ZAC DE LA TRANSMILIERE

-Commune de Saint-Martin la Plaine-

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES

DOCUMENTS D'URBANISME (DUP-MECDU)

- 2025 -

Sommaire du dossier d'enquête préalable à la DUP

Pièce A : Informations juridiques et administratives
Annexe Pièce A_PV examen conjoint
Pièce B : Notice explicative
Pièce C : Plan de situation
Pièce D : Plan général des travaux
Pièce E : Caractéristiques de l'opération
Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses
Pièce G : Evaluation environnementale

ZAC DE LA TRANSMILIERE

-Commune de Saint-Martin la Plaine-

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME (DUP-MECDU)

- 2025 -

Pièce A – Informations juridiques et administratives

Sommaire du dossier d'enquête préalable à la DUP MECDU

Pièce A : Informations juridiques et administratives
Pièce B : Notice explicative
Pièce C : Plan de situation
Pièce D: Plan Général des travaux
Pièce E: Caractéristiques principales de l'opération
Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses
Pièce G : Evaluation environnementale

Sommaire de la pièce - A –

1 Identification du demandeur 2
2 Objet de l'enquête publique 2
2.1 Nature de l'opération 2
2.2 La déclaration d'utilité publique 2
2.3 DUP 3
2.4 Enquête Parcellaire 3
2.5 MECDU 3
2.6 L'évaluation environnementale au titre du projet 4
3 Cadre juridique de l'enquête 4
3.1 Principaux textes régissant l'enquête publique 5
3.1.1 Textes relatifs à l'expropriation 5
3.1.2 Textes relatifs à la composition du dossier d'enquête publique 5
3.1.3 Textes relatifs aux enquêtes publiques 6
3.1.4 Textes relatifs aux évaluations environnementales 6
3.1.5 Autres textes régissant le projet 6
3.2 Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative et déroulement de l'enquête 7
3.2.1 Procédures réglementaires antérieures 7
3.2.2 Procédure(s) engagée(s) 7
3.2.3 Etat d'avancement de la procédure administrative 13
3.3 Déroulement de l'enquête 14
3.3.1 Autorité compétente pour organiser l'enquête 14
3.3.2 Désignation du commissaire enquêteur 14
3.3.3 Ouverture, lancement et publicité de l'enquête publique 14
3.3.4 Rôle du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête 16
3.3.5 Modalités d'information, d'échange et de recueil des observations 16
3.3.6 Durée de l'enquête 17
3.3.7 Suspension d'enquête (art. L.123-14 et R.123-22 du Code de l'environnement) 17
3.3.8 Clôture de l'enquête 17
3.3.9 Suites données à l'enquête 18

3.4 Décisions et procédures pouvant être adoptées au terme de l'enquête. 18
3.4.1 La déclaration de projet 18
3.4.2 La déclaration d'utilité publique 19
3.4.3 L'enquête parcellaire et la procédure judiciaire d'expropriation..... 20
3.4.4 Mise en compatibilité du PLU 21

1 Identification du demandeur

Par délibération en date du 13 novembre 2019, la Ville de Saint-Martin-la-Plaine a confié la réalisation de l'aménagement de la ZAC de la Transmilière à la SPL Cap Métropole. Le traité de concession a été signé entre La Ville de Saint-Martin-la-Plaine (concédant) et Cap Métropole (concessionnaire) le 22 novembre 2019.

La société dénommée CAP METROPOLE, est une Société Publique Locale à forme anonyme ayant son siège social à Saint-Etienne, 21 rue Ponchardier, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le n° 751.024.597.

Conformément à ses statuts et à l'article 10 sur la maîtrise foncière du traité de concession, qui précise que « les acquisitions pourront se faire soit à l'amiable après sollicitation de l'avis de la Direction de l'Immoblière de l'Etat par Cap Métropole, soit par voie de Déclaration d'Utilité Publique si aucun accord a été trouvé, le droit de préemption et la DUP seront délégués à l'aménageur », Cap Métropole sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Par délibération en date du 12 décembre 2024, le conseil municipal de Saint-Martin-la-Plaine a approuvé le dossier de DUP emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme ainsi que le dossier d'enquête parcellaire. Il a donné tout pouvoir à Cap Métropole pour saisir Monsieur le Préfet pour lui demander l'ouverture de l'enquête unique de DUP MECDU et de l'enquête parcellaire.

2 Objet de l'enquête publique

2.1 Nature de l'opération

La ZAC de la Transmilière est une ZAC a vocation habitat. Elle a été créée afin d'optimiser le foncier en contact direct avec le centre-ville. Le programme **comprend la réalisation d'une soixantaine de logements dont 60 % en logements sociaux mixant les typologies d'habitat (du petit collectif à la maison individuelle) avec l'aménagement d'espaces publics (cheminements, placette…).**

Au vu des qualités physiques du site (relief, exposition), la commune a fait le choix de proposer sur cet ilot un aménagement respectueux des principes de développement durable.

2.2 La déclaration d'utilité publique

Le projet fait l'objet d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), emportant mise en compatibilité du PLU, à laquelle sera conjointement menée une enquête parcellaire.

2.3 DUP

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) est requise pour ce projet car il s'agit d'un aménagement pour lequel le Maître d'ouvrage n'est pas assuré de la maîtrise foncière et de ce fait, le recours à l'expropriation pourra être nécessaire.

Elle constitue une phase fondamentale dans le processus d'élaboration d'un projet car elle permet de :

- vérifier le bien-fondé et la qualité d'un projet,
- accorder au Maître d'ouvrage la possibilité d'exproprier les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,
- mettre en compatibilité, le cas échéant, les documents d'urbanisme des communes concernées par l'opération.

Cette DUP est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique. Elle s'accompagnera d'une procédure d'expropriation.

Le périmètre de DUP est présenté dans la pièce C du présent dossier d'enquête.

2.4 Enquête Parcellaire

Des acquisitions sont nécessaires pour assurer la maîtrise foncière de la zone et mener à bien le projet. Dans le cas où la voie amiable ne pourrait aboutir, ces acquisitions pourront être réalisées par recours à la voie de l'expropriation sur le fondement de l'utilité publique de l'opération.

Une enquête parcellaire est donc nécessaire pour déterminer précisément les emprises nécessaires à la réalisation de l'opération et contacter les propriétaires concernés pour faire valoir leurs droits. Cette procédure est définie par les articles R11-19 du code de l'expropriation.

Le projet fera donc l'objet d'une enquête parcellaire.

Les éléments pour l'enquête parcellaire sont présentés dans la pièce H du présent dossier d'enquête.

2.5 MECDU

Le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Martin-la-Plaine, portant sur :

- La destination d'un des emplacements réservés,
- La redéfinition de l'OAP du secteur, sans remise en cause de la vocation ni des ambitions du secteur,
- La reprise de la délimitation entre les zonages UB et UC,

- La reprise du périmètre de mixité sociale
- Le complément au règlement de spécifications portées au sous-secteur UBt et UCt correspondant au secteur du projet.

Aussi, conformément aux articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme, le projet ne pourra intervenir que par modification justifiée du document d'urbanisme concerné. Cette modification se fera au travers d'une mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) portant sur le PLU de Saint-Martin-la-Plaine, **et annexé au présent dossier en pièce G.**

Une procédure MECDU sera donc engagée.

2.6 L'évaluation environnementale au titre du projet

L'opération s'inscrit ici au sein de la ZAC, pour laquelle un cas par cas a déjà été instruit à deux reprises, en 2016 et 2024. Les conclusions de l'autorité environnementale ont été les mêmes à deux reprises : le projet d'aménagement concerté de la Transmilière n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Les éléments de dispense de l'étude d'impact sont présentés dans la pièce F du présent dossier d'enquête.

Toutefois, au titre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme une nouvelle sollicitation de l'autorité environnementale a été effectuée par le préfet.

3 Cadre juridique de l'enquête

La loi du 8 mars 1810 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique a posé les principes qui régissent encore aujourd'hui la procédure d'expropriation découpée en deux phases distinctes, la première administrative (opérations préparatoires) – qui se clôture par l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) – et la seconde judiciaire au cours de laquelle sont réalisés les transferts de propriété et l'indemnisation des personnes expropriées qui en découle. La DUP permet donc de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant pour cause d'utilité publique. Cette procédure est en effet nécessaire en application de l'article 545 du code civil selon lequel "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité".

Le décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 relatif aux plans d'urbanisme prévoyait de son côté que "aucun travail public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le plan d'urbanisme ne peut être réalisé que s'il est compatible avec le plan". C'est dans le prolongement de ce texte que la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 a introduit dans les codes de l'urbanisme et de l'expropriation une procédure de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols avec la DUP, jamais remise en cause

depuis. Il est ainsi possible simultanément de déclarer d'utilité publique le projet et de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur (article L. 153-54 du code de l'urbanisme).

3.1 Principaux textes régissant l'enquête publique

Le présent chapitre a pour objet d'informer le public sur les principaux textes législatifs et réglementaires de référence qui régissent l'enquête publique.

3.1.1 Textes relatifs à l'expropriation

L'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que l'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête, et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.

L'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise que « lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du Code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code ».

L'article L.123-1 du Code de l'environnement stipule que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement [...]. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le Maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

3.1.2 Textes relatifs à la composition du dossier d'enquête publique

Le présent dossier est élaboré conformément :

- Au Code de l'environnement, notamment concernant le dossier d'enquête publique : article R.123-8 ;
- Au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles R.112-4, R.112-6 et R.112-7, en complément des pièces requises au titre du Code de l'environnement ;
- Au Code de l'urbanisme, pour le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable de la commune de Saint-Martin-la-plaine, et notamment ses articles L.153-54 et R.153-14.

3.1.3 Textes relatifs aux enquêtes publiques

Les textes concernés par la présente enquête publique sont les suivants :

- Le Code de l'environnement, notamment :
  - les articles L.123-1 à L.123-2 concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
  - les articles L.123-3 à L.123-18 concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
  - l'article R.123-1 concernant le champ d'application de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
  - les articles R.123-2 à R.123-27 concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment :
  - les articles L.1, L.110-1, L.121-1 à L.121-5 relatifs aux enquêtes publiques et à la déclaration d'utilité publique ;
  - les articles R.121-1 et R.121-2 concernant l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique ;
  - les articles R.111-1 à R.111-2 concernant la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur.

3.1.4 Textes relatifs aux évaluations environnementales

Les textes relatifs aux évaluations environnementales sont les suivants :

- Le Code de l'environnement, notamment :
  - Les articles L. 122-1 à L. 122-4 et R. 122-1 à R. 122-13 du code de l'environnement relatifs à l'évaluation environnementale des projets
- Le Code de l'urbanisme, notamment :
  - Les articles L. 104-1 et R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.1.5 Autres textes régissant le projet

Les Codes

Code de l'environnement

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Code de l'urbanisme

Code du patrimoine, et en particulier le livre V régissant l'archéologie.

Code général de la propriété des personnes publiques

Code de la route

Code des transports

Code de la voirie routière

3.2 Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative et déroulement de l'enquête

3.2.1 Procédures réglementaires antérieures

Par délibération en date du 15 juin 2016, le conseil municipal avait défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Transmilière.

Par délibération en date du 30 mai 2018, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation préalable. Au cours de la même séance le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC ainsi que son périmètre.

Dans le cadre du projet de création de la ZAC une demande d'examen au cas par cas a été déposée auprès de l'Autorité Environnementale qui dans sa décision du 26 décembre 2016 a indiqué que le projet n'était pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

En date du 07 décembre 2023, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, et au cours de la même séance le conseil a approuvé le programme des équipements publics.

Au vu de l'ancienneté de la décision de l'autorité environnementale, une nouvelle demande d'examen au cas par cas a été réalisée en 2024. La nouvelle décision en date du 29 mai 2024 confirme que le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée de la Transmilière n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

3.2.2 Procédure(s) engagée(s)

3.2.2.1 L'évaluation environnementale au titre du projet

Article L122-1-1 du code de l'environnement

> *« III.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.*

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée. »

Dans le cadre du dossier de création de la ZAC une demande d'examen au cas par cas a été déposée auprès de l'Autorité Environnementale qui dans sa décision du 26 décembre 2016 a indiqué que le projet n'était pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Au vu de l'ancienneté de la décision de l'autorité environnementale, une nouvelle demande d'examen au cas par cas a été réalisée en 2024. La nouvelle décision en date du 29 mai 2024 confirme que le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée de la Transmilière n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

L'opération ne fait donc pas partie des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement.

3.2.2.2 L'évaluation environnementale au titre de la mise en compatibilité du PLU

Or, la mise en compatibilité du PLU peut nécessiter une évaluation environnementale.

Le code de l'urbanisme prévoit une procédure d'évaluation environnementale spécifique qui s'applique, dans certains cas, aux documents d'urbanisme et aux procédures d'évolution de ces documents, comme la mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Concernant le champ d'application de cette évaluation environnementale, l'article R104-13 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement ».

Et l'article R. 104-14 du code de l'environnement prévoit que :

« Lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :

1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;

2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas ».

Le projet de réalisation de la ZAC nécessite une mise en compatibilité du PLU.

Cette mise en compatibilité du PLU n'entrant pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13 du code d'urbanisme, celle-ci relève d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Appui à l'Autorité Environnementale (MRAE).

Une demande d'examen au cas par cas a été adressée auprès de la MRAE RHÔNE-ALPES le 05/09/2025.

Par une décision n° 2025-ARA-KKU-4065, la MRAE a conclu à l'absence d'évaluation environnementale à réaliser au titre de la mise en compatibilité du PLU-H.

L'autorité environnementale considère que :

- la commune de Saint-Martin-la-Plaine est une commune située dans le département de la Loire qui compte 3 784 habitants sur une superficie de 962,62 ha, est couverte par un PLU approuvé le 22 mars 2017 et qu'elle fait partie de l'agglomération de Saint-Etienne métropole ;

- le projet urbain de ZAC1 de La Transmilière nécessite une mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Martin-la-Plaine et que cette mise en compatibilité porte sur :

• la destination d'un des emplacements réservés (ER n°4) dans la liste (Rue du Patuel),

• la redéfinition de l'OAP du secteur, afin de l'adapter à l'évolution du projet urbain de ZAC et introduire un phasage, sans remise en cause de la vocation des ambitions du secteur,

• la reprise de la délimitation entre les zones UB et UC pour l'adapter au plan de ZAC sur la localisation des typologies de logements (individuels, individuels groupés, collectifs),

• la reprise du périmètre de mixité sociale avec la modification du taux de logement social qui passe de 50 % à 60 % selon le souhait de la commune,

• des compléments au règlement et spécifications portées aux sous-secteurs UBt et UCt correspondant au secteur du projet de la ZAC de La Transmilière ;

- le projet entraînant la mise en compatibilité du PLU s'implante en dent creuse dans le tissu urbain existant, à proximité immédiate du centre-bourg, des commerces, d'un équipement scolaire et d'une zone pavillonnaire, permettant ainsi de lutter contre l'étalement urbain en optimisant le foncier disponible

- le projet se situe en dehors d'un périmètre de protection et d'inventaire au titre de la biodiversité ;

- en matière de densité des constructions, le futur projet de ZAC s'inscrit dans les orientations du Scot Sud Loire (30 logements/ ha contre 25 logements/ha pour le Scot) ;

- le site de la Zac de La Transmilière est localisé en dehors d'une zone affectée par le bruit d'infrastructures routières avec une qualité de l'air conforme aux seuils recommandés par les normes environnementales et en dehors de sites pollués connus (données BASOL et CASIAS) ;

- le trafic supplémentaire généré par ce projet est estimé à 148 véhicules par jour (allers et retours) et que les infrastructures existantes sont susceptibles d'absorber ce flux supplémentaire sans risque de saturation et que des chemins piétons et cyclables seront réalisés ;

- la gestion des eaux pluviales est dissociée des eaux usées et que ces eaux seront traitées à la parcelle (noues, puits d'infiltration ou bassins de rétention) avec un exutoire dimensionné suivant la ré-glementation de Saint-Etienne Métropole ;

- en matière d'intégration paysagère, l'OAP « Transmilière » précise que les aménagements doivent constituer un ensemble cohérent et harmonieux (paysage et bâti) permettant l'intégration de ce secteur dans la continuité du bourg, pour cela, le règlement écrit précise qu'en zone UC et UB, les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes, 20 % d'espaces verts en pleine terre sont exigés, les chemins piétons bénéficieront d'un traitement paysager, les lignes directrices de la topographie seront respectées et le bâti suivra une logique de densité et de hauteur dégressive du centre vers les zones pavillonnaires ;

- en matière de traitement des eaux usées, la station de traitement de Tartaras gérée par le SIAMVG2 d'une capacité de traitement de 46 000 Eq a été déclarée non conforme, mais que le dossier indique qu'elle va passer à 60 000 Eq et que les travaux de mise en conformité de la station démarreront d'ici 2026 pour une durée de trois ans ;

La MRAE conclut qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification pour mise en compatibilité du plan local d'urbanisme suite à la déclaration d'utilité publique pour la construction du projet urbain de « ZAC de La Transmilière » sur la commune de Saint-Martin-la-Plaine n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Ainsi, aucune évaluation environnementale n'est prescrite au titre de la mise en compatibilité du PLU-.

3.2.2.3 Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU)

Des acquisitions sont nécessaires pour assurer la maîtrise foncière de la zone et mener à bien le projet.

Une acquisition à l'amiable est systématiquement privilégiée.

Dans le cas où la voie amiable ne pourrait aboutir, ces acquisitions pourront être réalisées par recours à la voie de l'expropriation sur le fondement de l'utilité publique de l'opération.

L'opération envisagée nécessite donc la réalisation d'une procédure d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), permettant, une fois l'utilité publique du projet prononcée par arrêté préfectoral, de recourir, si nécessaire, à l'expropriation de biens immobiliers ou parcelles, conformément au code de l'expropriation.

Article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique. »

Article L123-2 du code de l'environnement

« I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- *des projets de zone d'aménagement concerté ; […] »*

Article L153-55 du code de l'urbanisme

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

[…] »

La DUP nécessitant la mise en compatibilité du PLU, l'article L.153-55 du code de l'urbanisme impose que l'enquête publique soit réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement.

L'enquête publique préalable à la DUP de la ZAC de la Transmilière est donc effectuée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, qui définit la procédure et le déroulement de l'enquête publique relevant du code de l'Expropriation.

- **Enquête Parcellaire**

Une enquête parcellaire est nécessaire pour déterminer précisément les emprises nécessaires à la réalisation de l'opération et contacter les propriétaires concernés pour faire valoir leurs droits. Cette procédure est définie par les articles R131-3 et suivants du code de l'expropriation.

- **Mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU)**

Article L. 153-54 du code de l'urbanisme

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, (…) et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure de mise en compatibilité du PLU est intégrée à la procédure d'enquête préalable à la DUP.

Article R153-13 du code de l'urbanisme

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54,

cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.
Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »
La procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet de la ZAC de la Transmilière faisant l'objet d'une DUP, comporte une étape obligatoire, dite "examen conjoint". Une réunion est ainsi organisée entre l'État, la collectivité et les personnes publiques associées afin d'examiner conjointement les dispositions proposées pour mettre le plan en compatibilité avec l'opération projetée.

A l'issue de cette réunion, un procès-verbal est dressé, faisant état notamment des divers avis émis. Puis, il est joint au dossier d'enquête publique.

Cette réunion d'examen conjoint du dossier avec les Personnes Publiques Associées a eu lieu le 16 octobre 2025. Le Procès-verbal de cette rencontre est en annexe à cette notice d'informations juridiques et administratives.

3.2.3 Etat d'avancement de la procédure administrative

La figure suivante identifie les différentes phases de la procédure d'enquête préalable à la DUP :

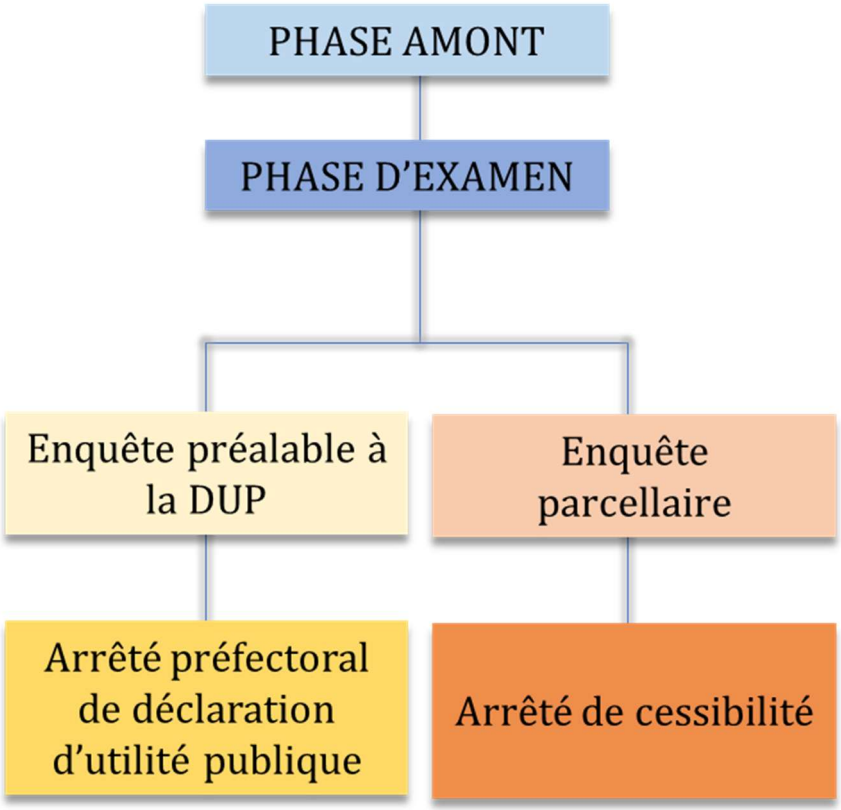


Figure 1 : Etat d'avancement de la procédure administrative

3.3 Déroulement de l'enquête

3.3.1 Autorité compétente pour organiser l'enquête

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête est le préfet de la Loire.

Le porteur de l'opération adresse au préfet le dossier d'enquête, constitué conformément au Code de l'environnement et au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3.3.2 Désignation du commissaire enquêteur

Le préfet de la Loire saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, le Président du Tribunal Administratif (TA) et lui adresse à cette fin, une demande qui précise l'objet de l'enquête, ainsi que la période d'enquête proposée. Cette demande comporte également une note de présentation de l'opération.

Le Président du TA désigne dans un délai de 15 jours le commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, de la commission d'enquête, parmi lesquels il choisit un Président.

Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur doit indiquer au Président du TA ses activités professionnelles en cours ou précédentes, afin de juger de la compatibilité de la fonction de commissaire enquêteur, et signer une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel eu égard au projet.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

3.3.3 Ouverture, lancement et publicité de l'enquête publique

Conformément à l'article R. 123-9 du code de l'environnement précisant les prescriptions de l'article L. 123-10 du même code, l'autorité compétente, pour ouvrir et organiser l'enquête, précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

- 1° Concernant l'objet de l'enquête : les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées,
- 2° En cas de pluralité de lieux d'enquête : le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête,

- 3° Concernant les observations du public : l'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions,
- 4° Concernant les permanences : les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations,
- 5° Concernant les réunions d'informations : le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées,
- 6° Concernant le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur : la durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête,
- 7° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque Maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné.

L'avis est également publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé. Toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet seront concernées, au minimum.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le Maître d'ouvrage du projet, procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles des voies publiques, et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 09/09/21 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

Le responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

3.3.4 Rôle du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête

Le commissaire enquêteur (ou le président de la commission d'enquête) conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance de manière exhaustive de l'opération et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions le cas échéant. Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, à l'exception des locaux d'habitation, entendre toutes les personnes qu'il juge opportun de consulter, et convoquer le maître d'ouvrage, ainsi que toutes autorités administratives intéressées par le projet.

Pendant l'enquête publique, le dossier est tenu à la disposition du public dans la mairie ; il est également consultable en ligne. Il permet de porter le projet envisagé à la connaissance du public.

Le commissaire enquêteur (ou le président de la commission d'enquête) peut également organiser des réunions d'information et d'échange avec le public en présence du Maître d'ouvrage (Commune de Saint-Martin-la-Plaine), après en avoir fait part au préfet.

À la demande du commissaire enquêteur (ou du président de la commission d'enquête), et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif, ou le conseiller qu'il délègue, peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête (article L.123-13 du Code de l'environnement).

3.3.5 Modalités d'information, d'échange et de recueil des observations

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier comprenant les éléments édictés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

Ces remarques peuvent également être adressées par correspondance ou par voie électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais et sont accessibles sur le site internet dédié.

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au maître d'ouvrage.

A noter que les dépenses relatives à l'organisation matérielle de cette participation sont à la charge du maître d'ouvrage.

Le régime des enquêtes publiques (articles L.123-13 et R.123-13 à R.123-17 du Code de l'environnement) prévoit que :

- le public puisse utiliser les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture d'enquête ;
- les observations du public soient consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant le déroulement de l'enquête ;
- les réunions d'informations et d'échange avec le public puissent faire l'objet d'enregistrement.

3.3.6 Durée de l'enquête

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10 du code de l'environnement.

3.3.7 Suspension d'enquête (art. L.123-14 et R.123-22 du Code de l'environnement)

Si pendant l'enquête, la commune estime nécessaire de modifier substantiellement le projet, elle en fait part au préfet qui peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pour une durée maximale de 6 mois (cette possibilité de suspension de l'enquête ne peut avoir lieu qu'une seule fois).

À l'issue de ce délai, l'enquête, menée si possible par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête, est prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Le délai légal pour prendre la DUP tenant lieu de déclaration de projet court à compter de la clôture de l'enquête prolongée et porte sur le projet modifié.

3.3.8 Clôture de l'enquête

À l'expiration de la durée de l'enquête, les registres d'enquête sont mis sans délai à la disposition du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et clos par lui ou elle selon l'article R. 123-18 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rencontre, dans un délai de 8 jours à compter de la réception du registre, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maître d'ouvrage dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans le mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit son rapport, présente ses conclusions et émet un avis sur le projet en précisant de façon motivée si cet avis est favorable ou défavorable.

L'avis peut également être favorable sous réserves, celles-ci devant être levées, faute de quoi il serait réputé défavorable.

Cet avis, avec l'ensemble des dossiers et des registres, est transmis au préfet de département.

A noter, que le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de l'enquête.

3.3.9 Suites données à l'enquête

Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend public, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur (ou de la commission d'enquête) restent à la disposition du public dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête, ainsi qu'à la Préfecture de la Loire pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

3.4 Décisions et procédures pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

3.4.1 La déclaration de projet

La déclaration d'utilité publique tiendra lieu de déclaration de projet (au sens de l'article L.126-1 du Code de l'environnement), conformément à l'article L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les articles L.126-1 du code de l'environnement et L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoient que le Maître d'ouvrage d'un projet public ayant donné lieu à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement se prononce par déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération.

Ainsi, à l'issue de l'enquête publique, le maitre d'ouvrage se prononcera dans un délai qui ne peut excéder six mois, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le résultat de la consultation du public.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.

3.4.2 La déclaration d'utilité publique

Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé, l'autorité de l'État compétente décide de la déclaration d'utilité publique.

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Passé ce délai, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête.

Conformément aux dispositions des articles L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est joint à l'arrêté préfectoral de DUP un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération. Ce document sera annexé, avec le plan général des travaux, à l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, lorsque la déclaration d'utilité publique est prononcée par

arrêté, être supérieur à cinq ans. Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à 5 ans. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'État (article L.121-5 du Code de l'expropriation).

L'arrêté de déclaration d'utilité publique permet de reconnaître l'utilité publique du projet préalablement à l'expropriation lorsque celle-ci est nécessaire. Si tel est le cas, l'expropriation devra être précédée sur le plan administratif d'une enquête parcellaire indiquant quels sont les biens immobiliers à exproprier. En cas de désaccord entre l'expropriant et les personnes expropriées, une phase judiciaire pourra être engagée devant le juge de l'expropriation.

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'expropriation, la Déclaration d'utilité Publique (DUP) sera prononcée par arrêté préfectoral et publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication audit recueil.

3.4.3 L'enquête parcellaire et la procédure judiciaire d'expropriation

L'expropriation est une procédure à la fois administrative relevant de la compétence du préfet et judiciaire relevant de la compétence du Juge de l'expropriation qui comprend les quatre étapes suivantes :

- La phase administrative :
  - La déclaration d'utilité publique (DUP) du projet : l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet n'est pas un acte créateur de droits, il n'opère pas de transfert de propriété et autorise seulement l'autorité expropriante à poursuivre la procédure d'expropriation sans toutefois l'y contraindre.
  - La cessibilité des parcelles dont l'acquisition s'avère nécessaire en vue de la réalisation du projet.

L'arrêté de cessibilité détermine les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires. Cet arrêté constitue la base légale de l'expropriation et doit être transmis par l'autorité préfectorale au Juge de l'expropriation.

- La phase judiciaire :
  - Le transfert de propriété : le Juge de l'expropriation prononce par ordonnance et au profit de l'autorité expropriante l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessibles par arrêté préfectoral. Le droit de propriété est transféré à l'expropriant à la date de l'ordonnance.

L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

- La fixation des indemnités : à défaut d'accord amiable entre les différentes parties, le Juge de l'expropriation – saisi par l'autorité expropriante et/ou la/les personnes expropriées – fixe le montant des indemnités. Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation, et doivent être versées dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'ordonnance.

Tant que les indemnités ne lui ont pas été versées ou consignées, l'exproprié conserve la jouissance de ses biens. La prise de possession ne peut donc intervenir que passé le délai d'un mois suivant le paiement ou la consignation des indemnités.

L'enquête parcellaire est conduite en vertu des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles R131-1 et suivants) et est envisagée de manière concomitante à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Elle a pour but de procéder à la détermination contradictoire des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés. Au cours de cette enquête, les intéressés seront appelés à faire valoir leurs droits.

À l'issue de l'enquête parcellaire et de l'enquête préalable à la DUP, après l'obtention de l'arrêté DUP, l'arrêté préfectoral de cessibilité permettra de déclarer cessibles les biens immobiliers dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet.

Indépendamment des accords à l'amiable qui pourront être passés pour la cession des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet, la procédure d'expropriation judiciaire sera conduite, si nécessaire, conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3.4.4 Mise en compatibilité du PLU

Lorsqu'un projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan local d'urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU prévue à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme (DUP - MECDU) en vue de l'opération d'aménagement de la ZAC Transmilière sur la commune de Saint-Martin-la-Plaine

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du dossier
avec les Personnes Publiques Associées

16 octobre 2025

Personnes présentes :

Responsables du projet :

- Commune de Saint-Martin-la-Plaine :

  - Monsieur Martial FAUCHET, maire de la commune
  - Madame Sylvie BONJOUR, ajointe à l'urbanisme
  - Monsieur Cédric GONON, responsable de l'urbanisme

- Concessionnaire :

  - Madame Cécile GROLET, responsable de projets de CAP Métropole

Personnes publiques associées :

- Direction départementale des territoires de la Loire:

  - Monsieur Hamide ZOUAOUI, responsable du pôle politique habitat et logement social
  - Madame Anissa ATTIA, pôle planification

- Saint-Étienne Métropole :

  - Monsieur Mamar ABED RELAM, chargé de mission habitat
  - Madame Dominique DESHAYES, chargé de mission direction cohésion territoriale

- Conseil départemental de la Loire:

  - Madame Chloé JUVENETON, responsable de projets Urbanisme et Aménagement
  - Monsieur Sergé AGBODJOGBE, direction logement

Préfecture de la Loire :

- Monsieur Dominique SCHUFFENECKER, secrétaire général de la préfecture de la Loire
- Madame Élise LAUDE, cheffe du service de l'action territoriale
- Madame Lucile MURE, chargée de l'organisation des enquêtes publiques
- Madame Céline GOUJON, chargée de l'organisation des enquêtes publiques

Personnes excusées :

Personnes publiques associées :

- Région ARA
- Chambre d'agriculture de la Loire
- DRAC - UDAP
- ARS
- DREAL

Personnes absentes :

- DRAC - service régional de l'archéologie
- Chambre de commerce
- Chambre des métiers
- SCOT

Documents annexés :

- Liste d'émargement

Introduction de la réunion par monsieur le secrétaire général.

En prémisses introductives, Monsieur le Maire rappelle l'historique du projet pensé dès 2016 en partenariat avec le cabinet KUBE puis désormais avec CAP Métropole, concessionnaire de ce projet.
Il s'agit d'un projet d'envergure pour la commune puisqu'il concerne la construction de près de 60 logements avec l'engagement d'atteindre 60% de logements sociaux sur ce tènement.
Un contrat de mixité sociale est en cours avec SEM et les services de l'État.

1/ Présentation du projet par Madame GROLET de CAP Métropole.

Concernant les grands enjeux du projet:

- Proposer une offre de logement social.
- Densifier le centre bourg en s'inscrivant dans un tissu urbain existant : les petits collectifs se raccrocheraient au centre bourg et se déclineraient en pavillonnaire du côté de l'habitat individuel existant à l'est, passant ainsi d'une densité importante à une densité plus faible.
- Faciliter les déplacements dans le secteur par la création d'une voirie et d'une placette pour connecter le centre-bourg existant et pour faciliter le maillage viaire dans tout le secteur par l'élargissement de la rue de la Transmilière.
- Apaiser les déplacements grâce aux cheminements piétons paysagers dans l'ensemble de la zone et à l'aire de retournement à l'entrée de l'école privée.
- Profiter des espaces paysagers pour traiter l'eau de ruissellement des espaces publics en tamponnant au maximum avant de restituer au réseau.

Concernant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme :

- Redéfinir l'OAP du secteur sans remettre en cause les ambitions initiales par :
    * la reprise des grands principes de déplacements avec notamment la connexion au centre-bourg pour offrir un maillage pour faciliter les liaisons et assurer une continuité dans les espaces naturels.
    * le grand principe de la programmation avec :
        - la déclinaison de logement collectif intermédiaire et individuel
        - l'inscription dans la structure urbaine existante
        - la mise à profit de la pente du tènement
        - le respect des lignes directrices de la typographie
        - le suivi des grandes logiques de densité et de hauteurs
        - assurer la diversité de l'habitat
        - la réalisation de réseaux d'espaces publics collectifs de proximité

- Reprise de la délimitation entre les zones UB et UC pour étendre le périmètre de la zone UB pour les 3 collectifs.

- Compléter le règlement et spécifications portées aux sous-secteur UBt et UCt correspondant au secteur du projet.

- Modifier l'emplacement réservé n°4 afin de permettre l'accès à la Transmilière et non plus à l'école puisque le fond de la parcelle de l'école a été rétrocédé pour la réalisation d'un lot.

- Reprendre le périmètre de mixité sociale en passant de 50 % sur une partie de la zone à 60% sur l'ensemble du périmètre.

- Intégrer le périmètre de ZAC inexistant dans le PLU actuel.

2/ Avis et observations des personnes publiques associées :

Avis de la DDT :

Mme ATTIA du service planification indique que la version 2 intègre plusieurs améliorations qui ont répondu aux observations formulées dans l'avis initial de la DDT du 13 mars 2025.
Les corrections apportées renforcent la cohérence du dossier, la sécurisation juridique des pièces d'urbanisme et la qualité technique du volet assainissement qui est désormais conforme aux prescriptions de SEM.
Le projet affirme son caractère d'intérêt général en contribuant au rattrapage des objectifs de la commune avec 37 logements sociaux sur les 58 prévus.
Elle insiste sur le caractère vertueux du projet, notamment en matière de sobriété foncière, qui s'intègre au cœur de la partie urbanisée du centre-bourg et des commerces.
Cependant, une préconisation reste à réaffirmer : celle d'un phasage de l'opération notamment pour garantir le déroulement progressif et maîtrisé de la production de logement social. Il faudra définir les modalités concrètes de programmation et de répartition des logements avant ouverture de l'enquête publique pour garantir les engagements pris.

M. ZOUAOUI du service habitat et logement social complète ces éléments en indiquant que la DDT est toujours en attente de la volumétrie pour mesurer la répartition entre accession libre et logement social. La DDT attend aussi des éléments sur la typologie de logements pour éviter que l'individuel soit de l'accession libre et le collectif du logement social afin de ne pas trop marquer les usages et éviter la stigmatisation des logements.
Il interroge la mairie sur la demande de logement social sur la commune de Saint-Martin-la-Plaine.

M. le maire répond que le phasage est important pour la commune aussi et qu'ils s'engagent à faire les logements sociaux avant les logements en accession.
Mêler les logements sociaux et l'accession à la propriété dans un même immeuble est difficile. La commune a le souci d'intégrer au mieux les différents types de logements grâce à la typologie du terrain.
Saint-Martin-la-Plaine est très prisée pour le logement social.
Différents scenarios de phasage ont été élaborés par CAP Métropole.

Mme BONJOUR, adjointe à l'urbanisme, précise que la mairie aura la même exigence pour les bailleurs sociaux et les copropriétés et veut que les différents bâtiments soient de qualité équivalente et bien intégrés les uns avec les autres pour éviter les ghettos. Pour cela un travail va être fait sur l'architecture.

M. ZOUAOUI indique que la commune de Saint-Martin-la-Plaine a actuellement 10% de logements sociaux et qu'il manque 160 logements pour atteindre les 20%, sachant que les constructions neuves augmentent le nombre de résidences principales et repoussent l'atteinte des 20%.

M. le maire répond que la commune a bien conscience que plus on construit du neuf, plus le nombre de logements sociaux à construire augmente. La commune a un projet privé de 20 logements et à l'heure actuelle elle ne peut pas s'y opposer.
Elle attend le futur PLUi qui lui donnera plus de leviers pour éviter ces phénomènes et refuser certains permis de construire.
Elle a aussi une convention de veille foncière avec EPORA pour suivre les ventes et solliciter éventuellement EPORA pour acquérir des tènements permettant de faire du logement social.
La commune veut également garder des espaces de zones vertes, y compris en centre-bourg, protéger les arbres et le patrimoine existant, désengorger l'accès à l'école privée et créer des cheminements piétons et vélo dans chaque projet.
La mairie redit son engagement de commencer par la construction des logements sociaux.

Madame GROLET précise que CAP Métropole avait déjà établi un plan de phasage avec en premier les infrastructures puis en second les logements sociaux.
La typologie des logements sociaux prévoit la réalisation de petits collectifs, 8 intermédiaires et 4 individuels ou individuels groupés, en étude avec les bailleurs sociaux.
Le public cible que fixe la commune est avant tout celui des familles ou familles mono-parentales qui implique plutôt des constructions de T3.
Aujourd'hui le scenario n'est pas encore fixé donc un phasage plus fin sera défini ultérieurement.
Avec la modification du PLU intégrant ce périmètre, CAP Métropole se donne les moyens de garantir la construction de logements sociaux dans cette zone puisque le projet ne pourra pas se faire sans eux. Il est important d'étendre aussi le périmètre de mixité sociale du PLU.

Mme BONJOUR précise que la commune a absolument besoin de ces logements sociaux puisqu'il en manque.

La DDT n'a pas de doute sur la volonté de la commune de faire des logements sociaux mais a besoin de garanties strictes et définitives d'un scénario de phasage fixe.

M. le maire souhaite aussi ancrer un phasage précis qui engage la commune avant les prochaines élections de manière à ce qu'un éventuel changement de mandature ne puisse pas revenir sur ce projet.

Un appel à projet est prévu mais rien n'est encore fixé concernant les lots etc...cependant les bailleurs et les promoteurs sont très intéressés par ce projet.

M. ABED RELAM de SEM intervient pour souligner la qualité de la présentation et saluer l'objectif des 60 % de logements sociaux. Il confirme le soutien de SEM dans l'accompagnement de la commune au sujet de la programmation et du calendrier du projet et pour l'approche des promoteurs et des bailleurs. Il s'interroge sur les perspectives du logement en accession abordable.

M. ZOUAOUI apporte des précisions sur le PSLA (Prêt Social Location Accession). Une commune doit atteindre ses objectifs quantitatifs et qualitatifs. La PSLA a tendance à dégrader l'objectif qualitatif.

M. le maire s'exprime sur le fait qu'il aurait aimé faire du PSLA mais qu'il a compris que cela pourrait lui être défavorable, donc la commune est "coincée" sans les garanties de l'État. Ils veulent être vertueux avec une offre variée. Ils auraient aimé faire quelques PSLA mais le maire regrette que cela puisse dégrader leurs objectifs. La décision est donc prise par la commune de ne pas faire de PSLA.

M. ZOUAOUI précise que l'écueil à éviter est le cas où le promoteur construit mais ne trouve pas de bailleur social. On se retrouve alors avec un permis de construire prévoyant du logement social et finalement aucun logement social n'est créé, le bailleur ne pouvant acheter à cause du coût, de la typologie, de la qualité ou de l'emplacement du logement.

M. ABED RELAM indique qu'il est important d'ajuster correctement les calendriers de consultation pour ne pas construire uniquement du logement social et après le privé car cela ne marche pas. Il faut bien phaser les choses en travaillant ensemble.

Mme BONJOUR intervient pour préciser qu'il faut prévoir des études afin de bien lancer le projet pour s'assurer que le projet final est conforme à notre projet sans effet ghetto. La commune va donc travailler le phasage et la typologie des logements pour coller au plus près du marché et de la demande.
Dans la commune, il y a du logement social et de la copropriété sur un même tènement et on ne voit pas la différence entre les bâtiments. Cela fonctionne bien, il existe des exemples à Saint-Martin-la-Plaine.

M. le secrétaire général demande des précisions sur l'avis de l'UDAP.

Mme LAUDE, cheffe du SAT, résume le 1er avis de l'UDAP de févier 2025 concernant la hauteur des bâtiments, les caractéristiques des couvertures et le traitement des sols, des matériaux et des teintes dans un souci de continuité avec le bâti ancien.

M. le maire indique que ces recommandations ont bien été prises en compte et que ce nouveau quartier ne modifie pas l'aspect du centre-bourg et l'allure de la commune.

Avis de SEM :

Mme DESHAYES, au titre de la planification de SEM, rappelle que la métropole travaille avec la commune sur la modification du PLU actuel et sur le projet du futur PLUi qui doit être délibéré le 17 décembre 2025.
Ce projet de densification du foncier en centre-bourg est une bonne chose, qui contribue au rattrapage des besoins de logement sociaux de la commune.
Il permet un développement résidentiel de la commune sans empiéter sur les emprises agricoles et les espaces naturels conformément à la loi ZAN.
Il coche toutes les cases de la loi SRU et du futur PLUi. C'est un beau projet de densification en centre bourg qui est bien étudié avec une part importante d'espaces verts mais aussi dans ses dimensions urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Nous avons un avis favorable et c'est presque l'exemple de la réussite de ce qui est recherché dans le futur PLUi.
SEM a identifié quatre autres secteurs de densification possibles dans le bourg qui font l'objet d'OAP dans le futur PLUi. Des SMS (servitudes de mixité sociale) ont aussi été inscrites avec un taux de 50 % de logements sociaux. Dans la durée, cela permettra à la commune de pouvoir rattraper son déficit de logements sociaux.
L'arrêté de DUP de la ZAC Transmillière interviendra avant le PLUi de 2028 s'est pourquoi cette formule a été choisie.

M. le secrétaire général interroge le SAT sur la suite de la procédure.

Le SAT explique qu'il faut attendre le retour de la mission régionale de l'autorité environnementale à partir de fin octobre : cela va conditionner le fait d'avoir une étude d'impact ou pas ainsi que la durée de l'enquête.
Le dossier d'enquête doit être complété avec la réponse de la MRAe et le PV de cette réunion d'examen conjoint.
Le SAT va demander la désignation d'un commissaire enquêteur au TA de Lyon rapidement.
L'enquête publique pourrait se dérouler en janvier 2026.

Mme DESHAYES attire l'attention de la commune sur la nécessité d'organiser des réunions publiques. Cela permettra d'informer la population en lui présentant l'ensemble du projet, afin de répondre aux questions et de purger les clichés du logement social, pour que toute l'inquiétude ne se reporte pas sur l'enquête publique.

La commune est assez confiante car l'opposition principale venait des propriétaires s'opposant au projet qui désormais ont cédé leur parcelle.

Avis du Conseil départemental :

Mme JUVENETON, responsable de projets Urbanisme et Aménagement au Département, indique que le projet est compatible avec le plan local de l'habitat

et rejoint la DDT sur le point de vigilance à apporter concernant la typologie des logements.

3/ Conclusions de l'examen conjoint :

Les avis exprimés sont favorables au projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Martin-la-Plaine.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment de l'article L153-58, les modifications à apporter au projet de mise en compatibilité seront intégrées au dossier à l'issue de l'enquête publique afin de tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

Le présent procès-verbal est transmis aux Personnes Publiques Associées. Il leur est demandé de faire part de leur validation ou de leurs éventuels compléments pour le vendredi 24 octobre 2025 au plus tard.

ZAC DE LA TRANSMILIERE

-Commune de Saint-Martin la Plaine-

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES

DOCUMENTS D'URBANISME (DUP-MECDU)

- 2025 -

Pièce B – Notice explicative

capmétropole
Construction + Aménagement + Patrimoine

Saint Martin la Plaine

Sommaire du dossier d'enquête préalable à la DUP MECDU

Pièce A : Informations juridiques et administratives
Pièce B : Notice explicative
Pièce C : Plan de situation
Pièce D: Plan Général des travaux
Pièce E: Caractéristiques principales de l'opération
Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses
Pièce G : Evaluation environnementale

Sommaire de la pièce - B

1 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR 3
2 CONTEXTE DU PROJET 3
2.1 Le contexte territorial 3
2.2 L'aire d'attraction au carrefour des villes de Saint-Etienne et Lyon 5
2.3 Le contexte socio-économique 7
2.4 La localisation de l'opération 9
2.5 Cadre géographique et occupation des sols 10
2.5.1 Occupation des sols 10
2.5.1.1 Cadre géographique 10
2.5.1.2 Cadre réglementaire 11
2.5.1.3 Contexte urbain 13
2.5.2 Les nuisances potentielles 17
2.5.2.1 Qualité de l'air 17
2.5.2.2 Acoustique 17
2.5.2.3 Pollution lumineuse 18
2.5.2.4 Pollution des sols 18
2.5.2.5 CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services 19
3 DESCRIPTION DU SITE 20
4 LES ENJEUX DU PROJET 25
5 JUSTIFICATIONS ET OBJECTIFS DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION 26
5.1 REPONDRE AUX ENJEUX LOCAUX 26
5.2 LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION 27
5.3 JUSTIFICATION DE LA DEMARCHE 27
5.3.1 Renforcer les fonctions de centralité de village 27
5.3.2 Densifier le centre-village 27
5.3.2.1 Limiter l'étalement urbain 27
5.3.2.2 Créer une offre de logements suffisante 27
5.3.2.3 Accompagner le parcours résidentiel 27
5.3.3 Participer à la création du nombre de logements abordables 28
5.3.4 Renforcer un maillage mode doux 28
6 PRINCIPE D'AMENAGEMENT RETENU 28
6.1 Le logement social 28
6.2 La limitation de l'étalement urbain 30

6.3 Renforcer l'offre commerciale 30
6.4 Intégration paysagère 31
6.5 Opération en ZAC 33
6.6 Les connexions modes doux 34
6.7 Environnement et Réseaux 35
6.8 L'utilité publique de l'opération 40
7 LES RAISONS POUR LESQUELLES DU POINT DE VUE DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE A ÉTÉ RETENU 41
7.1 Insertion du projet dans l'environnement réglementaire 41
7.1.1 Compatibilité du projet avec le PLU 41
7.1.2 Compatibilité au regard du PLH 42
7.1.3 Respect et prise en compte d'autres normes réglementaires 43
7.2 Au regard de son insertion dans l'environnement 45
7.2.1 Mesures correctrices en phase chantier 45
7.2.2 Mesures en phase exploitation 47
7.2.3 Constructions existantes et riveraines 48
7.2.4 Préservation des vestiges archéologiques 48
8 BILAN AVANTAGES-INCONVENIENTS 49
8.1 Notion « d'utilité publique » 49
8.2 Les inconvénients 49
8.3 Les avantages 50
8.4 Synthèse 50
9 CONCLUSION - DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE 51

1 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Par délibération en date du 13 novembre 2019, la Ville de Saint-Martin-la-Plaine a confié la réalisation de l'aménagement de la ZAC de la Transmilière à la SPL Cap Métropole. Le traité de concession a été signé entre La Ville de Saint-Martin-la-Plaine (concédant) et Cap Métropole (concessionnaire) le 22 novembre 2019.

La société dénommée CAP METROPOLE, est une Société Publique Locale à forme anonyme ayant son siège social à Saint-Etienne, 21 rue Ponchardier, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le n° 751.024.597.

Conformément à ses statuts et à l'article 10 sur la maîtrise foncière du traité de concession, qui précise que « les acquisitions pourront se faire soit à l'amiable après sollicitation de l'avis de la Direction de l'Immoblière de l'Etat par Cap Métropole, soit par voie de Déclaration d'Utilité Publique si aucun accord a été trouvé, le droit de préemption et la DUP seront délégués à l'aménageur », Cap Métropole sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Par délibération en date du 12 décembre 2024, le conseil municipal de Saint-Martin-la-Plaine a approuvé le dossier de DUP emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme ainsi que le dossier d'enquête parcellaire. Il a donné tout pouvoir à Cap Métropole pour saisir Monsieur le Préfet pour lui demander l'ouverture de l'enquête unique de DUP MECDU et de l'enquête parcellaire.

2 CONTEXTE DU PROJET

2.1 Le contexte territorial

Saint-Martin-la-Plaine est une commune située sur les coteaux du Gier à mi-chemin entre les villes de Saint-Étienne (environ 20 km au sud-ouest) et Lyon (à une trentaine de kilomètres au nord-est). Son positionnement stratégique entre Saint-Étienne et Lyon en fait une commune attractive pour les personnes voulant vivre dans un environnement péri-urbain et rapidement accessible via l'échangeur n°12 de l'A47. Saint-Martin-la-Plaine est une commune péri-urbaine de la métropole de Saint-Étienne.



Elle est voisine des communes de Saint-Joseph, Genilac, Saint-Romain-en-Jarez et Rive-de-Gier.

La commune est implantée dans une zone vallonnée, en bordure des Monts du Lyonnais. Le territoire est composé de collines, prairies et forêts, offrant un cadre de vie naturel et relativement préservé. Une orientation plein sud lui donne une vue sur le massif du Pilat. L'altitude varie entre environ 200 et 650 mètres, ce qui confère à la commune un paysage diversifié.



Illustration Wikipédia

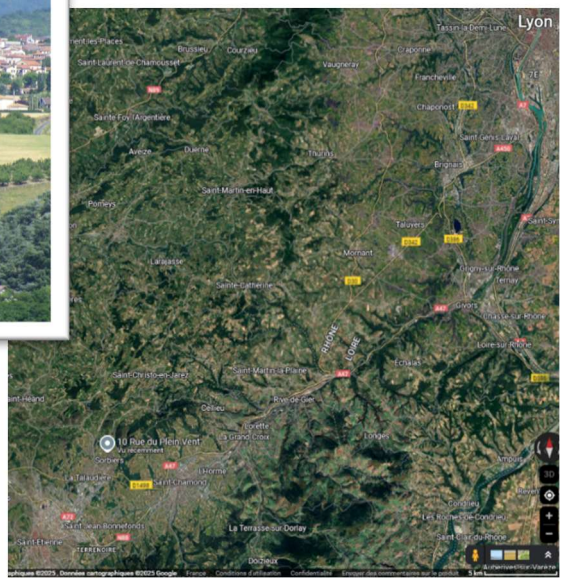


Illustration Google Maps

La commune est bien desservie par un réseau de routes Métropolitaines (notamment les M37, M77 et M30) et se trouve à proximité de l'A47, facilitant les déplacements domicile-travail.

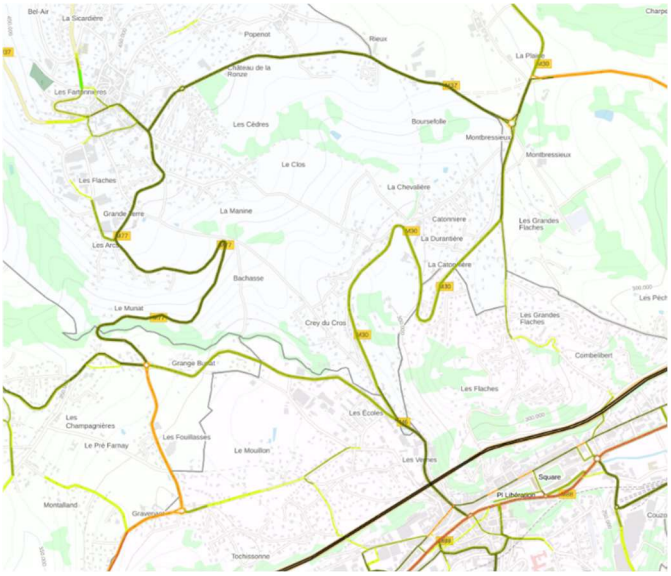


Illustration SIG Saint-Etienne Métropole

Saint-Martin-la-Plaine est également connue pour son parc zoologique — le zoo de Saint-Martin-la-Plaine — qui contribue à sa notoriété régionale.



Illustration Google Street View



Illustration :
https://www.espace-zoologique.com/

2.2 L'aire d'attraction au carrefour des villes de Saint-Etienne et Lyon

L'aire d'attraction est un nouveau périmètre établi par l'Insee en 2020 en remplacement de celui de l'aire urbaine. L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence

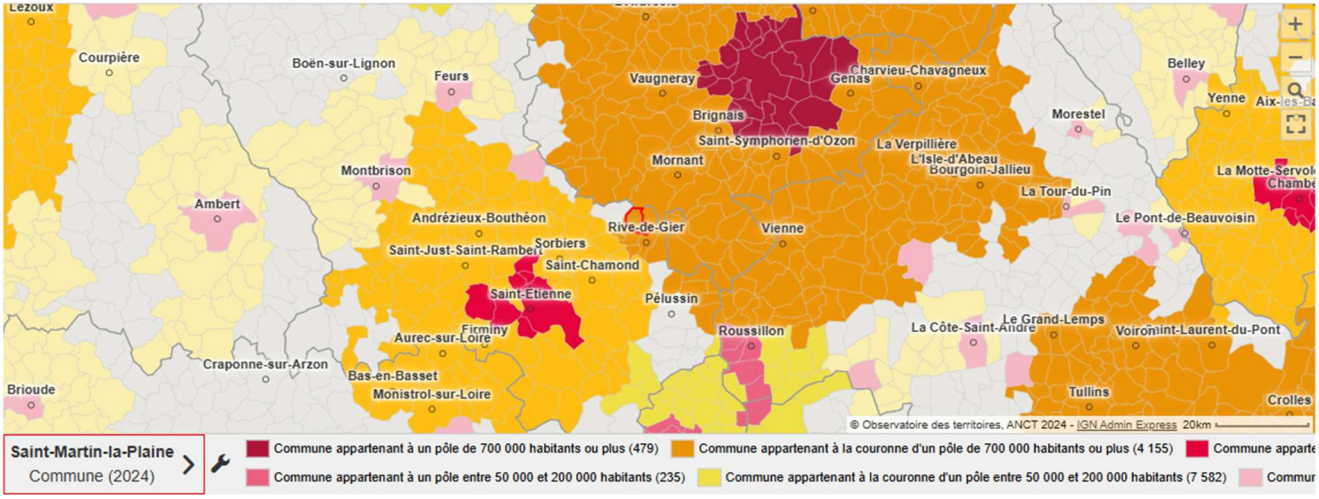


Illustration : site de l'observatoire des territoires

sur les communes environnantes. Son périmètre résulte de l'association à la ville-centre d'autres communes, qui en forment le pôle ou la couronne. L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur le pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.
La commune de Saint-Martin-la-Plaine se situe au carrefour de deux aires d'attraction : celles des villes de Saint-Etienne et Lyon.

Depuis 2020 la commune de Saint-Martin-la-Plaine se situe dans la couronne de l'aire d'attraction de Lyon.

Au sein du Carré métropolitain, l'aire d'attraction de Lyon est très importante, représentant un cercle de 40 km autour de la ville-centre, incluant notamment Saint Martin la Plaine, Rive de Gier, Génilac.

Avec 2 281 000 habitants en 2019, dont la moitié d'actifs, l'aire d'attraction de la ville (AAV) de Lyon est la deuxième de France, loin derrière celle de Paris et devant celle de Marseille-Aix-en-Provence.

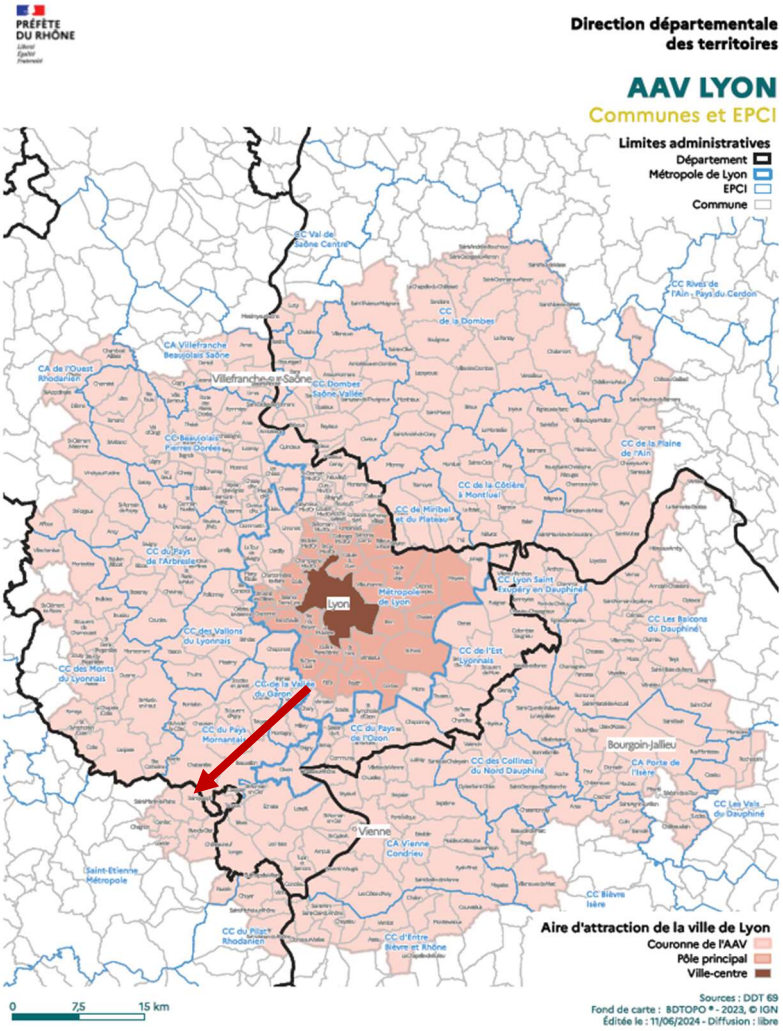


Illustration : Aire d'attraction de Lyon (Source https://www.rhone.gouv.fr/)

Près d'un million de personnes y travaillent, réparties dans 70 000 établissements. Mais l'emploi se concentre fortement dans 39 « zones de concentration de salariés » (ZCS) qui regroupent 70 % des salariés sur seulement 10 % du territoire.
Ces zones se situent surtout au sud et à l'est de l'aire lyonnaise.

- À Lyon même, 10 zones concentrent plus d'un tiers des salariés.
- Dans le reste du pôle central, 12 zones regroupent plus des deux tiers des salariés.
- En périphérie, 17 zones rassemblent près des deux tiers des salariés de la couronne.

Ces zones sont très variées : certaines sont petites et denses (comme le centre-ville de Lyon avec 150 000 salariés et 16 300 par km²), d'autres plus étendues mais moins denses (comme Dagneux–Montluel avec 400 par km²). Enfin, elles se distinguent aussi par les types d'activités économiques présentes.

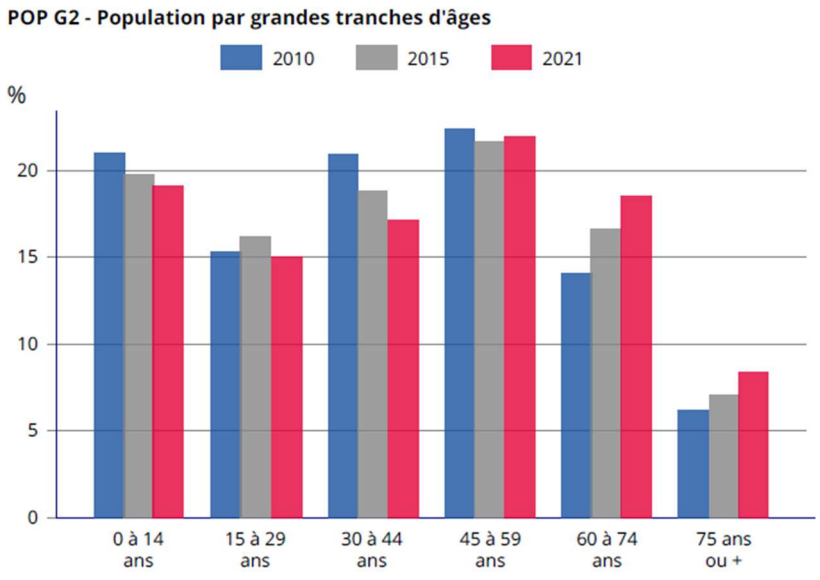
2.3 Le contexte socio-économique

Saint-Martin-la-Plaine est une commune résidentielle attractive, qui combine qualité de vie, niveau de vie élevé et proximité des grandes agglomérations. Son dynamisme repose sur une population active bien insérée dans le tissu économique régional, un environnement pavillonnaire recherché, et une stabilité démographique qui garantit une certaine continuité dans le développement territorial.

Les données INSEE nous permette de résumer le contexte de Saint-Martin-La-Plaine ainsi :

- **Un territoire résidentiel stable à dominante pavillonnaire**

Située dans le département de la Loire, Saint-Martin-la-Plaine comptait entre 3 760 et 3 860 habitants selon les dernières estimations. Sa démographie est relativement stable, avec une légère tendance au vieillissement, comme en témoigne la part croissante des 60 ans et plus.



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

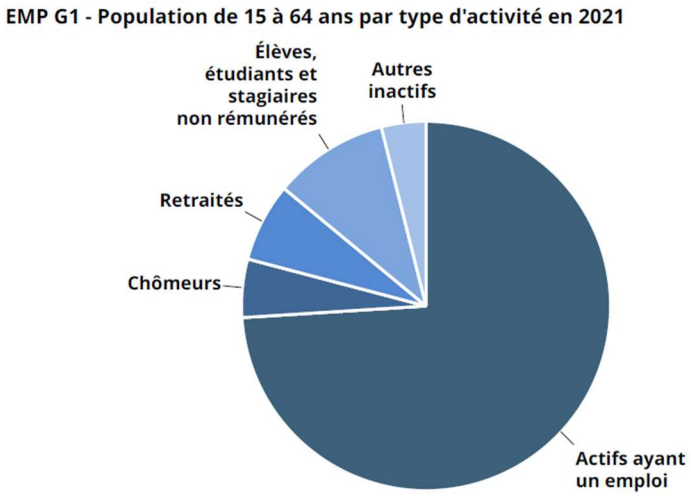
Le profil démographique reste toutefois équilibré, avec une part significative de ménages comprenant des couples avec enfants (environ 46 %), aux côtés de familles monoparentales et de couples sans enfants.

- **Une population active dynamique et bien insérée**

La commune présente un taux d'activité élevé (environ 75 % des 15–64 ans) et un taux de chômage faible, situé entre 5 et 7 %, soit en dessous de la moyenne nationale. La population active se compose principalement de professions intermédiaires (environ un tiers), de cadres (17 %), d'employés et d'ouvriers. Le tissu économique local ne propose pas un grand nombre d'emplois sur place, mais la situation géographique — entre Saint-Étienne et Lyon — favorise les déplacements vers les bassins d'emploi voisins.

- **Un niveau de vie confortable**

Les ménages de Saint-Martin-la-Plaine disposent d'un revenu médian annuel d'environ 36 450 €, supérieur à la moyenne française. Les actifs perçoivent des salaires mensuels moyens relativement confortables, notamment pour les cadres, qui dépassent les 4 000 € nets par mois. Ce niveau de revenu témoigne d'une bonne insertion professionnelle et d'un cadre de vie plutôt aisé.



Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

- **Un cadre de vie résidentiel privilégié**

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles, avec un fort taux de propriétaires (près de 80 %). La grande majorité des logements sont spacieux, comportant quatre pièces ou plus, ce qui reflète le caractère résidentiel et familial de la commune. Le taux de vacance est faible et les logements secondaires quasi inexistants, sont le signe d'un habitat occupé de manière permanente.

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**1 493**	**100,0**	**1 586**	**100,0**	**1 686**	**100,0**
Résidences principales	1 421	95,2	1 466	92,5	1 555	92,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	21	1,4	18	1,1	21	1,3
Logements vacants	50	3,4	102	6,4	110	6,5
Maisons	*1 277*	*85,6*	*1 328*	*83,7*	*1 387*	*82,2*
Appartements	*214*	*14,4*	*251*	*15,8*	*294*	*17,4*

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2010		2015		2021			
Statut d'occupation	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	**1 421**	**100,0**	**1 466**	**100,0**	**1 555**	**100,0**	**3 784**	**19,3**
Propriétaire	1 121	78,9	1 153	78,7	1 221	78,5	3 041	22,5
Locataire	282	19,9	299	20,4	312	20,1	709	6,7
dont d'un logement HLM loué vide	*69*	*4,8*	*108*	*7,4*	*112*	*7,2*	*301*	*8,4*
Logé gratuitement	18	1,3	14	1,0	22	1,4	34	17,4

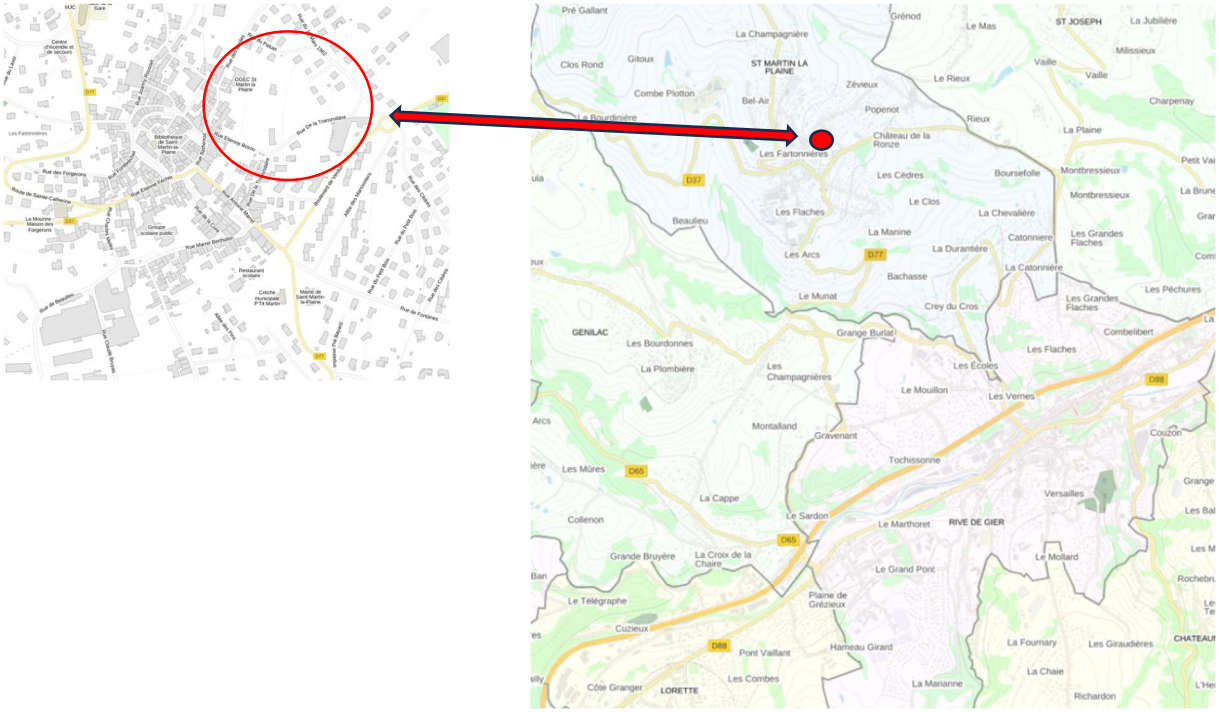
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

2.4 La localisation de l'opération

Le projet est localisé dans la Loire, à Saint-Martin la Plaine, commune à dominante résidentielle de la Métropole de Saint-Etienne.

Saint-Martin-la-Plaine est une commune qui combine un environnement naturel, un cadre de vie agréable, tout en étant bien desservie par les infrastructures routières et ferroviaires, ce qui en fait un lieu idéal pour ceux qui recherchent un équilibre entre ruralité et accessibilité aux grandes villes.

Le projet se situe en centre bourg, dans la continuité directe de l'espace central animé par les commerces.



2.5 Cadre géographique et occupation des sols

2.5.1 Occupation des sols

2.5.1.1 Cadre géographique

Le projet s'inscrit dans un site en pente, orienté sud-est, entre 440 et 410 mètres d'altitude, soit une pente maximum de 13%.



La commune présente une structure semi-rurale à dominante pavillonnaire, avec un centre-bourg assez dense entouré de hameaux et d'habitat diffus. Le développement urbain reste contenu, avec une attention portée à la préservation du caractère naturel et rural du territoire.

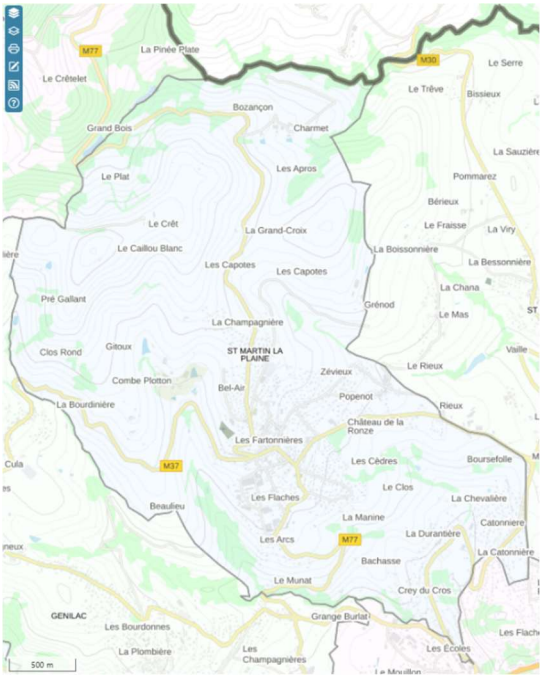


Illustration SIG de Saint-Etienne Métropole

2.5.1.2 Cadre réglementaire

- Au titre de la planification :

Actuellement les parcelles identifiées sont des parcelles vierges de construction, hormis un hangar qui devra être démoli.

L'ensemble des parcelles sont situées en zone UB et UC du PLU.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

- Etat des risques existants et faisant l'objet d'une obligation d'information au titre de l'Information des Acquéreurs et Locataires (IAL) – données de l'Etat issu du site www.georisque.gouv.fr :

SISMICITÉ : 2/5

1 - très faible
2 - faible
3 - modéré
4 - moyen
5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RADON : 3/3

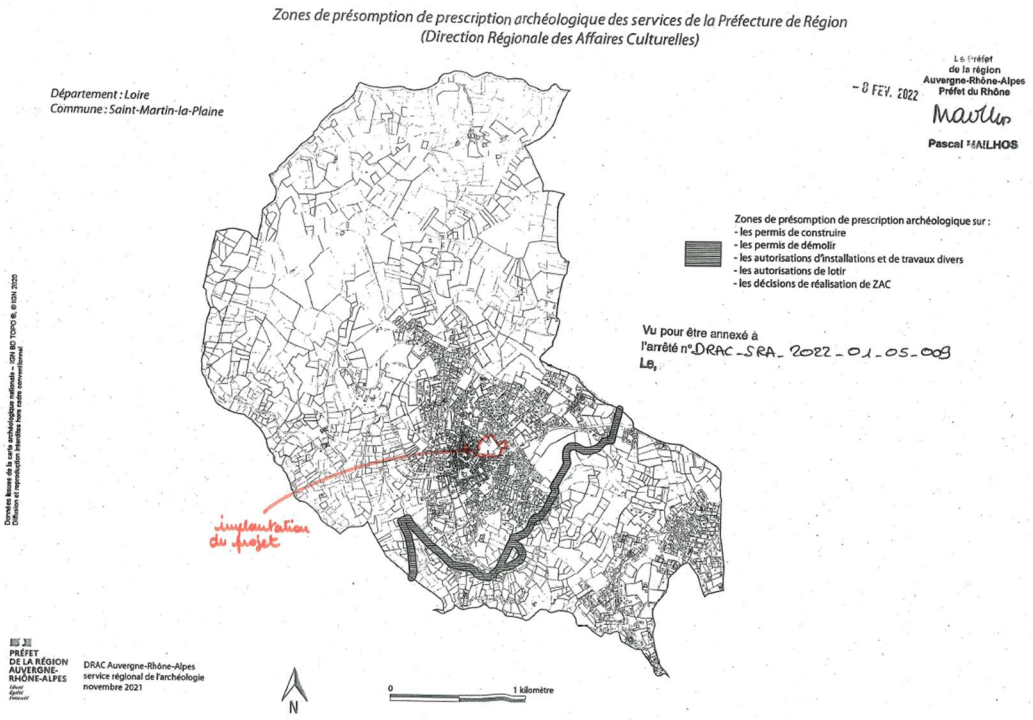
1 : potentiel radon faible
2 : potentiel radon moyen
3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



- Au titre de l'archéologie préventive

La commune est couverte par un arrêté de présomption de prescription archéologique, néanmoins, nous pouvons constater que le tracé historique référencé de l'aqueduc Romain du Gier n'est pas à proximité immédiate du site du projet :



- Le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)

La commune, située dans la vallée du Gier est couverte par le PPRM du Gier. Seul le sud-est de la commune est impacté.



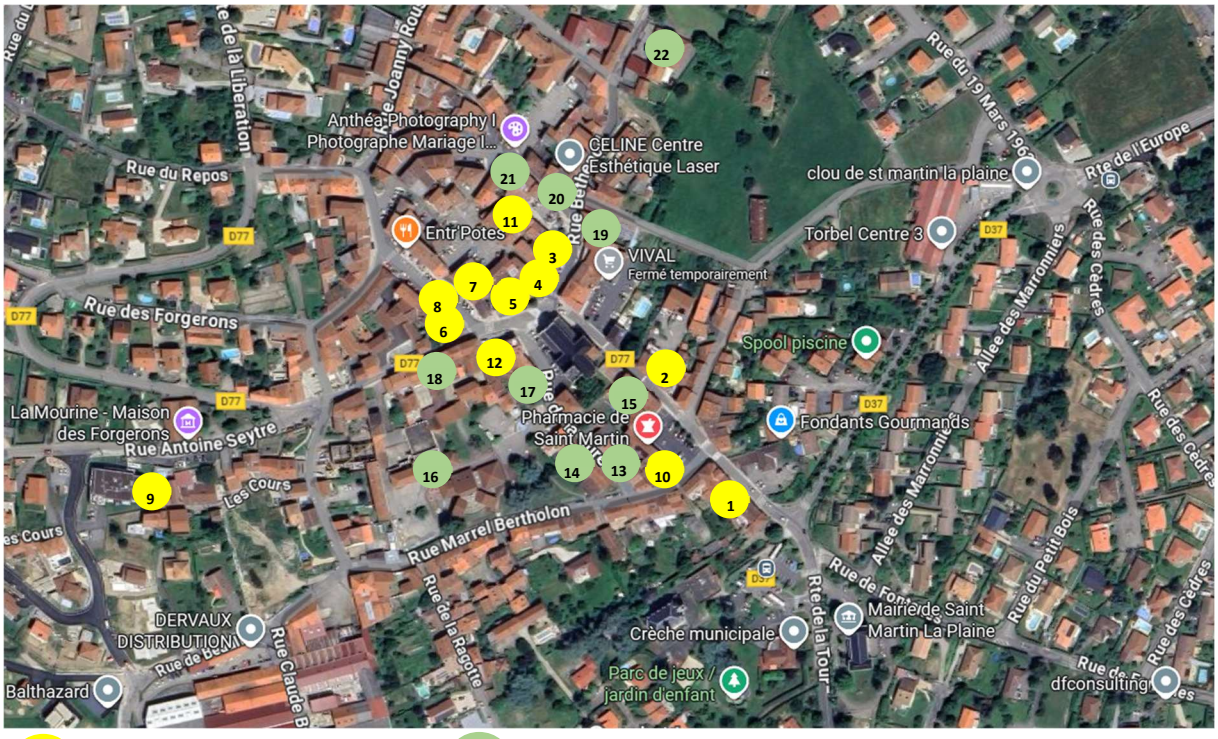
2.5.1.3 Contexte urbain

D'un point de vue urbanistique, **Saint-Martin-la-Plaine** présente le visage d'une commune à taille humaine, bien insérée dans son environnement naturel et dans la dynamique de l'aire métropolitaine stéphanoise et lyonnaise. Le centre-bourg concentre une offre diversifiée de commerces de proximité – boulangeries, cafés, restaurants,

pharmacies, coiffeurs, petites boutiques – qui assurent une animation quotidienne et favorisent la vie locale. S'y ajoutent différents services essentiels, comme les établissements scolaires, les structures de santé, les équipements sportifs et culturels, qui renforcent l'attractivité de la commune et en font un lieu de vie complet. L'offre associative y est également très présente et participe à l'identité sociale et conviviale de la ville.

La commune bénéficie par ailleurs d'une accessibilité renforcée grâce à sa position entre Saint-Étienne et Lyon, ce qui facilite les déplacements et l'ouverture vers un bassin d'emploi et de services élargi. Les espaces publics et les aménagements récents – notamment les projets de densification et la création d'espaces verts comme le parc de la Ronze – témoignent d'une volonté de concilier qualité de vie, dynamisme économique et respect du cadre paysager. L'équilibre entre habitat, activités et espaces agricoles ou naturels constitue ainsi un élément fort de son développement. Tout cela contribue à donner de **Saint-Martin-la-Plaine** l'image d'une commune vivante, attractive et agréable à habiter.

Carte des commerces et services à Saint-Martin-la-Plaine (carte Google)

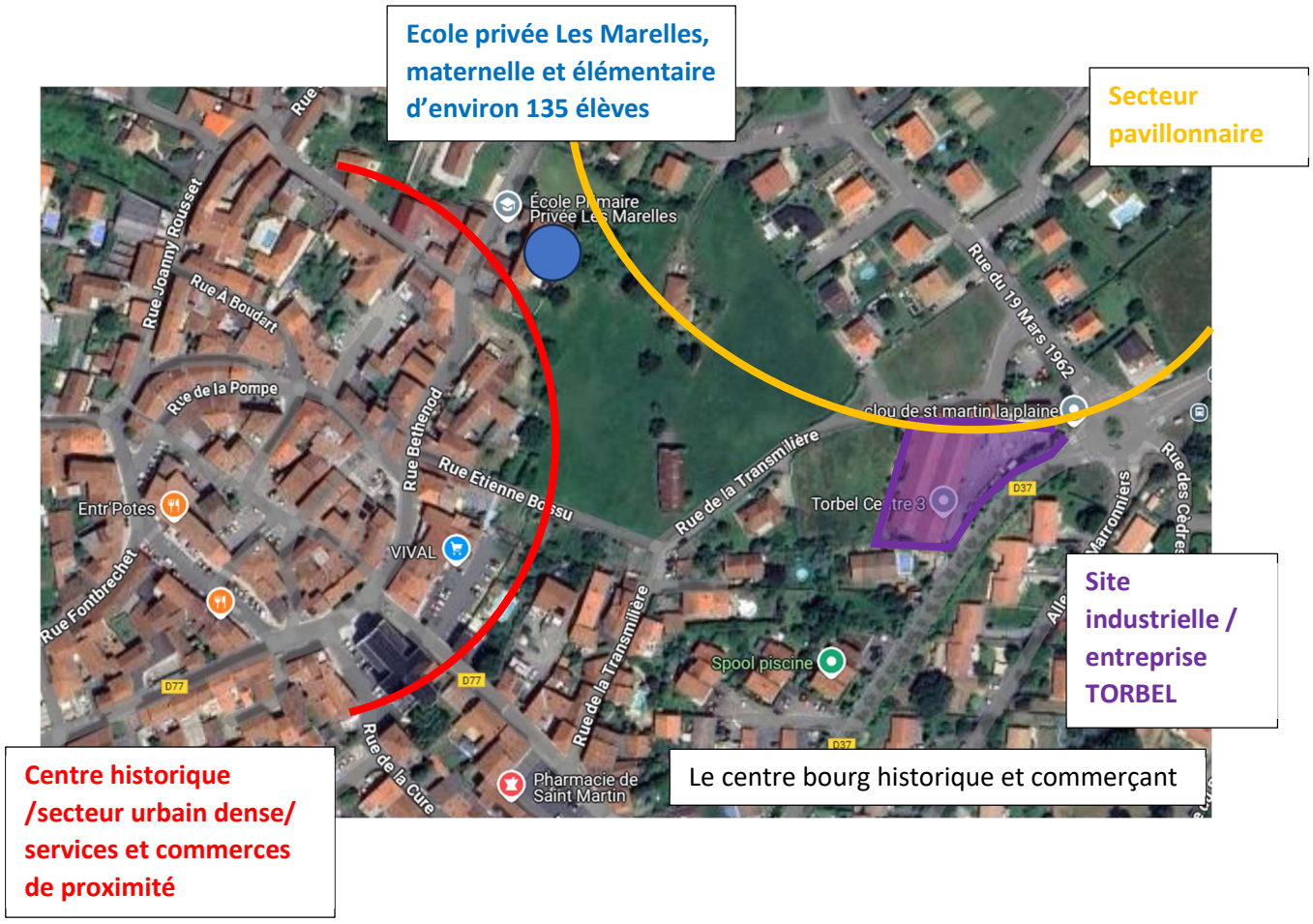


Commerces Services

1 - AUTOMOBILE : Garage Richard, rue Antoine Marrel
2 - BAR/RESTAURANT : La Mourine, 10 rue Antoine Marrel
3 - BAR/PMU : La Bigorne, 1 rue Bethenod
4 - ESTHETIQUE : MB Création, 2 place de l'église
5 - ALIMENTATION : Boucherie Panel, 8 place de l'église
6 - ESTHETIQUE : Terre Happy d'Ailleurs, 1 rue du 11 novembre 1918
7 - BAR/RESTAURANT : Au vieux Tacot, 2 rue du 11 novembre 1918
8 - ALIMENTATION : Boulangerie Landy, 5 rue du 11 novembre 1918
9 - ALIMENTATION : Cave Balthazard, 8 rue de Beaulieu

10 - AUTOMOBILE : Tam Racing, 5 place de la Bascule
11 - ESTHETIQUE : Hair du temps, 8 place du 8 mai
12 - ALIMENTATION : Fromagerie Grange, 3 impasse de l'église
13 - MEDICAL : Dentiste, 4 rue de la Cure
14 - MEDICAL : Kiné, 6 rue de la Cure
15 - MEDICAL : Cabinet médical/infirmiers, 7 place de la Bascule
16 - SERVICE : Ecole publique, 11b rue de la Cure
17 - BANQUE : Caisse d'Epargne, 17 rue de la Cure
18 - SERVICE : Taxi, 3 rue Bethenod
19 - BANQUE : Crédit Agricole, 6 rue Bethenod
20 - SERVICE : Hypnose, 7 rue Bethenod
21 - SERVICE : Avocat, 1 place Grenette
22 - SERVICE : Ecole Privée, 4 rue des écoles

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Transmilière, d'environ 2,6 hectares, est situé dans une dent creuse, à proximité immédiate du centre bourg et des services, commerces et équipement scolaire, entre un secteur urbain dense et une zone pavillonnaire.





Entreprise Torbel vue depuis le Boulevard de



L'école privée Les Marelles, rue des

L'architecture du contexte urbain en centre bourg présente un vélum mêlant R+1, R+1+ attique, R+2 et R+3 ponctuellement, formant un vélum par ailleurs harmonieux. Les couvertures sont en tuiles sur des toitures principalement à deux pans.

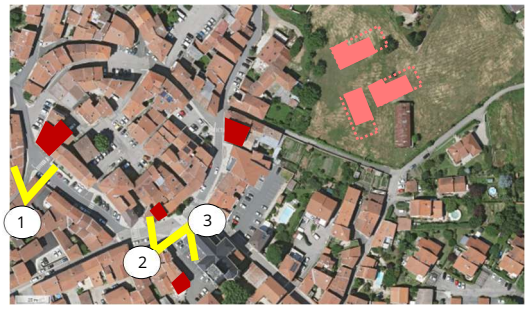


Illustration : en rouge les R+3 ponctuels
Et ceux projetés en orangé



1 - Place de la Paix



3 - Rue de la Cure



2 - Rue E. Féchet

2.5.2 Les nuisances potentielles

2.5.2.1 Qualité de l'air

Des mesures ont été effectuées.

La qualité de l'air dans cette zone est excellente, avec des niveaux de pollution largement en dessous des seuils recommandés par les normes environnementales. Les indicateurs de l'air révèlent des concentrations faibles de particules fines et autres polluants, garantissant ainsi un environnement sain et agréable.

Ainsi ce secteur est sans risque pour la santé lié à la qualité de l'air pour le futur projet d'habitat.

2.5.2.2 Acoustique

L'analyse du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Loire met en évidence que le projet ne se trouve pas dans une « zone affectée par le bruit » vis-à-vis de deux infrastructures routières. En effet, aucune infrastructure de transport classée est à proximité.

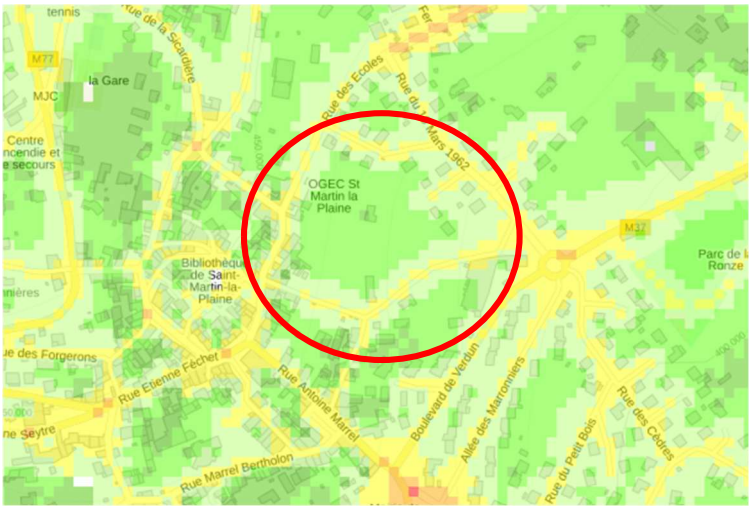
Cependant, les routes de dessertes locales restent la source de bruit principale dans la majeure partie de la ZAC.

La carte des bruits routiers de jour présenté au *SIG de Saint-Etienne Métropole*, présente des nuisances acoustiques de très faible degré :

Illustration SIG de Saint-Etienne Métropole

Un état acoustique a été établi.

Les équipements de l'entreprise TORBEL, lorsqu'ils sont en fonctionnement, constituent la principale source de bruit dans l'environnement à proximité de ceux-ci.



2.5.2.3 *Pollution lumineuse*

Le site est situé à proximité immédiate d'une pollution lumineuse faible liée à l'éclairage public :

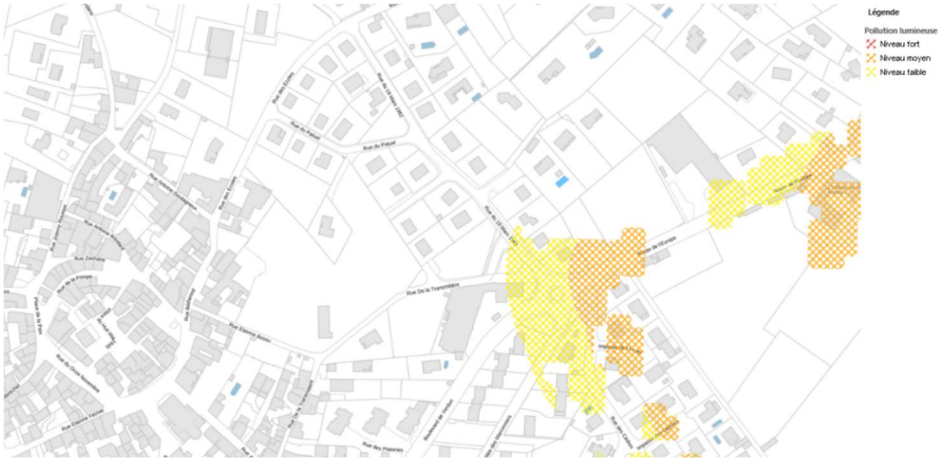


Illustration SIG de Saint-Etienne Métropole

2.5.2.4 *Pollution des sols*

Le site n'est pas classé en sols pollués dans la base de données BASOL



Illustration SIG de Saint-Etienne Métropole

2.5.2.5 CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services

Dans un rayon de 500 m autour du site, sont identifiés :
- 4 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 17 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



Illustration : plan de localisation, extrait des anciens sites industriels référencés, situés à proximité du périmètre du projet

- *Rue Bertholon et rue Fechet : Ateliers de quincaillerie*
- *Rue A. Marrel : Garage automobile*
- *Rue Bethenod : Station-service*
- *Route de l'Europe : Fabrication d'articles de forge*
- *Rue A. Seytre et Rue de la Transmiliere : Tôlerie, chaudronnerie et mécanique - soudure*

En limite immédiate du projet est implanté le site de production « Centre 3 » de l'entreprise Torbel. Ce site est référencé sur la carte des anciens sites industriels et activités de services, utilisé pour la gestion des risques actuels et la surveillance environnementale continue.

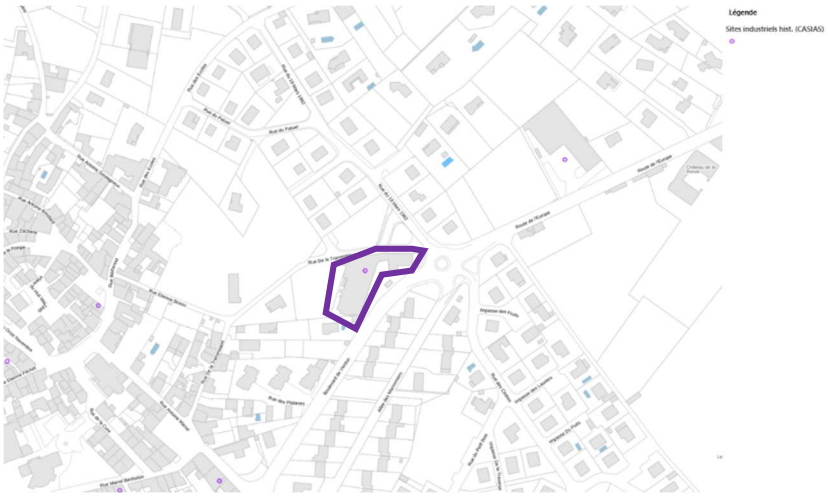


Illustration : SIG de Saint-Etienne Métropole- site Torbel

L'entreprise **Torbel**, créée en 1969 et implantée à Saint-Martin la Plaine depuis 1983, est spécialisée dans la conception, la fabrication et l'installation de structures métalliques, principalement dans le secteur de la serrurerie.

Le site de production **« Centre 3 »,** principalement orienté sur du pliage et du traitement de surface, est équipé de technologies modernes garantissant la limitation des nuisances sonores et des rejets dans l'atmosphère. Le site est en activité de 8h00 à 17h00 en semaine. Il n'y a pas d'activité la nuit ni le week-end.

La nature du projet n'a pas vocation à déstabiliser l'entreprise, il ne met pas en péril son activité.

3 DESCRIPTION DU SITE

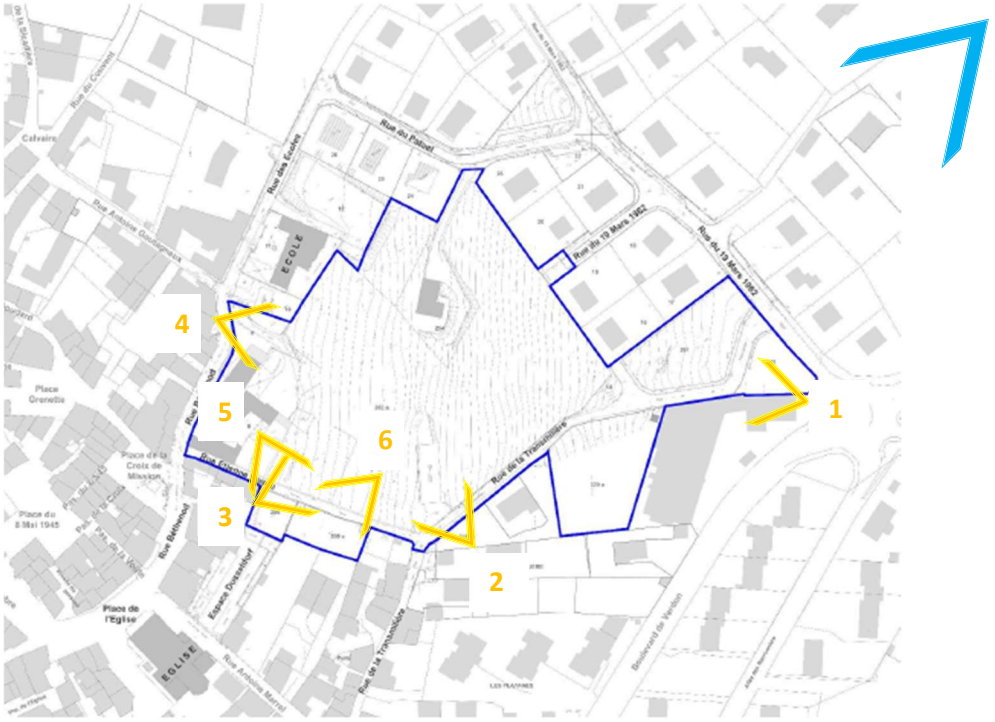
Le site se caractérise principalement par sa vocation agricole, avec une vaste parcelle en pré à usage d'agrément où pâture actuellement un cheval. Certaines parcelles accueillent également des jardins potagers entretenus par des particuliers, dont l'un est accompagné d'un garage attenant. Un grand hangar en bois se dresse sur la parcelle principale, marquant l'empreinte agricole du lieu. Enfin, les différentes parcelles sont fréquemment délimitées par des murs en pierres, contribuant à l'identité paysagère du site.

Les maisons d'habitation existantes ne sont pas concernées par le projet et demeurent inchangées.



Situation dans le paysage – vue aérienne été 2023

Vue aérienne



Plan Périmètre de la ZAC

1 - Juin 2023

Domaine public à vocation d'espace vert et de parking



2 - Mai 2022

Parcelle AM263 à vocation de pâturage



3 - Mai 2022

Parcelle AM263 à vocation de pâturage



4 - Mai 2022



5 - Google 2025

Parcelle AZ286 à vocation de jardin potager et de stationnement



6 - Google 2025

Parcelle AZ290 à vocation de jardin potager



4 LES ENJEUX DU PROJET

Le choix de l'opération retenue repose sur plusieurs arguments, en particulier au regard des contraintes foncières. En effet, bien que la commune ne dispose pas de terrains publics adaptés à un tel projet, les parcelles sélectionnées en centre-bourg présentent une situation géographique particulièrement stratégique pour mener à bien cette opération. Ces parcelles, situées en "dent creuse" dans le tissu urbain existant, offrent l'opportunité de densifier le centre ancien sans empiéter sur des espaces naturels ou agricoles en périphérie.

Ce choix de localisation permet ainsi de répondre à plusieurs enjeux essentiels. Tout d'abord, il s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et de réduction de l'étalement urbain, un objectif crucial dans un contexte de gestion durable du territoire. En réutilisant des parcelles sous-exploitées au sein même du bourg, l'opération évite d'étendre l'urbanisation vers des zones périphériques et contribue à la préservation des espaces naturels en périphérie. Cela permet également de limiter les coûts d'infrastructure liés à une extension de la ville (réseau routier, canalisation d'assainissement, ...).

De plus, l'intégration de ce projet au cœur du centre-bourg favorise la dynamisation de ce secteur, en complément des autres objectifs de développement tels que la création de logements sociaux et de services. En inscrivant le projet dans une "dent creuse", la commune valorise un espace sous-utilisé et améliore la qualité de l'urbanisme en évitant les coupures urbaines, ce qui participe à la cohésion du tissu urbain et à une meilleure gestion de l'espace public.

Ainsi, la localisation choisie pour cette opération permet de répondre aux objectifs de développement durable, tout en s'intégrant harmonieusement dans le développement du centre-bourg, dans le respect des ambitions de la collectivité pour un urbanisme responsable et équilibré. Pour permettre à la collectivité de répondre à l'augmentation de la population, dans un souci de maitrise du développement de son territoire et afin d'éviter l'étalement urbain, la commune a défini dans son PLU différentes orientations d'aménagement à destination de l'habitat. Le secteur de « La Transmilière » figure parmi les priorités d'aménagement en matière de logement, notamment pour favoriser le développement du logement social et ainsi réduire le déficit que connaît la commune.

Du fait de la situation centrale du site, à proximité du centre bourg, le secteur de la Transmilière a pour objectif de répondre aux enjeux suivants :

- proposer un aménagement dans la continuité de l'existant, dans une dent creuse en centre bourg,

- respecter le développement des secteurs résidentiels prévu dans le PLU à l'échelle de la Commune,

- réaliser un projet de logements visant à mixer les publics, et ainsi assurer la pérennité des commerces existants et le maintien des classes dans les établissements scolaires de la commune,

- créer un espace dédié aux logements en cohérence avec l'architecture du tissu urbain existant et connecté au centre bourg,

- axer l'opération sur une majorité de logements sociaux,

- compléter l'offre de service et de commerces sur la commune (services et commerces en rez de chaussée),

- créer des aménagements pour favoriser les connexions mode doux, les liaisons piétonnes accessibles aux personnes à mobilité réduite dans le centre-bourg.

5 JUSTIFICATIONS ET OBJECTIFS DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

5.1 REPONDRE AUX ENJEUX LOCAUX

Les grands objectifs sont définis comme suit :

• Renforcer le centre-bourg en développant un habitat relativement dense et en permettant l'accueil de commerces et services dans une logique de complémentarité avec l'existant. , à l'échelle du centre village en respectant le caractère villageois et la qualité de vie de la commune.

• Permettre la mixité sociale en créant des logements locatifs sociaux et en accession, et développer la cohabitation des générations.

• Repenser les circulations et l'accès aux écoles, en tenant compte de l'évolution des habitudes et de la règlementation ; il s'agira notamment d'aménager un espace d'attente pour les parents en dehors de l'enceinte scolaire.

• Dimensionner le stationnement nécessaire aux différents usages, en tenant compte des besoins des usagers.

• Insérer le projet dans l'environnement du centre bourg, respecter la topographie et les gabarits existants. Réemployer les matériaux du site actuel en phase chantier.

• Aménager les espaces publics de façon à permettre le développement de la convivialité (espaces verts de détente, cheminements piétons) et mettre en valeur le bâti existant.

• Relier le site de projet aux secteurs voisins, par des liaisons continues de façon à assurer la transparence du site, à minima pour les piétons et les cycles.

5.2 LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION

Le projet porte en partie sur du foncier privé. La maîtrise foncière des parcelles restantes est nécessaire et implique de recourir à une procédure d'expropriation, ce qui n'exclut pas en parallèle la continuité des démarches d'acquisitions amiables auprès du propriétaire et des occupants tout au long de la procédure. Une indemnité calculée conformément à la réglementation en vigueur sera octroyée au propriétaire exproprié et aux occupants évincés.

5.3 JUSTIFICATION DE LA DEMARCHE

5.3.1 Renforcer les fonctions de centralité de village

Le projet permet de renforcer les fonctions de centralité de village en redynamisant le centre bourg et en créant une offre de logements suffisante.

L'opération contribue à revitaliser le centre-bourg via un nouveau maillage viaire, la production de logements neufs, et un confortement de l'offre commerciale existante.

5.3.2 Densifier le centre-village

5.3.2.1 Limiter l'étalement urbain

Le programme contribue à la lutte contre l'étalement urbain, par une localisation du programme de logements dans la zone urbaine centrale. Ces logements sont très bien situés, proches des commodités et des équipements publics (mairie, école).

Le foncier est optimisé ; le projet d'aménagement est compact évitant tout éparpillement des constructions sur la parcelle. En outre, la desserte de l'opération est également optimisée par l'utilisation des voies existantes, sans perte de foncier, ni d'imperméabilisation forte des parcelles.

5.3.2.2 Créer une offre de logements suffisante

Le programme contribue à créer une offre de logements suffisante pour atteindre l'objectif de population retenu par la commune, c'est-à-dire créer une centaine de logements neufs supplémentaires, pour l'essentiel dans le centre du village.

5.3.2.3 Accompagner le parcours résidentiel

La diversité de l'offre de logements proposée, à savoir habitat collectif et individuel groupé, permettra de couvrir l'ensemble des besoins des parcours résidentiels et de répondre aux besoins de tous, notamment les jeunes adultes et les seniors, par la création de petits logements, de logements abordables et de logements accessibles aux PMR.

5.3.3 Participer à la création du nombre de logements abordables

L'opération a vocation à accueillir 50% de logements abordables avec un accueil multigénérationnel.

5.3.4 Renforcer un maillage mode doux

Le projet contribue à renforcer un maillage mode doux permettant de relier les différents quartiers au cœur de village.

6 PRINCIPE D'AMENAGEMENT RETENU

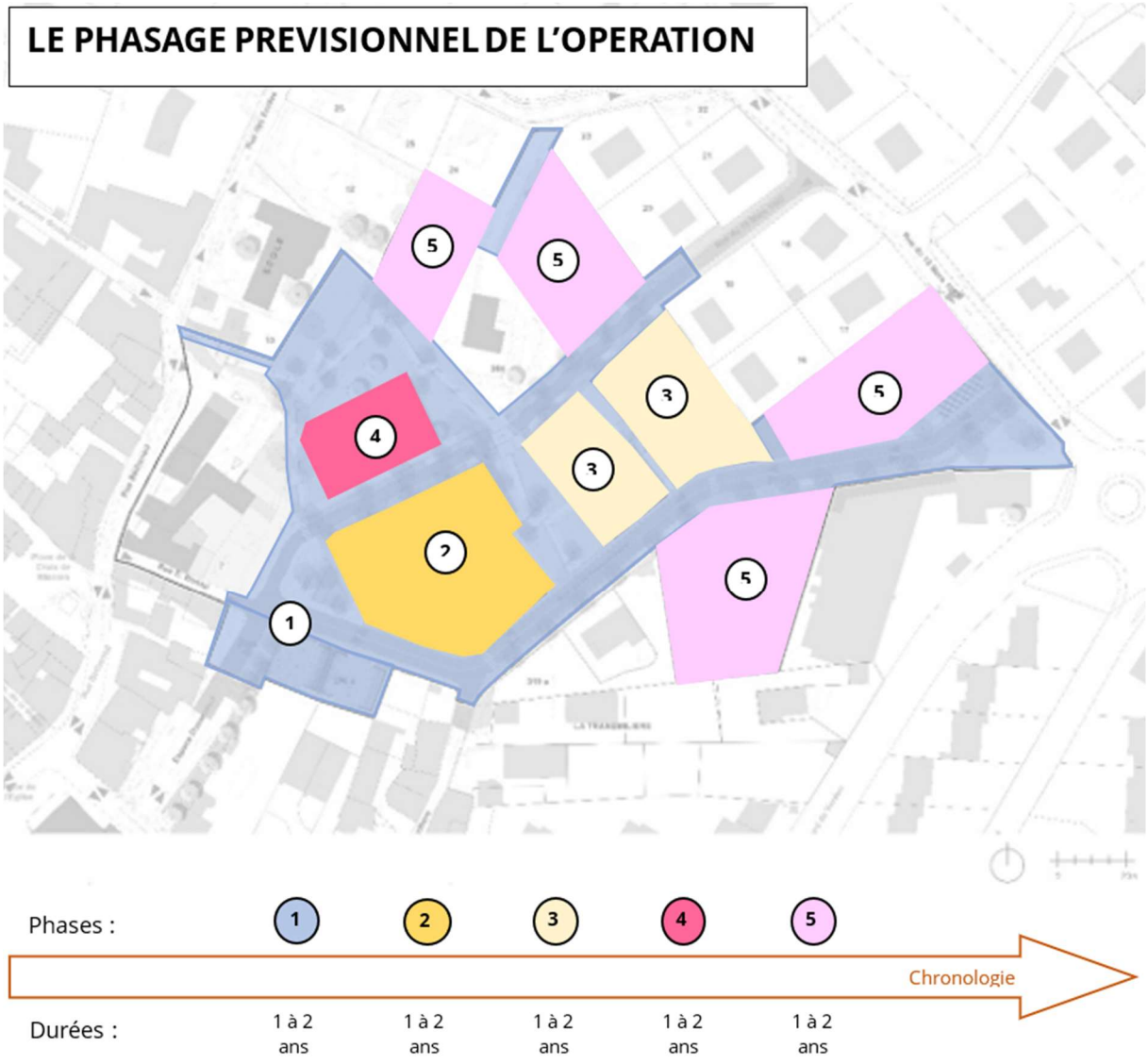
6.1 Le logement social

L'opération prévoit la réalisation de logements sociaux afin de répondre à la fois à la demande, et au déficit.

En effet, la Commune de Saint-Martin-La-Plaine, dans le cadre du plan triennal de rattrapage 2014-2016 au titre de l'article 55 de la loi SRU, a été identifiée, avec un déficit de logements sociaux qui a conduit a classé au PLU des secteurs d'orientations d'aménagements susceptibles de permettre des opérations de logements.

Le secteur de « La Transmilière » fait partie des priorités d'aménagement en habitat permettant de rééquilibrer son déficit de logements sociaux.

Le planning prévisionnel de cette opération est le suivant :



Située à mi-chemin entre deux pôles urbains attractifs, Saint-Martin-la-Plaine connaît une attractivité croissante. Pourtant, son parc immobilier, composé essentiellement de maisons récentes et de grands logements détenus en majorité par leurs occupants, laisse peu de place à une offre abordable, notamment locative, adaptée aux familles modestes, ou aux jeunes actifs. Avec un taux de vacance faible une progression annuelle limitée de nouveaux logements et un stock de HLM restreint, l'accès à un logement accessible reste fragile.

Pour conserver une mixité sociale, répondre aux besoins diversifiés des habitants et accompagner sa croissance démographique, la commune souhaite développer une politique de logement abordable : construire davantage d'appartements de 3 pièces et renforcer l'offre de logements sociaux.

Offrir davantage de logements abordables permettra de mieux répondre aux besoins de garder les jeunes originaires de la commune sur le territoire.

Comme dans l'ensemble du secteur du Gier, le déséquilibre entre la demande (liée à l'attraction de Lyon et Saint-Étienne) et l'offre accessible créent des tensions. Un vrai programme immobilier local pourra permettre d'éviter l'éviction des ménages à revenus moyens de cette zone.

Par ailleurs, face à son déficit de logement sociaux sur son territoire, la commune est en cours d'élaboration, avec les services de l'Etat, d'un contrat de mixité social qui devrait aboutir d'ici fin 2025. Ce contrat fixe les ambitions de la commune qui sont de porter à 50% le taux de logement sociaux sur le périmètre de son agglomération.

6.2 La limitation de l'étalement urbain

Ce projet contribue à une gestion plus rationnelle du foncier en optimisant l'utilisation des terrains disponibles, situés en contact direct avec le centre du bourg. En favorisant la densification urbaine au sein même du village, il permet d'éviter l'étalement urbain, préservant ainsi les espaces naturels et agricoles environnants. Cette approche soutient un développement plus durable, en concentrant la croissance de la commune sur des zones déjà urbanisées, ce qui réduit la pression sur les terres non développées et préserve les équilibres écologiques.

6.3 Renforcer l'offre commerciale

En 2023, la commune comptait alors 9 commerces et 55 services, illustrant une dynamique principalement orientée vers l'artisanat, les soins de proximité et les services.

Dans le détail, on y retrouvait des épiceries, une boulangerie, une boucherie, un restaurant, ainsi que plusieurs salons de coiffure, des garages automobiles. À cela s'ajoutaient une agence bancaire et un bureau de poste, témoins des fonctions essentielles encore assurées localement.

Le centre-ville conserve une offre de proximité diversifiée : **pharmacie**, **point presse**, **fleuriste**, **institut de beauté**, et **deux bars** participent à la vitalité du bourg et à la qualité de vie des habitants. Ces commerces, souvent indépendants, incarnent une économie locale résiliente, mais pourraient gagner à être étoffés pour répondre aux besoins d'une population en évolution.

Le rez-de-chaussée commercial du projet, d'environ 350m² est conçu pour être en continuité avec les commerces existants, favorisant ainsi une intégration harmonieuse dans le tissu commercial local. Cette proximité permet de créer une dynamique commerciale renforcée, attirant davantage de clients et stimulant l'activité économique

de la zone. De plus, cette implantation stratégique facilite l'accès aux services pour les habitants et visiteurs, tout en contribuant à l'animation du quartier.

6.4 Intégration paysagère

La présence importante d'espaces paysagers (publics ou privés) sur la ZAC permet à la fois de participer à l'intégration paysagère du site, la préservation de la biodiversité, mais aussi au bien-être des habitants. En cela, il existe un réel enjeu autour de la conception des espaces publics paysagers, afin que ceux-ci forment une armature végétale participant à l'identité du quartier. La trame verte publique et les jardins privatifs assurent ainsi, une pénétration du végétal au cœur de la ville.

Le parti-pris est donc d'une part de réaliser un travail paysager le long des différentes voies et d'autre part, de retrouver un espace paysager traversant au cœur de la ZAC. La densité dégressive permet de créer une limite poreuse entre espaces naturels et espaces urbanisés. Il va donc être mis en place un principe de paysage intérieur autour d'une « trame » verte diversifiée.

Cette trame verte est composée d'espaces différenciés et hiérarchisés ouverts à une diversité d'usages qui assure de multiples fonctions :

- Elle permet une mise à distance des formes urbaines les plus denses (logements collectifs ou intermédiaires) avec l'habitat moins dense (logements individuels ou groupés) ;
- Elle accueille les cheminements piétons, qui assurent des liens entre les différents programmes ;
- Elle offre un bon potentiel de confort bioclimatique en établissant une relation étroite entre végétation et architecture ;
- Elle accueille les dispositifs de réseaux et viabilisation ;
- Elle est le support d'une biodiversité ordinaire ;
- Elle permet la mise en place de plusieurs espaces de « pause », favorisant les rencontres et les diversités d'usages.



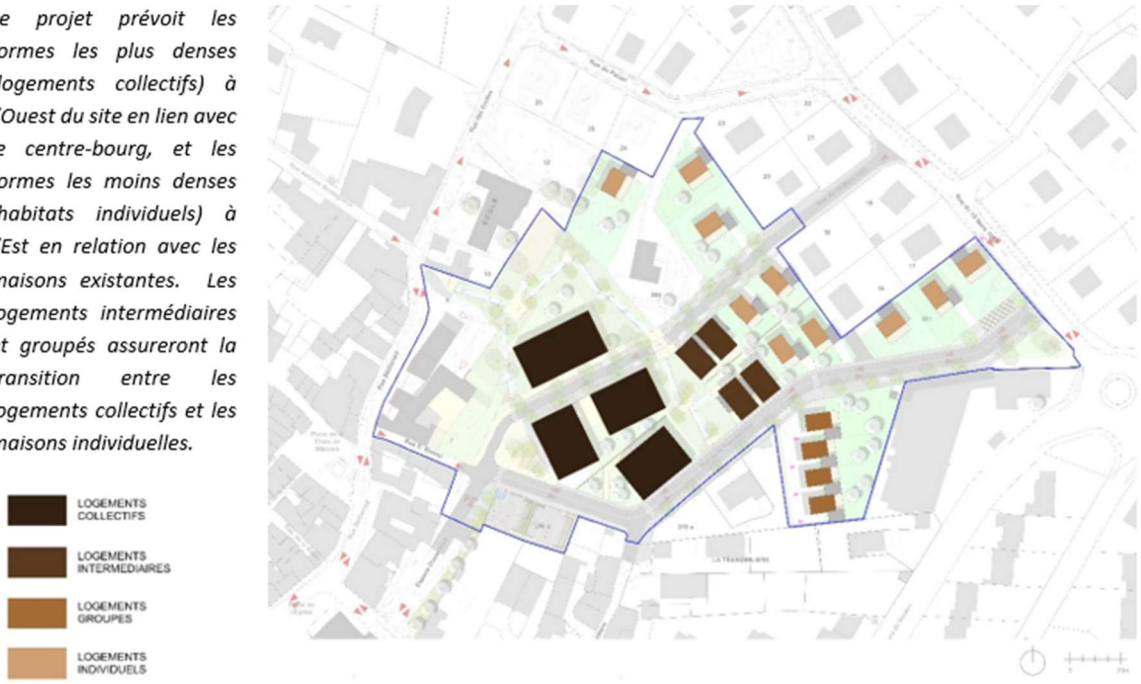
Plan des espaces verts

Enfin, ce travail paysager contribue à une meilleure efficience énergétique des bâtiments, en réduisant l'effet d'îlot de chaleur urbain et influence, ainsi, largement la qualité de l'air (séquestration carbone, absorption de polluants…).

Le site, la Transmilière, offre également des vues panoramiques de grande qualité sur le grand paysage et les Monts du Pilat. Le projet de ZAC s'attache à valoriser ces qualités visuelles de plusieurs manières et à mettre en scène le grand paysage :

- L'espace paysager au cœur de l'opération s'ouvre en direction du grand paysage ;
- Le bâti est orienté de manière préférentielle en direction de la vue ;
- Les formes urbaines et les implantations du bâti répondent à une logique d'étagement qui permet au plus grand nombre de logements de bénéficier des vues.

Le projet prévoit les formes les plus denses (logements collectifs) à l'Ouest du site en lien avec le centre-bourg, et les formes les moins denses (habitats individuels) à l'Est en relation avec les maisons existantes. Les logements intermédiaires et groupés assureront la transition entre les logements collectifs et les maisons individuelles.



Typologie de logements

Il sera nécessaire de respecter le terrain en place en limite de parcelle pour chaque îlot, afin de ne pas dégrader les aménagements publics déjà en place. Les bâtiments édifiés en limite devront offrir des vues sur le grand paysage au Sud/Est.

Dans chaque îlot, les types de plantations et d'aménagements paysagers ne seront pas réglementés.

Néanmoins, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, tout en étant à dominance végétale.

Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et doit se faire, si possible, parmi des essences d'origine locale et de nature champêtre, en harmonie avec le paysage environnant.

6.5 Opération en ZAC

Il s'agit d'une opération publique en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Celle-ci permet de maîtriser les constructions en fonction du public ciblé. L'objectif est de contrôler les types de produits immobiliers et les prix de vente, afin d'offrir un véritable parcours résidentiel. Cette démarche permet de garantir l'accessibilité au logement pour différents profils, tout en assurant une mixité sociale et une diversité d'offres adaptées aux besoins spécifiques de la population.

6.6 Les connexions modes doux

Dans une logique de transition douce et de meilleure qualité de vie, la commune de Saint-Martin-la-Plaine place désormais la priorité aux modes de déplacement actifs — marche, vélo — dans l'ensemble de ses nouveaux projets d'aménagement. Cette orientation s'accompagne d'un travail de fond sur les liaisons douces, avec la création progressive de chemins piétons et cyclables visant à améliorer les connexions entre quartiers résidentiels, équipements publics et commerces du centre-bourg.

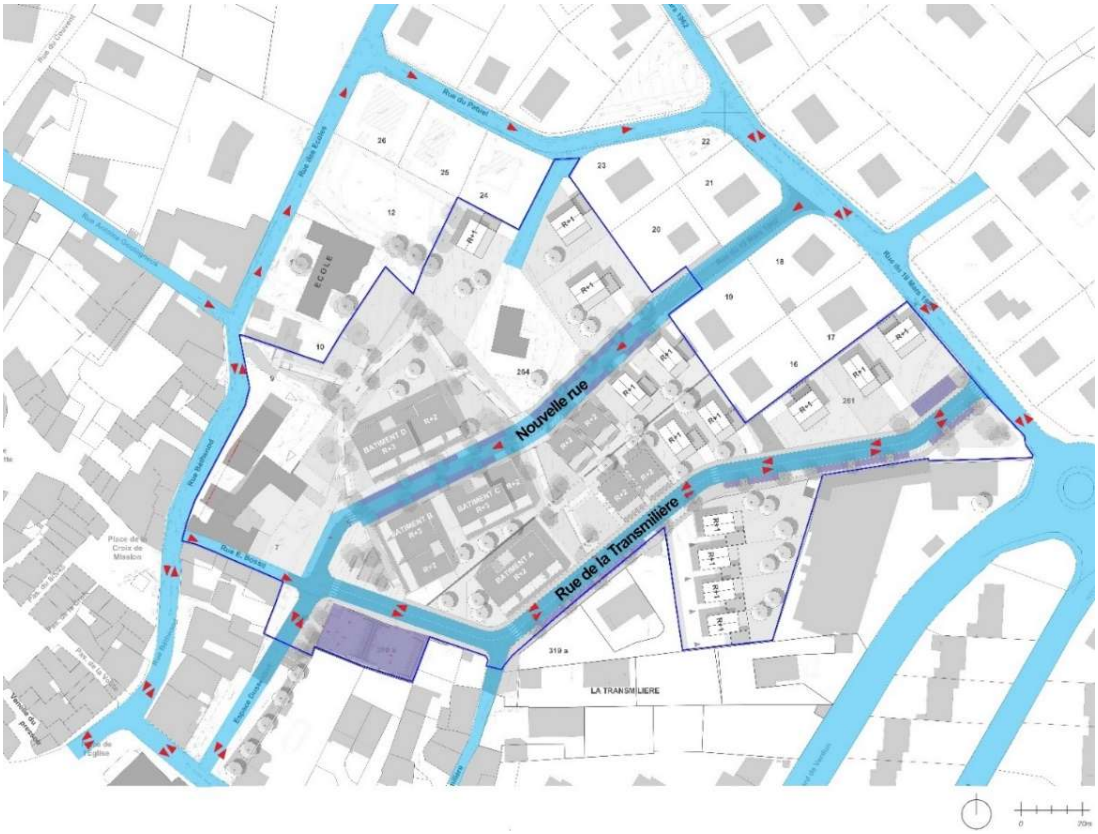
Depuis avril 2025, cette dynamique s'est renforcée avec le classement intégral du centre-bourg en zone 30, réduisant la vitesse automobile et sécurisant les déplacements à pied ou à vélo. Ce dispositif favorise une circulation plus apaisée, propice aux mobilités actives, tout en redonnant de la place aux usagers les plus vulnérables.

Dans cette même logique, une aire de covoiturage a également été aménagée à l'entrée de la commune, permettant de limiter l'usage individuel de la voiture et de proposer des alternatives concrètes pour les trajets du quotidien, notamment vers Saint-Étienne ou Rive-de-Gier. L'ensemble de ces actions témoigne d'une volonté affirmée de repenser les mobilités à l'échelle locale, plus durables, connectées et inclusives.

Le projet de La Transmilière contribuera à renforcer la mobilité piétonne en développant le réseau de voies douces et accessibles aux personnes à mobilité réduites. Ainsi les trajets des enfants de l'école seront sécurisés, notamment lors de leurs déplacements vers la cantine.

De plus, la nouvelle voirie, à sens unique et aménagée en espace partagé, est conçue pour fonctionner en zone 20 km/h, ce qui permettra de sécuriser davantage les déplacements des piétons et des cyclistes.

Ce projet soutient donc une mobilité durable en offrant un cadre plus sûr et adapté aux besoins de tous.



Plan des voiries et modes doux

6.7 Environnement et Réseaux

- **DESSERTE VOIRIE/TC**

Considérant les données de « l'Observatoire partenarial des mobilités - Epures - données EMC² Saint-Etienne Métropole », il est à noter sur l'ensemble des coteaux nord du Gier que :

- Dans ce secteur résident environ 7220 ménages possédant 12700 voitures, soit environ 1,8 voitures par ménage en moyenne,
- Moins de 4% des ménages n'ont pas de voiture, et 63% en ont au moins 2,
- Les habitants de ce secteur utilisent la voiture pour 68% de leurs déplacements ; et pour le motif du travail dans 70% des cas,
- Les habitants ont tendance à rester assez peu dans leur secteur de résidence puisque "seulement" 38% de leurs déplacements se font à l'intérieur de ce grand secteur des coteaux nord du Gier,
- Les principaux échange se font avec la moyenne vallée du Gier (de l'Horme à Rive-de-Gier) ce qui représente 18% de leurs déplacements, les échanges se font aussi avec St-Chamond (7% de leurs déplacement).

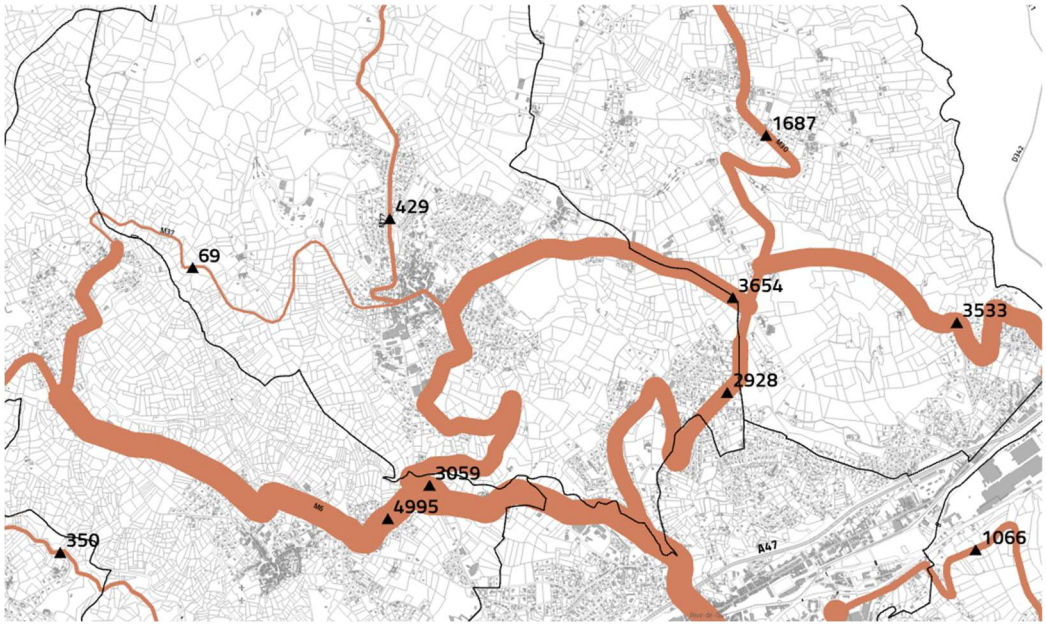


Illustration : Observatoire partenarial des mobilités - Epures - données comptages CD42 - Saint-Etienne Métropole

De ce fait, le projet, d'une capacité d'environ 60 ménages, va occasionner une augmentation du nombre de véhicule de 108 unités :

- 60 ménages x 1,8 véhicule par ménage = 108

Ainsi le trafic sera augmenté de 148 véhicules/jour en considérant le calcul :

- 68% des déplacements sont effectués en véhicule particulier pour tous motif sur la journée : 68% x 108 = 74 véhicules
- Aller + retour : 2 x 74 = 148 véhicules/jours

Ce volume de véhicule s'intégrera sur des voiries dont la capacité pratique est de 2000 Unité Véhicule Particulier (uvp) par heure et par sens.

Actuellement le trafic moyen en jours ouvrés sur le secteur est d'au maximum 2 500 uvp, et pouvant atteindre 200 uvp en heure de pointe (entre 7h et 9h le matin et 16h et 19h le soir), *source SIG Saint-Etienne Métropole*.

Concernant la desserte en transport en commun, la commune est reliée à la gare de Rive-de-Gier par la ligne 47, dont l'arrêt « Le Patuel » se situe en limite sud-est du projet.

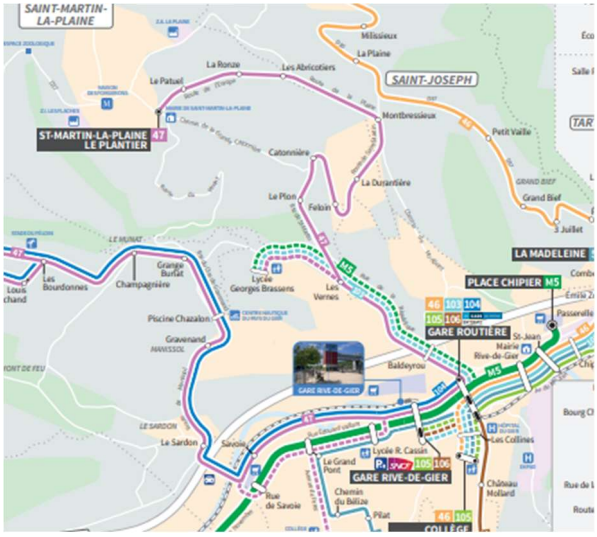


Illustration : Plan du réseau STAS

- **ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES**

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Moyenne Vallée du Gier (SIAMVG) est l'autorité compétente en matière de transport et de traitement des effluents sur le territoire de la commune de Saint-Martin-la-Plaine.





Les effluents collectés sur l'ensemble du périmètre du SIAMVG sont traités par une station d'épuration située sur la commune de Tartaras, en rive gauche du Gier.

Cette unité dispose d'une capacité de traitement de 46 000 équivalents-habitants.

Depuis 2017, elle est déclarée non conforme en performances. Par une décision du 4 octobre 2024, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a condamné la France pour manquement dans la mise en œuvre de la directive du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux usées urbaines, dite directive Deru.

Les manquements concernent 78 agglomérations. Ils portent sur la mise en œuvre d'un traitement secondaire des eaux urbaines collectées avant d'être rejetées dans le milieu naturel, la mise en œuvre d'un traitement plus rigoureux dans les zones sensibles, le rendement des stations d'épuration dans toutes les conditions climatiques, ainsi que sur la surveillance des rejets provenant de ces stations.

Cette condamnation fait suite à une lettre de mise en demeure adressée par la Commission européenne en octobre 2017 et visant 373 agglomérations (49 pour les rejets en zones sensibles) pour non-respect des délais de mise en conformité fixés à fin 1998, 2000 ou 2005 suivant les cas. La France avait ensuite reçu un avis motivé en mai 2020 visant 169 agglomérations. Après examen des réponses fournies par les autorités françaises, Bruxelles avait considéré que 87 agglomérations n'étaient toujours pas conformes et avait introduit un recours en manquement en 2021.

Dans ce contexte, le SIAMVG projette la mise en œuvre de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement et d'augmenter la capacité épuratoire de cette station d'épuration afin de limiter les déversements d'eaux usées non traitées en tête. Ainsi, suite à la publication des résultats du recensement de la population 2021 par l'INSEE, le SIAMVG retient comme projection raisonnable mais sécuritaire, une prévision de population en 2050 pour les 15 communes raccordées du SIAMVG de 60 000 habitants. Les études de dimensionnement de la station d'épuration de Tartaras seront réalisées sur la base de cette hypothèse.

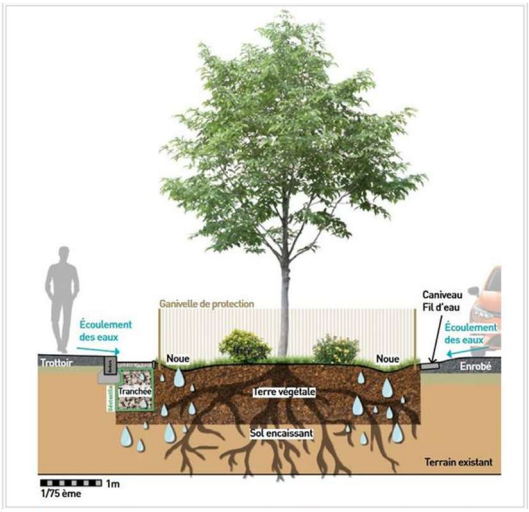
Les travaux de mise en conformité de la station d'assainissement interviendront sur le site accueillant les ouvrages existants d'ici fin 2026 pour une durée de 3 ans.

La construction des 60 logements envisagée sur la commune de Saint Martin la Plaine entre dans les perspectives retenues pour le dimensionnement de la station d'épuration de Tartaras.



Plan de principe de la gestion des eaux usées

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Transmilière, la gestion des eaux pluviales est dissociée des eaux usées. Ainsi il n'est pas prévu de raccorder au réseau d'assainissement, les eaux pluviales, mais il est bien prévu de traiter ces eaux à la parcelle. Des précisions sont apportées en ce sens au dossier de MECDU pour les parcelles à bâtir. Concernant la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics il est prévu de réaliser de la rétention par le biais de noues paysagées, d'arbre de pluie, de fosse de Stockholm, de chaussée réservoir.



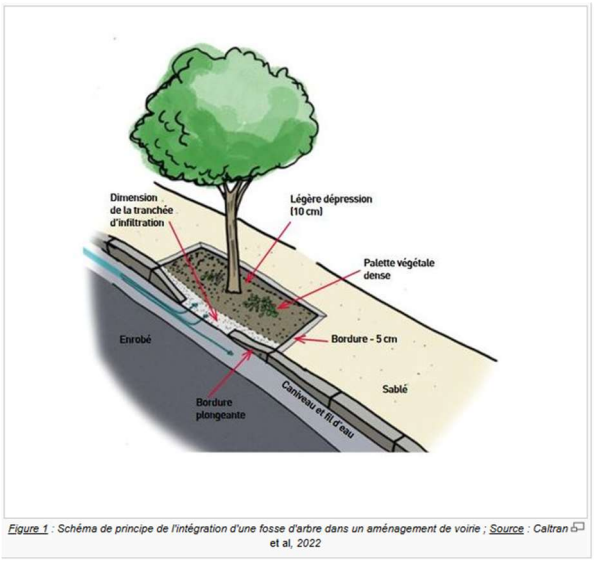


Figure 1 : Schéma de principe de l'intégration d'une fosse d'arbre dans un aménagement de voirie ; Source : Caltran et al, 2022

Illustrations site du CEREMA



Plan de principe de la gestion des eaux pluviales

6.8 L'utilité publique de l'opération

L'opération d'aménagement de la ZAC présente une utilité publique manifeste, en cohérence avec les orientations et objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martin la Plaine et du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Etienne Métropole. En effet, elle vise à proposer un développement urbain harmonieux et intégré au tissu existant, avec des objectifs précis qui répondent aux besoins actuels et futurs de la population de la commune.

L'opération prévoit la réalisation de 60% de logements sociaux, en ligne avec les exigences de la loi SRU, qui impose à la commune d'atteindre un quota de logements sociaux. Cette part importante de logements sociaux contribue directement à la mixité sociale et à l'offre de logement abordable, répondant ainsi aux besoins de la population et renforçant la cohésion sociale au sein de la commune.

Par ailleurs, les produits divers proposés dans cette opération d'habitat, a pour objectif de permettre l'accession à la propriété aux primo-accédants, jeune couple avec enfants, et ainsi permettre le maintien des classes dans les établissements scolaires communaux. Mais également le retour aux petits logements pour les personnes seules (veuves, retraités, ...).

En outre, conformément à la loi ZAN, l'aménagement de parcelles non bâties, notamment des dents creuses en centre-bourg, permet de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en optimisant l'utilisation du foncier disponible. Ce projet urbain contribue à la revitalisation du centre-bourg, tout en préservant les espaces naturels en périphérie de la commune. En densifiant l'urbanisation dans des zones déjà urbanisées, l'opération participe également à une gestion plus durable et économe des espaces.

Par ailleurs, le projet s'inscrit pleinement dans une démarche environnementale responsable, notamment à travers la mise en place de la séparation des réseaux d'assainissement, le réemploi des matériaux du site en phase chantier ... Concrètement, cela signifie que les eaux pluviales seront désormais traitées directement à la parcelle, via des solutions telles que des noues, des puits d'infiltration ou des bassins de rétention. Cette gestion à la source évite que les eaux de pluie ne se mélangent aux eaux usées domestiques dans les canalisations.

Ce dispositif présente un double avantage : d'une part, il limite le risque de débordement des réseaux lors d'épisodes pluvieux, réduisant ainsi les rejets polluants dans le milieu naturel ; d'autre part, il diminue significativement le volume d'eau à traiter en aval, ce qui allège la charge de la station d'épuration de Tartaras. En réduisant la sollicitation de cet équipement collectif, la commune contribue non seulement à une meilleure efficacité du traitement des eaux usées, mais aussi à la préservation des ressources et à la lutte contre le dérèglement climatique.

L'opération répond également au développement du centre-bourg, en prévoyant des équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la commune, ainsi qu'en offrant des services et commerces en rez-de-chaussée, ce qui favorise une meilleure qualité de vie et une dynamique économique locale. La création de ces commerces et services de proximité renforce l'attractivité de la zone et améliore la vie quotidienne des habitants, tout en offrant un cadre plus agréable et fonctionnel pour les futurs résidents.

Enfin, l'amélioration de la circulation automobile et piétonnière, prévue dans le cadre de l'aménagement, vise à fluidifier les déplacements dans le centre-bourg et à garantir la sécurité des usagers, notamment des piétons, tout en améliorant l'accessibilité des services et équipements publics. Cette requalification des espaces publics s'accompagne d'une **véritable priorité donnée aux modes actifs**, tels que la marche et le vélo, au cœur même de la stratégie de mobilité de la commune.

Des cheminements piétons élargis, sécurisés et mieux connectés aux axes principaux, ainsi que la création de bandes cyclables ou d'itinéraires partagés, faciliteront les déplacements doux au quotidien. L'objectif est de **réduire la dépendance à la voiture pour les trajets courts**, de favoriser un cadre de vie plus sain et plus apaisé, et d'inciter les habitants à se déplacer autrement.

Ainsi, cette opération d'aménagement présente de réels fondements justifiant l'utilité publique, par : la cohésion sociale, les enjeux environnementaux et l'amélioration du réseau d'assainissement, la revitalisation du centre-bourg, l'amélioration du cadre de vie et la réduction de l'étalement urbain, dans le respect des objectifs du PLU, du PLH et des enjeux environnementaux et sociaux de la commune.

7 LES RAISONS POUR LESQUELLES DU POINT DE VUE DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE A ÉTÉ RETENU

7.1 Insertion du projet dans l'environnement réglementaire

7.1.1 Compatibilité du projet avec le PLU

Il s'agit de prendre en compte le nouveau projet urbain de la ZAC dans le PLU actuel, approuvé le 22 mars 2007 et modifié deux fois le 07 décembre 2017 et le 27 juin 2019.

La commune de Saint-Martin la Plaine souhaite réaliser une opération a vocation habitat en centre bourg. Ce projet nécessite une mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Martin-la-Plaine, portant sur :

- La destination d'un des emplacements réservés dans la liste,
- La redéfinition de l'OAP du secteur (schéma graphique et texte), afin de l'adapter à l'évolution du projet urbain de ZAC,
- La reprise de la délimitation entre les zones UB et UC pour l'adapter au plan de ZAC sur la localisation des typologies de logements (individuels, individuels groupés, collectifs),
- La reprise du périmètre de mixité sociale avec la modification du taux de logement social qui passe de 50% à 60% selon le souhait de la commune,
- Des compléments au règlement et spécifications portées aux sous-secteur UBt et UCt correspondant au secteur du projet.

Aussi, conformément aux articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme, le projet ne pourra intervenir que par modification justifiée du document d'urbanisme concerné. Cette modification se fera au travers d'une mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) portant sur le PLU de Saint-Martin-la-Plaine, dans le cadre de la DUP emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme (DUP MECDU).

Le projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

7.1.2 Compatibilité au regard du PLH

Le projet s'inscrit dans les orientations du Scot Sud Loire sur la densité en tissu aggloméré existant et dans les extensions urbaines au sein de l'enveloppe potentiellement urbanisable fixé à ce jour à 25 logement/ha pour une commune de centralité locale. Le projet prévoit la réalisation d'une soixantaine de logement sur environ 2ha, soit une densité de l'ordre de 30 log/ha.

La Commune de Saint-Martin-La-Plaine, dans le cadre du plan triennal de rattrapage 2014-2016 au titre de l'article 55 de la loi SRU, a été identifiée, avec un déficit de logements sociaux qui a conduit a classé au PLU des secteurs d'orientations d'aménagements susceptibles de permettre des opérations de logements. Le secteur de « La Transmilière » fait partie des priorités d'aménagement en habitat permettant de rééquilibrer son déficit.

Le programme comprend la réalisation d'une soixantaine de logements dont 60% en logements sociaux mixant les typologies d'habitat (du petit collectif à la maison individuelle) avec l'aménagement d'espaces publics (cheminements, placette…).

La commune de Saint-Martin-la-Plaine, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Etienne Métropole, doit répondre à des objectifs ambitieux de production de logements entre 2019 et 2040. L'objectif global pour la période 2019-2040 est de 293 logements, avec une répartition spécifique pour les cinq premières années (2019-2025) fixant l'objectif de production à 17 logements par an, soit 119 logements au total, dont une part importante sera dédiée au logement social. La période suivante (2026-2040) vise la construction de 174 logements supplémentaires, avec un objectif de 60 à 75 logements sociaux, répartis sur plusieurs secteurs identifiés dans le PLUI, notamment dans des zones de densification en centre-bourg et sur la ZAC de la Transmilière.

À ce jour, la commune a déjà autorisé 127 logements entre 2019 et 2023, avec des projets engagés comme ceux des Cours et de la ZAC La Transmilière, qui comptabilisent respectivement 33 logements, dont 21 sociaux, et 58 logements, dont 37 sociaux. En tout, la capacité de production est estimée entre 218 et 308 logements, incluant des extensions urbaines et des réhabilitations de bâtiments anciens.

Concernant le logement social, l'objectif pour la période 2019-2022 était de 35 logements, et bien que la commune ait déjà réalisé 18 logements sociaux pendant cette période, elle prévoit encore de nouveaux projets pour atteindre un total de 80 à 85 logements sociaux à l'horizon 2040. Une projection théorique pour rattraper les obligations liées à l'article 5 de la loi SRU prévoit la construction de 150 logements sociaux d'ici 2040.

Par ailleurs, face à son déficit de logement sociaux sur son territoire, la commune est en cours d'élaboration, avec les services de l'Etat, d'un contrat de mixité social qui devrait aboutir d'ici fin 2025. Ce contrat fixe les ambitions de la commune qui sont de porter à 50% le taux de logement sociaux sur le périmètre de l'agglomération.

7.1.3 Respect et prise en compte d'autres normes réglementaires

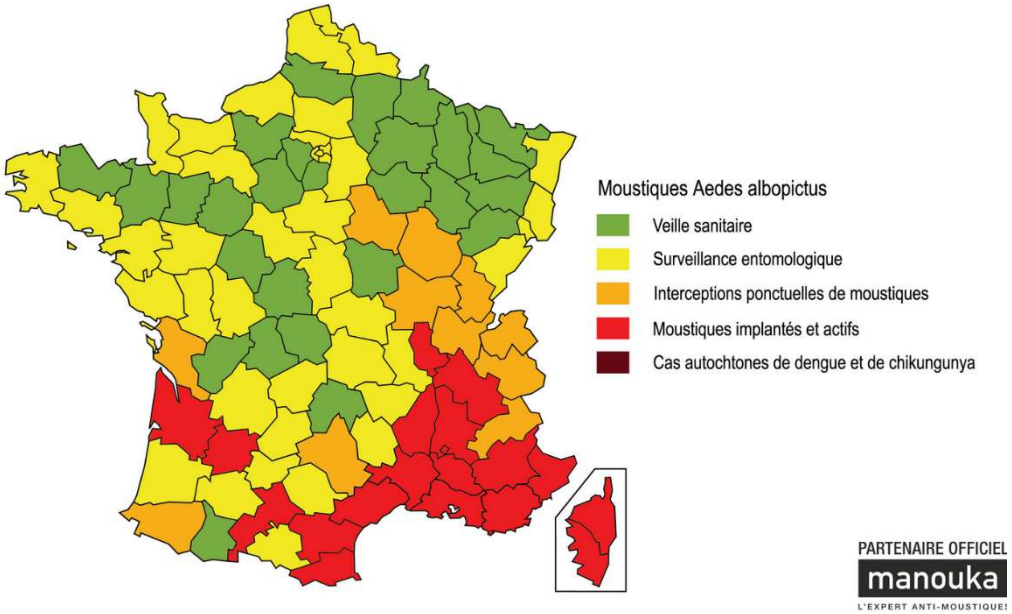
- **Le moustique Aedes albopictus plus connu sous le nom de « moustique tigre »**

Il est arrivé dans le sud de la France dès 2004 et son territoire d'implantation est en pleine expansion. Apparu en 2009 dans la Région Rhône-Alpes, il est aujourd'hui considéré comme implanté dans la Loire. Le département a ainsi été inscrit dans la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations.

Du mois de mai à la fin de l'été, le moustique tigre peut inoculer certaines maladies. Il peut être porteur potentiel du virus de la dengue ou du chikungunya.

L'arrêté préfectoral du 15 mai 2019 a fixé les modalités de mise en œuvre du plan national anti dissémination du chikungunya et de la dengue complétée du virus Zika dans le département de la Loire.

Les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés devront, pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires d'Aedes albopictus et pour les supprimer le cas échéant.



- **Ambroisie**

L'ambroisie (Ambrosia artemisiifolia) constitue une plante potentiellement présente sur la commune de Saint-Martin-la-Plaine en raison de sa très forte expansion. Cette plante pionnière invasive est "indésirable" car elle provoque des allergies chez un nombre croissant de personnes.

En cohérence avec les orientations du Plan Régional Santé Environnement qui réaffirment que seule une action territoriale coordonnée, multi-partenariale et inscrite dans la durée pourrait relever le défi de la lutte contre la prolifération de l'ambroisie et ses impacts sanitaires, la Loire a engagé un plan départemental de lutte contre l'ambroisie qui associe les services de l'Etat, l'ARS, les collectivités locales, la profession agricole, les gestionnaires de voieries, les associations. L'arrêté préfectoral du 18 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'ambroisie dans le département de la Loire sera respecté.

Les travaux de terrassement et chantiers ainsi que les travaux d'aménagement des espaces verts ne devront pas conduire à disséminer des plans ou graines d'ambroisie. La prévention de la prolifération de l'ambroisie et son élimination sur toutes terres rapportées et/ou remuées lors de chantiers de travaux, est de la responsabilité du maître d'ouvrage, qui met en œuvre les moyens nécessaires et en particulier anticipe la gestion de l'ambroisie dans les marchés de travaux. La gestion des espaces verts doit intégrer l'élimination des plants d'ambroisie pouvant se développer dans les jachères fleuries, massifs, parterres, ronds-points.

L'insertion du projet dans son environnement naturel et paysager

7.2 Au regard de son insertion dans l'environnement

7.2.1 Mesures correctrices en phase chantier

Les terrassements et les chantiers sont générateurs de pollutions et de nuisances pour le voisinage (bruit, émissions de poussières, déplacements d'engins…).

Certaines mesures générales sont alors mises en place afin de diminuer les impacts généraux potentiels sur l'environnement physique, naturel et humain.

Lutte antivectorielle

Un cahier des charges rappelant les bonnes pratiques de chantier permettant de lutter contre le développement de lieux de pontes du moustique (points avec collection d'eau) devra être mis à disposition des différents intervenants.

Ambroisie
La gestion préventive au sein du chantier joue un rôle prépondérant dans la lutte contre l'ambroisie.

Les activités induisent un fort risque d'envahissement tout au long des travaux et les opérations de prévention demandent une très bonne coordination. Ainsi, plusieurs actions peuvent être mises en place pour éviter l'installation de la plante ou l'aggravation de l'envahissement :

- Prévoir pour le marché public une clause « ambroisie » dans le cahier des clauses techniques particulières (CCTP).
- Contrôler la présence de semences dans les intrants (provenance des matériaux utilisés, etc.). Vérifier l'utilisation antérieure des engins et les nettoyer.
- Couvrir les tas de terre/granulats par couvert végétal, paillis ou membrane textile.

Intégration du projet vis-à-vis des enjeux liés au milieu physique

Les travaux de génie civil réalisés dans le cadre du projet respecteront un ensemble de dispositions et de contraintes techniques (études géotechniques, choix techniques, …) permettant de garantir la stabilité des aménagements dans le temps. Les terres végétales issues du décapage préalable et les matériaux excédentaires seront, dans la mesure du possible, réutilisés pour les modelages paysagers. Ces surfaces seront ensuite enherbées afin d'assurer une bonne stabilisation des talus et de prévenir le développement des plantes indésirables comme l'ambroisie.

Toutes les dispositions seront également prises afin de garantir l'absence de risque de pollution des écoulements souterrains lié à l'infiltration des eaux de ruissellement collectées sur le site.

Sécurité du chantier

Afin d'assurer la sécurité des usagers du domaine public, des dispositifs généraux d'information (signalisation spécifique, jalonnements provisoires, …) et de prévention (clôtures, barrières, …) seront mis en place, notamment l'indication du chantier :

- la protection du chantier par des clôtures et portails, avec signalisation réglementaire d'interdiction d'accès,
- le jalonnement des itinéraires obligatoires d'accès ou de sortie de chantier pour la desserte et l'approvisionnement du chantier ou l'évacuation des déblais,
- le jalonnement et le balisage des itinéraires provisoires pour les piétons, les cycles et les véhicules.

Mesures de prévention pour limiter les poussières

Limiter les émissions de poussières en choisissant des techniques aussi peu émissives que possible, par exemple en démontant plutôt qu'en cassant lorsque c'est possible. Sinon, il est possible d'abattre les poussières avec de l'eau et humidifier les gravats pour qu'elles ne se remettent pas en suspension lorsqu'ils sont évacués.

Nuisances sonores

En phase travaux, il se produit des bruits ponctuels et continus (déplacement des machines lourdes, chargement et déchargement de matériaux, excavations…) pouvant entraîner des nuisances sonores, d'autant plus que le projet a lieu en partie en zone urbanisée. Les impacts sonores produits sont toutefois de courte durée et réversibles.

Les nuisances sonores émises par les chantiers seront strictement limitées, d'une part grâce à l'utilisation par les entreprises de matériels modernes répondant aux normes actuelles d'émissions de bruit, et d'autre part du fait de l'application de mesures adaptées au site qui seront définies en accord avec les autorités municipales.

En outre, les dispositions suivantes seront prises d'une manière générale :

- utilisation d'engins et de matériels conformes aux normes en vigueur et, dans la mesure du possible, des techniques les moins bruyantes,
- respect d'horaires compatibles avec la vie du voisinage,
- information des tiers.

Aires de stationnement des engins et du matériel

Afin de limiter tout risque de pollution en phase travaux, les zones de stationnement des engins de chantier seront réalisées sur des surfaces imperméabilisées ou à l'aval des cuves.

De même, le nettoyage, l'entretien, la réparation et le ravitaillement des engins de chantier se feront exclusivement sur des zones réservées à cet effet.

En outre, les entreprises auront obligation de récupérer, de stocker et d'éliminer les huiles de vidange des engins conformément aux articles R.211-60 et suivants du Code de l'Environnement qui interdisent tout déversement dans les eaux superficielles et les eaux

souterraines, par rejet direct ou indirect ou après ruissellement sur le sol ou infiltration, des lubrifiants ou huiles, neufs ou usagés.

Déroulement des travaux

Le coordinateur SPS devra réaliser un cahier technique de chantier.

Un affichage précisera les coordonnées (nom, adresse, téléphone de jour et d'astreinte) de la ou des personnes de la commune à contacter en cas de problème au cours du chantier (pollution, fuite de carburant, découverte de pollution, etc.)

Le coordinateur des travaux devra réaliser un cahier technique de chantier :

- Identification du maître d'ouvrage et son représentant,
- Nature et volume de l'opération,
- Mesures d'hygiène et de sécurité pendant les travaux définis en concertation avec les responsables sécurité du site,
- Emplacement des travaux, des zones de stockage de matériel et d'engins, voies de circulation,
- Moyens de prévention des accidents,
- Moyens d'intervention en cas d'accident.

7.2.2 Mesures en phase exploitation

La commune réalise les prestations d'entretien des espaces verts sur l'ensemble des espaces publics créés :

- Entretien, et tonte du gazon et des espaces enherbés, y compris mesures complémentaires en cas d'implantation d'espèces proliférantes ou allergènes (ambroisie, etc.) ;
- Arrosage des espaces fleuris, du gazon, des espaces enherbés, des arbustes et des haies, entretien du système d'arrosage ;
- Tronçonnage et évacuation des arbres morts ou déracinés ;
- Taille des arbustes et des haies ;
- Haies : entretien et lorsque nécessaire remplacement de tout ou partie des haies, quelle que soit leur longueur.

La gestion des espaces verts mise en œuvre favorise la biodiversité tout en assurant la sécurité des sites, leur pérennité et l'aspect visuel en permanence soigné, pour donner une bonne image du service. À cet effet, le développement de la végétation doit être maîtrisé pour éviter des actes de malveillance (tel que dissimulation d'objets depuis l'espace public) et anticiper les risques de dégradation des ouvrages (tel que chute de branches, développement de végétation sur les clôtures et le génie civil).

Les déchets verts sont valorisés selon une filière adaptée. À cet effet, la commune opère leur nettoyage chaque fois que nécessaire (retrait de contaminants tels que plastiques, canettes, bouteilles, etc.).

7.2.3 Constructions existantes et riveraines

Des constats des lieux réalisés par un huissier des immeubles riverains seront réalisés afin de protéger chaque partie (maître d'œuvre, maître d'ouvrage, riverains). Ils devront être contradictoires et effectués en présence de toutes les parties.

7.2.4 Préservation des vestiges archéologiques

L'article L 531-14 du code du patrimoine réglemente les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Il prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune intéressée qui doit la transmettre au service régional de l'archéologie.

Les articles L 521-1 et suivants du code du patrimoine prévoient que des prescriptions d'archéologie préventive soient émises lorsque des projets publics ou privé affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. La prescription de ces mesures d'archéologie préventive est organisée par la communication des demandes d'autorisations d'urbanisme (ou de déclaration préalable), des déclarations de travaux d'affouillement et des projets de ZAC et d'aménagement soumis à étude d'impact, au Service Régional de l'Archéologie (SRA) – direction régionale des affaires culturelles Rhône-Alpes.

Concernant les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) et les dossiers de ZAC, la consultation du SRA est réalisée à l'initiative de l'autorité compétente en matière d'urbanisme lorsque ces projets sont situés dans une zone de présomption de prescription, ou encore à l'initiative du maire de la commune ou du porteur de projet (pétitionnaire...).

Mesures envisagées

Les principales mesures concernent :

- La prise en considération de l'archéologie préventive (reconnaissance, investigation, sauvetage, ...),
- La déclaration de toutes découvertes fortuites lors des travaux,
- La préservation des sites identifiés durant le chantier par des mesures organisationnelles (signalisation, barrière, ...).

Le maître d'ouvrage et les entreprises chargées d'effectuer les travaux devront se conformer à la législation en matière d'archéologie préventive (article L.523-1 et suivants du Code du patrimoine). En application des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du patrimoine, toute découverte fortuite devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie

8 BILAN AVANTAGES-INCONVENIENTS

8.1 Notion « d'utilité publique »

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique », qui justifie le recours à l'expropriation. La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » :

« considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente quelques inconvénients. Ces derniers n'apparaissent cependant pas excessifs au regard des nombreux avantages qu'offre la procédure, dont la garantie d'une réalisation totale de l'opération sous la conduite de la collectivité.

Ce bilan avantages/inconvénients peut être résumé par les paragraphes suivants.

8.2 Les inconvénients

Les inconvénients de ce projet sont les suivants :

- Atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation ;
- Nuisances en phase travaux une fois le projet défini. Il pourra être relevé quelques nuisances en phase chantier en termes de bruit, de circulation (camion). Le phasage des travaux et les moyens mis en œuvre seront adaptés afin de limiter ces nuisances.

Ces points sont dès à présent connus et feront l'objet de mesure de réduction/évitement (nuisances durant les travaux…) ou de compensation (compensation financière dans le cadre de l'atteinte à la propriété).

8.3 Les avantages

Pour permettre à la collectivité de répondre à l'augmentation de la population et dans un souci de maitriser le développement de son territoire, la commune a défini dans son PLU différentes orientations d'aménagement à destination de l'habitat. Le secteur de « La Transmilière » fait partie des priorités d'aménagement en matière d'habitat, ciblées par la commune.

La réalisation de cette maîtrise foncière permettra la réalisation du projet par phase, afin de :

- **Renforcer le centre-bourg** en développant un habitat relativement dense et en permettant l'accueil de commerces et services, à l'échelle du centre village.
- **Permettre la mixité sociale** en créant des logements locatifs sociaux et en accession, et développer la cohabitation des générations.
- **Repenser les circulations et l'accès à l'école**, en tenant compte de l'évolution des habitudes et de la règlementation ; il s'agira notamment d'aménager un espace d'attente pour les parents en dehors de l'enceinte scolaire.
- **Dimensionner le stationnement nécessaire aux différents usages**, en tenant compte des besoins des usagers de l'ensemble des équipements et services du secteur.
- **Insérer le projet dans l'environnement du centre bourg**, respecter la topographie, les gabarits et les matériaux existants.
- **Aménager les espaces publics** de façon à permettre le développement de la convivialité (espaces verts de détente, cheminements piétons).
- **Relier le site de projet aux secteurs voisins**, par des liaisons continues de façon à assurer la transparence du site, à minima pour les piétons et les cycles.

Tous ces points montrent le potentiel qu'offre le site pour répondre aux enjeux de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE.

8.4 Synthèse

Au regard de ces éléments, il apparaît clairement que la balance du bilan avantages/inconvénients est très nettement favorable à l'intervention sur cet espace situé dans le projet de requalification du centre bourg.

9 CONCLUSION - DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

En conséquence, il est demandé à Madame la Préfète du Département de la Loire de bien vouloir ordonner :

- L'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ;
- L'ouverture de l'enquête parcellaire ;
- L'ouverture de l'enquête liée à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

A l'issue des enquêtes, Madame la Préfète du Département de la Loire sera sollicité afin :

- Que les acquisitions et aménagements nécessaires au projet d'aménagement du centre bourg soient déclarés d'Utilité Publique ;
- Que la Déclaration d'Utilité Publique soit prononcée au profit de CAP METROPOLE.
- Et qu'elle emporte la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

ZAC DE LA TRANSMILIERE

-Commune de Saint-Martin la Plaine-

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES

DOCUMENTS D'URBANISME (DUP-MECDU)

- 2025 -

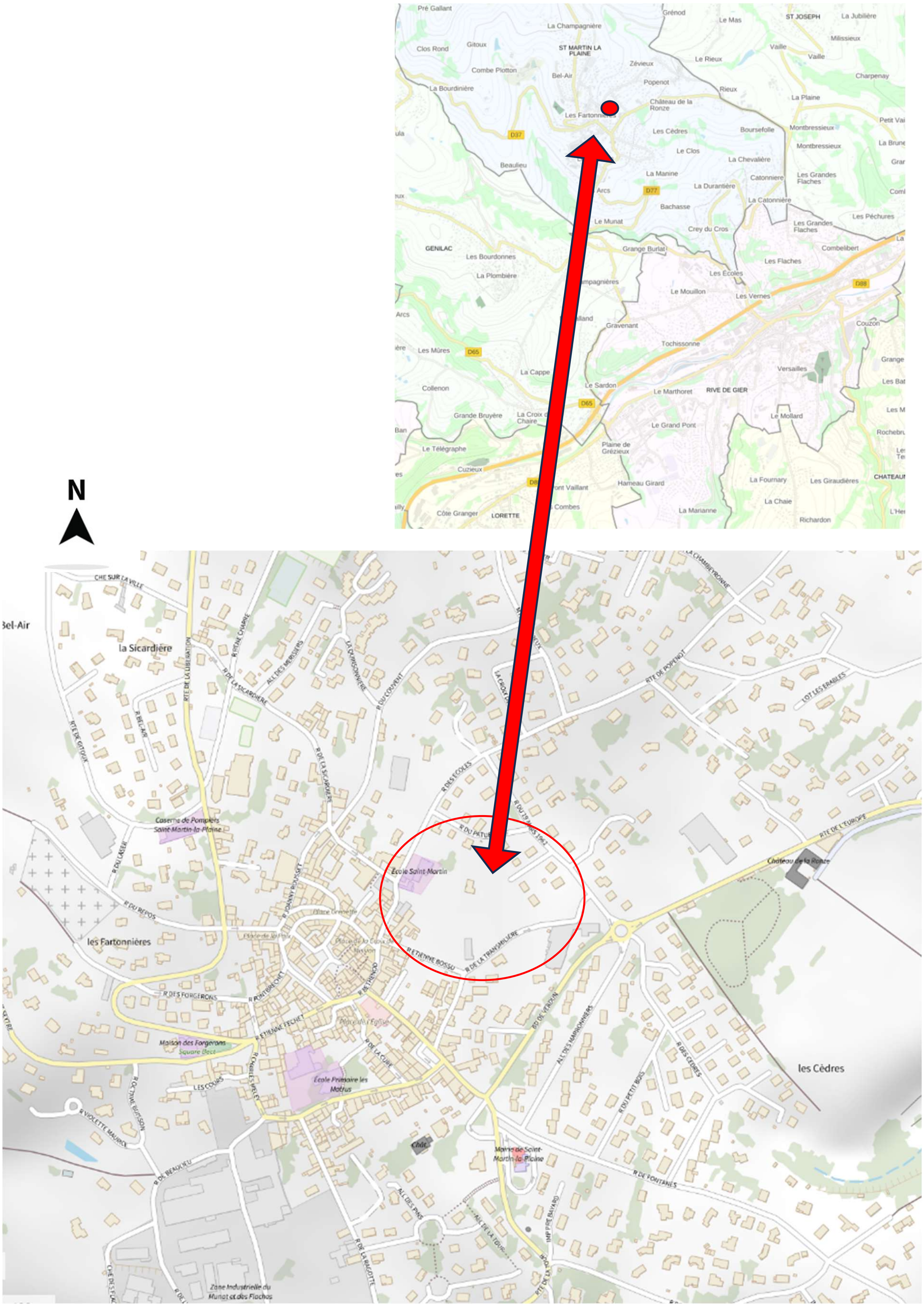
Pièce C - PLAN DE SITUATION

capmétropole
Construction + Aménagement + Patrimoine

Saint Martin la Plaine

Sommaire du dossier d'enquête préalable à la DUP MECDU

Pièce A : Informations juridiques et administratives
Pièce B : Notice explicative
Pièce C : Plan de situation
Pièce D: Plan Général des travaux
Pièce E: Caractéristiques principales de l'opération
Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses
Pièce G : Evaluation environnementale



Echelle : 1/5000 e

Source Géoportail

ZAC DE LA TRANSMILIERE

-Commune de Saint-Martin la Plaine-

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES

DOCUMENTS D'URBANISME (DUP-MECDU)

- 2025 -

Pièce D – PLAN GENERAL DES TRAVAUX

capmétropole
Construction + Aménagement + Patrimoine

Saint Martin la Plaine

Sommaire du dossier d'enquête préalable à la DUP MECDU

Pièce A : Informations juridiques et administratives
Pièce B : Notice explicative
Pièce C : Plan de situation
Pièce D: Plan Général des travaux
Pièce E: Caractéristiques principales de l'opération
Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses
Pièce G : Evaluation environnementale

Sommaire de la pièce -D -

PLAN GENERAL DES TRAVAUX..... 0
PLAN PERIMETRAL..... 1

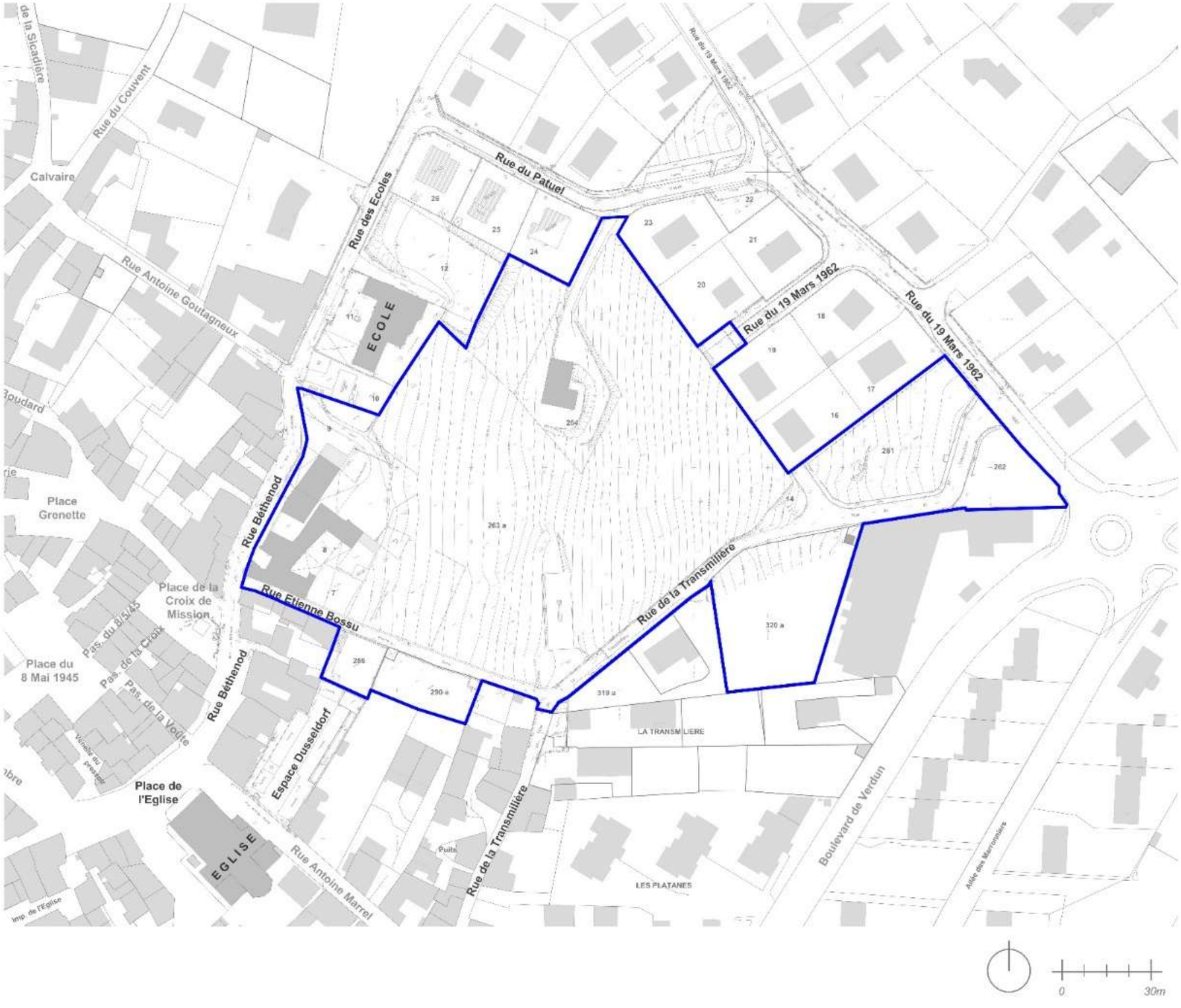
PLAN GENERAL DES TRAVAUX



PLAN MASSE

La répartition des éléments de programme les plus denses répond à une logique de prolongement du centre-bourg, vers une urbanisation moins dense en lien avec les zones pavillonnaires. Le projet a pour ambition de créer un rythme ouvert entre masse bâtie et végétation. C'est une stratégie de construction d'un paysage nouveau, où le végétal et l'architecture sont très associés. La répartition des programmes denses et l'implantation des masses bâties répondent à un objectif de maintien de transparences visuelles sur le grand paysage.

PLAN PERIMETRAL



ZAC DE LA TRANSMILIERE

-Commune de Saint-Martin-la-Plaine-

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES

DOCUMENTS D'URBANISME (DUP-MECDU)

- 2025 –

Pièce E – Caractéristiques principales de l'opération

capmétropole
Construction + Aménagement + Patrimoine

Saint Martin la Plaine

Sommaire du dossier d'enquête préalable à la DUP MECDU

Pièce A : Informations juridiques et administratives
Pièce B : Notice explicative
Pièce C : Plan de situation
Pièce D: Plan Général des travaux
Pièce E: Caractéristiques principales de l'opération
Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses
Pièce G : Evaluation environnementale

Sommaire de la pièce -E -

1 Le contexte 2
2 Le cadre administratif de la concession 3
3 Les principes d'aménagement 4
3.1 Les enjeux urbains 8
3.1.1 ETENDRE LE CENTRE-BOURG 8
3.1.2 RETROUVER DES CONTINUITES URBAINES 9
3.1.3 UNE NOUVELLE « RUE » 9
3.1.4 LE SCHEMA DE DEPLACEMENT ET DE STATIONNEMENT 9
3.1.5 UNE STRUCTURE URBAINE DE QUALITE 11
3.1.6 LA GESTION DE LA TOPOGRAPHIE 11
3.1.7 LIEN AVEC L'ECOLE 11
3.2 Les enjeux architecturaux 12
3.2.1 COMPOSITION ET VOLUMETRIE 12
3.2.2 UNE DIVERSITE DE FORMES 13
3.2.3 UN NOUVEAU MODE D'HABITER 14
3.2.4 LA NOTION DU CADRE DE VIE AU COEUR DES PREOCCUPATIONS 15
3.2.5 UNE ARCHITECTURE EN HARMONIE AVEC L'EXISTANT 16
3.3 Les enjeux environnementaux 17
3.3.1 LES ENJEUX D'USAGES ET DE CADRE DE VIE 17
3.3.2 LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX 18
3.3.3 LES ENJEUX TECHNIQUES 18
4 Le programme prévisionnel des constructions 20
5 Le programme des équipements publics 23
5.1 Descriptif des aménagements 23
5.1.1 LES VOIRIES 24
5.1.2 LA PLACETTE 27
5.1.3 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET CHEMINEMENTS PIETONS 28
5.1.4 LE PARKING 30
5.2 Descriptif des réseaux 30
5.2.1 RESEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES 30
5.2.2 RESEAUX DES EAUX USEES 32

5.2.3 LE RESEAU D'EAU POTABLE 33
5.2.4 LES RESEAUX SECS 34
5.2.5 L'ECLAIRAGE PUBLIC 34

1 Le contexte

Pour permettre à la collectivité de répondre à l'augmentation de la population, de proposer des logements accessibles à tous notamment par le biais du logement social, et dans un souci de maitriser le développement de son territoire, la commune a défini dans son PLU différentes orientations d'aménagement à destination de l'habitat. Le secteur de « La Transmilière » fait partie des priorités d'aménagement en matière d'habitat, ciblées par la commune.

Du fait de la situation centrale du site, à proximité du centre-bourg, le secteur de la Transmilière a pour objectif de répondre aux enjeux suivants :

- proposer un aménagement dans la continuité de l'existant, dans une parcelle en dent creuse entre le centre-bourg et une zone pavillonnaire,

- respecter le développement des secteurs résidentiels prévue dans le PLU à l'échelle de la commune,

- réaliser un projet de logement visant à mixer les publics, et ainsi assurer la pérennité des commerces et services existants et le maintien des classes dans les établissements scolaires de la commune,

- créer un espace dédié au logement en cohérence avec l'architecture du tissu urbain existant et connecté au centre-bourg,

- axer l'opération sur une majorité de logements sociaux,

- compléter l'offre de services et de commerces sur la commune (essentiellement envisagés en rez-de-chaussée),

- créer des aménagements pour favoriser les connexions mode doux, les liaisons piétonnes accessibles aux personnes à mobilité réduite dans le centre-bourg et avec les secteurs avoisinants, ainsi que des espaces publics de proximité.

La Commune de Saint-Martin-la-Plaine, dans le cadre du plan triennal de rattrapage 2014-2016 au titre de l'article 55 de la loi SRU, a été identifiée, avec un déficit de logements sociaux qui a conduit a classé au PLU des secteurs d'orientations d'aménagements susceptibles de permettre des opérations de logements. Le secteur de « La Transmilière » fait partie des priorités d'aménagement en habitat permettant de rééquilibrer son déficit.

Le programme comprend la réalisation d'une soixantaine de logements dont 60 % en logements sociaux mixant les typologies d'habitats (du petit collectif à la maison individuelle) avec l'aménagement d'espaces publics (cheminements, placette…).

Au vu des qualités physiques du site (relief, exposition), la commune a fait le choix de proposer sur cet ilot un aménagement respectueux des principes de développement durable.

Une mission de maitrise d'œuvre partielle allant jusqu'à la remise d'un projet (PRO) a été confiée par la commune au bureau d'études KUBE.

2 Le cadre administratif de la concession

Le projet de la Transmilière est une opération publique en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) confiée dans le cadre d'une concession à un aménageur parapublic, la SPL Cap Métropole, dont la commune est actionnaire et sur lequel elle exerce un contrôle dit « analogue » ou « *in house* ». L'opération est conduite aux risques et profits uniques de la commune.

Par délibération en date du 13 novembre 2019, la commune de Saint-Martin-la-Plaine a confié la réalisation de l'aménagement de la ZAC de la Transmilière à la SPL Cap Métropole. Le traité de concession a été signé entre la commune de Saint-Martin-la-Plaine (concédant) et Cap Métropole (concessionnaire) le 22 novembre 2019.

Ce montage permet ainsi à la commune via son aménageur de maîtriser l'essentiel du déroulé de l'opération, en termes d'ambitions, de programmation, de phasage, de coûts. En cohérences avec les documents de cadrage (PLU/PLUi, PLH…) et avec ses ambitions, la commune peut donc :

- orienter la réalisation des constructions en fonction du public ciblé
- contrôler les types de produits immobiliers et les prix de vente, afin d'offrir un véritable parcours résidentiel. Cette démarche permet de garantir l'accessibilité au logement pour différents profils, tout en assurant une mixité sociale et une diversité d'offres adaptées aux besoins spécifiques de la population ;
- organiser le phasage de l'opération en conséquence.

Le montage ainsi retenu offre à la commune une bonne maîtrise de la réalisation de l'opération et de son ajustement aux regards des contextes réglementaires, économiques et sociaux.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé en mai 2018, et le conseil municipal de décembre 2023 a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le Programme des Equipements Publics (PEP).

3 Les principes d'aménagement

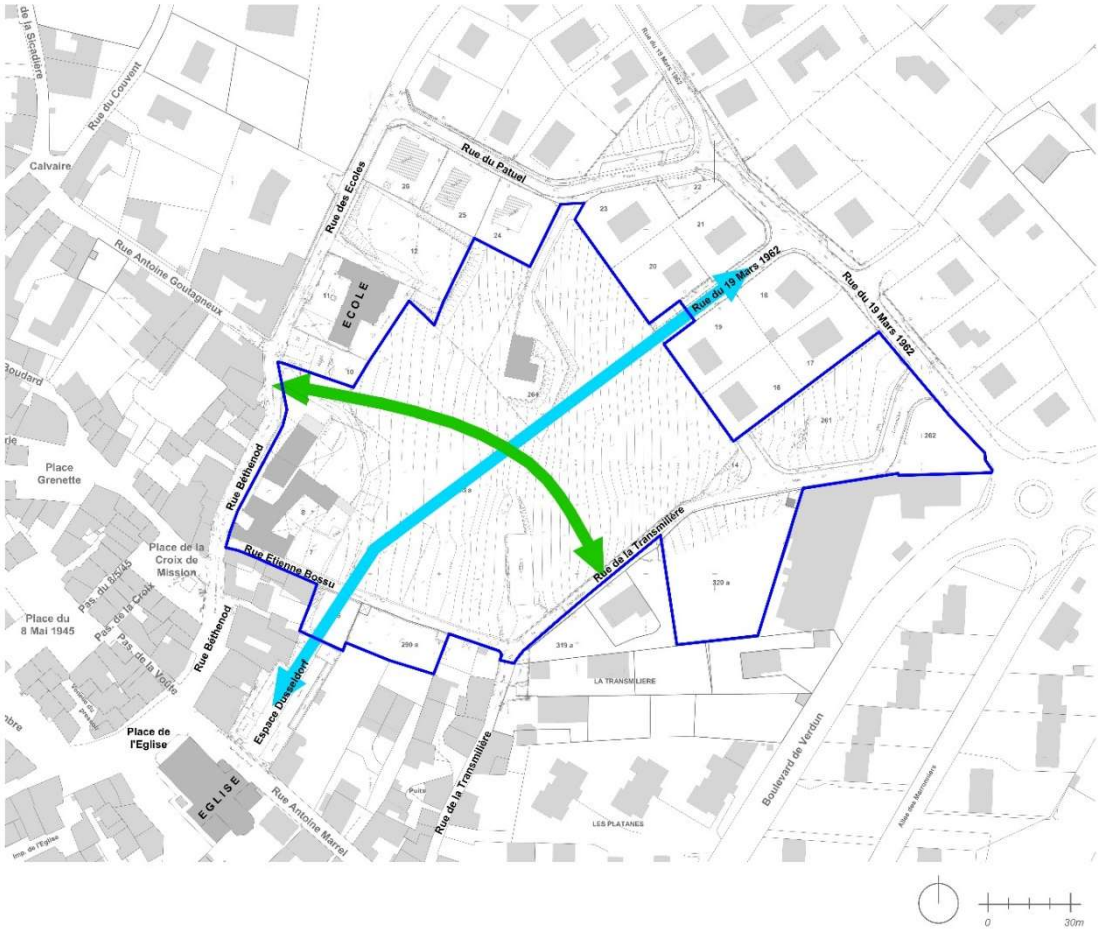
A- **Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération**

Le parti d'insertion urbaine est déterminé par les objectifs suivants :

- Sur le plan morphologique et paysager :
  - Respecter les lignes directrices de la topographie pour assurer l'insertion paysagère des constructions ;
  - Suivre une logique de densité et de hauteur dégressive du centre vers les zones pavillonnaires ;
  - Assurer une diversité de l'habitat ;
  - Réaliser un réseau d'espaces publics et collectifs de proximité.
- Sur le plan des déplacements :
  - Créer un lien fort avec le centre-bourg de la commune ;
  - Faciliter les liaisons douces au sein de la ZAC et notamment avec le groupe scolaire ;
  - Assurer une bonne irrigation de l'opération diffusant les flux automobiles pour réduire les impacts directs sur les quartiers environnants et notamment le centre-bourg, dont les largeurs de rues ne peuvent accueillir davantage de circulation ;
  - Offrir un bon maillage des voies avec le réseau de voiries existantes.

Les grandes lignes de composition de la ZAC sont construites autour de deux axes majeurs d'inscription urbaine qui se croisent au droit de la ZAC :

- Un axe routier et support des mobilités douces Nord-Est/Sud-Ouest, caractérisé par la création d'une nouvelle voie de desserte des futurs logements permettant de relier la rue du 19 mars 1962 au centre-bourg. Cette voie permettra aussi d'offrir un maillage avec les rues Transmilière et Bossu permettant à la ZAC d'être « autonome » sur la question des flux routiers.
- Un axe piéton Nord-Ouest/Sud-Est, qualifié par un grand espace paysager reliant la rue de la Transmilière à la rue Bethenod, transversalement à la voie de desserte créée.



B- **Garantir la diversité et la mixité des différents types de programme**

- Renforcer un axe de densité urbaine.

La répartition, des éléments de programme les plus denses, répond à une logique de prolongement du centre-bourg vers une urbanisation moins dense en lien avec les zones pavillonnaires. Il ne s'agit pas de reproduire le type de formes urbaines du faubourg, en recréant une continuité du bâti à l'alignement, mais de créer un rythme ouvert entre masse bâtie et végétation. C'est une stratégie de construction d'un paysage où le végétal et l'architecture sont très associés. La répartition des programmes denses et l'implantation des masses bâties répondent à un objectif de maintien de transparences visuelles sur le grand paysage.
De plus, le programme tend à offrir des logements sociaux, afin de diversifier l'offre sur la commune.

- Permettre une diversité des typologies.

Le plan répond à un objectif de mixité des programmes. Le parti d'aménagement retenu laisse place à une pluralité des formes urbaines dont la cohérence est assurée par des principes morphologiques et paysagers affirmés. Cette approche garantit la création d'un paysage urbain structuré et qualifié, cohérent avec le bourg existant.

Les logements sociaux, pleinement intégrés dans cette opération, bénéficient également de cette diversité architecturale, assurant une cohésion esthétique et fonctionnelle avec

l'ensemble du projet. Leur insertion se fait de manière fluide, contribuant à la mixité sociale et à l'équilibre de l'aménagement global, sans rupture avec le cadre existant.

C- **Permettre une bonne insertion environnementale de l'opération**

L'importance de l'opération et la situation du terrain à l'articulation du centre-bourg et des zones pavillonnaires, nécessitent d'apporter une attention particulière à l'intégration du projet dans le paysage :

- Apporter une réponse morphologique et architecturale cohérente.

Le plan de masse et les formes urbaines proposés visent à répondre :

- À la nécessité de densité liée à la proximité du centre-bourg ;
- À la volonté de retrouver de nombreux espaces paysagers, afin de créer un cadre de vie de qualité ;
- À la gestion de la pente, des eaux de ruissellement et des vues.

La réponse apportée passe par :

- La structure urbaine qui permet d'orienter le site ;
- La typologie architecturale proposée ;
- La maîtrise des implantations pour préserver les vues.

- Retrouver des espaces paysagers au cœur de la ZAC.

La densité dégressive permet de créer une limite poreuse entre espaces naturels et espaces urbanisés. Les trames vertes publiques et les jardins privatifs assurent une pénétration du végétal au cœur de la ville.

- Gérer les eaux pluviales par la création d'espaces paysagers favorisant la biodiversité.

La densification, avec un recours au stationnement souterrain pour les programmes collectifs, permet de réduire les emprises au sol et donc les surfaces imperméabilisées. Les objectifs sont de privilégier la rétention d'eau et une infiltration la plus diffuse possible, avec exutoire dimensionné suivant la réglementation de Saint-Etienne Métropole, dans des nouveaux réseaux qui dissocient les eaux pluviales.

D- **Construire une cohérence paysagère à partir des lignes de force du site avec une pluralité de typologies architecturales et une variété d'ambiances**

❖ **Mettre en scène le grand paysage.**

Le site de la Transmilière offre des vues panoramiques de grande qualité sur le grand paysage et les Monts du Pilat. Le projet s'attache à mettre en scène le grand paysage et à valoriser ces qualités visuelles de plusieurs manières :

- L'espace paysager au cœur de l'opération s'ouvre en direction du grand paysage ;
- Le bâti est orienté de manière préférentielle en direction de la vue ;

- Les formes urbaines et les implantations du bâti répondent à une logique d'étagement, qui permet au plus grand nombre de logements de bénéficier des vues.

❖ **Créer une silhouette homogène inscrite dans la logique du site et de l'existant**

Les lignes directrices des voies et du bâti permettent de créer une silhouette homogène grâce à des lignes d'implantation dominantes respectueuses de la topographie, tout en s'ouvrant à une diversité et une variété des volumétries et des architectures en harmonie avec le velum du bourg actuel. La densité et les hauteurs sont dégressives du Nord-Ouest au Sud-Est.

❖ **Recomposer un paysage intérieur autour d'un maillage vert diversifié.**

Le maillage vert est composé d'espaces différenciés et hiérarchisés ouverts à une diversité d'usages et assure de multiples fonctions :

- Il permet une mise à distance des formes urbaines les plus denses (logements collectifs ou intermédiaires) avec l'habitat moins dense (logements individuels ou groupés) ;
- Il accueille un réseau de cheminements piétons qui assure des liens entre les différents programmes ;
- Il offre un bon potentiel de confort bioclimatique en établissant une relation étroite entre végétation et architecture ;
- Il est le support d'une biodiversité ordinaire.



Plan mettant en évidence les espaces paysagers et l'orientation des bâtiments privilégiant la vue et l'orientation Sud

3.1 Les enjeux urbains

3.1.1 ETENDRE LE CENTRE-BOURG

La question du paysage urbain soulève aujourd'hui de nombreuses préoccupations. Et au moment où, on prend conscience de notre difficulté à produire de nouveaux espaces de la ville, et surtout à projeter la croissance continue des centres urbains, le projet d'aménagement du secteur de la Transmilière offre la possibilité de retravailler ou d'étendre le centre-ville de Saint-Martin-la-Plaine, de créer des liens ou de retrouver des liaisons.

Le projet d'aménagement du secteur de la Transmilière s'inscrit ainsi dans cette logique étant constitué d'une importante emprise foncière à proximité immédiate du centre-bourg.

L'urbanisation de ce site permet ainsi de retrouver des liaisons et de réorienter une partie du centre-bourg de Saint-Martin-la-Plaine.

3.1.2 RETROUVER DES CONTINUITES URBAINES

Le projet d'aménagement du secteur de la Transmilière propose :

- D'une part la création d'une nouvelle voie de desserte entre le centre bourg et la rue du 19 mars 1962,
- D'autre part la requalification de la rue Transmilière, afin de lui conférer le gabarit d'une voie à double sens.

L'objectif étant de créer un maillage du réseau viaire, afin de retrouver des liaisons en continuité de l'espace urbain. Il sera ainsi essentiel d'éviter les voies en impasse qui ont pour incidence de créer un urbanisme enclavé, en dissonance et déconnecté de la structure urbaine existante.
L'objectif du projet est de prolonger la structure urbaine existante, afin de retrouver des continuités avec le centre-bourg de Saint-Martin-la-Plaine.

3.1.3 UNE NOUVELLE « RUE »

L'enjeu du projet est de créer une voirie qui ne soit pas perçue comme une simple voie de desserte en rupture avec les rues existantes du centre-bourg, mais véritablement comme une « rue » insérée dans le tissu urbain existant.
Pour cela, il est indispensable :

- De concevoir cette rue comme un espace public et non comme un espace « routier ». En effet, elle est composée comme un lieu d'animation, de convivialité, de rencontres, de promenade, etc., en opposition avec les aménagements de type « routier » qui privilégient la voiture. La voirie nécessite d'être hiérarchisée, dans un esprit de rue, et non de route, en continuité du tissu existant (articulé sur le réseau de voirie préexistant). La rue crée une ambiance un lien social que n'amène pas une voirie de type routière. Elle doit offrir un espace partagé avec les cycles,
- De retrouver une densité du bâti qui borde la rue. Plus que la densité, c'est la compacité et la continuité du bâti qui permettra de structurer la rue.

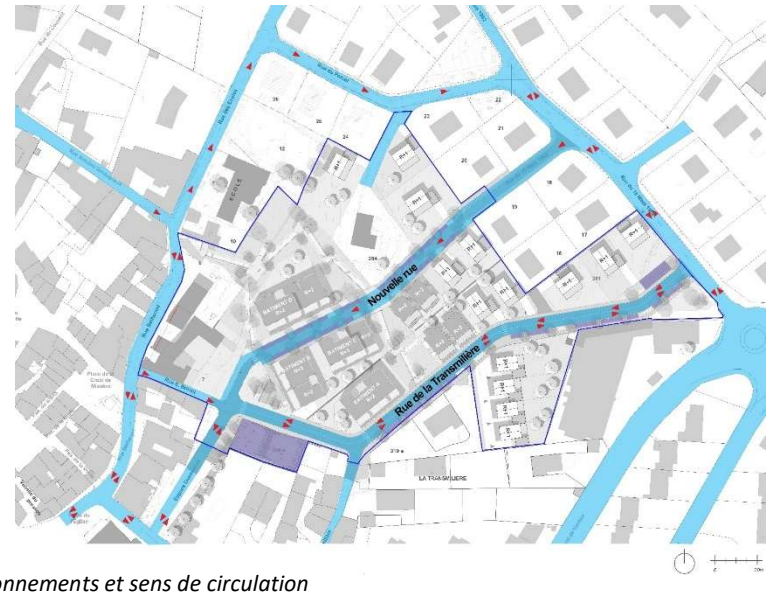
3.1.4 LE SCHEMA DE DEPLACEMENT ET DE STATIONNEMENT

La création de la nouvelle voie au sein de la ZAC permet d'obtenir un maillage du réseau viaire, afin de retrouver des liaisons et des continuités avec l'espace urbain. Ainsi, le projet conduit à un schéma de déplacement visant à maîtriser les impacts de la circulation automobile induite par les nouveaux logements.
La conception du plan de masse tend à maîtriser les impacts de la circulation automobile tant à l'intérieur de la ZAC que sur les rues environnantes et notamment le centre-bourg, tout en offrant une accessibilité rapprochée aux logements. Elle répond aux objectifs suivants :

- Faciliter l'appropriation de la rue et des espaces publics par les habitants ;
- Définir une hiérarchie claire du réseau de voiries internes (voirie principale à double sens, voirie secondaire ou de desserte à sens unique), cf. plan ci-dessous.

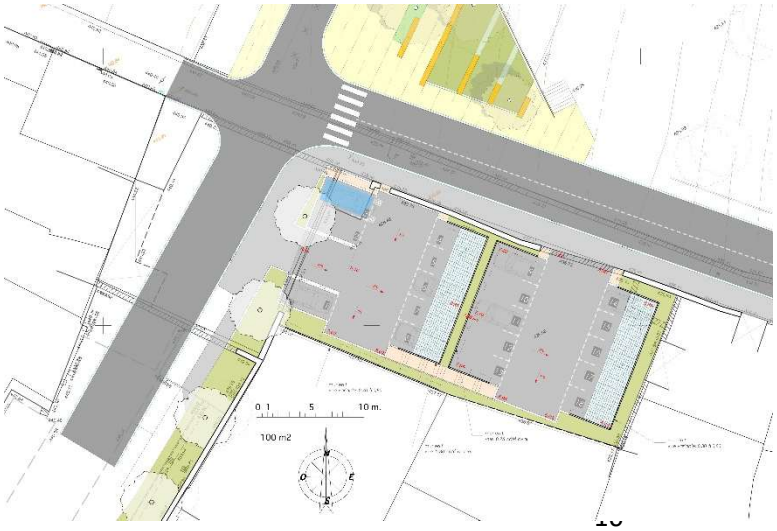
Le projet propose, aussi, un réseau de cheminement favorisant le déplacement de type modes doux pour les déplacements internes en direction du centre-bourg, ou de l'école. Les aménagements prévus ont pour objet de maintenir une porosité du quartier vis-à-vis de l'extérieur et en interne, ainsi que d'assurer un lien entre les différents programmes.
Le projet prend aussi en compte la question du stationnement public en aménageant des places de stationnement le long des principales voies.
Le mode de stationnement privatif sera adapté aux différents types de programme. Il répond aux objectifs suivants :

- Limiter l'emprise physique et visuelle de l'automobile sur les espaces publics ;
- Limiter les mouvements de terrain en exploitant le potentiel offert par l'adaptation au sol des constructions ;
- Réduire les surfaces imperméabilisées.



Plan des voiries, stationnements et sens de circulation

En complément des stationnements aménagés le long des voiries, il est envisagé la réalisation d'un parking à proximité de l'espace Igensdorf, en lien avec le centre-bourg, (permettant notamment de retrouver du stationnement de proximité pour les commerces du centre).
Ce parking sera de type aérien (en terrasse).



Exemple aménagement du parking en terrasse

3.1.5 UNE STRUCTURE URBAINE DE QUALITE

Le projet d'aménagement du secteur de la Transmilière propose la création de rues, chemins piétonniers, espaces publics, jardins, etc.

Cette diversité d'aménagements est essentielle pour recréer un tissu urbain riche et cohérent. Chaque espace est conçu de manière à contribuer à une composition urbaine variée et complémentaire.
L'espace public constitue aujourd'hui un levier incontournable pour concevoir un cadre de vie de qualité. À toutes les échelles, il incarne le socle stratégique du projet spatial du tissu aggloméré de centre-bourg. Pour atteindre une structure urbaine harmonieuse, il est nécessaire de qualifier, hiérarchiser et singulariser les lieux afin d'offrir une réelle diversité.
Concevoir une pluralité d'espaces permet de favoriser les rencontres et les échanges en créant des lieux adaptés aux différents usages.

L'enjeu du projet de la Transmilière est donc de structurer des espaces publics variés et cohérents, contribuant à un cadre de vie qualitatif.

3.1.6 LA GESTION DE LA TOPOGRAPHIE

Actuellement, le site est relativement pentu, étant donné qu'il compte une pente d'environ 40 %. Il est donc important de prendre en compte et de composer avec la topographie du site.
Cependant, cette pente est aussi l'occasion d'ouvrir le site sur le grand paysage et les monts du Pilat.
Ainsi, le projet tend à profiter de la déclivité du site, modelée en pente douce comme un « amphithéâtre » et de jouer avec cette pente en respectant son ordre naturel : talus, murets et surplombs gèrent en grande partie les rapports de voisinage et en fondent l'expression paysagère.
L'espace public est alors l'occasion de mettre en scène la vue sur le paysage en créant des espaces singuliers d'observation et d'ouverture.
Le projet d'aménagement du secteur de la Transmilière profite de la topographie et de sa situation pour révéler les richesses du site.

3.1.7 LIEN AVEC L'ECOLE

L'étude de l'agence d'urbanisme EPURES, en 2014, montre que la réalisation de la ZAC ne générera pas une augmentation des effectifs scolaires, mais simplement leur stabilisation.
La présence de l'école primaire privée « Les Marelles » située au Nord et sur la partie haute du site, crée un point de centralité rythmé par les entrées et les sorties des enfants.

Aujourd'hui, l'entrée est située sur la rue Bethenod, qui est relativement étroite et qui peut ainsi poser des problèmes de sécurité.
La réalisation d'un espace paysager avec des cheminements piétons au cœur de la ZAC est l'occasion de réorienter l'école et de modifier les usages.
Il est ainsi envisagé d'aménager une nouvelle entrée sur la partie basse de l'école en lien avec les nouveaux cheminements piétons créés.

Suite aux différents échanges avec l'OGEC et la Directrice de l'Ecole, cette réorientation de l'école serait l'occasion de :

- Retrouver une nouvelle entrée à l'école avec des espaces plus amples permettant une meilleure mise en sécurité des enfants ;
- Répartir les flux notamment aux entrées et sorties (en lien avec la nouvelle voie créée au cœur de la ZAC) qui sont concentrées aujourd'hui sur la rue Bethenod ;
- Retrouver une liaison piétonne avec le centre-bourg et l'espace Igensdorf ;
- D'ouvrir l'école sur ce nouveau quartier permettant d'animer et faire vivre les espaces publics créés dans le cadre de la ZAC.

Le projet permet cette opportunité. Néanmoins il appartiendra à l'OGEC de se positionner.

3.2 Les enjeux architecturaux

Afin de structurer la rue, le programme cherche à retrouver une certaine densité et continuité des masses bâties en lien avec le centre-bourg. C'est pourquoi, le projet d'aménagement du secteur de la Transmilière propose d'implanter les nouveaux logements le long des rues.

Pour minimiser cette notion de densité et répondre aux attentes actuelles en matière de logements, il est indispensable de travailler :

- Sur la composition et la volumétrie du bâti
- Sur la diversité des formes
- Sur la notion de cadre de vie

3.2.1 COMPOSITION ET VOLUMETRIE

Plus que la hauteur, c'est la compacité et la continuité du bâti qui sont à corréler avec la densité. Ainsi, la densité n'est pas liée au choix de la typologie d'habitat, mais davantage à une question de continuité, de composition et de volumétrie. Ainsi, il est possible de structurer une rue sans pour autant avoir des modèles d'habitat très dense. Il s'agit surtout de retrouver un équilibre entre masses bâties et espaces ouverts. Il s'agit de réaliser des îlots ouverts permettant toutefois une certaine densité, afin de structurer la rue tout en permettant de retrouver des respirations et des ouvertures pour des logements de qualité, et de minimiser l'impression de densité.
Cette volonté de combiner desserrement / resserrement urbain et intensification de l'espace habité nécessite d'être soutenue par une attention forte, portée d'une part, à la

nature et à la forme des rapports entre espaces privés, espaces collectifs et espaces publics et, d'autre part, à l'exigence d'une pensée conjointe des vides et des pleins.
L'implantation et la géométrie des volumes instituent, d'une part des règles de composition urbaines (angles, alignements, retraits, ouvertures, fermetures), et d'autre part l'organisation d'une densité (découpage parcellaire, rapports de mitoyenneté, desserte et viabilisation, refus des vis-à-vis, échappées visuelles, diversité des angles de vue et profondeurs de champ).
Ce travail de composition prend ainsi en compte la notion de profondeur qui autorise que le regard puisse s'échapper entre des volumes bâtis sur un cœur d'îlot planté, apportant ainsi toute une richesse au tissu urbain. La volumétrie, la profondeur et la porosité du bâti, permettent aussi la prise en compte de l'ensoleillement au cœur des îlots.

3.2.2 UNE DIVERSITE DE FORMES

Afin de répondre à la nécessité de retrouver davantage de densité, il est indispensable de réfléchir sur de nouvelles formes urbaines en harmonie avec le bourg existant.
Face à la centralisation d'activité ou d'habitat qui s'opère dans la société actuelle, trop nombreuse, restent aujourd'hui les opérations fondées sur la reproduction d'un modèle quasi-unique qui ne permet pas d'assurer la mixité des formes, ni celle de la géographie sociale des quartiers dans lesquels elles s'insèrent. On constate ainsi une uniformisation des formes.
A cette problématique, il est indispensable de retrouver une mixité des formes. Seule, la variété des formes et des types permettra de concilier mixité, densité, en produisant une intensité urbaine créée par la rencontre des formes et des ordres typologiques.
Le projet de la ZAC propose ainsi une grande diversité de formes urbaines : logements collectifs, logements intermédiaires, logements groupés, logements individuels.



Plan des différentes typologies mettant en évidence l'implantation des typologies les plus denses (Logements Collectifs) à l'ouest du site en lien avec le centre-bourg, et les maisons individuelles à l'Est du site à proximité des lotissements existants.

3.2.3 UN NOUVEAU MODE D'HABITER

Le projet d'aménagement du secteur de la Transmilière crée les conditions pour favoriser des formes d'habitat innovantes, vectrices d'une nouvelle façon d'habiter le centre-bourg. En continuité du tissu existant, par leur morphologie et leur matérialité, elles sont en harmonie, font écho au patrimoine bâti existant, tout en proposant de nouveaux espaces domestiques, en adéquation avec les modes de vie contemporains et les exigences sociales et environnementales qui en découlent.
Les dispositifs spatiaux sollicités permettent de conférer une épaisseur au logement, par une transition progressive entre espace public et privé, et de créer un espace au sein même de la parcelle, véritable prolongement extérieur de l'habitat.

Si la morphologie et l'intégration urbaine restent des composantes essentielles pour la qualité de l'habitat, il est néanmoins nécessaire de réfléchir sur la notion d'habitabilité. Créer un logement de qualité consiste avant tout à réaliser un habitat capable de s'adapter aux modes de vie de chacun (familles, personnes vivant seules, jeunes, personnes âgées, etc.). Il s'agit donc de mettre en place des dispositifs spatiaux et une organisation du lieu de vie pour s'adapter aux nouvelles façons de vivre et aux réalités de la vie quotidienne. Le logement doit répondre au confort quotidien et apparaît, ainsi, comme un lieu de convivialité, de détente et de repos où l'intimité de la famille est préservée. La notion de confort semble être la meilleure réponse aux différentes attentes et se place au cœur des enjeux pour réaliser des logements de qualité.

Dans le cadre de la ZAC Transmilière, il sera demandé aux futurs opérateurs de réfléchir sur cette notion de confort en travaillant notamment sur :

- La répartition et l'agencement des espaces capables d'assurer l'indépendance des individus au sein d'un même logement ;
- L'aménagement de logements bi-orientés ou même traversant, afin de favoriser au maximum l'éclairage naturel et les échanges thermiques ;
- Offrir des vues sur l'extérieur (permettre au regard de s'échapper sur des espaces extérieurs, de préférence végétalisés). Les vues sur l'extérieur offrent aussi de la profondeur aux espaces intérieurs ;
- Offrir des vues sur l'extérieur en gérant les limites privées / communes / publiques, afin de garantir l'intimité des espaces privatifs. Cette notion d'habiter individuellement au sein d'un collectif peut se traduire conceptuellement par un travail sur les transitions entre intime, individuel, partagé, collectif, public ;
- Faire profiter au maximum les logements d'espaces extérieurs (terrasses, balcons, jardins, etc.). De façon générale, la définition des balcons, terrasses et loggias devra prendre en compte, dès la conception, les exigences de sécurité, intimité, confort-ensoleillement, permettant une appropriation harmonieuse des espaces par les habitants. De ce fait, l'aménagement des extérieurs sera imposé ;
- Des logements performants énergétiquement, afin d'améliorer le confort thermique des logements (Hiver et Eté).

3.2.4 LA NOTION DU CADRE DE VIE AU COEUR DES PREOCCUPATIONS

La question du lieu, de l'espace, de l'urbain est essentielle, depuis que nous sommes entrés dans une autre phase de développement de la société. Notre société prend de plus en plus conscience de son environnement, et la notion de « cadre de vie » prend ainsi de l'importance dans les critères de choix, en particulier pour l'habitat. En effet, l'accroissement de la mobilité, notamment par le développement des moyens de transports et des réseaux (notamment internet), a modifié et élargit le choix du cadre d'habiter.

Il est donc primordial aujourd'hui de travailler et d'améliorer ce « cadre de vie », afin de retrouver des lieux de rencontres, d'échanges, et ainsi d'inciter et de favoriser un renouvellement urbain. La notion de cadre de vie est au cœur des préoccupations dans le projet d'aménagement du secteur la Transmilière. De cette manière en diversifiant les formes et typologies par des logements collectifs, intermédiaires et en bande permettra de multiplier les paysages et les façons « d'habiter ».



Plan des espaces paysagers sur la ZAC
(Espaces paysager publics ou espaces de jardins privatifs)

Le végétal est l'une des composantes majeures de la notion de cadre de vie. La ZAC de la Transmilière propose de nombreuses formes d'espaces paysagers variées aux abords des ensembles d'habitats, ou en cœur d'îlot des opérations : des jardins privatifs, des espaces publics, ou encore des alignements d'arbres le long des rues. Ces espaces donnent de la valeur au logement.

Les espaces paysagers permettent d'intégrer la nature en ville, et contribuent, en fonction de leur dimensionnement, de leur diversité et de la qualité de leur aménagement, à atténuer l'impression de densité des quartiers d'habitat. Les espaces environnants privés ou communs (jardins, cœur d'îlot, cour, etc.) seront le cadre d'un aménagement paysager fort, constituant un véritable « projet de nature à habiter ». Ces espaces pourront alors être conçus comme des "espaces à vivre", afin de retrouver des lieux de rencontres et d'échanges contribuant aussi à l'amélioration du « cadre de vie ».

3.2.5 UNE ARCHITECTURE EN HARMONIE AVEC L'EXISTANT

L'enjeu de ce projet sera aussi de concevoir une architecture capable de dialoguer avec les constructions existantes et notamment le centre-bourg.
Le projet ne doit pas apparaître en rupture, mais au contraire doit chercher du lien et des relations avec l'existant, être en harmonie.
La prise en compte du passé, de l'histoire des bâtiments, l'analyse des principes structurels, des constructions, de sa composition architecturale, du rythme des percements de façade ainsi que la prise en compte de son environnement architectural et urbain sera essentielle pour proposer un projet capable de s'inscrire dans le site et centre-bourg.

Il s'agira de concevoir des constructions en situation de tisser des liens avec l'existant. Cela ne signifie pas pour autant de reproduire l'architecture existante, de copier l'architecture du passé, qui s'apparenterait à réaliser un décor, mais d'inventer une architecture capable de dialoguer avec son contexte, une architecture qui peut trouver sa place sans mimétisme.

Les projets de constructions devront ainsi proposer une architecture :

- Qui consiste à trouver un vocabulaire rappelant les constructions environnantes. Il s'agira de trouver une harmonie reposant sur des rythmes, une volumétrie, des proportions, ou matériaux ou éléments architecturaux, afin de s'intégrer au mieux, au sein du paysage environnant. La continuité d'un gabarit, d'une volumétrie, ou la réutilisation contemporaine d'un matériau présent dans l'environnement peut instaurer un dialogue porteur de sens entre passé et présent. Par des traitements en résonance, le projet s'inscrit alors dans un projet global. Les nouvelles constructions devront entretenir des relations ou des tensions avec les bâtiments existants. L'objectif du projet n'étant pas de faire une copie, mais d'avoir un langage commun, afin de retrouver une cohérence d'ensemble ;
- Qui repose sur des formes minimalistes, afin que l'architecture s'efface et ne rentre pas en conflit avec les constructions existantes. Les projets de constructions reposeront alors sur une architecture contemporaine fondée sur une simplicité et

sobriété des volumes, formes, percements et rythmes. Le projet architectural ne devra pas être dans une posture de mimétisme de l'architecture existante, mais au contraire de proposer une architecture avec des lignes relativement simples, épurées et davantage contemporaines, afin de parvenir à exister sans s'imposer.

3.3 Les enjeux environnementaux

Le projet de la ZAC de la Transmilière doit répondre aux contraintes environnementales du site et s'inscrire durablement dans son contexte. Les aménagements réalisés dans le cadre de ce projet doivent pouvoir s'inscrire dans cette volonté de créer un quartier intégrant le développement durable.

L'opération propose une composition de l'espace, permettant de résoudre et d'intégrer les différents aspects liés au développement durable :

- Souhait d'une relation harmonieuse de l'aménagement avec son environnement (insertion architecturale et paysagère, ouverture visuelle sur le grand paysage, valorisation de l'ensoleillement, etc) ;
- Végétalisation et confort des espaces extérieurs ;
- Gestion des énergies, confort hygrothermique (orientation des parcelles) ;
- Gestion des déplacements : cheminements piétons et modes doux sécurisés ;
- Gestion de l'eau pluviale ;
- Maîtrise de la consommation foncière (recherche d'une optimisation de l'imperméabilisation) ;
- Phasage de l'opération ;
- Formes urbaines permettant de concilier densité et qualité de l'habitat.

3.3.1 LES ENJEUX D'USAGES ET DE CADRE DE VIE

3.3.1.1 Un espace public à vivre

Les nombreux espaces paysagers aménagés au sein de la ZAC auront pour vocation d'assurer le lien social collectif, mais aussi la satisfaction individuelle. Ils doivent satisfaire les besoins des usagers en termes de confort, de déplacement, de découverte, de loisirs. Cet espace public paysager, ouvert à l'usage de tous, ne se définit pas seulement par son statut juridique ou par sa forme urbaine, mais aussi par les activités qu'il permet et la manière dont il est fréquenté. Ce qui distingue les espaces publics des autres espaces du bourg est leur diversité d'usages et d'usagers.
On privilégiera une approche sensible et non seulement fonctionnelle, pour favoriser un aménagement des espaces publics qui donne à vivre des expériences simples et stimulantes dans les parcours quotidiens.
Les espaces publics sont les garants de la qualité de vie et de l'intégration sociale, le ciment de la communauté, le véritable espace du (bien) vivre-ensemble et de la mixité sociale. *« Un espace public de qualité pousse les habitants hors de chez eux et les connecte avec les autres ».*

3.3.1.2 - La question des déplacements

La démarche sur les « Nouvelles modalités d'aménagement des espaces publics » a pour objectif de rendre l'espace public courant plus souple dans ses usages et dans ses capacités d'évolution, et plus respectueux de l'environnement qui fera la part belle aux pratiques piétonnes et cyclables, en suivant un principe d'apaisement de l'espace public circulé.
Le projet de la ZAC La Transmilière prévoit :

- D'une part, des cheminements piétons dissociés des voiries et des circulations automobiles. Ces cheminements sont ainsi sécurisés et offrent une autre manière de parcourir le quartier ;
- D'autre part, la nouvelle voie créée est à sens unique, afin de limiter l'emprise de la chaussée et de faciliter le caractère résidentiel et apaisé de cette rue. Dans ce sens, il sera essentiel d'adopter un vocabulaire qui permette un meilleur partage et une hiérarchie claire entre les différents usages et modes de déplacement, en intégrant les modes doux : vélo, cheminement piéton.

3.3.2 LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

La présence importante des espaces paysagers (publics ou privés) sur la ZAC fournit de nombreux bienfaits à ses habitants, comme le sentiment de bien-être ainsi que la préservation de la biodiversité.
En cela, il existe un réel enjeu autour de la conception des espaces publics paysagers, qui forment une armature végétale partagée collectivement par les habitants et participe à l'identité du quartier.
De plus, les espaces publics paysagers, de par leur fréquentation et les activités qui s'y déroulent, renforcent localement la cohésion sociale. Ils créent des opportunités de contact entre des personnes de milieux sociaux et ethniques variés. Ces interactions sont autant de moyens de participer à la vie de la communauté et de développer un sentiment de convivialité.
Le maillage des espaces publics paysagers a un rôle essentiel à jouer pour la conservation de la biodiversité urbaine (flore, faune, habitats). En milieu urbain, les espaces publics paysagers sont souvent considérés comme d'importants vecteurs et supports de biodiversité, aux côtés des espaces privés (jardins, boisements…). Mener un projet de conception écologique d'espace public paysager, c'est aussi tirer parti de la biodiversité ordinaire d'un lieu, reflet de sa singularité.
De plus, la présence de végétal en milieu urbain contribue à une meilleure efficience énergétique des bâtiments, en réduisant l'effet d'îlot de chaleur urbain.
La présence de végétal en ville influence largement la qualité de l'air urbain (séquestration carbone, absorption de polluants…).

3.3.3 LES ENJEUX TECHNIQUES

3.3.3.1 La gestion des Eaux pluviales

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Transmilière, la gestion des eaux pluviales est dissociée des eaux usées.

Malgré la densité du quartier, le projet privilégie l'aménagement de nombreux espaces paysagers favorisant l'infiltration des eaux de pluie.
Les stationnements seront prévus sous l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des surfaces.

Ainsi il n'est pas prévu de raccorder au réseau d'assainissement les eaux pluviales, mais il est bien prévu de traiter ces eaux à la parcelle et de créer un exutoire sur un nouveau réseau d'eaux pluviales. Des précisions sont apportées en ce sens au dossier de MECDU pour les parcelles à bâtir. Concernant la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics il est prévu de réaliser de la rétention par le biais de noues paysagées, d'arbres de pluie, de fosse de Stockholm, de chaussée réservoir avec exutoire dimensionné au vu de la réglementation en vigueur à Saint-Etienne Métropole, et relié à un nouveau réseau d'eaux pluviales.

Illustrations site du CEREMA

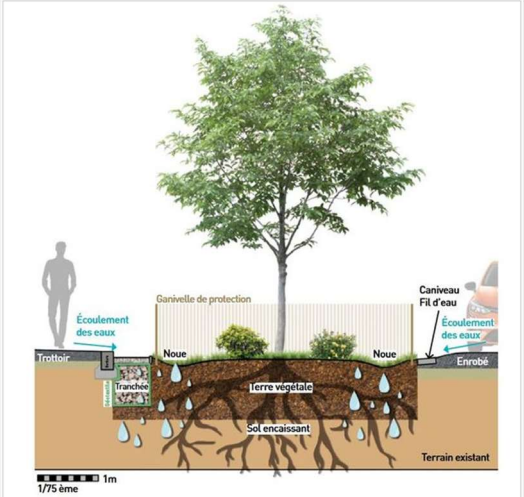


Figure 2 : La mise en place d'une tranchée d'infiltration et/ou d'une noue permet de faciliter l'interception des eaux de pluie venant de la rue ou du trottoir et son infiltration ; dans le cas où l'aménagement est constitué de plusieurs fosses indépendantes ou d'une fosse continue, la tranchée peut être continue et servir à répartir l'eau entre les différents arbres de pluie Source : Caltran et al, 2022

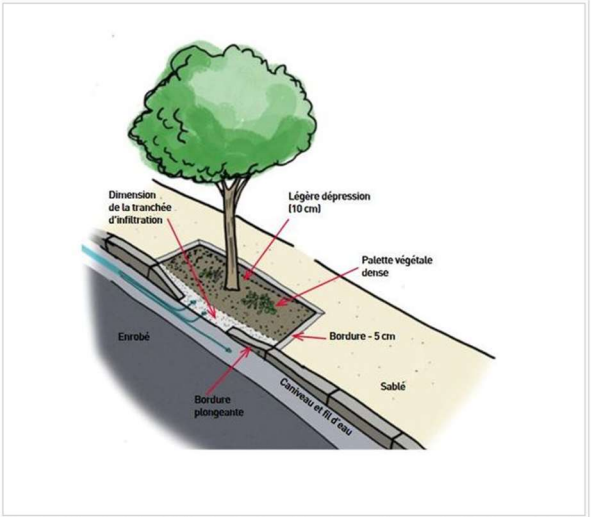


Figure 1 : Schéma de principe de l'intégration d'une fosse d'arbre dans un aménagement de voirie ; Source : Caltran et al, 2022

3.3.3.2 Consommer moins d'énergie

Le projet s'inscrit dans la nouvelle réglementation thermique (RE2020) applicable à partir de 2022, qui vise à obtenir des bâtiments plus performants, plus respectueux de l'environnement et qui produiront leur propre énergie renouvelable.

3.3.3.3 Le Choix des matériaux

Dans le cadre de la ZAC, il sera favorisé :

- L'emploi de matériaux pérennes aptes à se patiner, peu consommateurs d'énergie grise, avec un entretien minime et une faculté de recyclage ;
- Les fournitures locales : les matériaux utilisés en architecture et en aménagement paysager (pierres, sables, bois, …) ont longtemps reflété les particularités du sous-sol et les savoir-faire locaux. Cependant, depuis quelques décennies, la filière de la construction et de l'aménagement connaît une certaine uniformisation et

recourt à des matériaux standardisés. Utiliser des matériaux locaux, c'est réduire les coûts et les impacts environnementaux dus au transport, et c'est aussi s'inscrire dans un territoire et valoriser ses spécificités locales de matériaux et de végétaux.

Ainsi les caractéristiques architecturales et les qualités urbaines et paysagères du centre-bourg seront préservées.

En conclusion, le projet d'aménagement du secteur la Transmilière à Saint-Martin-la-Plaine prend en considération globalement les aspects sociaux, économiques, paysagers et environnementaux :

• Cette opération est à considérer comme une extension et un développement cohérent et en harmonie avec le centre-bourg : respect des trames bâties, des densités, de la matérialité, du lien des espaces publics entre eux par des cheminements homogènes, continuité assurée par le végétal en bordure de voie, etc. ;
• Le projet prend en compte l'impact visuel des silhouettes bâties créées en cohérence et harmonie avec la silhouette actuelle : implantations, volumétries, matériaux. Il observe et respecte la géographie des lieux, les cônes de vues, la sensibilité des lieux, etc. ;
• La ZAC favorise la diversité des types d'habitat, des modes d'implantation, des usages, afin de retrouver une plus grande mixité ;
• Le secteur de la Transmilière facilite les échanges par un réseau viaire structuré : cheminements, espaces publics et des lieux conviviaux.

4 Le programme prévisionnel des constructions

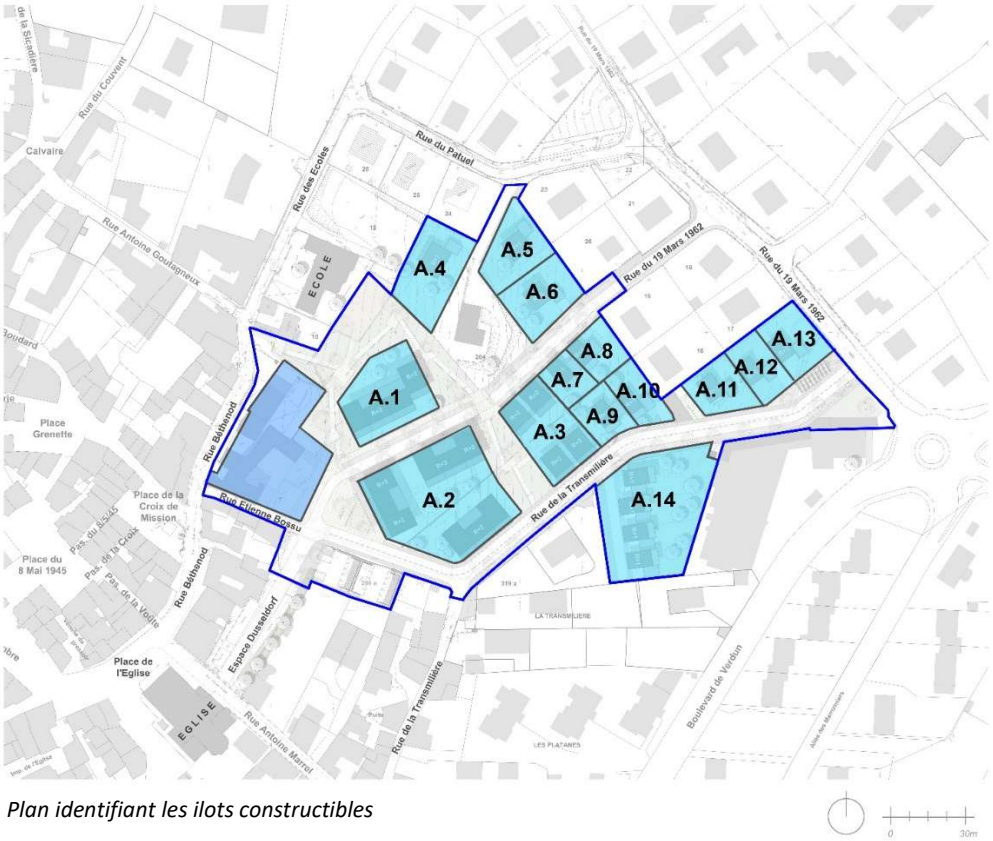
Le projet de la ZAC Transmilière à Saint-Martin-la-Plaine concerne 2.5 ha. Il est prévu :

LES LOGEMENTS

58 logements, dont 60 % de logements sociaux *(soit 37 logements)*

- 36 logements collectifs ;
- 8 logements intermédiaires ;
- 4 logements groupés ;
- 10 logements individuels.

Ces logements seront répartis selon 14 parcelles.



Plan identifiant les ilots constructibles

SURFACE DES CONSTRUCTIONS PROJETEES

Parcelles	***Surfaces parcelles m²***	***Type Logements***	***Nbre logts***	***Type Construction***	***SDP m²***
A.1	887.00	Collectifs	11	Neuf	750,00
A.2	2 122,00	Collectifs (S)	25	Neuf	1 800,00
A.3	838.00	Intermédiaires (social)	8	Neuf	600,00
A.4	841,00	Individuel	1	Neuf	110,00
A.5	470,00	Individuel	1	Neuf	110,00
A.6	757,00	Individuel	1	Neuf	110,00
A.7	313,00	Individuel (S)	1	Neuf	95,00
A.8	347,00	Individuel (S)	1	Neuf	95,00
A.9	364,00	Individuel (S)	1	Neuf	95,00
A.10	397,00	Individuel (S)	1	Neuf	95,00
A.11	505,00	Individuel	1	Neuf	100,00
A.12	447,00	Individuel	1	Neuf	100,00
A.13	526,00	Individuel	1	Neuf	100,00
A.14	1 929,00	Groupé	4	Neuf	360,00
TOTAL	**10 743,00**		**58**		**4 520,00**

A.2		*Commerces ou activités **	*1*	*Neuf*	*360*

** Le projet prévoit l'aménagement de locaux d'activités ou commerces en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs sur la parcelle A2 face à la placette créée.*

TYPOLOGIES DES LOGEMENTS

Le projet prévoit les formes les plus denses (logements collectifs) à l'Ouest du site en lien avec le centre-bourg, et les formes les moins denses (habitats individuels) à l'Est en relation avec les maisons existantes. Les logements intermédiaires et groupés assureront la transition entre les logements collectifs et les maisons individuelles.





REPARTITION LOGEMENTS SOCIAUX ET PROMOTION

Les logements sociaux représenteront 60 % des logements créés, et occuperont les îlots A2, A3, A7, A8, A9 et A10.





HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

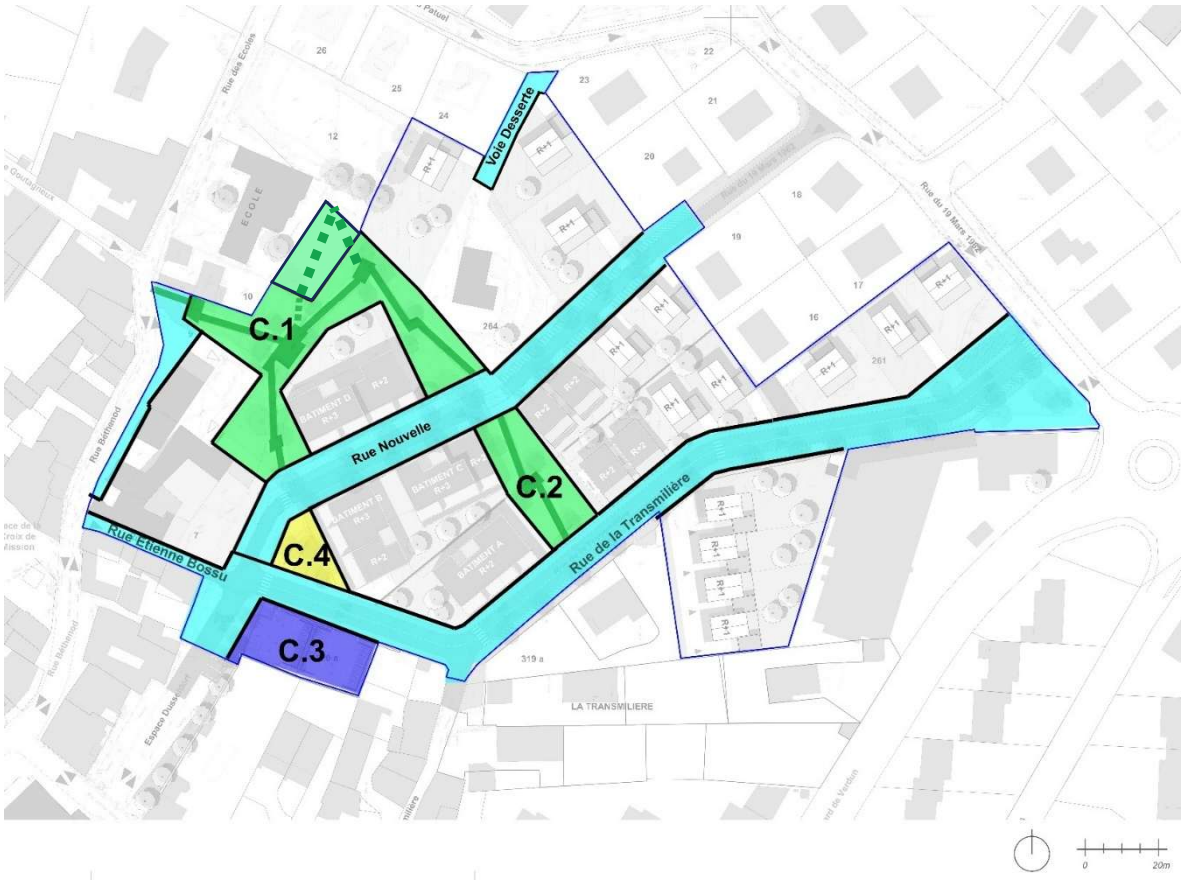
Le projet propose un épannelage qui prend en compte à la fois la topographie du site, mais aussi la volonté de retrouver une transition et gradation entre les constructions situées à l'Ouest plus hautes, en lien avec le centre-bourg et les constructions à l'Est en relation avec les maisons existantes.

R+3
R+2
R+1



5 Le programme des équipements publics

5.1 Descriptif des aménagements



Le projet de programme des équipements à réaliser dans la zone est principalement constitué de voiries, cheminements et de réseaux devant permettre la viabilisation des terrains, qui seront cédés à des opérateurs privés ou publics (logements sociaux).

Les principaux éléments constitutifs du Programme des Équipements Publics sont :

5.1.1 LES VOIRIES

Le projet de La ZAC est composé principalement de 2 rues :

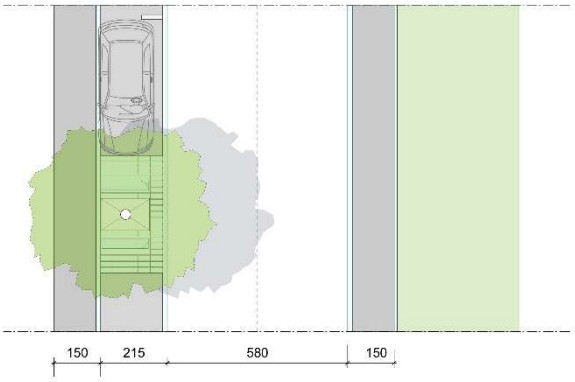
- La rue de la Transmilière qui sera élargie ;
- La rue qui sera créée traversant la ZAC d'Est en Ouest.

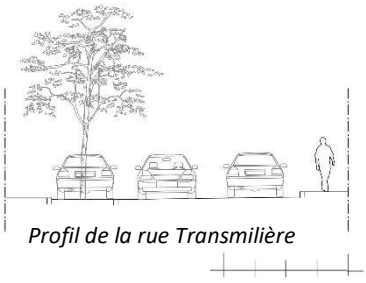
5.1.1.1 La rue de la Transmilière

La rue de la Transmilière sera élargie, afin de pouvoir accepter une circulation à double sens et absorber le trafic routier lié à l'opération ainsi qu'une partie de la circulation du centre-bourg.

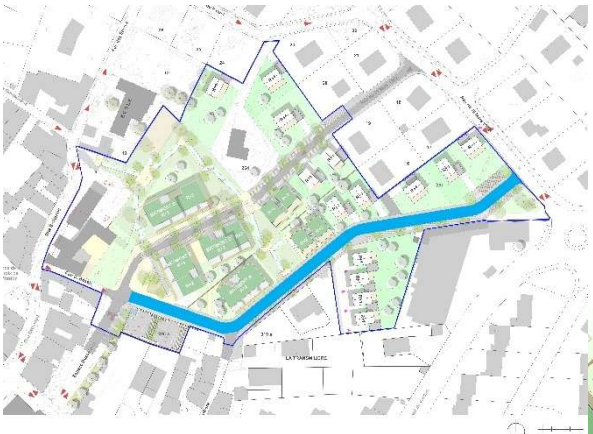
Ainsi, la rue sera composée :

- D'un trottoir Nord d'une largeur de
- D'une chaussée à double sens d'un
- De stationnements longitudinaux
  2,15m) ;
- D'un trottoir Sud d'une largeur de 1





Profil de la rue Transmilière



Plan de la rue Transmilière

5.1.1.2 La nouvelle rue

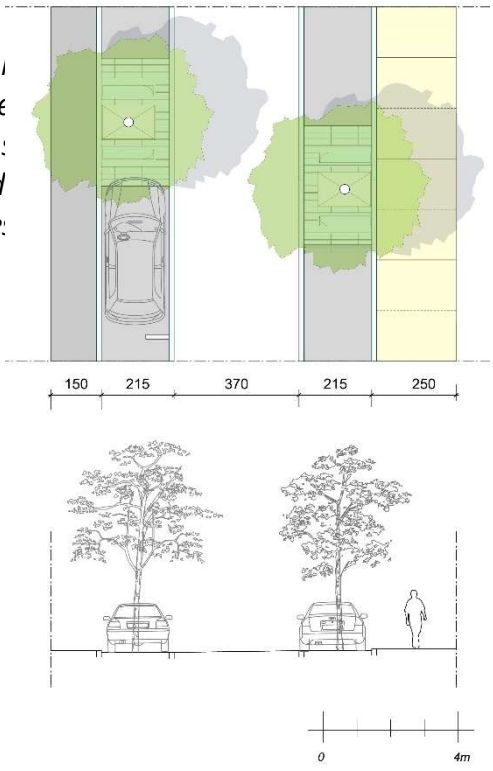
La nouvelle rue créée d'Est en Ouest entre l'impasse du 19 mars 1962 et la rue Etienne Bossu.

Cette rue, qui se présente essentiellement comme une voie de desserte pour les futurs îlots (A.1, A.2, A.3, A.6, A.7 et A.8), sera en sens unique d'Est en Ouest.

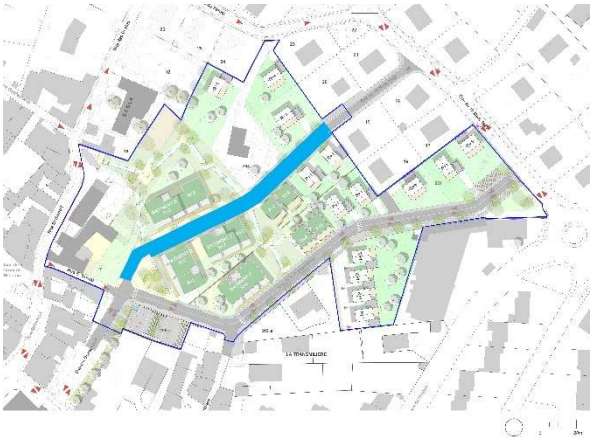
Elle sera composée :

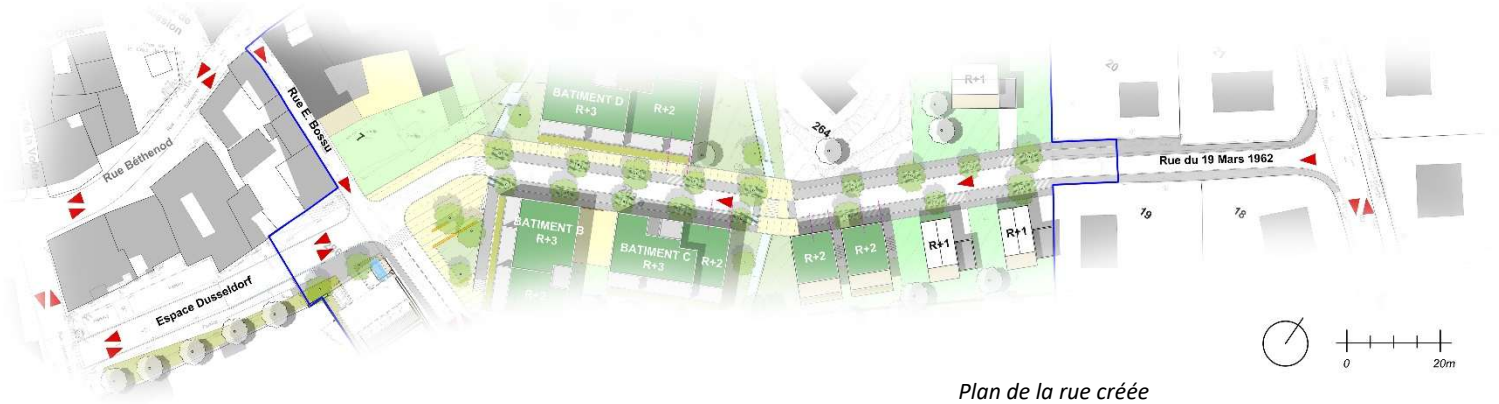
- D'un trottoir Nord d'une largeur variable de 1,5m à 2.5m sur la partie haute ;
- D'une chaussée à sens unique (dans le sens montant) d'une largeur de 3.70 ;
- Des stationnements longitudinaux, de part et d'autre de la chaussée, ponctués par un double alignement d'arbres (largeur 2,15m) ;
- D'un trottoir Sud d'une largeur de 1,5m.

Cette rue sera classée en « Zone 20 » et sera donc défini de voie en agglomération constituant une zone affectée Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse d Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes



Profil de la rue créée

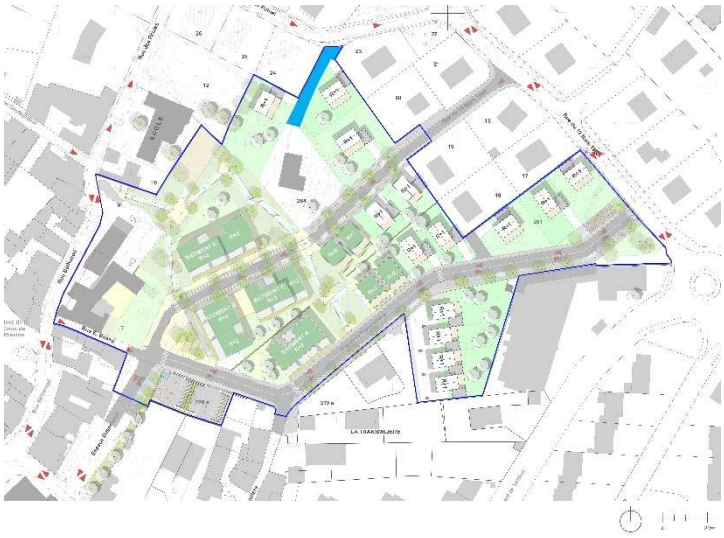




Plan de la rue créée

5.1.1.3 Voie de desserte

Le projet prévoit l'aménagement de la voie d'accès de la parcelle 264, qui dans le cadre du projet doit aussi desservir les parcelles A4 et A5.



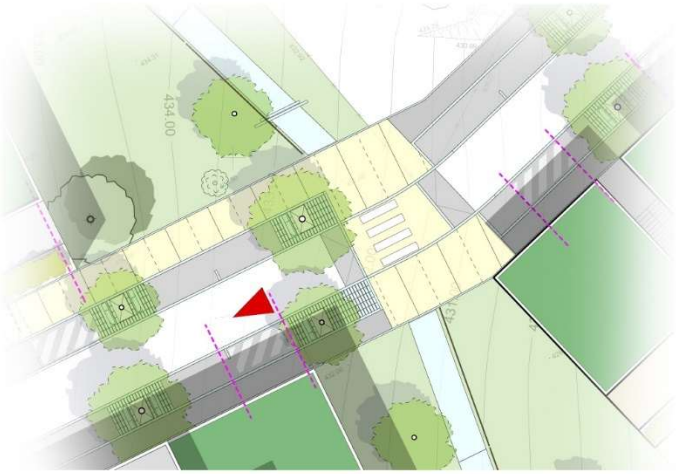
5.1.1.4 Plateau traversant surélevé

Au cœur de la nouvelle rue créée, un principe de plateau traversant surélevé sera aménagé, renforçant le caractère prioritaire des piétons.

Ce plateau traversant permettra aussi d'assurer la continuité du cheminement piéton traversant la ZAC du Nord au Sud.

Ce plateau traversant constitue à la fois un moyen d'agir sur le comportement des usagers pour assurer sécurité, commodité et confort des déplacements, mais aussi un moyen de renforcer le caractère structurant du cheminement piéton.

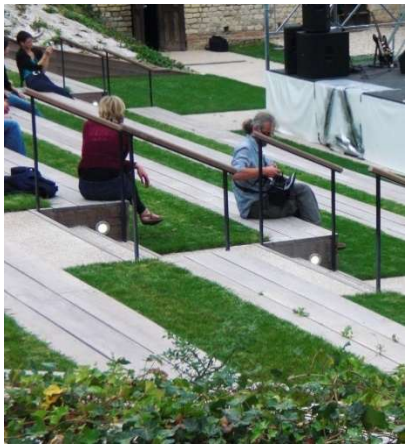




Plan du plateau traversant surélevé

5.1.2 LA PLACETTE

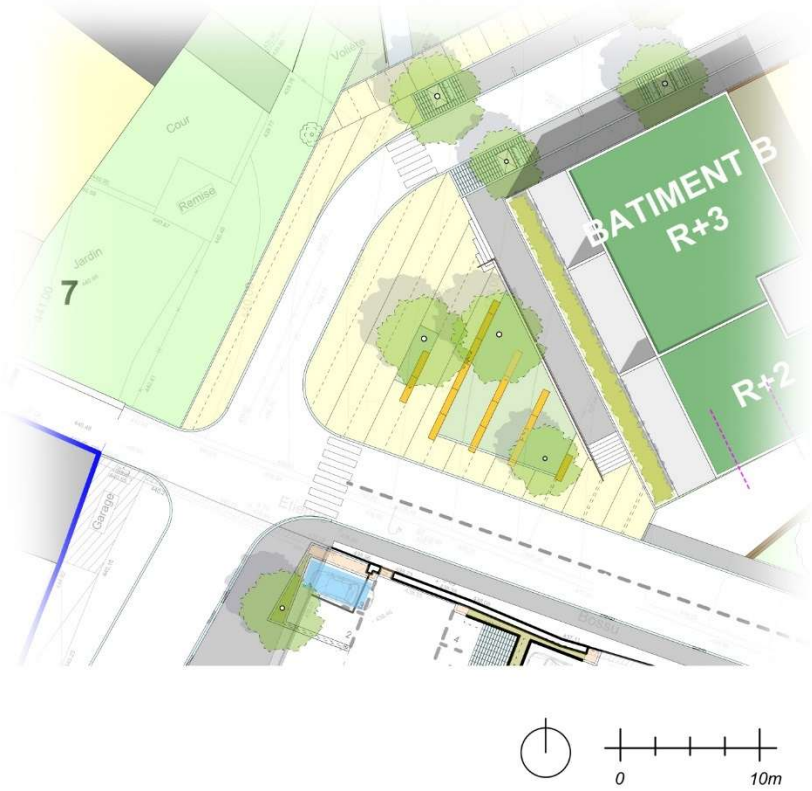
Un espace de centralité sera aménagé à l'intersection de la voie de desserte créée et la rue E. Bossu en lien avec le centre Bourg. Cet espace public forme un espace citadin de type placette et très majoritairement minéral. Son aménagement sera sobre pour permettre le maximum d'usages. La placette se prolongera par des gradins paysagers, afin de jouer avec la topographie du site.





Le rez-de-chaussée de l'îlot A.2, face à cette placette, pourra être aménagé par des locaux d'activités commerciales et tertiaires, afin d'animer l'espace public (ces activités devront être complémentaires aux activités du centre-bourg).



Plan d'aménagement de la Placette

5.1.3 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET CHEMINEMENTS PIETONS

Espaces de circulation piétonne :

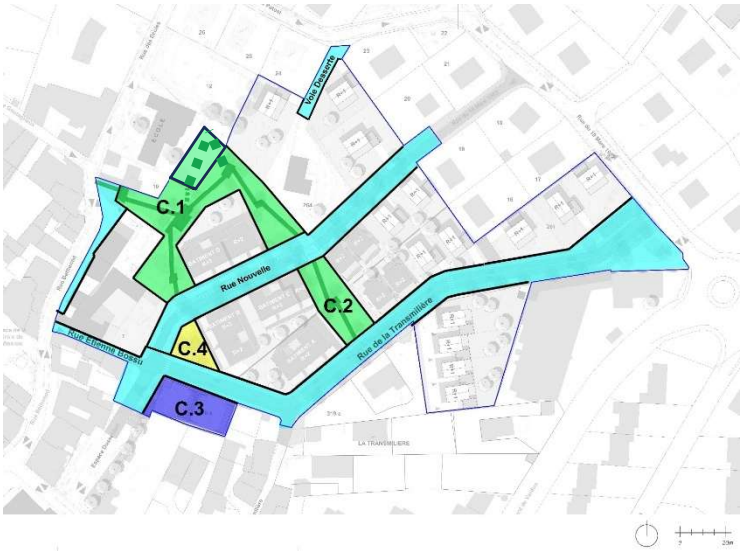
- *Parcelle C.1 : 2375 m² ;*
- *Parcelle C.2 : 656 m².*

Aire de Stationnements :

- *Parcelle C.3.*

Espace Public/ placette :

- *Parcelle C.4 :360 m².*



Un jardin public, au cœur de la ZAC, sera aménagé pour garantir la mise à distance et la transition entre la partie la plus dense, composée de logements collectifs en lien avec le centre bourg à l'Ouest et les logements groupés ou individuels à l'Est.

Ce jardin sera accompagné de cheminements (d'environ 2.0m de large), qui assureront les liaisons piétonnes au sein de la ZAC et notamment avec l'école. Un principe de rampes et paliers permettra d'absorber la topographie du site et de rendre les parcours plus confortables. Les paliers seront l'occasion de créer des lieux avec des assises ou jeux, afin

de diversifier les usages et de créer ainsi plusieurs ambiances (boisement ombragé, grands glacis enherbés, jeux sensoriels, etc.).

Ces cheminements transversaux permettent de parcourir le quartier du Nord au Sud, d'Est en Ouest. De plus, ces cheminements seront profilés de manière à être accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) entre l'espace Igensdorf et la nouvelle entrée de l'école au Sud.

Les plantations seront réalisées dans le respect des essences locales, conformément à la charte de l'arbre de Saint-Etienne Métropole et dans le souci de limiter l'imperméabilisation du site.



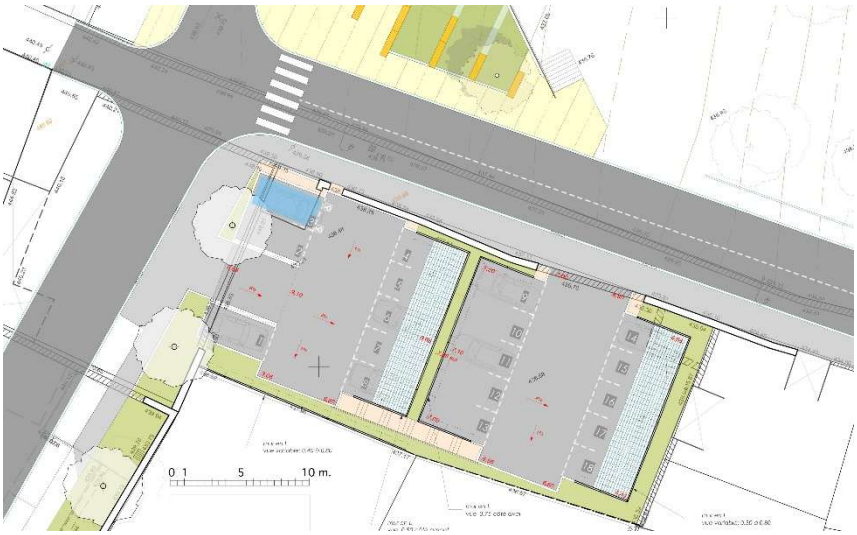
Plan des aménagements paysagers et cheminements piétons



Vues des aménagements paysagers et cheminements piétons

5.1.4 LE PARKING

A proximité de l'espace Igensdorf, en lien avec le centre-bourg, un parking aérien en « terrasse » (selon la topographie du site) sera réalisé, pour compléter les stationnements déjà réalisés sur la ZAC et retrouver du stationnement de proximité pour les commerces du centre-bourg (environ 18 places).



Plan du parking aérien en terrasse (environ 18 places)

5.2 Descriptif des réseaux

5.2.1 RESEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

La topographie très prononcée et la densité du projet, liées aux exigences du SCOT et à la proximité du centre-bourg du site, ne permettent pas de gérer la totalité des eaux pluviales par le biais de noues ou de méthodes dites « douces ». La création de zones inondables, par temps de pluie, est également compromise du fait de la topographie du site.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera assurée par des ouvrages et ouvrages dans les vides sanitaires et/ou vides dans le terrassement. Un exutoire sera dimensionné au vu de la réglementation en vigueur à Saint-Etienne métropole et raccordé à un nouveau réseau en séparatif dédié aux eaux pluviales.

Concernant les eaux de voirie et des espaces publics dans l'emprise de ce projet, il est prévu des noues cloisonnées, des arbres de pluie et des petits ouvrages de rétention, sous forme de chaussée réservoir (qui seront limités en volume au vu de la pente). L'espace vert en point bas du projet sera utilisé comme réservoir. Les exutoires seront dimensionnés au vu de la réglementation en vigueur à Saint-Etienne métropole et raccordés à un nouveau réseau en séparatif dédié aux eaux pluviales.

Le principe de dimensionnement a été réalisé, en accord avec la direction de l'Assainissement et des Rivières de Saint-Etienne Métropole, par parcelle avec les surfaces actives et les coefficients de Montana correspondant aux pluies de 30 ans.

Le débit de fuite sera limité à 2 litres/seconde minimum avec un forfait 5 m3 sur les petits lots (<400m²), qu'il n'est pas possible de gérer autrement.

Il est à noter que le parcours à moindre dommage est sur voirie, et épargne donc les habitations.

Il est ainsi prévu une gestion à la parcelle et par espace public :

De A1 à A10 : lot très dense : proposition d'une rétention à l'emprise de la parcelle (dans vide sanitaire, vide dans terrassement).

Lots A11, A12, A13 : lots individuels : possibilité de regrouper la gestion en faisant un seul ouvrage. Proposition : rétention commune (environ 24 m3).

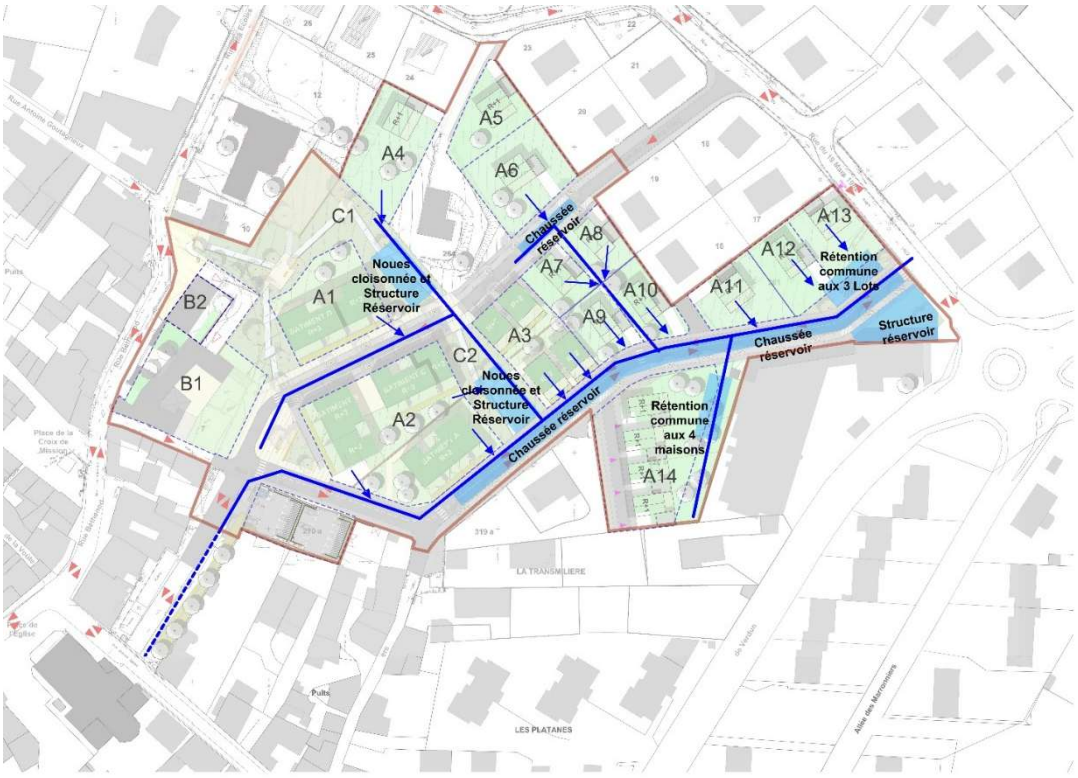
Lot A14 : rétention commune pour le lot.

Lot C1, C2 : lots d'espaces communs : cheminements piétons perméables, volume 24 m3, proposition de noues cloisonnées et de structures réservoirs.

Lot C3 (parking) : rétention sur la parcelle sous le parking, sous dallage.

Rue de la Transmilière (198 m3) : le long des stationnements le revêtement sera perméable avec des arbres de pluie et une chaussée réservoir.

Impasse 19 mars (75 m3) : stockage avec une chaussée réservoir et des arbres de pluie.



Plan de principe de la gestion des eaux pluviales

5.2.2 RESEAUX DES EAUX USEES

Les travaux de création du réseau de collecte des eaux usées seront réalisés conformément aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement. Le réseau créé sera raccordé au réseau existant sur la rue du 19 mars 1962 (point Bas de la ZAC).

La topographie du site permet d'évacuer les eaux usées de manière gravitaire.



Plan de principe de la gestion des eaux usées

5.2.3 LE RESEAU D'EAU POTABLE

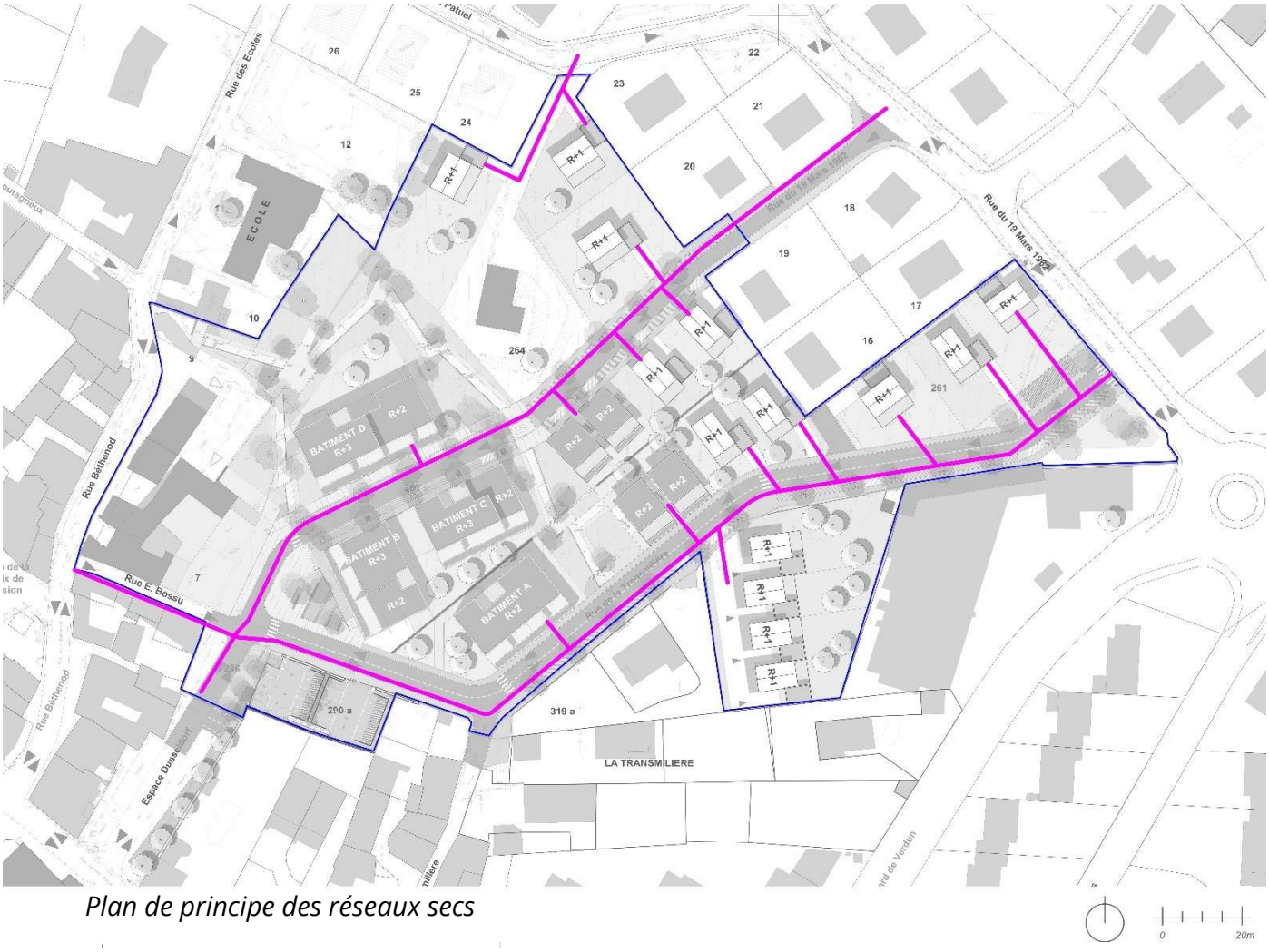
Le réseau d'eau potable réalisé sur le projet de la ZAC sera l'occasion de retrouver un maillage du réseau existant notamment de manière à assurer l'alimentation des habitations et la défense incendie, grâce aux raccordements sur :

- La rue du 19 mars 1962 ;
- L'impasse du 19 mars 1962 ;
- La rue Bethenod.



Plan de principe du réseau d'eau potable

5.2.4 LES RESEAUX SECS



Plan de principe des réseaux secs

5.2.5 L'ECLAIRAGE PUBLIC

Les rues du secteur sont desservies en éclairage public, a priori le réseau est situé sous trottoir et/ou accotement.

Un réseau d'éclairage public sera créé sur les voies de desserte. Ce réseau sera alimenté à partir du réseau souterrain électrique créé, dans une armoire de commande prévue à cet effet.

Les candélabres seront identiques à ceux déjà existants à proximité (même type, même hauteur, …).

Les candélabres seront mis à la terre par une câblette cuivre nu de 25 mm² déroulée en pleine fouille. Le câblage de l'installation sera réalisé sous fourreau type TPC rouge.

ZAC DE LA TRANSMILIERE

-Commune de Saint-Martin-la-Plaine-

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES

DOCUMENTS D'URBANISME (DUP-MECDU)

- 2025 -

Pièce F – Appréciation sommaire des dépenses

capmétropole
Construction + Aménagement + Patrimoine

Saint Martin la Plaine

Sommaire du dossier d'enquête préalable à la DUP MECDU

Pièce A : Informations juridiques et administratives
Pièce B : Notice explicative
Pièce C : Plan de situation
Pièce D: Plan Général des travaux
Pièce E: Caractéristiques principales de l'opération
Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses
Pièce G : Evaluation environnementale

Appréciation des dépenses

POSTES	€ HT	€ TTC
DEPENSES		
ETUDES	**99 347**	**119 216**
TRAVAUX	**2 446 876**	**2 936 251**
DEMOLITION	35 750	42 900
TRAVAUX ESPACES PUBLICS	1 850 870	2 221 044
travaux Réseaux	782 808	939 370
travaux Voirie	1 068 062	1 281 674
DIVERS SUR TRAVAUX D'AMENAGEMENT	560 256	672 307
FRAIS DIVERS ET DE GESTION	**737 678**	**885 214**
Total des dépenses hors foncier	**3 283 901**	**3 940 681**
FONCIER	**1 959 603**	**2 006 968**
Non assujetti à TVA	1 722 777	1 722 777
Assujetti à TVA	236 826	284 191
TOTAL DES DEPENSES	**5 243 504**	**5 947 649**

ZAC DE LA TRANSMILIERE

-Commune de Saint-Martin-la-Plaine-

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES

DOCUMENTS D'URBANISME (DUP-MECDU)

- 2025 -

Pièce G – Examen au cas par cas

(projet d'aménagement non soumis à étude environnamentale)

capmétropole
Construction + Aménagement + Patrimoine

Saint Martin la Plaine

Sommaire du dossier d'enquête préalable à la DUP MECDU

Pièce A : Informations juridiques et administratives
Pièce B : Notice explicative
Pièce C : Plan de situation
Pièce D: Plan Général des travaux
Pièce E: Caractéristiques principales de l'opération
Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses
Pièce G : Evaluation environnementale

Sommaire de la pièce -G-

1 Décision de l’autorité environnementale en date de 2016 1
2 Décision de l’autorité environnementale en date de 2024 3

1 Décision de l'autorité environnementale en date de 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA RÉGION AUVERGNE

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHONE-ALPES

DECISION n° 2016-ARA-DP-00215

de dispenser d'étude d'impact
à l'issue d'un examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet du Rhône
Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;

VU la demande enregistrée sous le n°2016-ARA-DP-00215, déposée par le maire de la commune de Saint Martin La Plaine (Loire) le 23 novembre 2016, considérée complète et publiée sur Internet, relative à un projet d'aménagement urbain sur la commune de Saint Martin La Plaine (Loire) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 13 décembre 2016 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la Direction Départementale des Territoires de la Loire le 8 décembre 2016;

CONSIDERANT que le projet présenté relève de la rubrique 33°) du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement pour les projets urbains créant une SCHON supérieure à 10 000m² et inférieure à 40 000m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure à 10 hectares ;

CONSIDERANT que le projet d'aménagement de la zone de la Transmillière concerne une surface de 2,6 ha avec l'objectif de créer 80 logements dont une part de logements sociaux, des commerces en rez-de-chaussée des constructions, des voiries et réseaux divers ;

CONSIDERANT la localisation du projet en zones urbaines UB et UC du Plan Local d'Urbanisme révisé le 21 octobre 2015, à proximité immédiate du centre bourg de Saint-Martin-La-Plaine (42), sur un ancien terrain agricole en friche au sein du tissu bâti ;

CONSIDERANT que le projet d'aménagement d'ensemble de la zone fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) en cours de création ;

CONSIDERANT que les nuisances associées à la durée des travaux (6 ans) devront être traitées dans le respect des dispositions du code de l'environnement ;

DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES / Service CIDDAE
Siège de Clermont-Ferrand
7 rue Léo Lagrange /
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

CONSIDERANT que le projet ne porte pas atteinte par sa localisation et ses dimensions à des enjeux environnementaux reconnus ;

CONSIDERANT qu'au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'impact.

DECIDE :

Article 1er

Le projet d'aménagement de la zone de la Transmillière présenté par Monsieur le Maire de Saint-Martin-La-Plaine, concernant la commune de Saint-Martin-La-Plaine (42), n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.
Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Article 3

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait à Clermont-Ferrand, le 26 décembre 2016

Pour le préfet et par subdélégation,
la chef du pôle autorité environnementale



Mireille FAUCON

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication sur internet.

Cette décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux. Tout recours contentieux doit être précédé d'un recours administratif, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif.

Où adresser votre recours ?

- Recours administratif

Monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Monsieur le président du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

2 Décision de l'autorité environnementale en date de 2024

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES
Liberté
Égalité
Fraternité

Préfète de région

Décision de l'Autorité chargée de l'examen au cas par cas sur le projet dénommé « Aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Transmilière » sur la commune de Saint-Martin-la-Plaine (département de la Loire)

Décision n° 2024-ARA-KKP-5141

DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES / Service CIDDAE/Pôle AE
www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

DÉCISION
à l'issue d'un examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

Vu la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n°2023-205 du 4 septembre 2023 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à Monsieur Jean-Philippe DENEUVY, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté DREAL-SG-2024-16 du 12 mars 2024 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes

Vu la demande enregistrée sous le n° 2024-ARA-KKP-5141, déposée complète par la Société Publique Locale (SPL) Cap Métropole le 25 avril 2024, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 21 mai 2024 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de la Loire le 24 mai 2024 ;

Considérant que le projet consiste à aménager une zone d'activité concerté (ZAC) sur 2,6 ha, avec création de 56 logements, d'un espace commercial, et des voiries et réseaux nécessaires, au sein de la commune de Saint-Martin-la-Plaine (42) ;

Considérant que le projet, soumis à déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU et à déclaration loi sur l'eau, prévoit les aménagements suivants :

- la destruction d'un ancien hangar ;
- la création de 56 logements, dont 50 % (29 logements) en logements sociaux, représentant une surface de plancher de 4 520 m² ;
- la création d'une surface de 360 m² pour un commerce ;
- la création d'une placette d'environ 300 m² ;
- l'installation d'un parking arboré de 18 places ;
- l'aménagement des espaces paysagers sur environ 3 100 m² ;
- la mise en place de voiries :
  - création d'une nouvelle voirie, à sens unique, en voie partagée, avec places de stationnements longitudinales et alignement d'arbres ;
  - élargissement de la rue de la Transmilière pour accepter une circulation à double sens ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique 39 b) « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code

de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² », du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet est localisé :

- en zone UB (zone urbaine du centre bourg) et UC (zone péri-centrale) du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2007 et dont la dernière modification date de juin 2019 ;
- au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) secteur Transmilière ;
- sur une dent creuse, entre le centre urbain dense et un secteur pavillonnaire, sur des parcelles en friche depuis environ 15 ans ;
- en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire des milieux naturels et de la biodiversité ;
- en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable ;
- en dehors des zones référencées dans les bases de données dédiées à l'inventaire et au suivi des sites et sol pollués (BASOL et BASIAS) ;
- en dehors de tout périmètre de protection des monuments historiques, des sites inscrits et classées, et de sites patrimoniaux remarquables ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux pluviales :

- le projet prévoit, pour les bâtiments collectifs, d'utiliser les toits terrasses pour stocker et tamponner les eaux pluviales ;
- pour les habitations individuelles, de gérer les eaux pluviales à la parcelle avec des ouvrages individuels ;
- pour les eaux des voiries et des espaces publics, des petits ouvrages de rétention sous forme de chaussées réservoirs et de noues cloisonnées, et l'utilisation de l'espace vert au point bas du projet ;
- le projet prévoit un débit de fuite limité à 2 l/s pour une pluie de période de retour 30 ans ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'intégration paysagère du projet :

- le projet est localisé sur un site en pente douce, entouré par le centre urbain à l'ouest, une école au nord-ouest et un secteur pavillonnaire au nord et à l'est ;
- l'aménagement paysager prévoit de respecter les lignes directrices de la topographie, et de suivre une logique de densité et hauteur dégressive du centre vers les zones pavillonnaires ;

Considérant qu'en matière de déplacements :

- le projet prévoit un schéma de déplacements en lien avec le réseau existant autour du site, visant à maîtriser les impacts de la circulation automobile induite par les nouveaux logements ;
- il prévoit un réseau de cheminements en modes doux, en particulier en direction du centre et de l'école ;

Considérant que le pétitionnaire devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Concluant, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

DÉCIDE

Article 1er : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet d'Aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Transmilière, enregistré sous le n° 2024-ARA-KKP-5141 présenté par la Société Publique Locale (SPL) Cap Métropole, concernant la commune de Saint-Martin-la-Plaine (42), **n'est pas soumis à évaluation environnementale** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

Article 3 : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le

Pour la Préfète et par délégation,

Yannick MAJOREL yannick.majorel

Signature numérique de Yannick MAJOREL yannick.majorel
Date : 2024.05.29 22:59:31 +02'00'

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LA-PLAINE

Périmètre Zone d'Aménagement Concerté

PLU approuvé le 22 mars 2007

Modification simplifiée n°1 : 07 décembre 2017
Modification n°2 : 27 juin 2019

Mise en compatibilité du PLU suite aux arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 13 mai et du 02 juin 2026

N

Echelle : **1:5 000**

Logiciel : QGIS 3.40.8-Bratislava
Source : Cadastre Données DGFIP 2026

SAINT ETIENNE METROPOLE
Direction de la Cohésion Territoriale
Service Planification Territoriale

Saint-Didier-sous-Riverie
ST ROMAIN EN JAREZ
BOZANCON
CHARMET
AU CRET
AUX APROS
AU PLAT
COMBENOIRE
CRET DE LA BOISSONNIERE
ST JOSEPH
CRET FECHET
LE CAILLOU BLANC
LA CHAMPAGNIERE
LA COMBE
GITOUX
AUX BOCHES
COMBE PLOTTON
LA BOURDINIERE
POPENOT
LA RONZE
BEAULIEU
LA PLAINE
BOURSEFOLLE
AU CLOS
LA CATONNIERE
GRANDE TERRE
LE MUNAT
GALLIN
BACHASSE
CREY DU CROS
LA TOUR
RIVE DE GIER
CHAGNON

ZOOM (Echelle : 1/1500e)

LE PATUEL
Zone d'Aménagement Concerté
LA TRANSMILIERE
FONTANES

Légende

Zone d'Aménagement Concerté LA TRANSMILLIERE

0 250 500 750 1 000 m