



# Plan Local d'Urbanisme

## **3a** Orientations d'aménagement et de programmation



## Sommaire :

	1
<b>Sommaire :</b>	<b>3</b>
<b>1- Orientations d'aménagement et de programmation - Secteur de Jurieux / Thézay</b>	<b>5</b>
1-1- Présentation du site	5
1-2- Présentation des atouts et contraintes du site	5
1-3- Présentation des orientations concernant le secteur de Jurieux / Thézay	7
<b>2- Orientations d'aménagement et de programmation - Secteur du Grand Valluy</b>	<b>15</b>
2-1- Présentation du site	15
2-2- Présentation des atouts et contraintes du site	15
2-3- Présentation des orientations concernant le secteur du Grand Valluy	17
<b>3- Présentation des orientations d'aménagement concernant la réalisation d'un espace de stationnement dans la zone 2NL, à l'est de la Chartreuse</b>	<b>20</b>
3-1- Présentation du site	20
3-2- Présentation des orientations concernant l'azone 2NL	23
<b>4- Présentation des orientations d'aménagement concernant l'entretien et la réalisation de haies végétales dans les zones naturelles et agricoles</b>	<b>25</b>



# 1- Orientations d'aménagement et de programmation - Secteur de Jurieux / Thézay

## 1-1- Présentation du site :

Le secteur de Jurieux / Thézay est situé au nord de la chartreuse de Sainte-Croix-en-Jarez. Il est caractérisé par :

- l'enclos de Jurieux à l'ouest. Il s'agit d'un hameau d'intérêt patrimonial majeur figurant en zone «3 » de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)
- d'anciens hameaux agricoles implantés le long du chemin rural au nord
- un secteur urbanisé sous la forme de maisons individuelles isolées. Il s'agit d'un secteur en assainissement autonome, et classé 3UD dans le PLU. Cette zone dispose encore de quelques possibilités d'aménagement qu'il s'agit de maîtriser au mieux (notamment le site n°1), et pour lesquelles il est proposé la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone constructible est en assainissement autonome. Elle est classée 3UD dans le PLU.

## 1-2- Présentation des atouts et contraintes du site :

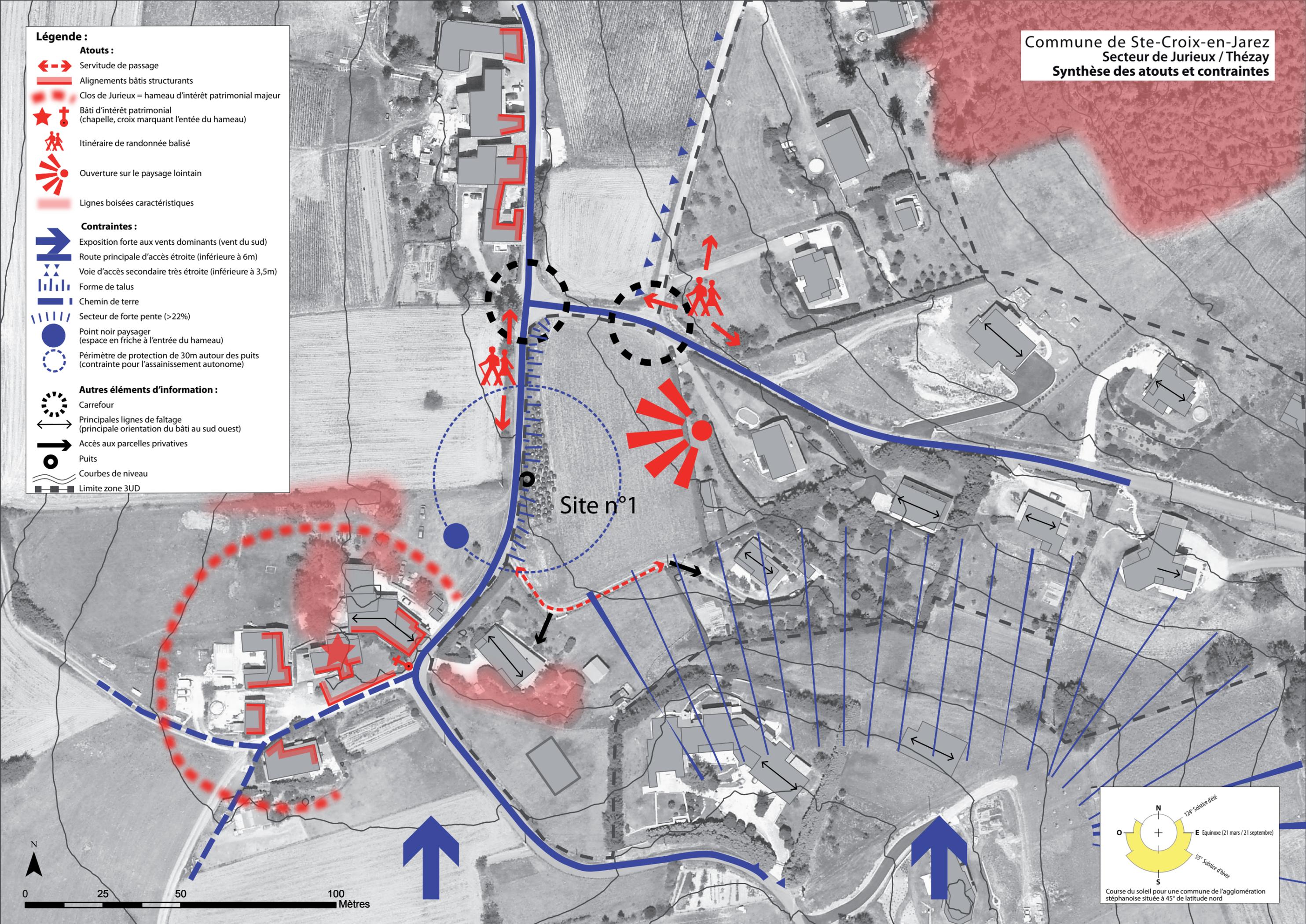
Les atouts du site sur lesquels les projets de nouvelles constructions pourront s'appuyer :

- proximité de bâtis d'intérêt patrimonial (dont clos de Jurieux) = modèle d'implantation, de volumétries et/ou matériaux à réinterpréter dans la réalisation des nouveaux bâtiments.
- l'orientation de la pente du terrain au sud-ouest offrant des vues exceptionnelles sur le paysage vallonné du Pilat
- la faible pente du terrain
- la présence d'ensembles boisés au sud et au nord (à conserver pour garantir la bonne intégration du bâti dans ce contexte agricole).
- la proximité d'itinéraires de randonnée d'intérêt intercommunal
- la présence d'une servitude de passage au sud du site n°1

Les contraintes du site dont il conviendra de tenir compte dans les projets de construction :

- le vent dominant soufflant du sud (nécessitant de s'en préserver)
- la présence de talus en bordure est du site n°1 à traiter
- la présence d'un puits, soumettant la réalisation d'assainissement autonome à certaines contraintes dans un rayon de 30 mètres autour de celui-ci
- le manque d'assainissement collectif (prévoir des tailles de terrain adaptées à la réalisation d'un système d'assainissement autonome efficace).

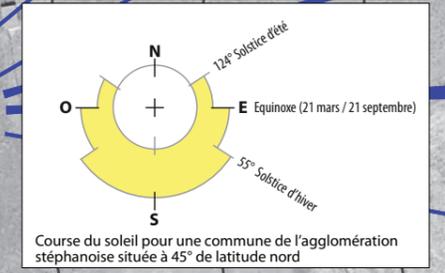
- Légende :**
- Atouts :**
- Servitude de passage
  - Alignements bâtis structurants
  - Clos de Jurieux = hameau d'intérêt patrimonial majeur
  - Bâti d'intérêt patrimonial (chapelle, croix marquant l'entrée du hameau)
  - Itinéraire de randonnée balisé
  - Ouverture sur le paysage lointain
  - Lignes boisées caractéristiques
- Contraintes :**
- Exposition forte aux vents dominants (vent du sud)
  - Route principale d'accès étroite (inférieure à 6m)
  - Voie d'accès secondaire très étroite (inférieure à 3,5m)
  - Forme de talus
  - Chemin de terre
  - Secteur de forte pente (>22%)
  - Point noir paysager (espace en friche à l'entrée du hameau)
  - Périmètre de protection de 30m autour des puits (contrainte pour l'assainissement autonome)
- Autres éléments d'information :**
- Carrefour
  - Principales lignes de faîtage (principale orientation du bâti au sud ouest)
  - Accès aux parcelles privées
  - Puits
  - Courbes de niveau
  - Limite zone 3UD



Site n°1



0 25 50 100 Mètres



### **1-3- Présentation des orientations d'aménagement et de programmation concernant le secteur de Jurieux / Thézay :**

Les constructions qui seront réalisées sur le secteur de Jurieux / Thézay devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant sur le schéma ci-après.

Elles devront également respecter les principes d'ordre plus général suivants :

#### Principes de programmation :

- permettre la réalisation d'au moins 6 logements sur le site concerné par les orientations d'aménagement et de programmation à terme. Ces logements pourront être réalisés dans des temporalités différentes. Si tel est le cas, l'aspect des constructions réalisées ultérieurement aux premières, devra être en harmonie (matériaux utilisés, coloris de façades et toitures...) avec les premières constructions qui seront réalisées.
- Permettre la réalisation d'au moins 1 logement en accession abordable

#### Principes de prise en compte de l'environnement :

- concernant l'aménagement des parcelles à bâtir :
  - . maintenir et/ou aménager un espace vert (gazon, jardin..) représentant au moins 30% de la surface de l'opération
  - . prévoir un système de récupération des eaux de pluie à la parcelle (pour l'arrosage du jardin ou pour une utilisation dans les toilettes)
  - . prévoir un minimum de terrain par habitation permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome adapté
  - . interdire tout système d'assainissement autonome pouvant entraîner la pollution de la nappe phréatique dans un rayon de 30 m autour du puits figurant sur la cartographie ci-après
- concernant les constructions :
  - . favoriser la réalisation de volumes compacts pour éviter les risques de ponts thermiques
  - . réaliser une isolation renforcée (entre 30 et 40 cm d'équivalent laine minérale en toiture et 15 à 25 cm d'équivalent laine minérale pour les murs).

#### Principe d'implantation des constructions sur la parcelle :

- concernant l'implantation des garages et/ou annexes : ils devront être réalisés en limites séparatives, de manière être accolés avec le garage, l'annexe ou l'habitation voisine : se reporter aux exemples figurants dans les pages qui suivent.

- prévoir une implantation des constructions au plus près des voies de desserte, dans le respect des articles 6 et 7 du règlement (cf. page n°66 du règlement de la zone 3UD : pièce n° 4 du PLU).
- Prévoir d'orienter au sud-ouest les principaux espaces vitrés de l'habitation correspondant aux espaces de vie (séjour...), ainsi que les terrasses, de manière à protéger la construction du vent dominant soufflant du sud.

Principe de desserte :

Se reporter aux éléments figurant sur la cartographie ci-après

Traitement de l'aspect extérieur des constructions :

Se reporter aux dispositions figurant à l'article 11 du règlement de la zone correspondante, ainsi qu'aux dispositions plus particulières précisées dans l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Autres éléments de compréhension du contexte hors périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation :

Le secteur concerné par les présentes orientations d'aménagement et de programmation est situé à proximité de l'enclos de Jurieux, ensemble patrimonial remarquable de la commune. De ce fait, il est utile de rappeler que ce dernier est concerné par les dispositions architecturales édictées en zone 3 de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage (AVAP).

L'enclos de Jurieux est particulièrement visible depuis le chemin rural conduisant à la zone à aménager. Ainsi, toutes constructions ou aménagements qui seront réalisés dans le cône de vision indiqué dans le plan ci-après (clôtures, coloris et/ou matériaux de façade...), auront un impact important sur la perception de la qualité paysagère de cet ensemble bâti.

# Jurieux / Thézay

## Orientations d'aménagement et de programmation

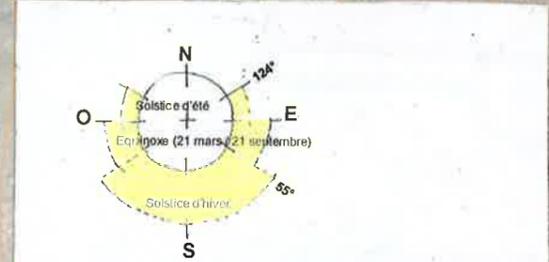
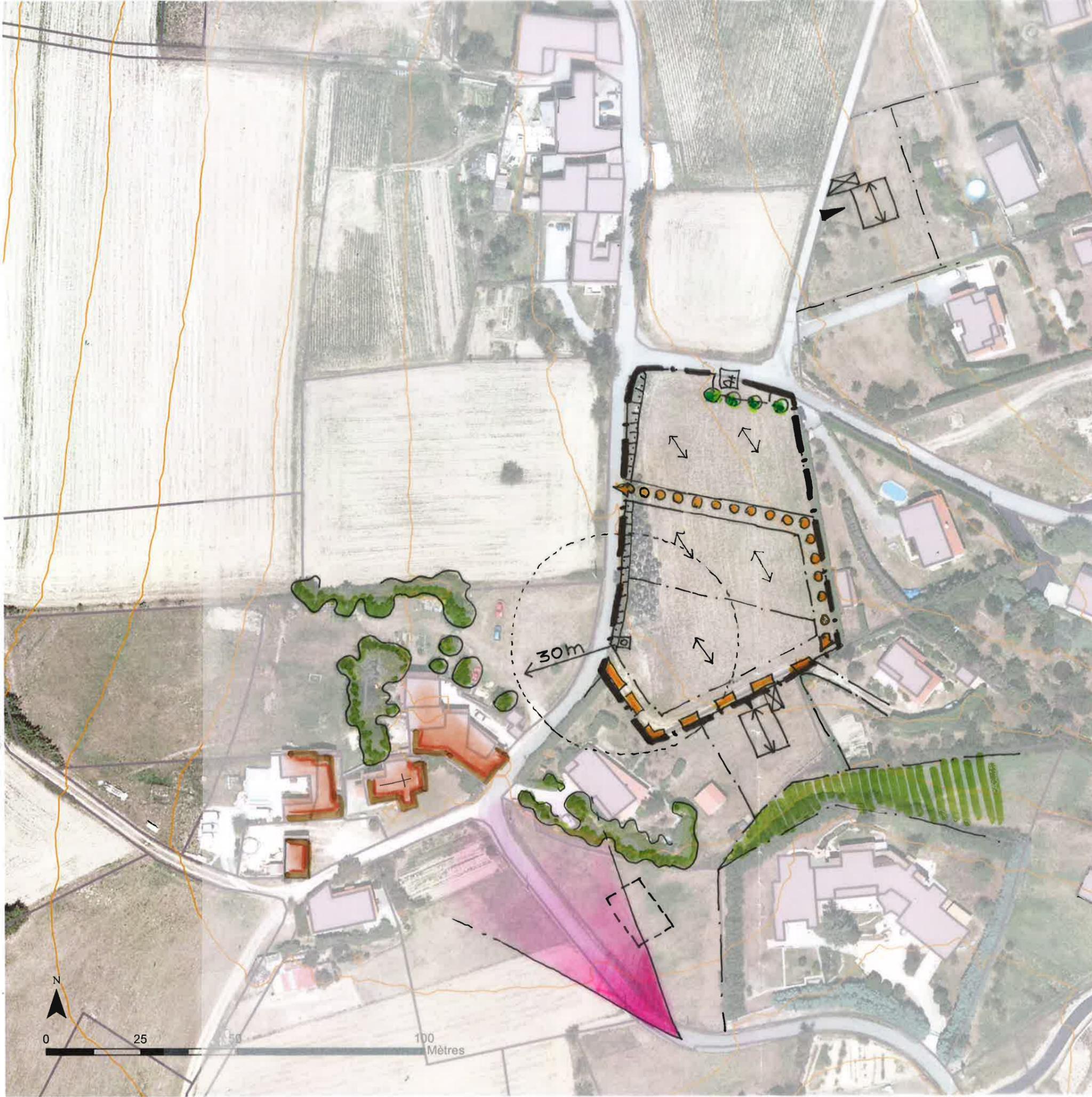
**Principes pour préserver l'environnement :**  
 - rayon de 30 m autour du puits existant dans lequel tout système d'assainissement autonome pouvant entraîner la pollution de la nappe phréatique est interdit

- Principe de desserte et espace public :**  
 - principe de voie d'accès à créer (sens unique de circulation à étudier). Les accès individualisés aux logements devront être réalisés à partir de cette voie ou du chemin rural existant  
 - principe d'accès existant à maintenir et élargir si nécessaire  
 - principe de stationnement à aménager et paysager en bordure du chemin rural (cf. détail figurant en p.7 et exemples figurants en p.9 et 10)

**Principes d'implantation des constructions :**  
 - sens de faitage des constructions principales à implanter parallèlement aux courbes de niveau  
 - favoriser la double orientation sud-ouest/nord-est pour éviter l'exposition aux vents dominants.  
 - orienter les principaux espaces de vie de l'habitation (séjour...) au sud-ouest pour permettre un apport solaire maximum tout en préservant la construction du vent dominant soufflant depuis le sud

**Autres indications :**  
 - périmètre de la zone concernée par les orientations d'aménagement et de programmation décrites ci-dessus

**Autres éléments de compréhension du contexte hors orientations d'aménagement et de programmation :**  
 - vue caractéristique sur le hameau de Jurieux (cf : description en p.4)  
 - boisements existants formant un écran de verdure (élément de qualité important du paysage)  
 - talweg  
 - talus  
 - construction récemment réalisée  
 - courbes de niveau



**Course du soleil à 45° de latitude nord**  
 (situation des communes de l'agglomération stéphanoise)

#### 1-4- Illustration de certains principes qui pourraient être pris comme exemple par les futures constructions :

- Les constructions existantes comme source d'inspiration concernant la volumétrie (hauteur, forme de toiture, type d'ouverture...) et les façades (coloris, matériaux) :

L'enclos de Jurieux



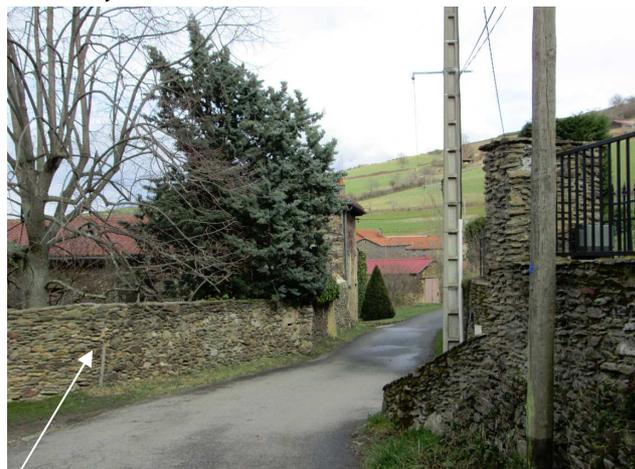
Murets de faible hauteur réalisés avec les mêmes matériaux que les façades (pierres sèches)  
Verdissement des abords de la voie d'accès

Volume compact avec toiture en tuiles à double pents et peu de débords

#### Anciens corps de ferme transformés en logement au Grand Valluy



Ouvertures superposées Verdissement des abords de la voie  
Volume compact avec toiture en tuiles à double pents et faibles débords



Clôtures réalisées avec les mêmes matériaux que les façades (pierres sèches)

- Exemples de logements avec annexes (garages, celliers...) accolées aux logements et créant des espaces intermédiaires entre la rue et les espaces privés :

Exemple : Le clos du Moulin - Treffort-Cuisiat (Ain)



Exemple de logements avec annexes accolées à l'habitation (garages, cellier...) créant des espaces transitoires entre le logement et la rue.



Exemple de traitement d'accès en matériaux non imperméables, adaptés au contexte rural de Sainte-Croix-en-Jarez.



Exemple de traitement végétal en bord de voie.

Exemple : Les Sources - Saint-Genest-Malifaux (Loire) :



Des logements séparés les uns des autres par le garage.

Des logements séparés de la rue par un muret de faible hauteur soigneusement maçonné et dans lequel sont intégrés les coffrets électriques.

- Exemple de plan de logements avec variété d'espaces transitoires entre rue et espaces privés :



@ Atelier Thierry Roche et Associés

- Exemple de traitement de voie d'accès et de clôtures contemporaines dans un secteur d'intérêt patrimonial :

La Chapelle-des-Marais (Saint-Nazaire - 44)



@ certu

Exemple de traitement de chemin d'accès en matériau non imperméable.



@ certu

Exemple de clôtures contemporaines transparentes ou pleines, en harmonie avec les constructions traditionnelles.



## **2- Orientations d'aménagement et de programmation - Secteur du Grand Valluy**

### **2-1- Présentation du site :**

Le secteur du Grand Valluy est situé au sud-est de la chartreuse de Sainte-Croix-en-Jarez. Cet ancien hameau agricole est caractérisé par l'implantation d'anciens corps de ferme au nord du chemin rural. Ces ensembles bâtis ont été réhabilités en logement avec soin, et sont implantés en bordure de voie.

Quelques maisons individuelles récentes, sans caractère particulier, ont été réalisées au sud du chemin rural.

Par ailleurs ce secteur est marqué par un relief important, dont les pentes sont orientées au nord.

Le hameau fait face à un important massif boisé.

Cette zone constructible est en assainissement autonome. Elle est classée UD dans le PLU.

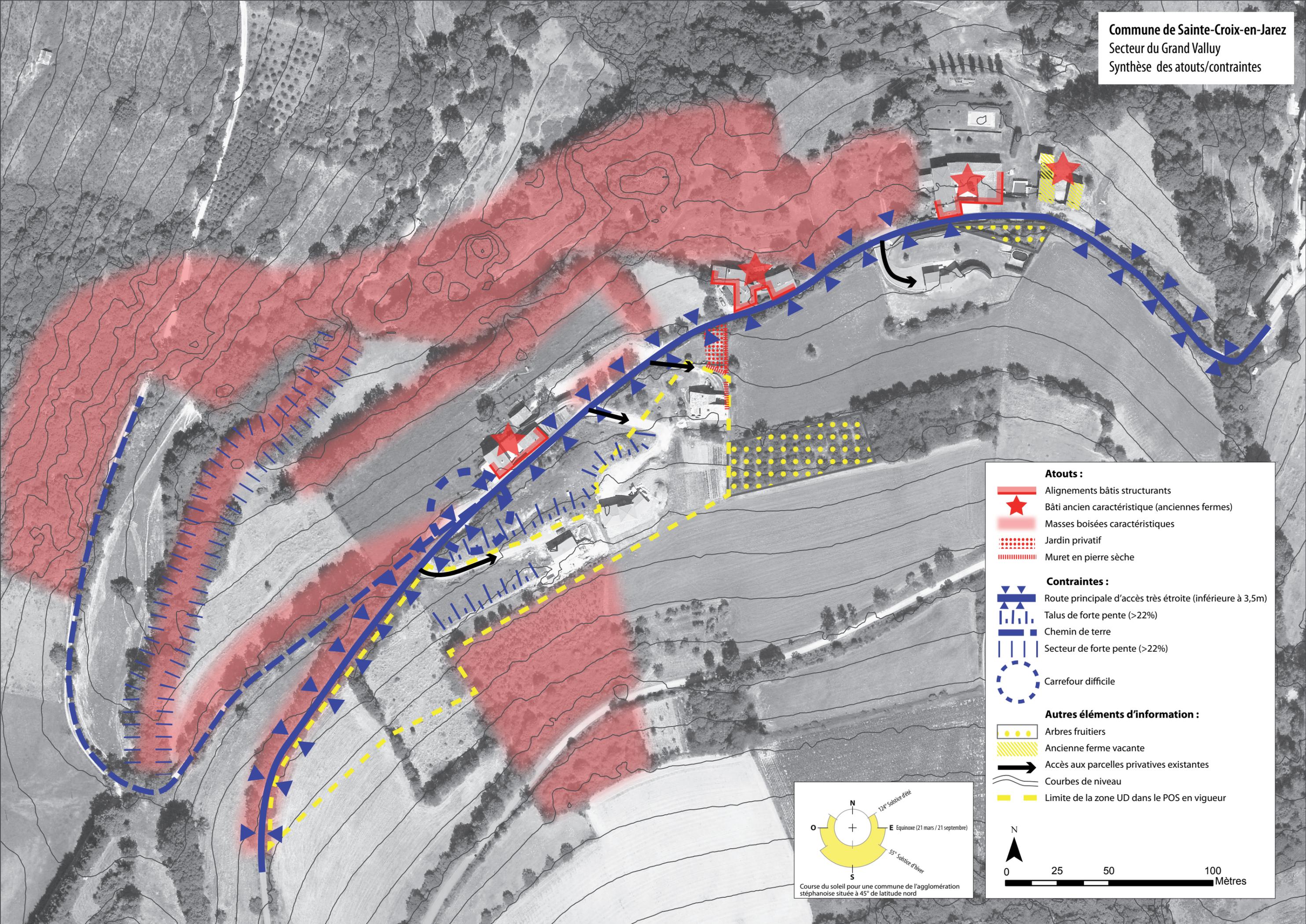
### **2-2- Présentation des atouts et contraintes du site :**

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

- les anciens corps de ferme traditionnels : il s'agit de modèles dont pourront s'inspirer les nouvelles constructions en termes d'implantation, d'imbrication de volumes et de matériaux ;
- les masses boisées caractéristiques : il s'agit de les préserver autant que possible.

Les contraintes du site dont il conviendra de tenir compte dans les projets de construction :

- la route très étroite desservant la zone (inférieure à 3,5 m), avec carrefour en tête d'épingle : il s'agit d'éviter les accès privatifs depuis les carrefours les plus étroits
- la présence de fortes pentes, > 22%, nécessitant l'implantation des bâtiments au plus près des voies de desserte afin d'éviter la réalisation de talus importants.
- le manque d'assainissement collectif : il s'agit de prévoir des tailles de terrain adaptées à la réalisation d'un système d'assainissement autonome adapté.



**Atouts :**

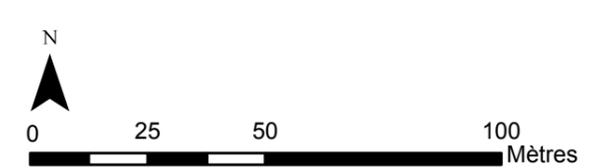
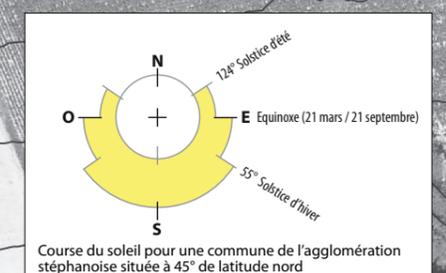
- Alignements bâtis structurants
- Bâti ancien caractéristique (anciennes fermes)
- Masses boisées caractéristiques
- Jardin privatif
- Muret en pierre sèche

**Contraintes :**

- Route principale d'accès très étroite (inférieure à 3,5m)
- Talus de forte pente (>22%)
- Chemin de terre
- Secteur de forte pente (>22%)
- Carrefour difficile

**Autres éléments d'information :**

- Arbres fruitiers
- Ancienne ferme vacante
- Accès aux parcelles privées existantes
- Courbes de niveau
- Limite de la zone UD dans le POS en vigueur



## **2-3- Présentation des orientations d'aménagement et de programmation concernant le secteur du Grand Valluy :**

Les constructions qui seront réalisées dans la zone UD du Grand Valluy devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant sur le schéma ci-après (cf : p. 18).

Elles devront également respecter les principes d'ordre plus général suivants :

### Principes de prise en compte de l'environnement :

- concernant l'aménagement des parcelles à bâtir :
  - maintenir et/ou aménager un espace vert (gazon, jardin..) représentant au moins 30% de la surface de l'opération- prévoir un système de récupération des eaux de pluie à la parcelle (pour l'arrosage du jardin ou pour une utilisation dans les toilettes)
  - prévoir un minimum de terrain par habitation permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome adapté
- concernant la réalisation des constructions :
  - favoriser la réalisation de volumes compacts pour éviter les risques de ponts thermiques
  - favoriser l'orientation des principaux espaces de vie de l'habitation au sud, sud/est, ou sud/ouest pour favoriser les économies d'énergie (cf : principes figurant dans le schéma ci-après)
  - réaliser une isolation renforcée (entre 30 et 40 cm d'équivalent laine minérale en toiture et 15 à 25 cm d'équivalent laine minérale pour les murs).

### Principe de desserte :

Se reporter aux éléments figurant sur la cartographie en p.18.

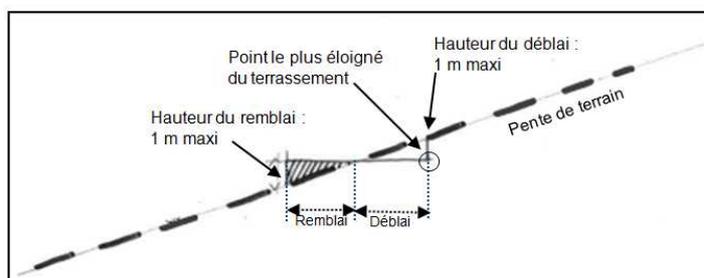
### Traitement de l'aspect extérieur des constructions :

Se reporter aux dispositions générales du règlement (cf : p. n°16 du règlement = pièce n°4 du PLU).

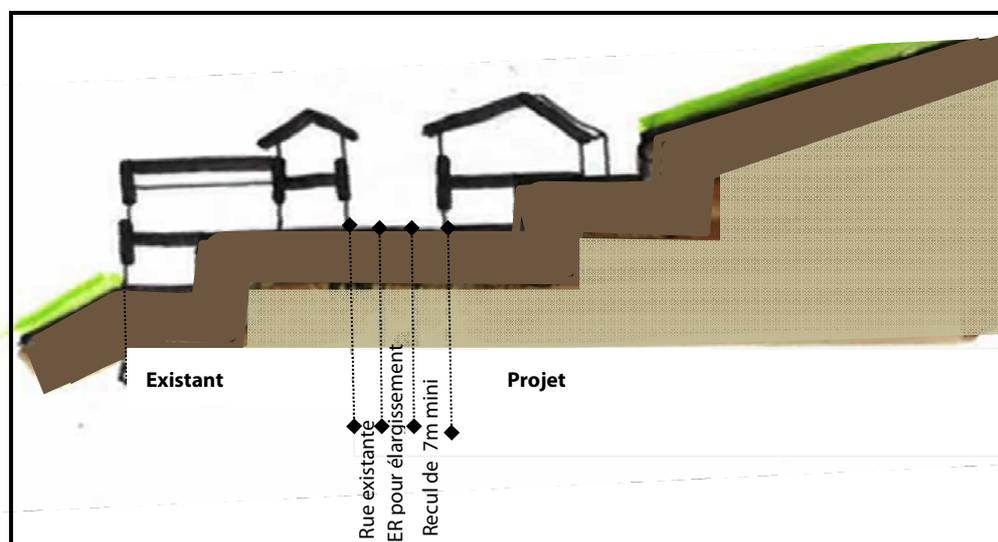
### Principe d'implantation des constructions sur la parcelle :

Eviter la réalisation de mouvements de terrain importants. Pour cela il est recommandé :

- dans les terrains dont la pente est comprise entre 5% et 10%, de veiller à ce que le sol fini constitué par la hauteur du déblai et du remblai, n'excède pas 1 m, mesuré au point le plus éloigné du terrassement. Ce principe est également rappelé dans les dispositions générales du règlement (cf. page n°16 du règlement = pièce n°4 du PLU)
- de prévoir une implantation des constructions au plus près des voies de desserte, dans le respect des articles 6 et 7 du règlement (cf : règlement de la zone UD = pièce n°4 du PLU).



Coupe de principe de réalisation de déblais et remblais dans un terrain en pente.



Coupe de principe sur le secteur du Grand Valluy (partie ouest de la zone concernée par les orientations d'aménagement et de programmation).

# Légende :

## Principe de desserte :

-  - principe de desserte à réaliser depuis le chemin rural
-  - principe de desserte à réaliser depuis le chemin d'accès existant

## Principes d'implantation des constructions :

-  - parcelles à urbaniser selon les principes d'implantation indiqués dans le schéma
-  - sens de faitage des constructions principales à implanter parallèlement aux courbes de niveau
-  - principaux espaces vitrés à orienter, si possible, au sud

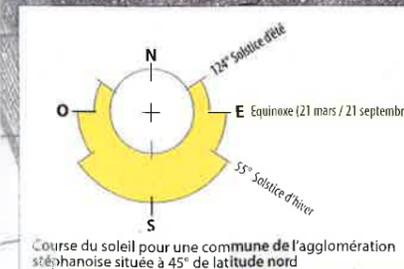
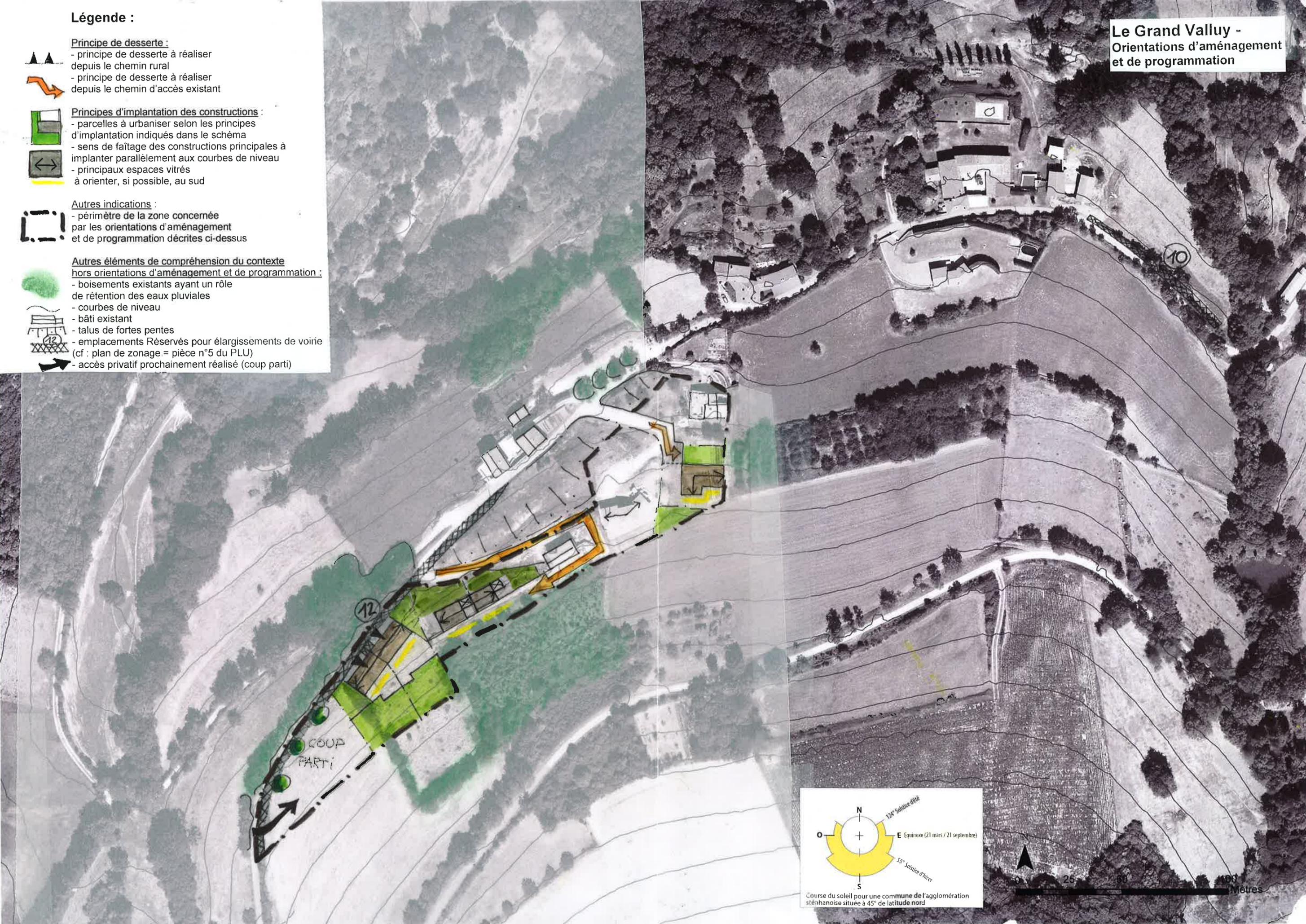
## Autres indications :

-  - périmètre de la zone concernée par les orientations d'aménagement et de programmation décrites ci-dessus

## Autres éléments de compréhension du contexte hors orientations d'aménagement et de programmation :

-  - boisements existants ayant un rôle de rétention des eaux pluviales
-  - courbes de niveau
-  - bâti existant
-  - talus de fortes pentes
-  - emplacements Réservés pour élargissements de voirie (cf : plan de zonage = pièce n°5 du PLU)
-  - accès privatif prochainement réalisé (coup parti)

# Le Grand Valluy - Orientations d'aménagement et de programmation



## **3- Présentation des orientations d'aménagement concernant la réalisation d'un espace de stationnement dans la zone 2NL, à l'est de la Chartreuse**

### **3-1- Présentation du site :**

Le secteur concerné par cet aménagement est situé en périphérie immédiate de la chartreuse.

Les terrains sont situés en secteur 2 de l'AVAP (zone correspondante aux abords immédiats de la chartreuse) et pour les 3/4, dans le futur périmètre de protection d'eau potable de part et d'autre du Boissieux (périmètre n°A).

De ce fait, tout projet de requalification du site est à insérer au mieux dans son environnement naturel et paysagé.

Le site concerné par cet aménagement est caractérisé par :

- la présence de talus au sud, au pied de la RD 78,
- un relief plus marqué en limite est

Sur le plan paysagé, la pointe ouest du site est particulièrement caractéristique par la présence de 2 cèdres et d'éléments construits : portail avec piliers et murs de soutènement en pierre, ancienne pergola. Une ancienne annexe borde également le site à l'ouest.

Au nord, le Boissieux évolue dans un cadre bucolique, entre murs de soutènements, murets en pierre, et ripisylve.



Cèdres et portail caractéristiques à la pointe ouest du site.



Vue sur le site depuis la RD 78 (talus planté et annexe dans le vallon)



### **3-2- Présentation des orientations d'aménagement concernant le secteur 2NL à l'est de la chartreuse :**

Pour garantir une bonne intégration environnementale et paysagée, le projet de stationnement devra respecter les principes suivants :

#### Principes de prise en compte de l'environnement :

Il s'agira de réaliser un ouvrage permettant la rétention des eaux de ruissellement. Il devra servir à dépolluer les eaux de pluies avant rejet dans leur milieu naturel (cf. implantation de principe figurante sur la cartographie ci-après). Néanmoins, le traitement des eaux pluviales par un séparateur à hydrocarbures n'est pas adapté à cette situation et doit être proscrit.

Aussi, les ouvrages paysagers type «filtres plantés de roseaux... » seront préférés à tout autre système.

L'ouvrage de rétention devra être capable de retenir une pollution accidentelle et, pour cela, être muni d'une vanne manuelle permettant d'obturer le rejet au milieu naturel.

Pour garantir la préservation du ruisseau, tout ouvrage nécessaire à l'aménagement de cet espace de stationnement devra être réalisé en retrait d'au moins 5 mètre.

L'aménagement prévu ne permettra pas l'accès des camping-cars et devra écarter tout risque de chute de véhicule dans le cours d'eau ou le bassin de rétention.

Par ailleurs, la voie de desserte et les places de stationnement seront à réaliser, autant que possible, avec des matériaux poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Lors du chantier, toutes les précautions nécessaires devront être prises pour éviter la pollution du ruisseau.

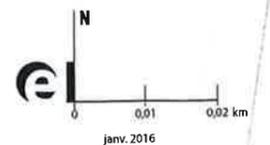
#### Principe d'insertion paysagère :

Pour favoriser une bonne insertion paysagère de cet espace de stationnement, il est préconisé la prise en compte des principes suivants :

- voie de desserte à aménager face au chemin d'accès existant en bordure est de la chartreuse, permettant un débouché sur la RD 30 dans les meilleures conditions de sécurité
- espace de stationnement à paysager (plantations à prévoir entre les places et en bordure nord et sud du parking)
- éléments d'architecture marquants l'entrée du site à préserver et renforcer : piles et portail d'entrée à préserver et mettre en valeur
- cèdres marquants l'entrée du site à préserver
- pergola existante à maintenir et paysager, pour renforcer la continuité végétale entre le talus et les cèdres
- chemin piéton à créer en bordure du talus et débouchant au niveau du portail



Ech : 1/1000



#### 4- Présentation des orientations d'aménagement concernant l'entretien et la réalisation de haies végétales dans les zones agricoles (A, Ap, 2Ap, 3Ap, 3A) et naturelles (N, 1N, 2N, 3N, Nz, 3Nz)

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 à Sainte-Croix-en-Jarez, que le relief de la commune est important.

Il s'agit, alors, d'assurer l'entretien, voire la reconstitution des 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).

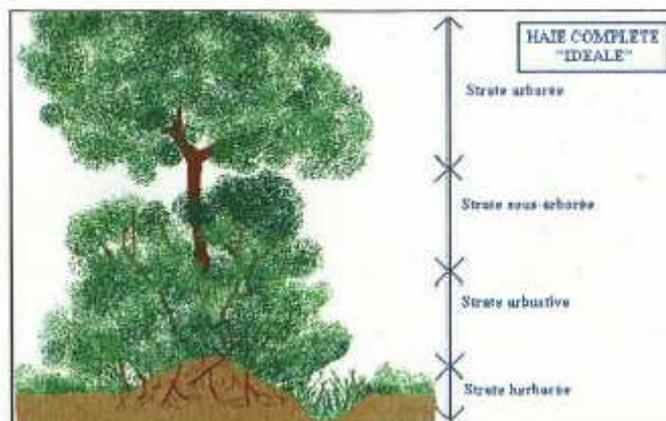


Figure 33 - Dessin d'une haie complète dans sa structure et sa composition