

PLAN LOCAL D'URBANISME

S a i n t - J e a n - l a - B u s s i è r e



Orientations d'Aménagement et de Programmation

**PLU approuvé
par délibération du Conseil Municipal
du 05 / 04 / 2017**

1- Rappel sur les OAP

P.4

- 1- LES OAP, EXPRESSION D'UNE STRATÉGIE DE PROGRAMMATION
- 2- PORTÉE JURIDIQUE DES OAP
- 3- CONTENU DES OAP
- 4- CONTEXTE ET ENJEUX GÉNÉRAL

2- Orientations générales sur l'insertion du bâti dans son environnement

P.6

- 1-PRÉSENTATION DE LA CHARTE PAYSAGÈRE DU BEAUJOLAIS
- 2- DESSINER LES LIMITES «PUBLIC/PRIVÉ»
- 3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- 4- ADAPTER LES CONSTRUCTIONS À LA PENTE
- 5- LE TRAITEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS
- 6- TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

3- OAP Quartier Nord du bourg

P.12

4- OAP Quartier Sud du bourg

P.16

5 - OAP entrée du lac des Sapins

P.20

6 - OAP d'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisations

P.23

1- LES OAP, EXPRESSION D'UNE STRATÉGIE DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour but d'imposer un certain nombre de mesures aux futurs aménagements en termes de préservation de l'environnement, de limitation de la consommation d'espace ou encore de proposer un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

2- PORTÉE JURIDIQUE DES OAP

Les OAP complètent le PADD en précisant les orientations sur certains secteurs ou certaines thématiques. Elles doivent être compatibles avec le PADD :

« 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. (...) » (Article L123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015 applicable au PLU de St-Jean-la-Bussière)

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisations du droit des sols :

«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.» (Article L123-5 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015 applicable au PLU de St-Jean-la-Bussière)

3- CONTENU DES OAP

On distingue trois types d'OAP :

- les OAP relatives à l'aménagement
- les OAP relatives à l'habitat
- les OAP relatives aux transports et aux déplacements

Leurs contenus sont définis ci-dessous :

OAP aménagement

« (...) 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique

le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. (...) »

(Article L123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015 applicable au PLU de St-Jean-la-Bussière)

OAP habitat

« (...) 2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. (...) »

(Article L123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015 applicable au PLU de St-Jean-la-Bussière)

« (...) 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. (...) »

(Article L123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015 applicable au PLU de St-Jean-la-Bussière)

4- CONTEXTE ET ENJEUX GÉNÉRAUX

La commune de Saint-Jean-la-Bussière, à travers son projet de développement, a retenu deux grands sites de développement à vocation principale d'habitat et un site de développement pour la fonction touristique.

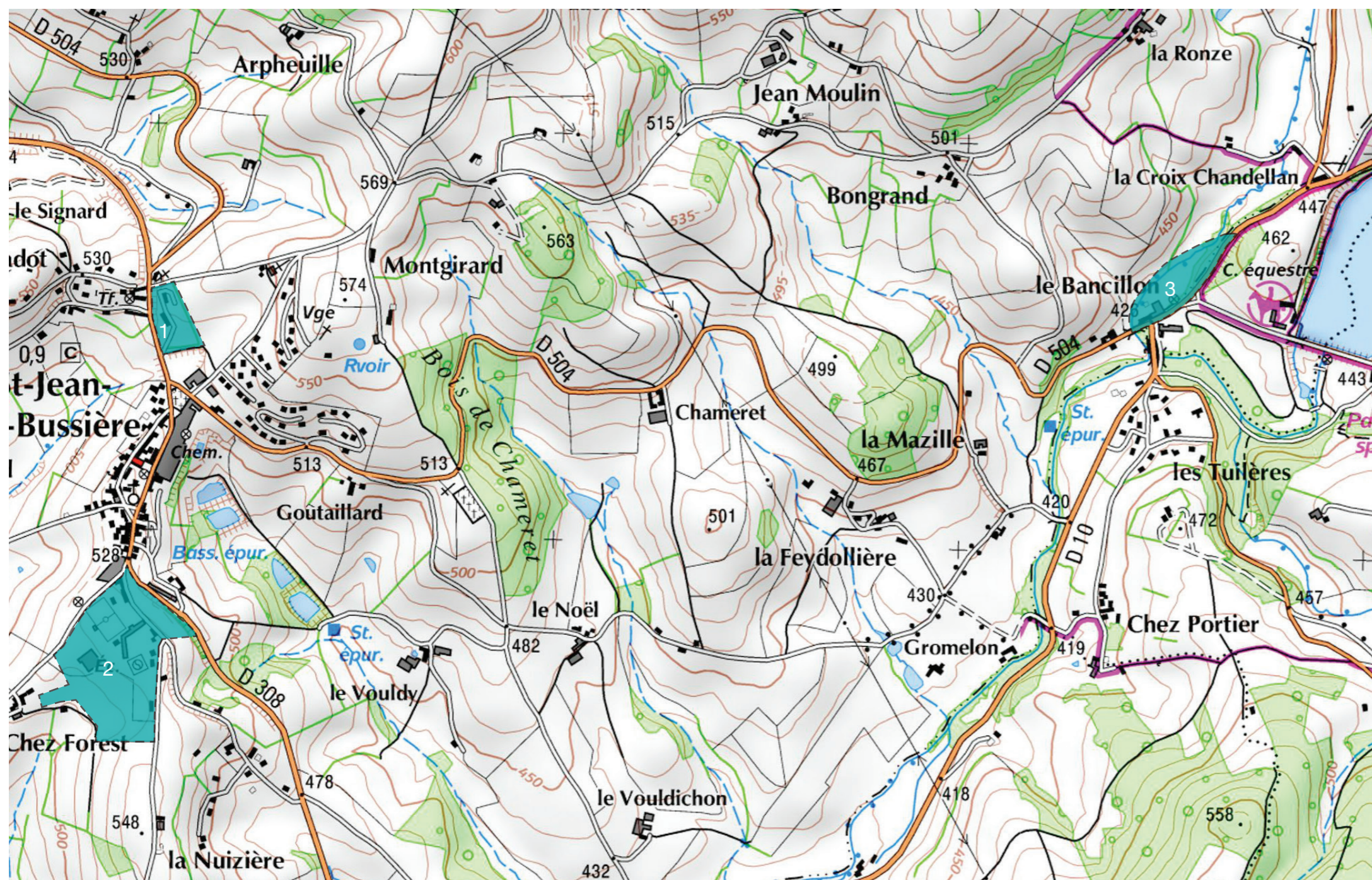
Les deux premiers secteurs, conformément au PADD, se situent en continuité de l'enveloppe urbaine du

chef-lieu, respectant ainsi l'objectif affiché de renforcer la centralité du bourg.

On retrouve ainsi un secteur de développement urbain au nord du bourg (1), qui permet pour partie de réaménager le tènement de l'OPAC où se situaient des logements sociaux, récemment détruits.

Le Second site (2) localisé au sud du bourg, correspond à l'intention communale d'inscrire son développement sur le long terme. L'objectif affiché est de requalifier à terme l'ensemble du sud du chef lieu : les espaces publics attenants aux équipements communaux et le renforcement de ce pôle par la création d'un écoquartier.

Le troisième et dernier secteur où est développé une orientation d'aménagement et de programmation est situé en limite communale, à l'entrée du site touristique du Lac des Sapins. Ce secteur dédié à l'accueil touristique respectera la ZNIEFF qui le borde, c'est dans ce dessein qu'une OAP a été insituée sur ce secteur.



Périmètres des 3 secteurs d'OAP :

- 1- OAP Nord du Bourg
- 2- OAP Sud du Bourg
- 3 - OAP Entrée du Lac des Sapins

Charte paysagère
Pays Beaujolais

Cahiers de préconisations

Syndicat Mixte du Pays Beaujolais_Avril 2008_Charte Paysagère du Pays Beaujolais

Ce document est composé de deux volets :

- diagnostic ;
- cahier de préconisations.

Il a été élaboré par le Syndicat Mixte du Pays Beaujolais.

Afin d'assurer la bonne prise en compte du deuxième volet, ce dernier est repris dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLU. Seront ainsi traité :

- les limites entre les espaces publics et privés
- les implantations des constructions
- l'implantation des constructions dans la pente
- le traitement des zones d'activités
- l'implantation des bâtiments agricoles

Cette charte est un document de référence qui évoque également d'autres objectifs d'aménagement tels que :

- urbaniser en cohérence avec le site
- mettre en valeur et préserver le patrimoine
- hiérarchiser les voies et penser l'urbanisme
- les franges urbaines
- diversifier les typologies d'habitat
- l'aménagement de l'espace public
- penser l'éclairage public
- la création et la gestion des haies
- l'implantation des nouvelles infrastructures en cohérence avec le paysage
- accueillir les énergies renouvelables
- réinvestir les berges et cours d'eau

L'ensemble de ces recommandations devront être prises en compte dans l'aménagement du territoire et plus spécifiquement à travers 'l'application' du PLU de Saint-Jean-la-Bussière.



La limite est souvent une sorte de mur d'enceinte, avec une plantation monospécifique.



Mais la clôture peut laisser passer le regard. Elle peut être constituée d'un muret de pierres sèches par exemple.



La limite peut être une haie régulière taillée, intégrant une clôture.



Mais il est également possible de ne pas clôturer le terrain, l'implantation du bâti dessine la limite public/privé. La devanture de la construction peut être jardinée.

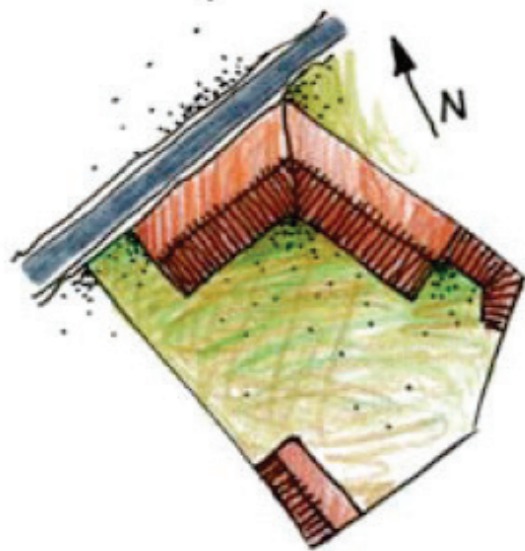
1- LA PROBLÉMATIQUE ACTUELLE

Le traitement de la limite doit être adapté au contexte : urbain dense, village, site isolé en campagne... L'ambiance préexistante et celle qui sera générée doivent être prises en compte. La limite d'une parcelle ou d'une construction est bien souvent le dernier élément traité à travers son aménagement. Le particulier préfère généralement mettre en place un grillage simple torsion ou des plantations monospécifiques (thuyas, lauriers palme,...). Il n'y a pas de liens avec l'environnement et l'espace public.

A l'échelle de la parcelle, les limites, haies ou murs et murets, sont au même titre que la construction en soi, des éléments du paysage. De fait, leur intégration est aussi délicate que celle d'une construction. Il faut garder à l'esprit que l'implantation du bâti peut dessiner cette limite et dessiner l'espace public.

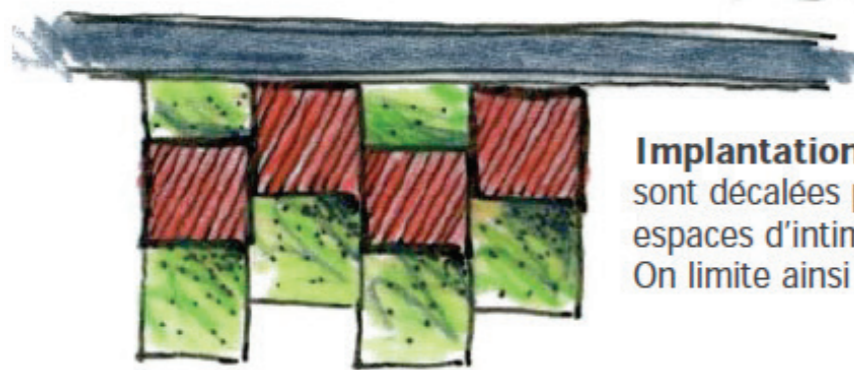
2- ORIENTATIONS :

- s'adapter au contexte : urbain, village, hameau...
- s'inspirer des structures paysagères existantes : trames végétales (haies bocagères, vergers,...) ouvrages (murets de pierre,...),...
- penser le type de clôture en portant une attention particulière à son agencement et aux matériaux utilisés,
- privilégier les espèces locales (arbres et arbustes).

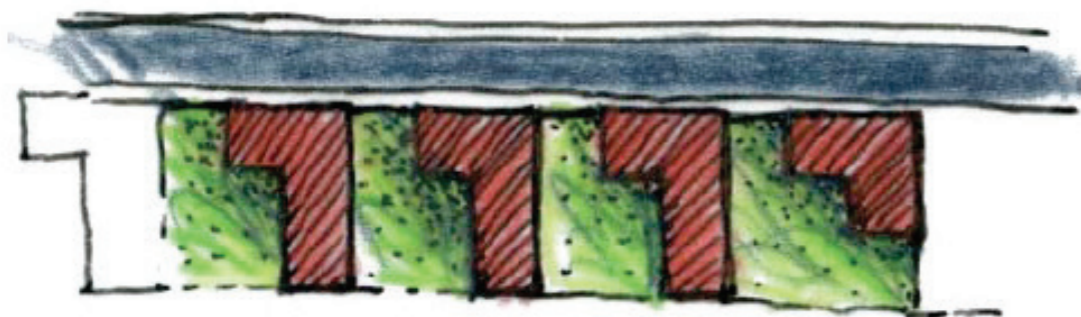


Le principe de cour de ferme :

Le bâti est organisé autour d'un espace central, semi public, qui permet tous les usages des riverains, en particulier des enfants. Il est également possible d'y manger aux beaux jours ou de garer les vélos ou temporairement sa voiture.



Implantation mitoyenne : les maisons sont décalées pour permettre de ménager des espaces d'intimité à l'arrière dans les jardins. On limite ainsi les vis à vis.



Implantation en L : l'orientation du bâti et la façade "aveugle" peuvent être une solution pour dessiner l'espace privé de la maison.

1- LA PROBLÉMATIQUE ACTUELLE

L'implantation en milieu de parcelle répond au désir d'isolement, figure complètement associée maintenant à l'accession. Elle représente pourtant souvent un gâchis d'espace, et ne favorise pas vraiment les usages autour du jardin.

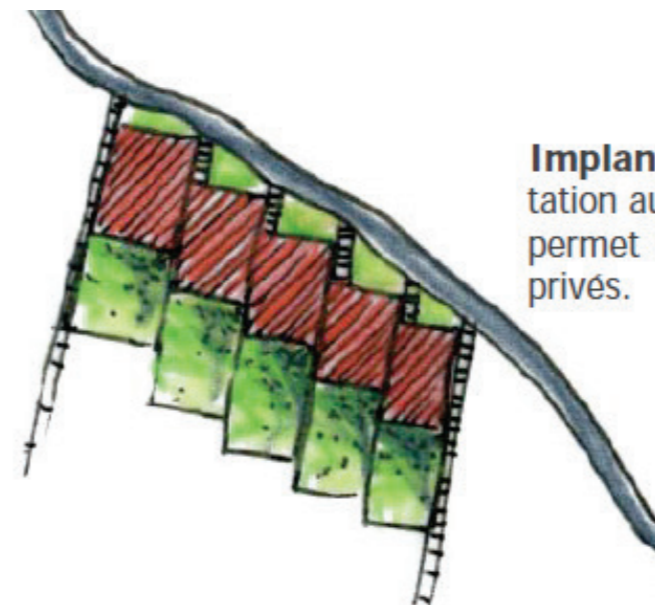
Ce type d'implantation concourt également à la disparition de la «rue» et de l'espace public... Dans certains cas, cette implantation peut être intéressante si elle n'est pas traitée de façon autonome (haie de thuyas hermétique) mais bien en lien avec les vues possibles depuis la propriété et depuis l'espace public.

Il existe donc un véritable enjeu dans la diversification et l'adaptation des modes d'implantation en s'inspirant de l'existant, et en privilégiant une certaine continuité bâtie suivant le contexte.

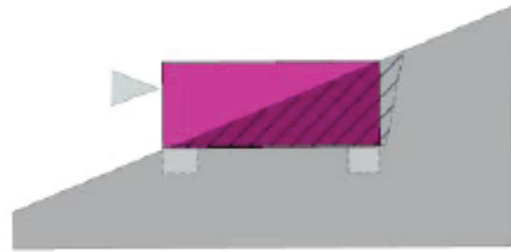
L'orientation par rapport aux vues, à l'ensoleillement... est également des critères qui fondent le mode d'implantation.

2- ORIENTATIONS :

- adapter les implantations en fonction du tissu bâti existant, des modèles traditionnels et de façon à optimiser les ressources environnementales (solaire notamment)
- préserver la trame végétale existante
- en milieu urbain, ou à proximité du centre, favoriser un parcellaire resserré, des alignements sur rue et la mitoyenneté.

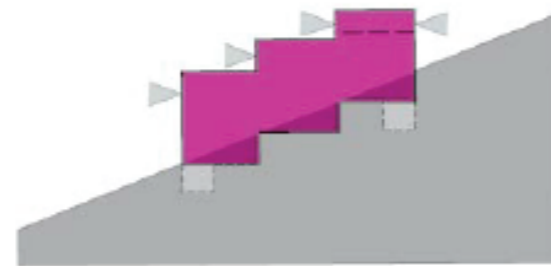


Implantation décalée : parfois une adaptation au contexte (voies, courbes, relief..) permet d'organiser les espaces semi-privés et privés.



En s'insérant dans la pente

Les + : faible impact visuel de la volumétrie, isolation thermique, possibilité d'utiliser le toit (ex: parking)
Les - : déblais et remblais, les vues et orientations moins variées



En terrasse ou cascade

Les + : accompagnement de la topographie, faibles déblais, accès multiples
Les - : les circulations en niveaux

1- LA PROBLÉMATIQUE ACTUELLE

Tenir compte des caractéristiques du lieu (pente, vues, exposition...) dans l'implantation urbaine c'est :

- penser l'urbanisation et la construction en amont (accès et voies de desserte future, liaisons avec le centre et/ou les équipements)
- éviter les modifications de terrain (soutènements, décaissements, remblais, etc.), les voies qui traversent tout le terrain.
- valoriser la ressource locale bois : c'est un matériau adapté à la pente car les fondations sont plus légères

2- ORIENTATIONS :

- veiller au maintien des vues et à la qualité des constructions,
- utiliser la topographie et respecter le couvert végétal en place
- dans le cas de pente supérieure à 6% : pas d'enrochement, mais un aménagement du terrain en terrasses. Ce dispositif permet une utilisation du sol horizontal, un entretien facile, une bonne gestion des eaux de ruissellement.
- veiller à un équilibre volumétrique déblais/remblais
- le sens du faitage (ou de la construction) pourra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau suivant la volumétrie des constructions voisines (ou selon les impératifs de la construction : accès, orientation, vues)
- dans le cas d'une construction perpendiculaire aux courbes de niveau, l'influence du ruissellement et d'accumulation de neige seront moindre mais le pourcentage de pente sera plus important.

Les accès stationnement depuis la route



Cas 1 : L'espace habité se situe au même niveau et en dessous. La construction permet de ménager une intimité pour les extérieurs en contrebas de la voie. Possibilité de gérer également le stationnement sur toiture.



Cas 2 : Les espaces habités utilisent les niveaux supérieurs.

1- LA PROBLÉMATIQUE ACTUELLE

Actuellement les zones d'activités n'ont aucun lien avec le tissu urbain environnant. Ce sont des zones hermétiques, étanches, où le déplacement ne se fait qu'en voiture et où les employés n'ont aucune autre vision que celle du parking par lequel ils arrivent et partent de leur travail.

Ces zones sont aussi des lieux de vie et un espace urbain au sens premier du terme : à travailler, à penser et à vivre.

Ces zones constituent également la vitrine d'une ville ou d'un territoire, comme on peut le voir sur l'A6. C'est pourquoi le renouvellement ou la création de zones d'activités constituent un enjeu important : c'est la marque du dynamisme économique et l'expression du développement urbain.

2- ORIENTATIONS :

- Porter une grande attention à l'existant : la végétation, les cours d'eau, etc.

Les haies, les bosquets ou les arbres pourront faire partie du projet et le structurer, plutôt que de planter de nouveaux sujets.

Les cours d'eau ne doivent pas être simplement enfouis ou canalisés mais peuvent participer à la richesse du projet. Ils sont également garant du maintien de la diversité biologique.

- Prévoir un préverdissement des parcelles et des voies.

C'est ainsi anticiper l'avenir. Toutes les surfaces ne seront pas allouées dès l'ouverture de la zone. Il peut donc être envisagé de planter certaines parcelles en attente. La végétation pourra par la suite faire partie du projet d'implantation de la nouvelle entreprise.

- Qualifier les dessertes et espaces publics

Les voies sont dessinées en fonction du type d'activité que le site recevra. Les gabarits ne seront pas les mêmes si le site est destiné à du tertiaire ou de l'industriel lourd.

Les zones d'activités sont également des lieux de vie, de rencontre et d'échanges, c'est pourquoi une attention particulière doit être portée aux espaces publics : aménagement de places, installation de mobilier urbains, éclairage, signalétique, etc.

Toutefois une attention particulière s'attachera à limiter l'imperméabilisation aux strictes besoins de la zone.

- Gérer les eaux pluviales

La gestion des eaux constitue un élément de projet à part entière et vient enrichir le vocabulaire mis en oeuvre dans le traitement des espaces. L'eau n'est pas à prendre comme un contrainte, mais un potentiel à valoriser, tant du point de vue du dessin de projet que du point de vue du développement durable.

- Implantation des bâtiments

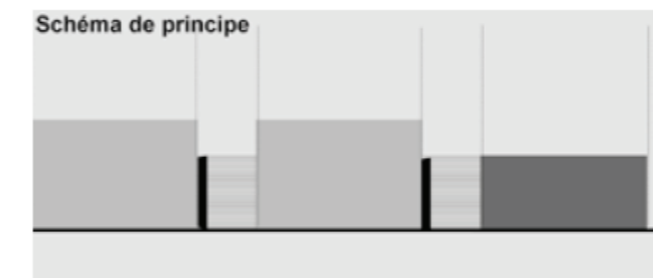
L'implantation d'un bâtiment doit être pensée selon les usages que recevra le site, par exemple : stockage important avec accueil client, surface de parking importante pour le personnel mais d'accueil sur le site...

L'implantation des bâtiments et des éléments connexes sera donc étudiée d'un point de vue fonctionnel : accès personnes externes, livraisons, personnel, et d'un point de vue externe : perceptions depuis la rue principale de la zone d'activité, depuis l'extérieur de la zone.

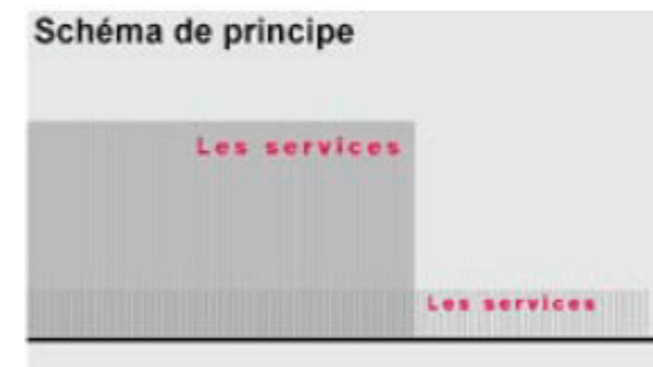
L'orientation par rapport au soleil ou au vent sera aussi importante. Un bâtiment toujours à l'ombre et des stationnements au soleil ne constituent pas des choix judicieux d'un point de vue énergétique. Il est important de prendre en compte ce paramètre notamment si la parcelle est grande ou qu'elle présente des zones d'ombre portée. Cela est également à réfléchir dans les locaux d'activités, en fonction du nombre de personnes travaillant sur place, et en fonction du type de chauffage et d'éclairage installés à l'intérieur du (des) bâtiment(s).

- Traiter et rythmer la façade

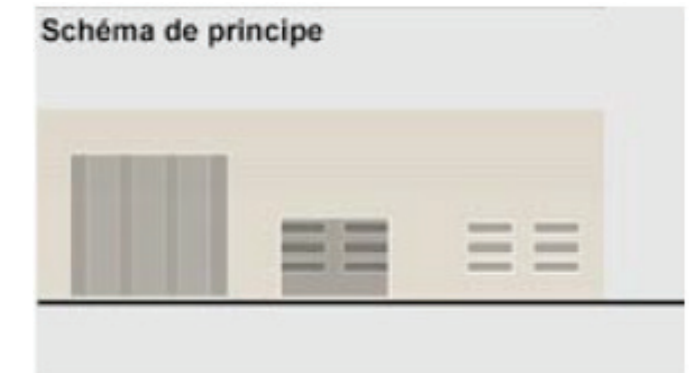
Les façades des bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres devront intégrer un rythme séquencé en volumétrie ou en parement de façade.



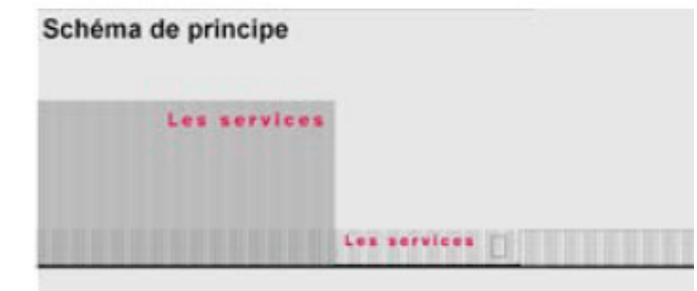
L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade. Les enseignes en superstructure au dessus du bâtiment sont à éviter.



Faire en sorte que les percements expriment clairement une déclinaison cohérente de typologie de châssis.



Privilégier l'intégration dans la clôture des enseignes basses, les boîtes aux lettres, les numéros de rue et les coffrets de réseau EDF / GDF / Télécommunications



Les installations techniques, les dépôts et aires de stockage (matériaux ou bacs à déchets) seront intégrés aux bâtiments principaux ou seront protégés. Ces protections devraient apparaître dans le prolongement de l'architecture des bâtiments ou des clôtures.

- Qualifier la toiture : la 5e façade

Les toitures sont visibles, parfois fortement visibles, depuis les nombreux points de vue. Le travail architectural des toitures doit être considéré comme une 5e façade et à ce titre s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment.

1- LA PROBLÉMATIQUE ACTUELLE

Différents types de bâtiments sont présents sur le territoire communal et révèlent la richesse de l'activité agricole.

On retrouve ainsi :

Le hangar pour le fourrage ou le matériel

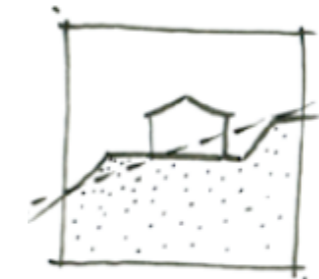
Le hangar est généralement de grande dimensions car destiné au stockage de matériel et d'engins agricoles volumineux, ou encore au stockage de fourrage pour les animaux. Toutefois la structure reste simple et sa mise en oeuvre n'est pas contrainte pas les difficultés techniques. Une attention particulière doit être portée sur le choix des couleurs pour la toiture et les façades.

Les stabulations pour l'élevage

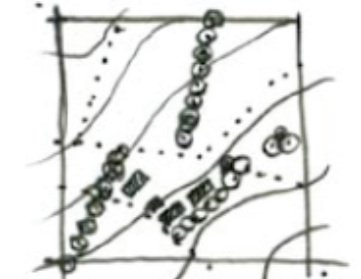
L'implantation de bâtiment destiné à l'élevage doit prendre en compte plusieurs contraintes : le recul par rapport aux habitations, l'orientations en fonction des vents dominants, la visibilité.

2- ORIENTATIONS :

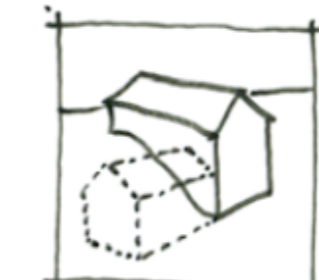
A l'échelle de la parcelle et du bâtiment une réflexion doit être menée pour assurer la qualité de l'implantation de la nouvelle construction :



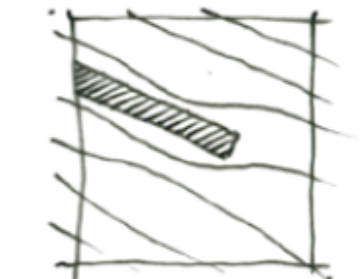
Minimiser les déblais/remblais et éviter l'impact de coûteux mouvements de terrain



L'installation d'un bâtiment peut s'appuyer sur les lignes structurantes du paysage comme les haies ou encore la découpe du parcellaire



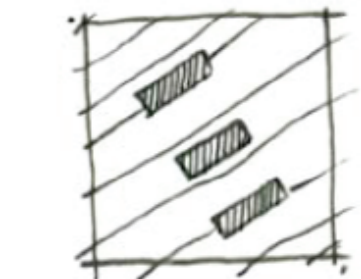
Une construction qui suit le relief s'intègre mieux dans le paysage



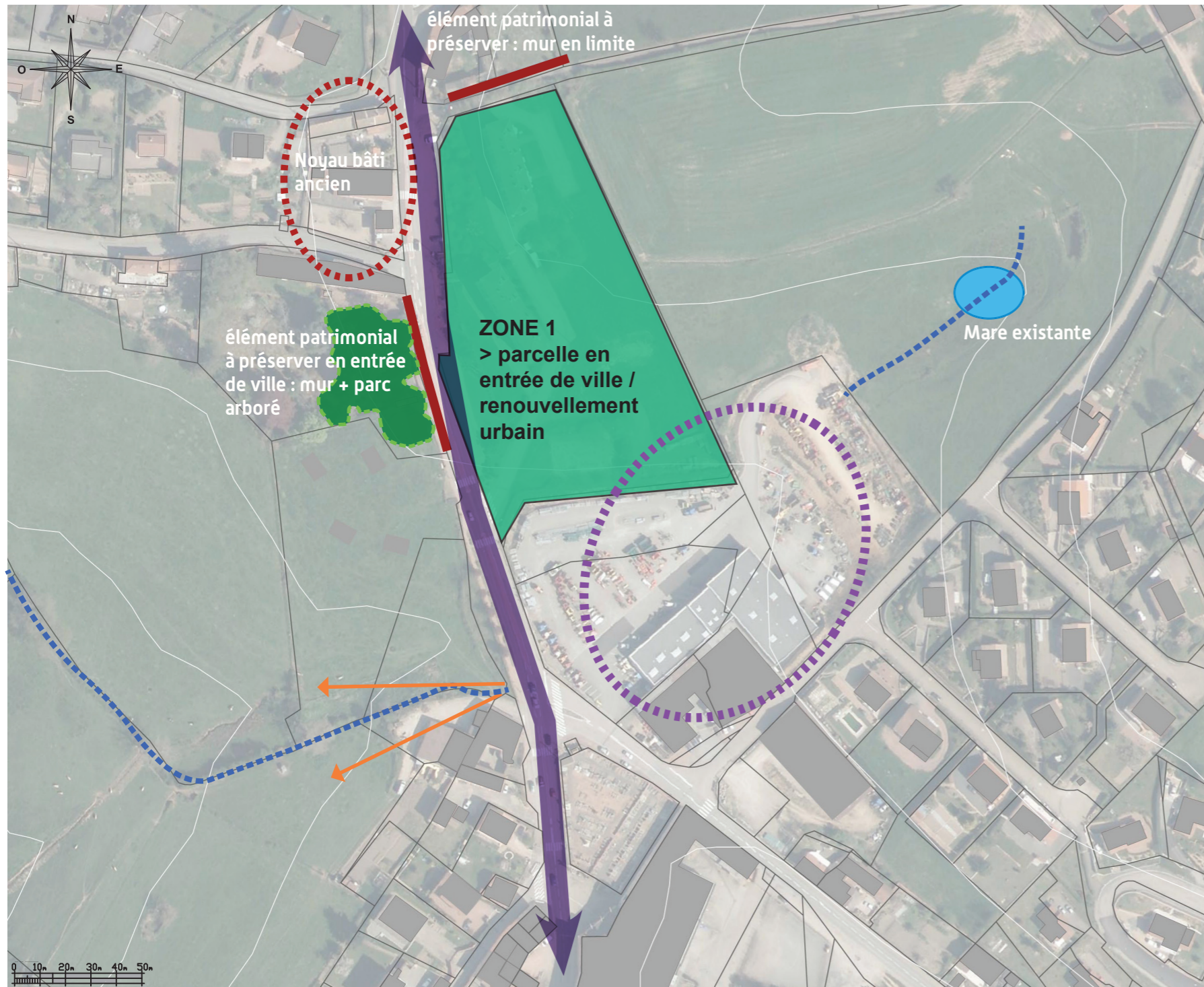
Il est préférable d'implanter les bâtiments de grande longueur en terrasse dans le sens des lignes de niveaux



L'implantation peut profiter d'un replat ou s'installer à mi-pente



Le fractionnement en plusieurs bâtiments pourra être étudié au regard de l'intégration paysagère et de l'organisation de l'activité économique



CONTEXTE / SITUATION

Ce secteur d'urbanisation se situe au Nord du Bourg de Saint-Jean-la-Bussière.

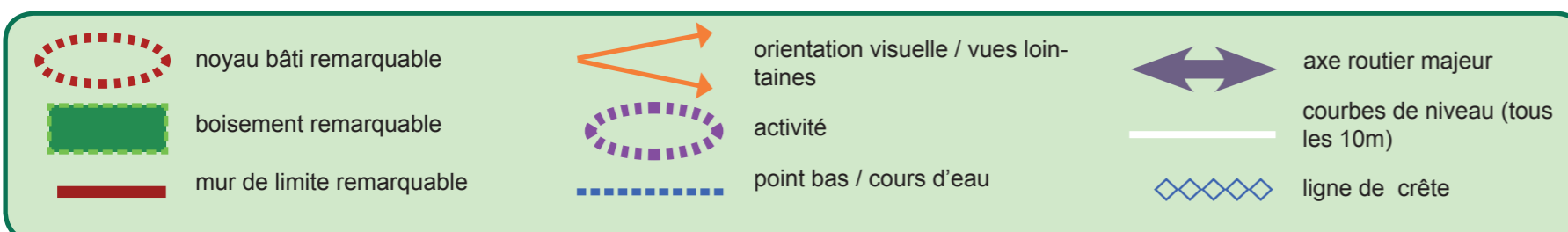
Il s'agit d'un ancien terrain de l'OPAC, sur lequel étaient implantés des logements sociaux, aujourd'hui démolis. Ce terrain est relativement plan, avec une pente orientée Sud. Un fort talus marque la rupture avec la parcelle de l'activité Garnier située en contrebas de la zone.

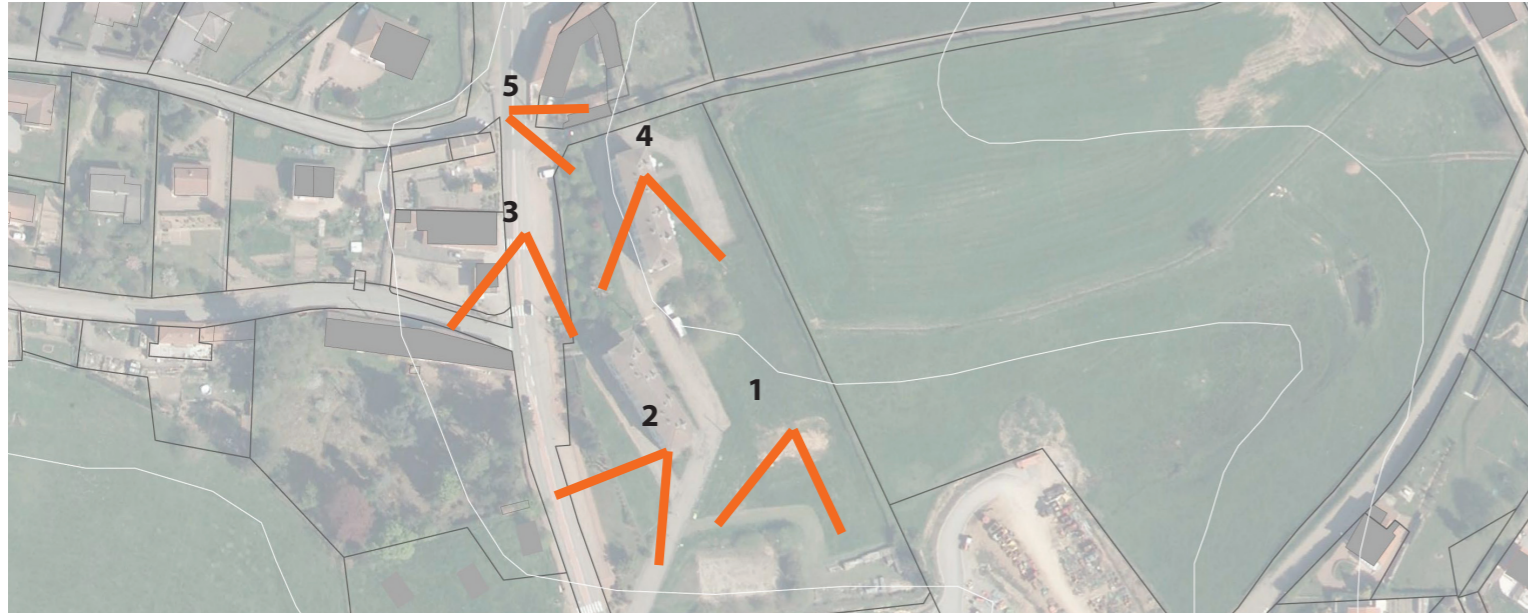
A l'Ouest, la zone est séparée de la route par un mur de soutènement. Un espace assez large sépare la route du mur, il est aujourd'hui utilisé comme parking pour les commerces situés de l'autre côté de la route.

Un accès viaire existe depuis la RD 504 à cette parcelle. Son accessibilité piétonne est néanmoins assez difficile, le trottoir piéton se situant de l'autre côté de la Route Départementale.

OBJECTIFS

- Assurer une urbanisation assez dense et une diversité des typologies d'habitat, en lien avec le tissu bâti existant
- Assurer une continuité piétonne au sein de la zone et en lien avec le centre-village
- Assurer une façade qualitative de l'opération de logements sur la RD
- Valoriser l'environnement et les ressources locales, favoriser une architecture 'bio-climatique'
- Requalifier la traverse routière au droit de l'opération de logements
- Valoriser les vues sur le grand paysage





1- Secteur bas des terrains de l'OAP, vue sur le bourg



2- Secteur bas des terrains de l'OAP, ouverture sur le grand paysage.



3- Abords de la RD 308, un traitement routier assez disqualifiant.



4- Vue sur les terrains de l'OPAC et la RD308 en contrebas.

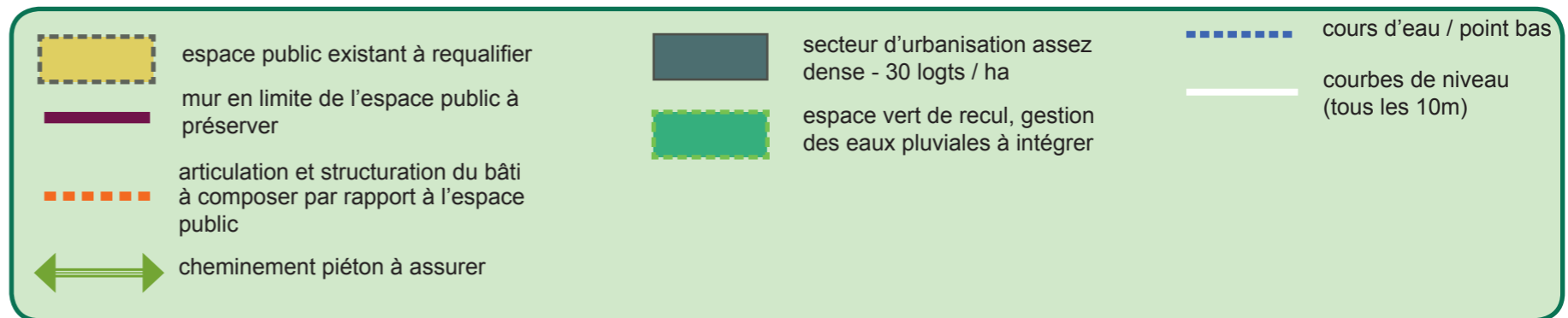
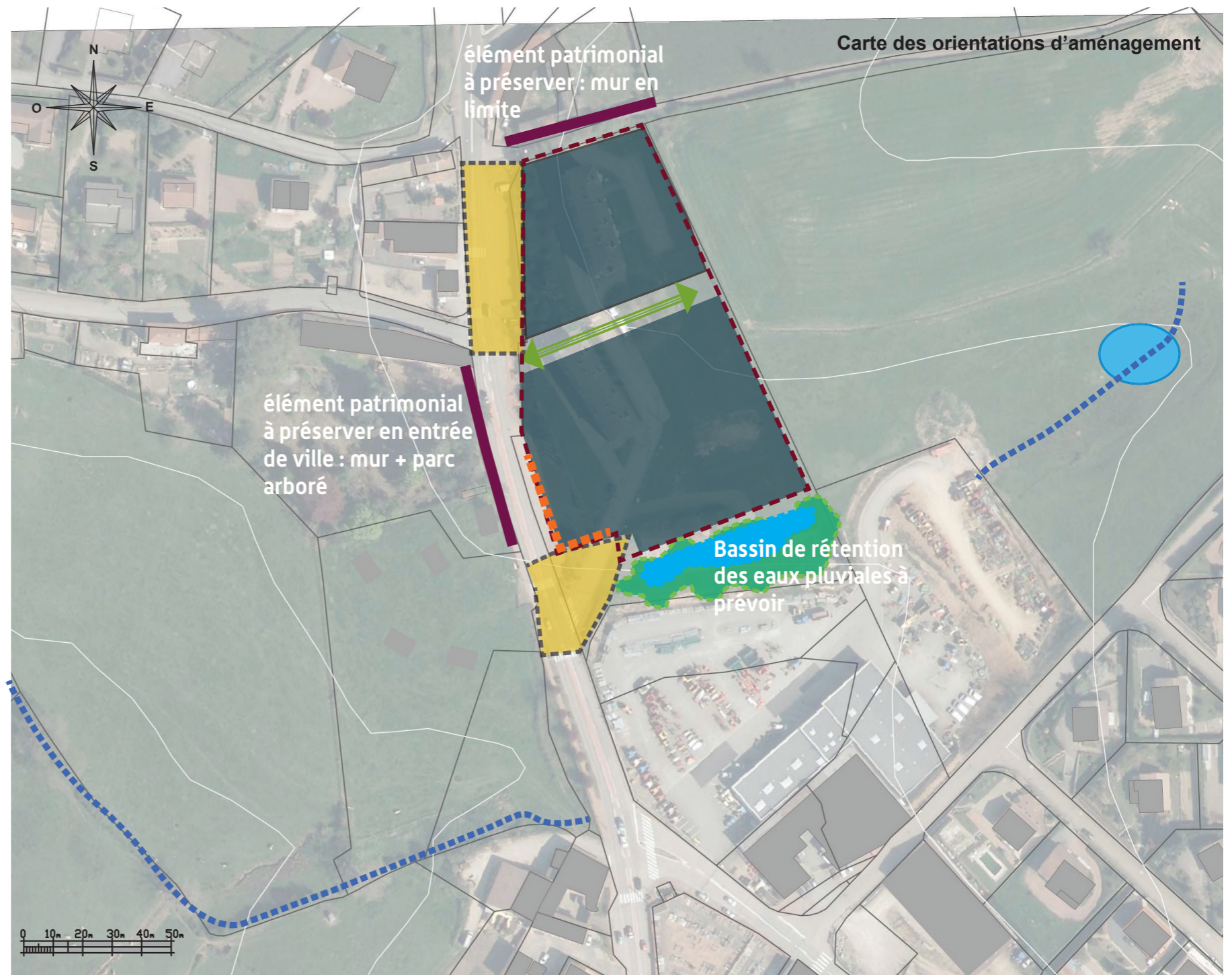


5- Angle Nord Ouest du site

Fiche technique

Surface à urbaniser : 12 500 m²
Zonage du règlement : UB

Densité minimale préconisée : 30 logements par ha
Logements prévus : 36 logements environ
Logements sociaux : 30% minimum intégrant du locatif social



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Implantation et caractéristiques des constructions nouvelles :

- L'habitat sera de type collectif ou intermédiaire.
Une implantation, suivant une orientation Nord/Sud est à favoriser afin de permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

- Les constructions devront s'implanter de manière à structurer l'espace public.
- Les constructions pourront accueillir du commerce en rez-de-chaussée.

Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti devra être étudiée en lien avec l'orientation Nord/Sud des constructions (orientation dominante).

Confort thermique des constructions (Recommandations)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. L'objectif est d'aboutir à des bâtiments répondant à la norme RT2012 - 20%.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

Liaisons douces et voirie de desserte :

- Une liaison douce assurera la liaison entre l'opération et la RD.

Espaces publics et environnement

L'entrée Sud à ce nouveau secteur sera valorisée par l'aménagement d'un espace collectif ouvert. Le parking existant, le long de la RD 308, pourra être requalifié pour revaloriser l'entrée de bourg et sécuriser les déplacements modes doux.

Un espace tampon réservé à la mise en place d'un bassin de rétention des eaux pluviales est préconisé. Cet espace tampon réalisé en lien avec l'opération sera planté de végétaux adaptés aux conditions édapho-climatiques et favorables à la biodiversité. Il permettra, entre autre, de limiter les nuisances visuelles avec l'activité située en contrebas. Une attention particulière sera portée au traitement du talus, afin de limiter les risques de glissement de terrain.

Gestion des eaux pluviales

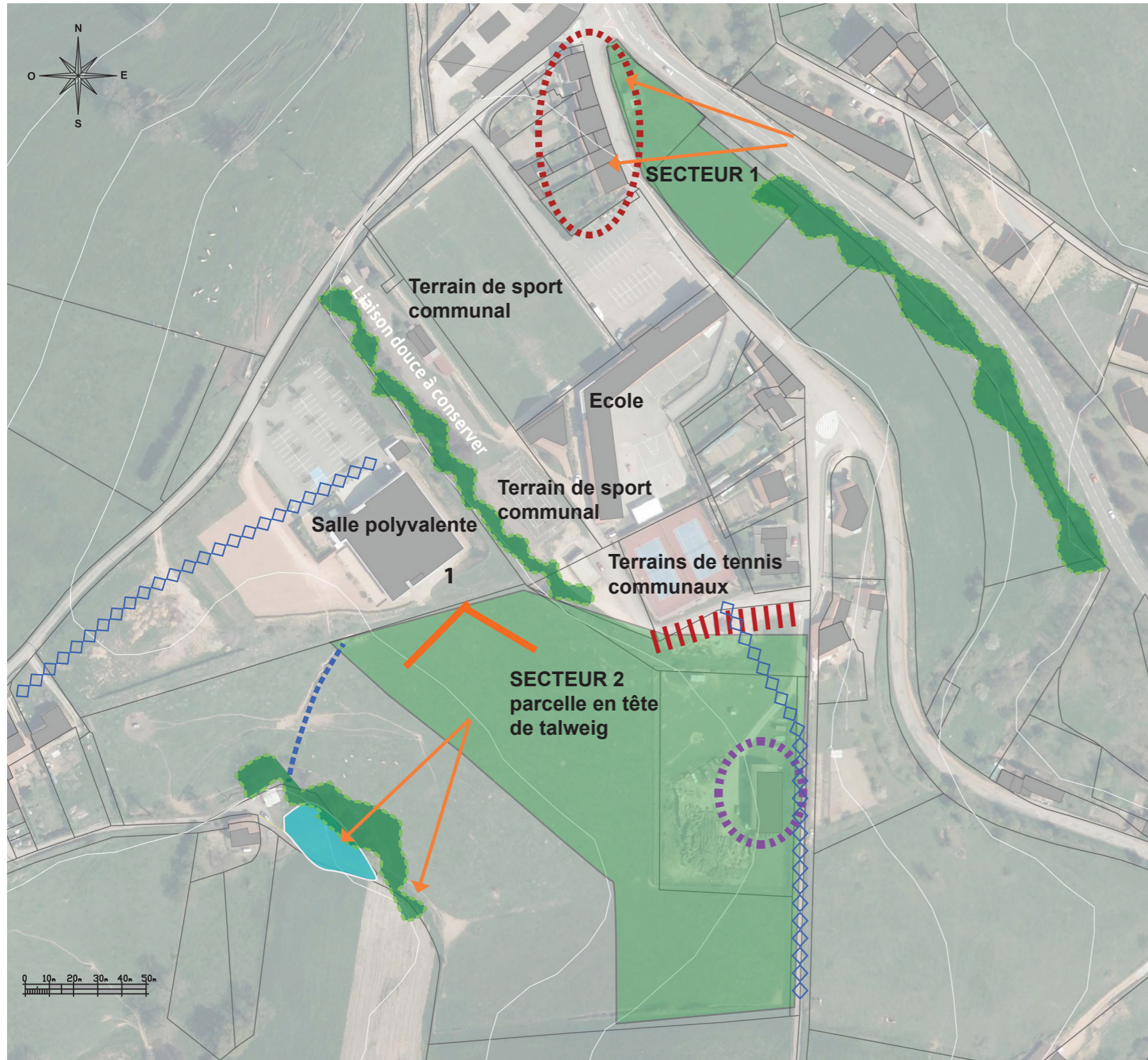
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention afin de limiter les débits rejetés aux réseaux, mais également afin de prévenir du risque de ruissellement et donc de glissement de terrain.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées en amont. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales type noues ou bassins devront être mise en place à l'échelle de l'opération. Ces ouvrages devront être intégrés au plan d'ensemble, et conforter la qualité environnementale et paysagère du site.

Les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Gestion des déchets

La gestion des déchets, devra être intégré au plan de composition. Il s'agira de favoriser la mise en place de point centralisé d'apport à l'échelle de du secteur afin d'assurer une insertion qualitative de ces ouvrages.



Fiche technique

Surface à urbaniser :

- secteur 1 : 3 012 m²
- secteur 2 : 20 251 m²

Zonage du règlement : 1AU

Densité minimale préconisée : 25 logements par ha sur les secteurs notés assez dense, 18 logements par ha sur les secteurs notés moyennement dense sur la cartographie page suivante.

Logements prévus : 58 logements environ

Logements sociaux : 20% minimum

CONTEXTE / SITUATION

Ce site d'extension urbaine se situe au Sud du bourg de Saint-Jean-la-Bussière. Il est composé de deux parties distinctes, qui s'articulent autour des tènements qui regroupent la majorité des équipements publics communaux.

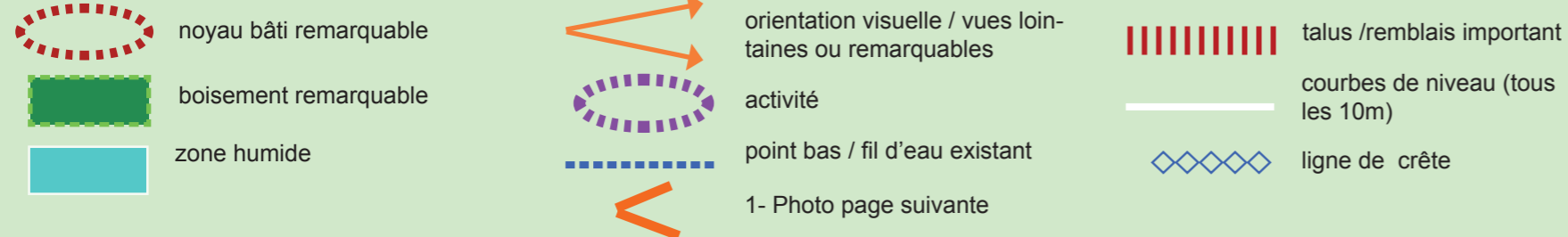
Le secteur 1 au nord est en léger promontoir sur la RD 308. Ce secteur à proximité immédiate de l'école offre une situation privilégiée pour le développement de l'habitat.

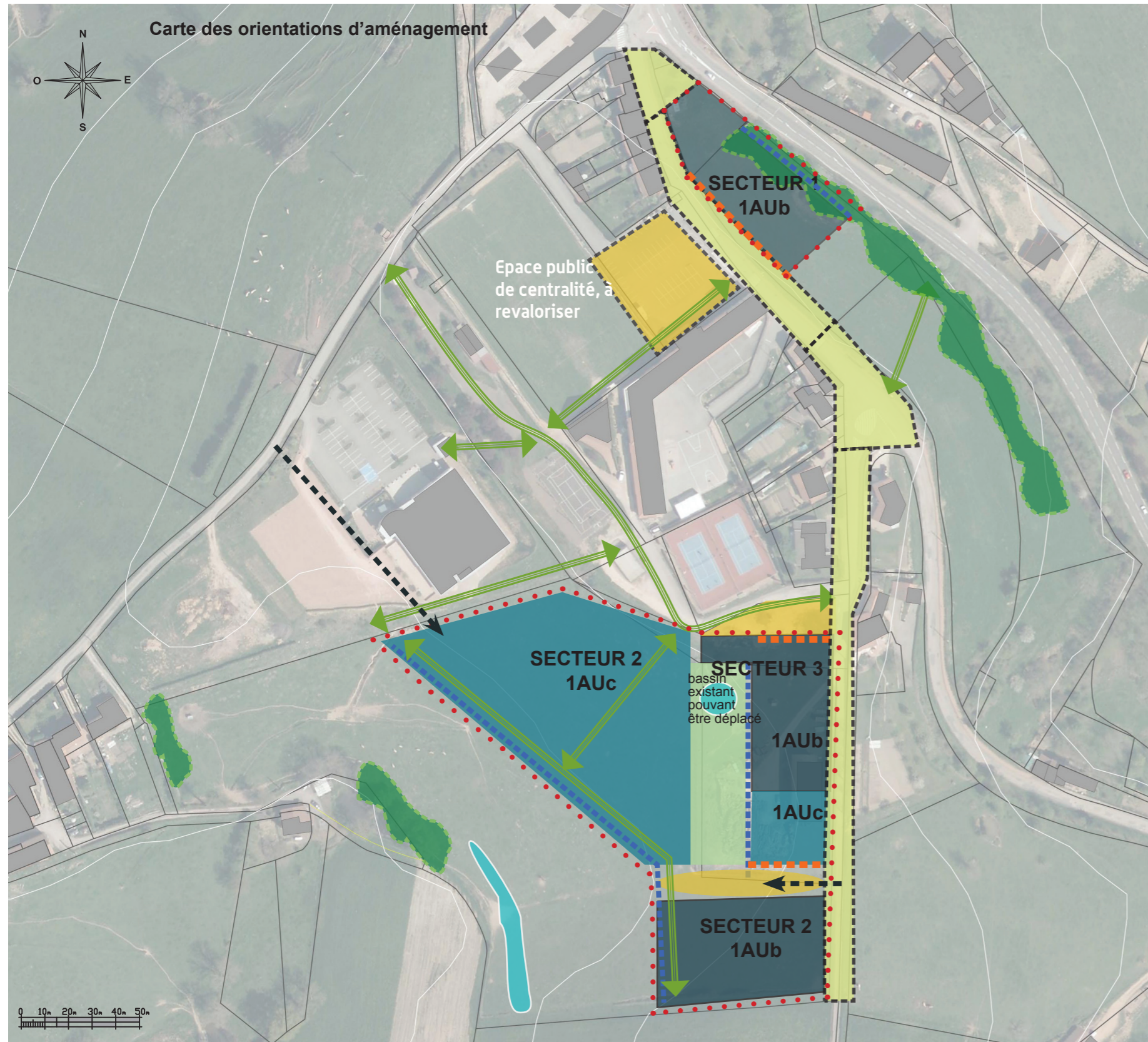
Le secteur 2, se situe en tête d'un talweg exposé plein sud. Un talus sépare les équipements -implantés sur un plateau en rembai, en partie sommitale - de ce secteur d'extension urbaine. Les vues sur le grand paysage, l'exposition plein sud, constitue des atouts indéniables pour l'habitat. Ce secteur s'inscrit, par ailleurs, en continuité avec le lieu dit 'Chez Forest' plus à l'ouest.

À l'Est du site, une activité est encore présente, l'urbanisation du secteur devra permettre sa reconversion à moyen terme.

OBJECTIFS

- Assurer une urbanisation assez dense et une diversité des typologies d'habitat,
- Assurer la continuité piétonne entre le centre, les équipements publics et les secteurs en extension,
- Prévoir un aménagement phasé dans le temps pour répondre aux besoins en nouveaux logements sur le moyen terme,
- Profiter de l'aménagement des abords des équipements publics pour revoir l'ensemble des espaces publics et leur fonctionnement,
- Prendre en compte la pente dans les aménagements,
- Préserver les vues sur le grand paysage,
- Valoriser l'environnement et les ressources locales, favoriser une architecture 'bio-climatique'.





.....	limites des secteurs de projet	■	secteur d'urbanisation assez dense (collectif et/ou intermédiaire) - 25 logts/ha	■	bassins de rétention des eaux pluviales
■	espace public de proximité à requalifier ou à créer	■	secteur d'urbanisation moyennement dense (individuel accolé et/ou individuel) - 18 logts/ha	■	espace vert à préserver
■	voirie à requalifier en lien avec les futures opérations d'habitat	■	secteur pour jardins (familiaux ou privatif ou public)	■	noe de rétention des eaux pluviales
↔	liaison piétonne à créer et/ou conforter	■	articulation et structuration du bâti à composer par rapport à l'espace public	—	courbes de niveau (tous les 10m)
→	accès à aménager (principe)				

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES ET PHASAGE

L'urbanisation du quartier Sud devra se faire par phases. Elle est soumise aux conditions suivantes :

- Secteur 1, l'opération d'ensemble devra être accompagnée d'une réflexion sur la requalification de la rue des Ecoles.
- Secteur 2, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une voirie nouvelle qui reliera les deux points d'accès figurés au plan : « accès à aménager (principe) ».
- Le secteur 3 sera urbanisable après le départ/arrêt de l'activité actuellement présente.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Implantation et caractéristiques des constructions nouvelles

L'habitat sera de type collectif et/ou intermédiaire (25 logts/ha) :

- Secteur 1 (1AUb), il devra s'implanter de manière à structurer l'espace public
- Au Sud-Est du Secteur 2 (1AUb)
- Au Nord du secteur 3 (1AUb), à proximité des équipements, les futurs bâtiments seront implantés de manière à structurer l'espace public au contact des équipements

L'habitat sera de type individuel accolé et/ou individuel (18 logts / ha) :

- Sur le reste du secteur 2 (1AUc), du fait de la pente relativement forte sur ce secteur. Une implantation perpendiculaire aux courbes de niveau sera favorisée afin de faciliter l'écoulement des eaux de pluies mais également pour maintenir les ouvertures sur le grand paysage.
- Au Sud du secteur 3 (1AUc),

Sur l'ensemble des secteurs au minimum 25 % des logements devront avoir une surface de plancher inférieure à 100 m².

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Pour cela, l'implantation bâti et la gradation des hauteurs du bâti est à développer finement.

Confort thermique des constructions (Recommandations)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. L'objectif est d'aboutir à un niveau RT2012 - 20%.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

Les liaisons douces



- Assurer les liaisons douces entre le centre ancien et la nouvelle opération.

L'aménagement d'une liaison piétonne en parallèle des principales voies de desserte aménagées devra être réalisé. La bande piétonne aura une largeur minimale de 1,80 mètres.

- La création et le confortement de liaisons modes doux, pour faciliter la desserte du plateau d'équipement est également à assurer. Ces liaisons piétonnes devront être accompagnées de haies champêtre et plantations d'arbres (qui peuvent être réalisées sur les espaces privatifs) pour d'une part favoriser les continuités écologiques et d'autre part assurer une meilleure structuration du plateau d'équipements.

Les voiries de desserte

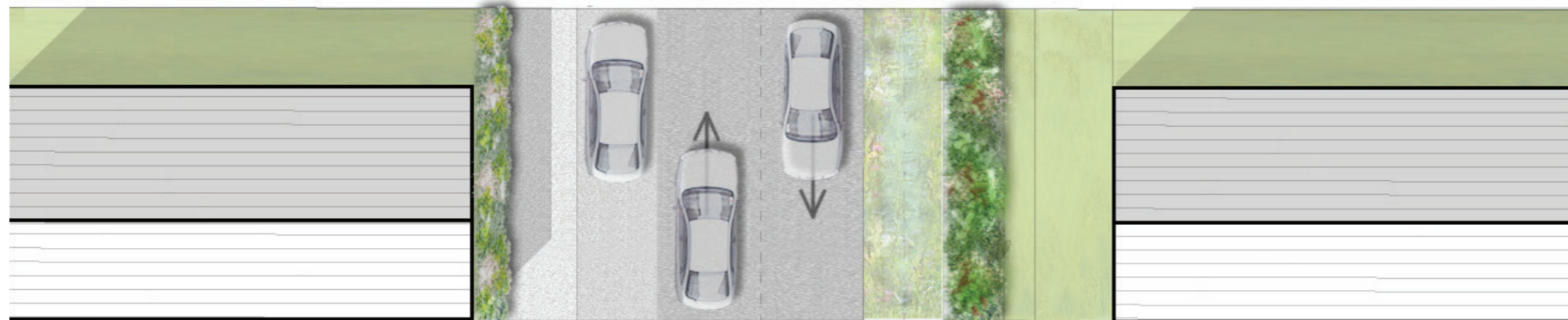
- La rue des Ecoles nécessite certaines améliorations pour pouvoir accueillir un trafic quotidien plus important et permettre une meilleure gestion des déplacements en lien avec l'école, les équipements connexes et les nouveaux secteurs d'habitat. La mise en oeuvre d'une zone de rencontre, en lien avec le secteur 1 et l'école, au Nord du quartier, est une possibilité à étudier.

- La partie Sud (secteurs 2 et 3) sera desservie par une nouvelle voie de desserte. Celle-ci devra s'implanter de manière à limiter les mouvements de terrains.

Une bande piétonne et une noue de récupération des eaux pluviales devront au minimum être intégrée à l'aménagement (voir coupe schématique ci-contre).

Les voies de desserte secondaire devront être dimensionnées de façon à privilégier les usages mode doux.

trottoir parking voie noue haie basse



Principe d'aménagement de voirie pour le secteur Sud du bourg. La noue de recueil des eaux pluviales est placée à l'aval de la bande roulante, à l'amont bande de stationnement entre un alignement d'arbres et bande piétonne prennent place.



Photo : Tènement situé au Sud des équipements

Espaces publics et environnement

- Les espaces publics, localisés sur le schéma d'orientations d'aménagement (page précédente), devront être conçus comme des espaces de proximité favorisant une appropriation multiple : aire de jeux, de rencontre, et de stationnement potentiellement.
- Un secteur privilégié pour créer des jardins est inscrit dans le schéma d'orientations. L'implantation, la taille des jardins sera à préciser dans le plan de composition, suivant une cohérence d'ensemble et les besoins estimés en fonction des typologies de logements développés.
- Les éléments boisés repérés sur le schéma d'orientation devront être préservés.

Gestion des eaux pluviales

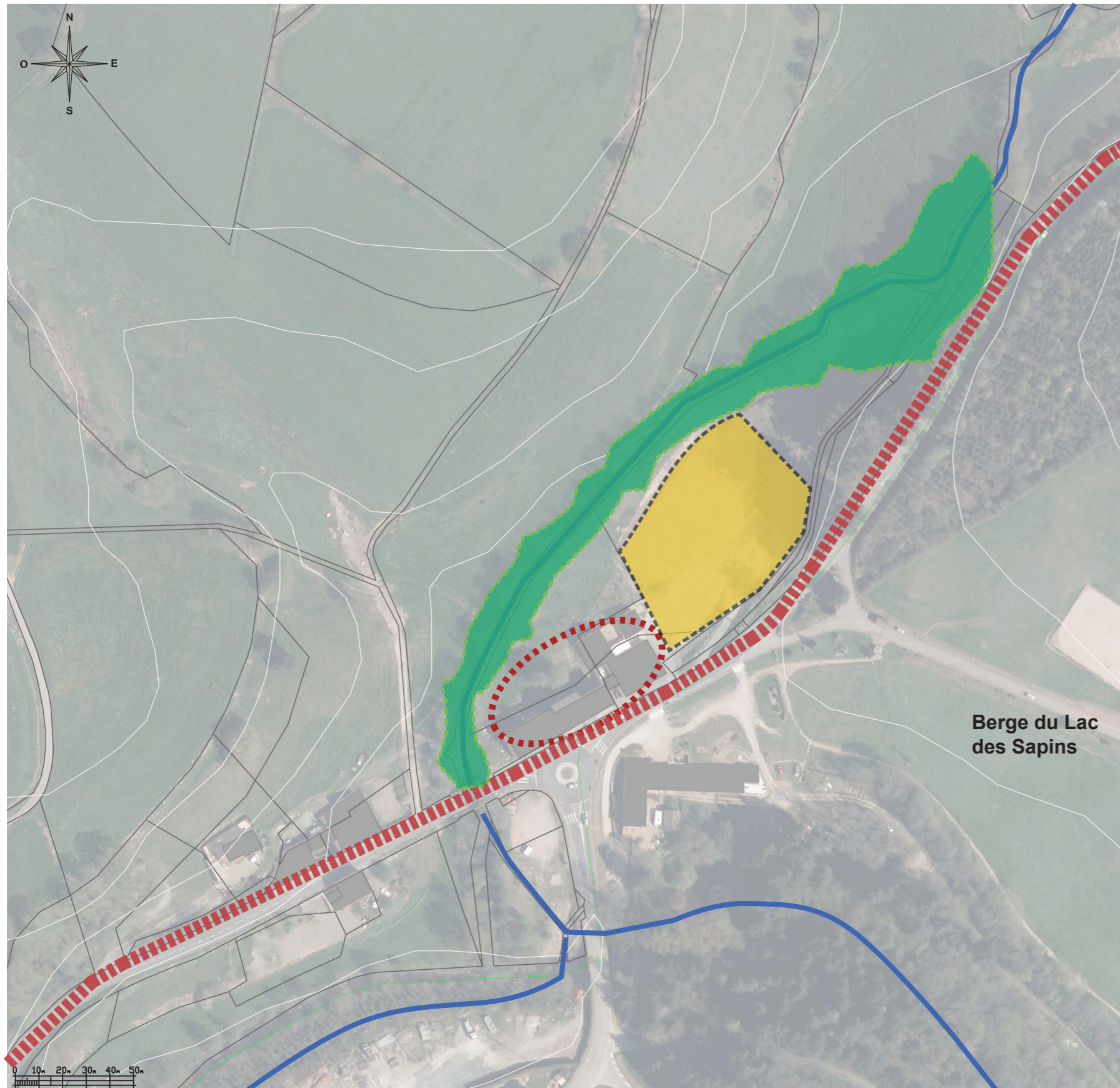
- Les voiries de desserte nouvelle devront intégrer un système de gestion des eaux de pluie, type noue, afin de limiter les débits rejetés au réseau, mais également afin de prévenir du risque de ruissellement et donc de glissement de terrain.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées en amont. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales type noues ou bassins devront être mis en place à l'échelle de chacun des secteurs d'extension urbaine. Le dimensionnement de ces ouvrages, leur positionnement seront étudiés et précisés à l'échelle de chaque opération. Ces ouvrages devront être intégrés au plan d'ensemble, et conforter la qualité environnementale et paysagère du site. Les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

AEP (Alimentation en Eau Potable)

Le réseau d'eau potable devra être renforcé pour la desserte de ce futur quartier.

Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être intégrée au plan de composition de chacune des opérations. Il s'agira de favoriser la mise en place de points centralisés d'apport, et d'assurer une insertion qualitative de ces ouvrages.

**Fiche technique**

Surface à urbaniser : 1 500 m²

Zonage du règlement : Ulb

Secteur spécifique à l'accueil d'hébergement ou d'activité touristique

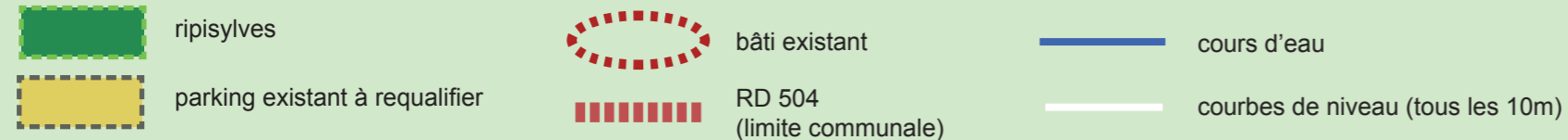
CONTEXTE / SITUATION

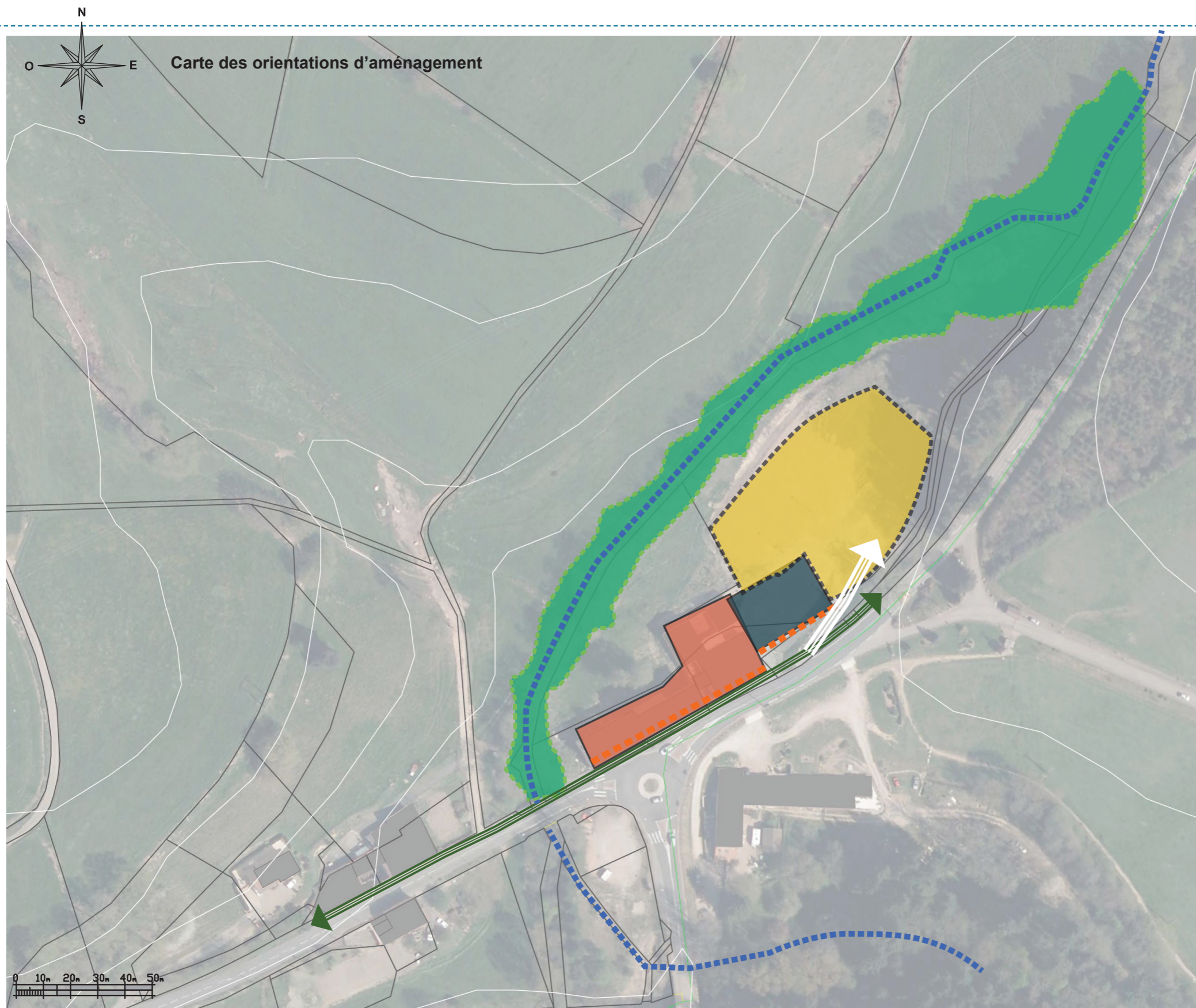
Le hameau du Bancillon est situé sur les abords de la RD 504, route qui mène d'Amplepuis au Lac des Sapins, secteur touristique communautaire majeur. L'attrait touristique est ici important, du fait du passage lié à la route et de son positionnement en entrée de site touristique. A l'arrière du site, un terrain non qualifié est actuellement utilisé comme parking ponctuel.

Cet espace est bordé au Nord-Ouest par le ruisseau de la Drioule, dont les crues rapides, connues des locaux, nécessitent d'être prises en compte dans l'aménagement du site.

OBJECTIFS

- Valoriser l'entrée du site du Lac des Sapins, conforter les usages et l'attractivité touristique du site
- Valoriser l'environnement, notamment les abords du ruisseau de la Drioule,
- Protéger les habitants des risques et nuisances (ruisseau et route)





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Implantation et caractéristiques des constructions nouvelles

Sur ce secteur, seule une extension nouvelle en continuité de l'existant, au droit de l'actuel parking est autorisée. Un recul de 10 m avec la Route Départementale 504 devra être respecté.

Une opération de renouvellement urbain dans le périmètre actuel du bâti existant est également possible.

Les liaisons douces

Le cheminement piéton existant reliant le Sud de la commune au Lac des Sapins est à conforter/sécuriser, notamment pour permettre la traversée des piétons sur l'axe routier principal.

La gestion du stationnement

A l'occasion de la construction d'un nouveau bâtiment, l'insertion du parking existant devra être améliorée, en prévoyant notamment des plantations complémentaires d'arbres de grand développement (1 arbre pour 10 places) et la mise en place de revêtements limitant l'imperméabilisation des sols.

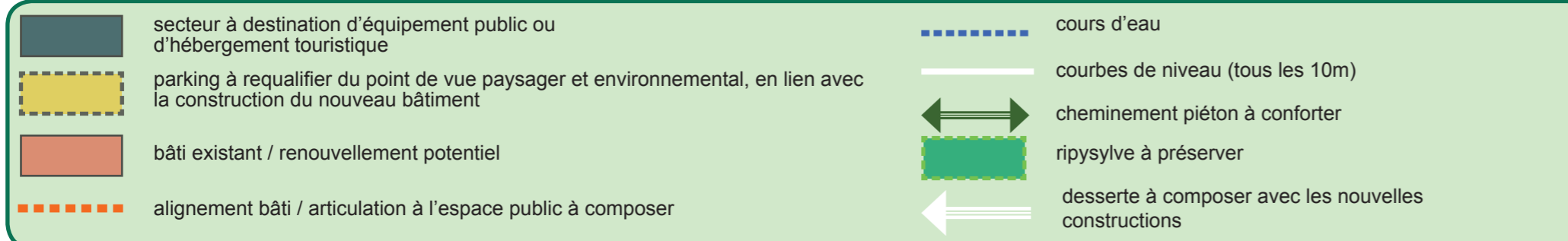
L'accès depuis la RD au parking devra également faire l'objet d'un soin particulier pour améliorer son insertion.

Les boisements attachés au cours d'eau (ripisylve) devront être préservés.

Confort thermique des constructions (Recommandations)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.



La construction d'habitat de 2016 à 2028 se réalisera pour une partie en renouvellement urbain (environ 55%) et dans des secteurs ouverts à l'urbanisation (environ 45%)

Les deux modes de création d'habitat se feront concomitamment :

- Le renouvellement urbain en zone U, dépendant de la volonté propriétaires fonciers, se fera au fur et à mesure des initiatives privées, de manière étalée dans le temps.

- L'urbanisation des secteurs AU s'étalera lui aussi tout au long de la période 2016-2028, de manière à accueillir progressivement les nouveaux habitants et à pouvoir anticiper graduellement l'évolution des équipements publics et des réseaux. Cela permet également d'avoir un équilibre entre le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveau secteur tout au long de la durée de vie du PLU.

Ainsi, **le secteur à urbaniser au Sud du bourg sera aménagé selon un plan d'ensemble correspondant à l'OAP Sud du bourg**, avec des ouvertures à l'urbanisation étalées dans le temps selon l'échéancier ci-dessous.

L'ouverture à l'urbanisation et la concrétisation de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation sont subordonnées à la réalisation des équipements publics et réseaux requis par la collectivité et les services compétents, notamment l'eau potable.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU peut se faire à condition que la zone 1AU précédente ait été entièrement remplie.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- **1AUb 2017** -> Ouverture à l'urbanisation à partir de 2017
Superficie : 3 012 m² / environ 6 à 10 logements

- **1AUb 2019** -> Ouverture à l'urbanisation à partir de 2019
Superficie : 6 840 m² / environ 15 à 22 logements

- **1AUc 2022** -> Ouverture à l'urbanisation à partir de 2022
Superficie : 13 416 m² / environ 24 à 32 logements