

VILLE DE LORETTE

Etudes préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté
Secteur Côte Granger

*Etude urbaine
Programme des constructions
et des équipements publics
Etude d'impact*



Pierre-Eric Monin architecte

Décembre 2011

Ville de Lorette

Etudes préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté Secteur Côte Granger

Sommaire du dossier mis à la disposition du public dans le
cadre de la concertation - décembre 2011

1 – Etude urbaine

2 – Programme des constructions et équipements publics ;
phasage de l'opération

3 - Etude d'impact

1 – Etude urbaine

Diagnostic et enjeux urbains

Resté à l'écart de l'urbanisation, le site de la Côte Granger est bordé au nord par la voie ferrée et au sud par l'alignement urbain des rues Jean Jaurès/Antoine Durafour. Le site est aujourd'hui occupé par des vergers, des prairies, de rares maisons d'habitation et des jardins plus ou moins entretenus.

Caché derrière le continuum bâti de la rue principale, il semble vécu comme une arrière ville – comme il y a des arrières cours ou des arrières boutiques – un lieu dont la ville s'est retranchée et qu'elle a oublié à son destin, grand verger et jardins potagers. Un lieu non pas vide mais modelé par divers usages depuis le XIX siècle, non pas abandonné mais en attente d'autres desseins.

Le diagnostic effectué sur le site de la Côte Granger élargi au centre ville de Lorette a mis en lumière les potentialités et les enjeux majeurs pour l'urbanisation future :

Un environnement bâti simple mais homogène et bien présent sur l'axe principal de la ville : façades de pierres, éléments de modénatures, ferronneries et des forêts de toiture très habillés confèrent une unité architecturale à cet ensemble. La typologie des immeubles est aussi définie par la petite taille des parcelles et la position des escaliers à l'extérieur des bâtiments, à l'arrière du corps principal et donnant sur des galeries ou sur le côté en accès direct aux logements.

Les commerces quotidiens sont encore très vivaces surtout en partie haute de la rue principale malgré la petite surface des unités, la concurrence des moyennes ou grandes surfaces et l'éloignement et l'étalement des extensions urbaines sur les coteaux. La transformation des rez-de-chaussée en logements et le vieillissement de certains commerces montrent cependant la fragilité de ces activités.

La rivière, la voie ferrée puis l'autoroute constituent autant de coupures et de barrières qui scindent la commune en îlots urbains où les inter-relations sont limitées. Les quartiers au nord, le centre historique avec son église et la place de platanes, sont coupés du nouveau centre qui s'est cristallisé autour de la rue principale. Avec la fermeture de la gare et la construction de l'autoroute ces quartiers sont aujourd'hui confrontés à un environnement difficile. Un étroit et peu engageant passage piéton sous les voies ferrées est le seul lien direct à la ville.

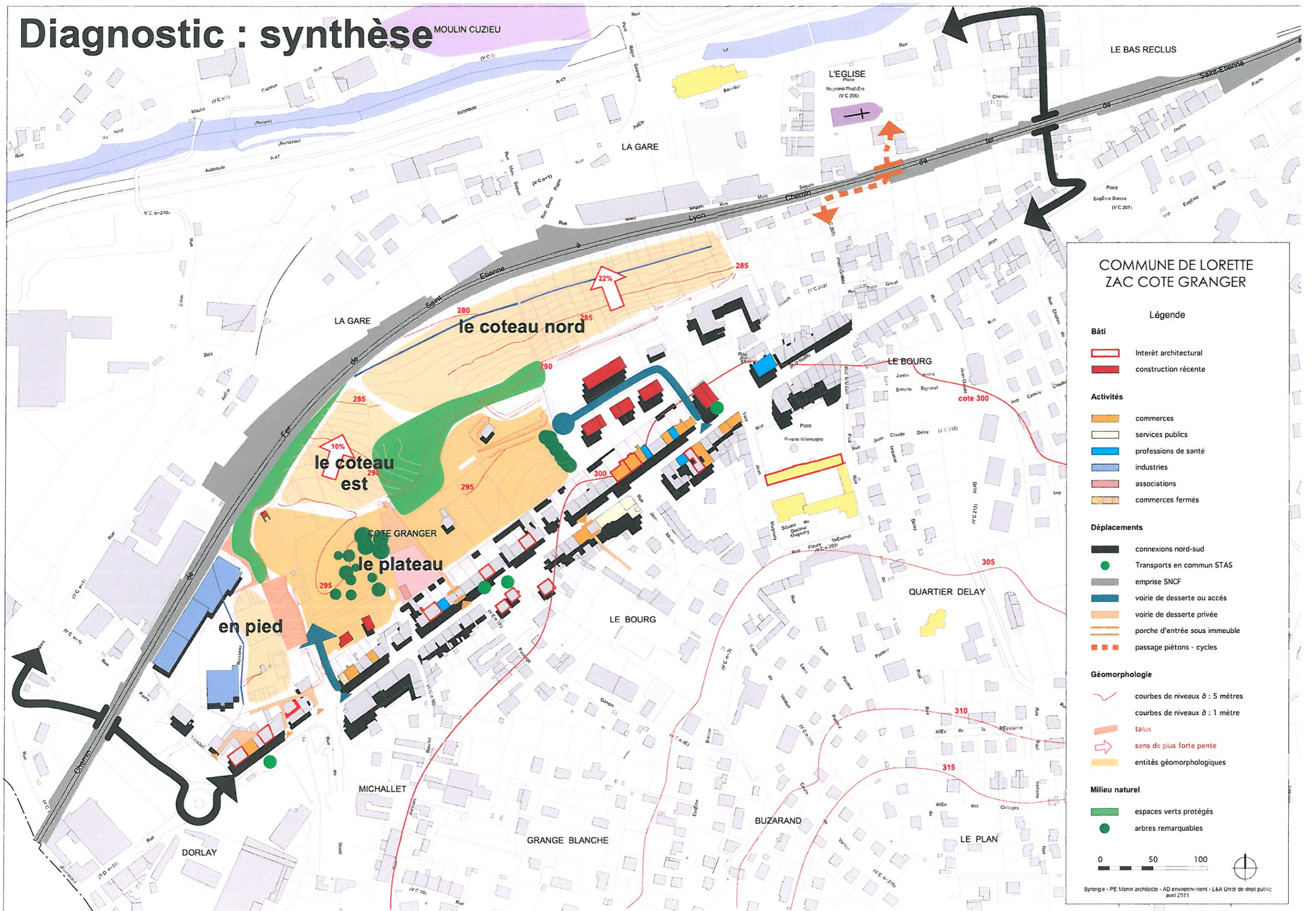
L'étude menée par Saint Etienne Métropole sur la faisabilité d'une liaison ferrée locale – le tram train – retient la ville de Lorette comme lieu possible pour l'aménagement d'un arrêt – station ou gare – en centre ville. Dans cet objectif la nouvelle gare et la liaison nord sud sont étroitement liés sur notre site et constituent un enjeu d'aménagement de la ZAC.

Un passage privé sous immeuble est aujourd'hui le seul accès au site de la Côte Granger ; à l'ouest face à la rue du stade, une nouvelle entrée se dessine avec les démolitions effectuées sur la rue principale, à l'est la rue du troisième millénaire qui dessert le quartier de la ZAC centre ville constitue l'accès routier principal au site.

Au croisement des vallées du Dorlay et du Gier et les dominant, le site est largement ouvert à l'est et à l'ouest ; le relief particulier génère diverses entités géomorphologiques : un plateau qui longe la rue principale, des coteaux orientés vers le nord ou l'est et un secteur un peu à part à la pointe ouest du site, en contrebas de la Côte Granger, en limite du site industriel de la commune.

La structure paysagère est caractérisée par les vergers, pour certains déjà anciens, qui occupent une partie centrale du site. Les talus plantés, notamment en limite de l'emprise SNCF, les friches des anciens jardins potagers et les arbres nichoirs constituent un refuge pour la faune.

Diagnostic : synthèse



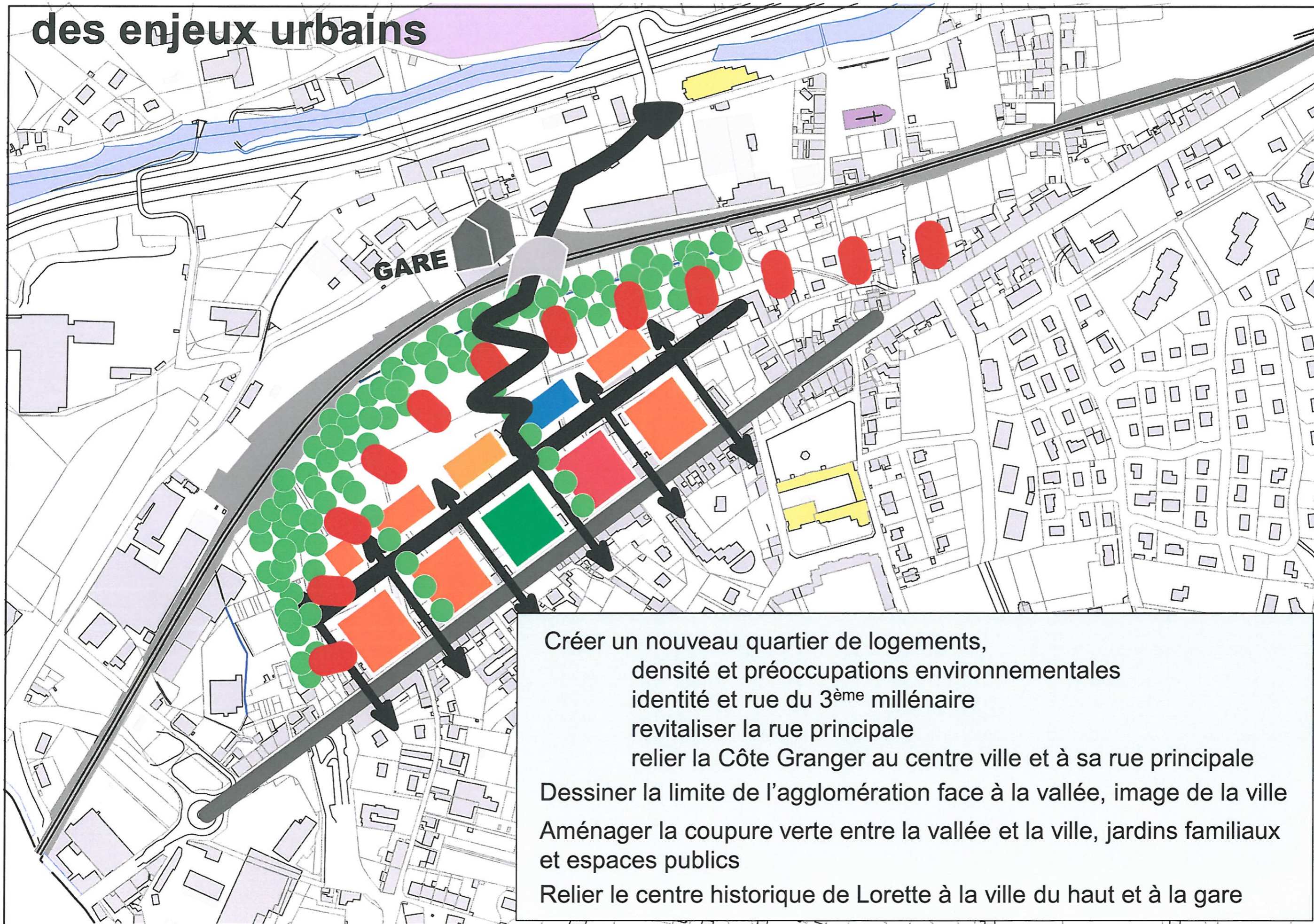
COMMUNE DE LORETTE ZAC COTE GRANGER

Légende

- Bâti**
 - intérêt architectural
 - construction récente
- Activités**
 - commerces
 - services publics
 - professions de santé
 - industries
 - associations
 - commerces fermés
- Déplacements**
 - connexions nord-sud
 - Transports en commun STAS
 - emprise SNCF
 - voirie de desserte ou accès
 - voirie de desserte privée
 - porche d'entrée sous immeuble
 - passage piétons - cycles
- Géomorphologie**
 - courbes de niveaux δ : 5 mètres
 - courbes de niveaux δ : 1 mètre
 - talus
 - sens de plus forte pente
 - entités géomorphologiques
- Milieu naturel**
 - espaces verts protégés
 - arbres remarquables



des enjeux urbains



- Créer un nouveau quartier de logements, densité et préoccupations environnementales
- identité et rue du 3^{ème} millénaire
- revitaliser la rue principale
- relier la Côte Granger au centre ville et à sa rue principale
- Dessiner la limite de l'agglomération face à la vallée, image de la ville
- Aménager la coupure verte entre la vallée et la ville, jardins familiaux et espaces publics
- Relier le centre historique de Lorette à la ville du haut et à la gare

Des éléments naturels

Le diagnostic a permis de révéler un certain nombre « d'éléments naturels » (comprendre des éléments qui constituent la nature même du site) dont l'intérêt nécessite qu'ils soient respectés et pris en compte dans le projet d'aménagement et qu'ainsi ils deviennent les liens entre le passé qui a structuré le site et le projet qui dessine son avenir.

L'eau, très présente à Lorette : le Gier bien sûr et au XIXème siècle le canal de la Loire au Rhône dont il subsiste une écluse, aujourd'hui les puits restaurés et les bassins au centre ville.

A la Côte Granger le bief apporte aux jardins qu'il traverse l'eau du Dorlay. Il est à aménager et à protéger. Les jardins, groupés sur le coteau à l'est du site, nécessitent une réorganisation pour revivifier cette activité dans le centre de la commune.

Les murs, mur de clôture, mur de soutènement, mur vestige d'anciennes construction, construits avec les matériaux trouvés sur place – galets de la rivière, schistes remontés à la surface par l'activité minière – ou issus de la transformation des résidus de la houille – béton de scorie – ils témoignent des activités passées.

La mine a occupé le site dès le début du XIXème siècle. Des puits ont été creusés à faible profondeur qui n'ont pas été très productifs. Au XXème l'exploitation a repris en surface par des fendues ; un polygone délimite ce secteur d'exploitation à faible profondeur où le terrain est peu propice à la construction. Aujourd'hui le chevalet en béton de scorie du puits saint Simon est le dernier vestige de cette activité passée, il est un élément patrimonial à préserver au sein de l'espace public.

Après l'activité minière les vergers ont occupé le site de la mine, sur les remblais à flanc de coteau. Cette structure paysagère représente aujourd'hui un élément très présent et très structurant à préserver dans l'espace public.

Ce site en encorbellement offre de nombreux points de vue sur les vallées et les coteaux au nord de la commune. ils constituent autant de liens entre les différents quartiers ; à ce titre des échappées visuelles sont à maintenir dans le futur plan d'aménagement.

Véritable colonne vertébrale du centre ville la rue principale dessine une structure urbaine très forte. Ce front urbain n'est pourtant pas monolithique et est percé de nombreuses « fenêtres » disposées assez régulièrement qui sont là aussi autant de liens visuels entre la rue principale et le quartier de la Côte Granger à aménager.

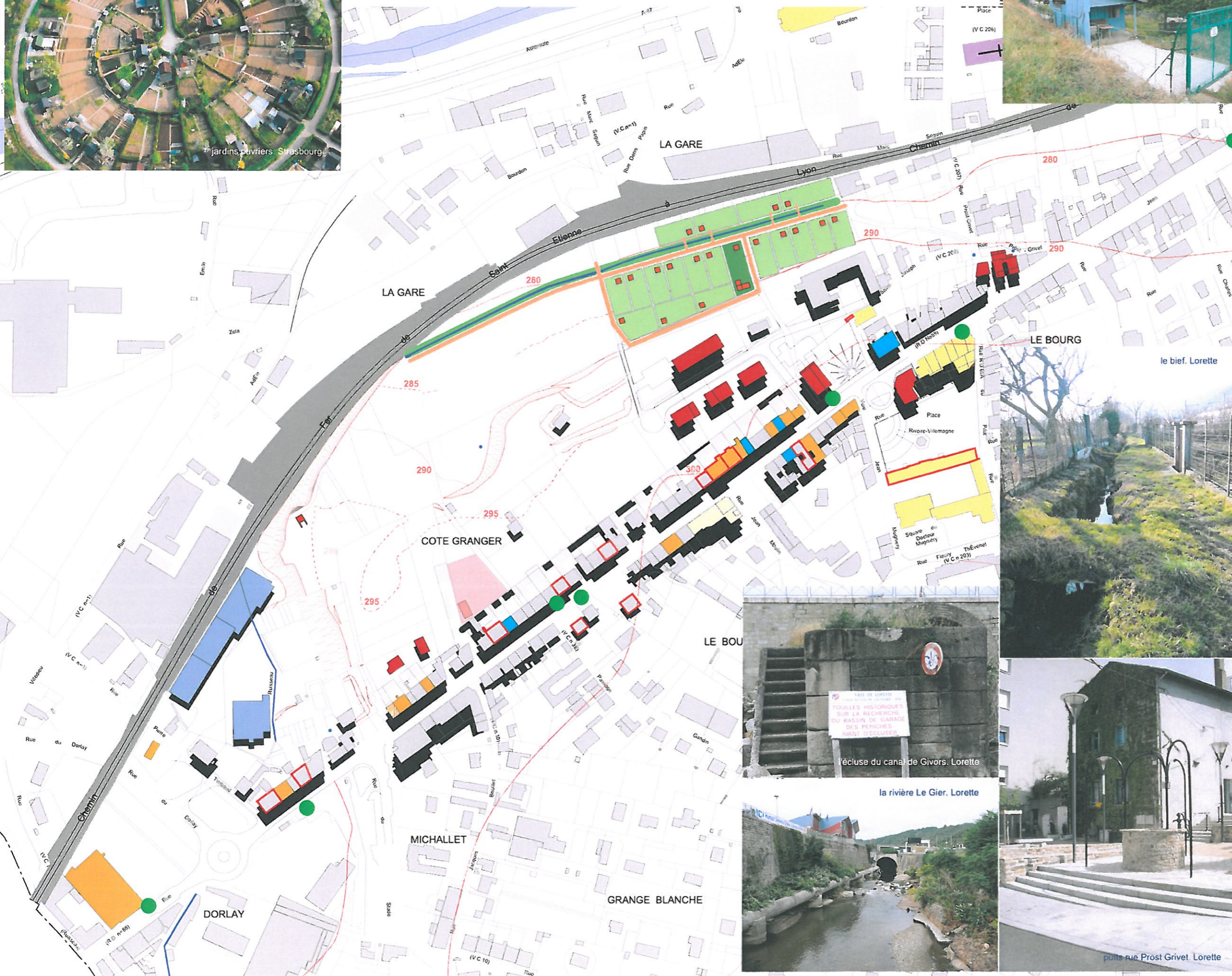
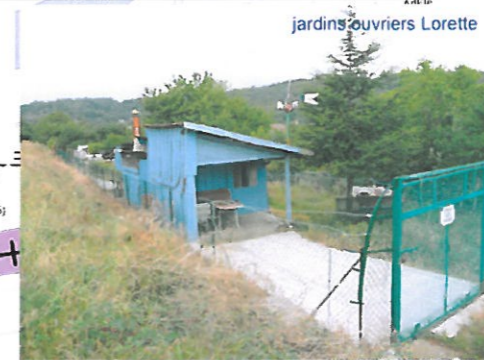
Les accès sont les points d'accroche du nouveau quartier à son environnement immédiat :

- à la pointe ouest la nouvelle entrée est à dessiner, avec une petite placette par exemple qui en rupture avec l'alignement urbain dessinera la nouvelle porte d'entrée,
- à proximité le passage sous immeuble vers le boulodrome constitue l'accès piétonnier privilégié à partir duquel il faut construire une trame de déplacements « doux » en site propre,
- à l'est la rue du troisième millénaire dessine l'embryon de la voirie principale et structurante du nouveau quartier,
- au nord un passage sous les voies SNCF en prolongement de la rue Denis Papin est possible qui associé à la future gare « tram train » pourra créer le lien du centre ville aux quartiers situés au nord de la commune et en premier lieu son centre historique. L'entrée nord du site longera les nouveaux jardins familiaux réaménagés devant la gare.



L'eau : le bief, les puits, la rivière

Les jardins familiaux, prolongement du logement



COMMUNE DE LORETTE ZAC COTE GRANGER

Légende

Diagnostic

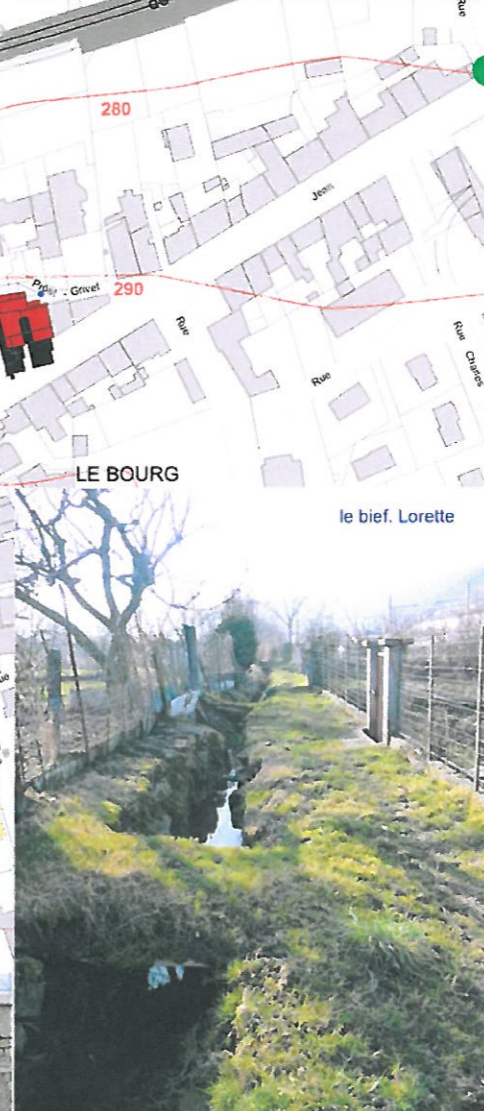
- Intérêt architectural
- construction récente
- commerces
- services publics
- professions de santé
- industries
- associations
- Transports en commun STAS
- courbes de niveaux δ : 10 mètres
- courbes de niveaux δ : 1 mètre
- talus

Éléments naturels

- jardin 400 à 500 m²
- jardin partagé
- abri de jardin et cuve eau

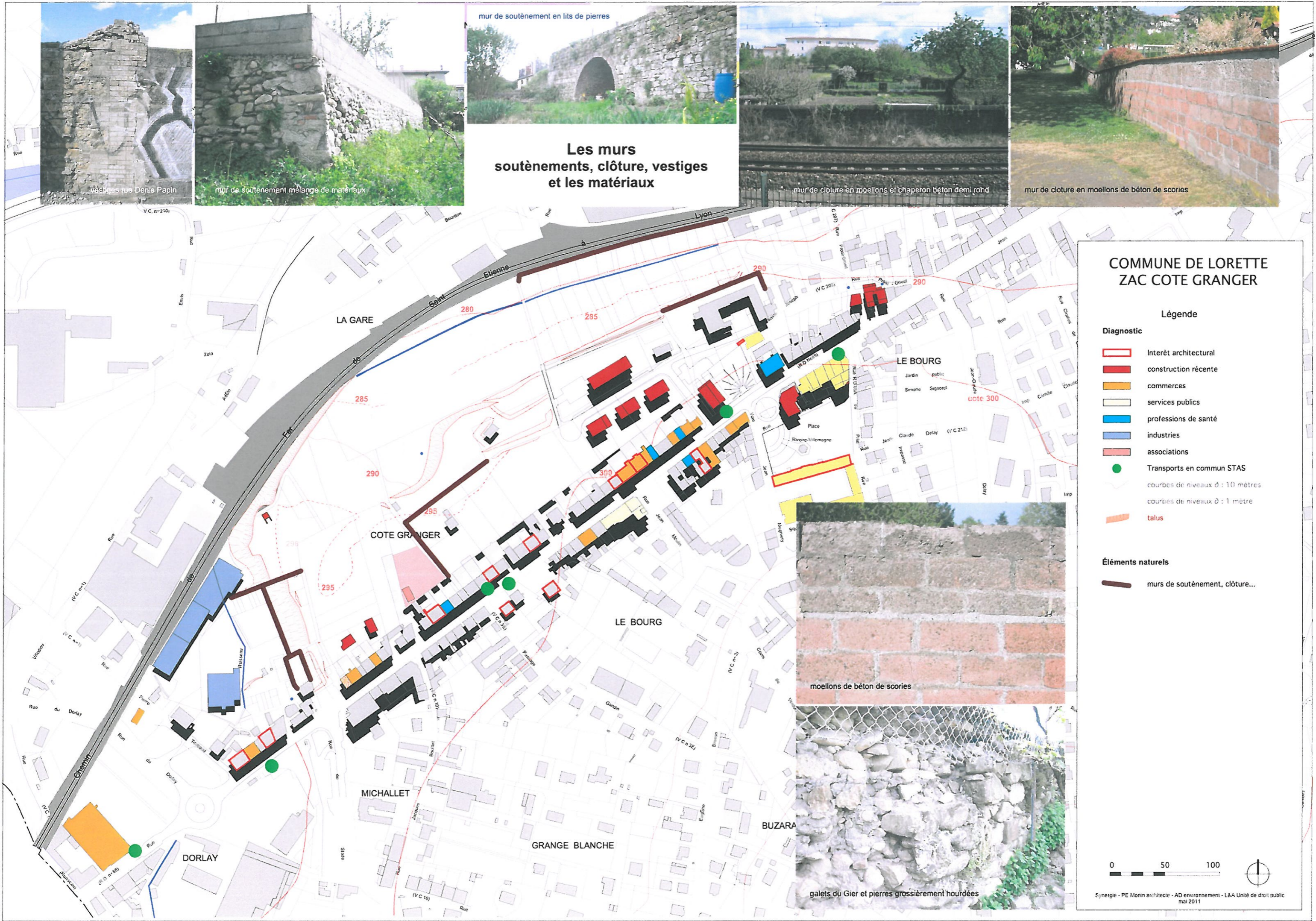
0 50 100

Synergie - PE Monin architecte - AD environnement - L&A Unité de droit public
mai 2011





Les murs soutènements, clôture, vestiges et les matériaux



COMMUNE DE LORETTE ZAC COTE GRANGER

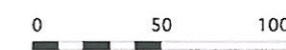
Légende

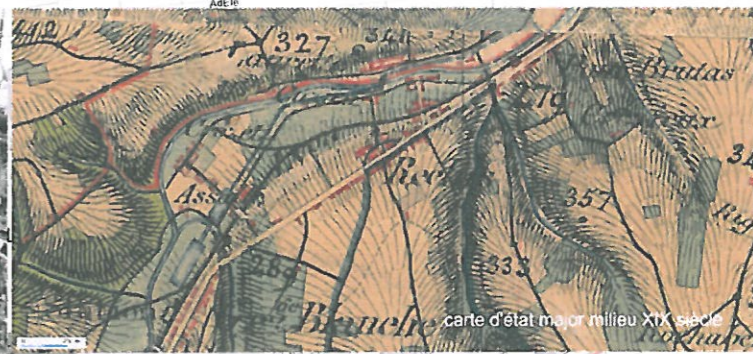
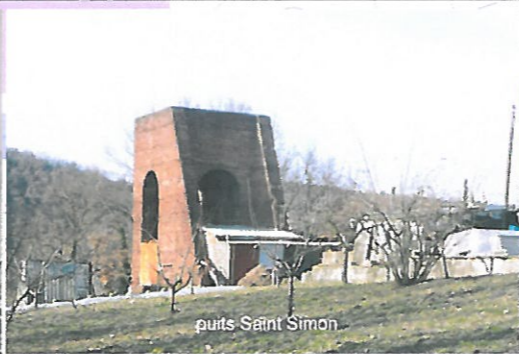
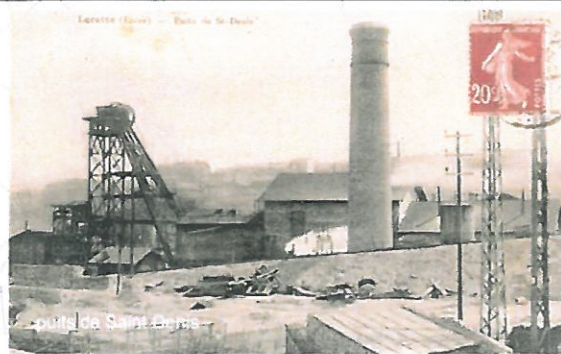
Diagnostic

- Interêt architectural
- construction récente
- commerces
- services publics
- professions de santé
- industries
- associations
- Transports en commun STAS
- courbes de niveaux δ : 10 mètres
- courbes de niveaux δ : 1 metre
- talus

Éléments naturels

- murs de soutènement, clôture...





La mine héritage industriel

COMMUNE DE LORETTE ZAC COTE GRANGER

Légende

Diagnostic

- Intérêt architectural
- construction récente
- commerces
- services publics
- professions de santé
- industries
- associations
- Transports en commun STAS
- courbes de niveaux δ : 10 mètres
- courbes de niveaux δ : 1 mètre
- talus

Éléments naturels

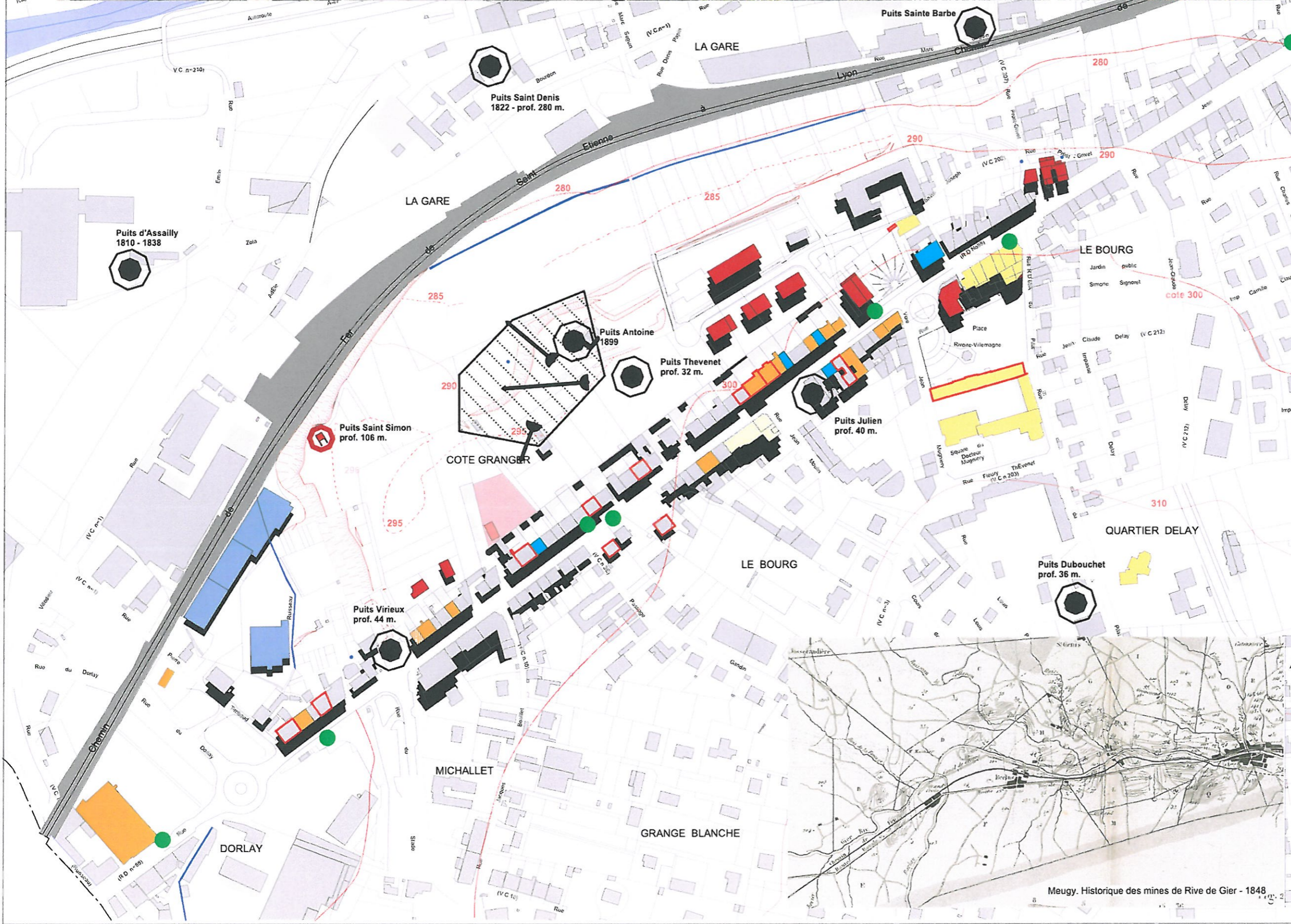
- puits de mine XIX siècle
- fendues XX siècle
- puits Saint Simon patrimoine industriel communal

0 50 100

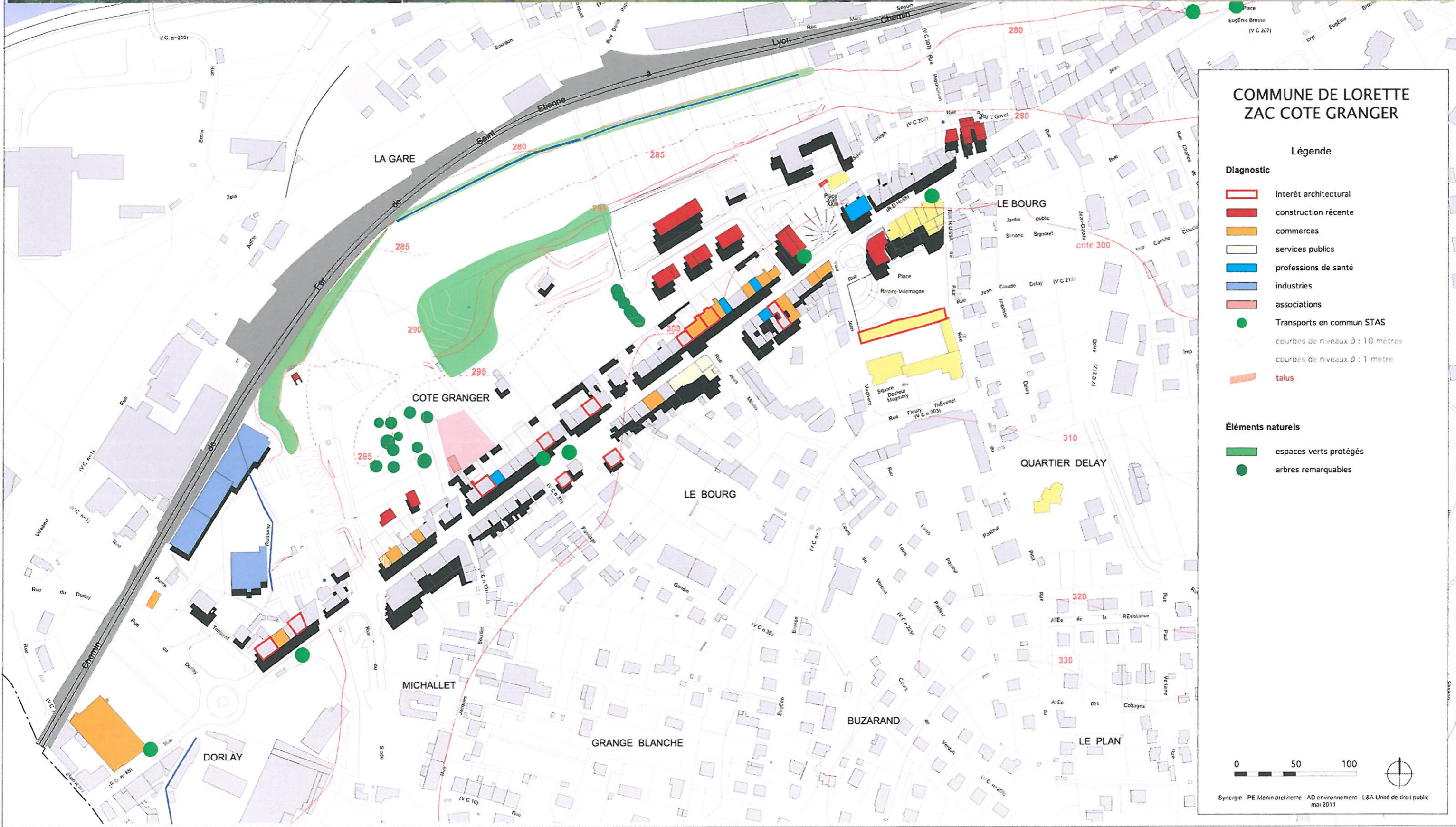


Meugy. Historique des mines de Rive de Gier - 1848

Synergie - PE Monin architecte - AD environnement - L&A Unité de droit public mai 2011



Les espaces verts protégés bief, vergers, arbres remarquables et talus boisés



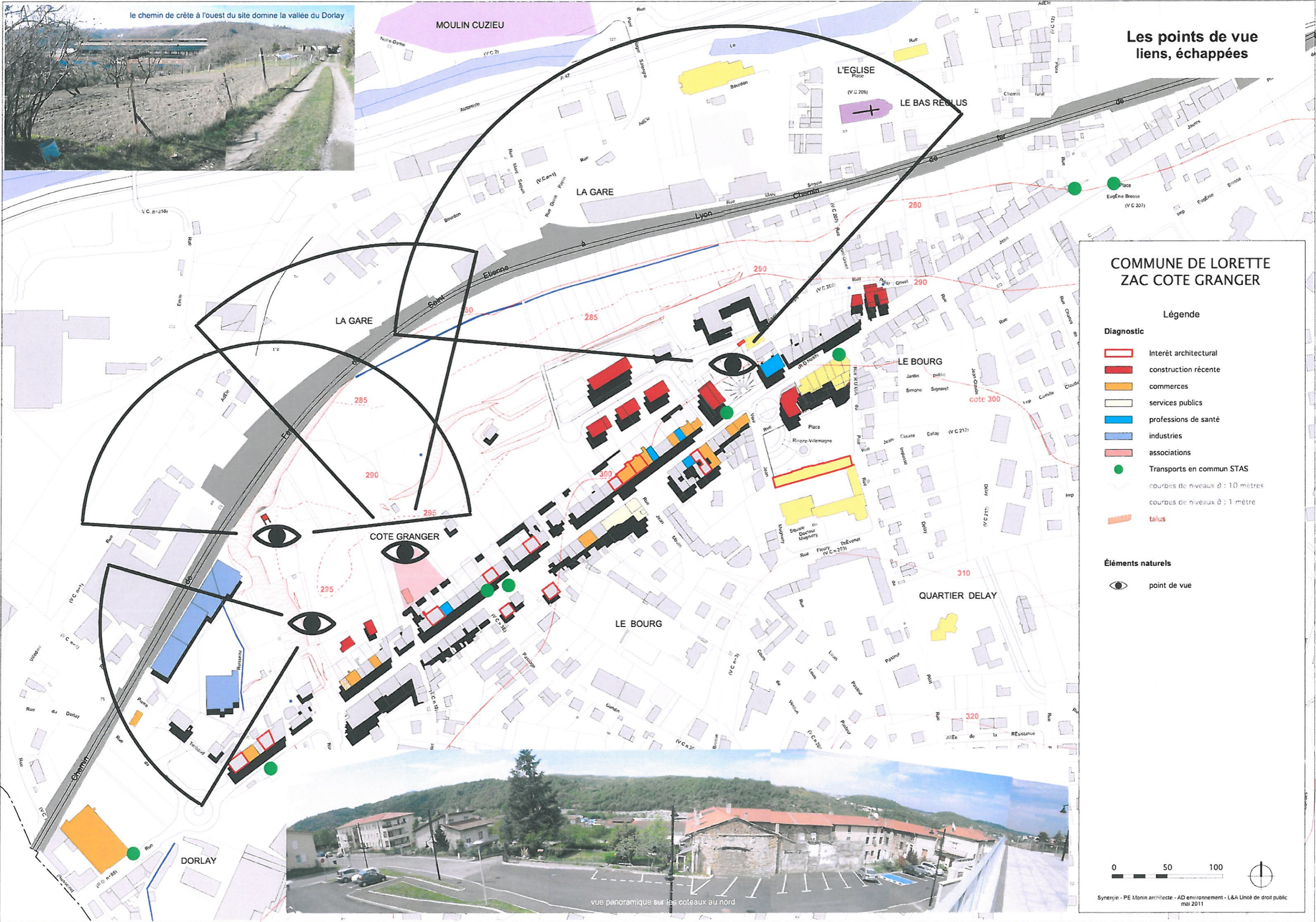
COMMUNE DE LORETTE ZAC COTE GRANGER

- Légende**
- Diagnostic**
- Intérêt architectural
 - construction récente
 - commerces
 - services publics
 - professions de santé
 - industries
 - associations
 - Transports en commun STAS
 - courbes de niveaux δ : 10 mètres
 - courbes de niveaux δ : 1 mètre
 - talus
- Éléments naturels**
- espaces verts protégés
 - arbres remarquables

le chemin de crête à l'ouest du site domine la vallée du Dorlay



Les points de vue liens, échappées



COMMUNE DE LORETTE ZAC COTE GRANGER

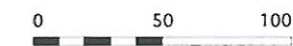
Légende

Diagnostic

- Intérêt architectural
- construction récente
- commerces
- services publics
- professions de santé
- industries
- associations
- Transports en commun STAS
- courbes de niveaux δ : 10 mètres
- courbes de niveaux δ : 1 mètre
- talus

Éléments naturels

- 👁 point de vue



vue panoramique sur les coteaux au nord



La structure urbaine la colonne vertébrale, les fenêtres

COMMUNE DE LORETTE ZAC COTE GRANGER

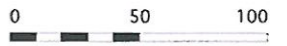
Légende

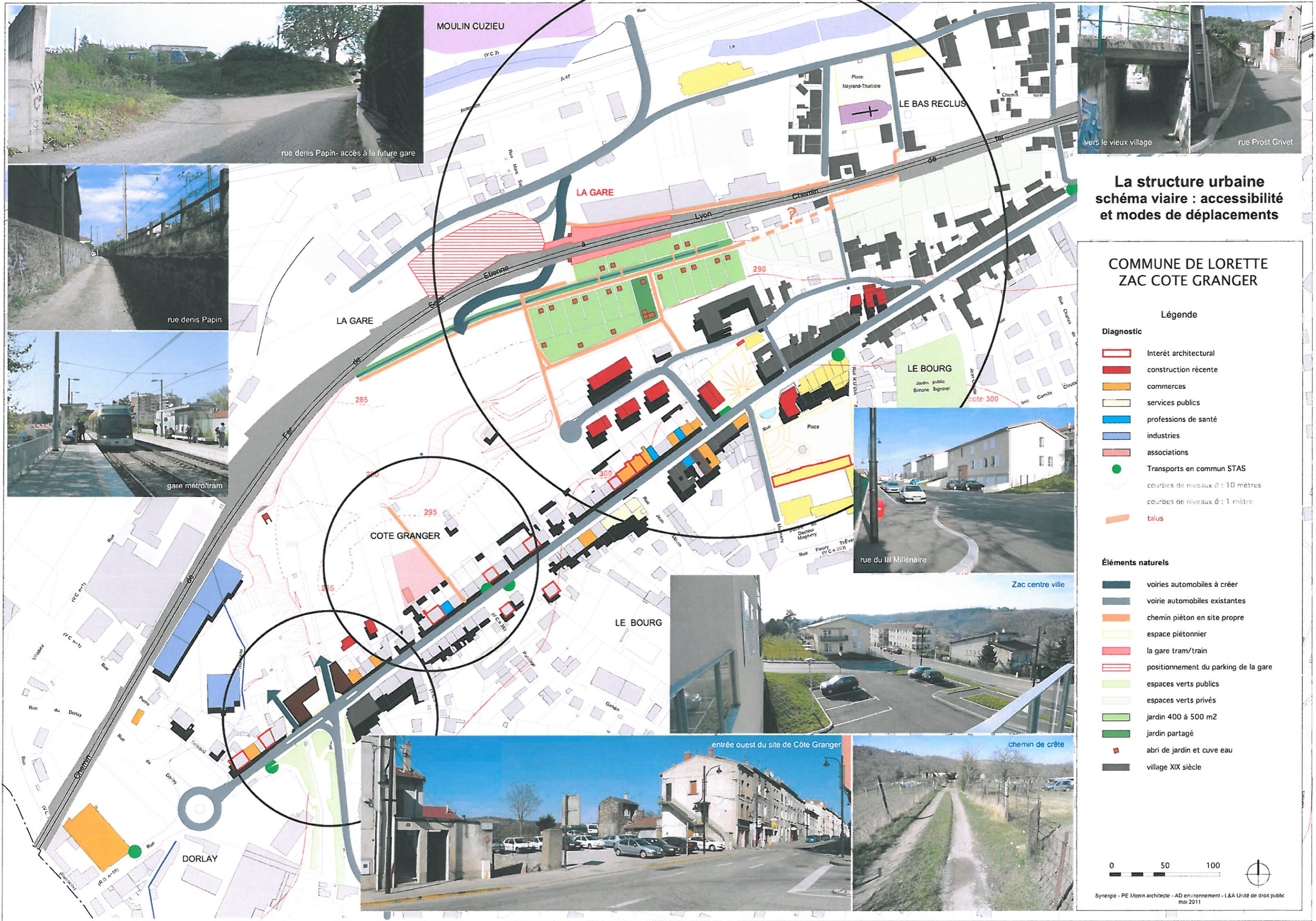
Diagnostic

- Intérêt architectural
- construction récente
- commerces
- services publics
- professions de santé
- industries
- associations
- Transports en commun STAS
- courbes de niveaux Δ : 10 mètres
- courbes de niveaux Δ : 1 mètre
- talus

Éléments naturels

- fenêtre sur jardins
- accès





**La structure urbaine
schéma viaire : accessibilité
et modes de déplacements**

**COMMUNE DE LORETTE
ZAC COTE GRANGER**

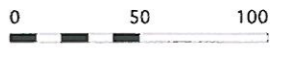
Légende

Diagnostic

- Intérêt architectural
- construction récente
- commerces
- services publics
- professions de santé
- industries
- associations
- Transports en commun STAS
- courbes de niveaux Δ : 10 mètres
- courbes de niveaux Δ : 1 mètre
- talus

Éléments naturels

- voiries automobiles à créer
- voirie automobiles existantes
- chemin piéton en site propre
- espace piétonnier
- la gare tram/train
- positionnement du parking de la gare
- espaces verts publics
- espaces verts privés
- jardin 400 à 500 m²
- jardin partagé
- abri de jardin et cuve eau
- village XIX siècle



Le plan de composition urbaine

L'urbanisation de ce secteur va prolonger l'actuelle ZAC centre-ville et la rue du 3^{ème} Millénaire pour rejoindre à l'ouest la rue Durafour au niveau de la rue du stade. Il s'agit « d'épaissir » la trame urbaine qui s'étend linéairement le long de l'axe Jaurès-Durafour, de densifier ce secteur de centre ville pour le conforter et le revitaliser.

Une structure viaire simple et économe

Outre la voirie principale qui prolonge la rue du troisième millénaire et qui constitue l'épine dorsale de l'opération, des voiries secondaires desservent les différents îlots ; leur dessin est simple et recherche l'économie de surface foncière occupée.

A terme, et hors programme de la ZAC, une voirie franchissant la voie ferrée par un passage souterrain permettra d'assurer la liaison avec la partie nord du centre-ville. L'implantation d'une halte ferroviaire sur l'ancien emplacement de la gare est prévue dans le cadre du schéma de desserte « tram train » en cours d'étude au sein de St-Etienne Métropole.

Une trame des « déplacements doux » (piétons, cycles) vient compléter la trame viaire, ces voiries piétonnes en site propre – accessibles aux véhicules de sécurité et d'entretien – relient les espaces publics et se prolongent dans les jardins familiaux. En limite sud, un chemin longe la limite arrière des propriétés bâties de la rue principale. Il permet, outre le maillage des cheminements piétons aux débouchés vers la rue centrale, de redonner une façade nord aux vieux immeubles sur rue. En leur offrant la possibilité de trouver au nord des ouvertures sur un espace public on tisse des liens entre les deux tissus – ancien et nouveau- , on permet une réappropriation de ces façades souvent délaissées – murs noirs en béton de mâchefer- et on évite la sclérose à terme d'un tissu urbain mono-orienté.

Par ailleurs à l'est du site, il est prévu de recomposer l'ensemble de jardins ouvriers, avec une maîtrise foncière de la commune et la mise en place d'un mode de gestion s'apparentant à celui qui existe aux Blondières.

Une extension urbaine

Le développement urbain est principalement destiné à l'aménagement d'ensembles de logements et dessine des unités au mode d'occupation des sols différents :

Sur le plateau le long de l'axe principal des petits collectifs de 3 étages maximum sur rez-de-chaussée avec des espaces verts et parkings,

A l'entrée ouest autour d'une placette deux petits immeubles dessinent l'entrée ouest de la rue du troisième millénaire avec des activités commerciales ou de service au rez-de-chaussée,

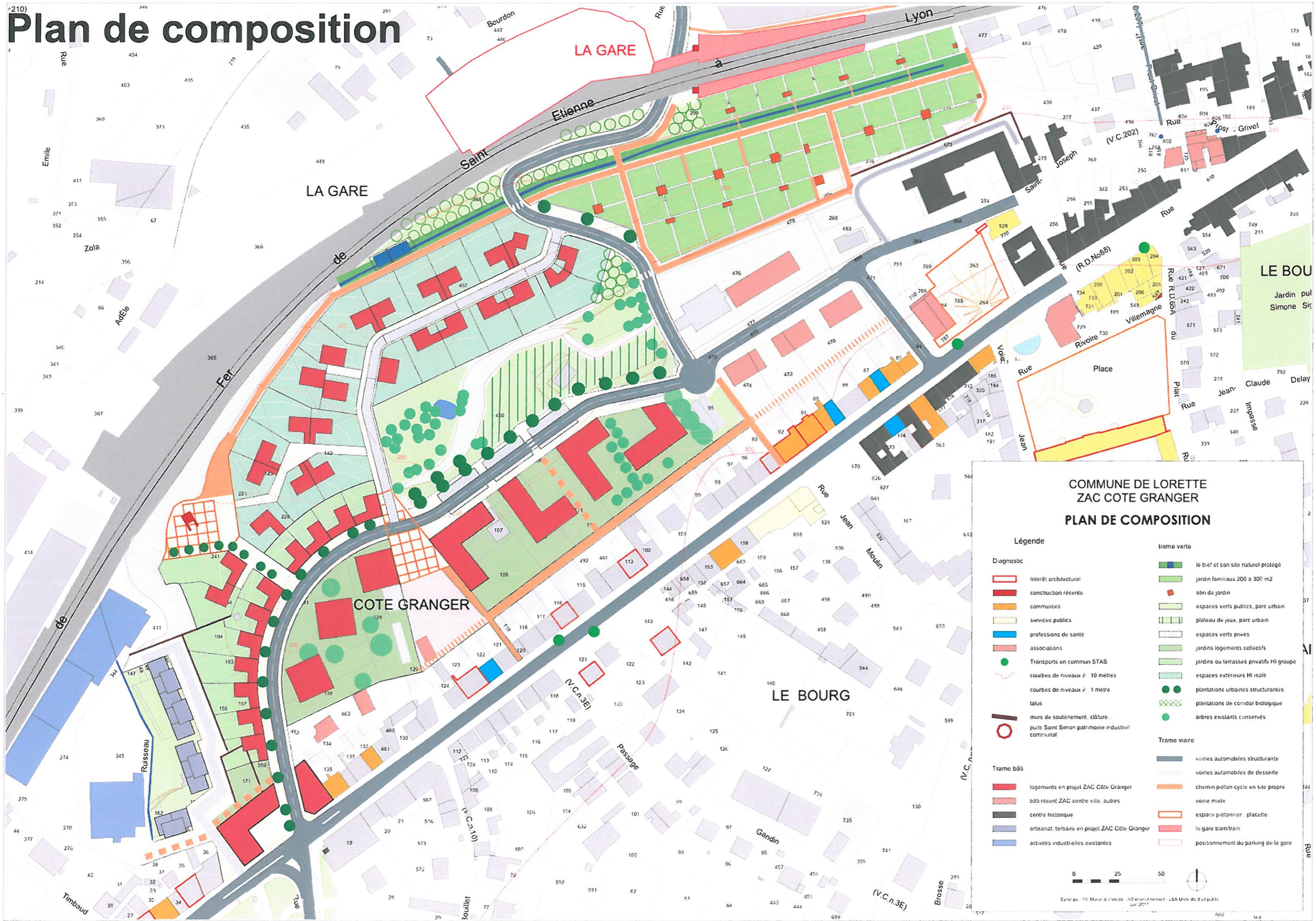
Le long de la partie ouest de la rue des maisons de ville disposées en éventail bénéficient d'un ensoleillement maximum et dessinent la limite urbaine du centre ville,

En descendant le coteau vers l'est un hameau de maisons individuelles complète la diversité des formes d'habitat proposée sur le site.

Enfin, en limite ouest un petit ensemble de locaux d'activités avec une voirie propre est relié au site industriel existant dans la vallée.

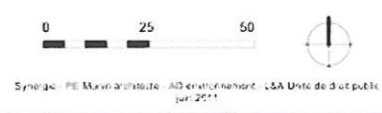
Les espaces publics comprennent un parc urbain au centre du site avec des zones dévolues à des activités et des populations différentes, la place du jeu de boule en limite ouest du parc qui est située sur l'axe piétonnier principal et en balcon sur la vallée la place du puits Saint Simon, espace public voué à la mémoire de l'activité minière.

Plan de composition



COMMUNE DE LORETTE ZAC COTE GRANGER PLAN DE COMPOSITION

- Légende**
- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------|------------------|----------------------|--------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------|------------------------------|--|--------------------|-------------------------------------|--|----------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|---|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Diagnostic | Interêt architectural | construction récente | commerces | services publics | professions de santé | associations | Transports en commun STAS | courbes de niveaux à 10 mètres | courbes de niveaux à 1 mètre | talus | murs de soutènement, clôture | puits Saint Simon patrimoine industriel communal | Trame verte | le biot et son site naturel protégé | jardins familiaux 200 à 300 m ² | abri de jardin | espaces verts publics, parc urbain | plateau de jeux, parc urbain | jardins verts privés | jardins logements collectifs | jardins ou terrasses privatifs HI groupés | espaces extérieurs HI isolés | plantations urbaines structurantes | plantations de corridor biologique | arbres existants conservés | Trame viario | voiries automobiles structurante | voiries automobiles de desserte | chemin piéton-cycliste en site propre | voirie mixte | espace piétonnier placette | la gare tram/train | positionnement du parking de la gare |
|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------|------------------|----------------------|--------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------|------------------------------|--|--------------------|-------------------------------------|--|----------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|---|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|



2 – Programme des
constructions et équipements
publics ; phasage de l'opération

Programme des constructions et des équipements publics – phasage de l’opération

La constitution du programme de logements obéit à différents critères :

Sur le plan réglementaire, la quantité de logement à prévoir dans ce secteur est régie par le SCOT (schéma de cohérence territoriale), document de programmation à long terme établi à l’échelle de Loire Sud et qui s’impose aux plans locaux d’urbanisme. Pour le secteur urbain bien desservi de Côte Granger, ce document prévoit une densité minimum de 25 logements par hectare.

Par ailleurs le marché local du logement a révélé depuis 4 à 5 ans une demande pour des appartements proposés dans de petits immeubles par la promotion immobilière, dont les opérations récentes ont connu un certain succès.

Enfin la volonté de l’équipe municipale est de développer un habitat mixte, locatif et accession, avec des formes urbaines diversifiées : petits immeubles, maisons en bande, logements individuels sur des parcelles de taille moyenne.

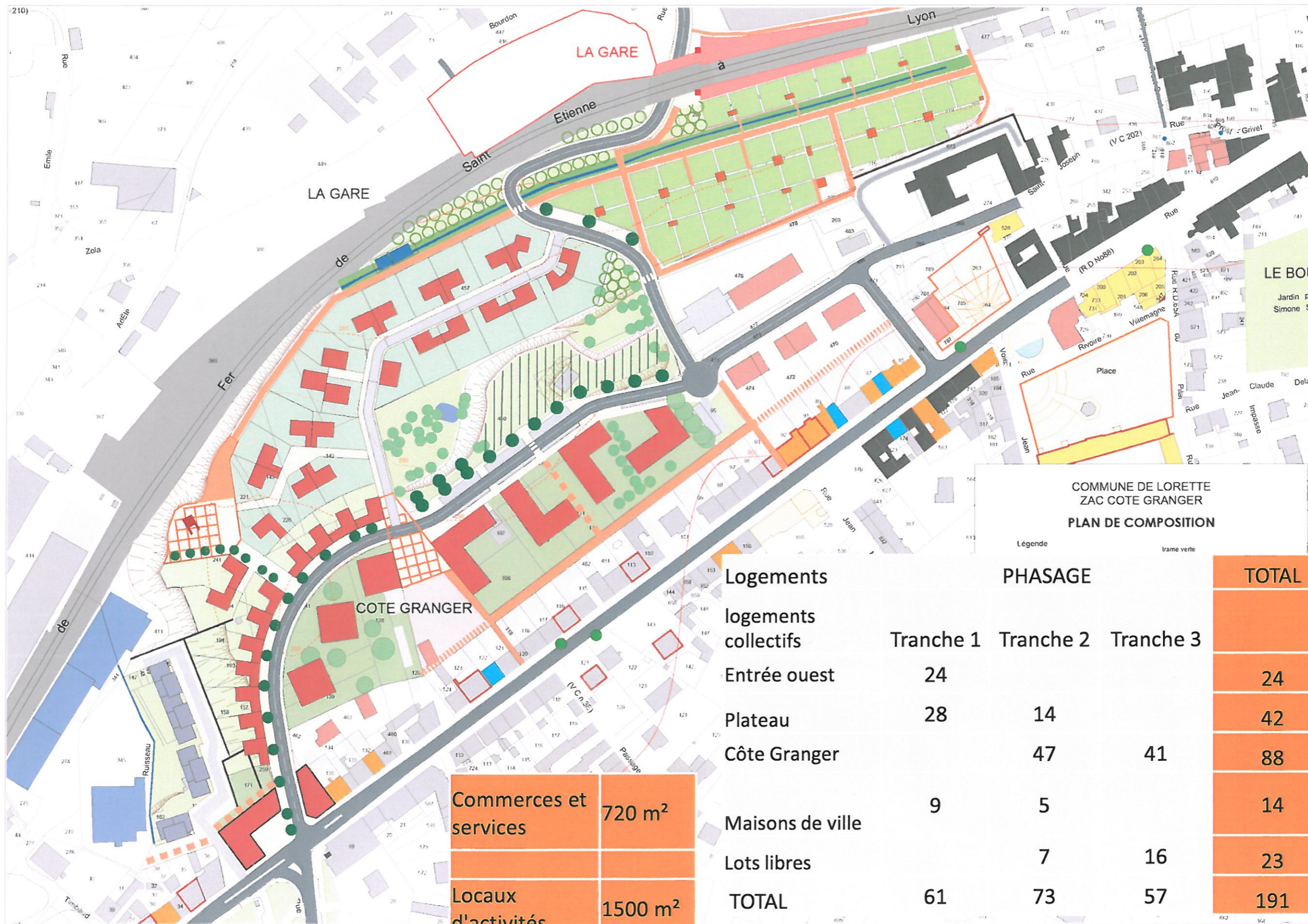
Le programme de logements s’efforce de répondre à ces attentes avec environ 190 logements (pour un site de 6 ha environ, plus 2 ha pour les jardins ouvriers). Ce programme s’articule autour d’un ensemble de petits collectifs, pour 150 logements environ ,complétés par deux programmes de maisons individuelles, le premier constitué de maisons de ville le long de l’axe principal, le second de maisons individuelles implantées sur le coteau plus au nord, pour un total d’une quarantaine de logements.

Par ailleurs un petit programme de locaux commerciaux et de services (accueil d’une brasserie ? d’une banque ? etc.) est prévu en rez de chaussée d’immeuble autour de la placette ouest. Quelques locaux d’activités (pour environ 1500 m², à destination d’artisans et d’entreprises de services) sont prévus en partie basse à l’ouest du site, en lien avec les entreprises déjà implantées dans ce secteur.

Le programme des équipements publics comporte, outre les voiries et réseaux :

- Des cheminements piétons
- Un parc urbain, au milieu du site,
- Des espaces publics : placette à l’entrée ouest, parvis du puits St Simon, place publique au-dessus du « jeu de boules »

Un tel programme s’étalerait sur une durée de l’ordre de la dizaine d’années. Son déroulement pourrait s’articuler selon 3 phases , comme indiqué sur les planches successives.

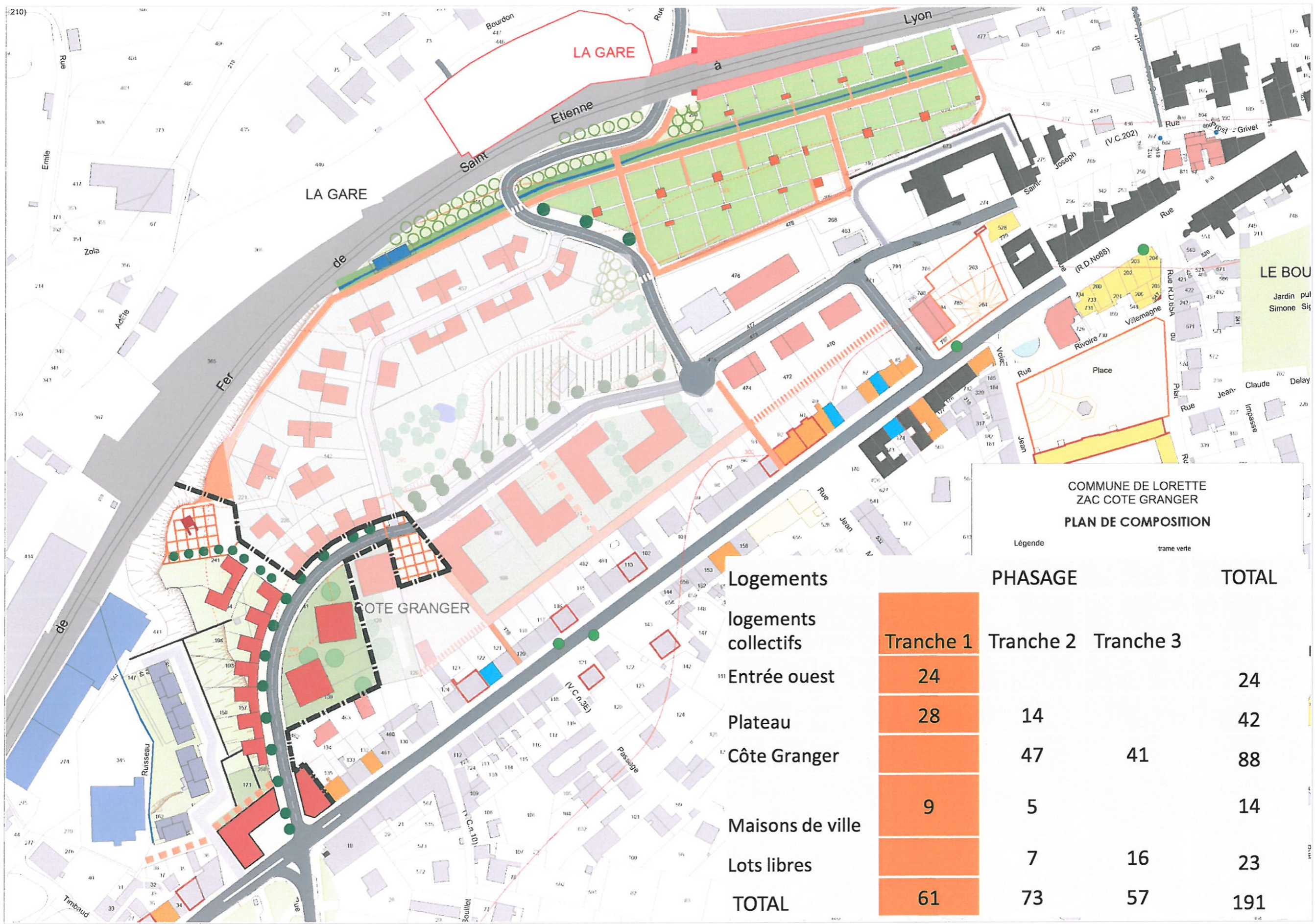


COMMUNE DE LORETTE
ZAC COTE GRANGER
PLAN DE COMPOSITION

Légende trame verte

Commerces et services	720 m ²
Locaux d'activités	1500 m ²

Logements	PHASAGE			TOTAL
	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	
logements collectifs				
Entrée ouest	24			24
Plateau	28	14		42
Côte Granger		47	41	88
Maisons de ville	9	5		14
Lots libres		7	16	23
TOTAL	61	73	57	191



COMMUNE DE LORETTE
ZAC COTE GRANGER
PLAN DE COMPOSITION

- Logements collectifs
- Entrée ouest
- Plateau Côte Granger
- Maisons de ville
- Lots libres
- TOTAL

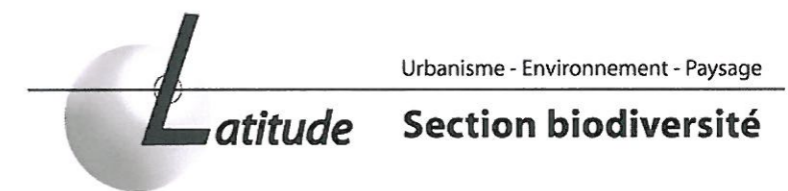
	PHASAGE			TOTAL
	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	
Logements collectifs	24			24
Entrée ouest	28	14		42
Plateau Côte Granger		47	41	88
Maisons de ville	9	5		14
Lots libres		7	16	23
TOTAL	61	73	57	191

3 - Etude d'impact

ZAC Côte Granger LORETTE

Etude d'impact

7 décembre 2011

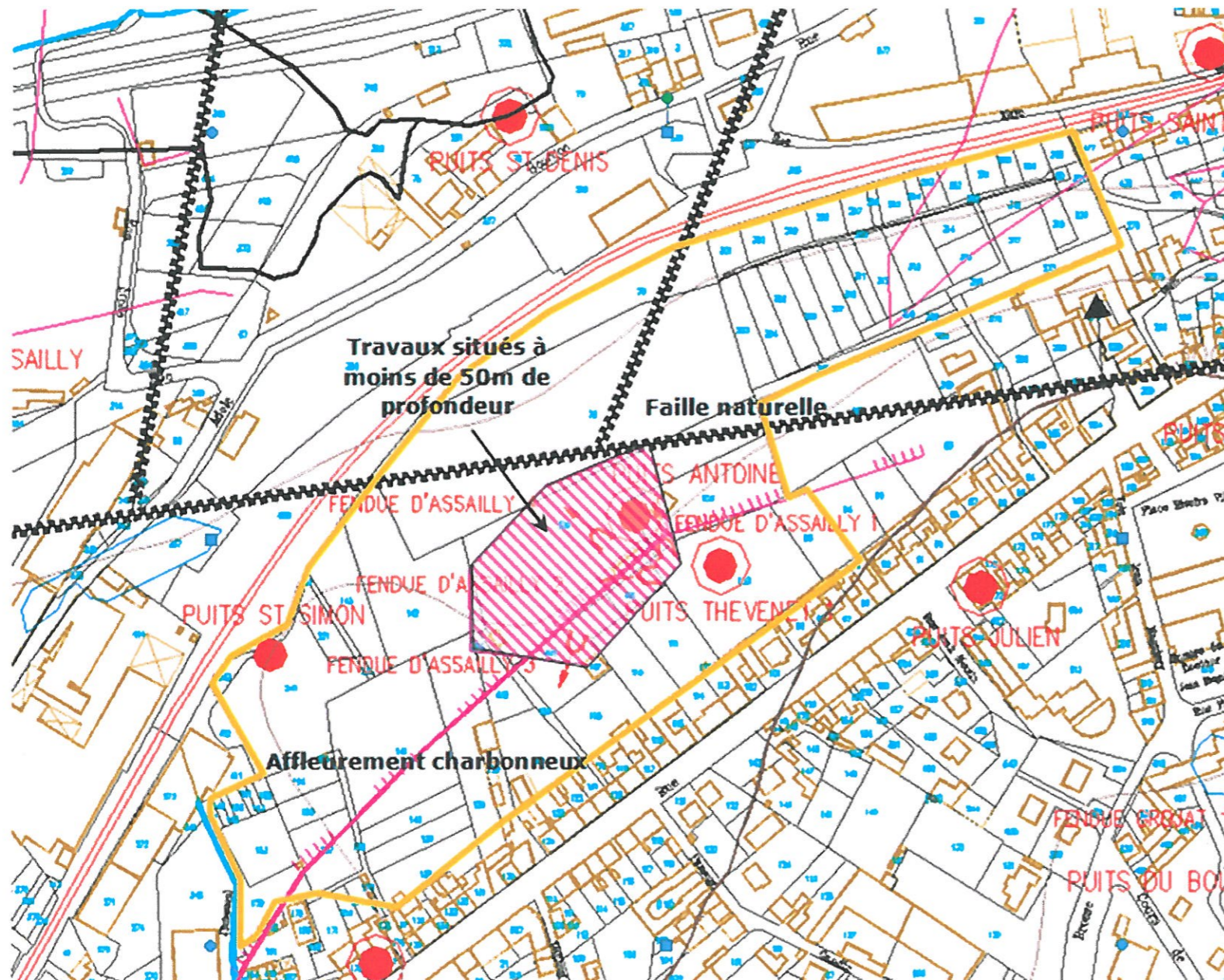


**BUREAU D'ÉTUDES & D'AMO
EN ENVIRONNEMENT**



Etat initial - Principaux enjeux

Géologie et risque minier



- 3 puits
- 4 fendues
- 2 failles naturelles
- 1 affleurement charbonneux
- 1 zone où les travaux sont situés à moins de 50m de profondeur



Enjeu fort

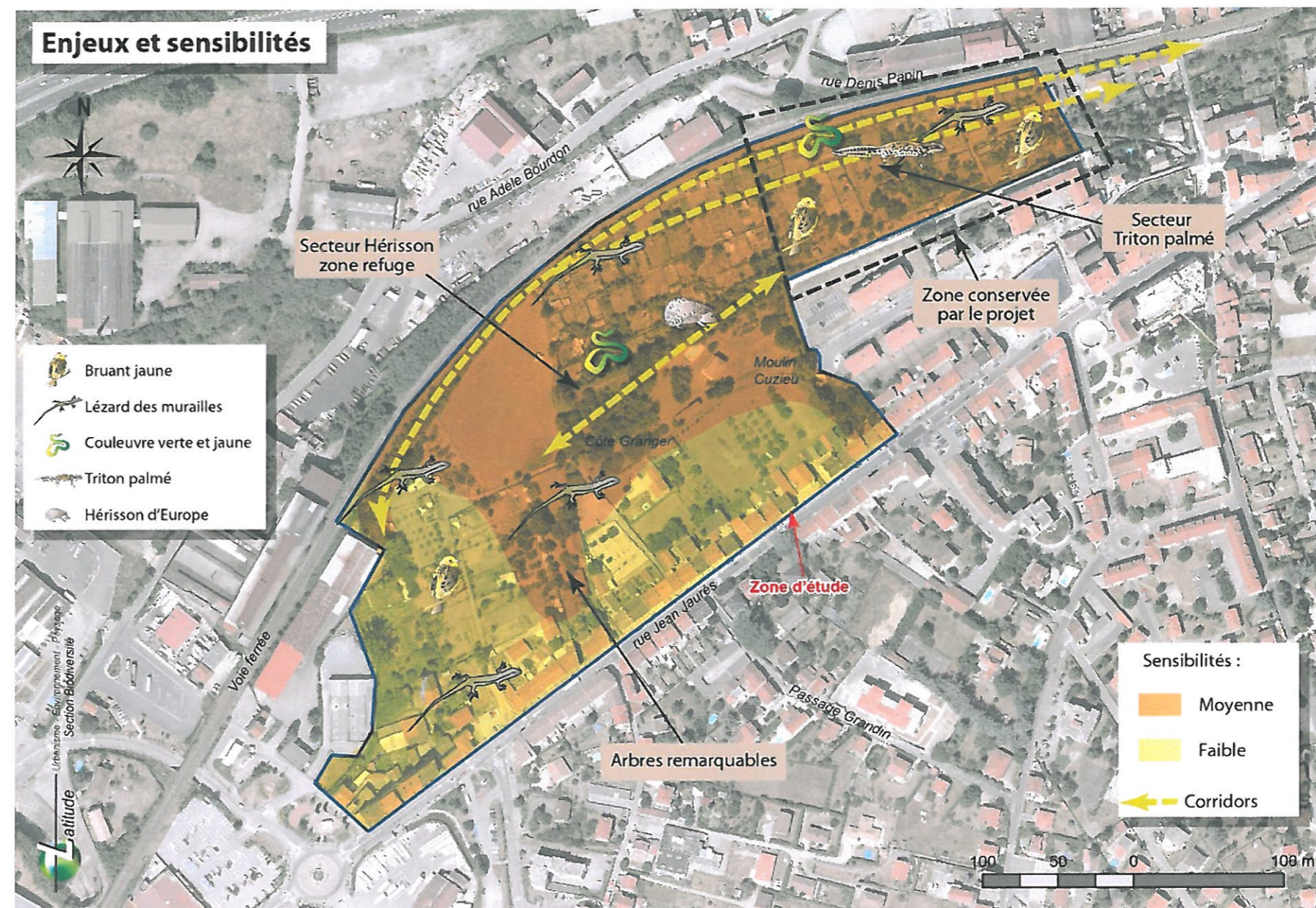
Etat initial - Principaux enjeux

Faune Flore

Corridors écologiques à protéger
Espèces protégées identifiées :

- Hérisson d'Europe
- Triton palmé
- Bruant jaune

 **Enjeu : modéré**



Etat initial - Principaux enjeux

Eaux superficielles

Zone appartenant au bassin versant du Gier

Eaux du Gier de mauvaise qualité

Présence d'un bief au nord de la zone d'étude

Présence de traces d'hydrocarbures et de déchets au niveau du bief



Enjeu: modéré

Ambiance sonore

Proximité voie ferrée

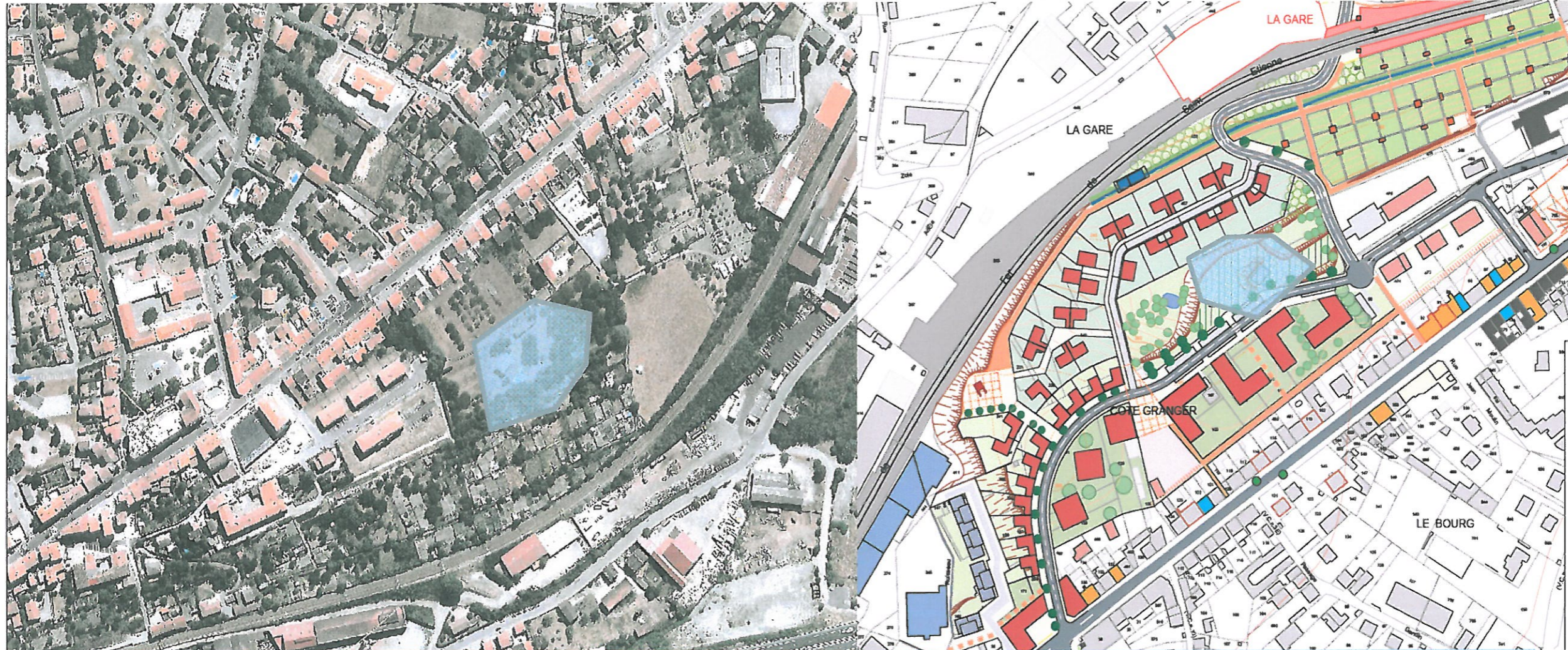
Proximité activités industrielles (ferrailleur BAYLE)

Constats sonores conformes à la réglementation en vigueur



Enjeu modéré

Impacts et mesures



Impact sur la géologie et les sols – Risque naturel:

- Stabilité du substrat
- Risque de mouvement de terrain

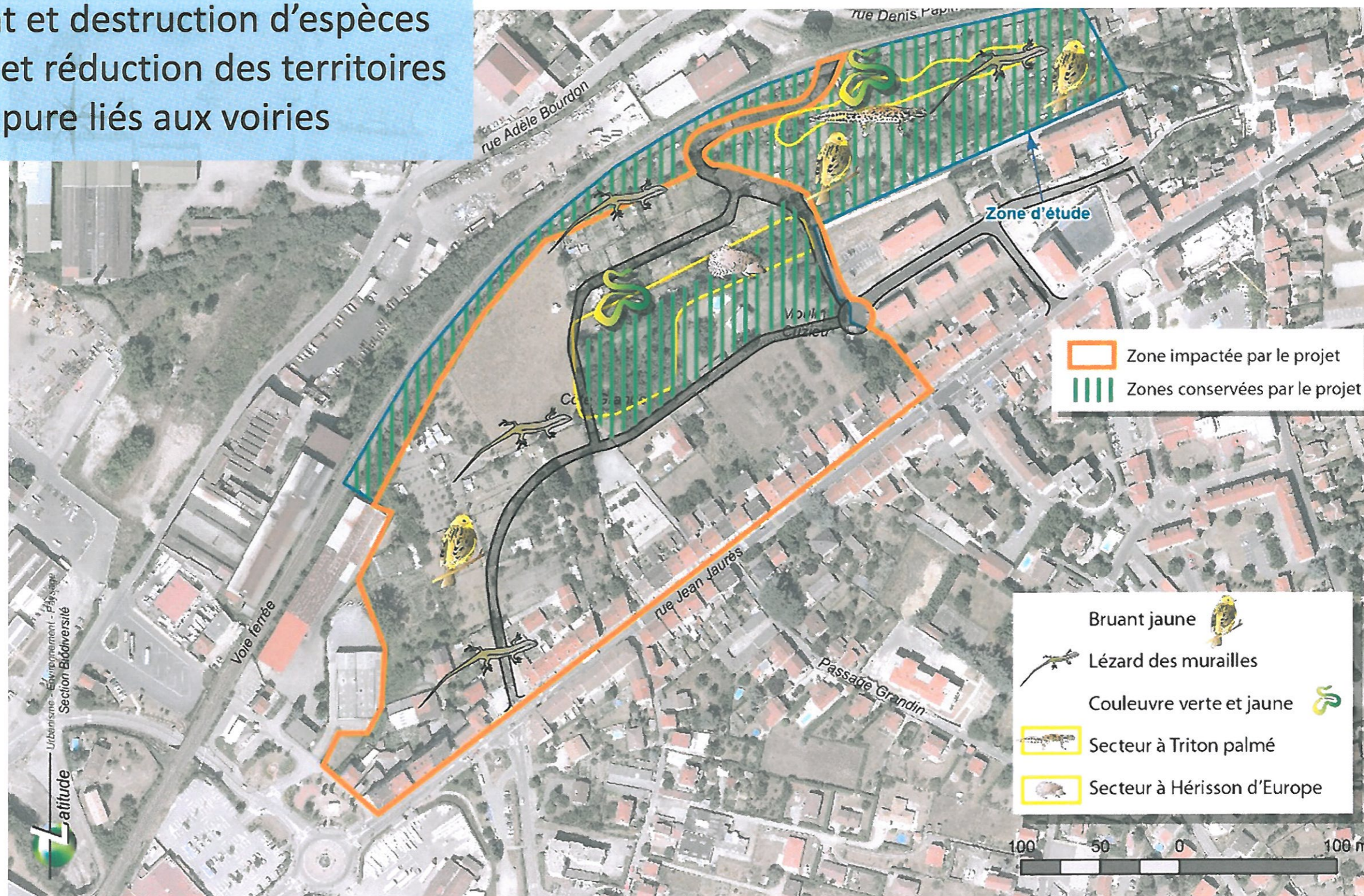
Mesures prévues :

- Etude géotechnique
- Fondations adaptées au contexte minier

Impacts et mesures

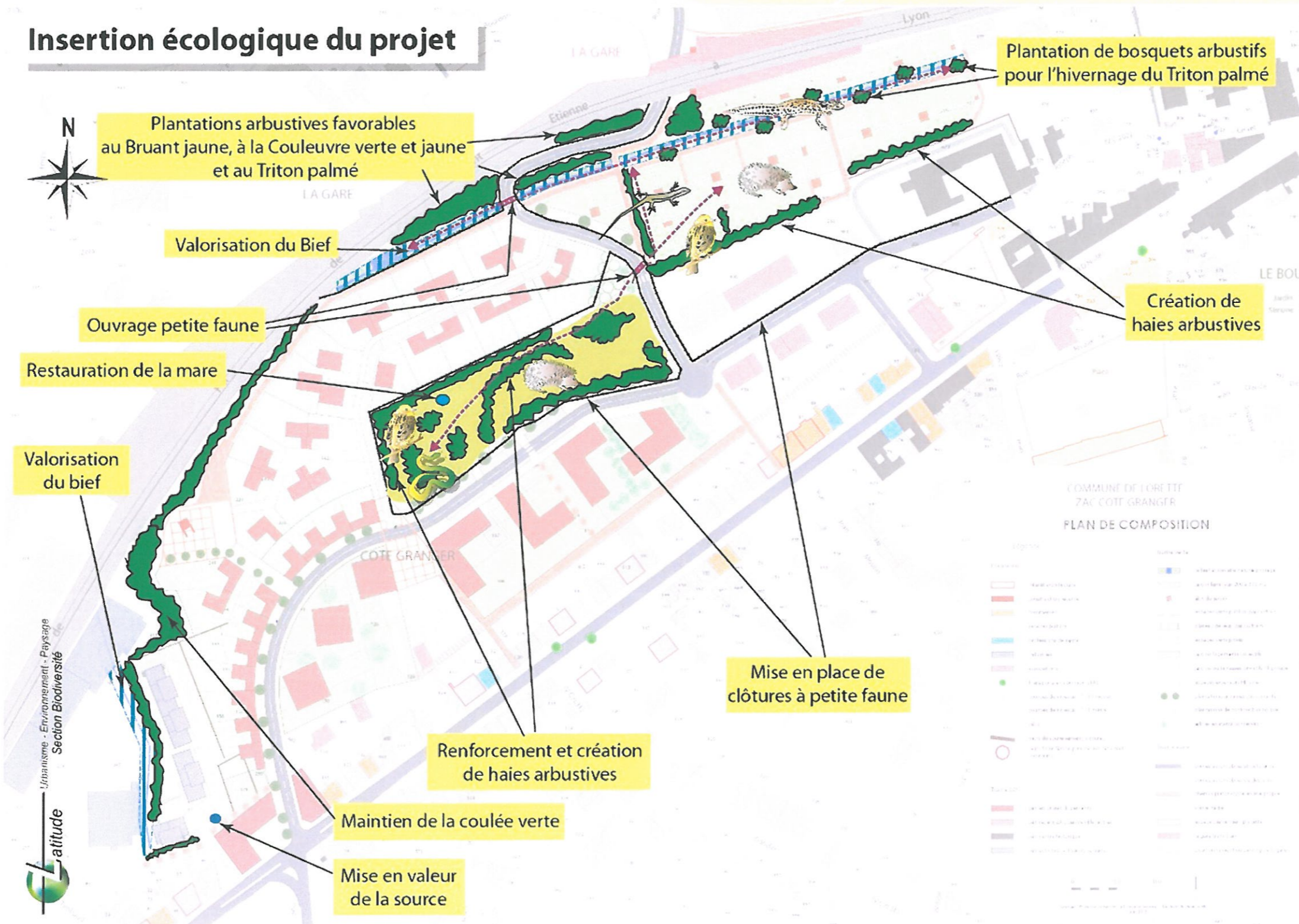
Effets sur le cadre biologique:

- Dérangement et destruction d'espèces
- Suppression et réduction des territoires
- Effets de coupure liés aux voiries

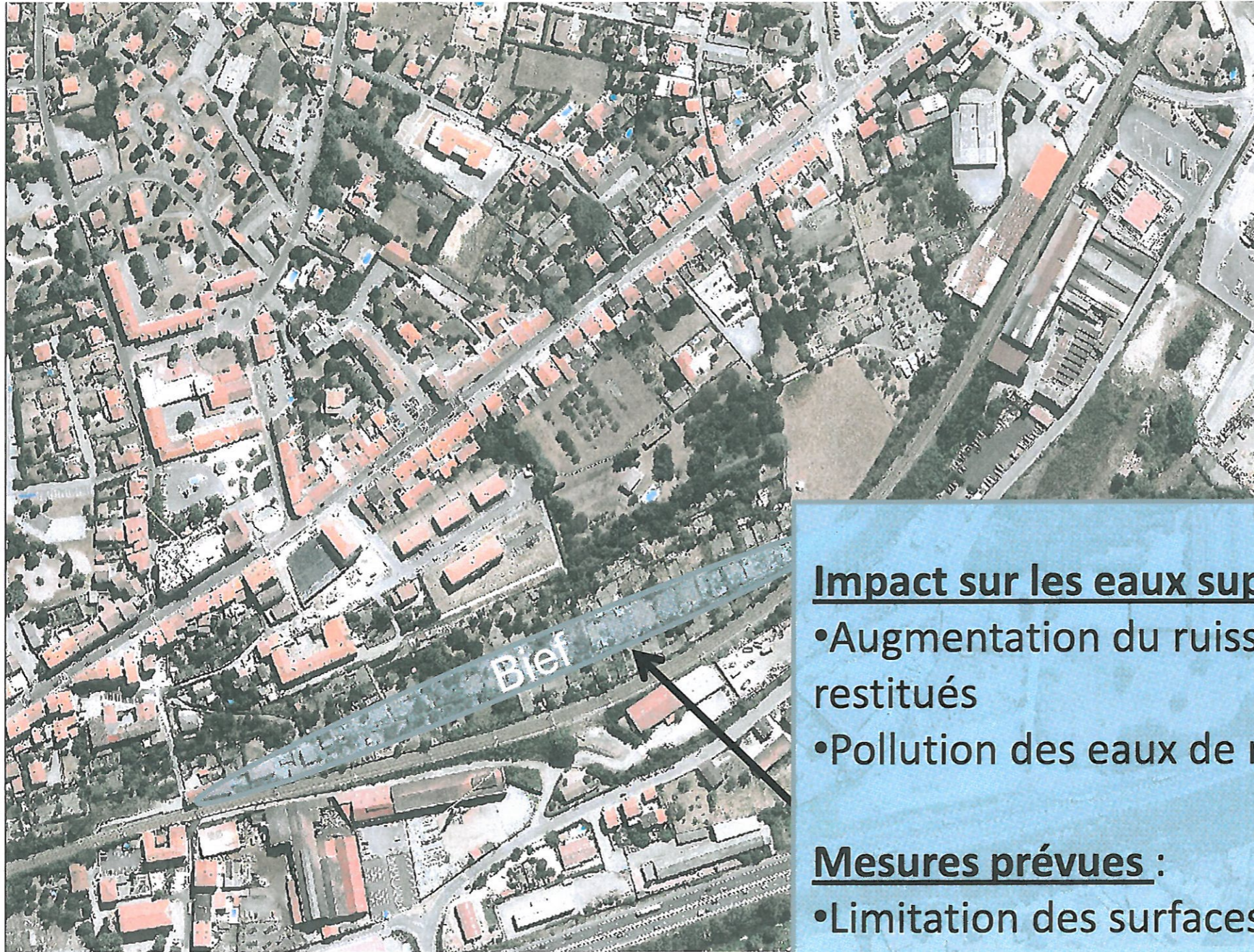


Impacts et mesures

Insertion écologique du projet



Impacts et mesures



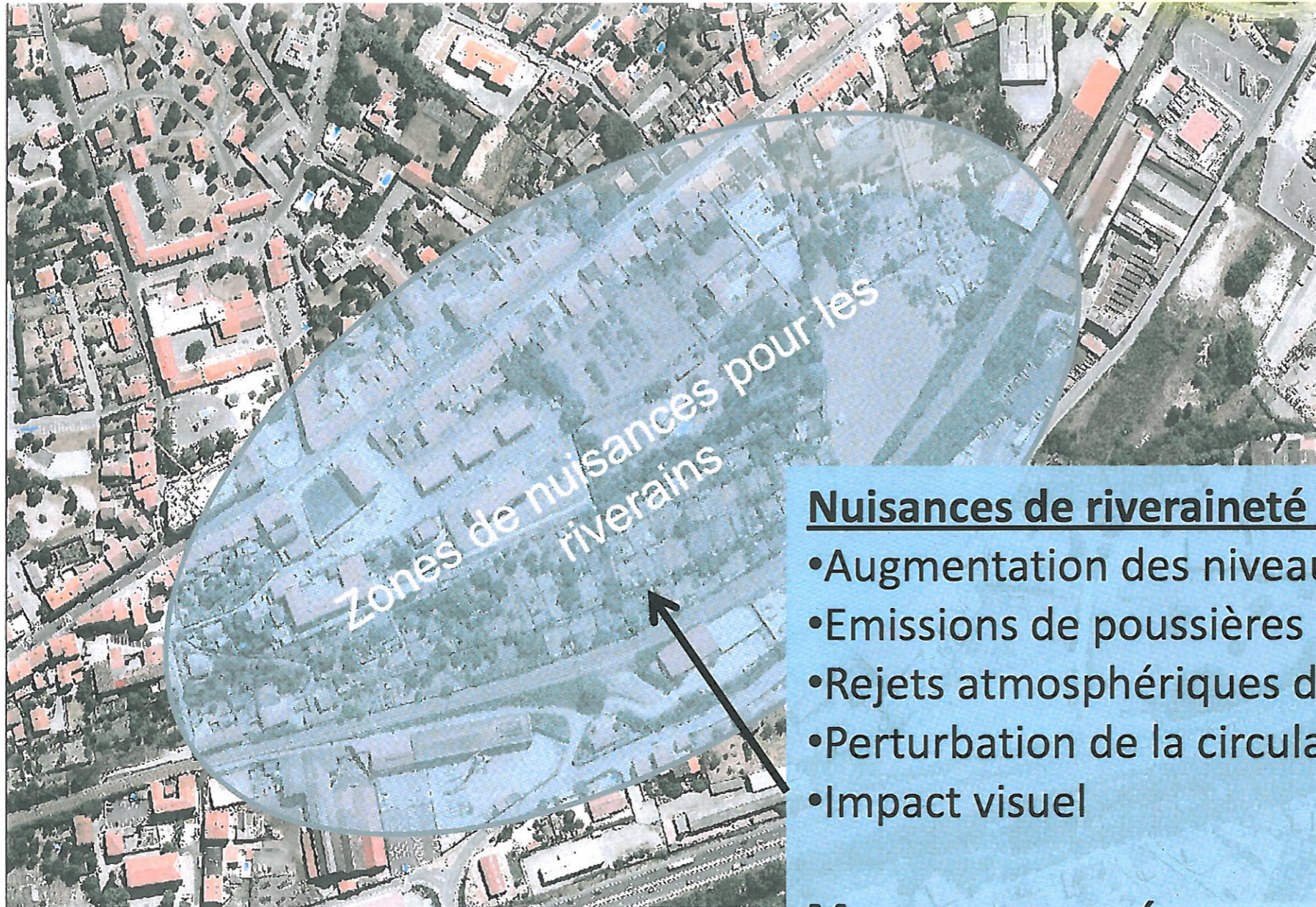
Impact sur les eaux superficielles :

- Augmentation du ruissellement et des débits restitués
- Pollution des eaux de ruissellement

Mesures prévues :

- Limitation des surfaces imperméabilisées
- Régulation des débits du bassin de gestion des EP
- Prétraitement des EP

Impacts et mesures



Nuisances de riveraineté :

- Augmentation des niveaux sonores
- Emissions de poussières
- Rejets atmosphériques des engins
- Perturbation de la circulation
- Impact visuel

Mesures proposées :

- Travaux réalisés en semaine et en période diurne
- Conformité des engins
- Mise en place de déviation et de signalisation
- Coordinateurs sécurité présents sur le chantier