

Département de l'AIN

Commune de

SAINT ETIENNE
DU BOIS

3

Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation



34, Rue Georges Plasse

42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06

E-mail : urbanisme@realites-be.fr

Plan Local d'Urbanisme



REVISION DU POS ELABORATION DU PLU

Mise en révision du PLU par délibération en date du 17 Juillet 2008 complétée par la délibération en date du 4 Mars 2010

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 29 Juin 2015

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Mars 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Mars 2016

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1

- 2

- 3

- 4

- 5

PREAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'article L151-6 stipule que dans « le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement » (« mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain »), « l'habitat » (« les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements »), « les transports et les déplacements » (« l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement »).

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Depuis les lois Grenelle, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme : l'article L151-2 du code de l'urbanisme stipule que le plan local d'urbanisme « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques ».

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Zone 2AU Grand Champ,
- Zones 1AUa, b, 2AU Bourg Nord,
- Zones UB et 2AU Bourg Sud,
- Zones UB Bourg Est,
- Zone UB des Hayes au Sud du Bourg.

ZONE UB – LE BOURG EST

Descriptif :

- zone située à l'Est du Bourg, en limite de la zone constructible.
- Le secteur d'OAP est situé dans la zone UB du PLU,
- Superficie : 14 420 m², la création d'un accès doit être prévue sur la quart Sud-Est qui ne peut accueillir de l'habitat

Objectifs :

- Aménager une dent creuse permettant de relier un quartier au centre bourg : ce secteur se localise en zone constructible depuis de nombreuses années. L'objectif est de permettre la densification du tissu urbain dans le respect des objectifs du SCOT.
- Organiser une opération qualitative offrant un habitat diversifié à proximité du centre et du pôle d'équipements.
- S'inscrire dans un objectif de mixité sociale.

Principes de composition :

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle:
 - o Respecter une densité moyenne de 25 logements à l'hectare minimum. Il s'agit d'une densité moyenne pour la zone représentant 35 logements. Les densités bâties par formes urbaines pourront être différentes dans la mesure où les objectifs pour l'ensemble de la zone sont atteints. Ainsi il est possible de prévoir une densité de 60 logements à l'hectare pour le collectif, 25 logements à l'hectare pour l'habitat groupé et intermédiaire et 15 logements à l'hectare pour l'habitat individuel.
 - o Réalisation d'habitats collectif, groupé et individuel : 15 logements en petit collectif, 12 en groupés ou intermédiaire et 8 logements en individuel,

Mixité sociale :

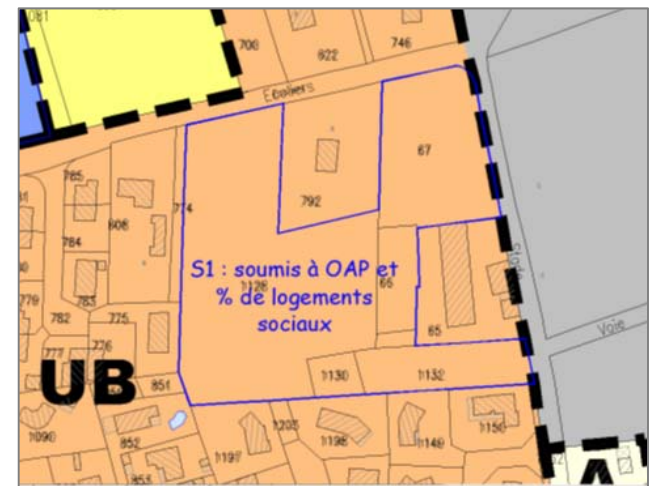
- o Le secteur concerné fait l'objet d'une servitude de mixité sociale. Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux sur l'ensemble de la zone.

Voirie et déplacement :

- o Les accès routiers se feront :
 - depuis le Nord par l'Allée des Ecoliers,
 - au Sud-Est par le Chemin du Stade.
- o Des liaisons modes doux seront parallèles aux jonctions routières et seront complétées par une autre liaison modes doux faisant le lien avec le Chemin du stade au centre de la zone et le lotissement des Pins.

Cadre de vie :

- o Préserver les arbres existants notamment à l'Ouest de la zone, ainsi que les arbres de haute tige de taille importante présents sur la zone.



ZONE 2AU – GRAND CHAMP

Descriptif :

- o La zone se localise à l'extrémité Nord-Ouest du Bourg,
- o Il est classé en zone 2AU du PLU,
- o Superficie : 17 260 m².

Objectifs :

- o Permettre la densification du Bourg, en épaisseur,
- o Travailler à une enveloppe urbaine cohérente constituant l'entrée Nord du Bourg de Saint Etienne du Bois.

Principes de composition :

Ouverture sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

- o La zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2025.
- o Elle pourra s'urbaniser sous formes d'opérations d'ensemble d'une surface minimum de 30% de l'ensemble de la zone

Composition urbaine :

- o Respecter une densité moyenne de 15 logements à l'hectare minimum, soit 26 logements minimum.
- o Réalisation d'habitats collectif, groupé ou intermédiaire et individuel.
- o L'habitat individuel sera réalisé en partie Ouest du secteur de manière à organiser une urbanisation dégressive depuis la MARPA. L'habitat collectif sera localisé à proximité de la MARPA

Mixité sociale :

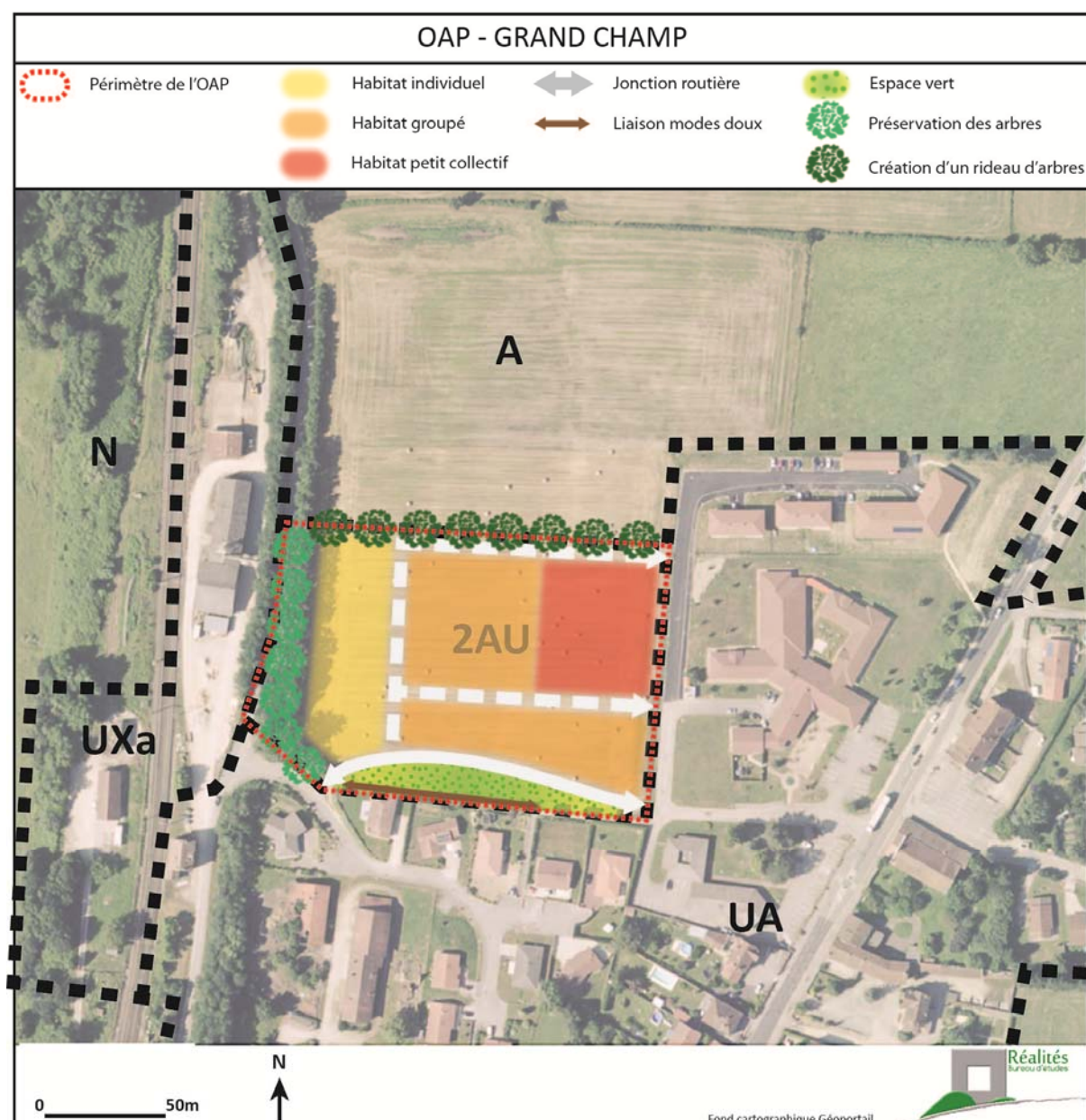
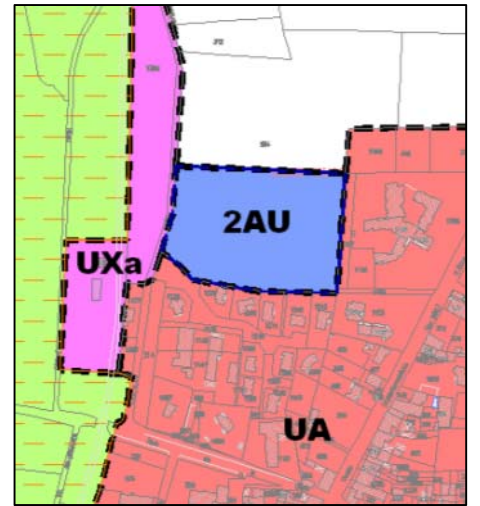
- o La zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale
 - o Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux sur l'ensemble de la zone.
 - o Un tiers des logements collectifs seront des logements T2 et T3 adaptés aux personnes vieillissantes et localisés en rez-de-chaussée d'immeuble.

Desserte et déplacements :

- o Créer des jonctions routières traversantes permettant de relier la desserte de la MARPA à la voie communale n°4. Les voies de desserte intégreront des cheminements mode doux, le long ou en parallèle des axes.
- o Prolonger la liaison modes doux existante au Sud de la zone.

Cadre de vie :

- o Créer un espace vert au Sud de la zone qui accueillera la prolongation de la liaison modes doux existante à l'Ouest,
- o Préserver la bordure arborée à l'Ouest de la zone de manière à conserver une coupure verte avec le secteur de la gare,
- o Créer une « barrière boisée » au Nord de la zone, plantée d'arbres de haute tige.



ZONES 1AU – BOURG NORD

Descriptif :

- o Zone au Nord du Bourg,
- o Zones 1AUa, b, et 2AU du PLU,
- o Superficie : 78 615 m²

Objectifs :

- o Permettre d’un secteur stratégique au sein de l’enveloppe urbaine du bourg de Saint Etienne du Bois

Principes de composition :

Les zones 1AU ont été définies en fonction de l’ordre d’ouverture à l’urbanisation. La zone 1AUb ne pourra être ouvert à l’urbanisation qu’à partir de 2020. La zone 2AU sera ouverte à partir de 2025. Les zones seront ouvertes sous forme d’opérations d’aménagement d’ensemble d’une superficie minimum d’un hectare.

Composition urbaine :

- o Respecter une densité moyenne de 30 logements à l’hectare minimum sur la zone 1AUa soit environ 90 logements et de 25 logements à l’hectare sur la zone 1AUb soit environ 70 logements. L’habitat sera réparti entre logements collectifs et logements groupés ou intermédiaires. Les rez-de-chaussée des immeubles d’habitation pourront accueillir des locaux pour le commerce de proximité, les services, des bureaux.
- o Respecter une densité minimum de 15 logements à l’hectare sur la zone 2AU soit environ 32 logements. Les formes d’habitat privilégieront l’habitat groupé ou intermédiaire et l’habitat individuel

Mixité sociale :

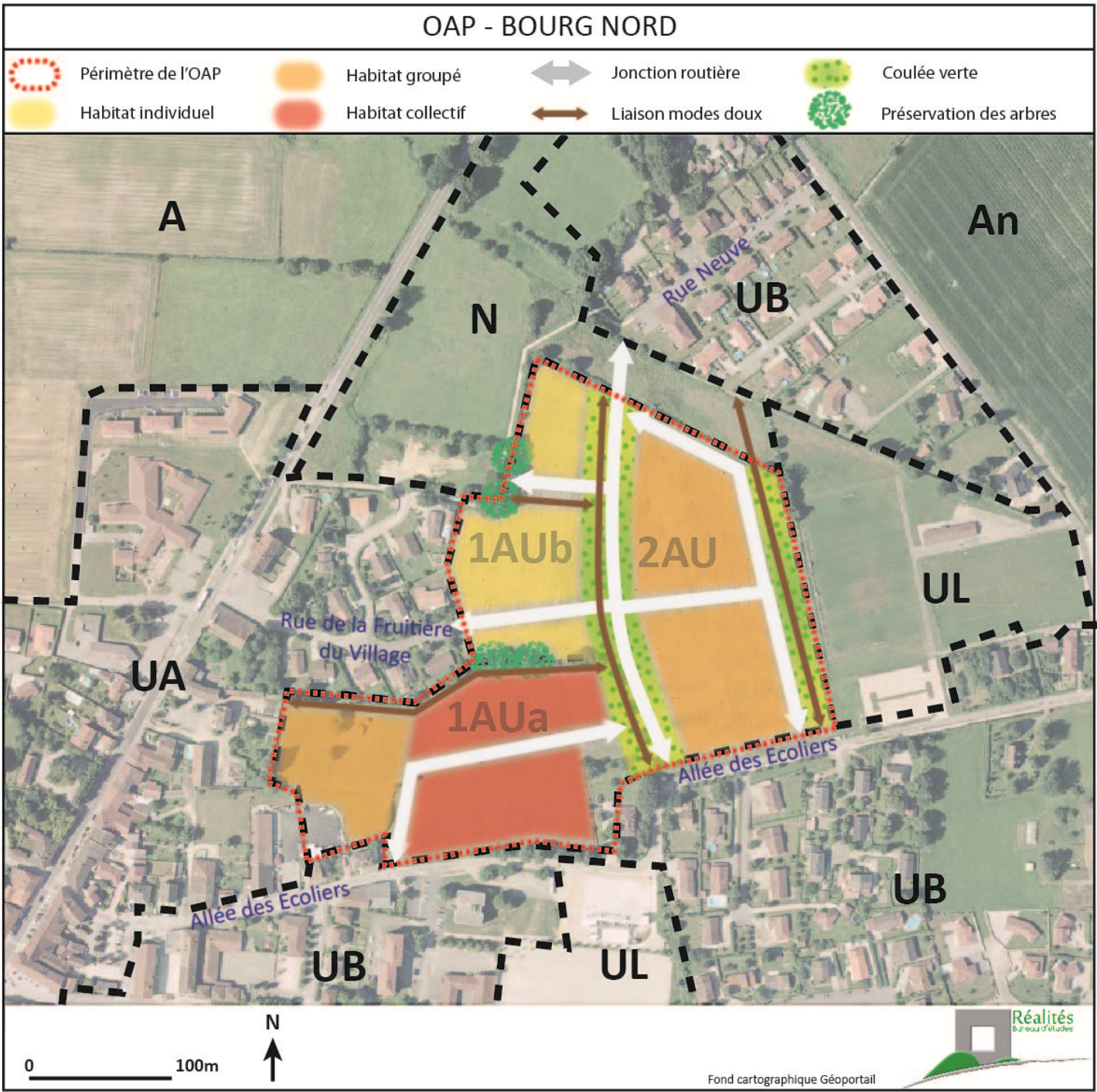
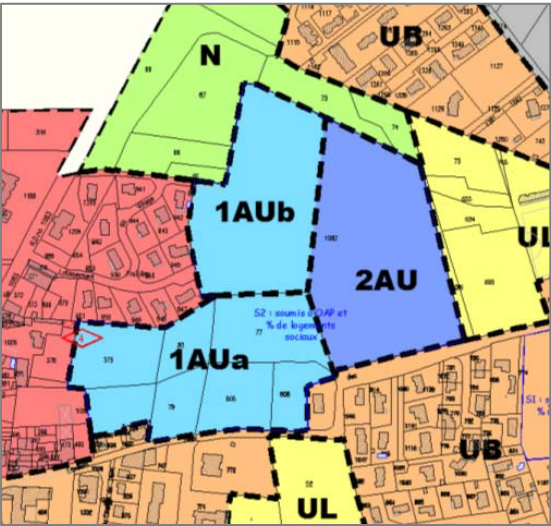
- o Les zones 1AU et 2AU font l’objet d’une servitude de mixité sociale. Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux sur l’ensemble du périmètre d’OAP.

Desserte et déplacements :

- o Créer une coulée verte centrale, accueillant la voirie principale ainsi que des cheminements mode doux indépendant de la voirie. Le réseau viaire secondaire devra relier cette voirie principale aux voies existantes en périphérie de l’OAP :
 - Au Nord avec la Rue Neuve,
 - Au Sud avec l’Allée des Ecoles,
 - A l’Ouest avec la Rue de la Fruitière.
- o Des liaisons piétonnes seront également organisées pour rejoindre le pôle sportif à l’Est et les piétonnes existantes à l’Ouest.
- o Développer les liaisons modes doux en parallèle des jonctions routières.

Cadre de vie :

- o Créer une coupure verte en limite Ouest de la zone accueillant la liaison modes doux,
- o Préserver la trame arborée existante.



ZONE UB ET 2AU – BOURG SUD

Descriptif :

- o Zone au Sud du Bourg,
- o Zone UB et 2AU du PLU,
- o Superficie : 56 150 m² dont 2,28 ha en zone UB et 3,32 ha en zone 2 AU

Objectifs :

- o Permettre la densification du Bourg, en épaisseur,
- o Combler une dent creuse et travailler à une enveloppe urbaine plus cohérente.

Principes de composition :

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l’urbanisation qu’après 2025 et après urbanisation de la partie Nord en zone UB. Elle s’urbanisera sous formes d’opérations d’ensemble d’une superficie d’un hectare minimum.

Composition urbaine :

- o Respecter une densité moyenne de 30 logements à l’hectare minimum soit 68 logements environ en zone U et de 15 logements à l’hectare en zone 2AU soit 50 logements environ. L’habitat sera réparti entre logements collectifs et logements groupés ou intermédiaires sur le Nord de la zone (UB) et entre logements groupés ou intermédiaires et habitat individuel en partie Sud (2AU).

Mixité sociale :

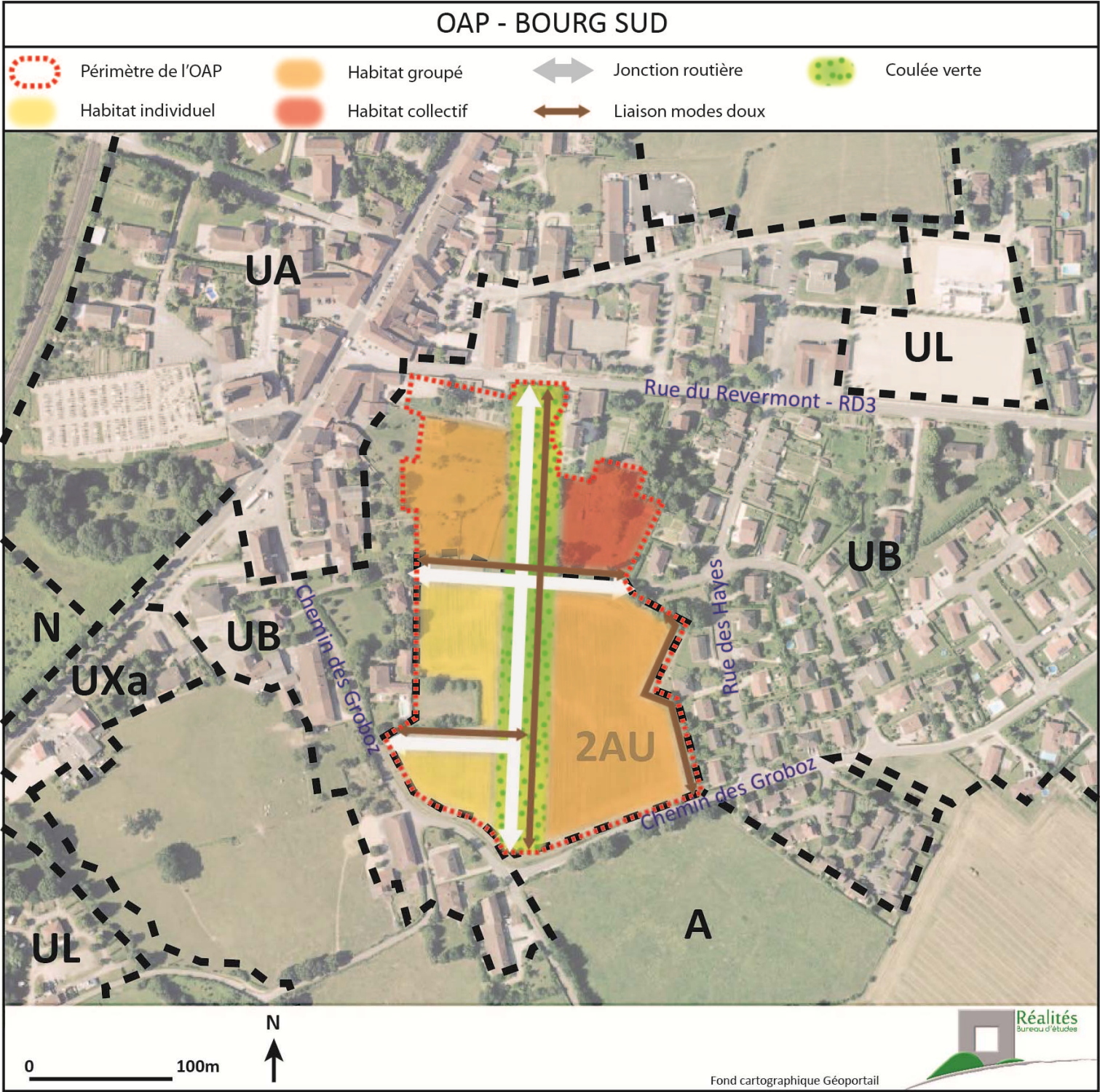
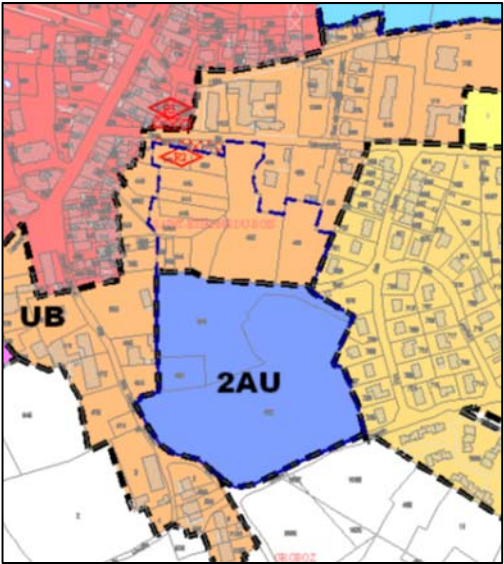
- o L’ensemble du secteur d’OAP fait l’objet d’une servitude de mixité sociale. Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux sur l’ensemble de la zone classée en zone UB et 30% minimum en zone 2AU.

Desserte et déplacements :

- o Une voirie principale devra relier la rue du Revermont au Chemin de Groboz. Une transversale sera également créée de manière à relier la rue des Lauriers au Chemin de Groboz.
- o Développer les liaisons modes doux en parallèle des jonctions routières.

Cadre de vie :

- o Créer une coulée verte centrale, accueillant les différents modes de déplacement. Cette coulée verte permettra de conserver une perspective visuelle sur le Sud du territoire.



ZONE UB – LES HAYES

Descriptif :

- o Zone au Sud du Bourg,
- o Zone UB du PLU,
- o Superficie : 14 330 m²

Objectifs :

- o Travailler les limites de l'enveloppe urbaine en traitant les deux côtés du Chemin de Groboz avec une urbanisation présentant des similitudes
- o Combler une dent creuse et travailler à une enveloppe urbaine plus cohérente.

Principes de composition :

Composition urbaine :

- o Respecter une densité moyenne de 15 logements à l'hectare minimum soit 20 logements environ.
- o L'opération accueillera des logements groupés ou intermédiaires et habitat individuel.

Mixité sociale :

- o Le secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale. Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux sur l'ensemble de la zone.

Desserte et déplacements :

- o Créer une desserte avec entrée et sortie sur les chemin de Groboz de manière à ne pas créer de voie en impasse.
- o Prévoir les cheminements mode doux au sein de la zone.

Cadre de vie :

- o Privilégier une implantation bâtie sur la moitié Nord afin de favoriser l'implantation de jardins et des espaces de vie au Sud, et créer un front bâti permettant un « effet rue » sur le Chemin de Groboz.
- o Préserver une transition verte avec la zone agricole en conservant l'alignement d'arbres au Sud du secteur.

