



APPROBATION : 29-01-2014
MODIFICATION :



Plan Local d'Urbanisme

3a Orientations
d'aménagement
et de programmation

Sommaire

Sommaire	3
Introduction :	4
Orientations d'Aménagement et de Programmation	7
1- La Bessonnère Centre Bourg	9
Contexte	9
Objet	9
Composition générale	10
Concernant les espaces à végétaliser	10
Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti	10
Concernant les espaces de stationnements	10
Concernant le patrimoine à valoriser	11
Accès	11
Eaux pluviales	11
Eaux usées	11
Programme	11
Mixité sociale	12
2- Grange Blanche - Centre Bourg	14
Contexte	14
Objet	14
Composition générale	15
Concernant les espaces à végétaliser	15
Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti	15
Concernant le patrimoine à valoriser	15
Accès	16
Eaux pluviales	16
Eaux usées	16
Programme	16
Mixité sociale	16
3- La Jubilière	18
Contexte	18
Objet	18
Composition générale	19
Concernant les espaces à végétaliser	19
Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti	19
Concernant le patrimoine à valoriser	19
Accès	19
Eaux pluviales	20
Eaux usées	20
Programme	20
Mixité sociale	20

Introduction :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cadrement réglementaire

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Extrait de l'article L 123-1-4 : « Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 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 à aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... »

Il est à noter que les volets « Habitat » et « Transports et déplacements » mentionnés ne concernent que les PLU intercommunaux sur des territoires ayant la compétence en urbanisme.

Article R 123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »

Article L123.5 du code de l'urbanisme : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le document.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU portent sur trois secteurs situés dans le (centre) bourg de Saint-Joseph. Un secteur est classé en zone urbaine (U) et deux secteurs disposent d'un double zonage (U et AU).

Elles donnent des orientations sur :

- des principes de composition générale et/ou ;
- des principes de desserte et de stationnement et/ou ;
- des principes de mixité de l'habitat et/ou ;
- des principes de diversité de forme et de produit d'habitat et/ou ;
- des principes de conservation ou de maintien (murets, jardin, ...).





Orientations d'Aménagement et de Programmation

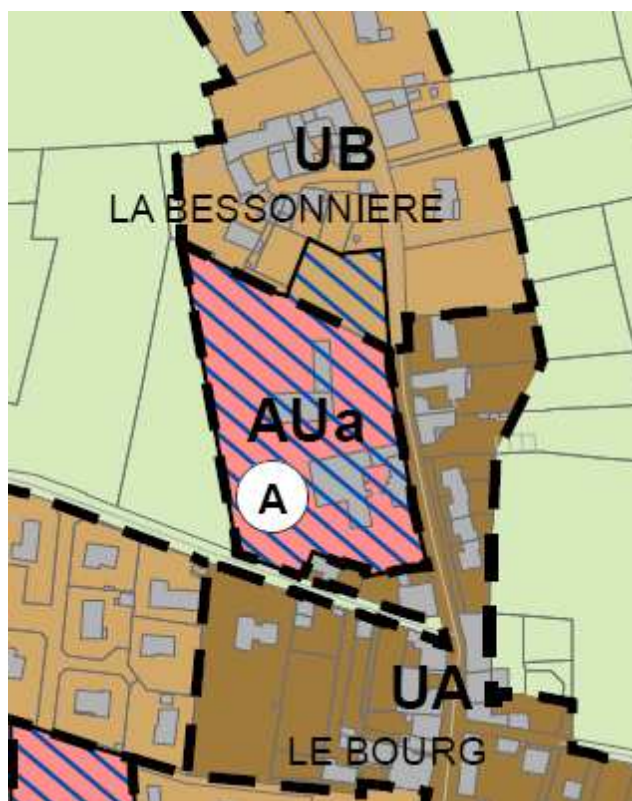
1- La Bessonnère Centre Bourg

Contexte

La zone est située dans le centre bourg de Saint-Joseph, le long de la rue du Bourg, lieu-dit de la Bessonnère. Cette zone vient ainsi renforcer le pôle urbain du centre bourg.

Elle s'inscrit en continuité de l'urbanisation du centre bourg, dans un tènement libre encadré sur les franges nord, est et sud par d'anciennes maisons de ville et par de l'habitat pavillonnaire plus récent.

La zone est classée en zone UB (partie nord) et AUa (partie sud) au Plan Local d'Urbanisme.



Objet

L'OAP a pour objet de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations dans la commune et au vieillissement de la population en produisant des logements adaptés et diversifiés.

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale ;
- des principes d'accès et de stationnement ;
- des principes de mixité de l'habitat (sociale et intergénérationnelle) ;
- des principes de diversité de formes et de produits d'habitat ;
- des principes de conservation et de maintien (murets, jardin).

Estimation de la superficie de la zone : 0,94 hectare environ.

Composition générale

Concernant les espaces à végétaliser

Complémentairement à l'article 13 du règlement de la zone AUa, des bandes végétalisées intégrées aux parcelles bâties devront être aménagées sur une largeur de 5 mètres le long de la rue du Bourg (au nord du bâtiment à réhabiliter).

Des espaces verts collectifs devront être aménagés, intégrés dans la composition d'ensemble et représenter au moins 20% de la surface de la zone.

En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages. Enfin, un traitement paysager de la voirie interne et des stationnements sera exigé (plantation de haute tige, arbustes, ...).

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (prise en compte des parcelles contigües, qualité des constructions, implantation du bâti, traitement des clôtures...).

Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie.

Concernant les espaces de stationnements

Environ 20 emplacements pour le stationnement sont à prévoir pour les futurs résidents (hors habitat individuel), les visiteurs et les riverains.

Une poche de stationnement devra être développée en partie nord, au plus proche du tissu déjà urbanisé de La Bessonnière. Un linéaire de stationnement devra aussi être développé sur la frange nord du bâtiment à réhabiliter. Une attention spécifique sera portée à la

sécurisation des deux accès depuis la rue du Bourg. Enfin, une troisième poche de stationnement pourra compléter l'offre en matière de stationnement.

Concernant le patrimoine à valoriser

Le jardin au sud du bâtiment à réhabiliter pour du logement en collectif doit être préservé. Les murets bordant la rue du Bourg doivent être préservés (rénovation du muret, ...) ou maintenus (reconstruction d'un muret en pierre, ...). Ces murets seront discontinus afin de permettre la création des accès viaires à la parcelle.

Accès

Les deux accès viaires se feront depuis la rue du Bourg et seront connectés par l'intérieur du secteur. Cette voirie interne de desserte associera un espace dédié aux déplacements modes doux qui sera développé à l'intérieur du secteur mais aussi au-delà de la zone afin de permettre des circulations sécurisées modes doux vers le centre bourg (par le lotissement du Monteiller). Ainsi, un accès modes doux sera créé depuis la route du Mas.

Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il convient :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de types bassin, noue ou fossé ;
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire) ;
- de rendre indépendant la collecte des eaux pluviales des eaux usées ;
- de limiter les surfaces imperméabilisées notamment par le choix de revêtements poreux et la végétalisation des espaces (traitement des parkings en revêtements perméables).

Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone (route du Bourg).

Programme

Sur l'ensemble de la zone, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en respectant les objectifs de logement du PLH.

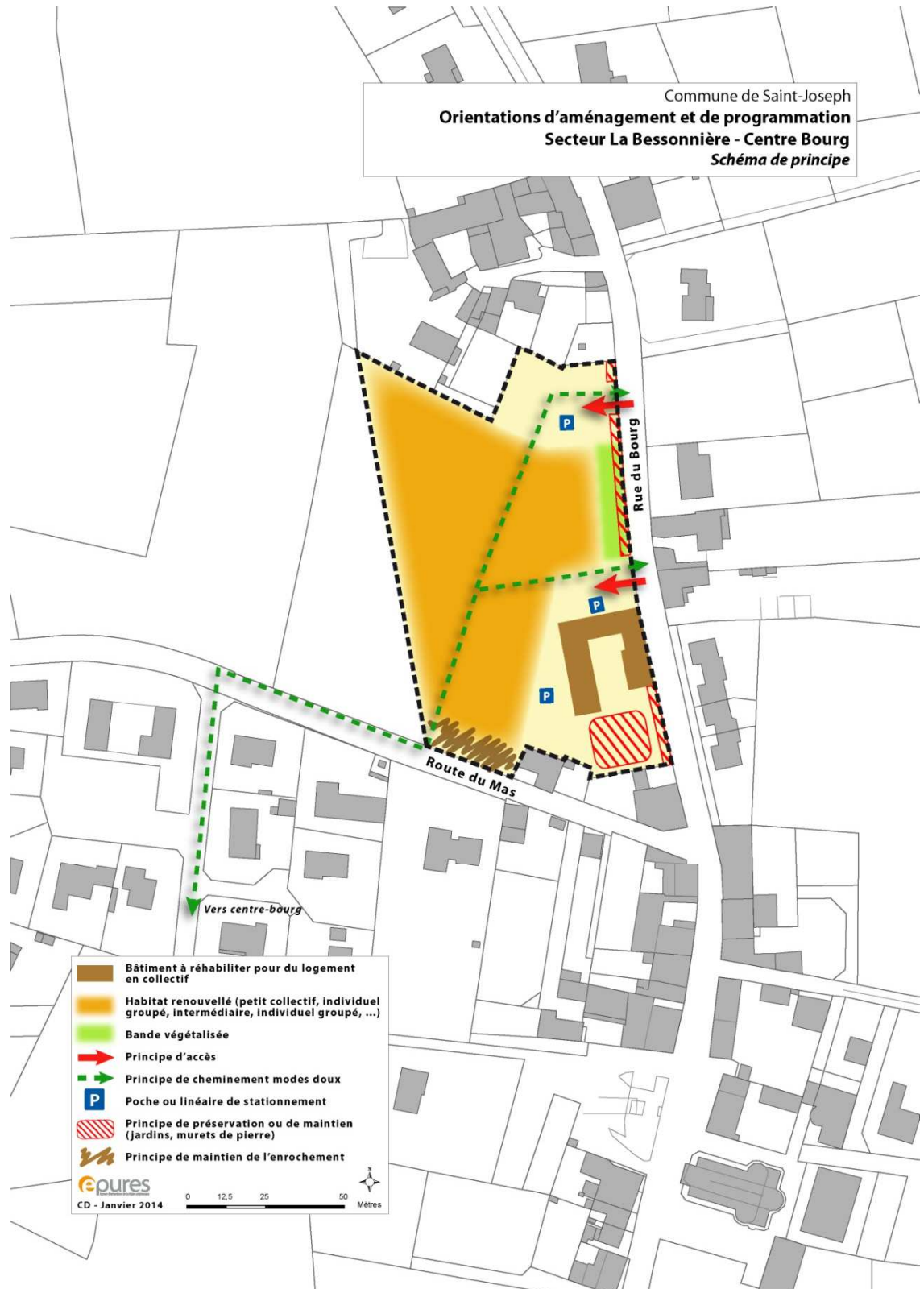
L'orientation prévoit de réhabiliter une partie de l'ancienne exploitation agricole en petit collectif. Le long de la rue du Bourg, un habitat aligné sur le front de rue, de types petit collectif, intermédiaire ou individuel groupé, devra être développé. Aussi, la partie ouest accueillera de l'habitat alternatif (petit collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées, jumelées et/ou individuelles denses).

L'aménagement de la zone devra s'inscrire au minimum dans la densité recommandée de 15 logements à l'hectare. L'opération devra aussi développer du logement de type locatif et permettre un accueil intergénérationnel.

Mixité sociale

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- §16 du code de l'urbanisme, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Commune de Saint-Joseph
Orientations d'aménagement et de programmation
Secteur La Bessonnère - Centre Bourg
Schéma de principe



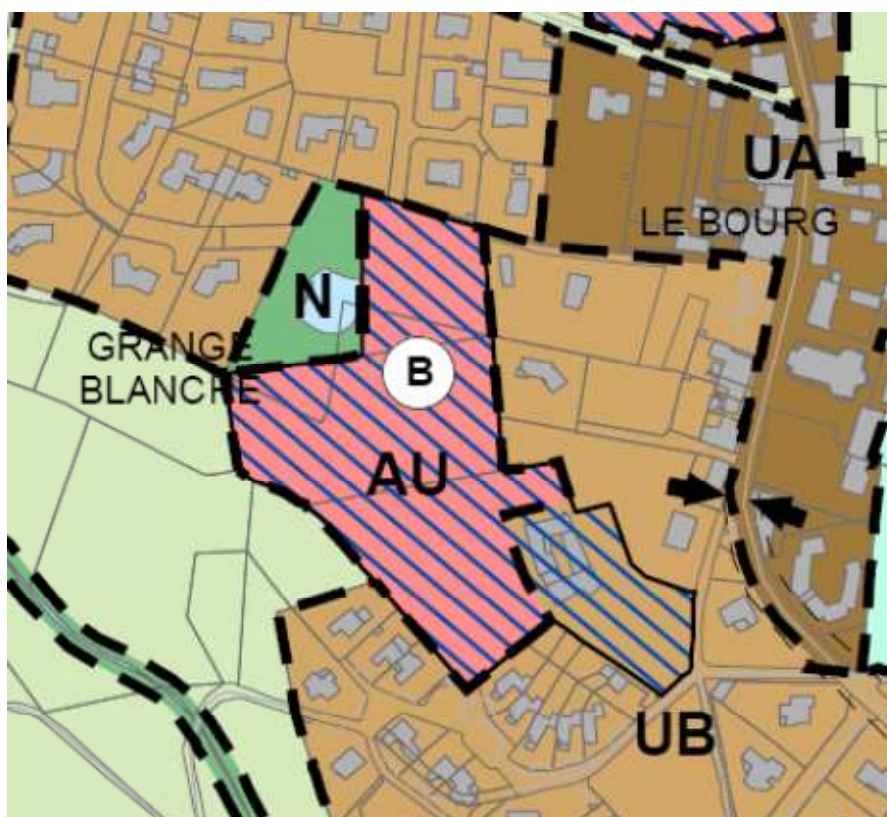
2- Grange Blanche - Centre Bourg

Contexte

La zone est située dans le centre bourg de Saint-Joseph. Elle s'insère en cœur de parcelle, entre le lotissement du Monteiller et la route de Grange Blanche. Cette zone vient ainsi renforcer le pôle urbain du centre bourg.

Elle s'inscrit en continuité de l'urbanisation du centre bourg, dans un tènement libre encadré par un tissu urbanisé sur les franges nord, est et sud.

La zone est classée en zone UB (partie est) et AU (partie ouest) au Plan Local d'Urbanisme.



Objet

L'OAP a pour objet de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations dans la commune et au vieillissement de la population en produisant des logements adaptés et diversifiés.

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale ;
- des principes d'accès ;
- des principes de mixité de l'habitat (sociale et intergénérationnelle) ;
- des principes de diversité de forme et de produit d'habitat ;
- des principes de préservation (calvaire).

Estimation de la superficie de la zone : 1,32 hectare environ.

Considérant que la zone AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans 10 ans, la zone UB peut être urbanisable immédiatement sous condition de prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation et notamment les principes de maillage des infrastructures de déplacements (voirie et cheminement doux) et de mixité sociale.

Composition générale

Concernant les espaces à végétaliser

Des espaces verts collectifs devront être aménagés, intégrés dans la composition d'ensemble et représenter au moins 20% de la surface de la zone. Ces espaces verts collectifs sont à privilégier notamment dans la continuité des espaces agri-naturels déjà identifiés.

En cas de réalisation d'ouvrages pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages. Enfin, un traitement paysager de la voirie interne sera exigé (arbustes, ...).

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (prise en compte des parcelles contigües, qualité des constructions, implantation du bâti dans la pente, traitement des clôtures, valorisation des vues sur le grand paysage et sur l'église, ...).

Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie.

Concernant le patrimoine à valoriser

Le calvaire doit être préservé et ses abords valorisés.

Accès

Les deux accès viaires se feront depuis le lotissement du Monteiller et la route de Grange Blanche. Ces deux accès seront connectés à l'intérieur du secteur. Il importe de bien configurer le tracé de la voirie de desserte interne au secteur afin d'éviter que cet axe supporte un trafic de transit d'évitement du centre bourg (par exemple en aménageant une voirie avec shunt(s)). Aussi, cette voirie interne de desserte associera un espace dédié aux déplacements modes doux et seront connectés au réseau environnant.

Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il convient :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de types bassin, noue ou fossé ;
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire avant raccordement au réseau existant) ;
- de rendre indépendant la collecte des eaux pluviales des eaux usées ;
- de limiter les surfaces imperméabilisées notamment par le choix de revêtements poreux et la végétalisation des espaces (traitement des parkings en revêtements perméables).

Eaux usées

Les réseaux sont présents sur la zone.

Programme

Sur l'ensemble de la zone, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en respectant les objectifs de logement du PLH.

L'orientation prévoit, soit de réhabiliter tout ou partie du bâtiment déjà existant, soit de le démolir. L'orientation prévoit aussi de développer de l'habitat alternatif (petit collectif, intermédiaire, individuel groupé, individuel dense, ...) sur le reste du secteur.

L'aménagement de la zone devra s'inscrire a minima dans la densité recommandée de 15 logements à l'hectare.

Mixité sociale

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- §16 du code de l'urbanisme, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».



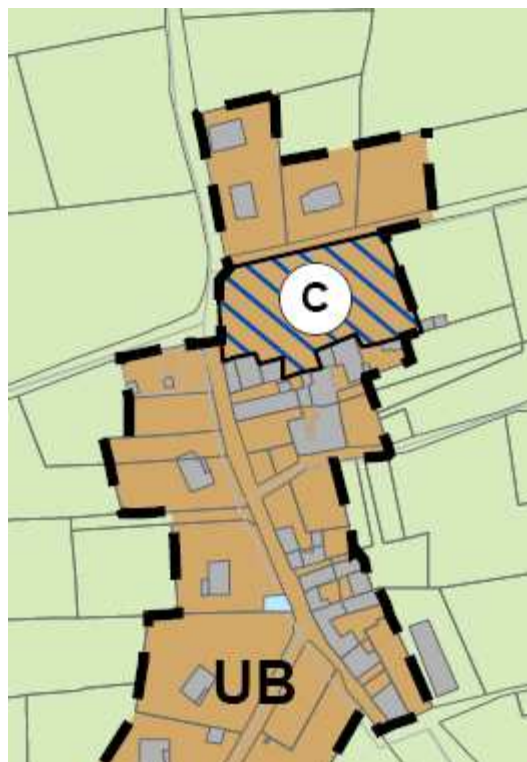
3- La Jubilière

Contexte

La zone est située à proximité immédiate du centre bourg de Saint-Joseph, à l'angle des chemins de « La Jubilière » et du « Moulin ».

Elle s'inscrit dans la dent creuse d'un tissu urbain développé linéairement le long des chemins de « La Jubilière » et de « Millisieux ».

La zone est classée en zone UB au Plan Local d'Urbanisme.



Objet

L'OAP a pour objet de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations dans la commune.

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale ;
- des principes d'accès ;
- des principes de mixité de l'habitat (sociale) ;
- des principes de diversité de forme et de produit d'habitat ;
- des principes de conservation ou de maintien (murets, bassin d'eau).

Estimation de la superficie de la zone : 0,32 hectare environ.

Composition générale

Concernant les espaces à végétaliser

Des bandes végétalisées intégrées à la parcelle bâtie devront être aménagées sur une largeur de 5 mètres le long des voies publiques.

En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (prise en compte des habitations contigües et de leurs dessertes, qualité des constructions, implantation du bâti, traitement des clôtures, valorisation des vues sur le grand paysage, ...).

Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie.

Concernant le patrimoine à valoriser

Le bassin d'eau doit être préservé et sécurisé. Les murets bordant les rues de La Jubilière et du Moulin doivent être préservés (rénovation du muret, ...) ou maintenus (reconstruction d'un muret en pierre, ...). Ces murets pourront être discontinus afin de permettre la création d'accès à la parcelle.

Accès

L'accès pourra se faire depuis la rue de la Jubilière.

Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il convient :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de types bassin, noue ou fossé ;
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire) ;
- de rendre indépendant la collecte des eaux pluviales des eaux usées ;
- de limiter les surfaces imperméabilisées notamment par le choix de revêtements poreux et la végétalisation des espaces (traitement des parkings en revêtements perméables).

Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

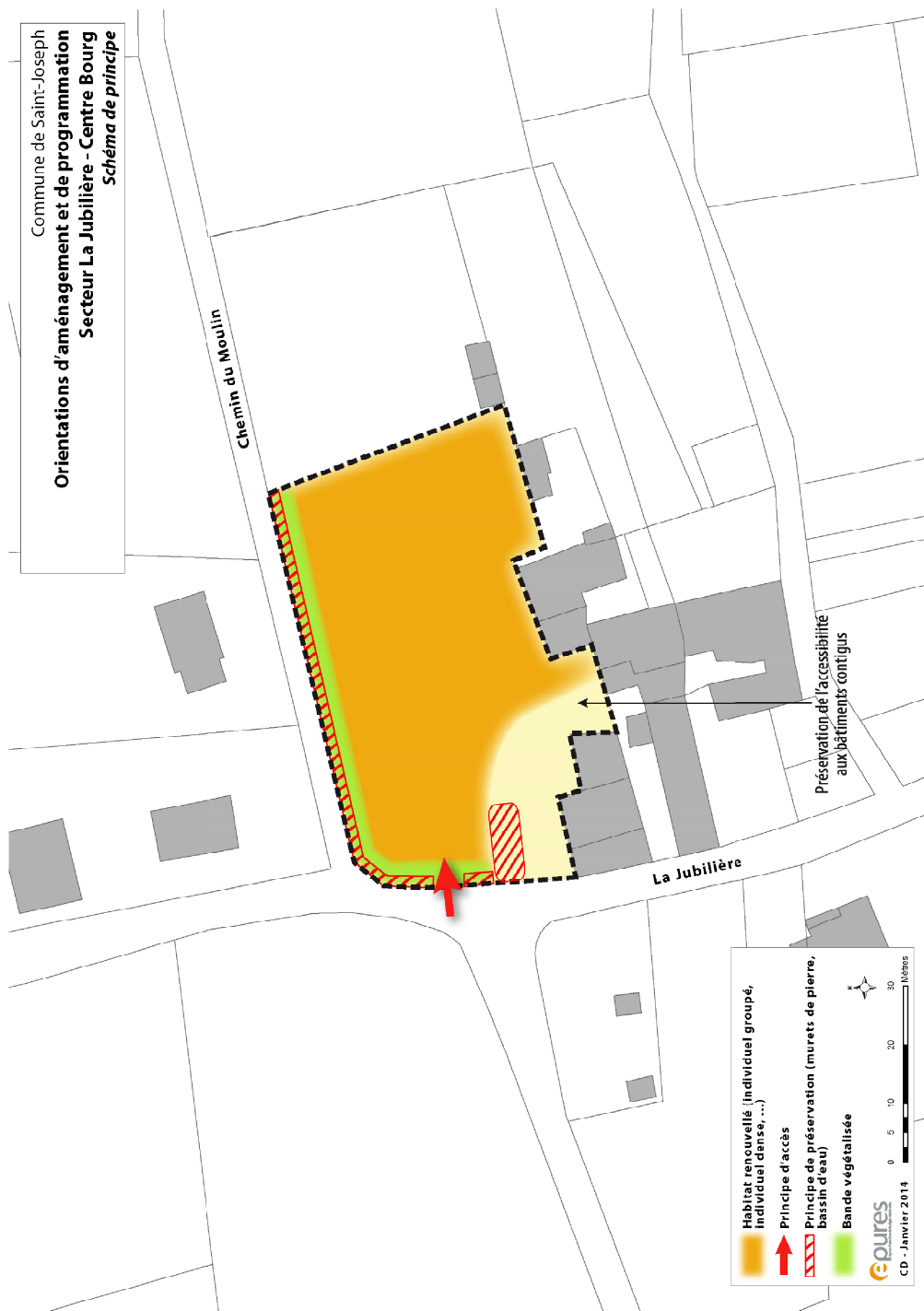
Programme

Sur l'ensemble de la zone, il est demandé de développer de l'habitat individuel alternatif (groupé, dense) en respectant les objectifs de logement du PLH.

L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité minimum recommandée de 15 logements à l'hectare.

Mixité sociale

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- §16 du code de l'urbanisme, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».







46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com