

Commune de Saint-Joseph

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

- 7 MAI 2013

DE CHERBOURG

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le ...24 avril 2013.....



3.2.

O.P.A. –

Orientations Particulières d'Aménagement

N.I.S

André R. Neill

I. - Les Idées directrices du projet :

Tout en offrant des réponses aux différentes problématiques de déplacements et problèmes de sécurité, les deux projets proposés forment un programme structurant pour l'ensemble de la commune.

Les principaux arguments charpentant le projet sont :

- L'affirmation d'un cœur de bourg, par la densification de son bâti
- la mixité sociale de l'habitat proposé, avec un objectif de densité moyenne de 10 logements ha, sur l'ensemble de la zone 1AU
- La création de commerces dans les logements collectifs locatifs
- Développement de l'offre d'Equipements dans le cœur de bourg

A / Création d'un véritable cœur de bourg.

Le projet intègre le développement d'un cœur économique différent du cœur historique déjà existant.

Le projet permet de densifier le centre-bourg au nom du principe de « gestion économe de l'espace » dans la loi SRU. Cela permet de densifier les parties urbanisées pour créer un véritable centre-bourg et d'éviter d'étendre diversement les hameaux et de provoquer du mitage ; et ainsi de redéfinir une entité urbaine. Cette nouvelle entité urbaine est basée sur la mixité.

Cependant au vu des dispositifs d'assainissement individuel présent dans la commune. L'aménagement des secteurs Ur et 1AUe sont conditionnés à la réalisation d'une étude d'assainissement, pour déterminer quel type d'assainissement on peut mettre en place afin d'accueillir une mixité des formes bâties (collectifs, semi-collectif, équipements ...). Le zonage d'assainissement de la commune devra être modifié en fonction des conclusions de cette étude d'assainissement

B / Mixité sociale dans l'habitat :

Pour répondre à tous types de besoins, on diversifie l'habitat en offrant différentes sortes de logement dont :

- Habitat type logements locatifs ;
- Habitat type collectif ;
- Habitat type maisons de ville ;
- Habitat type lotissements traditionnels ;
- Habitat type lot individuel.

La mixité urbaine induit différentes typologies urbaines.

Dans le cadre de la mixité urbaine, l'aspect extérieur des différents lots est variable selon la destination des bâtiments : maisons de villes, pavillons, immeubles collectifs... Ce choix se justifie d'autant plus que l'analyse du bâti sur la zone a permis de mettre en valeur la disparité des constructions.

Il sera donc envisagé de créer une

C / Intégration de commerces dans les logements collectifs locatifs.

Les commerces de proximité intégrés dans les logements collectifs locatifs apportent confort et services aux habitants et touristes tout en développant la vie économique de la ville.

Un cloisonnement de l'espace est réalisé pour la répartition des parcelles dans l'esprit de la trame bocagère existante.

La commune a déjà travaillé sur le développement du commerce de proximité notamment avec l'installation d'une épicerie dans un local communal. Ce projet s'inscrit donc dans une volonté politique déjà mise en œuvre par la municipalité

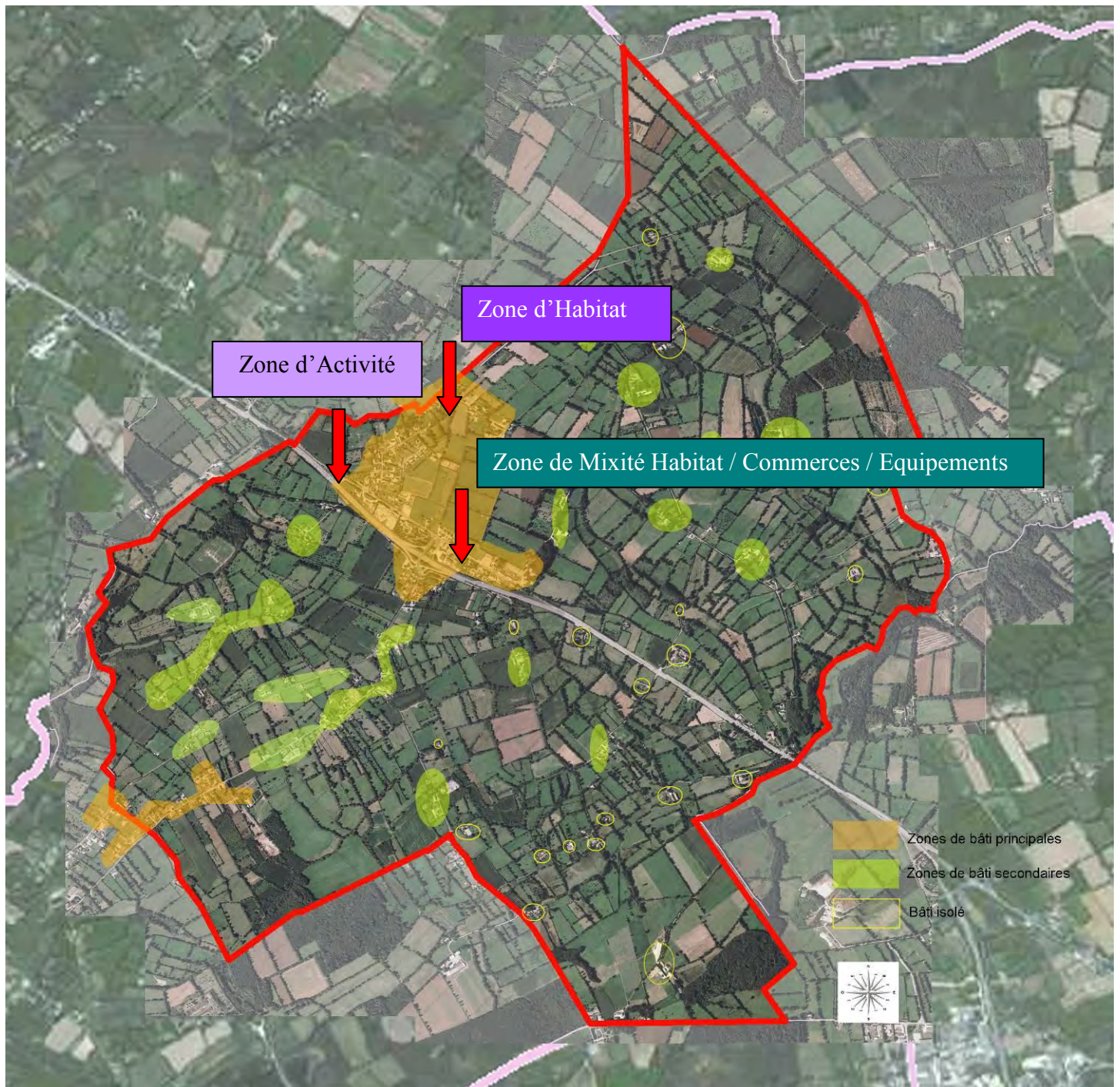
D / Intégration d'Equipements dans le cœur de bourg

Le besoin de nouveaux équipements est pris en compte et des espaces leur sont réservés à cet effet, avec notamment l'extension du cimetière qui est intégré au projet.

Un cloisonnement de l'espace est réalisé pour la répartition des parcelles dans l'esprit de la trame bocagère existante.

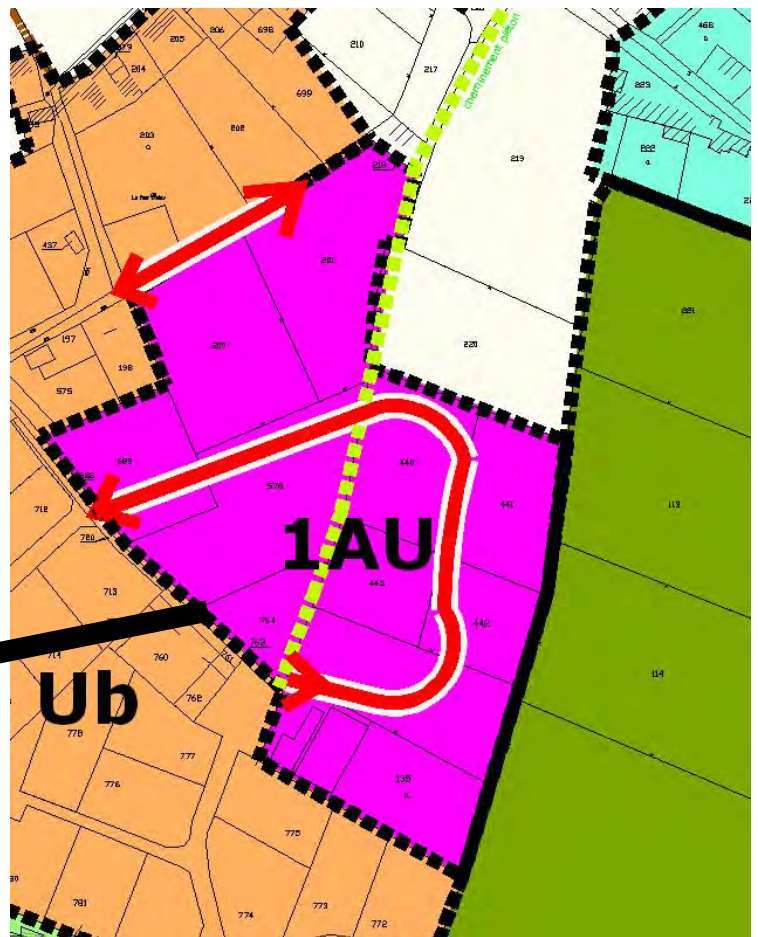
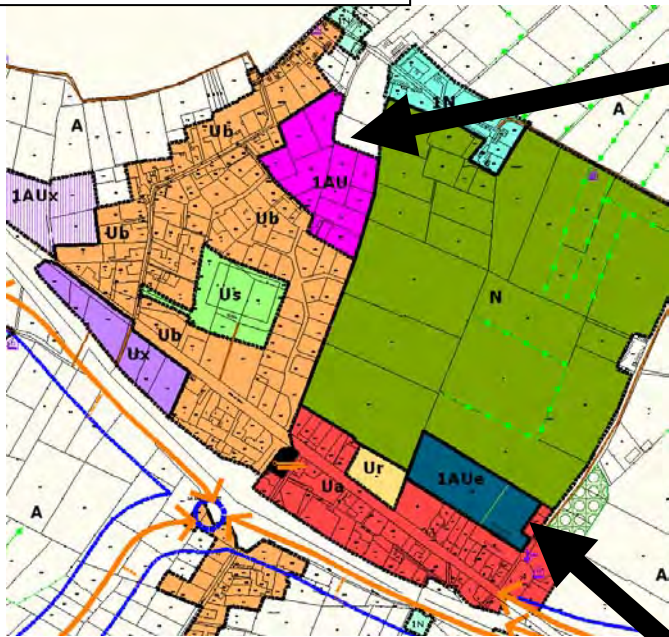
II / Localisation des projets de développement :

A/ Au sein du bourg

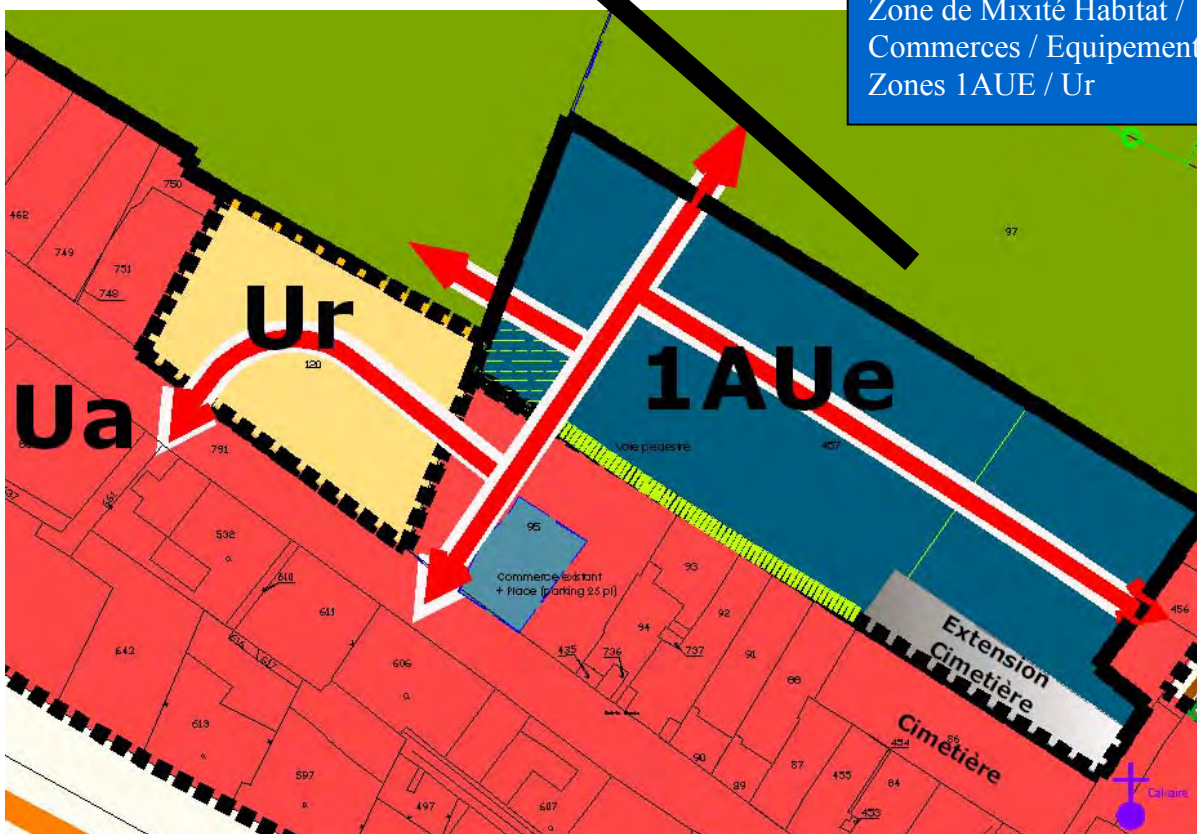


B – 2 Au sein du PLU

Extrait du plan de zonage



Zone d'Habitat : 1 AU



Zone de Mixité Habitat /
Commerces / Equipements
Zones 1AUE / Ur

Schéma de principe de zonage des différents types de logements de la zone de développement

Zone 1AUe et Ur autour de l'Eglise

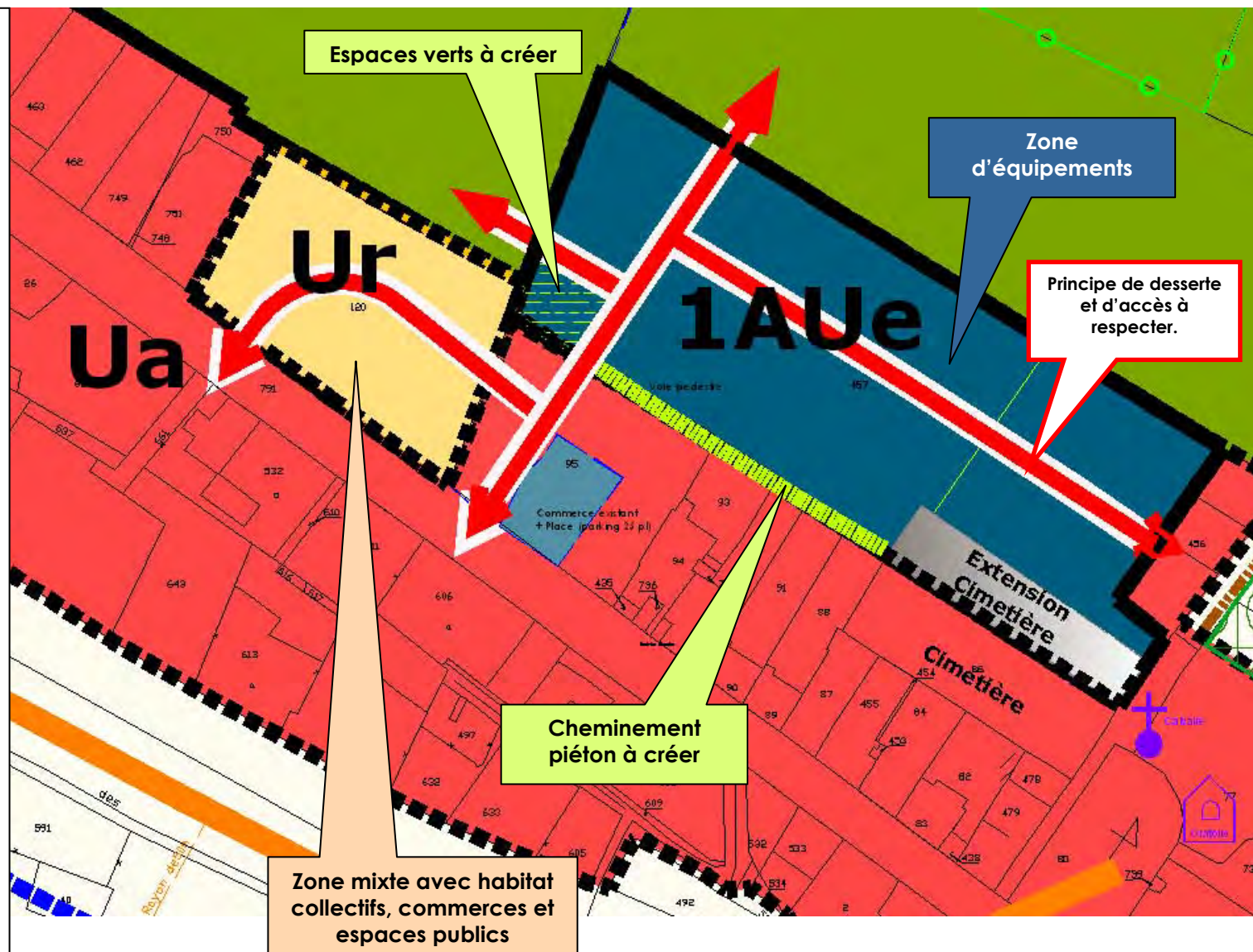
L'ensemble du quartier va permettre à la municipalité de recréer une zone de mixité avec des espaces de vies (places de village, pour le marché, ...) des commerces et de l'habitat sous toutes ses formes, donc du collectif, et de la l'habitat intermédiaire. Il s'agit de conforter le centre du bourg et de faire de l'espace autour de la mairie un espace de vie pour l'ensemble des habitants de Saint Joseph.

Les espaces d'habitat comprennent au moins 10% d'espaces verts et l'ensemble des voiries sont accompagnées de voies piétonnes et cyclables afin de mettre en place des circulations douces dans ce nouveau quartier.

Surface en Ur : 7500m²

Surface en 1AUe : 2 ha

L'aménagement de ces zones (Ur et 1AUe) ne se fera qu'après la réalisation d'une étude d'assainissement, qui déterminera le type, le dimensionnement et l'implantation du système d'assainissement nécessaire au développement de ces zones. Il sera peut être nécessaire d'adapter alors le zonage d'assainissement



Zone 1AU :

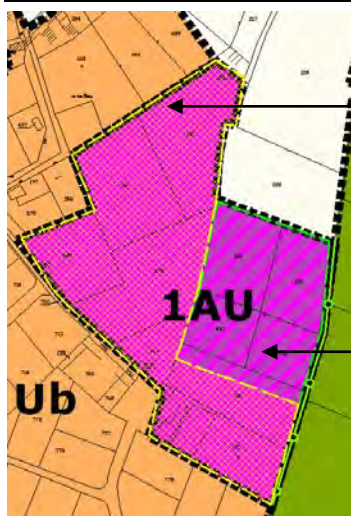
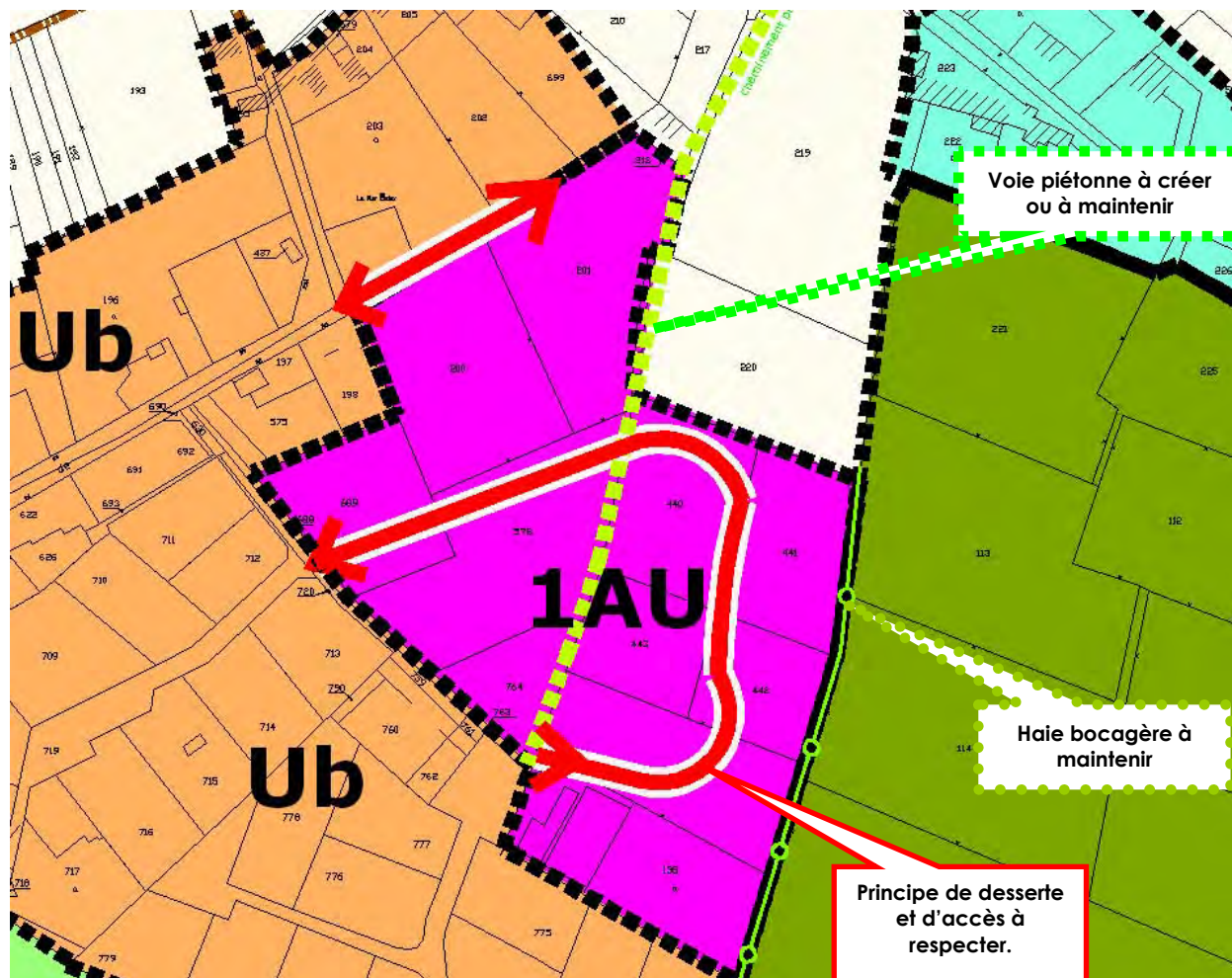
Ce quartier va permettre l'accueil de nouvelles populations avec dans l'intention de relier ce nouveau quartier par des voies douces qui longent les voies de desserte du quartier.

L'habitat y est composé de lots libres.

Les espaces d'habitat comprennent au moins 10% d'espaces verts et l'ensemble des voiries sont accompagnées de voies piétonnes et cyclables afin de mettre en place des circulations douces dans ce nouveau quartier.

La densité bâtie dépend de l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'assainissement individuel. Elle sera différente selon l'aptitude des sols à l'assainissement autonome mais la densité moyenne admise sur l'ensemble de la zone est de 10 logements/ha ; soit environ 28 logements sur cette zone 1AU soit une densité moyenne admise sur la zone de 10 logements/ha
La surface de la zone : 3ha

L'aménagement de la zone nécessite la réalisation d'une bache incendie de 120 m³ minimum pour assurer la défense incendie



Secteur où l'aptitude de sols à l'assainissement autonome est moyenne
Densité Bâtie minimale : 8 logt/ha

Secteur où l'aptitude de sols à l'assainissement autonome est bonne
Densité Bâtie minimale : 14 logt/ha

Zone 1AUx :

L'élément clef de cet aménagement est : l'intégration paysagère de l'ensemble des zones à urbaniser.

Afin de limiter les nuisances sonores et visuelles, la RN13 sera bordée d'un corridor boisé. Celui-ci sera structuré par un talus (profil à adapter en fonction de la dénivellation du terrain) bordé de part et d'autre par des végétaux. Les plantations seront mixtes mélangeant des arbres de haut-jet avec des arbustes. La face tournée vers les habitations sera doublée par une haie champêtre.




Les haies existantes sont conservées pour structurer les nouvelles parcelles. D'autres haies seront plantées pour séparer les lots et border les voiries. Toutes seront composées d'essences endémiques.

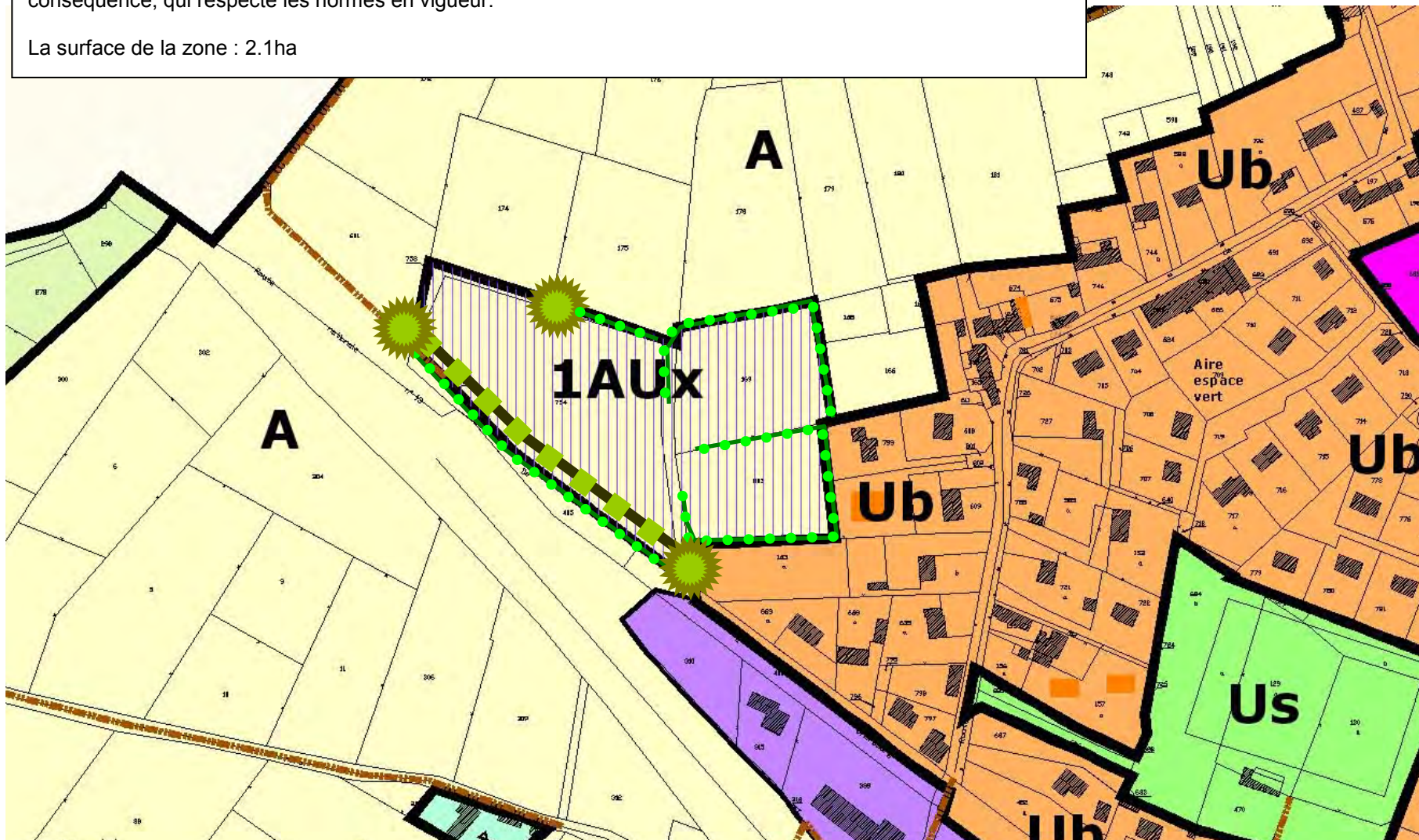
Les trois sujets remarquables présents sur le site (Quercus, Prunus et Fagus) sont préservés.







L'aptitude des sols de cette zone est médiocre et nécessitera donc un assainissement autonome en conséquence, qui respecte les normes en vigueur.

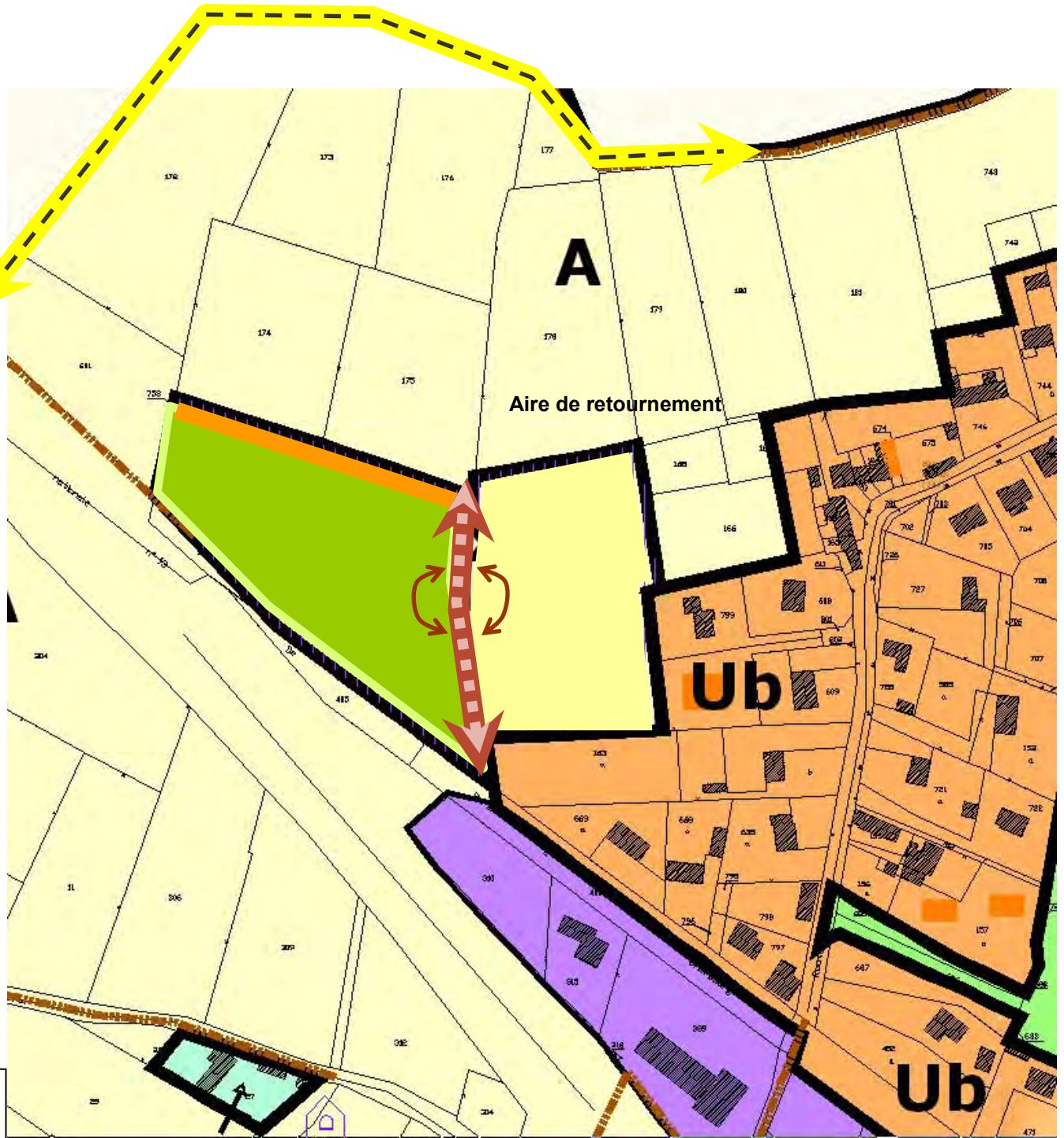
La surface de la zone : 2.1ha

LEGENDE

-  Arbres à maintenir
-  Corridor boisé à créer
-  Haies à maintenir



-  **Zone d'activité artisanale avec haies bocagères préservées**
-  **Partie de la zone d'activités non constructible (dans le périmètre rapproché du forage de Bellefontaine)**
-  **Chemin de desserte agricole à aménager en voie de desserte de la zone d'activité**
-  **Création d'une aire de retournement**
-  **Partie aménageable à vocation d'activités**
-  **Chemins de desserte agricole**



Zone 1Aux
Aménagement et Desserte

LES VOIES ET CHEMINEMENTS

L'espace de développement urbain prévu par le PLU de Saint Joseph doit s'intégrer au réseau de voies existantes tant à celles qui sont réservées aux véhicules motorisés qu'à celles qui sont réservées aux piétons et vélos.

Toutes les nouvelles voies de circulation seront à créer au sein des nouveaux projets ; elles seront sécurisées pour permettre un cheminement alternatif individualisé.

Cette sécurisation sera renforcée par des dispositifs routiers permettant de réduire la vitesse des véhicules. Des cheminements alternatifs seront organisés de telle manière que les nouveaux logements soient desservis par tous modes de déplacements, avec accès facile aux équipements publics structurants, école, cantine, mairie, commerces de proximité, salle municipale. Les déplacements seront entièrement sécurisés par la réalisation de sentes piétonnes et de trottoirs.

Les voies internes aux projets seront calibrées de telle manière qu'elles soient compatibles avec le développement des modes alternatifs de déplacement.

Ainsi, l'emprise générale de la voie sera au minimum de 8.5 mètres pour les voies de desserte à double sens et 7.5 en sens unique.

La largeur de la voie est calculée en tenant en compte des éléments suivants : bande de roulement (4,5 m), contre-allées, pistes piétonnes et cyclables, noues plantées avec une emprise en herbe pour faciliter l'absorption des eaux pluviales et définir des espaces verts paysagers devant les immeubles.

L'aménageur devra rationaliser les places de parking pour éviter que les accotements de voies ne deviennent des parkings contrariant la libre circulation en mode de déplacement doux. Une sécurisation devra donc être mise en place, séparant clairement la bande de roulement : plots, marquage au sol, borne, surélévation de trottoirs... Une gestion durable des parcs de stationnement est à prévoir.

LE PAYSAGE

L'objectif d'aménagement des sites principaux d'urbanisation consiste à donner l'impression d'arriver dans un village dense, mais aménagée avec des 'espaces de respiration', des poumons verts'

Les eaux pluviales sont traitées directement sur la parcelle ou par des modes écologiques sous la forme de noues plantées ou non.

Les zones de développement seront aménagées en recherchant une intégration optimale entre l'urbanité et la ruralité des lieux. La frange urbaine sera traitée en haies vives bocagères sur talus avec fossés drainant et/ou noues.

La végétation choisie sera composée d'essences régionales, adaptées aux conditions climatiques locales, ainsi qu'aux conditions de sol.

Les habitations seront intégrées dans un espace très paysager qui rappelle le bocage des espaces naturels et agricoles du lieu. L'espace privatif pourra être non clos, mis à part un espace terrasse plus intime, clos de haies vives. Ces secteurs seront reliés les uns aux autres par des sentes piétonnes.

Il y a obligation de maintenir une trame verte faisant écran entre les zones d'habitat en 1 AU, ainsi que la zone 1AUx et la zone agricole. Les surfaces agricoles utiles doivent être préservées. Les limites d'extension d'urbanisation doivent être traitées avec soin pour qu'il y ait le moins de nuisance possible entre les nouvelles habitations et l'activité agricole.