise en compte des modes doux :

Réaliser un ou des itinéraires modes doux **entre la zone d'aménagement et les voies bordant le site en direction du centre-ville et/ou des arrêts de transport en commun les plus proches.**

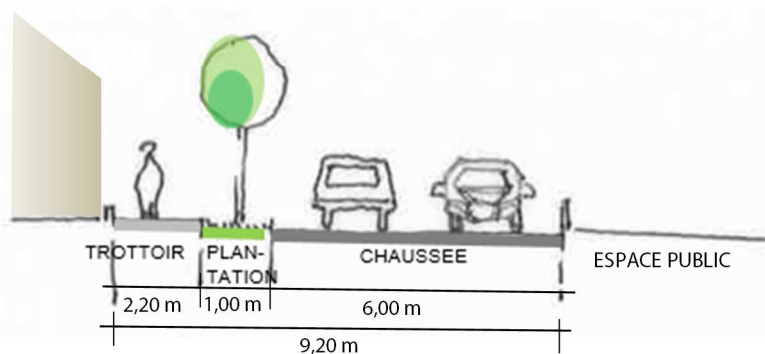
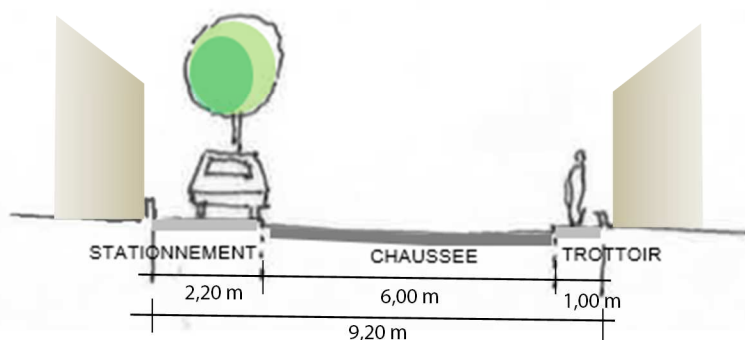
Les itinéraires modes doux pourront être spécifiques ou aménagés en bordure des voies de desserte internes du lotissement. Dans tous les cas, ils devront être réalisés de manière à garantir le confort des piétons. Pour cela, il est recommandé la réalisation des largeurs minimums indiquées ci-dessous :

Cas n° 1 : Itinéraire mode doux spécifique : la plateforme devra être d'une largeur minimum d'1,80 mètres.

Cas n° 2 : Espace piéton en bordure de voie à double sens de circulation : la plateforme comprendra à minima la réalisation :

- . d'une chaussée de 6,00 mètres de large,
- . d'un trottoir de 2,20 mètres de large pouvant être traité en espace de stationnement longitudinal,
- . d'un espace de transition entre la rue et les logements d'1 mètre de large.

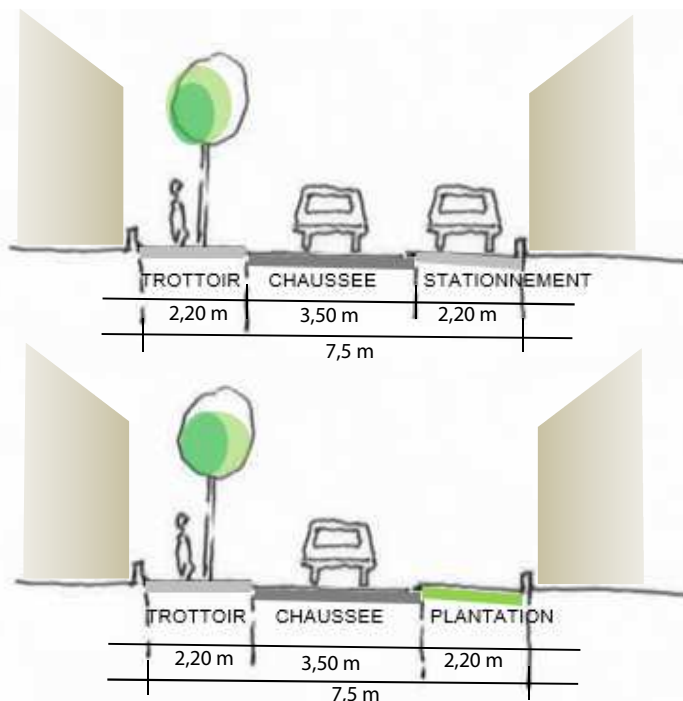
La disposition entre trottoir, chaussée, stationnement et plantation peut varier selon l'agencement du programme de logements. Les esquisses ci-dessous illustrent certains aménagements possibles à partir des largeurs minimales souhaitées dans leur principe.



Cas n° 3 : Espace piéton en bordure de voie à sens unique de circulation : la plateforme comprendra à minima la réalisation :

- . d'une chaussée de 3,50 mètres de large,
- . de trottoirs de 2,20 mètres de large pouvant être traités en espaces de stationnement longitudinal et agrémentés de plantations.

La disposition entre trottoir, chaussée, stationnement et plantation peut varier selon l'agencement du programme de logements. Les esquisses ci-dessous illustrent certains aménagements possibles à partir des largeurs minimales souhaitées dans leur principe.



Illustrations :

Itinéraire modes doux spécifique :



Espace piéton entre logements (traboules)



Espace piéton spécifique en contre-bas de la voie de desserte principale du lotissement.

Espaces piétons en bordure de voie :



Trottoirs de part et d'autre de la voie principale du lotissement (double sens de circulation). Les trottoirs sont au même niveau que la voirie pour un plus grand confort d'usage (piéton / véhicules techniques).



Chaussée traitée comme un espace mixte piéton / voiture avec stationnement longitudinal à certains endroits (sens unique de circulation).



Chaussée traitée comme un espace mixte piéton / voiture avec plantations entre la chaussée et les logements (espace transitoire entre la rue et les logements).

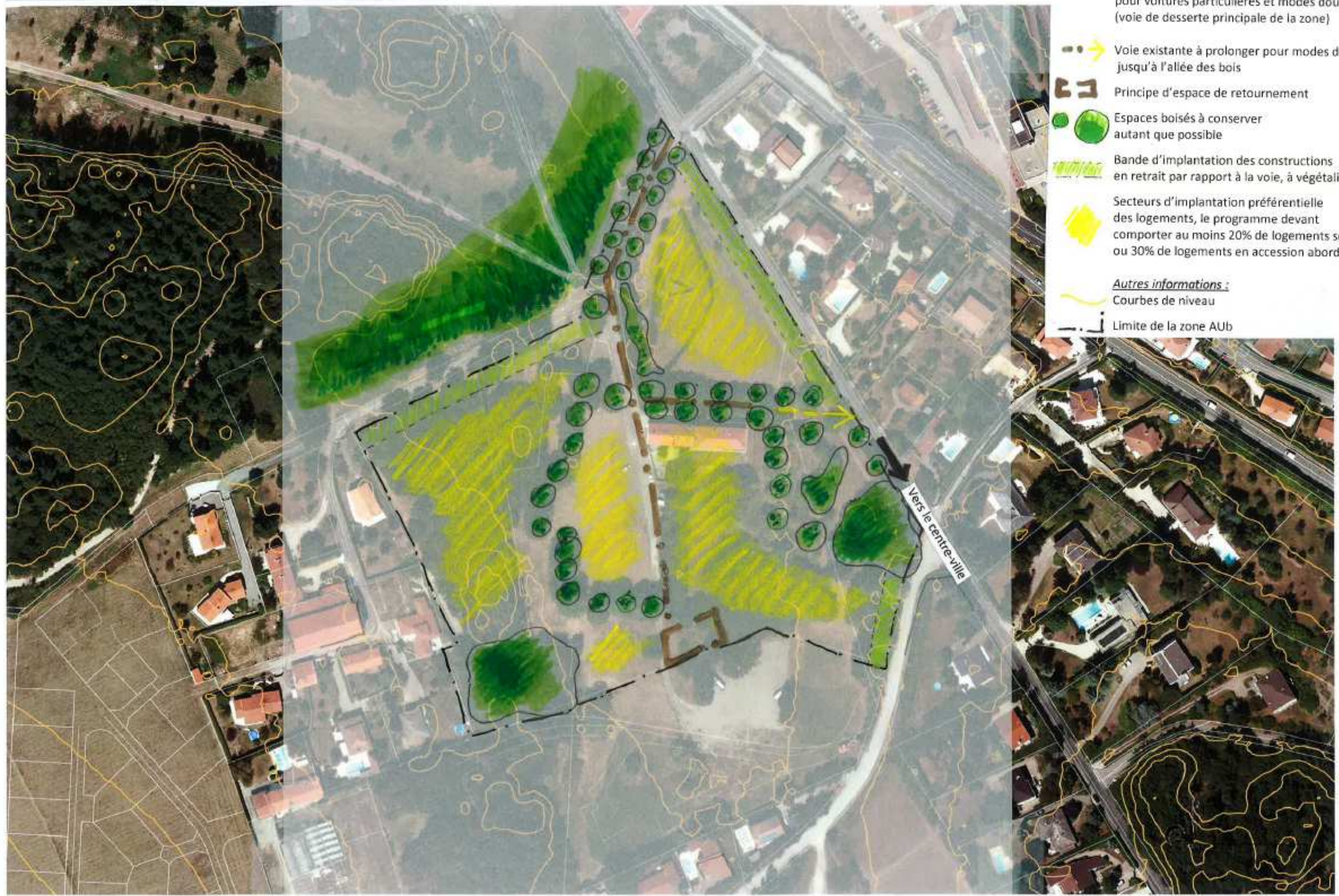
Principes de prise en compte de l'environnement :

- l'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale :
 - o concernant le traitement des eaux pluviales dans la zone à aménager, il sera préféré l'aménagement de noues, fossés drainants ou bassins de rétention à paysager pour la récupération des eaux pluviales, plutôt que tout autre système plus classique. Néanmoins, les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être suffisamment dimensionnés dans le respect des normes en vigueur. En plus d'un système de rétention du ruissellement pluvial à l'échelle du secteur, il est également préconisé d'en prévoir à l'échelle de la parcelle (cuve de récupération des eaux de pluie pour le jardin...),
 - o les espaces collectifs devront être traités avec des matériaux drainants du type gazon, terre battue... si possible,
 - o concernant les volumes bâtis, ils devront être réalisés de manière à ce que la plus grande longueur du bâtiment soit orientée au sud ou à l'ouest, pour apport de lumière et d'énergie maximum. Pour le confort des logements, il est également préconisé une double orientation des logements. Par ailleurs, il s'agira de favoriser la réalisation de volumes compacts pour éviter les phénomènes de ponts thermiques.

Principes d'aménagement concernant la gestion des déchets ménagers :







Se reporter à la partie 5 du mémoire des annexes sanitaires : cf. p.21 et suivantes de la pièce n°8 du PLU intitulée «mémoire des annexes sanitaires».



Secteur du Chasseur – Orientations d'aménagement et de programmation



Zone AUB - Le chasseur

Légende Projet :

-  Voie existante à maintenir et aménager pour voitures particulières et modes doux (voie de desserte principale de la zone)
-  Voie existante à prolonger pour modes doux jusqu'à l'allée des bois
-  Principe d'espace de retournement
-  Espaces boisés à conserver autant que possible
-  Bande d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, à végétaliser
-  Secteurs d'implantation préférentielle des logements, le programme devant comporter au moins 20% de logements sociaux ou 30% de logements en accession abordable
- Autres informations :**

 Courbes de niveau
-  Limite de la zone AUB

2- Secteur de Trémolin nord (zone AUb)

2-1- Situation

Le secteur de Trémolin est situé à environ 2 km au nord du centre de Saint-Genest-Lerpt, en limite du tissu aggloméré identifié par le SCoT Sud Loire. Il représente une surface d'environ 1 ha.

Comme le secteur précédant, il est desservi principalement par l'allée des Bois en cours de requalification.

2-2- Atouts et contraintes du site

Les atouts du site sur lesquels les projets de nouvelles constructions pourront s'appuyer :

- la présence de cèdres caractéristiques en bordure de l'allée des Bois. Ces essences particulières pour la région sont nombreuses dans la commune. Elles sont un élément caractéristique du cadre de vie et constituent des repères visuel majeur, aussi bien en vue lointaine que rapprochée. On en trouve un certain nombre le long de l'allée des Bois en limite sud de la zone,
- la proximité de l'allée des Bois à l'ouest en cours de restructuration (élargissement, renforcement des réseaux, traitement qualitatif des abords),
- la possible liaison entre la RD 8 et l'allée des Bois au nord-est.

Les contraintes du site à prendre en compte :

- présence de talus importants à certains endroits notamment le long de l'allée des Bois (angle nord-ouest du site).

Secteur de Trémolin nord – Etat existant



- Zone AUb - Tremolin nord**
- Légende :**
- Voies / Accès :**
 Rue en cours de réaménagement (élargissement / traitement qualitatif des abords / réseaux...)
 Voies d'accès existantes
 Tracé de voies existant
- Caractéristiques paysagères :**
 Ensemble boisé caractéristique (cèdres)
 Repère visuel
 Formes de pente plus accentuée
- Autres informations :**
 Courbes de niveau
 Limite de la zone AUb concernée par les orientations d'aménagement et de programmation

Ech : 1/1500

Secteur de Trémolin nord – Atouts / Contraintes



- Zone AUb - Tremolin nord**
- Légende :**
- Atouts :**
 Voies de desserte principales de la zone
 Voies de desserte secondaires
 Espaces boisés structurants (cèdres)
 Tracé de chemin existant
 Lien possible à terme entre l'allée des Bois et la RD 8
- Contraintes :**
 Formes de pente plus accentuées
- Autres informations :**
 Courbes de niveau
 Limite de la zone AUb

2-3- Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur le site de Trémolin nord

Les constructions qui seront réalisées dans la zone AUb de Trémolin nord devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation indiquées ci-dessous, et illustrées, dans leurs principes, sur le plan ci-après.

Principes de composition spatiale :

- privilégier la réalisation d'accès soit au sud depuis l'allée des Bois, soit au nord depuis l'impasse F. Chopin, soit pour un usage piéton, soit pour un usage de véhicules motorisés,
- ne pas obérer les possibilités d'aménagement d'une liaison entre l'allée des Bois et la RD 8 par prolongement de la rue F. Chopin.

Principes de programmation :

- permettre la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux ou de 30% de logements en accession abordable³
- pour préserver l'identité du quartier, il est préconisé la réalisation d'une forme de bâti en harmonie avec l'existant : la réalisation de maisons jumelées, groupées ou intermédiaires⁴ sera privilégié (Cf: exemples d'opérations avec formes bâties alternatives à la maison individuelle ci-après).
- prévoir la réalisation de 25 logements / ha calculée à la surface brute de l'opération,
- réaliser un ou des itinéraires modes doux entre la zone d'aménagement et les voies bordant le site en direction du centre-ville et/ou des arrêts de transport en commun les plus proches.

³ Définition de logements en accession abordable : logements commercialisés à des prix maîtrisés qui doivent permettre d'inscrire des ménages modestes dans des parcours résidentiels ascendants. Ils sont l'opportunité pour le territoire de fixer des ménages qui ont tendance à quitter l'agglomération à une étape clé de leur cycle de vie. Plusieurs outils peuvent être mobilisés pour produire cette offre de logements (location/accession, PSLA, TVA réduite à proximité des secteurs ANRU, contribution aux surcoûts fonciers de certaines opérations...).

⁴ Définition du logement intermédiaire : logement collectif conservant un caractère individuel tout en donnant à ses occupants l'agrément de l'autonomie : accès individuels, espaces extérieurs privés, proximité du stationnement. Ce type de logement peut être économique s'il y a un savoir-faire architectural.

Illustrations de formes bâties alternatives à la maison individuelle classique :

Exemple d'éco-quartier à Sorbiers (42) :

Logements intermédiaires



Sorbiers (7 717 habitants - Commune rurale du Scot Sud Loire)

L'Aubier

Eco-quartier réalisé sur un terrain libre dans les faubourgs de Sorbiers en limite avec La Talaudière.

20 logements sociaux dont 8 maisons de ville et 12 logements collectifs.

34 logements / ha dont 81% d'espaces collectifs (accès/voiries, espaces verts).

Selon les habitants : une taille d'opération adaptée à un bon rapport de voisinage. Des logements appréciés pour leur disposition en duplex (sentiment d'être dans une maison), mais des jardins qui manquent d'intimité.



Exemple de quartier d'habitat mixte à saint-Just Saint-Rambert (42) :

Habitat mixte



Saint-Just Saint-Rambert (14 172 habitants - Centralité intermédiaire du SCOT Sud Loire)

L'Armagnasse

Habitat mixte en secteur d'extension (anciens terrains agricoles) à moins d'1 km du centre de Saint-Just.

33 logements locatifs sociaux dont 12 logements collectifs et 21 maisons «en bande».

32 logements / ha dont 40% d'espaces collectifs (accès/voiries, espaces verts).

Selon les habitants : des logements confortables dans un quartier calme, mais des vis-à-vis trop importants entre les jardins privatifs.



Exemple de logements individuels superposés :

Logements superposés :



Intégration du solaire dans la volumétrie

loggias



Logements superposés sous forme de «plots» :



loggias

Principes de prise en compte des modes doux :

Réaliser un ou des itinéraires modes doux entre la zone d'aménagement et les voies bordant le site en direction du centre-ville et/ou des arrêts de transport en commun les plus proches.

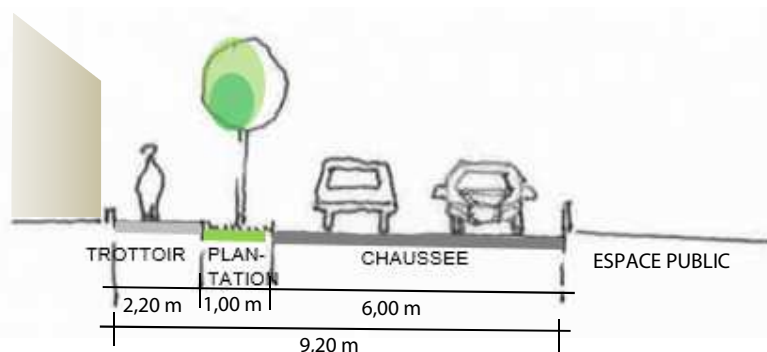
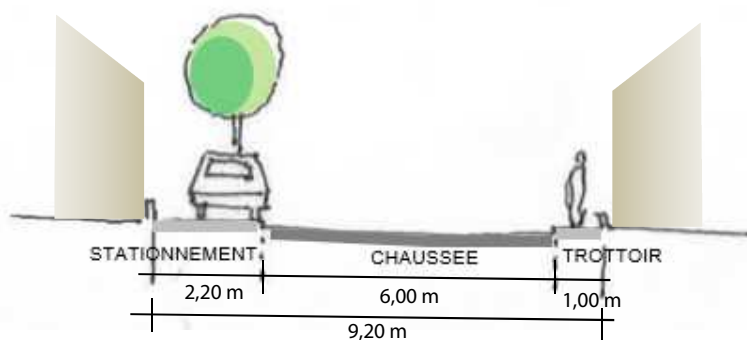
Les itinéraires modes doux pourront être spécifiques ou aménagés en bordure des voies de desserte internes du lotissement. Ils devront alors être réalisés de manière à garantir le confort des piétons. Pour cela, il est recommandé la réalisation des largeurs minimums indiquées ci-dessous :

Cas n° 1 : Itinéraire mode doux spécifique : la plateforme devra être d'une largeur minimum d'1,80 mètres.

Cas n° 2 : Espace piéton en bordure de voie à double sens de circulation : la plateforme comprendra à minima la réalisation :

- . d'une chaussée de 6,00 mètres de large,
- . d'un trottoir de 2,20 mètres de large pouvant être traité en espace de stationnement longitudinal,
- . d'un espace de transition entre la rue et les logements d'1 mètre de large.

La disposition entre trottoir, chaussée, stationnement et plantation peut varier selon l'agencement du programme de logements. Les esquisses ci-dessous illustrent certains aménagements possibles à partir des largeurs minimales souhaitées dans leur principe.

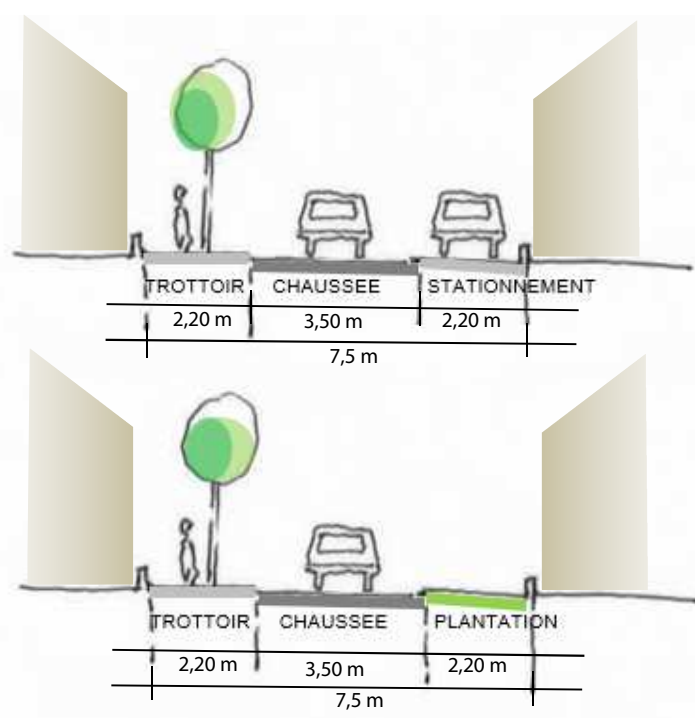


Cas n° 3 : Espace piéton en bordure de voie à sens unique de circulation : la

plateforme comprendra à minima la réalisation :

- . d'une chaussée de 3,50 mètres de large,
- . de trottoirs de 2,20 mètres de large pouvant être traités en espaces de stationnement longitudinal et agrémentés de plantations.

La disposition entre trottoir, chaussée, stationnement et plantation peut varier selon l'agencement du programme de logements. Les esquisses ci-dessous illustrent certains aménagements possibles à partir des largeurs minimales souhaitées dans leur principe.



Illustrations :

Itinéraire modes doux spécifique :



Espace piéton entre logements (traboules)



Espace piéton spécifique en contre-bas de la voie de desserte principale du lotissement.

Espaces piétons en bordure de voie :



Trottoirs de part et d'autre de la voie principale du lotissement (double sens de circulation). Les trottoirs sont au même niveau que la voirie pour un plus grand confort d'usage (piéton / véhicules techniques).



Chaussée traitée comme un espace mixte piéton / voiture avec stationnement longitudinal à certains endroits (sens unique de circulation).



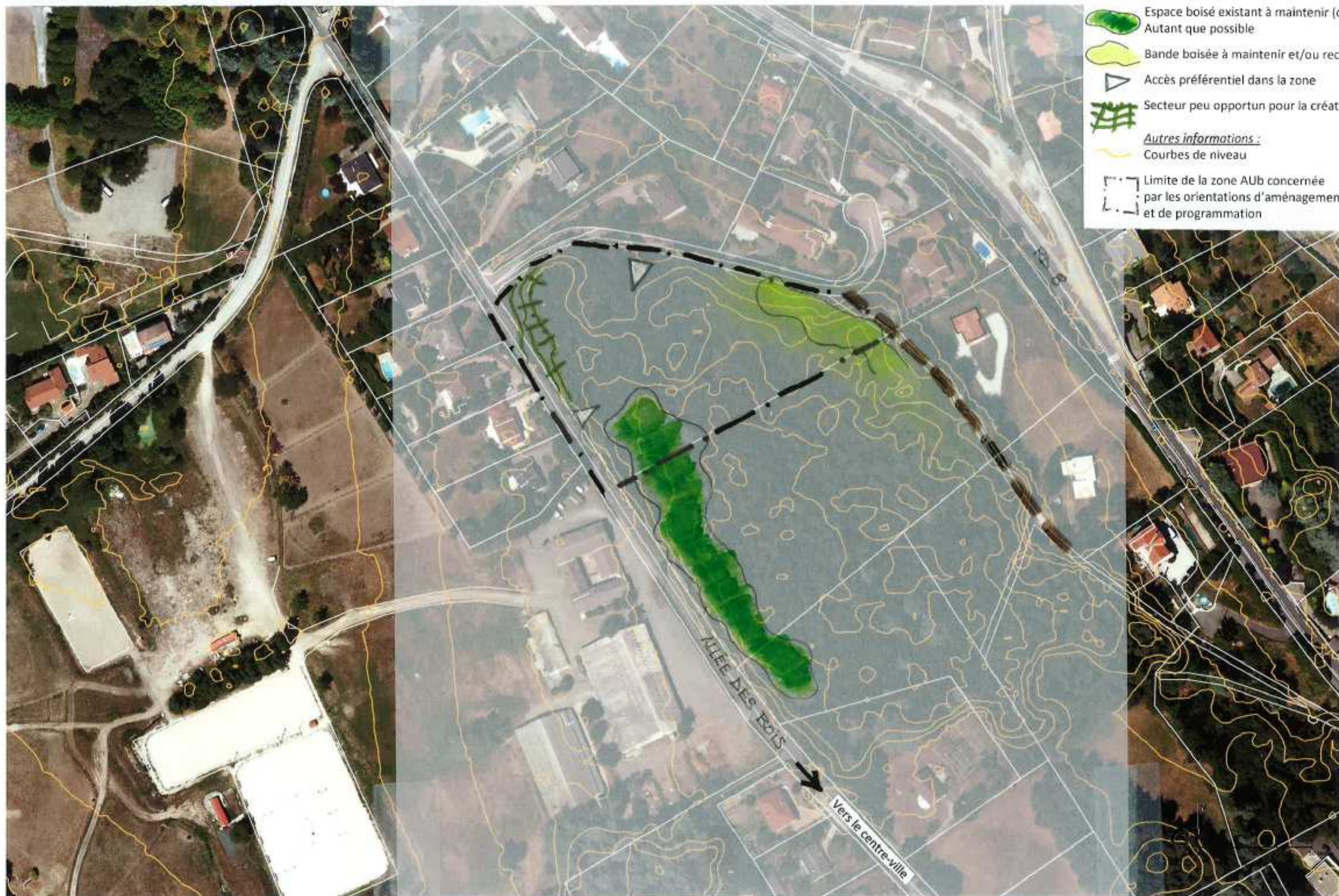
Chaussée traitée comme un espace mixte piéton / voiture avec plantations entre la chaussée et les logements (espace transitoire entre la rue et les logements).

Principes de prise en compte du paysage et de l'environnement :

- les aménagements réalisés sur l'ensemble de la zone devront permettre de préserver les cèdres existants (repérés sur la cartographie ci-dessous), pour garantir le maintien de la qualité du cadre de vie du secteur et plus largement pour préserver l'identité de la commune. Par ailleurs, il est préconisé de maintenir et/ou recréer une bande boisée en limite nord-est pour garantir une continuité visuelle végétale,
- l'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale :
 - o sur les espaces collectifs, principes de noues, fossés drainants ou bassins de rétention paysagers à aménager,
 - o espaces collectifs à revêtir si possible de matériaux drainants (gazon...),
 - o en plus d'un système de rétention du ruissellement pluvial à l'échelle du secteur, il est également préconisé d'en prévoir un, si possible, à l'échelle de la parcelle,
 - o les volumes bâtis devront être réalisés de manière à ce que leur plus grande longueur soit orientée est/ouest (pour apport de lumière et d'énergie maximum). Pour le confort des logements, il est également préconisé une double orientation des logements. Par ailleurs, il s'agira de favoriser la réalisation de volumes compacts pour éviter les phénomènes de ponts thermiques.

Principes d'aménagement concernant la gestion des déchets ménagers :

Se reporter à la partie 5 du mémoire des annexes sanitaires : cf. p.21 et suivantes de la pièce n°8 du PLU intitulée «mémoire des annexes sanitaires».



Légende :

-  Tracé de voie possible à maintenir
-  Espace boisé existant à maintenir (cèdres) Autant que possible
-  Bande boisée à maintenir et/ou recréer
-  Accès préférentiel dans la zone
-  Secteur peu opportun pour la création d'accès
- Autres informations :**
-  Courbes de niveau
-  Limite de la zone AUB concernée par les orientations d'aménagement et de programmation

3- Secteur de la Mure (zone UCa)

Quartier déjà construit sous la forme de maisons de ville sur de grandes parcelles. Etant donné le morcellement des terrains, l'urbanisation se poursuivra au coup par coup. Les orientations d'aménagement décrites dans le paragraphe 4-3 ci-après, sont réalisées pour fixer des principes axés sur l'organisation des accès, plutôt que sur les attendus en termes de programmes de logements, plus difficiles à maîtriser dans ce cas de figure dans lequel il s'agit surtout d'encadrer les possibles divisions parcellaires.

3-1- Situation

Le secteur de la Mure est situé au nord-est de la commune, à proximité du secteur de Trémolin précédemment étudié.

Il s'agit d'un quartier qui s'est urbanisé sous la forme de maisons de ville et/ou maisons de maître, voire château (château de la Mure) avec parc attenant sur un parcellaire excessivement contraint par le relief.

Les pentes de cette zone sont occupées de parcs privatifs largement arborés, avec des essences parfois assez rares (cèdres). Ces parcs privatifs forment des ensembles boisés visibles de loin, et sont garants, à la fois de la qualité du cadre de vie de la commune, mais aussi des habitants. De plus, cette masse arborée offre un écran protecteur contre les nuisances sonores, étant donné la situation du secteur en surplomb de la RD 201.

La route des Ports de Saint-Just permet de desservir la partie ouest située sur le plateau, et la route de Trémolin la partie est en contrebas.

3-2- Atouts et contraintes du site

Les atouts du site sur lesquels les projets de nouvelles constructions pourront s'appuyer :

- présence d'un cadre verdoyant composé d'arbres d'essences variées dont de nombreux cèdres (essence assez rare). Même s'il est urbanisé, ce secteur représente une continuité végétale avec les espaces forestiers du nord de la commune, grâce aux parcs.

Les contraintes du site à prendre en compte :

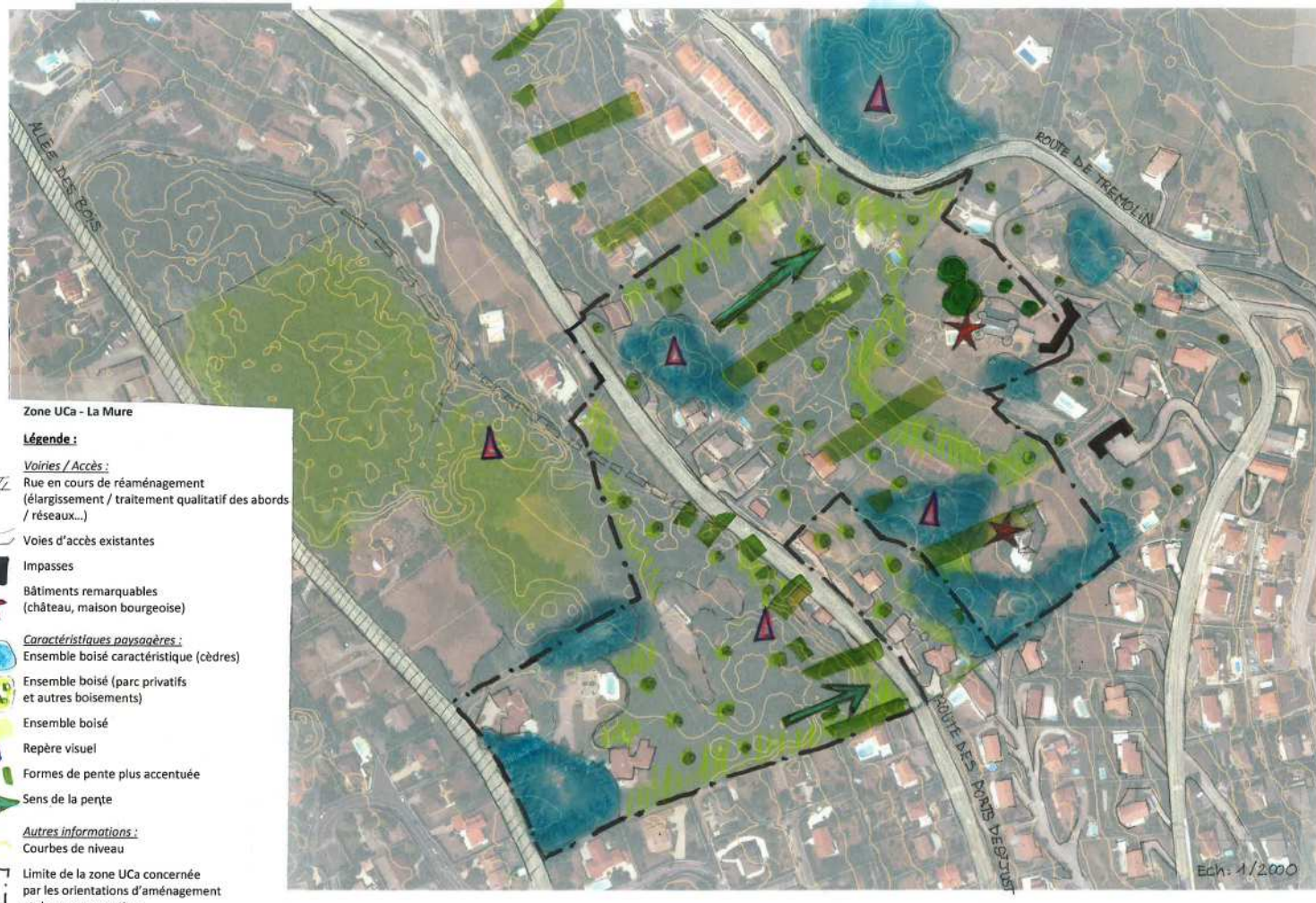
- la présence de secteurs de très fortes pentes (supérieures à 17% dans la partie est et à plus de 50% en bordure ouest de la route des Ports de Saint-Just),
- la difficulté d'accès au centre de la zone depuis la route de Trémolin ou des Ports de Saint-Just, du fait de pentes excessives et de voies de dessertes étroites avec raccords



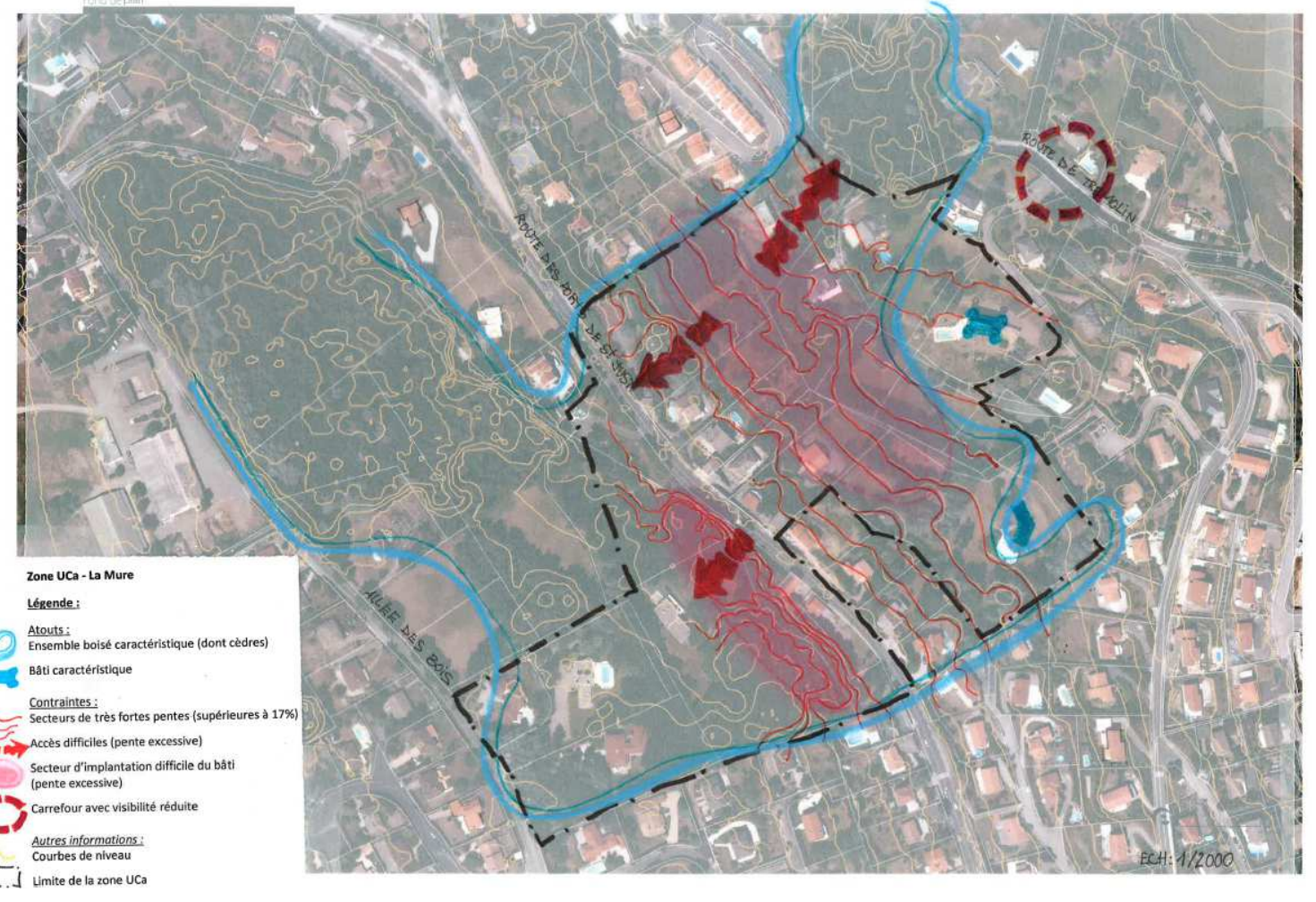
parfois compliqués sur le réseau (cf. secteurs d'implantation difficile du bâti figurant en rouge sur la cartographie ci-après).

- étroitesse de certains accès existants, difficile à solliciter davantage ou à réaménager.

Secteur de la Mure – Etat existant



Secteur de la Mure – Atouts / Contraintes



3-3- Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur le site de La Mure

Les constructions, qui seront réalisées dans la zone UCa du secteur de La Mure, devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation indiquées ci-dessous, et illustrées, dans leur principe, sur le plan ci-après.

Etant donné les contraintes pesant sur le site (pentes excessives et difficulté de raccordement aux voies principales de la commune), le principe est d'encadrer au mieux les espaces d'implantation des futures constructions pour qu'elles bénéficient de dessertes adaptées, et qu'elles permettent la préservation, autant que possible, des espaces boisés existants.

Principes d'implantation des constructions :

Le secteur est caractérisé par une forte présence du végétal.

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation, autant que possible, de ces boisements notamment sur les secteurs repérés dans le schéma de principe ci-dessous (cèdres).

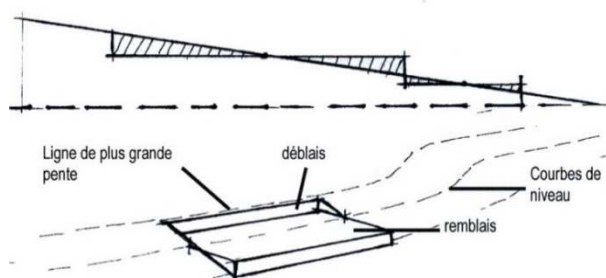
Ils permettront de garantir la qualité du cadre de vie de la zone et plus globalement de la commune.

De manière générale, les volumes construits dédiés aux habitations devront être réalisés de manière à ce que leur plus grande longueur soit parallèle aux courbes de niveau, pour une meilleure insertion des constructions dans le paysage.

Principe de programmation :

Prévoir la réalisation de 25 logements / ha, calculée à la surface nette de l'opération dans les secteurs identifiés avec potentiel d'urbanisation dans la cartographie ci-après.

Principes de règles à appliquer pour favoriser une bonne implantation des constructions dans la pente du terrain et limiter l'importance des talus :



Source : Tekhné

- . Egalité volumétrique des déblais / remblais
- . Terrasse parallèle aux courbes de niveau, donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente

Principes d'accès :

- la zone comprise entre la route de Trémolin et la route des portes de Saint-Just devra être desservie à partir du prolongement de l'impasse A. Renoir située au sud. Le tracé des voies d'accès devra être, si possible, parallèle aux courbes de niveau de manière à éviter la réalisation de voies de trop fortes pentes.

A terme, il pourrait être envisagé de relier l'impasse A. Renoir à l'impasse du Château Philip, permettant la mise à sens unique de circulation de cette dernière et la sécurisation du carrefour entre l'impasse du château Philip et la route de Trémolin.

- la zone comprise entre la route des Ports de Saint-Just et l'allée des Bois devra être essentiellement desservie par l'allée des Bois (faibles pentes) ou, dans sa partie nord, depuis la route des Ports de Saint-Just, mais en aucun cas depuis la route des ports de Saint-Just dans sa partie sud. Le relief à cet endroit forme un véritable mur infranchissable et non adapté à l'implantation de nouvelles constructions.

- les voies se terminant en impasse devront être traitées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dans de bonnes conditions (voitures particulières / véhicules de ramassage des ordures ménagères...).

Principes de desserte et de prise en compte des modes doux :

- réaliser, si possible, un ou des itinéraires modes doux entre la zone d'aménagement et les voies bordant le site en direction du centre-ville et/ou des arrêts de transport en commun les plus proches.

Principes de prise en compte de l'environnement : toute construction devra être faite en sorte de limiter autant que possible le ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale :

- espaces non construits à revêtir si possible de matériaux drainants (gazon, terre battue, graviers...),
- aménagement d'une trame verte, par préservation des plantations existantes et notamment les cèdres (cf. plan ci-dessous) ou création de nouvelles plantations.
- la surface à aménager en espaces verts devra représenter au moins 30% de la surface de l'opération ?,
- il préconisé de prévoir, si possible, un système de rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle à urbaniser comme par exemple la réalisation de cuve de récupération des eaux de pluie de toiture pour le jardin...
- concernant les volumes bâtis, ils devront être réalisés de manière à ce que la plus grande longueur du bâtiment soit orientée au sud ou à l'ouest, pour apport de lumière et d'énergie maximum. Pour le confort des logements, il est également préconisé une double orientation des logements. Par ailleurs, il s'agira de favoriser la réalisation de volumes compacts pour éviter les phénomènes de ponts thermiques.

Principes d'aménagement concernant la gestion des déchets ménagers :

Se reporter à la partie 5 du mémoire des annexes sanitaires : cf. p.21 et suivantes de la pièce n°8 du PLU intitulée «mémoire des annexes sanitaires».



4- Secteur Crêt de Fraisse (zone UCa)

Quartier déjà construit sous la forme de maisons individuelles sur de grandes parcelles. Etant donné le morcellement des terrains, l'urbanisation se poursuivra au coup par coup. Les orientations d'aménagement décrites dans le paragraphe 4-3 ci-après, sont réalisées pour fixer des principes axés sur l'organisation des accès, plutôt que sur les attendus en termes de programmes de logements, plus difficiles à maîtriser dans ce cas de figure dans lequel il s'agit surtout d'encadrer les possibles divisions parcellaires.

4-1- Situation

Le secteur du Crêt de Fraisse est situé à environ 1 km au nord du centre de Saint-Genest-Lerpt.

Il représente une surface de 3,6 ha.

Il est desservi principalement par l'allée de Bois à l'ouest, et la RD 8 à l'est. Cette zone aujourd'hui urbanisée sous la forme de maisons individuelles plus ou moins anciennes sur un vaste parcellaire. Dans ce secteur, les pentes sont parfois importantes, et les accès pas toujours adaptés pour un surcroît de constructions.

4-2- Atouts et contraintes du site

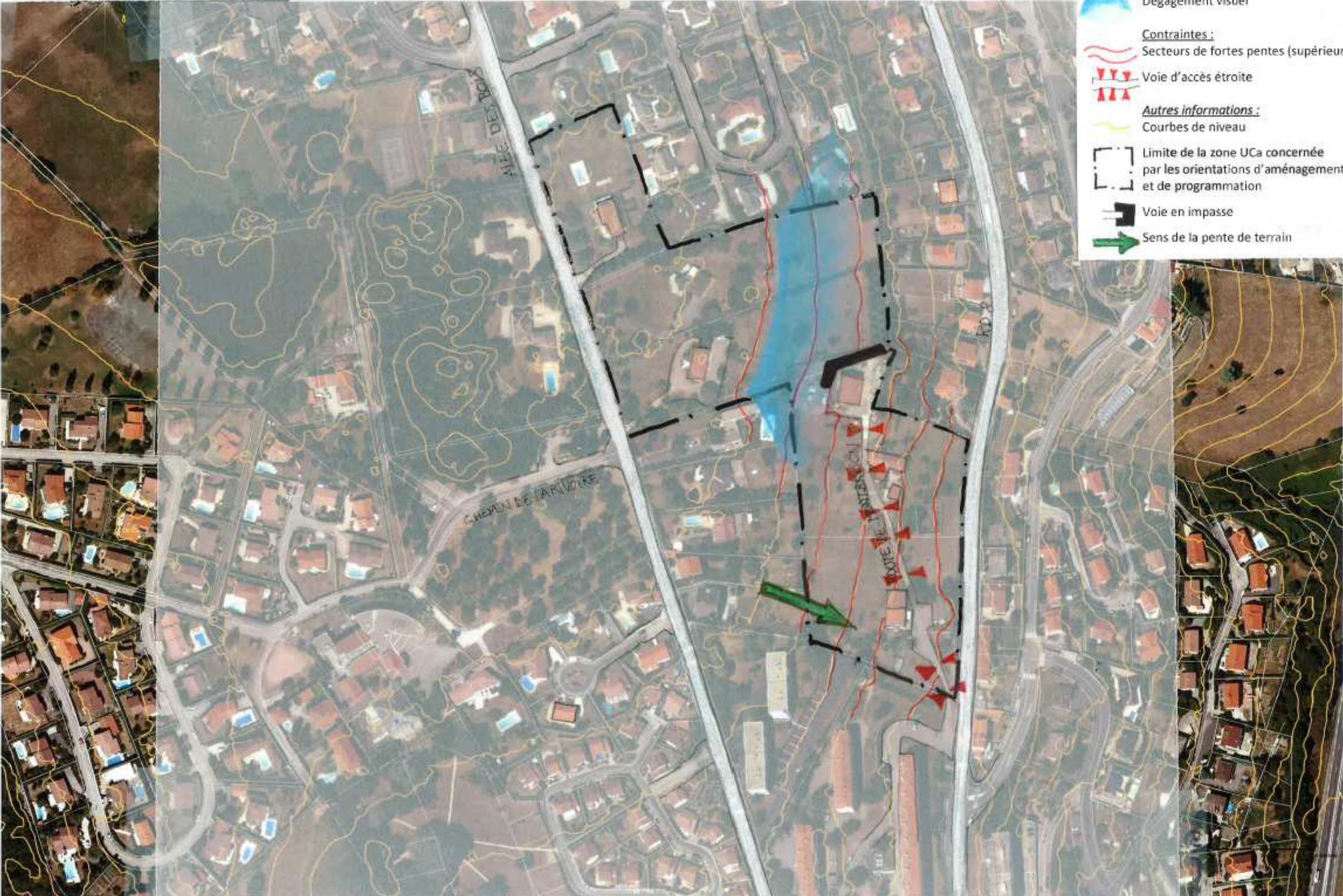
Les atouts du site sur lesquels les projets de nouvelles constructions pourront s'appuyer :

La partie est du site offre une large ouverture visuelle sur le lointain. Aussi les constructions pourront bénéficier de cette vue exceptionnelle à l'est.

Les contraintes du site à prendre en compte :

La partie est du site est la plus contrainte par :

- la présence d'un fort dénivelé (pentes supérieures à 25% en moyenne,
- la présence d'une voie d'accès étroite à l'est se terminant en impasse (route de Montbrison)



Légende :

Atouts :
Dégagement visuel

Contraintes :
Secteurs de fortes pentes (supérieures à 25%)

Voie d'accès étroite

Autres informations :
Courbes de niveau

Limite de la zone UCa concernée par les orientations d'aménagement et de programmation

Voie en impasse

Sens de la pente de terrain

4-3- Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur la zone du Crêt de Fraisse

Les constructions, qui seront réalisées dans la zone UCa Crêt de Fraisse, devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation indiquées ci-dessous et illustrées, dans leur principe, sur le plan ci-après.

Là encore, les principales contraintes du site résident dans la présence de pentes excessives et la difficulté de réaliser des accès adaptés permettant un raccord dans de bonnes conditions avec les voies principales de desserte de la commune, surtout au sud. Le principe est d'encadrer au mieux les futures implantations de constructions pour qu'elles s'insèrent au mieux dans ce contexte.

Principe de programmation :

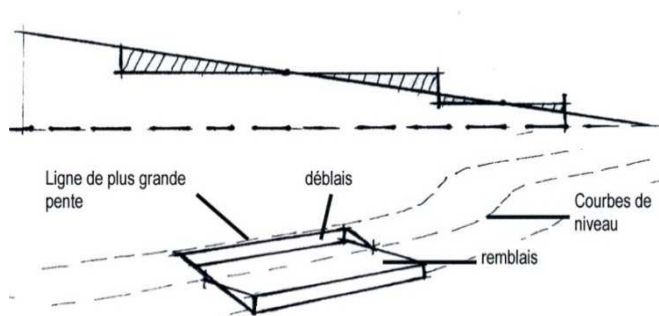
Tendre vers la réalisation de 25 logements / ha, calculée à la surface nette de l'opération dans les secteurs avec potentiel d'urbanisation identifiés en jaune dans la cartographie ci-après.

Principes d'implantation des constructions :

De manière générale, les volumes construits dédiés aux habitations devront être réalisés de manière à ce que leur plus grande longueur soit parallèle aux courbes de niveau, pour une meilleure insertion du volume créé dans le paysage.

Par ailleurs, les constructions devront s'implanter au plus près des voies d'accès (moins de 5 m de recul) de manière à éviter la réalisation de talus trop importants.

Principes de règles à appliquer pour favoriser une bonne implantation des constructions dans la pente du terrain et limiter l'importance des talus :



Source : Tekhné

. Egalité volumétrique des déblais / remblais

. Terrasse parallèle aux courbes de niveau, donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente

Principes d'accès :

- la partie est de la zone devra être desservie à partir de la route de Montbrison à élargir et prolongée au nord (cf. cartographie ci-après),
- la partie ouest devra être desservie à partir de l'allée des Bois (cf. accès de principes figurant dans la cartographie ci-après).
- les voies se terminant en impasse devront être traitées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dans de bonnes conditions (voitures particulières / véhicules de ramassage des ordures ménagères...).

Principes de prise en compte des modes doux :

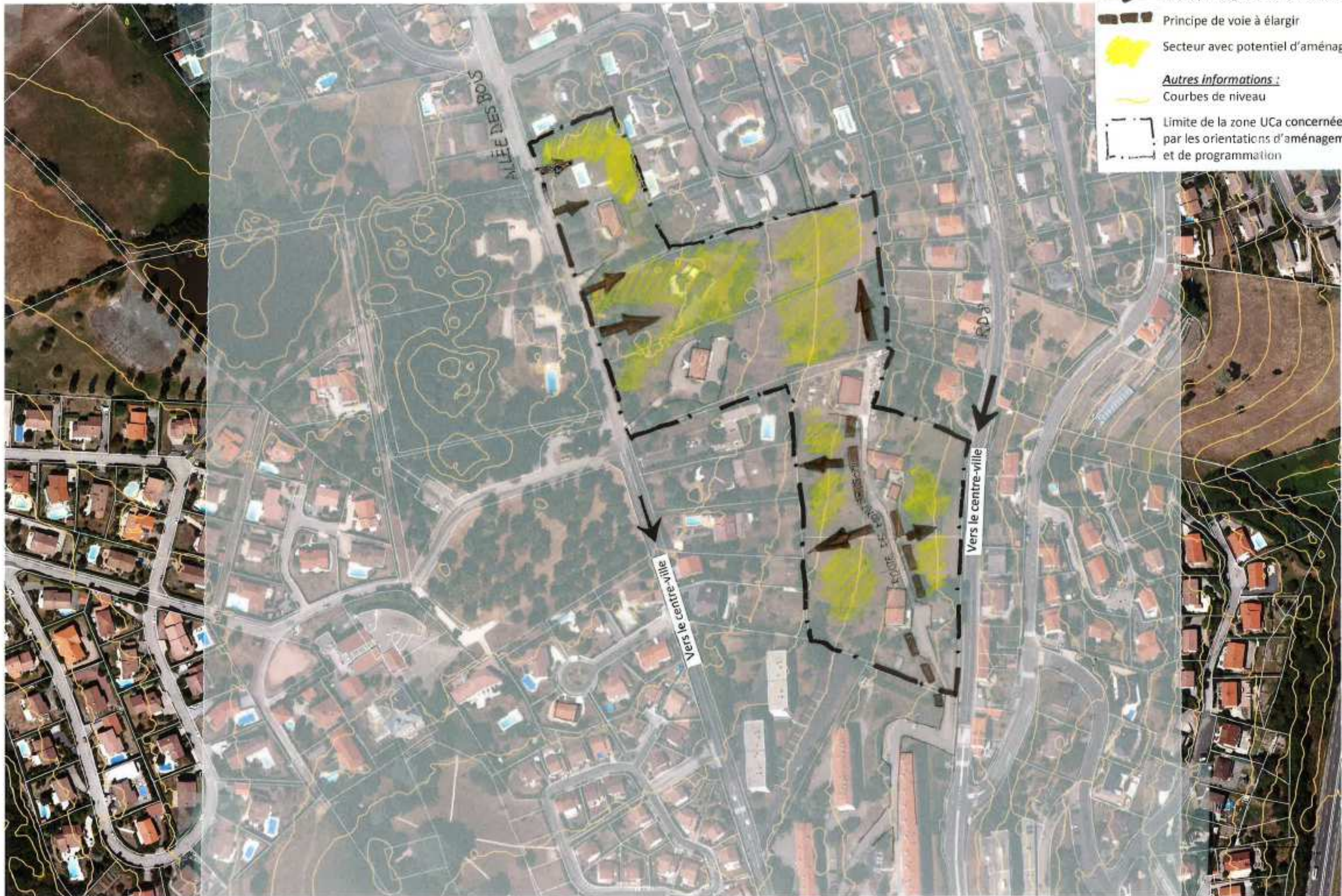
- réaliser, si possible, un ou des itinéraires modes doux entre la zone d'aménagement et les voies bordant le site en direction du centre-ville et/ou des arrêts de transport en commun les plus proches.

Principes de prise en compte de l'environnement : toute construction devra être faite en sorte de limiter autant que possible le ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale :

- o espaces non construits à revêtir si possible de matériaux drainants (gazon, terre battue, graviers...),
- o aménagement d'une trame verte, par préservation des plantations existantes ou création de nouvelles plantations.
- o la surface à aménager en espaces verts devra représenter au moins 30% de la surface de l'opération ?,
- o il est préconisé de prévoir, si possible, un système de rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle à urbaniser comme par exemple la réalisation de cuve de récupération des eaux de pluie de toiture pour le jardin...
- o concernant les volumes bâtis, ils devront être réalisés de manière à ce que la plus grande longueur du bâtiment soit orientée au sud ou à l'ouest, pour apport de lumière et d'énergie maximum. Pour le confort des logements, il est également préconisé une double orientation des logements. Par ailleurs, il s'agira de favoriser la réalisation de volumes compacts pour éviter les phénomènes de ponts thermiques.

Principes d'aménagement concernant la gestion des déchets ménagers :

cf. p. 21 et suivantes de la pièce n°8 du PLU intitulée «mémoire des annexes sanitaires».



5- Secteur des coteaux de la Reine sud (zones AUb et UC)

5-1- Situation

Le secteur des coteaux de la Reine est situé au sud de la commune.

Il s'agit d'un quartier qui s'est récemment urbanisé sous la forme de lotissements.

Les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent document concernent 2 tranches non encore loties d'une surface de respectivement de 0,76 ha en zone AUb et de 0,36 ha en zone UC.

Les pentes sur le secteur sont importantes et les limites sont bordées de voies nouvellement réalisées.

Les parcelles à aménager ont été aujourd'hui déboisées. Ce lotissement est particulièrement visible en vue lointaine, notamment depuis la RD3. Il s'agira d'être particulièrement vigilant à la bonne insertion des infrastructures et constructions dans la pente du terrain.



5-2- Orientations d'aménagement et de programmation applicables sur la zone des coteaux de la Reine sud :

5-2-1 Orientations d'aménagement et de programmation s'appliquant à la zone AUb :

Les constructions qui seront réalisées dans la zone des coteaux de la Reine devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation indiquées ci-dessous, et illustrées, dans leur principe, sur le plan ci-après.

Principes de programmation :

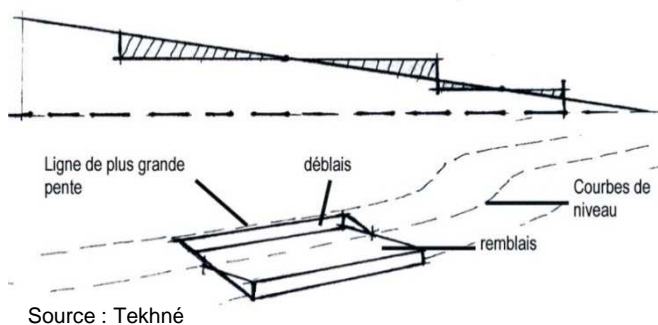
- Permettre la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux. Pour ce faire, une servitude de mixité sociale a été inscrite sur ce terrain. Elle figure sur le plan de zonage, et elle est décrite dans la pièce n° 6a du dossier de PLU.
- Prévoir la réalisation de 25 logements / ha calculé à la surface nette de l'opération.

Principes d'implantation des constructions :

Le secteur est caractérisé par la présence de fortes pentes (parfois supérieures à 50%). Pour assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage, il est préconisé :

- de réaliser les façades de plus grande longueur parallèlement aux courbes de niveau,
- d'implanter les constructions au plus près des voies d'accès (moins de 5 m de recul) de manière à éviter le recours à la réalisation de talus imposants,
- de préférer la réalisation de murs de soutènement plutôt que de talus,
- d'éviter le recours aux enrochements disgracieux dans le paysage, en cas de réalisation de talus.

Principes de règles à appliquer pour favoriser une bonne implantation des constructions dans la pente du terrain et limiter l'importance des talus :



. Egalité volumétrique des déblais / remblais

. Terrasse parallèle aux courbes de niveau, donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente

Principes d'accès :

Le tracé des voies à réaliser devra, si possible, être parallèle à une courbe de niveau de manière à éviter la réalisation de voies de trop fortes pente (cf. tracés de principes figurant dans la cartographie ci-après). Il devra relier les voies existantes (cf. principes illustrés dans la cartographie ci-après). Il est préconisé la réalisation d'espaces de stationnement paysagés (en long ou en épi) sur au moins un des côtés des voies à créer.

Principes de prise en compte des modes doux :

Réaliser un ou des itinéraires modes doux entre la zone d'aménagement et les voies bordant le site en direction du centre-ville et/ou des arrêts de transport en commun les plus proches.

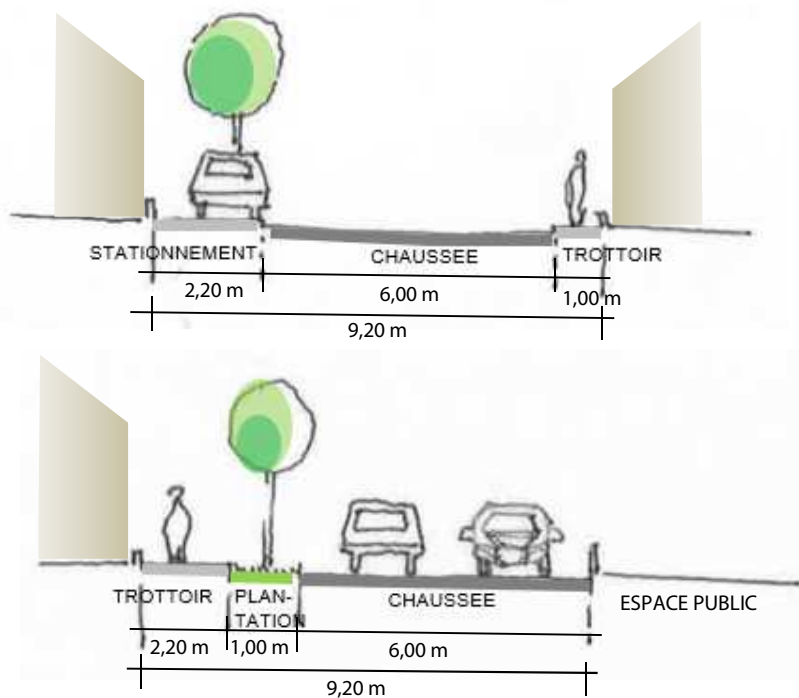
Les itinéraires modes doux pourront être spécifiques ou aménagés en bordure des voies de desserte internes du lotissement. Ils devront alors être réalisés de manière à garantir le confort des piétons. Pour cela, il est recommandé la réalisation des largeurs minimums indiquées ci-dessous :

Cas n° 1 : Itinéraire mode doux spécifique : la plateforme devra être d'une largeur minimum d'1,80 mètres.

Cas n° 2 : Espace piéton en bordure de voie à double sens de circulation : la plateforme comprendra à minima la réalisation :

- . d'une chaussée de 6,00 mètres de large,
- . d'un trottoir de 2,20 mètres de large pouvant être traité en espace de stationnement longitudinal,
- . d'un espace de transition entre la rue et les logements d'1 mètre de large.

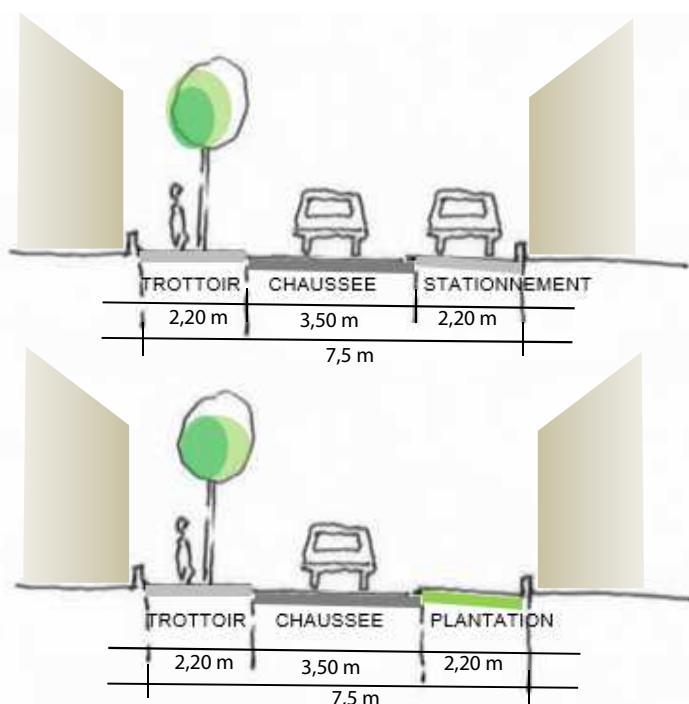
La disposition entre trottoir, chaussée, stationnement et plantation peut varier selon l'agencement du programme de logements. Les esquisses ci-dessous illustrent certains aménagements possibles à partir des largeurs minimales souhaitées dans leur principe.



Cas n° 3 : Espace piéton en bordure de voie à sens unique de circulation : la plateforme comprendra à minima la réalisation :

- . d'une chaussée de 3,50 mètres de large,
- . de trottoirs de 2,20 mètres de large pouvant être traités en espaces de stationnement longitudinal et agrémentés de plantations.

La disposition entre trottoir, chaussée, stationnement et plantation peut varier selon l'agencement du programme de logements. Les esquisses ci-dessous illustrent certains aménagements possibles à partir des largeurs minimales souhaitées dans leur principe.



Illustrations :

Itinéraire modes doux spécifique :



Espace piéton entre logements (traboules)



Espace piéton spécifique en contre-bas de la voie de desserte principale du lotissement.

Espaces piétons en bordure de voie :



Trottoirs de part et d'autre de la voie principale du lotissement (double sens de circulation). Les trottoirs sont au même niveau que la voirie pour un plus grand confort d'usage (piéton / véhicules techniques).



Chaussée traitée comme un espace mixte piéton / voiture avec stationnement longitudinal à certains endroits (sens unique de circulation).



Chaussée traitée comme un espace mixte piéton / voiture avec plantations entre la chaussée et les logements (espace transitoire entre la rue et les logements).

Principes de prise en compte de l'environnement :

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale. Pour cela, en plus du respect des réglementations en vigueur (loi sur l'eau...), il est préconisé :

- d'éviter d'obstruer ou d'imperméabiliser les sols sur les terrains non concernés par le tracé de la future voie de desserte et repérés comme axes de ruissellement sur la cartographie ci-après. D'ailleurs, la future voie de desserte devra être réalisée de manière à éviter au maximum, l'amplification du phénomène de ruissellement initial.
- de revêtir les espaces non construits, si possible de matériaux drainants (gazon, terre battue, graviers...),
- d'aménager au moins 30% de la surface de l'opération en espaces verts (parcs à boisier ou voies à paysager...)
- de réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné pour recevoir les eaux pluviales du futur lotissement et de celui existant.
- de prévoir, si possible, des systèmes de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle (cuve de récupération des eaux de pluie pour le jardin...)
- concernant les volumes bâtis, ils devront être réalisés de manière à ce que la plus grande longueur du bâtiment soit orientée au sud ou à l'ouest, pour apport de lumière et d'énergie maximum. Pour le confort des logements, il est également préconisé une double orientation des logements. Par ailleurs, il s'agira de favoriser la réalisation de volumes compacts pour éviter les risques de ponts thermiques.

Par ailleurs, il est préconisé de réaliser une aire de jeux dans la partie de plus fortes pentes de la zone (partie sud). Cet espace devra être arboré pour renforcer la qualité du cadre de vie des habitants.

Principes d'aménagement concernant la gestion des déchets ménagers :

cf. p.21 et suivantes de la pièce n°8 du PLU intitulée «mémoire des annexes sanitaires».

5-2-2 Orientations d'aménagement et de programmation s'appliquant à la zone







UC :

Principes de prise en compte de l'environnement :

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation initiale. Pour cela, en plus du respect des réglementations en vigueur (loi sur l'eau...), il est préconisé :

- d'éviter d'obstruer ou d'imperméabiliser les terrains identifiés comme axes de ruissellement sur la cartographie ci-après,
- de revêtir les espaces non construits, si possible de matériaux drainants (gazon, terre battue, graviers...),
- d'aménager au moins 30% de la surface de l'opération en espaces verts (parcs à boisier ou voies à paysager...)
- de prévoir, si possible, des systèmes de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle (cuve de récupération des eaux de pluie pour le jardin...)
- concernant les volumes bâtis, ils devront être réalisés de manière à ce que la plus grande longueur du bâtiment soit orientée au sud ou à l'ouest, pour apport de lumière et d'énergie maximum. Pour le confort des logements, il est également préconisé une double orientation des logements. Par ailleurs, il s'agira de favoriser la réalisation de volumes compacts pour éviter les phénomènes de ponts thermiques.



- Légende :**
-  Principe de voie à créer (piéton / voitures) :
 - . à réaliser si possible parallèlement aux courbes de niveau
 -  Situation de principe du bassin de rétention des eaux pluviales à créer :
 - . à dimensionner pour recevoir les eaux pluviales du lotissement existant et à créer
 - . à arborer
 -  Situation de principe d'espace pour réalisation d'une aire de jeux :
 - . à dimensionner pour l'usage du lotissement existant et à créer
 - . à arborer
 -  Bande de recul et espace de respiration Inconstructible de part et d'autre du réseau Hydrographique intermittent (cf. étude trame verte et bleue réalisée par SEM en mars 2016)
- Autres informations :**
-  Courbes de niveau
 -  Limite des zones AUb et UC concernées par les orientations d'aménagement et de programmation



6- Orientations d'aménagement et de programmation s'appliquant de manière générale à l'ensemble des zones A, Aco, N, Nco

Principes concernant l'entretien et/ou la réalisation de haies végétales :

Les haies végétales ont un rôle important dans le maintien de la biodiversité, et sont déterminantes pour retenir les eaux de pluie et éviter les effets de ruissellement. Leur préservation est d'autant plus essentielle que le relief de la commune est important.

Sur les linéaires repérés dans le plan de zonage (cf. pièce n° 5 du PLU), il s'agira d'assurer l'entretien, voire la reconstitution de haies en respectant les principes indiqués ci-dessous :

Les haies dites « idéales » sont larges d'au moins 4 m. Elles sont composées d'une strate arborée dominant une strate sous-arborée, qui domine elle-même une strate arbustive. Encore en dessous, se situent la strate herbacée puis la strate muscinale (mousse).

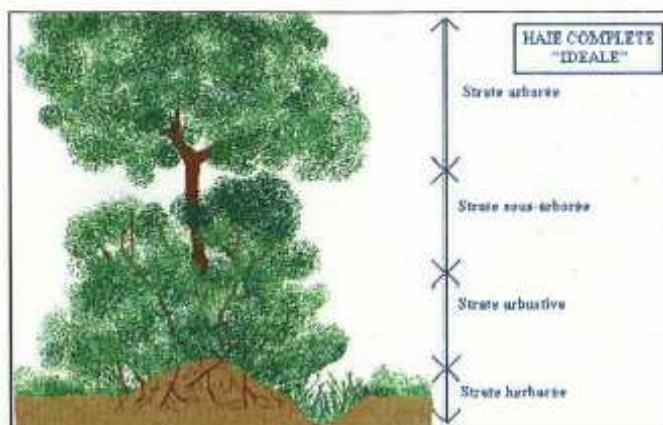


Figure 33 - Dessin d'une haie complète dans sa structure et sa composition



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