

Plan local d'urbanisme

SAINT-HAON-LE-CHATEL

(Loire)



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêt du PLU	Le 04/07/2018
Approbation du PLU	Le 15/04/2019



Table des matières

Contexte réglementaire.....	3
Prescription sur les Orientations d Aménagement.....	5
1. Les OAP ouvertes immédiatement à l urbanisation.....	6
1.1 Description et situation des OAP	7
OAP 01	8
OAP 02.....	9
2. Les deux OAP ouvertes à l urbanisation à l horizon 2022	10
2.1 Description et situation des OAP.....	10
OAP 03	12
OAP 04.....	13
OAP 05	14

Contexte réglementaire

L'article L 151-2 du code de l'urbanisme prévoit que le P.L.U. « comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ».

Les articles L 151-6 et L 151-7 du même code précisent : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville 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 commerce ;

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.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie des secteurs stratégiques d'urbanisation sur le territoire communal, qu'il s'agisse de zones à urbaniser ou déjà urbanisées.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux aménagements et aux constructions prévues dans les secteurs concernés, dans un rapport de « compatibilité », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité. Cela signifie que les projets ne pourront pas être contraires aux principes édictés par les OAP, mais ils pourront prévoir quelques ajustements par rapport à ces dernières, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

Le PLU de la commune de Saint-Haon-le-Châtel compte cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Deux OAP sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation ;
- Trois OAP seront ouvertes à l'urbanisation qu'à partir de janvier 2022.

Prescription sur les Orientations d'Aménagement

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Haon-le-Châtel permet la mise en oeuvre d'une politique volontariste et des outils pour assurer une utilisation optimisée du foncier constructible et un équilibre des différents types d'habitat. Elle permet également d'augmenter la densité et de limiter l'étalement urbain sur cette commune dont la superficie est la plus faible du département de la Loire.

Les réseaux

Lors de l'étude préalable à la réalisation de l'aménagement d'une des OAP, l'aménageur devra prévoir la mise en place de réseaux séparatifs pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Si le terrain le permet, un exutoire pour les eaux pluviales de l'opération sera recherché pour permettre le rejet dans le milieu naturel.

Une demande d'autorisation administrative devra être faite pour tout rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel dont le réseau intercepte un bassin versant supérieur à un hectare.

L'opération devra respecter les débits de fuite fixés par les SDAGE (à l'aide de bassins de rétention des eaux pluviales et de système de stockage et d'écrêtement à la parcelle, ...).

L'ensemble des aménagements devront être raccordés aux réseaux déjà présents.

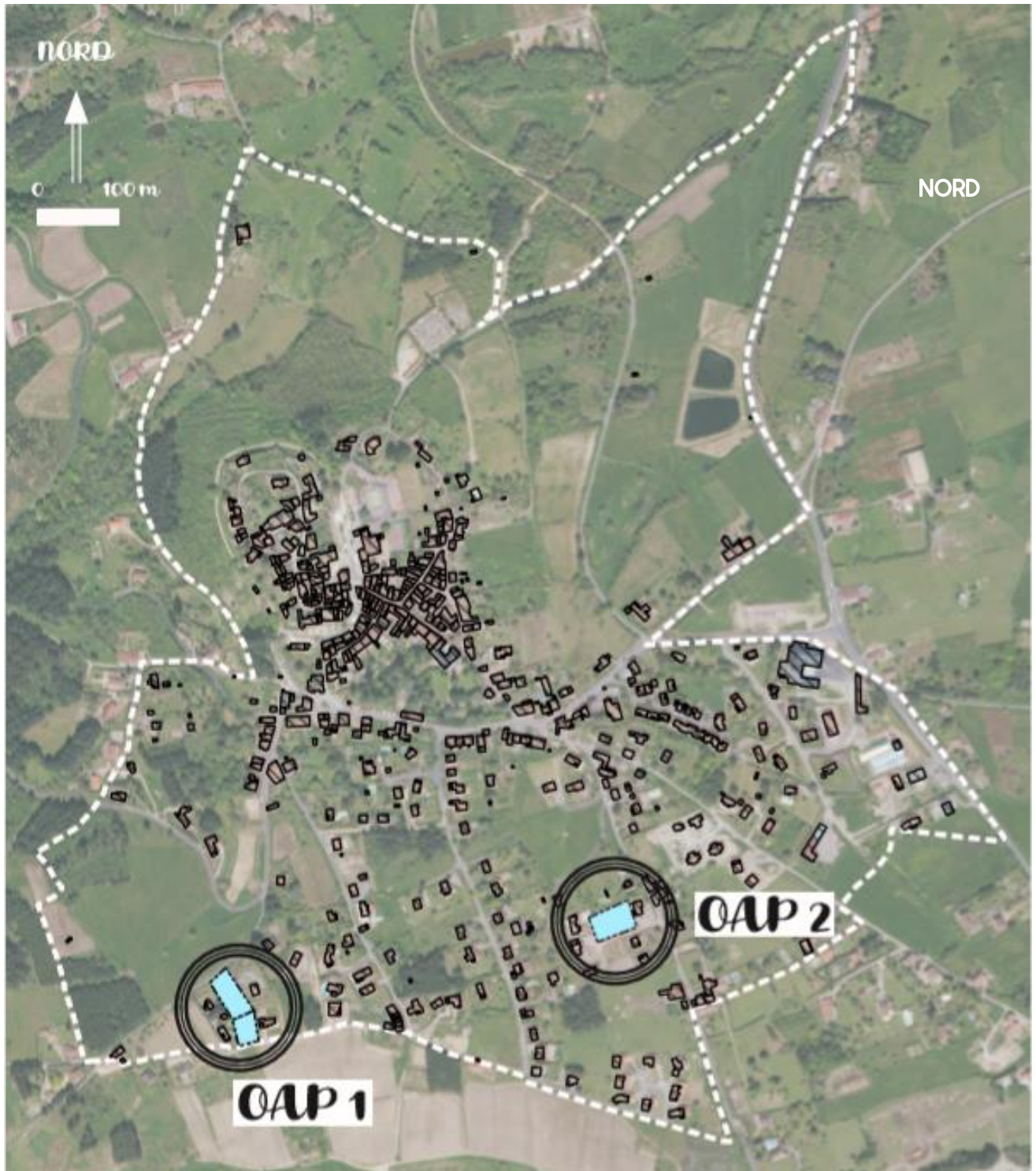
Les choix d'aménagement doivent prendre en compte les principes d'un urbanisme durable.

La réglementation

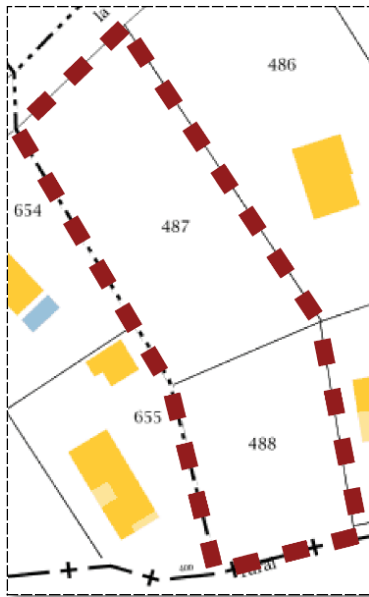
Les OAP sont régies réglementairement par le règlement de projet et par les règles s'appliquant dans la zone UB et doivent se référer également au SPR-ex-ZPPAUP.

La végétation implantée devra respecter les préconisations du SPR-ex-ZPPAUP mais également la fiche des essences annexées au règlement de projet (pièce 3 du PLU).

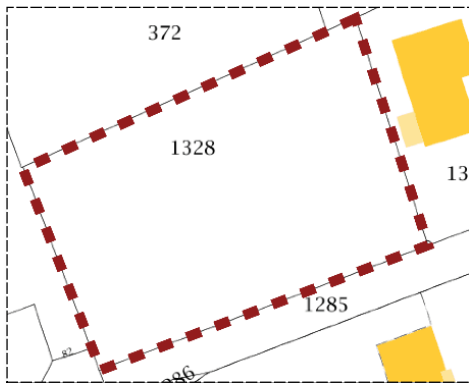
1. Les OAP ouvertes immédiatement à l'urbanisation



1.1 Description et situation des OAP



- OAP 01 : section A n°488 et 487 ; d'une superficie totale de 2580m² dont 600 m² sont zoné en UJ;



- OAP 02: Section A n°1328 ; d'une superficie de 1737m² ;

Ces deux OAP, sont inscrites en zone UB (zone urbaine, extension résidentielle du bourg) et ont une superficie totale d'environ 4300 m².

OAP 01



L'OAP est située en zone UB du PLU, dans le tissu pavillonnaire de Saint-Haon-le-Châtel à proximité du centre bourg.

D'une superficie totale d'environ 2580 m² dont 600 m² sont inconstructibles car classés en UJ (zone de jardins), elle devra accueillir 2 maisons individuelles ou jumelées sur 1980 m². De fait, elle sera urbanisée avec une densité moyenne d'environ 10 logements/hectare.

L'accès aux parcelles A487 et A654 devra se faire par un chemin en limite des parcelles A488 et A655.

OAP 02



L'OAP 2 est située en zone UB du PLU, dans le tissu pavillonnaire de Saint-Haon-le-Châtel à proximité du centre bourg.

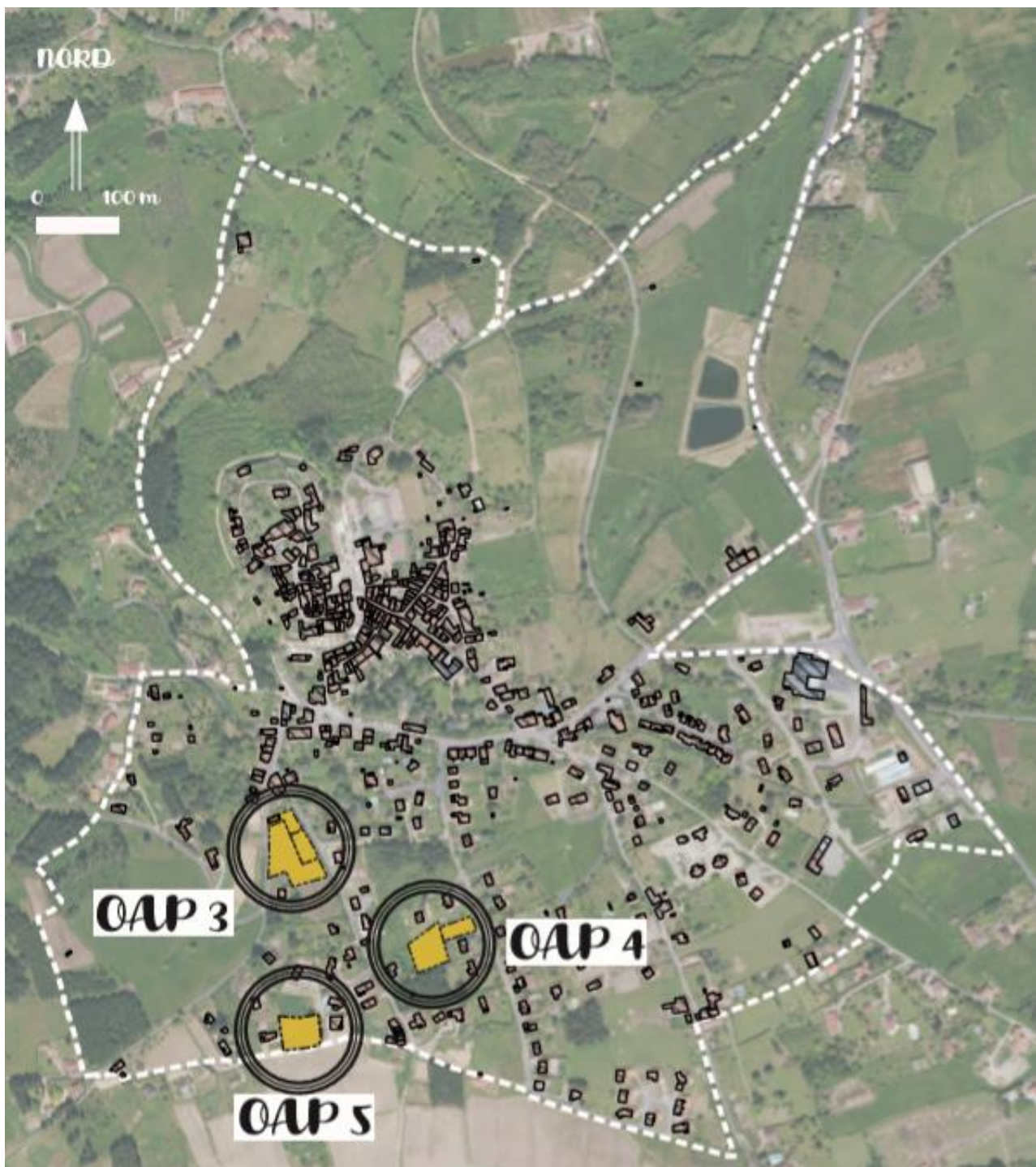
D'une superficie totale d'environ 1737 m², elle devra accueillir 2 maisons individuelles ou jumelées et être urbanisée avec une densité moyenne d'environ 12 logements/hectare.

L'accès à la parcelle se fera obligatoirement par la parcelle A1285. Un seul accès sera autorisé.

2. Les deux OAP ouvertes à l'urbanisation à l'horizon 2022

Trois OAP sont inscrites dans le zonage AUI de la commune de Saint-Haon-le-Châtel.

2.1 Description et situation des OAP

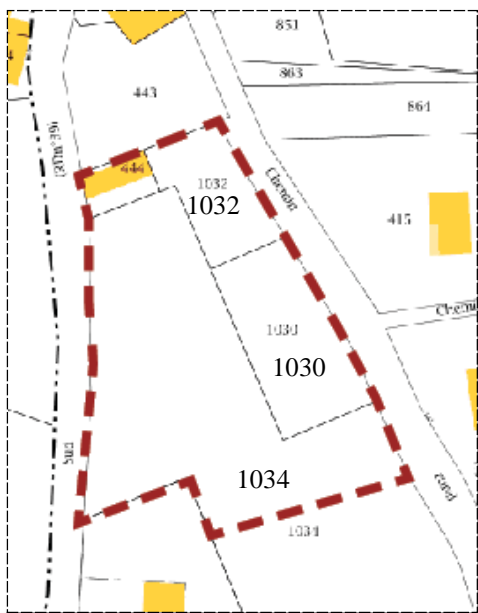


Orientations d'Aménagement et de Programmation

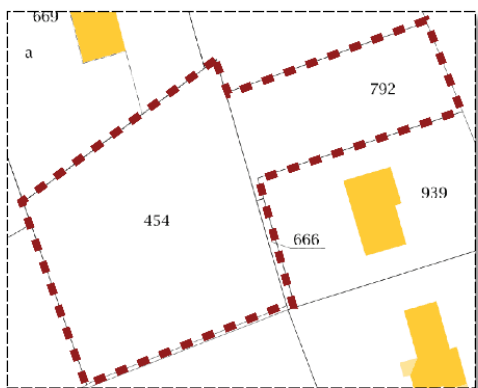
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Haon-le-Châtel

Adhérent au PLH Roannais Agglomération et pour être en compatibilité avec ce dernier les élus ont fait le choix de classer trois OAP en AU1 et ne permettre leur ouverture à l'urbanisation qu'à partir de janvier 2022. Effectivement, comme 9 logements ont déjà été accordés sur la période en cours du PLH (2016-2022), il ne reste en principe que deux logements à accorder sur la fin de la période (2019-2022).

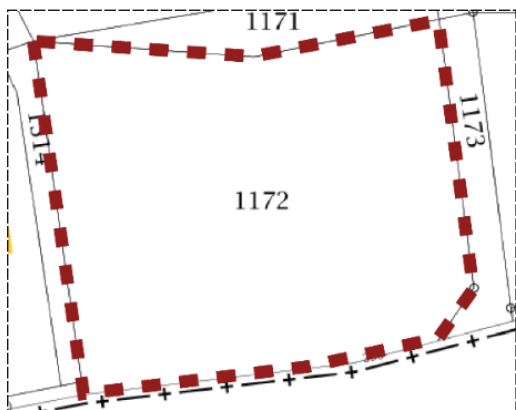
En cas de rétention foncière, lors de la prochaine révision du PLU en 2029, il serait nécessaire de soustraire ces trois OAP des zones constructibles.



- OAP O3 : Section A n°1030, 1032, 444 et 1034 (une partie seulement) ; d'une superficie d'environ 3800 m²;

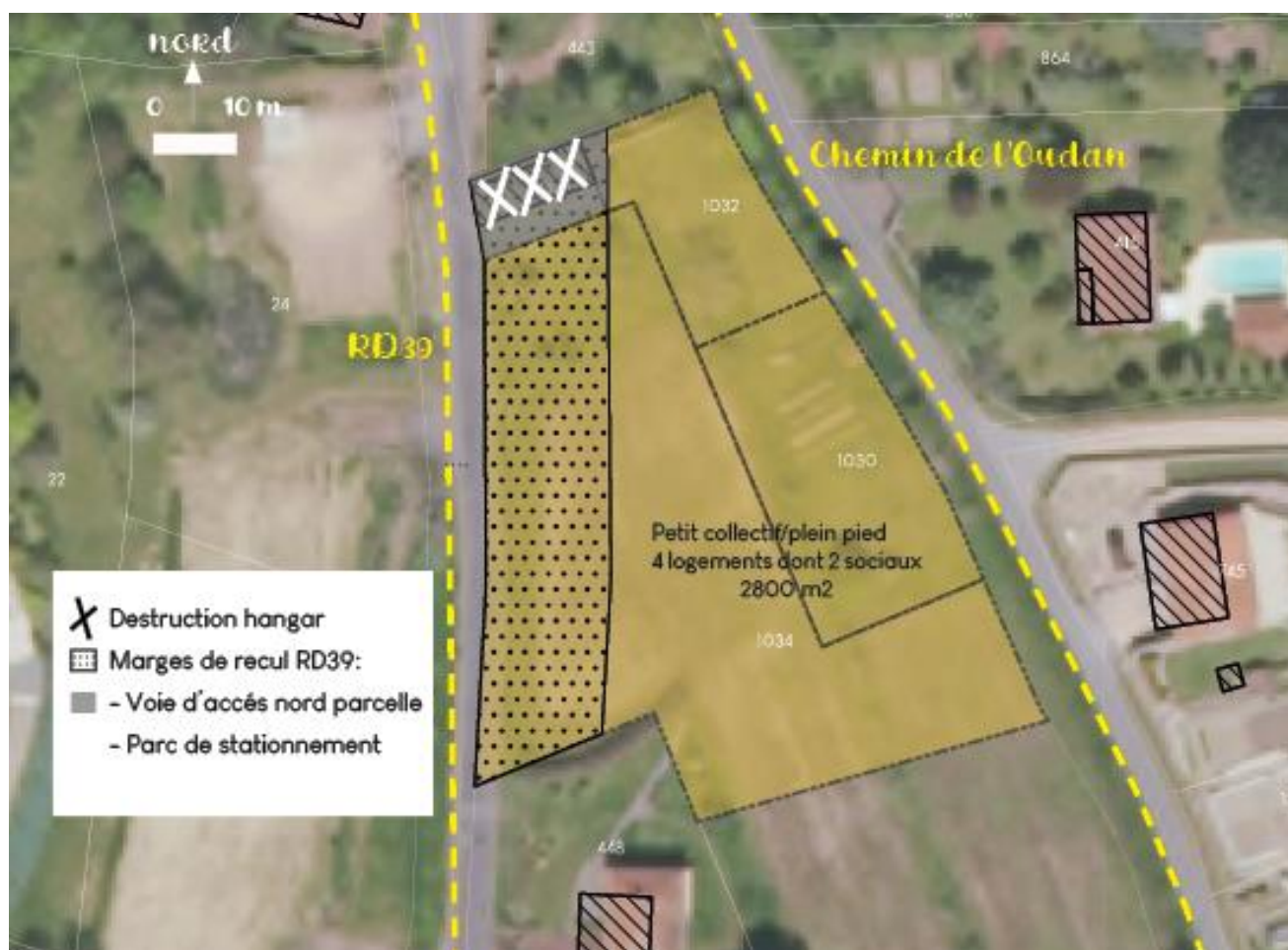


- OAP O4 : section A n°454 et 792 ; d'une superficie de 2563 m²; dont seulement 1700 m² seront construits ;



- OAP O5 : Section A n°1172 ; d'une superficie de 1761m² ;

OAP 03



L'OAP 03 est située en zone AU1 du PLU, dans le tissu pavillonnaire de Saint-Haon-le-Châtel à proximité du centre bourg.

D'une superficie totale d'environ 3800 m², seuls environ 2800 m² pourront être construits (marges de recul).

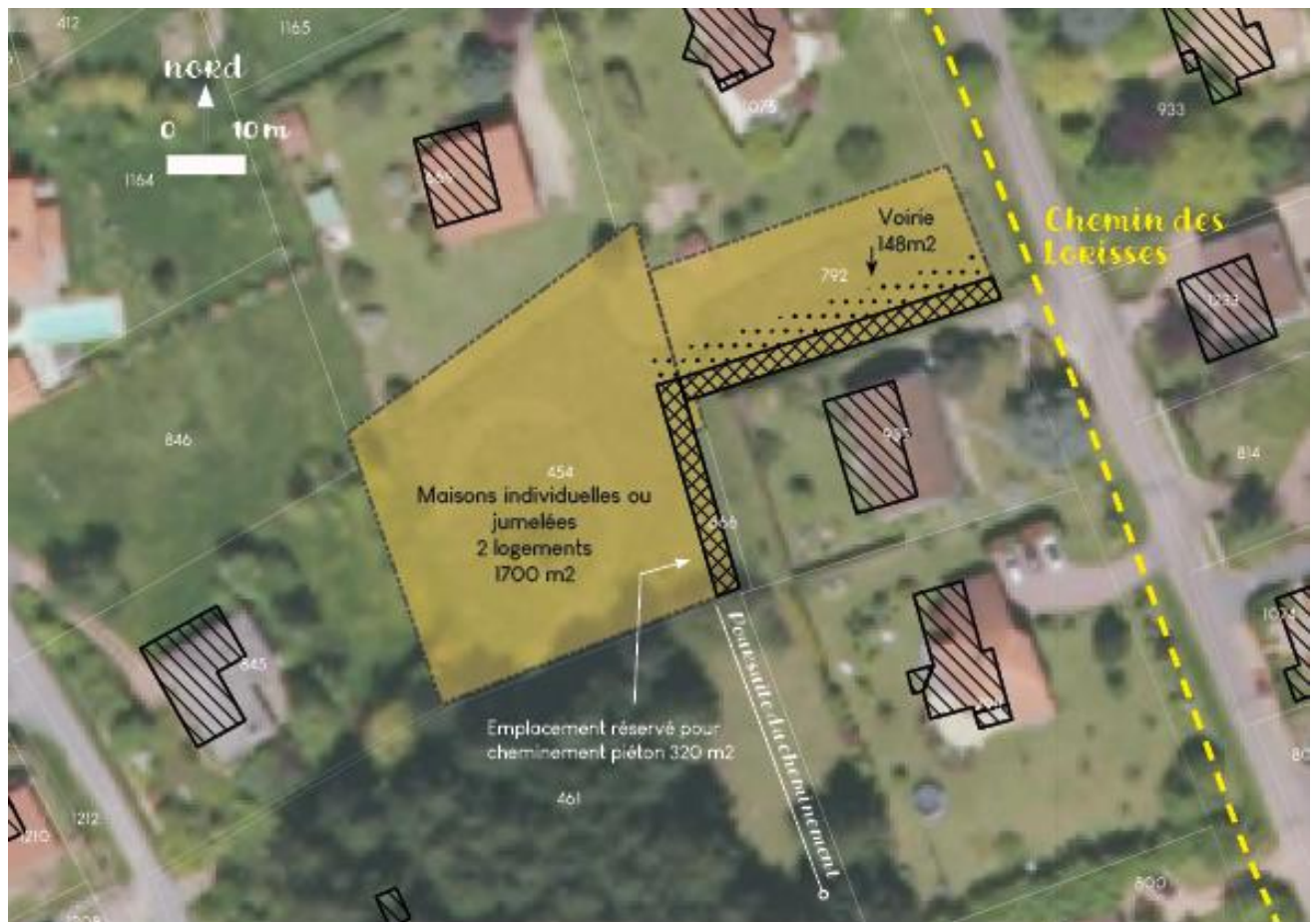
Sur ce secteur, 4 logements sont attendus sous forme de petits collectifs dont 50% de logements sociaux. Ces logements devront être de plein pied pour ne pas compromettre la visibilité des maisons voisines. La densité moyenne sera d'environ 14 logements/hectare.

Cette zone est desservie par la route départementale n°39 à l'Ouest qui comprend une marge de recul de 15m (à prendre en compte dans l'implantation des nouvelles habitations) et par le chemin de l'Oudan à l'Est.

L'accès à la zone se fera obligatoirement par la RD39. Effectivement, l'ancienne cabane vétuste sera détruite pour permettre l'accès au nord de l'OAP.

De la végétation sera implantée pour ne pas dénaturer le site. Cette dernière sera en lien avec les caractéristiques paysagères de la commune et du site-ex-ZPPAUP (ou document équivalent de remplacement).

OAP 04



L'OAP 04 est située en zone AU1 du PLU, dans le tissu pavillonnaire de Saint-Haon-le-Châtel à proximité du centre bourg.

Elle est sur les parcelles A454 et A792.

D'une superficie totale d'environ 2560 m², cette dernière est réduite par l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un mode doux. Effectivement, la parcelle 792 est destinée à l'ER n°2 ainsi que l'accès aux futurs logements qui doit obligatoirement se faire par le chemin des Lorisses, via le prolongement de l'emplacement réservé.

Les logements seront alors installés sur la parcelle 454 d'environ 1700 m² (en déduisant l'emplacement réservé). Elle devra accueillir 2 maisons individuelles ou jumelées et être urbanisée avec une densité moyenne d'environ 12 logements/hectare.

OAP 05



L'OAP est située en zone AU1 du PLU, dans le tissu pavillonnaire de Saint-Haon-le-Châtel à proximité du centre bourg.

D'une superficie totale d'environ 1761 m² ; ce secteur devra accueillir deux nouveaux logements. De fait, la densité attendue sur ce secteur est de l'ordre de 11 logements/hectare.

L'accès à la parcelle se fera obligatoirement par le chemin Croix Saint Paul.

De la végétation sera implantée pour ne pas dénaturer le site. Cette dernière sera en lien avec les caractéristiques paysagères de la commune et du site-ex-ZPPAUP (ou document équivalent de remplacement).