



Département de la Haute-Loire

Commune de Saint-Pal-de-Mons



<h3>Révision allégée n°4</h3>

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

3 – Orientations d'aménagement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 Août 2005

Révisions simplifiées n°1 et 2 approuvées le 25 Octobre 2007

Modification n°1 du PLU approuvée le 25 Octobre 2007

Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 Mai 2012

Révision allégée n°3 du PLU approuvée le 27 Août 2015

Mise à jour réalisée le 16 Juin 2016

Révision allégée n°4 du PLU :

Prescription par délibérations du Conseil Municipal en date des 25 Février 2016, 28 Juillet 2017 et 18 Décembre 2017

ARRET du projet de révision allégée : 15 Novembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15 Novembre 2019

Réf : 43038

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Pal-de-Mons dispose d'une seule orientation d'aménagement sur le secteur du Bouchat.

La présente révision allégée n°4 du PLU modifie cette orientation d'aménagement du fait de la modification du zonage à cet endroit et l'étend sur les zones à urbaniser à vocation d'habitat et économique créées.

Par ailleurs, une orientation d'aménagement a été ajoutée pour une zone à urbaniser à vocation économique, AUi, zone d'extension de la zone économique de la Courtanne 2 (ou des Pins).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

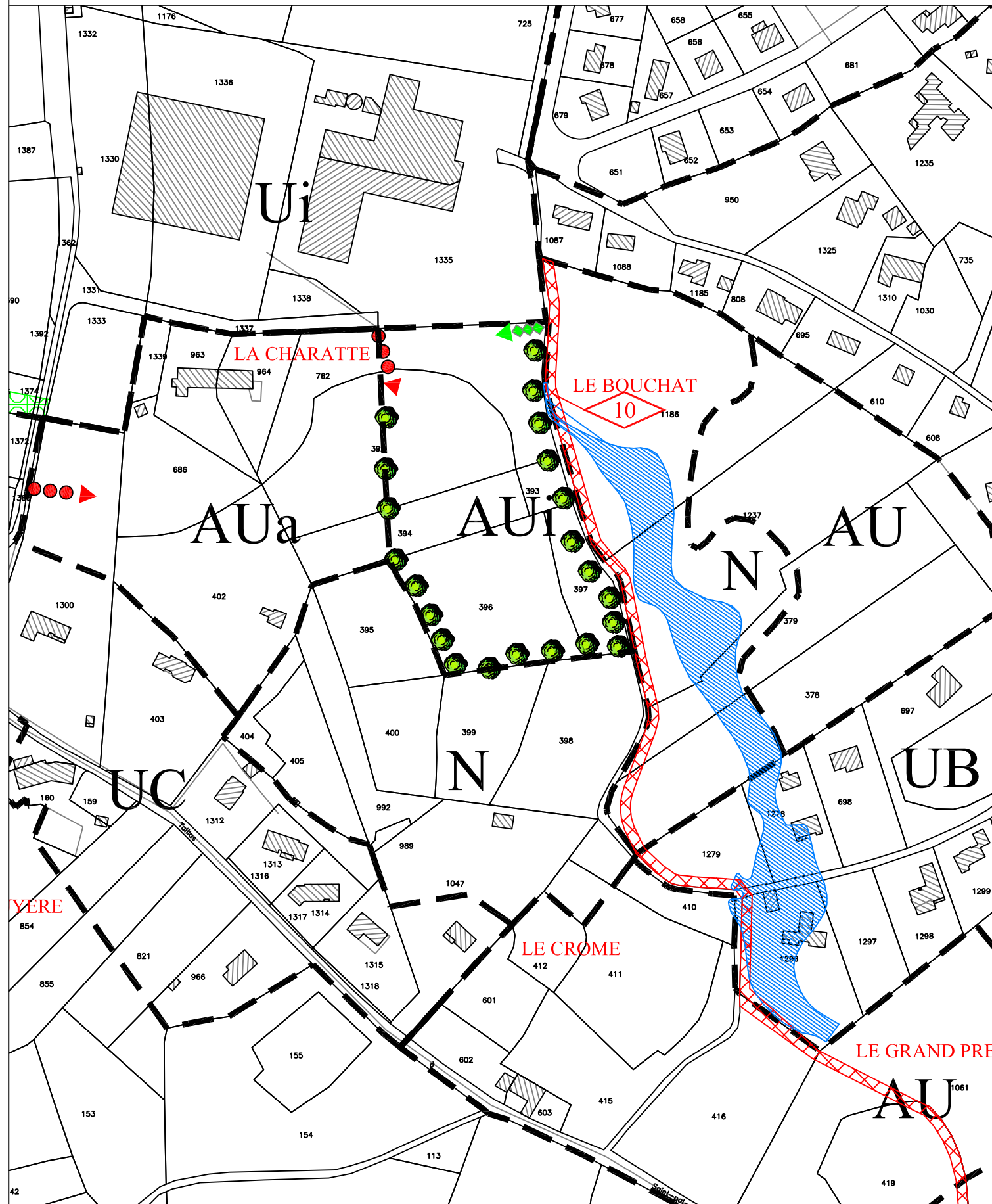
Secteur du Bouchat

Zones AUa - AUi - N



Saint-Pal-de-Mons

Echelle : 1/2500



Description générale

Le secteur d'extension à vocation d'habitat du Bouchat se situe dans la continuité d'une zone urbaine peu dense à dominante pavillonnaire.

L'extension économique se situe en continuité de la zone d'activités de la Courtanne 1.

Objectif

Zone AUa, zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat : l'urbanisation de cette zone participera au rééquilibrage de l'offre d'habitat de la commune. Il s'agit de développer une offre de logement diversifié, en accession ou en locatif.

Zone AU, zone à urbaniser non opérationnelle à vocation d'habitat, nécessitant une évolution du PLU : gestion globale des accès à réfléchir, ouverture ultérieurement de cette zone.

Zone AUi, zone à urbaniser opérationnelle à vocation économique : l'urbanisation de cette zone permettra d'accueillir de nouveaux artisans, de créer des emplois sur la commune.

Orientations d'aménagement

Zones AUa :

- Cette zone s'ouvre à l'urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement devant s'insérer aisément dans le cadre rural. Cette opération d'aménagement ne doit pas compromettre l'urbanisation globale de la zone et prévoir les accès nécessaires de manière à ne pas enclaver des terrains.
- Vocation d'habitat de la zone.
- Formes urbaines diversifiées : pavillonnaires et/ou maisons jumelées.
- Diversité souhaitée du mode d'occupation: accession à la propriété, locatif.
- Densité minimale globale sur la zone de 10 logements à l'hectare.
- La voie interne devra obligatoirement réaliser un bouclage entre la voie d'accès à la zone économique au Nord et la rue de la Bruyère à l'Ouest. Cette voie devra présenter un gabarit suffisant pour assurer la sécurité des différents modes de déplacement.
- L'opération devra prévoir la mise en oeuvre d'un cheminement piéton, ouvert au public et aux différents modes doux.
- Des plantations d'essences locales et variées devront accompagner la voie structurante et ainsi limiter les nuisances et vues sur les bâtiments économiques.

Zone AUi :

- Cette zone s'ouvre à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone sans compromettre l'urbanisation globale de la zone et prévoir les accès nécessaires de manière à ne pas enclaver des terrains.
- Vocation économique artisanale de la zone.
- La création de 4 lots minimum adaptés aux besoins des entreprises ou de la commune devra être réalisée.
- Une voie de desserte permettra de desservir cette zone en limite Ouest avec la zone d'habitat et réaliser un bouclage. Dans l'attente une aire de retournement peut être créée.
- Des plantations d'essences locales et variées devront accompagner la voie structurante et ainsi limiter les nuisances et vues avec la zone d'habitat.
- De même, des plantations d'essences locales et variées devront être réalisées en limite Est, le long du chemin rural, ainsi qu'en limite Sud de l'opération, en lien avec le bosquet existant, afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

Zone N :

- Les zones humides seront préservées et protégées.

Exemple de plantations d'essences locales et variées : châtaignier, charme, chêne, frêne, hêtre, érable, noisetier...

● ● ● ● Principe de liaison

◆ ◆ ◆ Principe de liaison douce

● ● ● Plantations à maintenir ou créer

Zone non aedificandi

Emplacement réservé

ZONE AUi – ZONE ECONOMIQUE DE LA COURTANNE 2 (OU DES PINS)

Descriptif :

- Secteur situé en extension au Nord de la zone économique de la Courtanne 2 (ou des Pins) *(la commune de Sainte Sigolène a révisé son PLU pour étendre cette zone)*
- Zone AUi au PLU
- Superficie : 1,8 hectare

Objectifs :

- Réaliser une extension de la zone industrielle, en respectant la topographie et les éléments paysagers caractéristiques du paysage local
- Créer une entrée qualitative et préserver certains boisements existants
- Reconstituer des trames végétales connectées avec les espaces boisés
- Gérer les eaux pluviales dans un contexte topographique marqué

Principes de composition :

Vocation de la zone :

- Secteur à vocation économique, industrielle et artisanale uniquement et commerciale en lien avec l'activité industrielle et artisanale (c'est-à-dire résultant ou en lien avec l'activité de production réalisée sur place).

Implantation des bâtiments :

- Limiter les déblais-remblais, tout en répondant aux demandes techniques et fonctionnelles des entreprises.
- Implantation échelonnée des constructions avec :
 - o Une hauteur des constructions limitée à 12 mètres en bordure de la RD 500, sur la partie Est de l'opération ;
 - o Une hauteur des constructions limitée à 20 mètres au-delà de la bordure de la RD 500, sur la partie Ouest de l'opération.
- Réalisation d'un front bâti aligné des entreprises en bordure de la RD 500.

Desserte et déplacements modes doux :

- Accès existant dans la zone de la Courtanne 2 (ou des Pins), qui se connecte à la RD 44, pour desservir cette extension de zone.
- Réalisation d'une voie de desserte de la zone par une voie structurante permettant de desservir l'extension envisagée sur la commune de Sainte Sigolène.
- Eviter et limiter la création de voirie perpendiculaire à la pente (impact paysager fort).
- Liaison modes actifs traversant la zone (accotement aménagé le long de la desserte routière et/ou cheminement dissocier).

Gestion des eaux pluviales :

- Assurer une gestion globale de la zone de Saint Pal-de-Mons et Sainte Sigolène en matière de gestion des eaux pluviales avec des ouvrages de rétention dimensionnés et proportionnés à l'importance de la surface imperméabilisée et à la nature des sols, pouvant être complétés par des cuves de rétention privative.
- Le cours d'eau présent au Sud de la zone sera protégé. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne pourront se réaliser dans le lit mineur du cours d'eau. Une bande de recul de 5 mètres minimum de part et d'autre du cours d'eau sera préservée naturelle et plantée d'une haie vive d'essences locales et variées. Cette protection pourra être suspendue au niveau de la voie d'accès de la zone d'activités de Sainte Sigolène.

Gestion des déchets :

- Mise en place d'une gestion collective de déchets.

Intégration paysagère :

- Plantation de bosquets disposés de manière aléatoire le long de la RD 500, dans l'emprise du recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 500, permettant de limiter l'impact du bâti sans le masquer.
- Préservation d'un espace arboré en entrée de ville.
- Si des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont réalisés de type bassin de rétention, ils devront être plantés.
- Interdiction des dépôts visibles depuis la RD 500, notamment dans la bande des 25 mètres.

