

COMMUNE DE
SAINT-BONNET-LES-OULES
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP1-Secteur Centre bourg
OAP2-Zone AUc de la Rosalie
OAP3-Zones AUc et UC2p du Grillet
OAP4-Zone UC1 de la Bergeat
OAP5-Zone UF1 de Lapra

5		
Révision prescrite le	27 juin 2006	ROSINE BUHOT LOISEAU ARCHITECTE URBANISTE buhot-loiseau@wanadoo.fr
Projet arrêté le	10 avril 2012	
PLU approuvé le	29 janvier 2013	

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat : « *les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relative à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui exprime les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.

Les opérations qui seront réalisées dans chaque secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec celle-ci.

GLOSSAIRE

Habitat individuel

Au sens de l'INSEE, un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement (maison)

Habitat individuel pur

Construction isolée ne comprenant qu'un logement (1 maison)

Habitat individuel jumelé

Ensemble de 2 maisons accolées ne comprenant chacune qu'un logement

Habitat individuel groupé

Ensemble de maisons individuelles implantées en continuité ou superposés
Chaque logement dispose de son accès propre

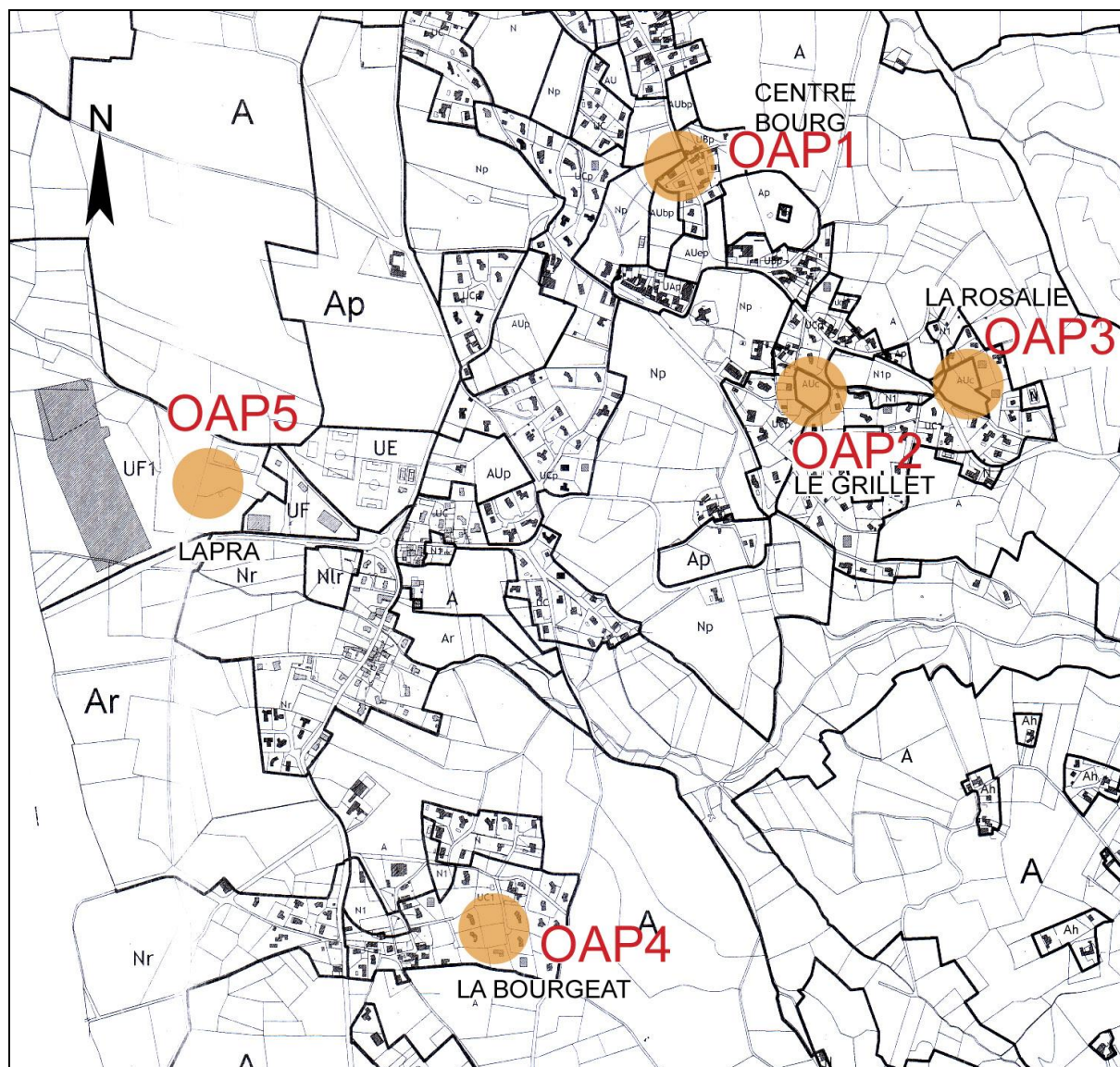
Habitat collectif

Construction comprenant plusieurs logements desservis depuis un ou des accès collectifs (immeuble avec accès par les parties communes)

Habitat intermédiaire

Ensemble de logements groupés articulant autour d'espaces communs bâtis différents types d'habitat : individuel groupé et collectif. Les logements peuvent disposer d'un espace extérieur (jardin, terrasse, loggia).

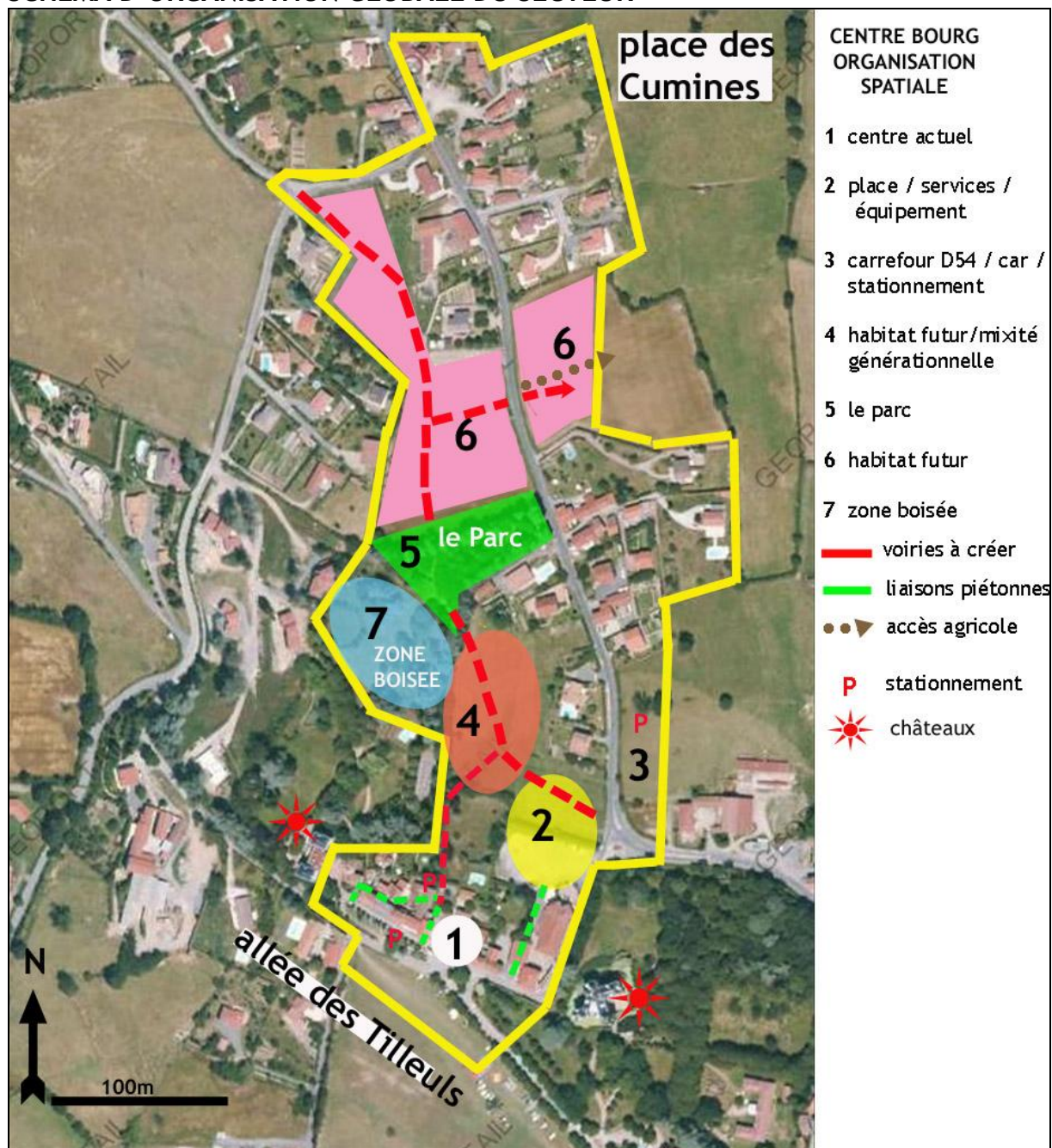
LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 1

PROJET CENTRE BOURG

SCHEMA D'ORGANISATION GLOBALE DU SECTEUR



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le projet centre bourg procède d'une démarche communale initiée en 2000 dont certaines actions ont été ou sont en cours de réalisation, telles que

- le déplacement de la mairie dans l'ancienne cure réhabilitée
- la construction, à l'emplacement de l'ancienne mairie, de 8 logements collectifs locatifs sociaux, d'un commerce, de locaux municipaux,

- les acquisitions foncières nécessaires à l'impulsion du projet.

- **Organisation en greffe avec l'existant**

Dans le contexte du PLU, le projet centre bourg s'articule en deux secteurs

- Le secteur Sud ou cœur de bourg, dont l'aménagement constitue une greffe sur le centre bourg existant,
- Le secteur Nord, dont l'aménagement occupe les secteurs vacants situés entre le cœur de bourg et la place des Cumines

Ces deux secteurs sont séparés par un espace public boisé, qui était auparavant une des entrées du parc du château de la Vigie.

- **Maillage viaire hiérarchisé**

Les deux secteurs sont reliés par les espaces de déplacements :

- Axe intérieur reliant la route du Cartet à l'Espace Sylvestre et à l'allée des Tilleuls en présentant une continuité des itinéraires déplacements doux
- Liaison extérieure par la D54 pour la circulation automobile.

- **Inscription du projet dans le site**

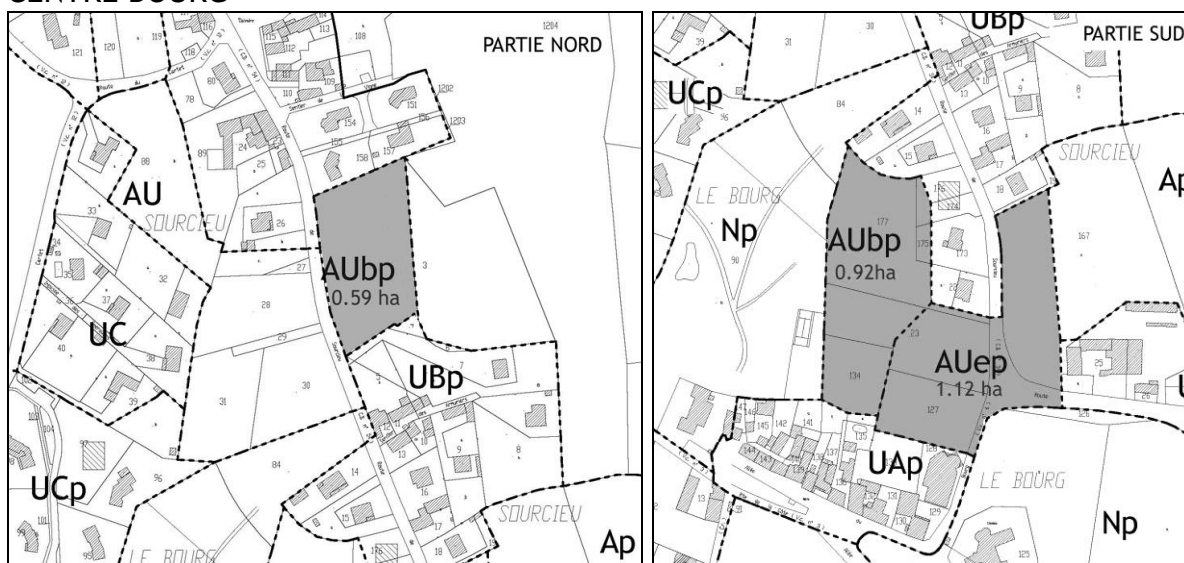
Ces aménagements s'inscrivent dans un contexte d'espaces naturels importants et diversifiés avec

- Au nord le vallon de Sourcieu
- Sur les flans est et ouest, la zone agricole
- Au sud les parcs des deux châteaux.

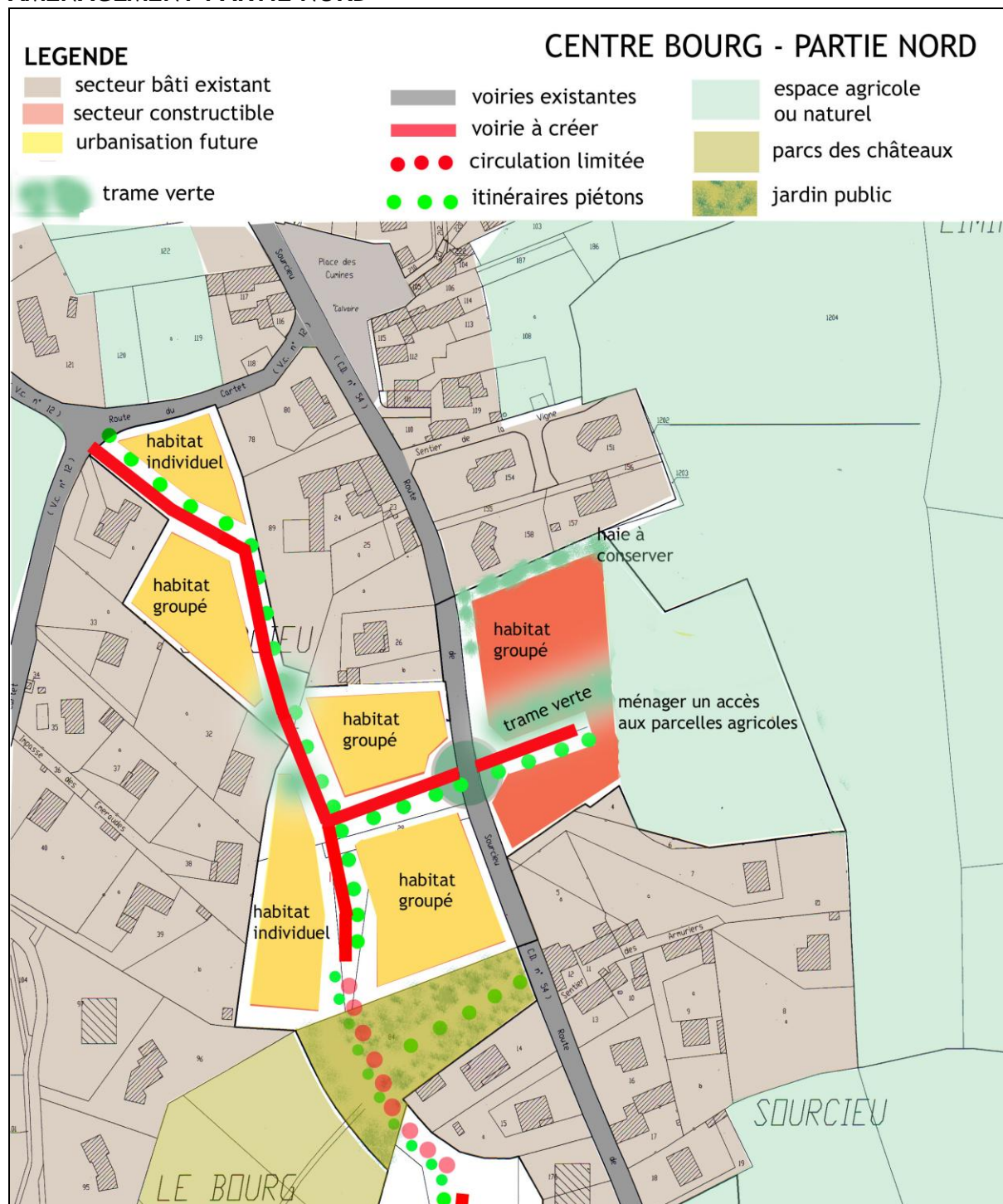
Le projet centre bourg prend en compte ce contexte en maillant des éléments paysagers avec les grandes entités paysagères voisines et en préservant les échappées visuelles vers l'espace agricole.

Pour optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement devra minimiser les rejets d'eaux de ruissellement dans le réseau communal par des dispositifs paysagers adapté (surfaces plantées, noues pour recueillir les eaux, revêtement de sols perméables, dispositifs de rétention à la parcelle)

LES ZONES CONSTRUCTIBLES CONCERNEES PAR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT CENTRE BOURG



AMENAGEMENT PARTIE NORD



Circulation véhicules :

Pour l'aménagement situé à l'Ouest de la D54 :

Création d'une voirie nord-sud permettant la desserte des îlots riverains et maillée avec la D54.

La voirie est prolongée vers la partie sud du projet pour permettre la circulation limitée aux véhicules de secours et de service entre les deux parties nord et sud du projet.

Pour l'aménagement situé à l'Est de la D54 :

Marquage qualitatif et de sécurité de la traversée de la D54 et desserte de la zone en bouclage.

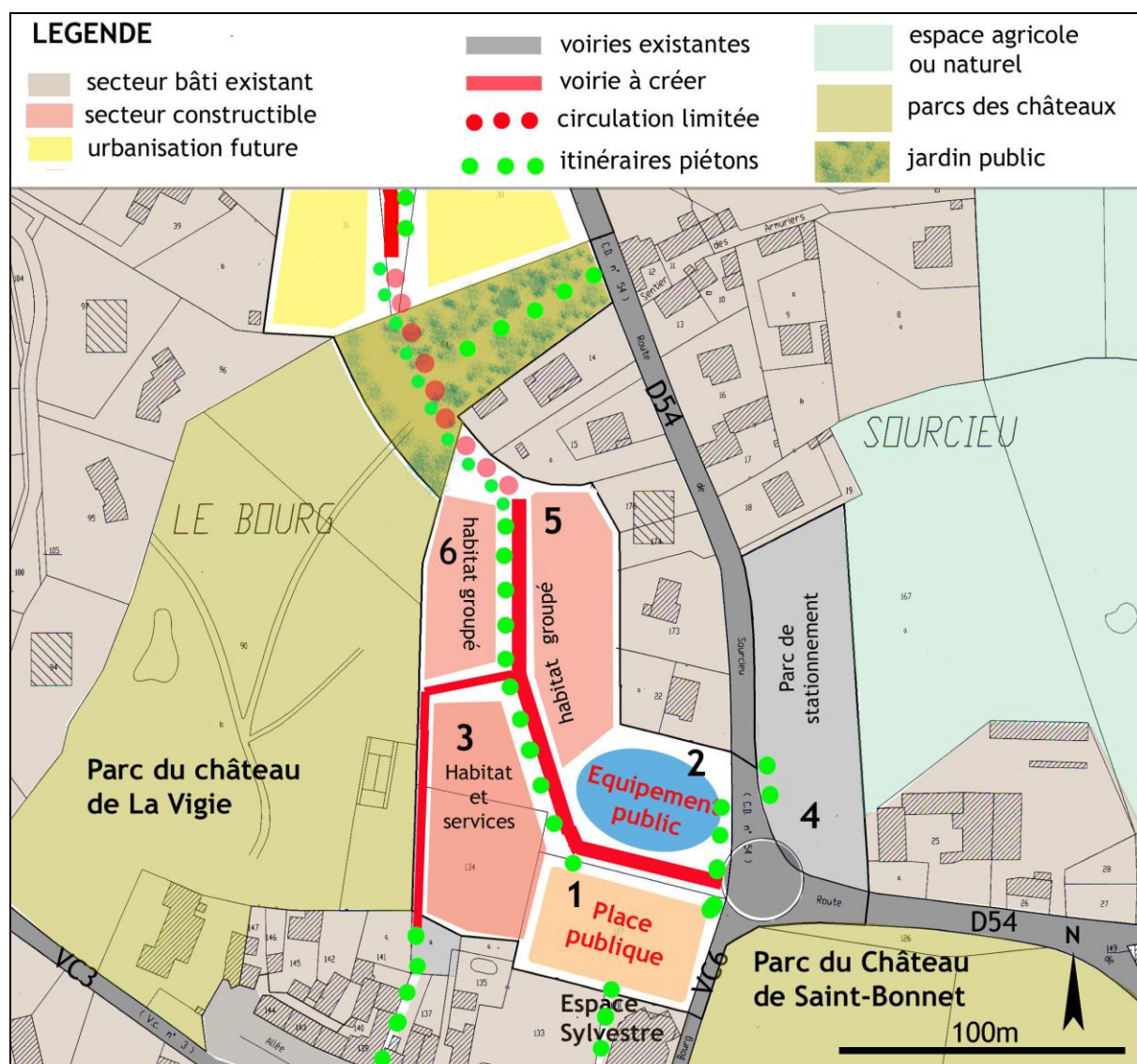
Déplacements doux piétons - vélos :

La continuité de l'itinéraire piétons et vélos est assuré depuis la route du Cartet jusqu'à l'allée des Tilleuls.

Programme : Habitat intermédiaire et groupé

Capacité d'accueil : Pour la zone AUBp : 12 logements groupés

AMENAGEMENT PARTIE SUD



Circulation

Création d'une voie de desserte des îlots depuis le carrefour D54 / VC6 qui sera aménagé (giratoire marquant l'entrée du centre bourg).

Le profil en travers de cette voie sera traité en allée urbaine et comprendra outre la chaussée, du stationnement discontinu, des plantations d'alignement et une allée piétonnière.

La traversée du parc est limitée aux véhicules de service, piétons et vélos.

Une voirie secondaire permet de desservir le stationnement des logements construits à l'emplacement de l'ancienne mairie.

Equipements publics

Ilot n°1. La place publique

Création d'une place publique d'environ 2400m² située devant l'Espace Sylvestre. C'est une place ouverte, essentiellement limitée par les aménagements : dénivelés, murets, traitements de surfaces, plantations.

Ilots n°2. Emplacement pour un équipement public

La commune envisage d'implanter sur ce terrain un équipement (future école publique). Le plan masse devra protéger les habitations existantes voisines des nuisances sonores générées par les manifestations dans l'Espace Sylvestre (création de bâtiments écran).

ilot n°4. Le parc de stationnement

Création d'un parc de stationnement pour la desserte du centre bourg et l'espace sylvestre (véhicules légers et cars). Le traitement sera de type rustique, en articulation paysagère entre l'urbain et l'agricole. Les plantations seront organisées de manière à ne pas occulter la vue sur les Monts depuis la place publique (située en surplomb).

Habitat

Ilot n°3

Ilot dédié à l'habitat et aux services en petit collectif. La façade sur place devra constituer un front bâti.

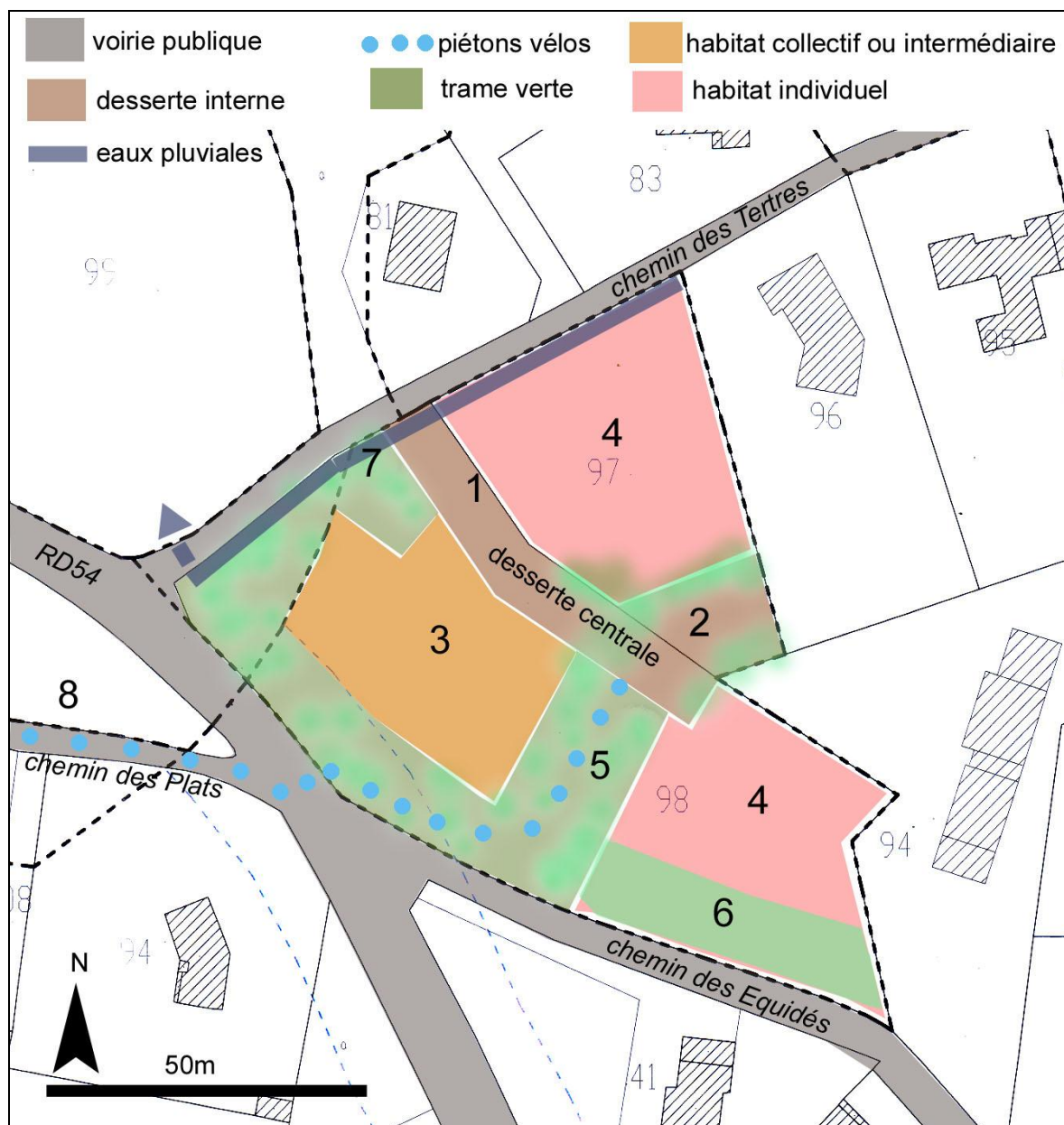
Ilot n° 5 et 6

Ilots dédiés à l'habitat groupé. Les bâtiments, par leur implantation, devront constituer un front urbain discontinu.

Capacité d'accueil : environ 25 à 30 logements

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 2

ZONE AUc DE LA ROSALIE



- 1 desserte centrale
- 2 retournement / stationnement
- 3 habitat intermédiaire et/ou collectif
- 4 habitat individuel groupé
- 5 trame verte : espace collectif planté
- 6 espace jardins individuels
- 7 espace déchets ménagers et tri sélectif



Situation et caractéristique du site :

Coté Est de l'agglomération, en limite du secteur agricole et en continuité avec un secteur d'habitat pavillonnaire.

Surface 0.67 ha

Pente moyenne de l'ordre de 5% vers le nord-ouest et le sud.

Occupation actuelle : prés et cultures

Programme :

Habitat intermédiaire ou collectif en partie basse du terrain et habitat individuel groupé ou non.

Servitude de mixité sociale pour 10% minimum de logements sociaux

Densité : 25 logements/ ha

Organisation de l'aménagement

Les constructions sont organisées en 3 ilots : un ilot central pour l'habitat intermédiaire ou collectif et deux ilots nord et sud pour l'habitat individuel.

Les trois ilots sont desservis par une allée centrale.

Déplacements doux

Distance au bourg : à 500m de l'école et 750m du centre bourg par les chemins des Plats et du Grillet

Matérialisation de l'itinéraire piétons/vélos vers le chemin des Plats.

Trame verte

La trame verte est constituée

- par un espace central à l'écart des voies de circulation publique
- par un espace planté le long de la RD54 permettant d'implanter le bâti en retrait de la RD54.

Surface totale de la trame verte : 20% de la surface de l'opération soit 1340m²

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera de type intégré, avec un triple objectif

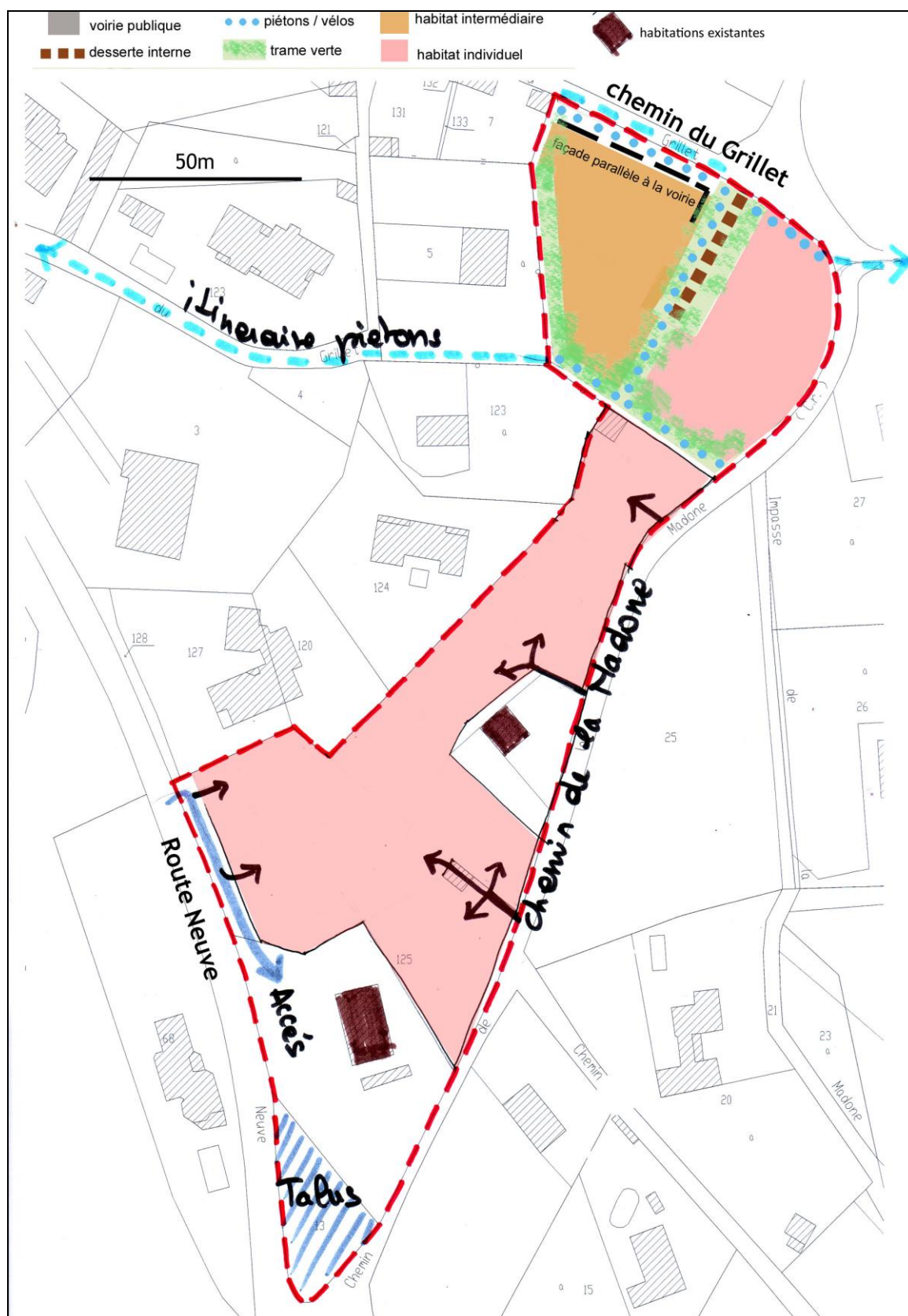
- la maîtrise de l'écoulement conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle (dispositifs de rétention à la parcelle et création d'un bassin collectif de rétention approprié avec débit de fuite relié au réseau collecteur).
- l'utilisation des eaux pluviales collectée pour des usages de maintenance (arrosage et entretien)
- la création d'espaces végétalisés le long des dispositifs d'écoulement à ciel ouvert participant de la trame verte.

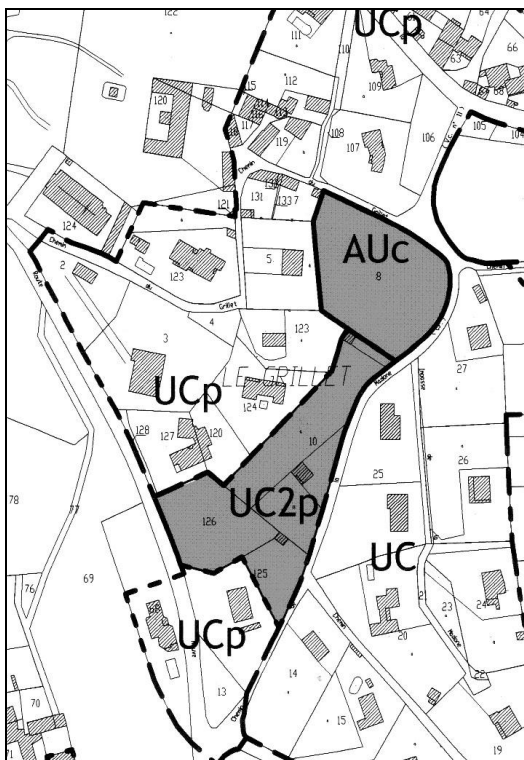
Gestion des déchets

Le projet devra comprendre un emplacement à l'intérieur de ses limites privées en bordure de voie publique pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et ceux de la collecte sélective.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 3

ZONES AUc et UC2p DU GRILLET





Situation et caractéristique du site :

Coté Est de l'agglomération, en limite du secteur agricole vers le nord et en continuité avec un secteur d'habitat ancien et pavillonnaire.

Surfaces : 0.41 ha en zone AUc et 0.65 ha en UC2p

Pente faible vers le sud en zone AUc et plus accentuée en UC2p

Occupation actuelle : cultures et jardins

Programme :

Partie Nord (zone AUc)

Habitat intermédiaire ou collectif en continuité avec les constructions anciennes implantées en limite de voirie coté Ouest de la parcelle et habitat individuel groupé coté Est.

Densité : 25 logements/ ha soit 10 logements

Partie Sud (zone UC2p)

Habitat individuel

Densité : 25 logements/ ha soit 16 logements dont 1 logement existant

Organisation de l'aménagement

Partie Nord (zone AUc)

Les constructions sont organisées en 2 ilots pour l'habitat intermédiaire ou collectif et pour l'habitat individuel le long du chemin de la Madone.

Les deux ilots sont desservis par une allée centrale intégrée à la trame verte par un traitement paysager intégrant un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

Partie Sud (zone UC2p)

Les constructions sont desservies par la création d'accès groupés depuis le chemin de la Madone, avec raccordement aux réseaux.

Pour la parcelle bâtie située au Sud, de nouvelles constructions peuvent être desservies depuis la route Neuve par l'accès existant.

Déplacements doux

Distance au bourg : à 200m de l'école et 450m du centre bourg par le chemin du Grillet dont le profil en travers étroit est compatible avec la sécurité des piétons.

Trame verte

Partie Nord (zone AUc)

La trame verte est constituée

- par un espace central multi usage en articulation entre les habitats intermédiaire et individuel

Surface totale de la trame verte : 20% de la surface de l'opération soit 820m²

Partie Sud (zone UC2p)

La trame verte devra prendre en compte les végétaux existants (grands arbres, éléments de haies etc...)

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera de type intégré, avec un triple objectif

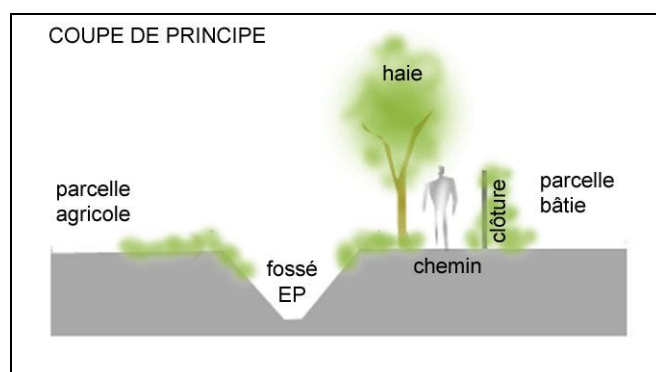
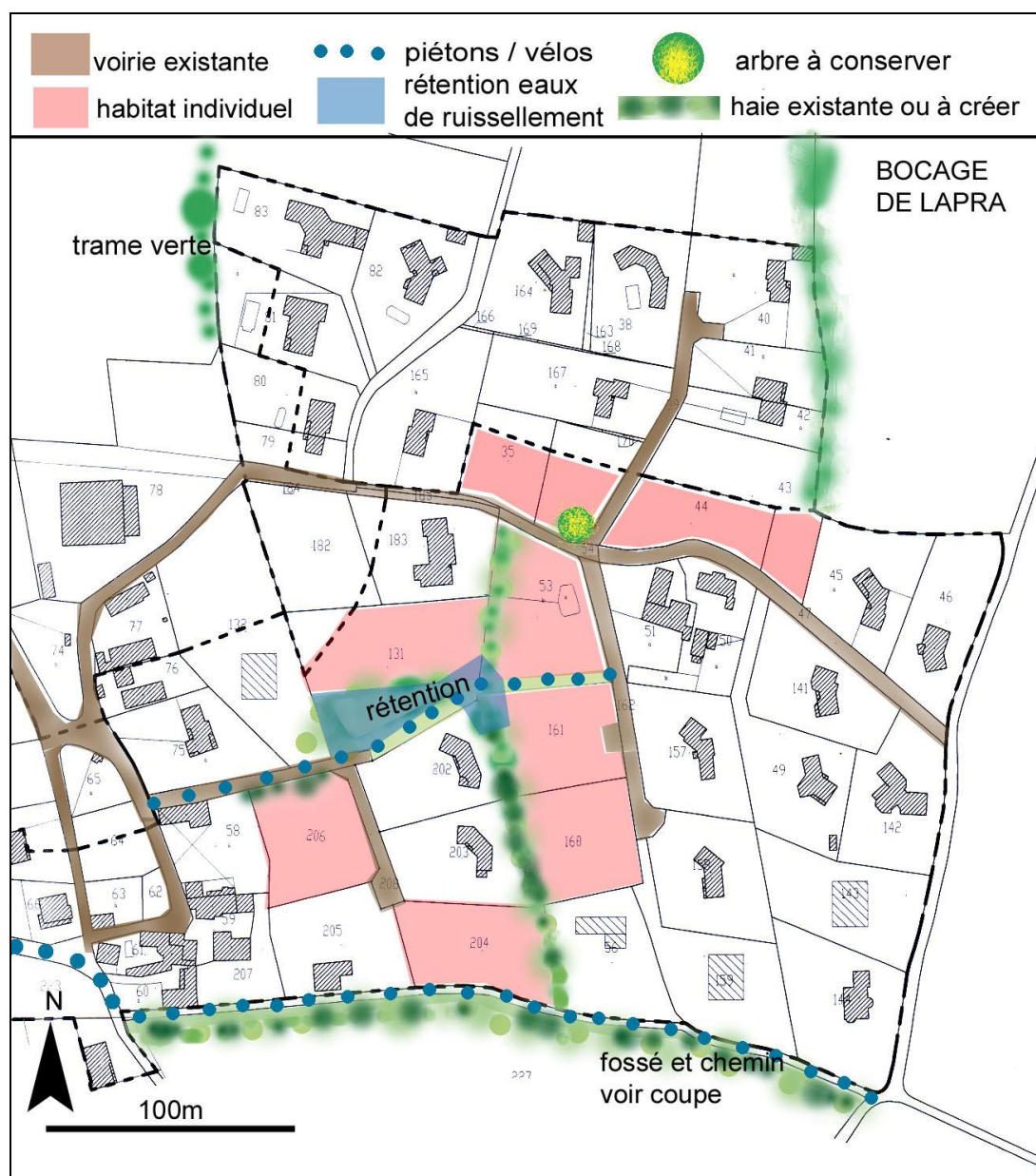
- la maîtrise de l'écoulement conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle (dispositifs de rétention à la parcelle et création d'un bassin collectif de rétention approprié avec débit de fuite relié au réseau collecteur)
- l'utilisation des eaux pluviales collectée pour des usages de maintenance (arrosage et entretien)
- la création d'espaces végétalisés le long des dispositifs d'écoulement à ciel ouvert participant de la trame verte.

Gestion des déchets

Le projet devra comprendre un emplacement à l'intérieur de ses limites privées en bordure de voie publique pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et ceux de la collecte sélective.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 4

ZONE UC DE LA BERGEAT



Situation et caractéristique du site :

Secteur pavillonnaire situé au Sud de la commune, en extension du hameau ancien de La Cartala, ce secteur pavillonnaire existant est entouré de terres agricoles. Il empiète sur le périmètre de la ZNIEFF de type 1 du bocage de Lapra.

Surface de la zone UC1 7.40 ha

Dont surface des parcelles vacantes constructibles : 1.57 ha

Pente faible vers le sud.

Occupation actuelle : les parcelles vacantes sont en friches, au milieu des parcelles bâties aménagées.

Programme :

14 maisons individuelles réparties sur les parcelles existantes et déjà équipées.

Déplacements doux

Pour l'aménagement du secteur de La Bergeat, le PLU prévoit :

- la réouverture d'un chemin reliant ce quartier au centre bourg
- la création d'une liaison piétonne entre les deux voiries de desserte
- l'aménagement d'un chemin piéton en limite Sud de la zone. Ce chemin permet de relier les hameaux de La Cartala au hameau de Benière et s'inscrit dans le réseau communal des chemins de promenade.

Trame verte

Reconstitution de haies bocagères en continuité avec le bocage de Lapra contigu. Les haies seront situées en limite de parcelles.

Elles comprendront des végétaux variés d'essences locales

Linéaire total à créer : 500ml

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera de type intégré, avec un triple objectif

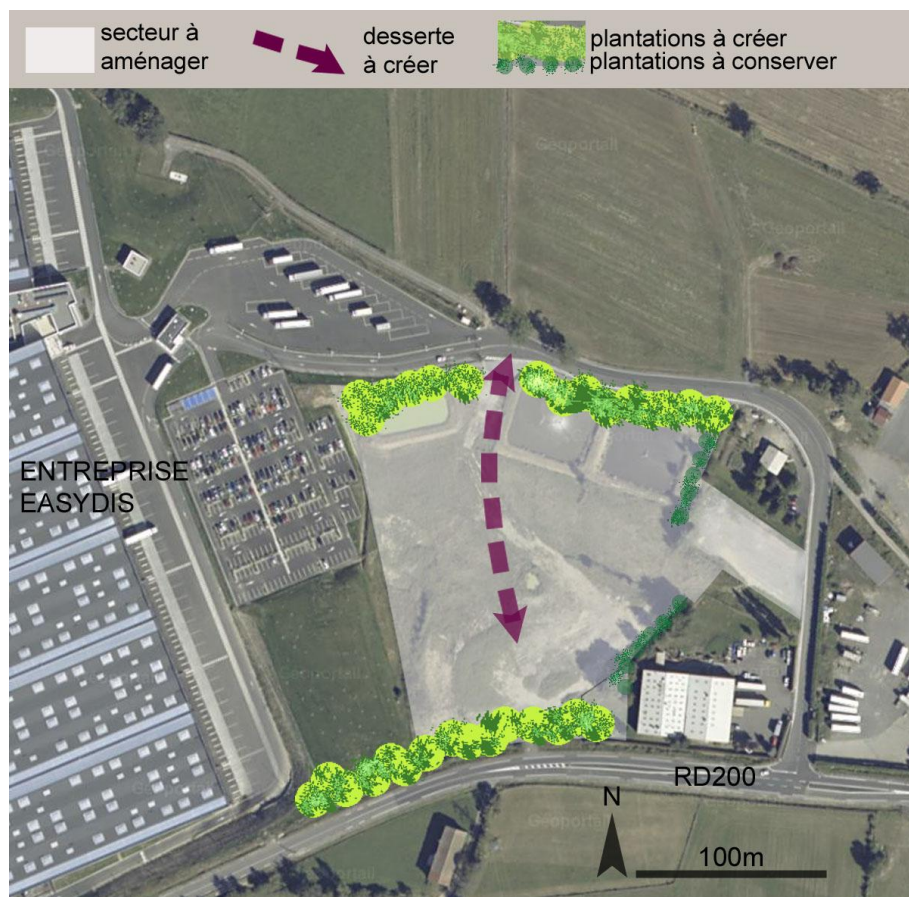
- la maîtrise de l'écoulement conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle (dispositifs de rétention à la parcelle et création d'un bassin collectif de rétention approprié avec débit de fuite relié au réseau collecteur)
- l'utilisation des eaux pluviales collectée pour des usages de maintenance (arrosage et entretien)
- la création d'espaces végétalisés le long des dispositifs d'écoulement et de rétention à ciel ouvert participant de la trame verte.

Gestion des déchets

Les dispositifs nécessaires à la gestion des déchets ménagers et tri sélectif existent déjà et sont suffisant pour répondre aux besoins créés par les constructions nouvelles.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 5

ZONE UF1 DE LAPRA



Superficie : 3.10 ha

Accès et desserte : L'accès véhicule se fait depuis la voie de desserte existante de la zone d'activités. La desserte intérieure sera définie en fonction de la taille des lots créés.

Aménagement paysagé :

Le long de la RD200 et le long de la voirie d'accès l'aménagement comprendra des plantations sous forme de haies et bosquets constitués d'essences variées et locales comprenant ponctuellement des arbres de haute tiges.