

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 1er Septembre 1998

Mise en révision du POS par délibération du Conseil Municipal le 21 Juin 2011,
complétée par la délibération du Conseil Municipal le 9 Novembre 2011

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal le 1er Juillet 2014

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal le 27 Octobre 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 Octobre 2015

REVISIONS ET MODIFICATIONS

3

Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation

Département de la LOIRE

Commune de
**SAINT-PAUL-
EN-CORNILLON**



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@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. Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « pour mettre en valeur l'environnement, 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 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. »

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 :

- L'entrée Ouest de Saint-Paul
- Le centre de Saint-Paul
- La Soulière Sud
- Les Girards
- Le lotissement Les Girards

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES

Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter la programmation suivante :

Secteurs	Zone UC	Zone AUb
La Soulière		Ouverture à l'urbanisation à compter du 1 ^{er} Janvier 2018
L'entrée Ouest de Saint Paul	Ouverture immédiate	
Le centre de Saint Paul	Ouverture immédiate	
Les Girards	Ouverture immédiate	
Le lotissement des Girards	Ouverture immédiate	

L'ENTREE OUEST DE SAINT-PAUL

Descriptif :

- Secteur situé en entrée de bourg de Saint-Paul,
- Périmètre d'étude défini à proximité de la Loire, sur la partie Nord, et le long de la rue des Mûriers,
- Zone UC au PLU,
- Superficie : 3 505 m².

Objectifs :

- Affirmer l'entrée de Saint-Paul depuis le Chemin des Mûriers
- Densifier le bourg de Saint-Paul, en favorisant la création d'un front de rue
- Organiser l'extension urbaine de Saint-Paul en permettant une densité de centre bourg et une mixité sociale



Principes de composition :

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

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

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Réalisation de l'habitat collectif ou intermédiaire
- Construction de minimum 9 logements (*soit une densité de 25 logements/hectare*) répartis sur l'ensemble des deux parcelles
- Réalisation d'une mixité sociale, avec un minimum de 4 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la zone. Cette mixité se réalisera lors de chaque opération, avec environ la moitié du programme de logements prévu en logements locatifs sociaux.
- Hauteur R+1 - R+2 maximum
- Création d'un front urbain par l'implantation des constructions dans une bande maximale de 10 m par rapport à l'alignement du chemin des Mûriers



Desserte et déplacements :

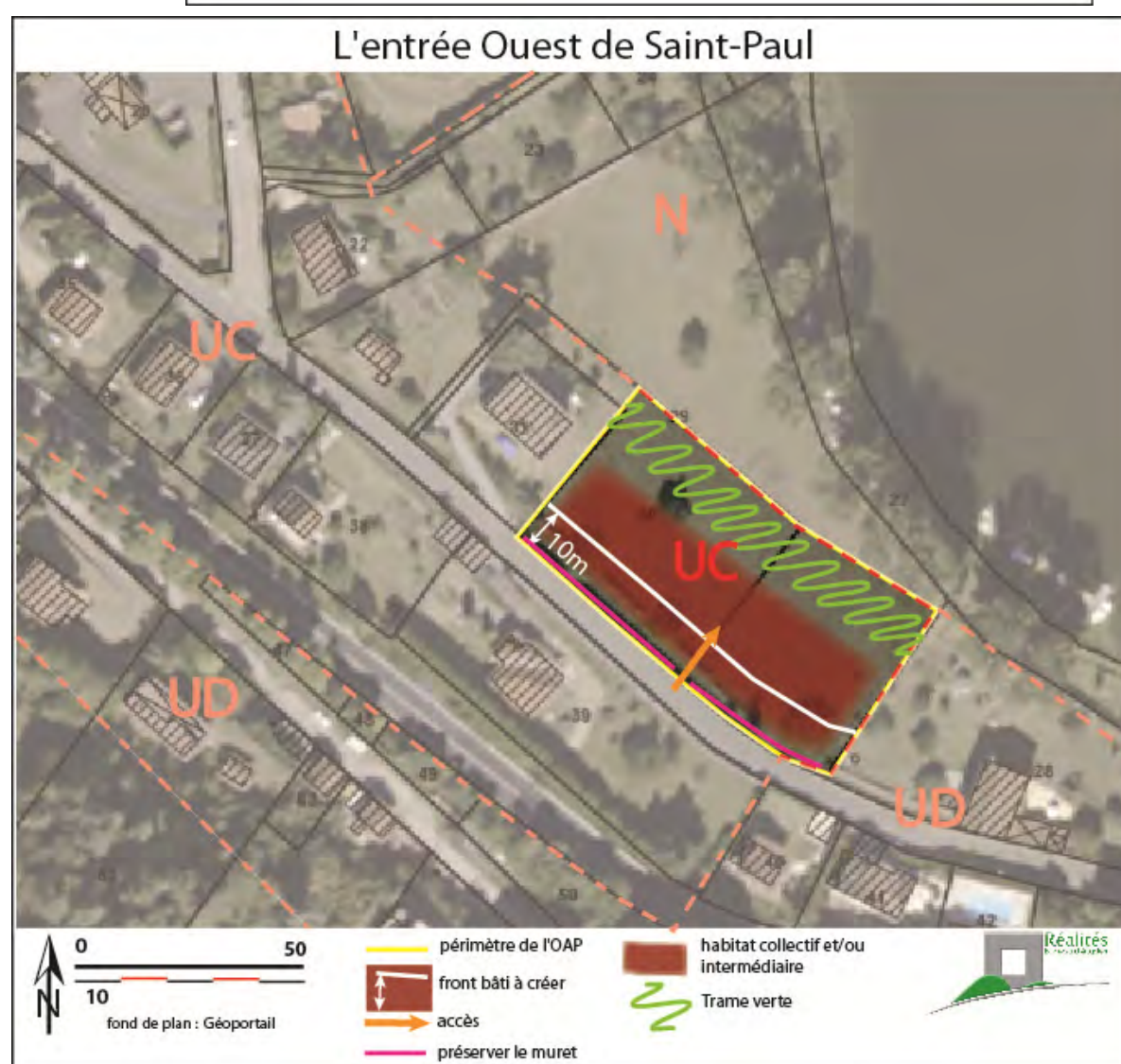
- Création d'un seul accès sur le chemin des Mûriers, pour l'ensemble des constructions nouvelles, pour raisons sécuritaires et la préservation du muret situé en bord de voie.
- Limitation au maximum de l'emprise imperméabilisée de la voie de desserte interne.
- Réalisation de stationnements nécessaires à l'opération au plus près du chemin des Mûriers.

Trame verte :

- Création d'une trame verte en fond de parcelle en direction de la Loire. Cette trame verte sera reliée au chemin des Mûriers (*non cartographié sur la carte car localisation à définir*) avec une liaison et ouverture sur la Loire depuis cette voie.

Cadre de vie :

- Environ 30% de la surface de l'OAP sera maintenu en espace vert, côté Loire : prise en compte de la côte inondable dans le projet. Ainsi, le fond de parcelle sera réservé à des espaces verts, jardins,...



LE CENTRE DE SAINT-PAUL

Descriptif :

- Secteur situé dans le bourg de Saint-Paul, à proximité de la zone de loisirs et du centre bourg, et en limite du centre technique de la commune
- Parcelle située entre l'Allée le Val de Loire au Nord et le Chemin des Mûriers au Sud.
- Zone UC au PLU,
- Superficie : 1 473 m².

Objectifs :

- Conforter la centralité et le statut de bourg de Saint-Paul,
- Affirmer la mixité sociale de Saint-Paul,
- Bâtir des formes d'habitat denses tout en restant cohérent avec le tissu existant.



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 intermédiaire
- Construction de minimum 4 logements (*soit une densité de 25 logements/hectare*)
- Réalisation d'une mixité sociale, avec un minimum de 2 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la zone.
- Hauteur R+1 maximum

Desserte et déplacements :

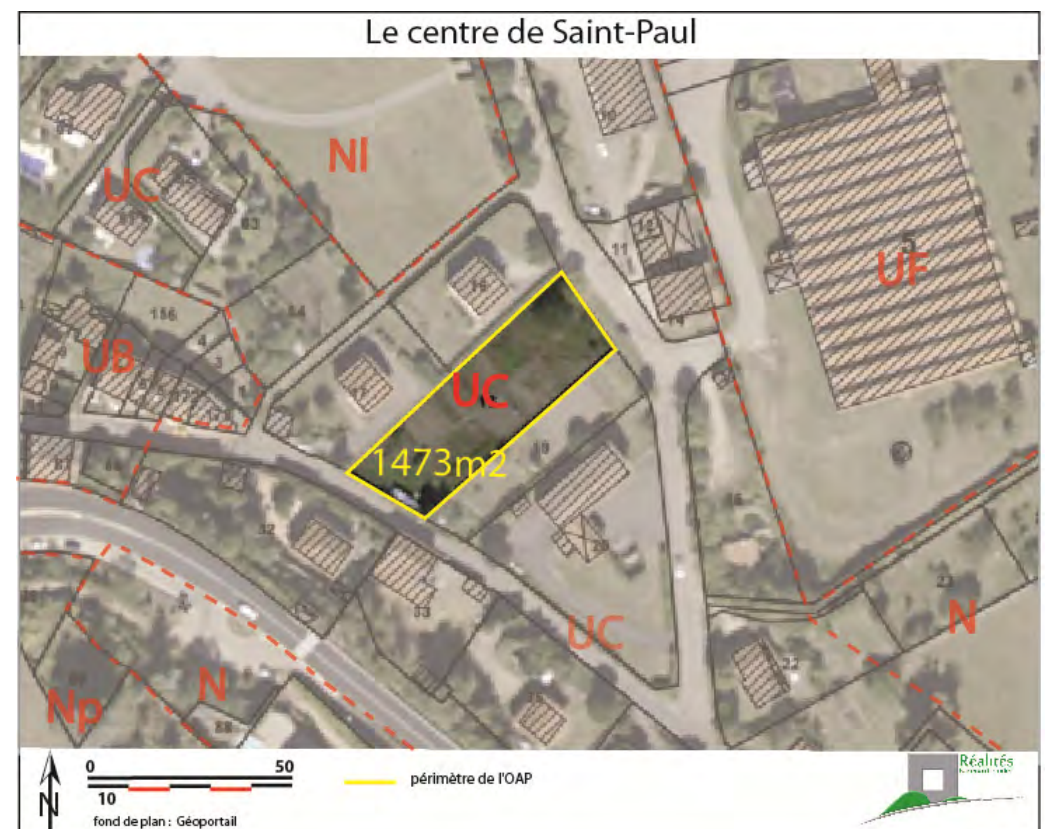
- Création de deux accès, l'un au Nord donnant sur l'Allée le Val de Loire et l'autre au Sud sur le Chemin des Mûriers.
- Limitation au maximum de l'emprise imperméabilisée de la voie de desserte interne.
- Réalisation de stationnements nécessaires à l'opération au plus près des voies, l'Allée le Val de Loire et le chemin des Mûriers.

Trame verte :

- Création d'une trame verte côté Sud-Est de la parcelle avec des plantations d'essences locales et variées, sur une largeur d'environ 3 mètres.

Cadre de vie :

- Réalisation de plantations (arbres et/ou arbustes) d'essences locales et variées en limite Est de la parcelle.



LA SOULIERE SUD

Descriptif :

- Secteur situé dans le hameau de la Soulière
- Secteur situé à proximité du carrefour entre l'Allée des Bernards, route de la Semène et l'Allée des Pépinières,
- Zone AUb au PLU,
- Superficie : 1 540 m².

Objectifs :

- Densifier et mettre en valeur le hameau historique de la Soulière...
- ...Tout en s'insérant au mieux dans le paysage
- Marquer l'entrée dans le tissu urbanisé, par des constructions visibles depuis la voie
- Permettre une mixité sociale



Principes de composition :

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

- Zone ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement définies.
- Zone ouverte à l'urbanisation à compter du 1^{er} Janvier 2018.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Réalisation de l'habitat groupé en bordure de la route de la Semène afin de renforcer l'effet rue, avec une implantation des constructions dans une bande maximale de 10 mètres de l'alignement de la voie,
- Construction de minimum 3 logements (soit une densité de 15 logements/hectare),
- Réalisation d'une mixité sociale, avec un minimum 2 logements accessibles socialement
- Hauteur R+1 maximum

Desserte et déplacements :

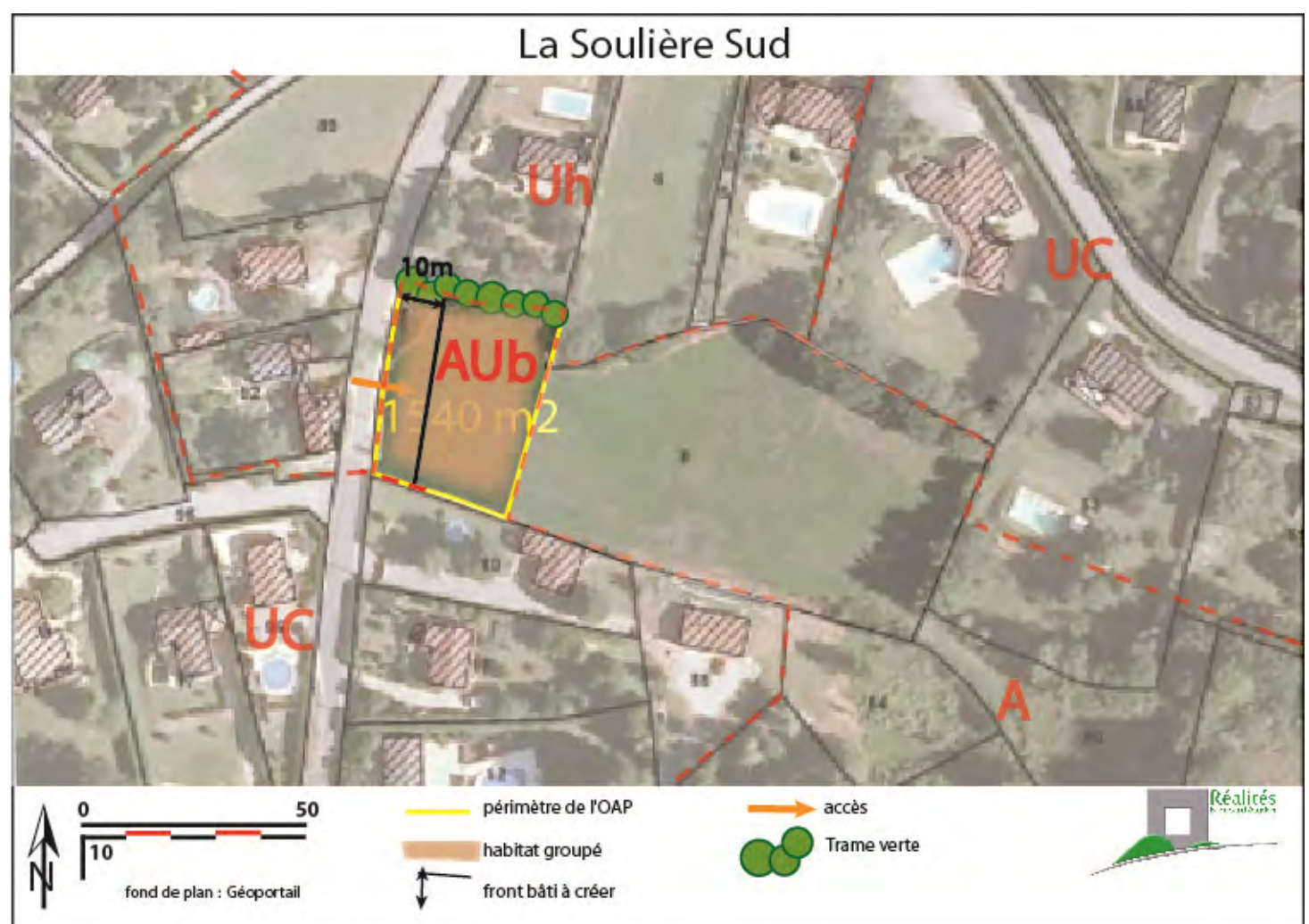
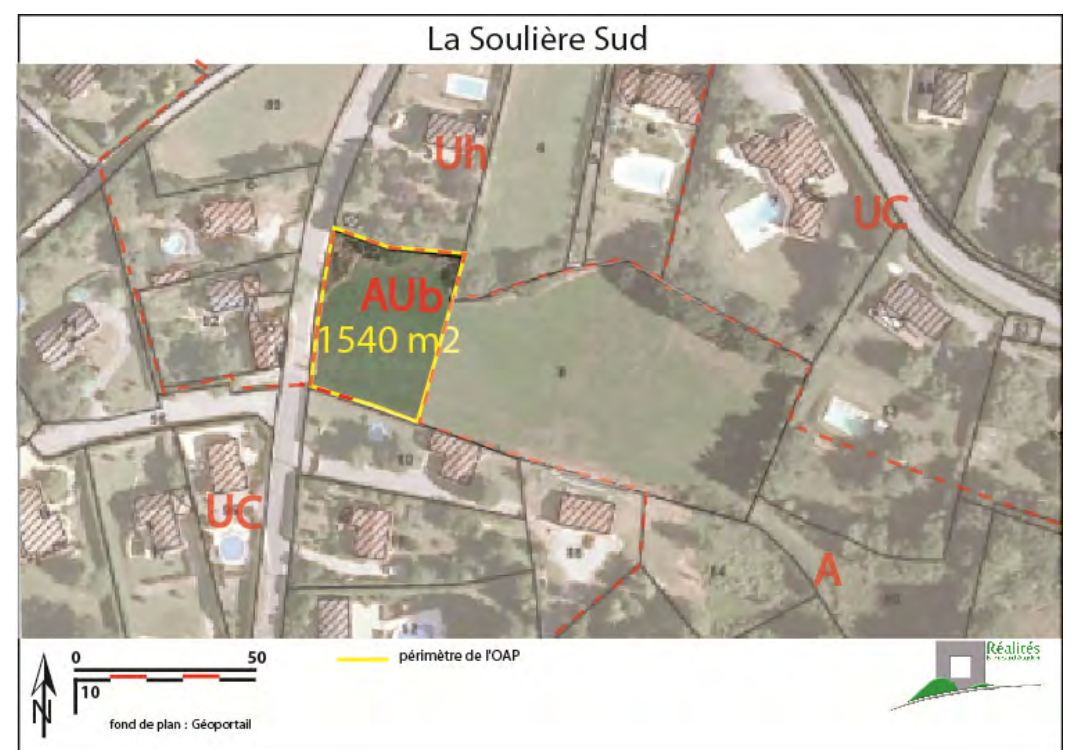
- Création d'un seul accès sur la voie communale pour l'ensemble de l'opération.
- Préservation d'un accès au Sud sur le chemin existant pour la desserte arrière de la parcelle.

Trame verte :

- Création d'une trame verte côté Nord de la parcelle, avec des plantations d'essences locales et variées, sur une largeur d'environ 3 mètres, en se poursuivant sur les boisements existants en zone A.

Cadre de vie :

- Les alignements d'arbres présents au Nord et à l'Est de la zone seront préservés et/ou complétés par des plantations (arbre et/ou arbustes) d'essences locales et variées.
- 10% minimum de la surface de l'OAP sera maintenu en espace vert ou éco-aménageable.



LES GIRARDS

Descriptif :

- Secteur situé dans le hameau des Girards, entre la trame historique et le lotissement, pour le secteur Nord
- Zone UC du PLU
- Superficie : 4 078 m²

Objectifs :

- Organiser la densification du hameau des Girards, et affirmer son caractère urbain
- Permettre une mixité sociale

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
- Construction de minimum 6 logements (soit une densité de 15 logements/hectare),
- Réalisation d'une mixité sociale, avec un minimum de 2 logements accessibles socialement
- Une hauteur R+1 maximum

Desserte et déplacements :

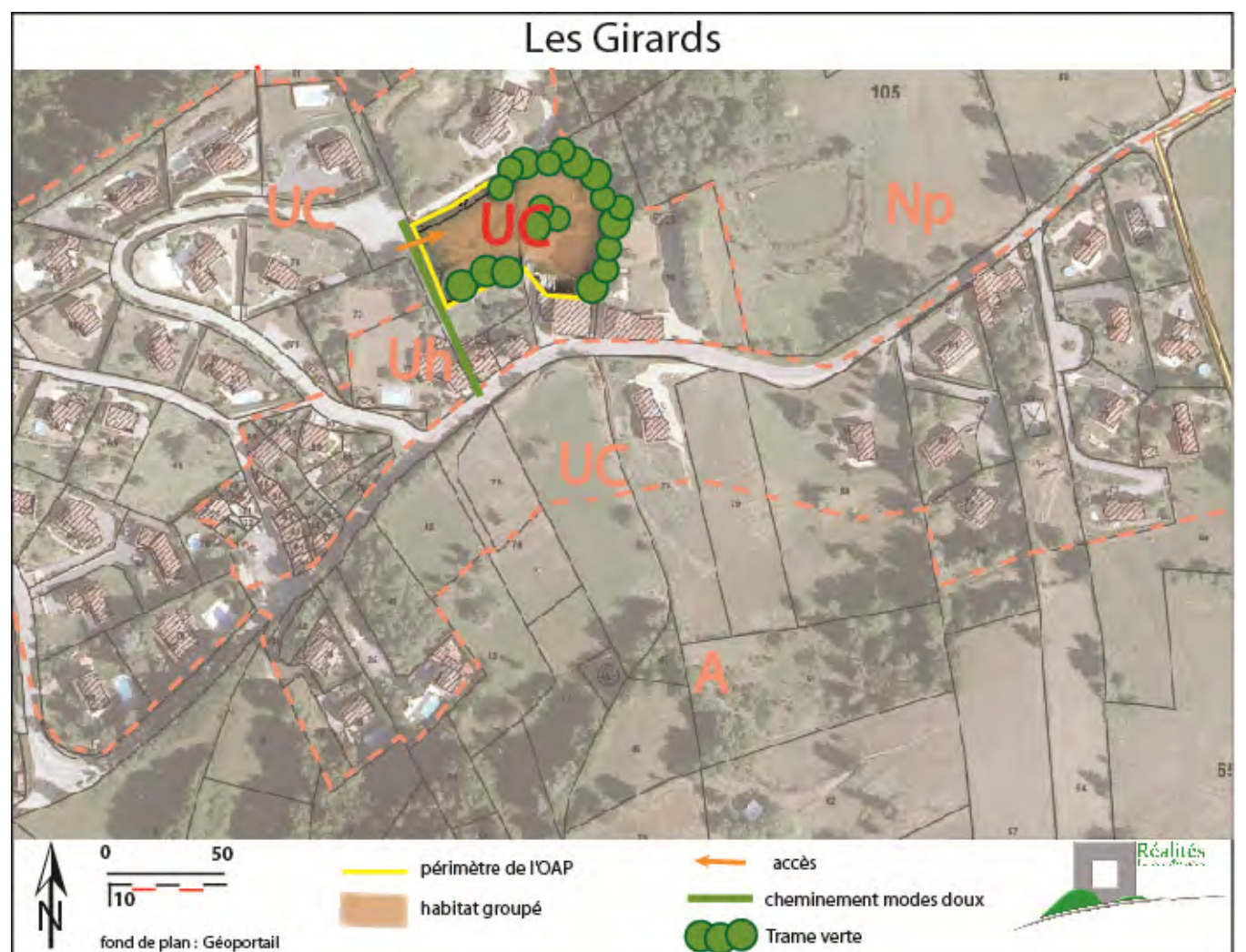
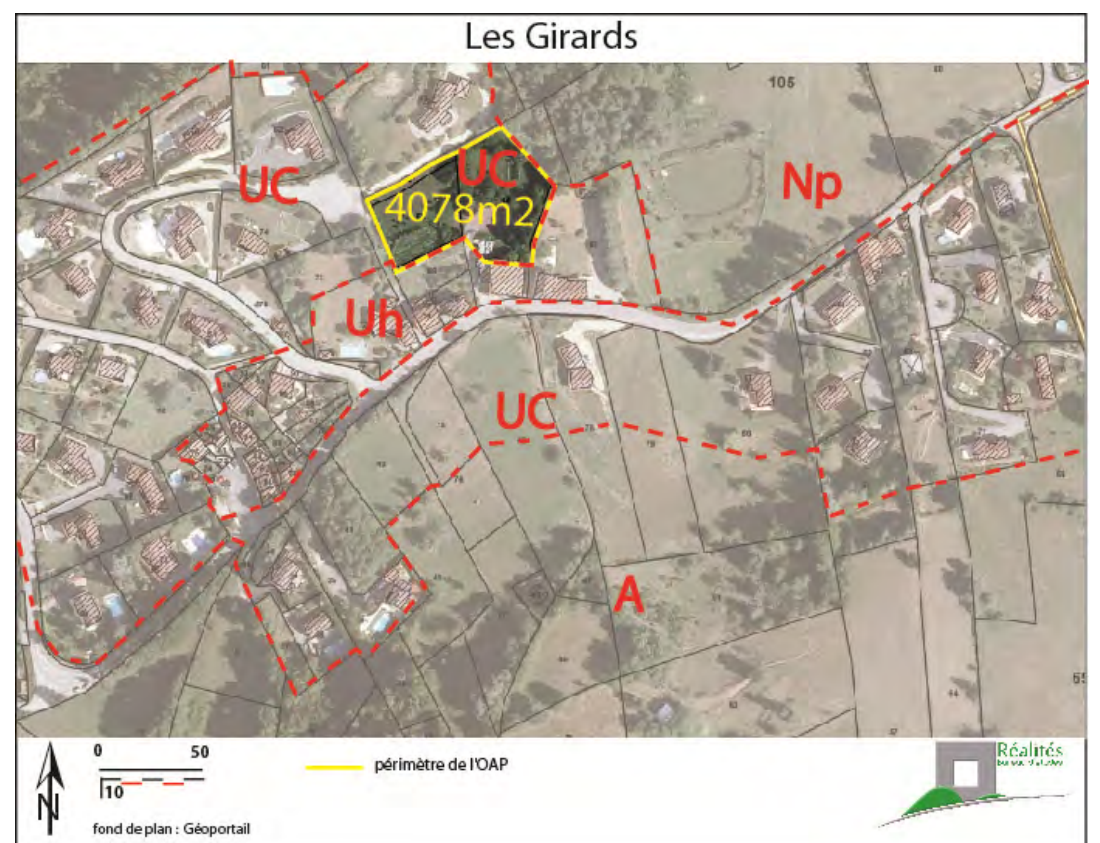
- Réalisation de l'accès depuis la place de retournement et la voie du lotissement
- Préservation d'une liaison mode doux entre la place de retournement et l'Allée du Velay

Trame verte :

- Création d'une trame verte côté Est de la parcelle, en lien avec les boisements présents au Nord-Est. Cette trame verte sera reliée à la voie du lotissement à l'Ouest, par la préservation et/ou la plantation d'arbres d'essences locales et variées, de façon à constituer une coulée verte.

Cadre de vie :

- Préservation des boisements et alignements d'arbres existants et/ou replantation en essences locales et variées.



LOTISSEMENT LES GIRARDS

Descriptif :

- Secteur situé dans le lotissement Les Girards, à l'Est du hameau
- Zone UC du PLU
- Superficie : 2 092 m²

Objectifs :

- Requalifier un ancien site agricole
- Comblé une dent creuse présente dans le lotissement

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
- Construction de minimum 3 logements (soit une densité de 15 logements/hectare),
- Une hauteur R+1 maximum

Desserte et déplacements :

- Réalisation de l'accès depuis la place de retournement et la voie du lotissement

Trame verte :

- Création d'une trame verte côté Ouest de la parcelle, en lien avec les boisements présents au Sud-Ouest. Cette trame verte sera reliée à la voie du lotissement à l'Est, par la préservation et/ou la plantation d'arbres d'essences locales et variées, de façon à constituer une coulée verte.

