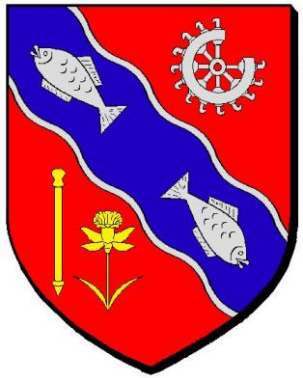
1

Commune de Sainte-Catherine (69)

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 juillet 2020

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée le 27 février 2025
- Révision allégée n°1 approuvée le ……. 2026

REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.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 les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent notamment :

« 1° 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 ;
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 commerces ;
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. »

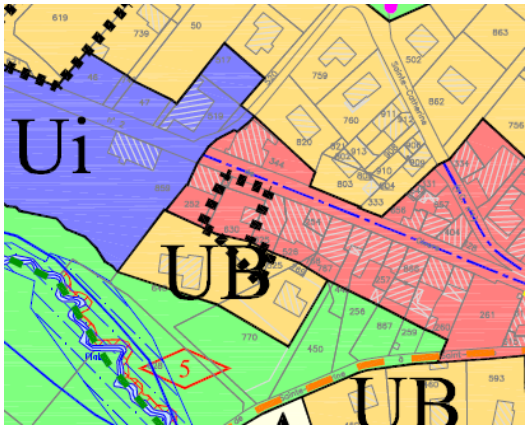
Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

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 :

- Centre bourg
- Saint-Subrin
- Montaland
- Le Plat
- Hameaux d'entreprises

CENTRE BOURG

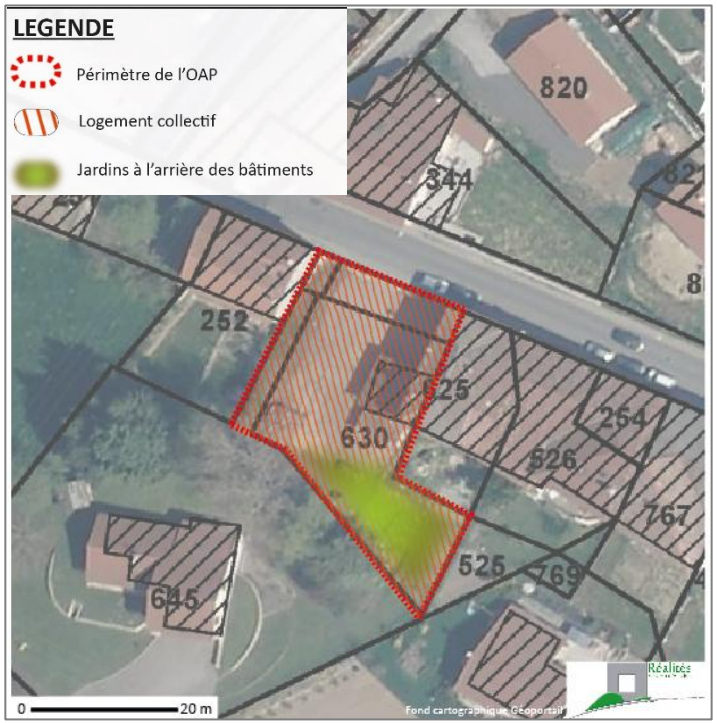


Descriptif :

- Secteur situé dans le centre bourg, le long de la rue du Pertuis,
- Périmètre d'étude défini dans la continuité du front urbain existant, au cœur du centre bourg
- Zones UA et UB sur l'ensemble de la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Superficie : 795 m².

Objectifs :

- Densifier le centre bourg et encourager à l'urbanisation d'une dent creuse stratégique, afin de s'inscrire dans la continuité du front bâti existant,
- Permettre la réalisation, d'une opération relativement dense, de centre bourg



Principes de composition :

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

- Zone immédiatement constructible.

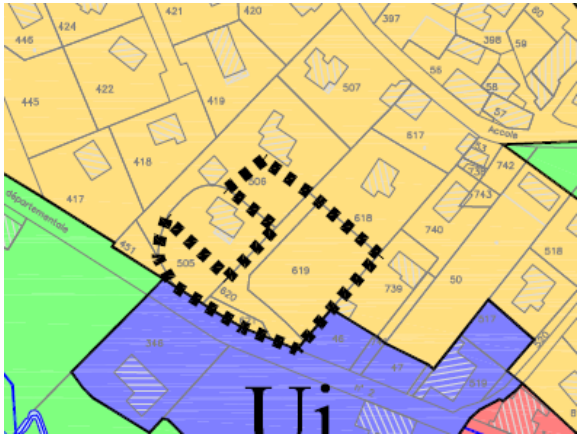
Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Urbaniser avec des formes urbaines denses, avec uniquement de l'habitat collectif et/ou intermédiaire, en respectant une densité minimale de 70 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 6 logements,

Intégration paysagère :

- Réaliser un espace paysager sur la partie arrière de la zone, en contrebas de la rue du Pertuis.

SAINT-SUBRIN



Descriptif :

- Secteur situé à proximité du centre bourg, en face du futur hameau d'entreprises
- Périmètre d'étude situé le long de la rue du Pertuis, axe structurant du territoire
- Zone UB au PLU,
- Superficie : 2 900 m².

Objectifs :

- Densifier le tissu urbain existant, en encadrer le développement,
- Conforter le développement autour de l'axe principal qu'est la rue du Pertuis
- Proposer une typologie d'habitat plus vairée, tout en veillant à une bonne insertion des constructions

Principes de composition :

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

- Zone immédiatement constructible.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Urbaniser avec des formes urbaines diversifiées, sous forme de logements individuels et groupés, en respectant une densité minimale de 16 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 5 logements, dont 3 maximum en logement individuel
- Favoriser le recours aux principes de conception architecturale bioclimatique afin de favoriser la production de logements utilisant au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et utilisant les énergies renouvelables.

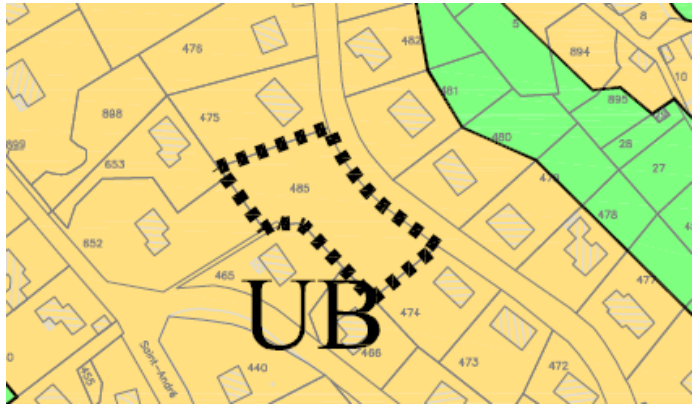
Desserte:

- S'appuyer sur la voie de desserte de la construction existante afin de desservir l'ensemble de la zone.

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Logement individuel
- Logement intermédiaire ou collectif
- Principe d'organisation de la desserte routière

MONTALAND



Descriptif :

- Secteur situé au sein du quartier de Montaland, quartier pavillonnaire,
- Périmètre d'étude défini le long de l'Allée de Montaland
- Zone UB sur l'ensemble de la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Superficie : 1 988 m².

Objectifs :

- Densifier ce secteur de plus de 1000 m² au cœur du tissu résidentiel,
- Permettre le maintien d'une connexion piétonne facilitant la desserte du quartier à la rue du Pertuis,

Principes de composition :

- Zone urbaine immédiatement constructible.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Urbaniser avec des formes urbaines diversifiées, en cohérence avec son environnement bâti, sous forme de logements groupés, en respectant une densité minimale de 25 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 5 logements,
- Favoriser le recours aux principes de conception architecturale bioclimatique afin de favoriser la production de logements utilisant au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et utilisant les énergies renouvelables.

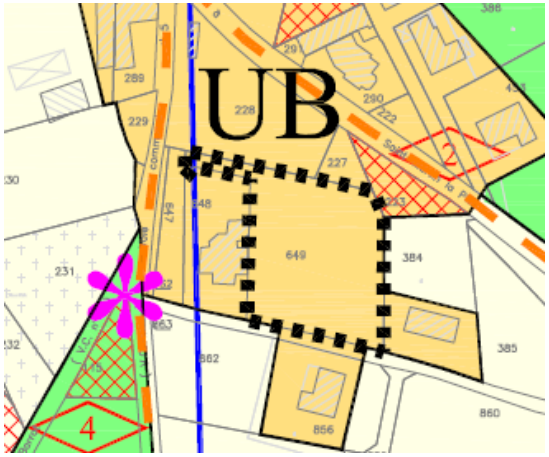
Intégration paysagère :

- Urbaniser côté Nord, en conservant un recul léger par rapport à l'alignement, dans le prolongement des constructions situées à l'Est de la zone,
- Conserver une zone tampon sur la partie Sud entre les constructions envisagées et les limites parcellaires Sud de la zone

Desserte et déplacements modes doux :

- Organiser une liaison piétonne traversant l'opération,

LE PLAT



Descriptif :

- Secteur situé en limite de l'enveloppe urbaine, sur la partie Est du bourg,
- Périmètre défini sur une dent creuse conséquente, entre la route des Joncquilles et la rue de la Guinande,
- Zonage UB,
- Superficie : 2 492 m²

Objectifs :

- Organiser la densification de ce quartier tout en tenant compte des enjeux paysagers présents,
- Prendre en compte les caractéristiques des formes urbaines alentours.

Principes de composition :

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

- Zone immédiatement constructible

Composition urbaine:

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Urbaniser avec des formes urbaines diversifiées, sous forme de logements individuels et groupés, en respectant une densité minimale de 11 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 3 logements, dont 1 maximum en logement individuel,
- Favoriser le recours aux principes de conception architecturale bioclimatique afin de favoriser la production de logements utilisant au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et utilisant les énergies renouvelables,
- Privilégier un accès côté Route des Joncquilles.

HAMEAUX D'ENTREPRISES

Descriptif :

- Secteur situé au sud de la rue du Pertuis,
- Périmètre défini pour faciliter la reprise d'un site d'activités vacant intégré dans le hameau d'entreprises, tout intégrant la nécessaire remise en état des abords du cours d'eau situé à proximité,
- Zonage N et Ui,
- Superficie : 2 490 m².

Objectifs :

- Faciliter l'installation d'une activité économique sur un tènement déjà aménagé et construit,
- Prendre en compte la proximité du site avec l'aléa inondation,
- Encourager une renaturation progressive et à long terme des abords du cours d'eau,
- Faciliter l'intégration paysagère des constructions, en limiter l'impact paysager depuis la route départementale.

Principes de composition :

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

- Zone immédiatement constructible.

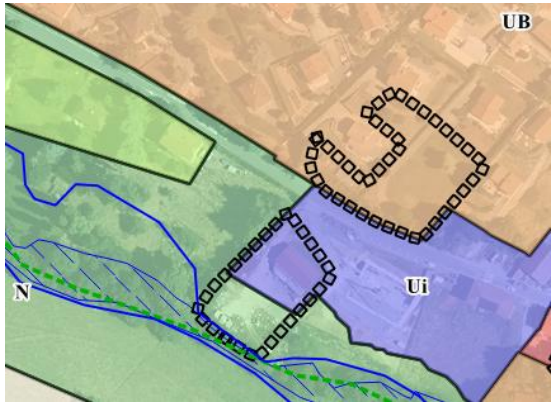
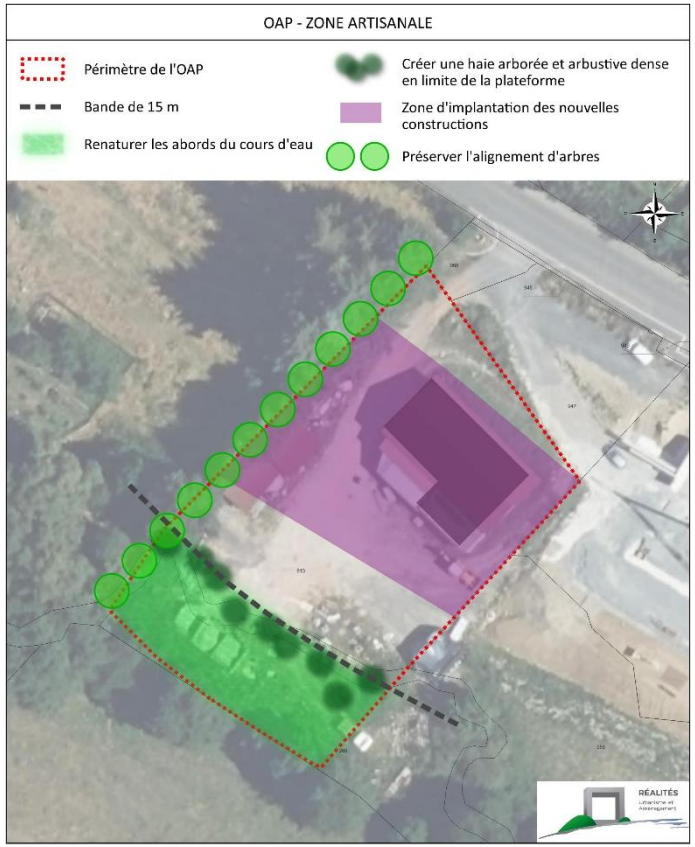
Orientation d'aménagement :

En zone naturelle (partie sud) :

La renaturation des abords du cours d'eau permettra de recréer un espace naturel. Pour cela, il s'agira de :

- Sur bande de 15 m: renaturer ce secteur par décapage de l'horizon superficiel des sols artificialisés et démolition de la plate-forme existante pour retrouver un espace "naturel". Cet espace restera de pleine terre végétalisée. Il sera préservé de toute activité, installation et aménagement.
- En limite de la plateforme d'activités restante (à environ 15 m de la limite sud de l'OAP), créer une haie arborée et arbustive dense, composée des essences déjà présentes le long du cours d'eau.

Une attention particulière sera apportée au choix des essences, afin d'éviter la dispersion des espèces envahissantes ou d'apport de nouvelles espèces comme les renouées asiatiques.

En zone Ui (partie nord):

- Préserver l'alignement d'arbres de haute tige en limite ouest du site, participant à l'intégration paysagère du site ;
- Privilégier l'installation des nouvelles constructions dans l'emprise ou dans la continuité du bâtiment principal existant ;
- Toute nouvelle construction présentera une hauteur maximum inférieure ou égale au bâtiment principal existant, afin de limiter l'impact paysager du projet depuis la route départementale.