

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de SAINT-ALBAN-
LES-EAUX



Plan local d'urbanisme :

Elaboration du PLU prescrite par délibération en Conseil Municipal du 5 Novembre 2012

Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 1 Juin 2016

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Mars 2017
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 Mars 2017

Révisions et modifications :

-

-



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

PREAMBULE

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#). »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

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

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

- Le Parc des Eaux Minérales
- Rue des Grands Prés

ECHEANCIER

Secteurs	Zones à urbaniser	Autres zones
Le bourg		OAP définie sur la Rue des Grands Prés : Ouverte à l’urbanisation
Le Parc	/	OAP définie sur les zones UB et N : Ouverte à l’urbanisation
Le Ferrat	Zone AU : Zone non opérationnelle, ouverture à l’urbanisation après 2026	

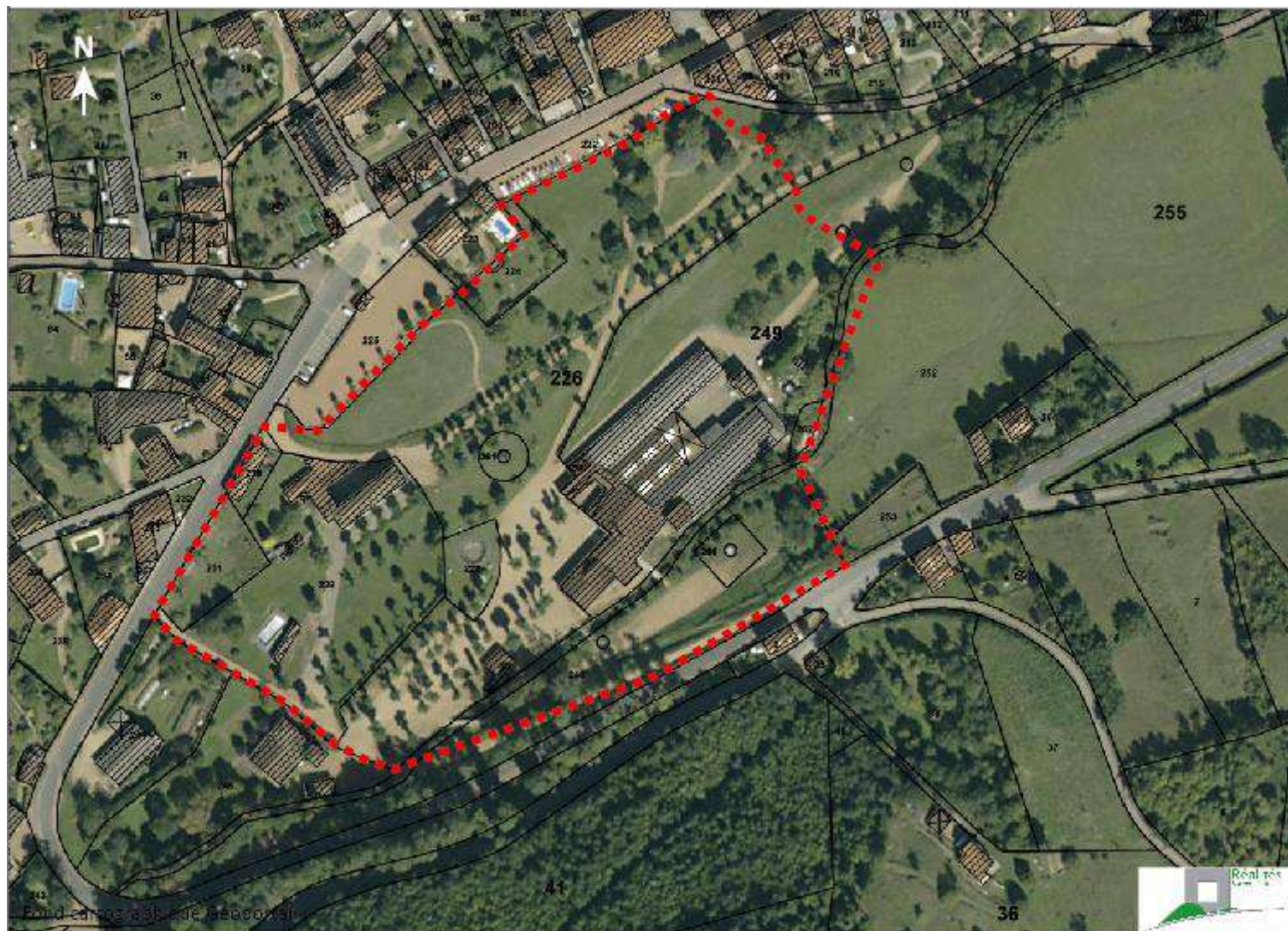
LE PARC DES EAUX MINERALES

Descriptif :

- Secteur stratégique situé en entrée de bourg
- Zones UB et N du PLU
- Superficie : 1.95 ha.
- L'emprise est concernée par un arrêté provisoire d'autorisation d'exploitation des sources d'eau minérales : **se reporter à la pièce n°13 du dossier de PLU.**

Objectifs :

- Concilier présence de captages privés et réhabilitation du patrimoine bâti existant
- Conserver une vocation de loisirs verts, promenade, en continuité du bourg, et la valorisation de la zone.
- Mettre en valeur le parc, situé en contrebas du bourg



Principes de composition :

Composition urbaine :

- Les nouvelles constructions sont interdites, seule la gestion de l’existant est autorisée, comprenant la réhabilitation, le changement de destination, et l’extension limitée.
- En cas de réhabilitation en programme de logements, l’ensemble de l’opération envisagée devra comporter entre 10 et 15 logements.

Desserte et déplacements :

- Les nouveaux accès sont interdits, l’accès existant sera adapté pour tenir compte des projets et utilisation du site envisagé,
- Une voie piétonne permettra de traverser le parc

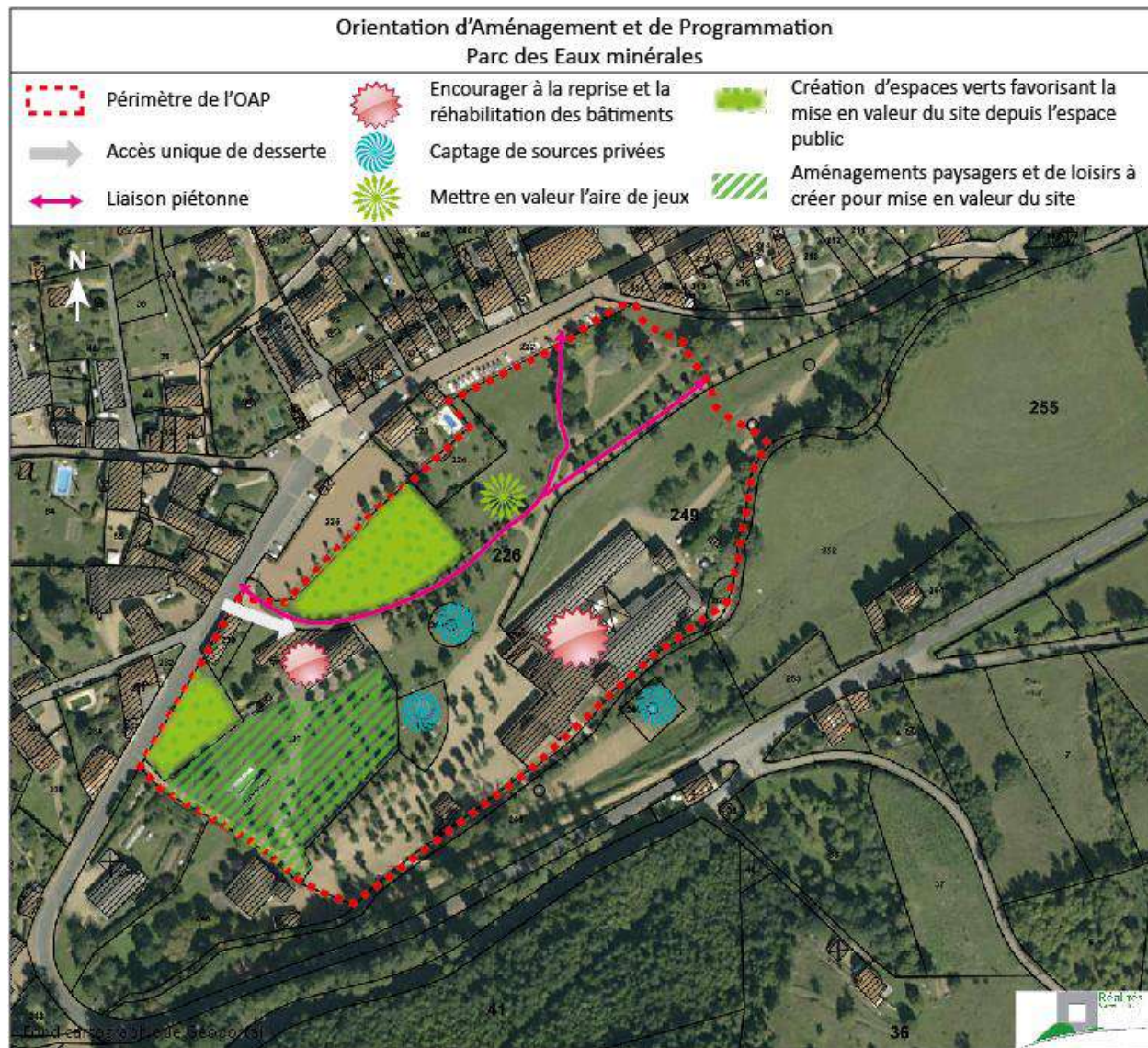
Cadre de vie :

- Création d’espaces paysagers, espaces tampons entre la partie urbaine et le centre du parc : deux secteurs situés entre la route départementale et le cœur du parc seront mis en valeur afin de valoriser le site depuis l’espace public
- Création d’une aire de jeux, s’inscrivant en compatibilité avec la présence de captage (se reporter aux pièces relatives aux servitudes d’utilité publique) et les prescriptions du rapport hydrologique présent en pièce n° 13 du dossier de PLU
- Mise en valeur de la partie Sud-Ouest de la zone, pour un usage de loisirs et de promenade.

Gestion des risques et ressources

- Prendre en compte la présence de captages privés situés à proximité
- Prendre en compte le risque d’inondation (se reporter aux servitudes d’utilité publique)

Schéma ci-contre indicatif.



RUE DES GRANDS PRES

Descriptif :

- Secteur situé en entrée Est du bourg de Saint-Alban-les-Eaux,
- Secteur situé à l'angle d'un carrefour
- Zones UC au PLU,
- Superficie : 2 730 m².

Objectifs :

- Densifier le bourg de Saint-Alban-les-Eaux
- Tenir compte des enjeux de sécurité aux abords d'un carrefour
- Favoriser le développement de formes alternatives à la maison individuelle.

Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagement définies.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – ORIENTATION d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Réalisation de l'habitat groupé, mitoyen, en bande ou d'un habitat collectif/intermédiaire
- Construction de minimum 4 logements (*soit une densité de 15 logements/hectare*)
- Au titre de l'article L151-15° du CU, réaliser au moins 50% de l'opération sous forme de logements sociaux, (soit 2 logements minimum) en cas de réalisation de programme de logements
- L'implantation des bâtiments sera privilégiée sur la partie Nord de la parcelle, dans une bande de 5 à 10 mètres en retrait par rapport à la Rue des Grands Prés, afin de préserver un espace de confort/jardin exposé au Sud.

Desserte et déplacements :

- Création d'un accès unique
- Réalisation d'une aire de retournement adaptée à l'opération, si nécessaire.

Schéma ci-contre indicatif.

