

Orientations d'aménagement et de programmation

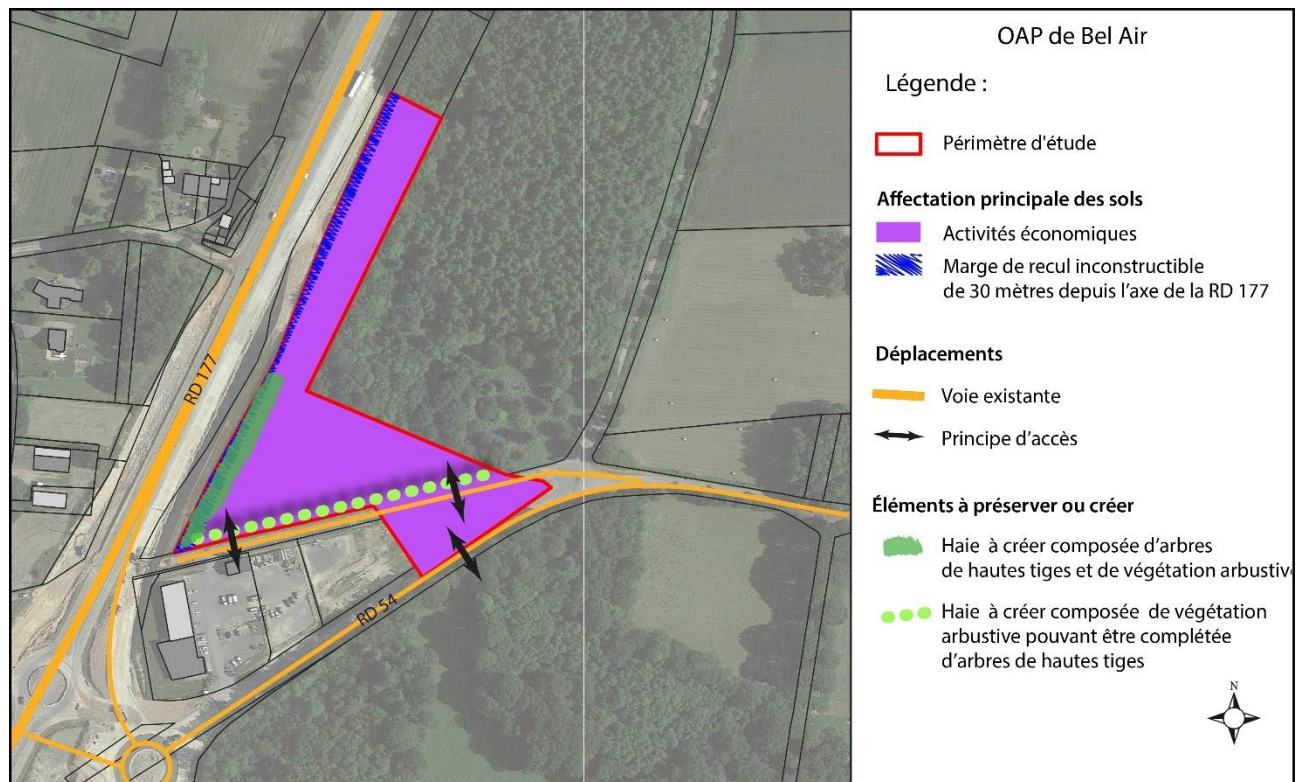
Modification n°1 du PLU

Approbation : 4 mai 2023



COMMUNE DE SAINT-JUST

OAP de Bel Air



DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur, d'une superficie totale de 1,64 hectare, se situe à l'est du territoire, en continuité de la ZA de Bel Air. Il correspond à une extension de la ZA et est constitué d'espaces agricoles. Le site est peu visible dans le paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

Pérenniser l'attractivité de la ZA de la Bel Air en autorisant l'implantation de nouvelles activités.

Favoriser l'accès au site.

Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation économique.

Une marge de recul de 30 mètres s'applique depuis l'axe de la RD 177 conformément aux articles L.111-6 à 8 du Code de l'urbanisme. Une étude dite « loi Barnier » justifie et motive cette marge de recul.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la RD 54 et par la voie communale qui traverse le secteur.

La mutualisation des stationnements sera systématiquement recherchée pour les différents projets.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les couleurs extérieures des bâtiments sont à sélectionner dans la palette suivante :



Les toitures végétalisées sont à privilégier afin de garantir une bonne intégration architecturale, d'améliorer la régulation thermique des bâtiments et la gestion des eaux de pluie.

Les toitures permettront également la récupération des eaux pluviales.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un écran végétal sera réalisé en limite sud et ouest de la parcelle YC 2 pour favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments et limiter l'écoulement des eaux pluviales sur les parcelles environnantes. L'écran végétal en limite ouest sera composé de végétation arbustive et d'arbres de hautes tiges. L'écran végétal en limite sud sera composé de végétation arbustive et il pourra être complété d'arbres de haute tige.

Les essences locales et variées (de types quercus robur, acer campestre, castanea sativa, ulex europaeus, cornus mas, sambucus nigra...) seront à privilégier.

Un coefficient de non-imperméabilisation de sols de 20% sera appliquée sur chaque unité foncière pour favoriser la gestion des eaux pluviales et limiter les rejets dans le réseau collecteur.

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.