

SÉM

SAINT-ÉTIENNE
la métropole

epures
Agence d'urbanisme de la région lyonnaise

4 Oct 2021

Révision du Plan Local d'Urbanisme de La Gimond

Réunion publique

■ **Ordre du jour**

Contexte et contenu du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Traduction réglementaire

Echanges avec la salle



Contexte et contenu du Plan Local d'Urbanisme

Contexte du PLU communal

11 Janvier 2008 : approbation du Plan Local d'Urbanisme par la commune

Avril 2010 : modification n° 1 du PLU par la commune

2016 : lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme par la commune

1er Janvier 2017 : intégration de la commune à Saint Etienne Métropole

➤ Procédure d'élaboration du PLU mené en collaboration Commune/SEM + epures

Les objectifs de l'aménagement du territoire

Une visée prospective à 10 ans pour organiser et répartir dans l'espace les éléments nécessaires au fonctionnement et à la vie des habitants

Habitat. déplacement. économie, équipements, agriculture, environnement ...

Le code de l'urbanisme fixe aux PLU **3 objectifs**

#1 Assurer l'équilibre entre :

- Renouvellement urbain et maîtrise du développement urbain
- Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- La sauvegarde du patrimoine

#2 Assurer la diversité

- La répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
- Développer des transports alternatifs à la voiture

#3 Assurer la réduction

- Des émissions de gaz à effets de serre
- Des populations soumis aux risques et nuisances

Le cadre supra-communal

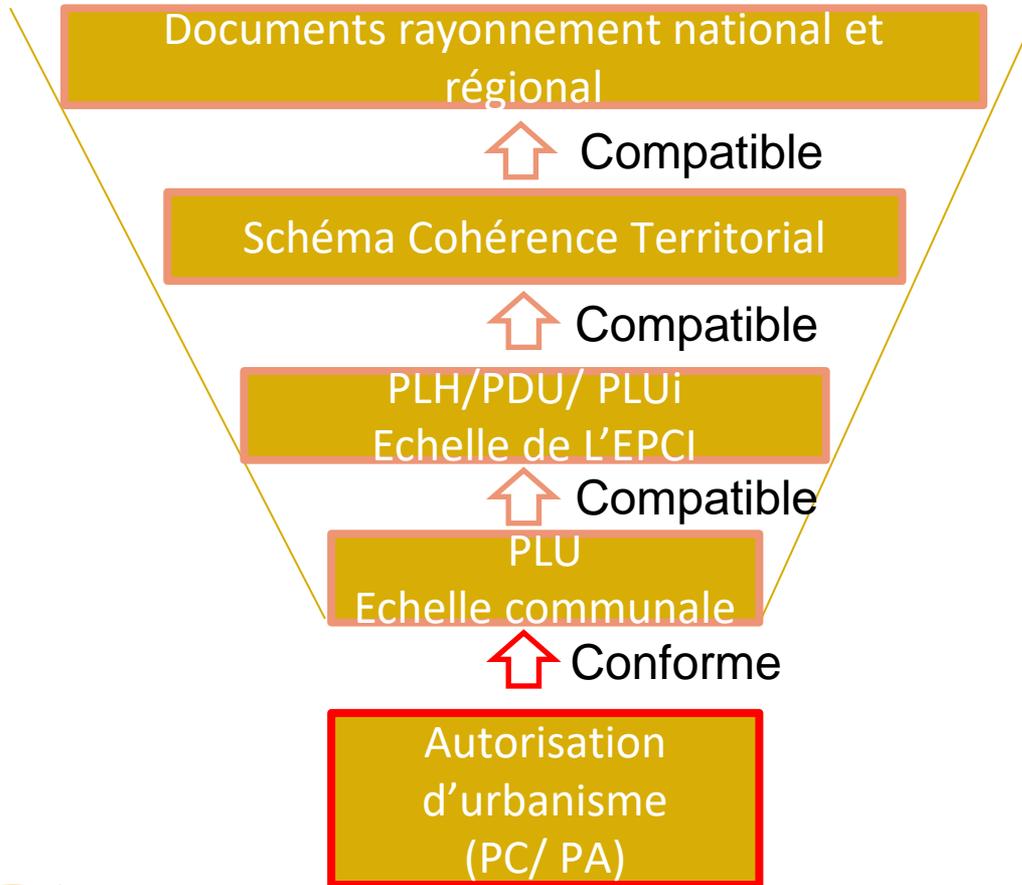


Schéma de Cohérence
Territoriale du Sud Loire

➤ Densité moyenne de 15
logements/hectare

Plan Local de l'Habitat de Saint
Etienne Métropole

➤ Potentiel de 2 logements par
an

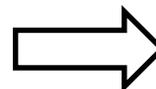
Les grandes étapes d'élaboration du PLU

3 étapes

<Cohérence >

#1 Etablir un diagnostic

#2 Définir les objectifs du PADD



1ère réunion publique
2019

#3 Traduire ces orientations



2e réunion publique
2021



**Constituer un cadre d'action,
fixer les règles s'appliquant
aux constructions.**



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sa traduction réglementaire

La Gimond dans 10 ans ?

#1 Affirmer un développement durable et cohérent du territoire

#2 Valoriser la vie locale et l'attractivité du territoire

#3 Préserver le cadre de vie rural du territoire

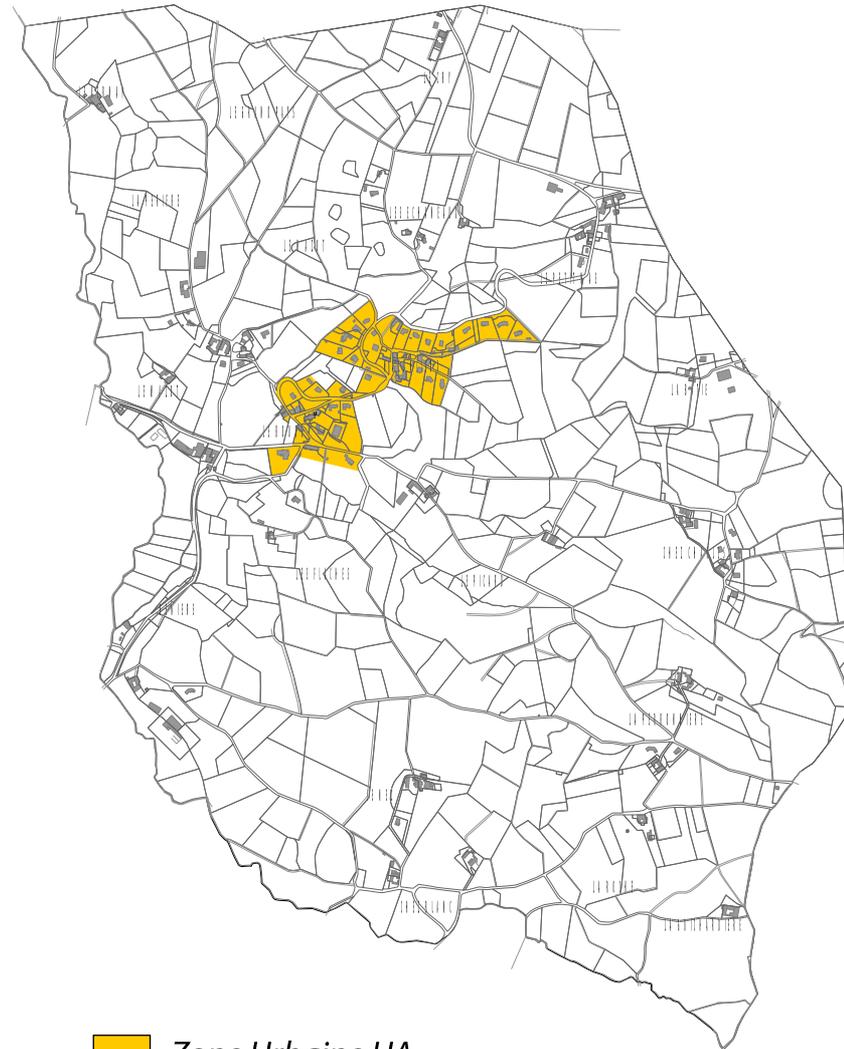


1. Affirmer un développement durable et cohérent du territoire

1. Maîtriser et recentrer la croissance sur le bourg

- # Conforter la centralité existante du bourg et maintenir ses lieux de vie
 - Un classement en **zone UA** autorisant une **mixité des fonctions** (logements, équipements, services, commerces de proximité, tourisme, artisanat)

- # Ne pas permettre la densification et l'extension des autres hameaux et écarts
 - Un classement en **zone Agricole ou Naturelle** autorisant une évolution limitée des habitations existantes
 - **L'extension** des habitations existantes (<30% de la surface existante, dans la limite de 250m² au total)
 - La **création d'annexes** à l'habitation (distance <20m de l'habitation, emprise < 50m² au total)
 - Le **changement de destination** d'anciens bâtiments agricoles (sous conditions)



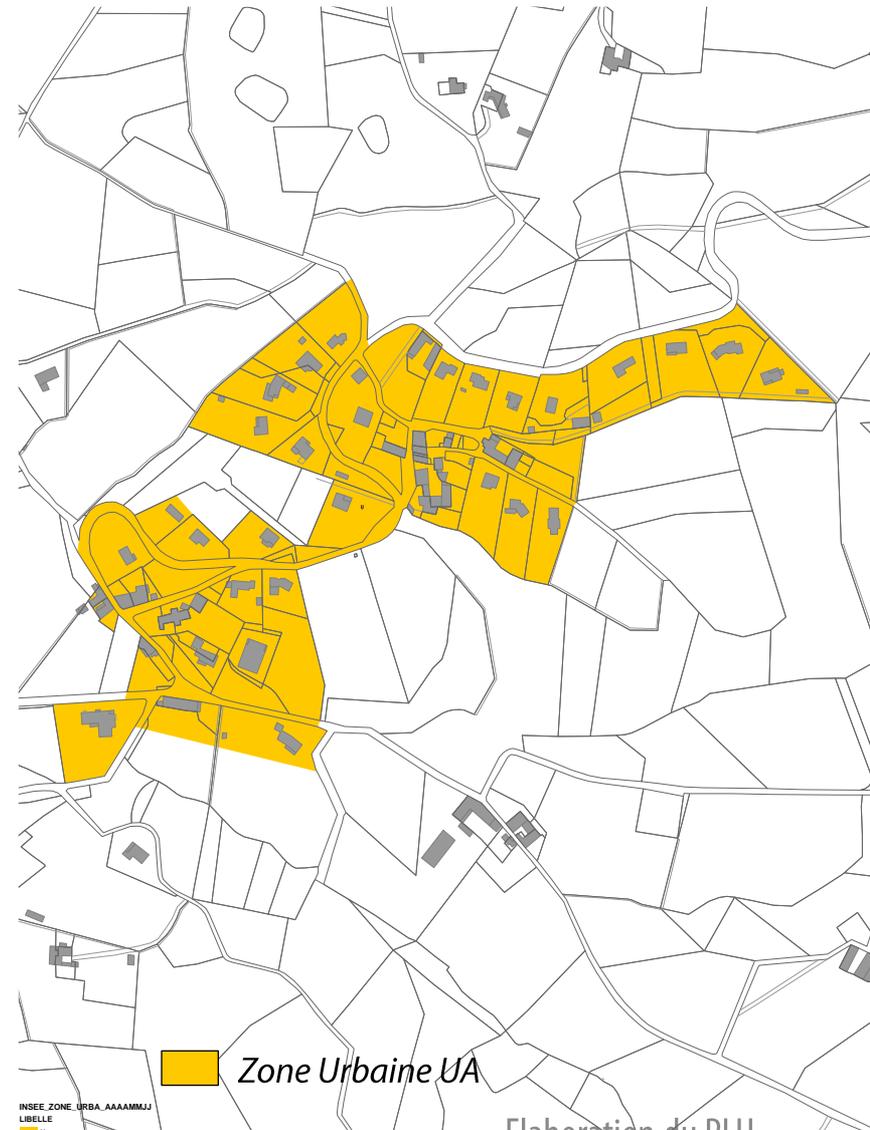
 Zone Urbaine UA

INSEE_ZONE_URBA_AAAAMMJ
LIBELLE
UA

Elaboration du PLU

1. Maitriser et recentrer la croissance sur le bourg

- # Affirmer des **limites franches à l'urbanisation** sur les secteurs à enjeux agricoles et paysagers majeurs :
- Ouest : maintien de la coupure verte du Vallon du Mazot
 - Est : stoppe l'urbanisation linéaire à l'Est du hameau de Mazancieux
 - Nord: voie communale VC6 comme limite à l'urbanisation
 - Sud : espace naturel du ruisseau du Picard et des boisements comme limite à l'urbanisation
- Une **délimitation de la zone UA au plus près du bâti existant**



2. Mettre en œuvre un développement économe en espace

Renforcer la structure bâtie dans l'enveloppe urbaine existante

● 1760 m² non bâti – 2 logements

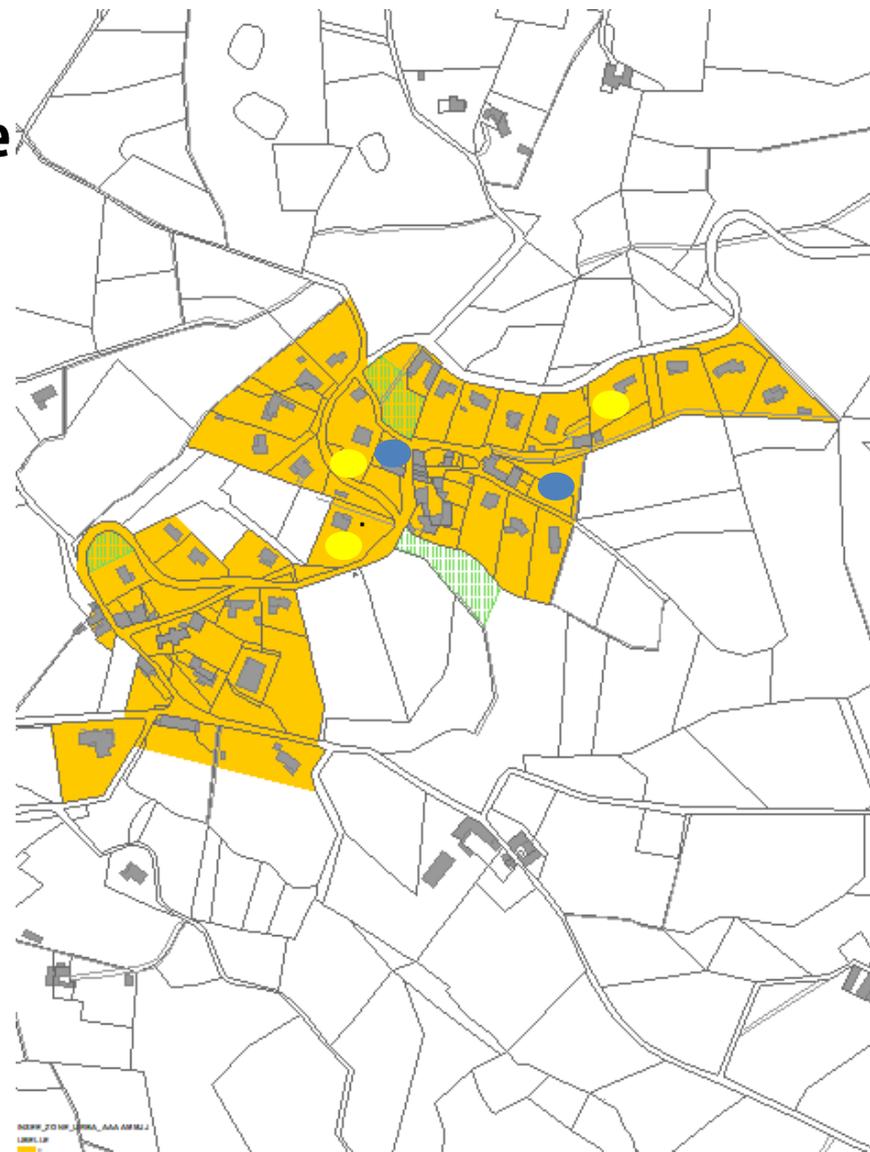
● 3 divisions parcellaires

- 1 logement vacant à remettre sur le marché

➤ **6 logements** en capacités de densification /mutation du tissu urbain existant

Maintenir des espaces de respiration dans le bourg

➤ Protection des jardins qualitatifs : maintien aspect végétalisé + construction légère 8m²

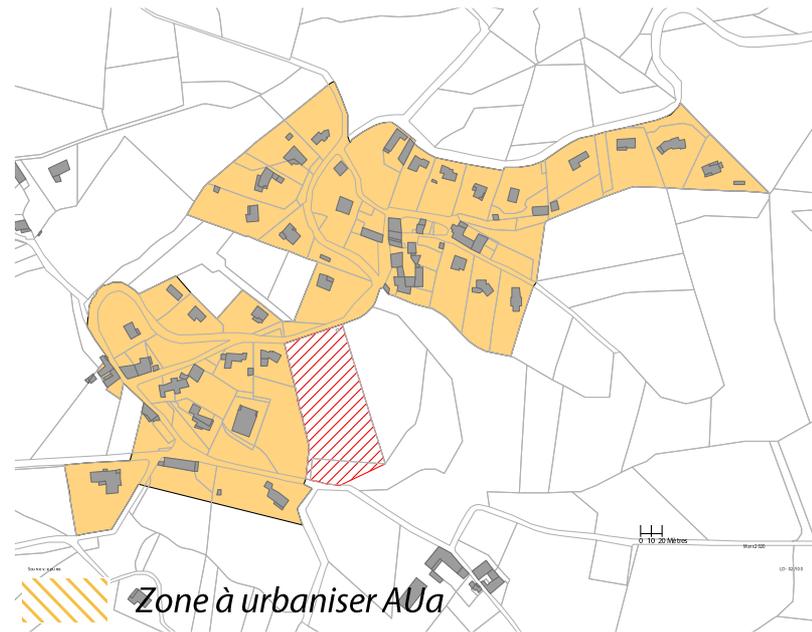


2. Mettre en œuvre un développement économe en espace

Permettre un développement maîtrisé en continuité du tissu existant

Zone Aua : 8744 m² - 14 logements minimum (densité de 15 log/ha)

- Proximité de l'école et opérations de construction récentes
 - Présence réseaux AEP/assainissement/incendie
 - Localisation en pente, structuré en deux plateaux nord-sud
 - Projet de cheminement piéton sécurisé au nord
- Une relocalisation de la zone (orientation Nord Sud plutôt qu'Est-Ouest) pour diminuer l'impact paysager et agricole



2. Mettre en œuvre un développement économe en espace

- # Assurer une intégration paysagère des nouvelle construction pour créer une cohérence avec le tissu existant
- # Poursuivre la diversification de l'offre de logements pou fluidifier les parcours résidentiels sur la commune.

OAP :

- Principes de programmation : moitié collectif, moiti individuel purs/groupés, en 2 terrasses successives
- Principe de desserte : accès indépendants Nord/suc cheminements modes actifs
- Principes d'intégration architecturale et paysagère : haie bocagères, espace commun végétalisé, implantation su des jardins

- Rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme

PLUi La Gimond
OAP Aménagement - Zone AUa



Logements individuels groupés prenant l'apparence des corps de fermes caractéristiques





2. Valoriser la vie locale et l'attractivité du territoire

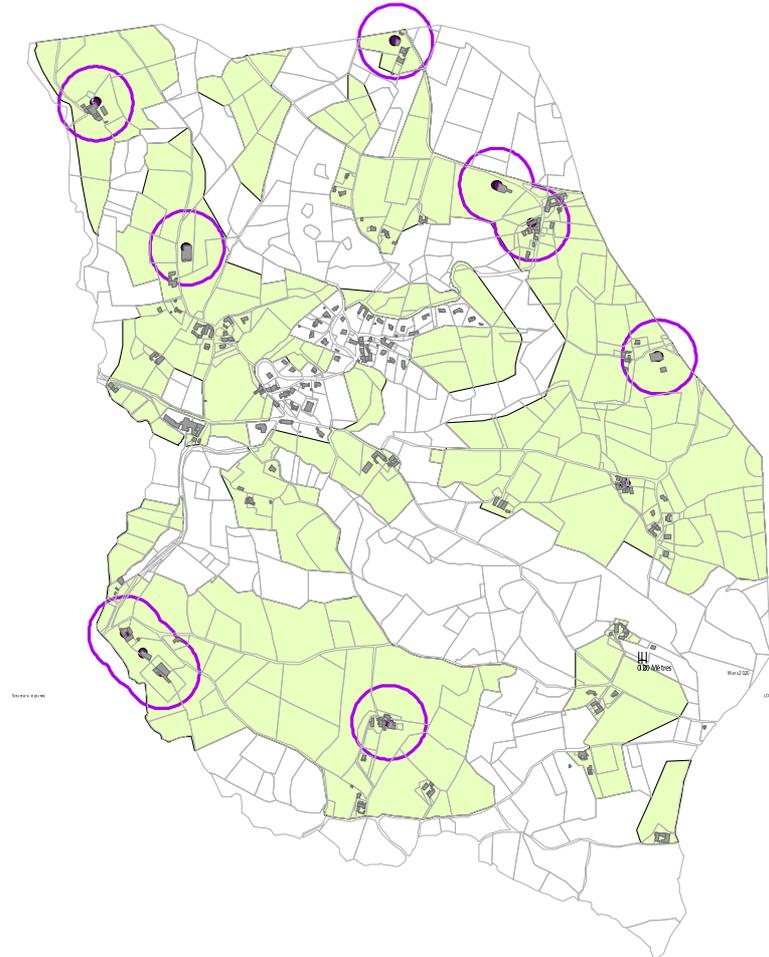
1. Maintenir et développer le tissu économique local

- # Assurer aux exploitations agricoles existantes l'espace nécessaire à l'évolution de leurs installations
- # Soutenir l'emploi agricole dans une perspective de long terme en conservant le potentiel foncier nécessaire aux besoins présent et futurs de l'activité agricole

Exploitations agricoles existantes en zone A : périmètre de 100m autour des bâtiments d'exploitation

Y sont autorisées

Les constructions nécessaires à une exploitation agricole
L'évolution des bâtiments d'habitation existants



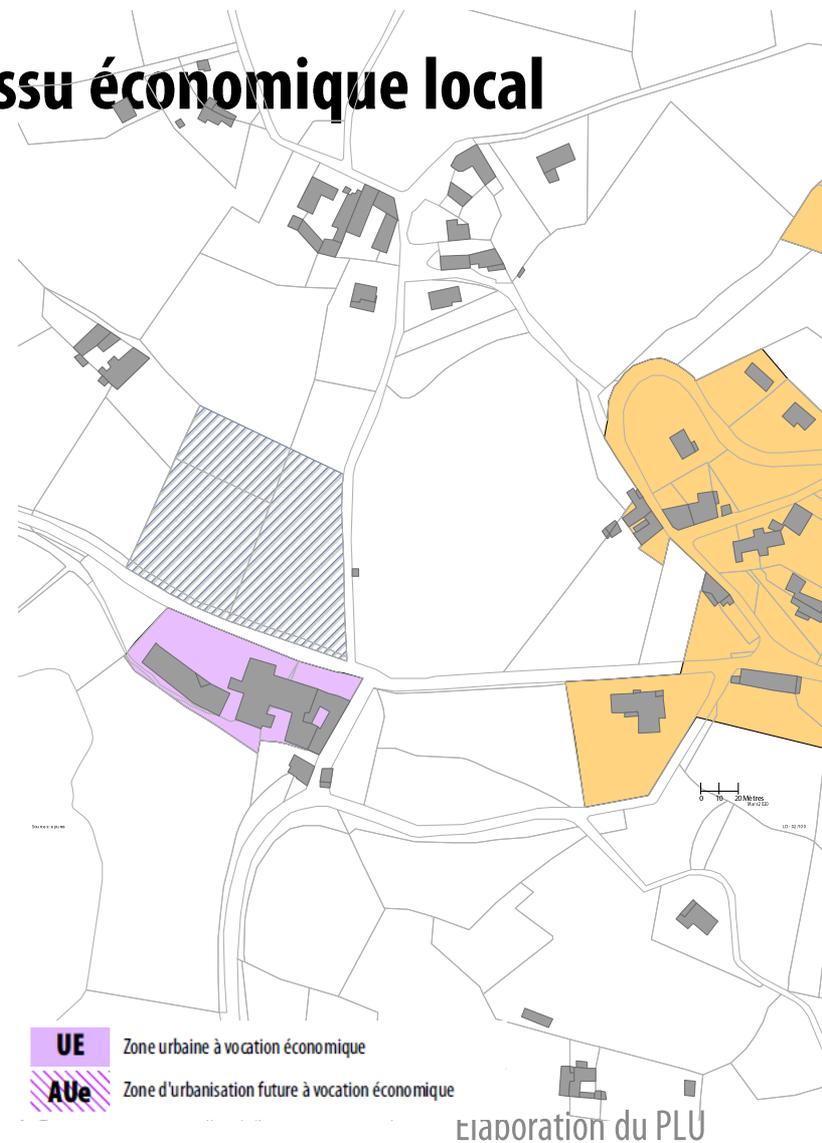
1. Maintenir et développer le tissu économique local

Prendre en compte les activités industrielles de Cizeron Bio en assurant à cette activité l'espace dont elle a besoin pour évoluer et le recul suffisant par rapport aux secteurs résidentiels

Cizeron Bio : en forte croissance + problématique de sécurité des circulations et manœuvres des poids lourds dans le bourg

Développement en 2 phases successives

- **Zone UE** : zone économique existante > Phase 1: densification du site avec PC accordé en 2020
 - **Zone AU** – 10 081m² : zone à urbaniser stricte ouvrable par modification ultérieure > Phase 2 : besoins d'extension de l'entreprise
- Une étude spécifique sur la localisation du site menée par Cizeron avec l'appui de NOVAE et présentée en conseil municipal



Phase 1



Existant

Projet Phase 1 : 2020-2023
sur le site actuel zone UE / PC accordé



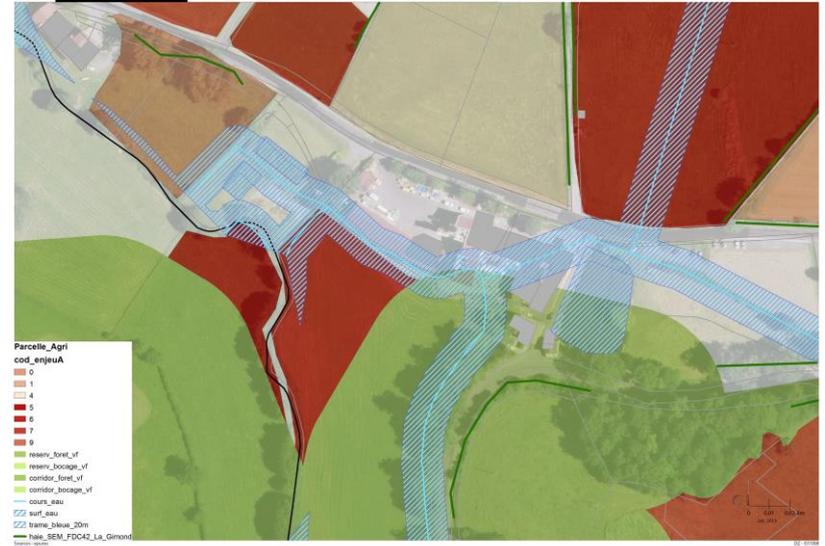
Phase 2

- Enjeux agricoles : qualité agricole
- Enjeux environnementaux : corridor écologique et ruisseau du Picard au Sud, plan d'eau à l'Est

Projet Phase 2 : 2024-2026 En extension sur la parcelle voisine au Nord



La Gimond - Enjeux agricoles et environnementaux



- Problématiques d'accès pour la giration des camions : STEP à l'Ouest, talus route de Saint Héand

Evolution du site

Existant



Phase 1



Phase 2

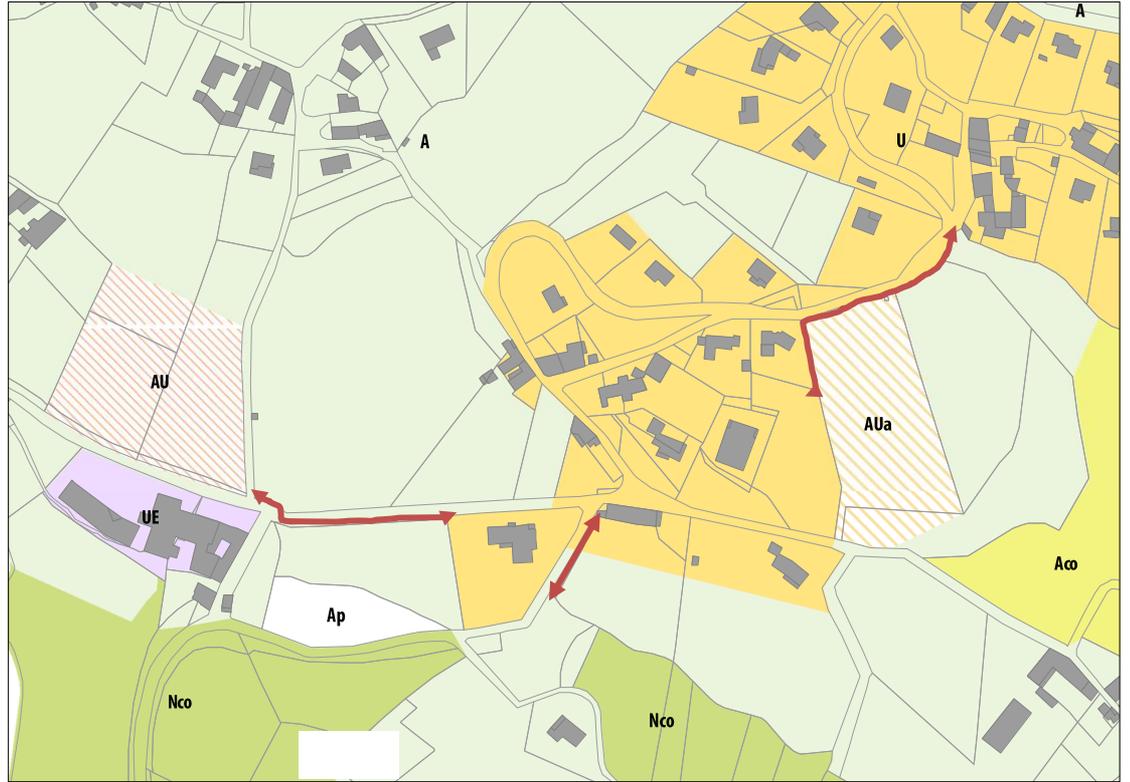


Vue depuis le parking de la
mairie



2. Renforcer les connexions à l'échelle du bourg

- # Favoriser les cheminements piétons pour les petits déplacements du quotidien en réfléchissant à des aménagements adaptés.
- # Améliorer la sécurité des déplacements piétons depuis Mazancieux vers l'école et jusqu'au bas du village, où se situent les équipements (restaurant, salle polyvalente) et l'arrêt du TIL.
- # Faciliter l'accès aux arrêts de transports collectifs en créant des cheminements continus, confortables et sûrs pour les piétons



- 3 emplacements réservés pour des cheminements modes doux depuis le bourg
 - Vers Mazancieux
 - Vers la zone économique
 - Vers le bas du village



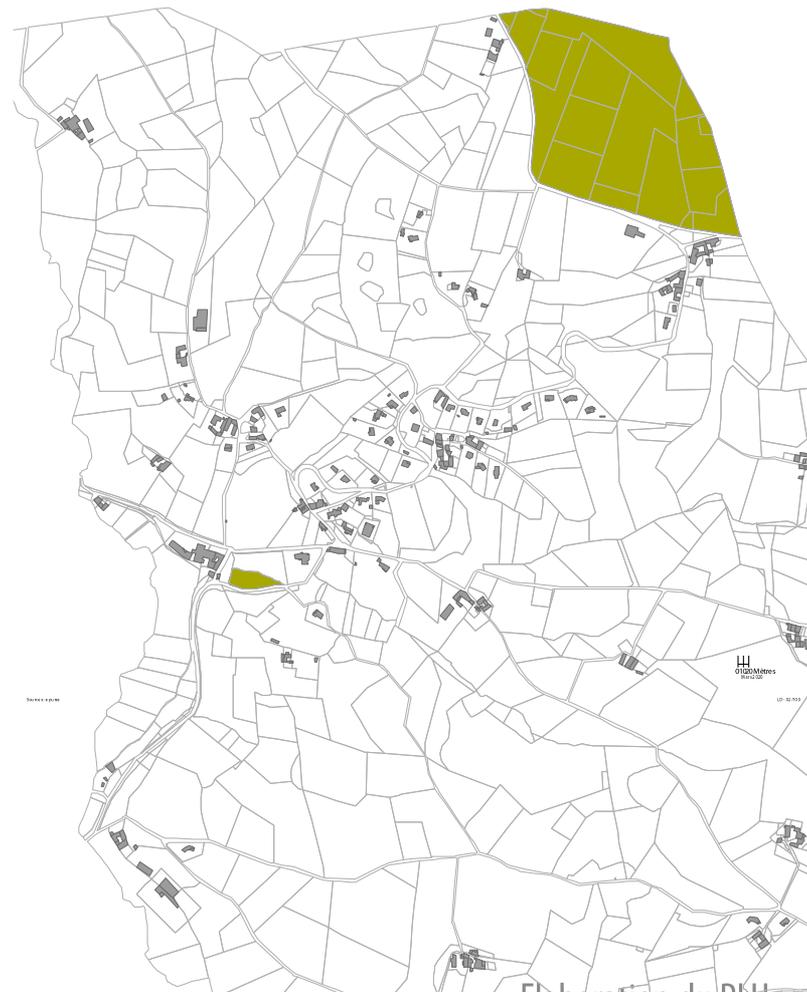
3. Préserver le cadre de vie rural du territoire

1. Préserver les perspectives paysagères remarquables

Préserver de l'urbanisation les secteurs sensibles à valeur paysagère

Zone Ap : toutes les constructions sont interdites

- Madone, point culminant de la commune au Nord : délimitation en s'appuyant sur les limites de la RD6
- Secteur paysager au sud du bourg près du plan d'eau : entrée de ville + vue sur le bourg



Elaboration du PLU

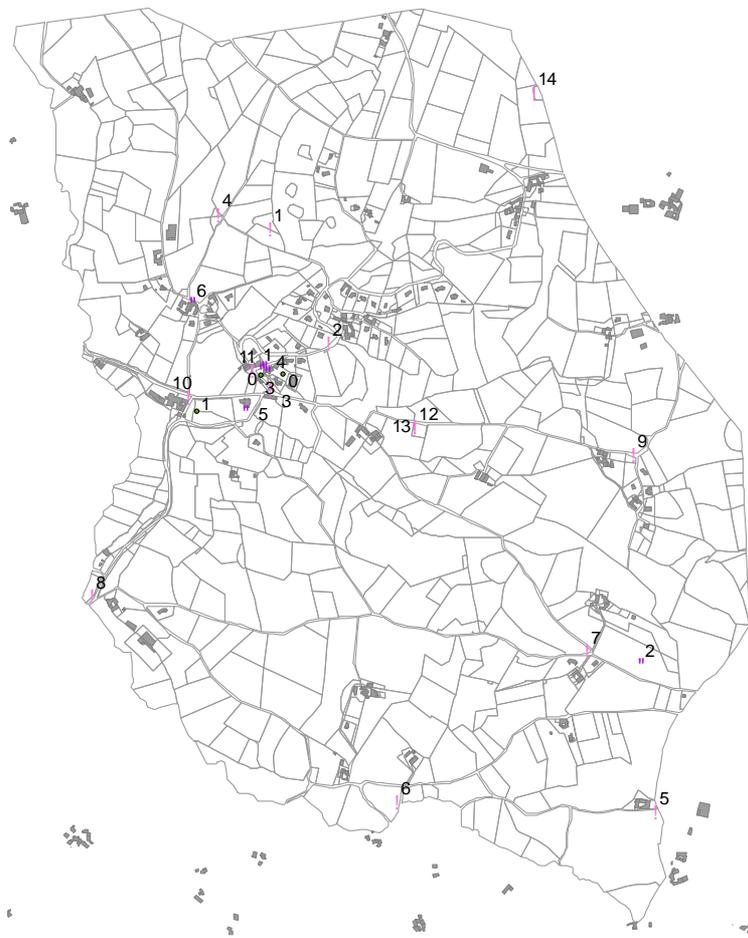
2. Conserver les éléments de patrimoine de qualité

- # Protéger l'Eglise du bourg en tant que patrimoine bâti remarquable
- # Conserver les éléments de petit patrimoine identitaires du territoire

Protection de 20 éléments de patrimoine :

- **6 éléments bâtis** remarquable (Eglise, puit, grotte, porche, pont)
- **14 éléments de petit patrimoine** (Madone, agenouilloir, croix)

Démolition totale ou partielle interdite seuls les travaux de conservation ou de remise en valeur sont autorisés.



Elaboration du PLU

2. Conserver les éléments de patrimoine de qualité

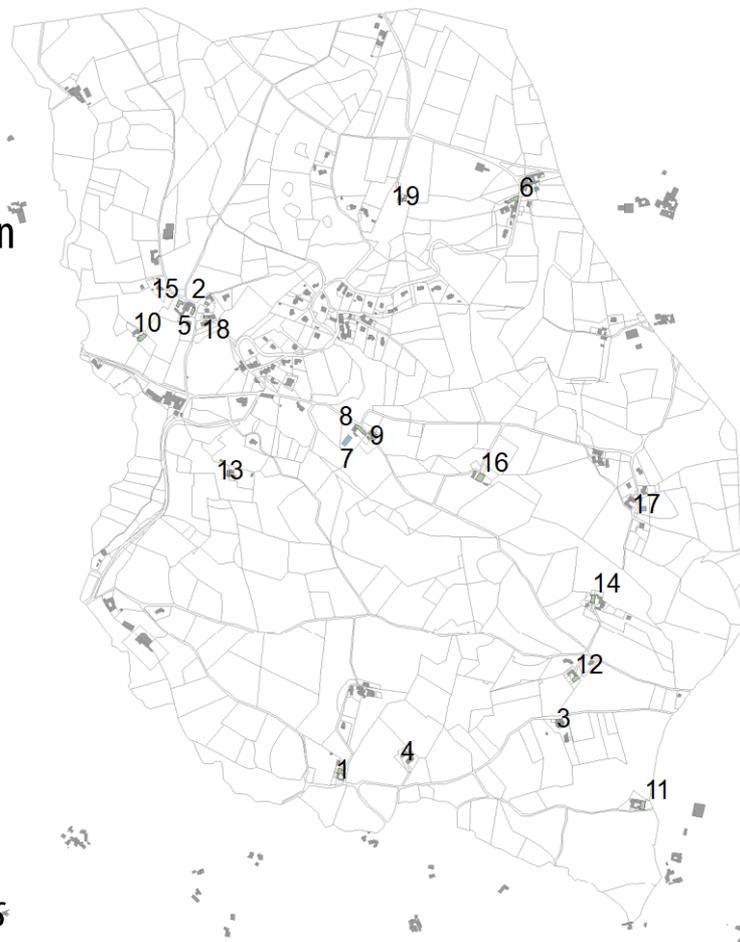
- # Autoriser le changement de destination afin de conserver le patrimoine architectural traditionnel
- # Envisager des changements de destination des bâtiments agricoles pouvant constituer une opportunité d'implantation d'entreprises artisanales compatibles avec l'environnement et le voisinage

Des critères homogènes de repérage basés sur les critères CDPENAF

19 bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination

- 17 pour du logement
- 2 pour de l'artisanat

NB : une exploitation agricole a cessé son activité au Petit Mas



Elaboration du PLU

3. Préserver les espaces agricoles et naturels

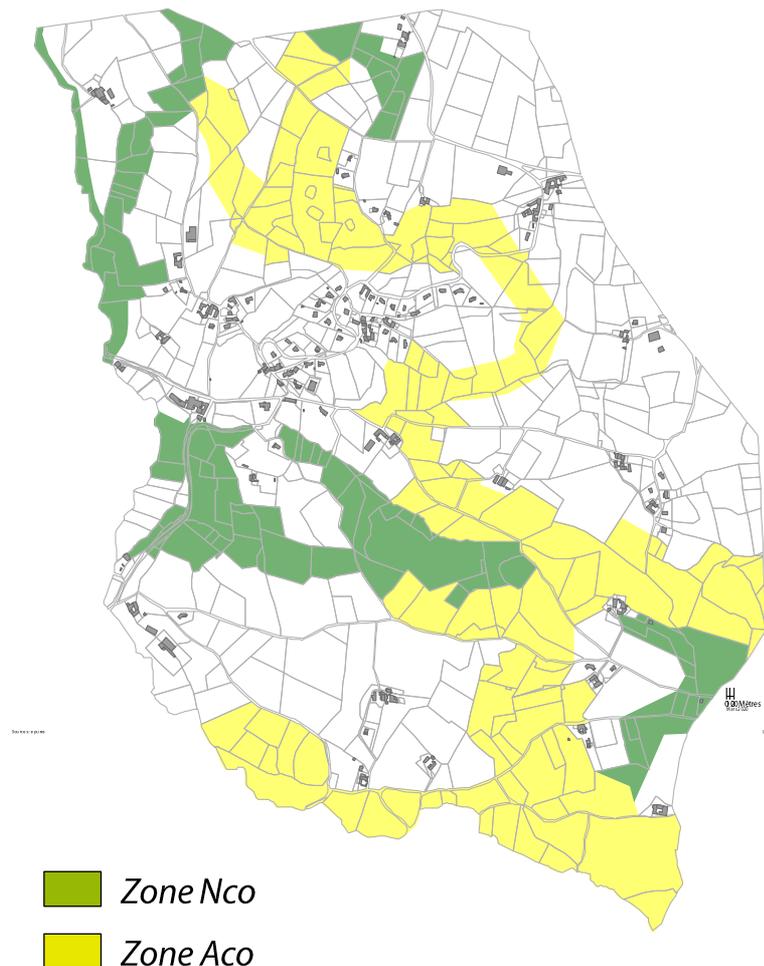
Préserver de l'urbanisation les continuités écologiques et les haies bocagères identifiées comme espaces importants de perméabilité pour la faune dans l'étude agro-environnementale menée par Saint Etienne Métropole

Protéger les forêts, boisements isolés (petits bois, bosquets) et les espaces naturels sensibles du territoire

- Identification des réservoirs et corridors de biodiversité locaux par un **zonage Nco ou Aco**

Toutes les constructions y sont interdites

Aucun bâtiment existant ne se situe en zone Aco ou Nco



3. Préserver les espaces agricoles et naturels

Préserver les haies bocagères, les abords des cours d'eau, les zones humides, et les ripisylves associées : la Gimond, ruisseau du Picard et le plan d'eau près du Moulin.

Protection des **alignements d'arbres** et **arbres isolés** structurants pour le déplacement de la faune

Destruction interdite sauf dérogation exceptionnelle sous réserve de compensation

Protection des **zones humides** et **abords des cours d'eau**
Sont interdits

Imperméabilisation du sol
Drainage et assèchement du sol
Déblais et remblais



Zone humide

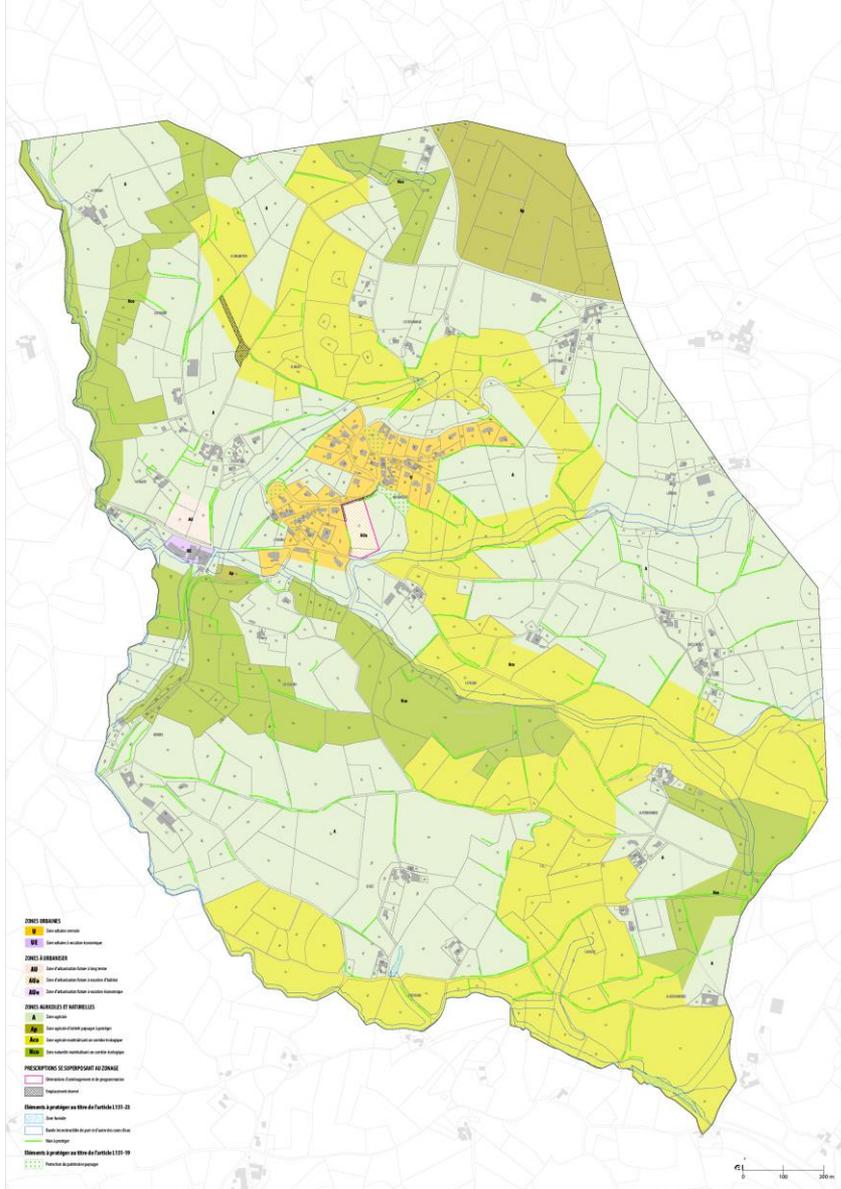
Cours d'eau

Haies structurantes

Elaboration du PLU



Echanges avec la salle



ZONES URBAINES

U Zone urbaine centrale

UE Zone urbaine à vocation économique

ZONES À URBANISER

AUa Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat

AUe Zone d'urbanisation future à vocation économique

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

A Zone agricole

Aco Zone agricole matérialisant un corridor écologique

Nco Zone naturelle matérialisant un corridor écologique

PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AU ZONAGE

Orientation d'aménagement et de programmation

Emplacement réservé

Eléments à protéger au titre de l'article L151-23

Zone humide

Bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau

Haie à protéger

Eléments à protéger au titre de l'article L151-19

Protection du patrimoine paysager