



SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

Projet arrêté le : 2018

APPROBATION :

MODIFICATION :



Plan Local d'Urbanisme

3 **Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

Cellieu est une commune péri-urbaine installée dans le coteau arboricole du Jarez, et bénéficiant de la proximité avec les centralités de la vallée du Gier.

A l'instar des autres communes péri-urbaines du Jarez, la population de Cellieu a doublé dans les 40 dernières années, pour atteindre 1.695 habitants¹. Après une forte progression entre 75 et 82 (+3,4% par an), la croissance s'est ensuite infléchie.

En 2015, le territoire communal est occupé à 58% par des espaces agricoles, à 31% par des espaces naturels et à 11% par des espaces urbanisés².

Le modèle de développement choisi dans le précédent document d'urbanisme, au début des années 90, visait à étoffer le bourg, 3 hameaux importants (Salcigneux, la Jusserandière et Mulet) ainsi qu'une douzaine de petits hameaux. Le bilan qui peut être tiré est le suivant :

- chacune des zones du POS s'est étendue, de façon modérée ou plus conséquente : le résultat d'ensemble est celui d'une dispersion de l'habitat sur le territoire communal, générant une augmentation de l'usage individuel de l'automobile ;
- cet émiettement de l'urbanisation contribue à créer des contraintes pour l'activité agricole ;
- la collectivité doit mettre en œuvre davantage de moyens pour apporter les services du quotidien ;
- des paysages agri-naturels ont perdu une partie de leur lisibilité avec des développements urbains peu intégrés dans des secteurs très exposés ; l'urbanisation s'est étirée le long des voies ;
- la consommation foncière rapportée au nombre de logements créés a été élevée, en raison du type d'assainissement initialement mis en œuvre (assainissement non collectif), et du mode d'urbanisation diffus (peu d'opérations d'ensemble).

Ce modèle de développement n'est pas durable dans le temps.

De façon concomitante, le village de Cellieu a connu un réinvestissement du bâti ancien, encouragé par la politique d'aménagement des espaces publics menée par la collectivité. Le réseau d'assainissement collectif a progressivement été déployé dans les secteurs urbanisés (Salcigneux, la Jusserandière, Mulet). Des services nouveaux ont été apportés à la population résidente (accueil périscolaire, médiathèque, micro-crèche, ...). L'offre locative sociale s'est étoffée, y compris avec des logements adaptés (seniors) à la Picote près de l'école publique. Des aménagements pour apaiser la vitesse et améliorer le cheminement des piétons ont été réalisés sur la RD 37 dans la traversée de Salcigneux, et entre l'école publique et le centre bourg. La silhouette du village perché sur un éperon a été préservée.

¹ Population municipale légale millésimée 2014, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017

² D'après image satellite SPOT THEMA 2015

Forte de ces constats, la collectivité a identifié 3 enjeux pour la décennie à venir :

- **stabiliser le nombre d'habitants** : après une progression moyenne de 1,7% par an depuis le début des années 70, la commune a atteint aujourd'hui sa taille d'équilibre. Si la population continuait à augmenter, les besoins nouveaux en services et équipements seraient difficiles à satisfaire sur le plan budgétaire, et la commune pourrait perdre son caractère villageois. Les élus souhaitent désormais stabiliser le niveau démographique ;
- « **faire vivre le village** » : prisée pour son cadre de vie, Cellieu est devenue une commune résidentielle ; la qualité de ce cadre de vie et du vivre ensemble n'est cependant pas acquise et pourrait se déprécier ; la révision du PLU doit permettre de redéfinir ce qui fait qualité sur le territoire et qui doit être valorisé et protégé
- **maintenir l'activité agricole** : l'identité de Cellieu est fortement associée à l'arboriculture, avec les paysages de vergers et la vente locale des productions. Le territoire communal a un rôle à jouer pour l'approvisionnement alimentaire de proximité du Sud Loire, dans un contexte de mutation du modèle agricole.

Pour répondre à ces enjeux, la collectivité doit mettre en œuvre un nouveau projet d'aménagement, en rupture avec les choix précédents. Ainsi, afin de préserver le cadre de vie, de limiter la pression sur les espaces agri-naturels (hors projet d'infrastructure autoroutière) et l'impact du mitage sur l'environnement, le modèle urbain sera :

- **réorienté exclusivement vers le bourg et les 3 pôles secondaires** les plus proches de la vallée du Gier,
- **programmé au cours de la décennie à venir.**

Le projet s'articulera autour de 3 orientations :

1. conserver le potentiel agricole et modérer la consommation d'espace

2. préserver les espaces naturels et les continuités écologiques, ainsi que les éléments de patrimoine, de paysage et d'environnement qui assurent la qualité du cadre de vie

3. renforcer le bourg et les 3 pôles secondaires de la commune (Salcigneux, la Jusserandière et Mulet).

Orientation n°1 : conserver le potentiel agricole et modérer la consommation d'espace

Conserver le potentiel agricole

Afin de conserver le potentiel foncier nécessaire aux **besoins présents et futurs de l'activité agricole**, tous les sites déjà urbanisés du territoire seront figés dans leur enveloppe bâtie actuelle, à l'exception de Mulet :

- le développement résidentiel des hameaux situés au cœur des espaces agricoles **sera stoppé**. Sont concernés tous les hameaux le long de la Durèze, ainsi que Peyrieux, la Jallière et le Banc.
- le modèle urbain sera recentré sur les 4 pôles que sont le bourg, la Jusserandière, Salcigneux, et Mulet. A l'exception de Mulet, aucune extension de l'urbanisation ne sera prévue pour ces pôles : c'est le **potentiel de densification existant au sein du tissu urbain** (parcelles libres) qui sera prioritairement programmé et mobilisé pour réaliser l'offre de logements permettant de maintenir le nombre d'habitants de la commune.
- en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises de Saint-Etienne Métropole, les **besoins fonciers pour les activités artisanales locales seront rationalisés** en aménageant un site unique en continuité de Mulet.

Par ailleurs, l'évolution des exploitations agricoles en activité dont les bâtiments ou les terrains sont insérés dans les tissus urbains (le bourg, Salcigneux, Mulet ...) sera facilitée.

Modérer la consommation d'espaces agri-naturels

Dans l'objectif de limiter le prélèvement sur les terrains agri-naturels, l'espace nécessaire pour satisfaire les besoins de développement sera **utilisé de façon économe** :

- à l'intérieur des 4 pôles identifiés, la densification résidentielle des tenements les plus vastes sera organisée par des schémas d'aménagement (Orientations d'Aménagement et de Programmation), et les opérations d'ensemble seront favorisées ;
- dans ces opérations, de nouvelles formes d'habitat seront proposées, **plus diversifiées et innovantes**, tout en offrant les qualités résidentielles recherchées par les ménages (espaces extérieurs sans vis-à-vis) ;

- la réalisation du futur hameau d'entreprises de Mulet sera encadrée par un schéma d'aménagement, garant d'une meilleure optimisation foncière et intégration paysagère.

Par ailleurs, le modèle urbain proposé dans le présent PLU sera régulé dans le temps pour ne pas obérer le futur.

En effet, l'analyse des tissus bâtis du bourg, de Salcigneux, de La Jusserandière et de Mulet montre que les capacités de densification **excèdent les besoins en logements estimés pour la prochaine décennie** : un échancier sera donc mis en œuvre afin de conserver un potentiel de densification de plus long terme.

Compte tenu des orientations exposées ci-avant, la consommation **d'espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue dans le présent PLU³ à échéance 2030 est limitée à 3,46 hectares :

- 1,47 hectare pour les besoins en logements, liés au maintien du niveau de population, et situés à l'intérieur du tissu urbain existant
- 1,60 hectare pour les besoins de l'économie locale
- 0,39 hectare pour les besoins en équipements de proximité.

³ Hors projet d'infrastructure autoroutière.

Orientation n°2 : préserver les espaces naturels et les continuités écologiques, ainsi que les éléments de patrimoine, de paysage et d'environnement qui assurent la qualité du cadre de vie

Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques

Afin de préserver la biodiversité, il convient de protéger la trame verte et bleue du territoire :

- en bordure Ouest de la commune, le **corridor écologique d'importance régionale** qui permet la liaison entre les Monts du Lyonnais et le Massif du Pilat, ainsi que le réservoir de biodiversité forestier correspondant
- les **milieux naturels « ouverts »** présents sur le territoire communal et qui constituent des **réservoirs locaux** pour la biodiversité (près de Moncéard ; Le Champ ; La Plantée ; secteur Sous-Mulet / Collenon ...)
- la continuité écologique locale dite Nord entre ces milieux ouverts (de Moncéard à Sous-Mulet)
- les milieux naturels remarquables du territoire à dominante boisée (landes et bois à dominante de feuillus autour du Crêt Saint-Georges et du Crêt Foncin ; boisements dits de Valfleury ; clairières de Peyrieux ...)
- l'espace de respiration des cours d'eau permanents (la Durèze, les Arcs, le Collenon, la Faverge)
- les ripisylves présentes en bordure de La Faverge (à la Combe) et de son affluent, ainsi que d'un thalweg rejoignant Les Arcs au pied de Salcigneux
- les multiples chemins de l'eau sur le territoire (axes de ruissellement) et les zones humides identifiées.

Le développement de l'urbanisation sera stoppé à la Jusserandière, Salcigneux et dans le bourg sur les tènements qui constituent la trame verte et bleue.

Préserver les éléments de patrimoine et de paysage

Pour éviter la banalisation du cadre de vie, et la disparition des éléments identitaires propres à la commune, il convient de :

- protéger **des paysages agri-naturels** caractéristiques de toute nouvelle construction :
 - . les pentes sous le bourg ancien, afin de conserver le soubassement verdoyant qui met en valeur le village perché sur un éperon
 - . les secteurs de crêtes qui sont exposés en vue lointaine notamment depuis l'autoroute A47 ou le versant opposé du Pilat ; le développement résidentiel des hameaux de Croix Blanche, Peyrieux et la Jallière, situés sur ces lignes de force, sera stoppé
 - . plusieurs crêts agricoles qui constituent la toile de fond paysagère des noyaux bâtis historiques : Crêt Até, Le Champ, Crêt de Charmes ; l'urbanisation sera contenue dans son enveloppe actuelle à leurs abords
 - . le vallon de la Combe, qui assure une coupure d'urbanisation nette entre Salcigneux et la Jusserandière
- améliorer l'insertion paysagère du complexe sportif des Roches à la Jallière
- mettre en valeur le **patrimoine bâti** :
 - . conserver la structure bâtie concentrique du centre ancien
 - . entretenir et restaurer le petit patrimoine (croix de chemin, lavoir, murets en pierre, ...) et aménager les abords immédiats en respectant l'esprit des lieux
 - . préserver les vues encore dégagées sur les corps de fermes traditionnels du Jarez depuis les routes départementales
 - . au sein des espaces agri-naturels, identifier les anciens bâtiments agricoles aujourd'hui désaffectés et susceptibles de changer d'usage, en combinant plusieurs critères dont celui de la qualité architecturale/patrimoniale du bâti
- veiller à l'intégration paysagère et environnementale du **futur hameau d'entreprises** à Mulet, qui constituera la porte d'entrée dans la commune sur la RD 106 ; l'implantation des constructions et leur hauteur seront encadrées afin de préserver les vues sur le Pilat et de structurer l'entrée de territoire
- valoriser les qualités propres à **chaque entrée** dans la commune en venant de la vallée du Gier :
 - . l'arrivée sur le bourg : maintenir les points de vue sur l'éperon à partir de la RD 106 et de la RD 37 ; rendre inconstructible les tènements concernés en bordure des routes départementales
 - . Salcigneux : préserver les éléments qualitatifs au pied de ce bourg secondaire (ripisylve, muret en pierre et espaces non bâtis)
 - . Mulet : réussir l'intégration paysagère du hameau d'entreprises

- préserver de l'urbanisation l'ensemble des sites répertoriés qui pourraient livrer des vestiges archéologiques, notamment ceux de l'aqueduc gallo-romain du Gier
- dans les lieux de centralité retenus pour une densification résidentielle, proposer de nouvelles formes bâties qui soient en harmonie avec le tissu bâti environnant, et moins consommatrices d'espace

Limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances connus

- Participer à la prévention des risques d'inondation en aval, dans la vallée fortement urbanisée du Gier, en préservant la trame bleue sur le territoire communal
- Ne pas développer l'urbanisation :
 - . à proximité de la canalisation de transport de gaz
 - . à proximité de la bande déclarée d'utilité publique pour le projet autoroutier A45.
- Prendre en compte le projet de Plan de Prévention des Risques Miniers.

Orientation n°3 : renforcer le bourg et les 3 pôles secondaires (Salcigneux, la Jusserandière et Mulet)

Maîtriser l'urbanisation du territoire

- Recentrer l'accueil résidentiel dans 4 secteurs exclusivement : le centre bourg, et les 3 pôles secondaires historiques (Salcigneux, la Jusserandière et Mulet), de façon qualitative (OAP)
- Privilégier, organiser et programmer l'utilisation des capacités foncières qui sont disponibles à l'intérieur de ces 4 secteurs, sans extension périphérique
- Favoriser la mixité sociale en poursuivant la diversification de l'offre de logements : développement des opérations de locatif social, de l'accession abordable, et des logements adaptés pour les seniors
- Engager la diversification des formes d'habitat, pour répondre à la demande des ménages et économiser la ressource foncière
- Pour l'activité artisanale, privilégier l'utilisation des capacités foncières en continuité du pôle secondaire de Mulet.

Renforcer chaque pôle, en tenant compte de ses spécificités

- Conforter le centre bourg en poursuivant l'action de renouvellement urbain autour de l'îlot occupé par la mairie, pour un projet combinant équipements et espaces publics de proximité, stationnement, et logements adaptés.
- Préserver l'écrin paysager autour des noyaux bâtis historiques : thalwegs de la Faverge, pentes sous le bourg, et crêts arboricoles, ...
- Préserver une trame verte dans le centre bourg et les pôles secondaires (vergers, beaux arbres isolés, haies denses) ainsi que le tracé des multiples axes de ruissellement, et les terrains supports à des continuités écologiques
- Encadrer les futures opérations de logements afin de :
 - . allier qualité résidentielle et économie foncière
 - . proposer des formes bâties plus variées (petit collectif, habitat intermédiaire ou groupé ...)
 - . accompagner l'urbanisation par des espaces publics ou collectifs, notamment des cheminements continus pour rejoindre les équipements de proximité.

Contribuer au maintien et au développement de l'emploi local

- Créer des conditions favorables pour le fonctionnement des commerces et services de proximité : en organisant le stationnement, en créant des cheminements continus, confortables et sûrs pour les piétons à partir des espaces de stationnement, en aménageant les rues et espaces publics pour apaiser la vitesse
- Répondre aux besoins des entreprises artisanales locales en créant à Mulet un site d'accueil dédié et proportionné (de type « hameau d'entreprises »), qui s'intègre dans le Schéma défini à l'échelle de l'agglomération
- Soutenir l'emploi agricole dans une perspective de long terme, en préservant un potentiel foncier pour les besoins des exploitations en place et pour des besoins futurs qui pourraient être redéfinis dans un contexte de mutation du modèle agricole.

Favoriser les formes alternatives de mobilité

- Soutenir le projet de réalisation d'une **aire de co-voiturage organisée** à l'échangeur de Stelytech (mutualisation des équipements à l'échelle de l'agglomération)
- Faciliter l'accès aux arrêts de transports collectifs en créant des cheminements continus, confortables et sûrs pour les piétons
- Maintenir ou aménager un réseau de chemins permettant de relier le centre bourg et les pôles secondaires.







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