

# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de SAINT-DENIS-  
DE-CABANNE



### Plan local d'urbanisme :

- Mise en révision du POS par délibération en Conseil Municipal du 1er Décembre 2011, complétée par délibération du Conseil Municipal du 4 Octobre 2012
- Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 17 Juillet 2015

- Approbation du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Juillet 2016  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 Juillet 2016*

### 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](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://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 l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme (devenu L151-6 et L151-7° du CU). Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... »

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 :

- La Friche Altrad du centre bourg
- Le rue de l'Industrie
- La rue de la République
- La Durie

## LA FRICHE ALRTAD DU CENTRE BOURG

### Descriptif :

- Secteur au cœur du centre bourg,
- Périmètre défini sur la friche ALTRAD,
- Zones UB1 au PLU,
- Superficie : 1.16 ha.

### Objectifs :

- Requalifier une ancienne friche
- Densifier le cœur de bourg de Saint-Denis-de-Cabanne, et permettre une mixité sociale
- Conserver une trame urbaine villageoise, avec un cœur vert d'îlot
- Urbaniser avec des formes urbaines de type maisons de ville avec jardin, logements en bande, et logements collectifs

### Principes de composition :

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

- Réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de l'opération

#### Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle essentiellement, en lien avec le tissu environnant. En cas de réalisation de commerces, ces derniers devront être implantés en rez-de-chaussée.
- Réalisation d'habitat collectif, intermédiaire, et/ou groupé, en bande.
- Construction de minimum 40 logements (*soit une densité minimale de 30 logements/hectare*)
- Réalisation d'une mixité sociale, avec un minimum de 8 logements locatifs aidés sur l'ensemble de la zone.
- Hauteur R+1 - R+2 maximum
- Création d'un front urbain par l'implantation des constructions le long de la rue de l'Industrie
- Privilégier, pour la majorité des logements, des bâtiments avec une exposition Sud

#### Desserte et déplacements :

- Création de plusieurs placettes dédiées au stationnement
- Réalisation de liaisons piétonnes traversantes entre les rues du 11 Novembre et de l'Industrie, et le cœur d'îlot, de manière à rompre le linéaire bâti du front de rue
- Prolongement de la voie piétonne reliant la rue de la République à l'opération cœur de village, jusqu'à l'opération
- Création d'une liaison piétonne traversant l'ensemble de l'opération, de la rue du 11 Novembre à l'impasse des Tisserands

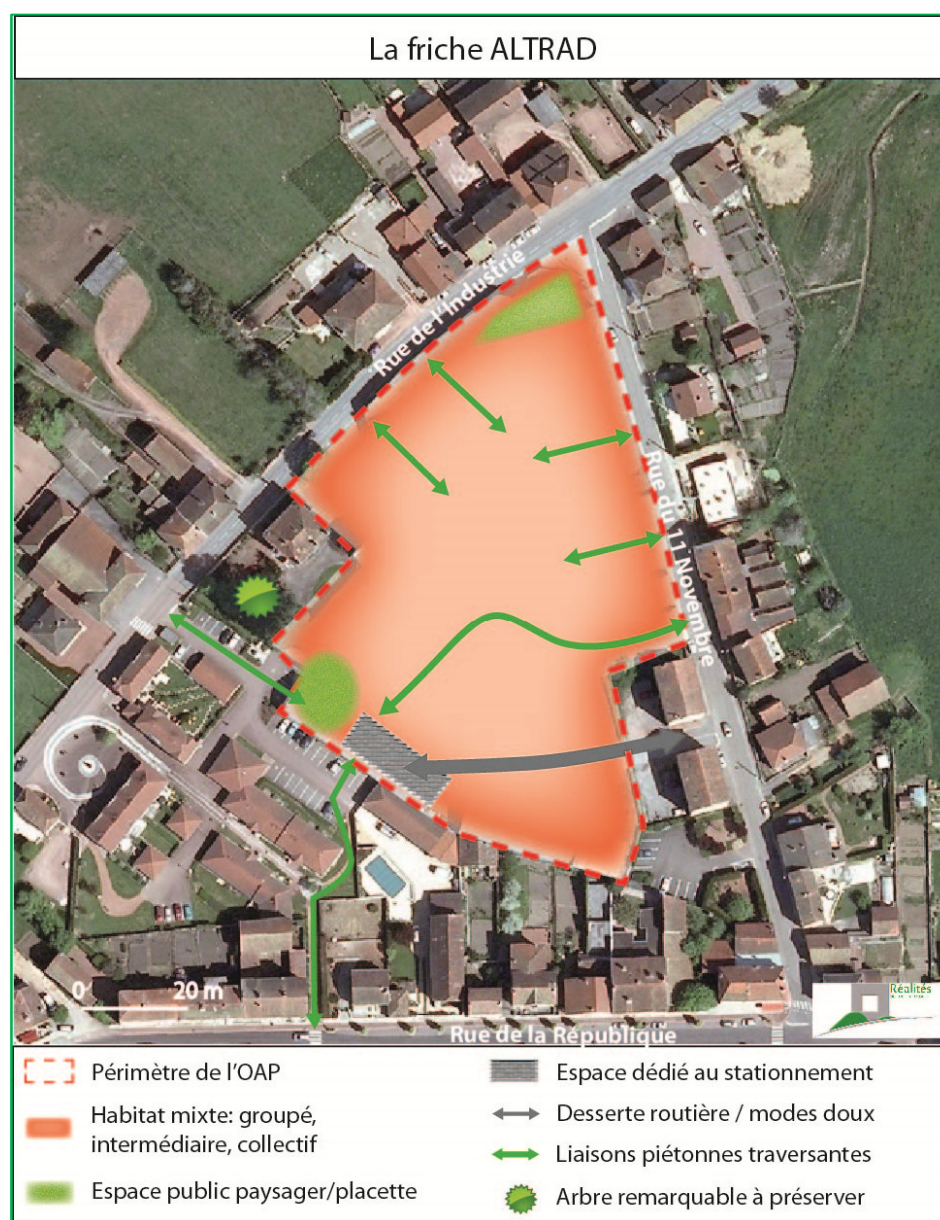
#### Cadre de vie :

- Préservation d'un arbre remarquable, côté rue de l'Industrie
- Création de jardins partagés/espace de rencontre et d'une placette de quartier
- Création d'un espace vert secondaire au carrefour de la rue de l'Industrie et de la rue du 11 Novembre
- Création de logements avec jardins privés ou ouverts, de préférence avec une exposition au Sud.

#### Gestion des eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales est conseillée, notamment dans le but d'infiltrer les eaux pluviales générées lors des événements pluvieux les plus courants
- En son absence : mise en oeuvre d'une gestion collective des eaux pluviales par la mise en oeuvre d'un ouvrage de rétention d'un volume de 250 m<sup>3</sup> pour un débit de fuite de 3.7l/s
- Rejet des eaux pluviales régulées en direction des réseaux d'eaux pluviales de la rue de l'Industrie
- Les eaux pluviales régulées issues des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne pourront en aucun cas être rejetées dans les réseaux unitaires limitrophes

Schéma ci-contre indicatif.



## LA RUE DE L'INDUSTRIE

### Descriptif :

- Secteur situé sur la partie Nord de la rue de l'Industrie,
- Parcelles situées entre la rue de l'Industrie et le Sornin.
- Zones UB et UL au PLU,
- Superficie : 6 195 m<sup>2</sup>, dont 1 790m<sup>2</sup> en zone UB.

### Objectifs :

- Conforter la centralité et le bourg de Saint-Denis-de-Cabanne,
- Affirmer la mixité de fonctions du centre bourg,
- Bâtir des formes d'habitat en lien avec le tissu environnant.

### Principes de composition :

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

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

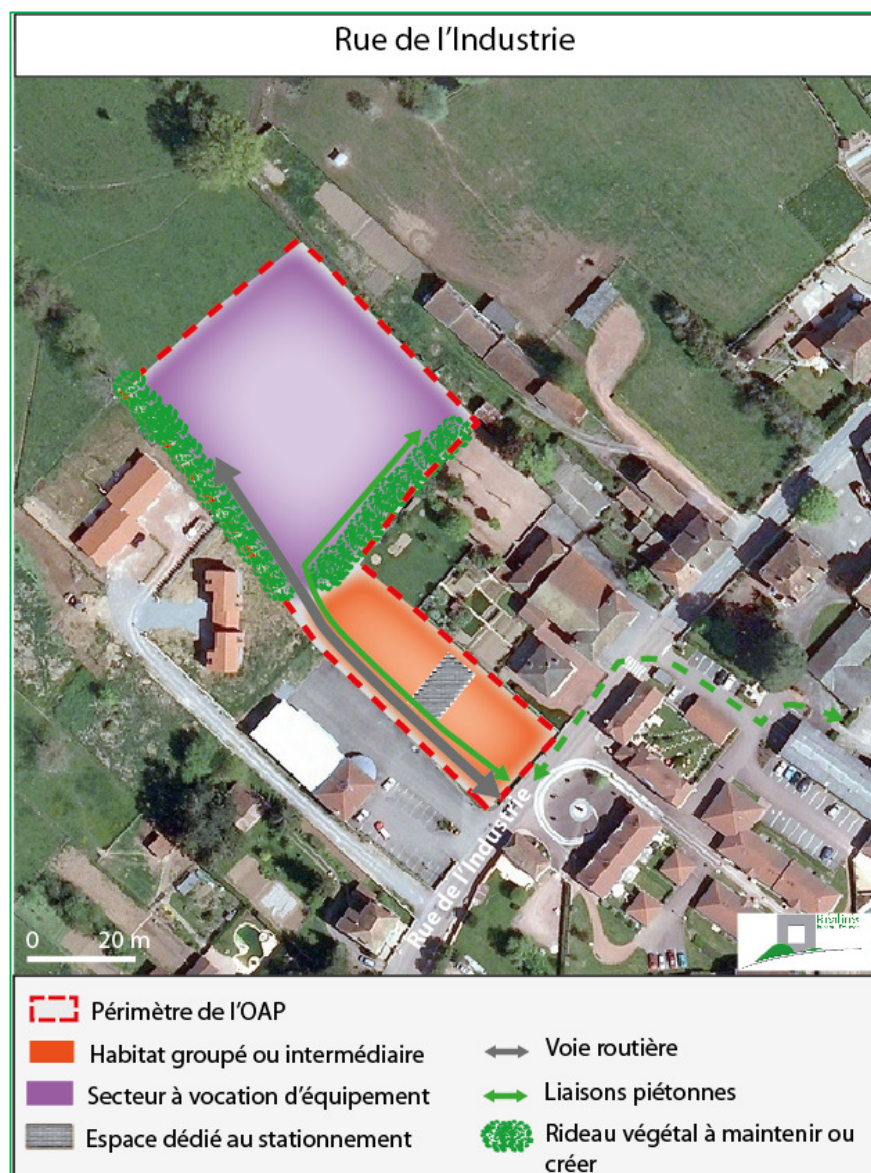
#### Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant
- Réalisation de l'habitat groupé et/ou collectif/intermédiaire sur la partie Sud, réalisation de l'habitat groupé sur la partie centrale du périmètre défini
- Construction de minimum 6 logements (*soit une densité de 30 logements/hectare*)
- Hauteur R+1 maximum
- Création d'un équipement public sur la partie la plus au Nord, afin de limiter les nuisances
- Création/Maintien d'un rideau végétal, séparant la partie habitat de la partie équipements.

#### Desserte et déplacements :

- Création d'un accès depuis la rue de l'Industrie, desservant l'ensemble de la zone
- Limitation au maximum de l'emprise imperméabilisée de la voie de desserte interne
- Réalisation de stationnements, sur la partie habitat comme sur la partie équipements
- Création d'une liaison piétonne, de la rue de l'Industrie, à la partie dédiée aux équipements.

Schéma ci-contre indicatif.



## LA RUE DE LA REPUBLIQUE

### Descriptif :

- Secteur situé sur la partie Sud de la rue de la République,
- Dents creuses situées au cœur du centre bourg, à vocation d'habitat,
- Zones 1 AUb au PLU,
- Superficie : 1.20 ha.

### Objectifs :

- Conforter la centralité du centre bourg de Saint-Denis-de-Cabanne,
- Comblé une dent creuse stratégique, et affirmer un front urbain depuis la rue de la République,
- Bâtir des formes d'habitat diversifiées.

### Principes de composition :

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

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb lorsque 50% de l'opération de la réhabilitation de la friche ALTRAD (zone UB1) sera réalisée
- Sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la phase A. La phase B pourra être ouverte à l'urbanisation, au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, une fois qu'au moins 50% de la phase A sera réalisée.

#### Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Réalisation d'un habitat groupé et/ou collectif, sur la partie Nord (phase A), pour affirmer un front urbain, le long de la RD4 : au minimum 15 logements, dont 3 logements locatifs aidés minimum (densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare minimum)
- Réalisation d'un habitat individuel sur la partie Sud (phase B) : au minimum 6 logements individuels (densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare minimum)
- Une hauteur de R+2 maximum pour la phase A, et de R+1 maximum pour la phase 2

#### Desserte et déplacements :

- Création d'un accès depuis la rue de la République, desservant l'ensemble de la zone
- Création d'espaces de stationnement, pour la phase A, et d'une aire de retournement, pour la phase B
- Création d'une liaison piétonne traversante, reliant la rue de la République au Chemin de la Dout.

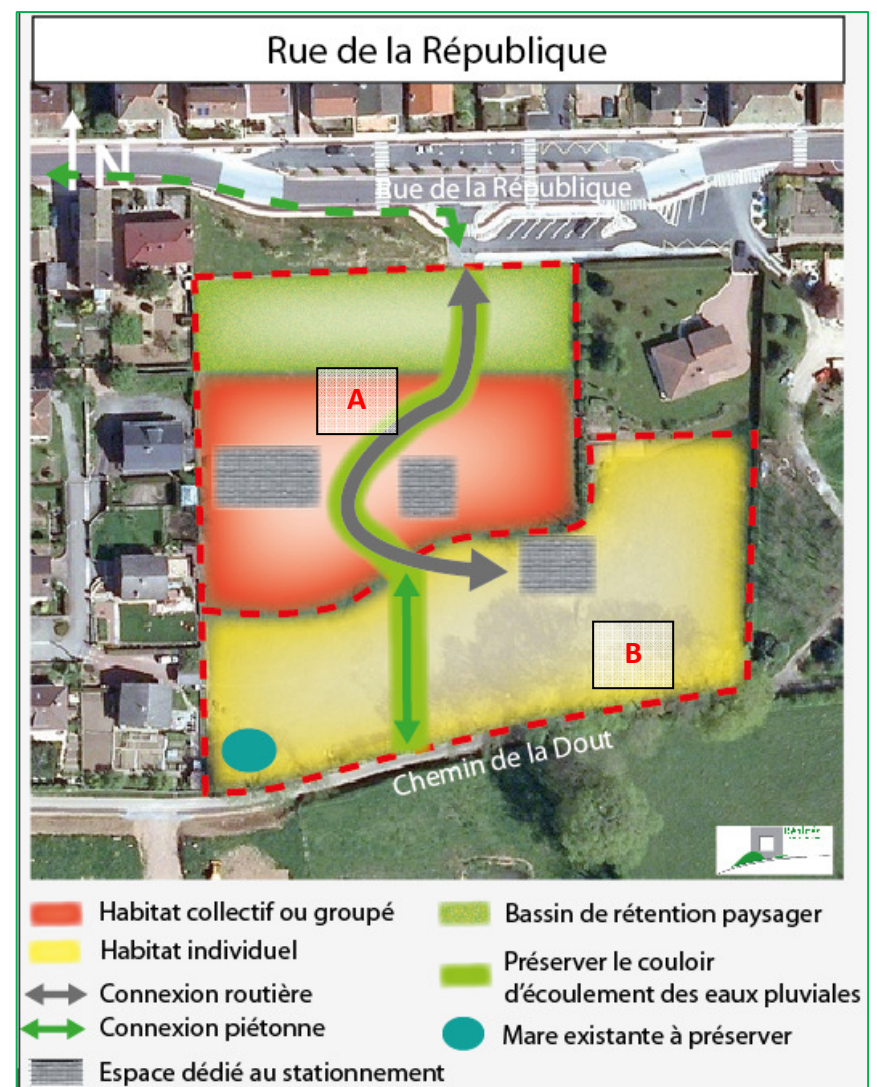
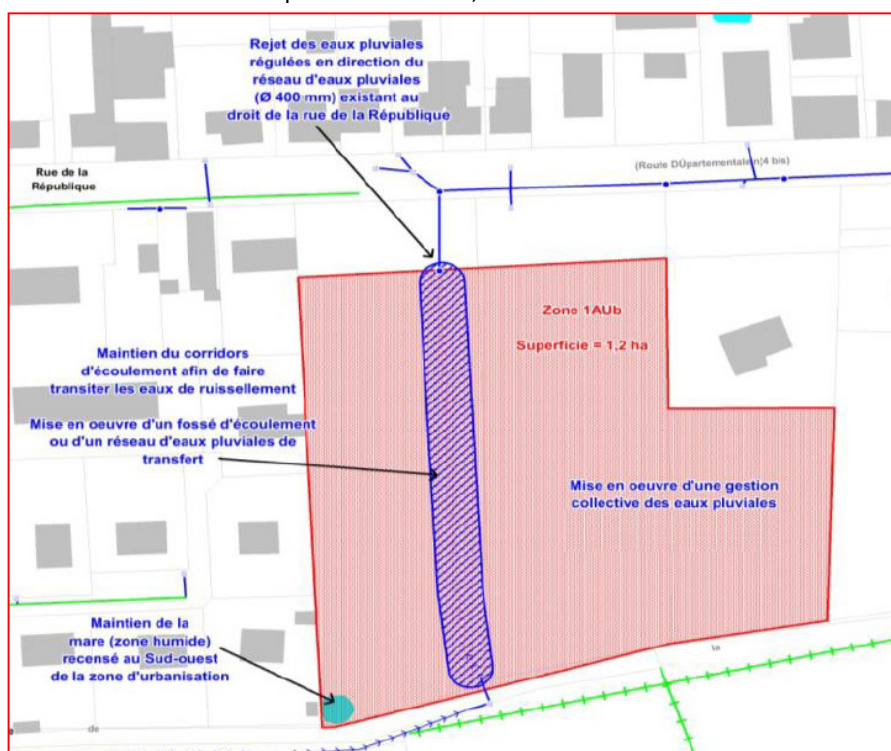
#### Cadre de vie :

- Création d'une coulée verte paysagère, reliant la rue de la République au Chemin de la Dout
- Création d'un bassin de rétention paysager
- Préserver la mare existante.

Schéma ci-contre indicatif.

#### Gestion des eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales est conseillée, notamment dans le but d'infiltrer les eaux pluviales générées lors des événements pluvieux les plus courants ;
- En son absence, mise en œuvre d'une gestion collective des eaux pluviales par la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention (en respectant les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, à savoir, un débit de fuite de 3 l/s.ha ainsi qu'une occurrence de dimensionnement de 30 ans) ;
- Afin de limiter les risques d'inondation, il conviendra de maintenir le couloir d'écoulement des eaux pluviales identifié dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales (voir carte extraite de cette étude ci-contre). Si des aménagements doivent être réalisés dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement, certaines règles en termes de constructibilité devront être adoptées : pas de sous-sol, si création de muret, de préférence dans le sens de la pente, niveau habitable implantée en tout point au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries) ;



## LA DURIE

### Descriptif :

- Secteur situé au Sud de Château de la Durie, entre le lotissement de la Durie et l'extension future de la zone d'activités
- Zone 1AUc du PLU
- Superficie : 4 866 m<sup>2</sup>

### Objectifs :

- Permettre un développement en épaisseur
- Comblé une dent creuse présente

### Principes de composition :

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

- Zone dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée avant 2018, en respectant les orientations d'aménagement définies, à condition de démontrer l'absence de risque lié à la proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ou de trouver des compensations.

#### Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Réalisation d'habitat individuel
- Construction de minimum 6 logements (*soit une densité de 10 logements/hectare*),
- Une hauteur R+1 maximum

#### Desserte et déplacements :

- Réalisation d'un accès depuis la rue de la Durie
- Création d'une aire de retournement
- Création d'une liaison piétonne permettant de rejoindre la future zone d'activités

#### Cadre de vie :

- Créer une trame verte, espace tampon entre l'activité et l'habitat
- L'implantation des constructions est interdite sous la ligne électrique

Schéma ci-contre indicatif.

#### Gestion des eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales est conseillée, notamment dans le but d'infiltrer les eaux pluviales générées lors des événements pluvieux les plus courants ;
- En son absence, mise en oeuvre d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Mise en oeuvre d'un volume de rétention minimal de 0.3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture (équipé d'un orifice de 25 mm de diamètre) ainsi qu'un volume de récupération des eaux pluviales de 0.2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture.

