

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU

Approbation le : 12 décembre 2016

Révisions et modifications :

- Mise à jour n°1 arrêtée le 27/03/2025
- Modification n°1 approuvée le 01/04/2025



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRÉAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Bellegarde-en-Forez a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont définies en cohérence avec les orientations du 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 L.151-7 du code de l'urbanisme :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation 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 :

- En zones 1AUa et UB du centre-bourg,
- En zones 1AUa et 2AUa du Ruisseau,
- En zone 1AUf des Vorzines.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été réalisé et porte sur les zones à urbaniser à vocation d'habitat.

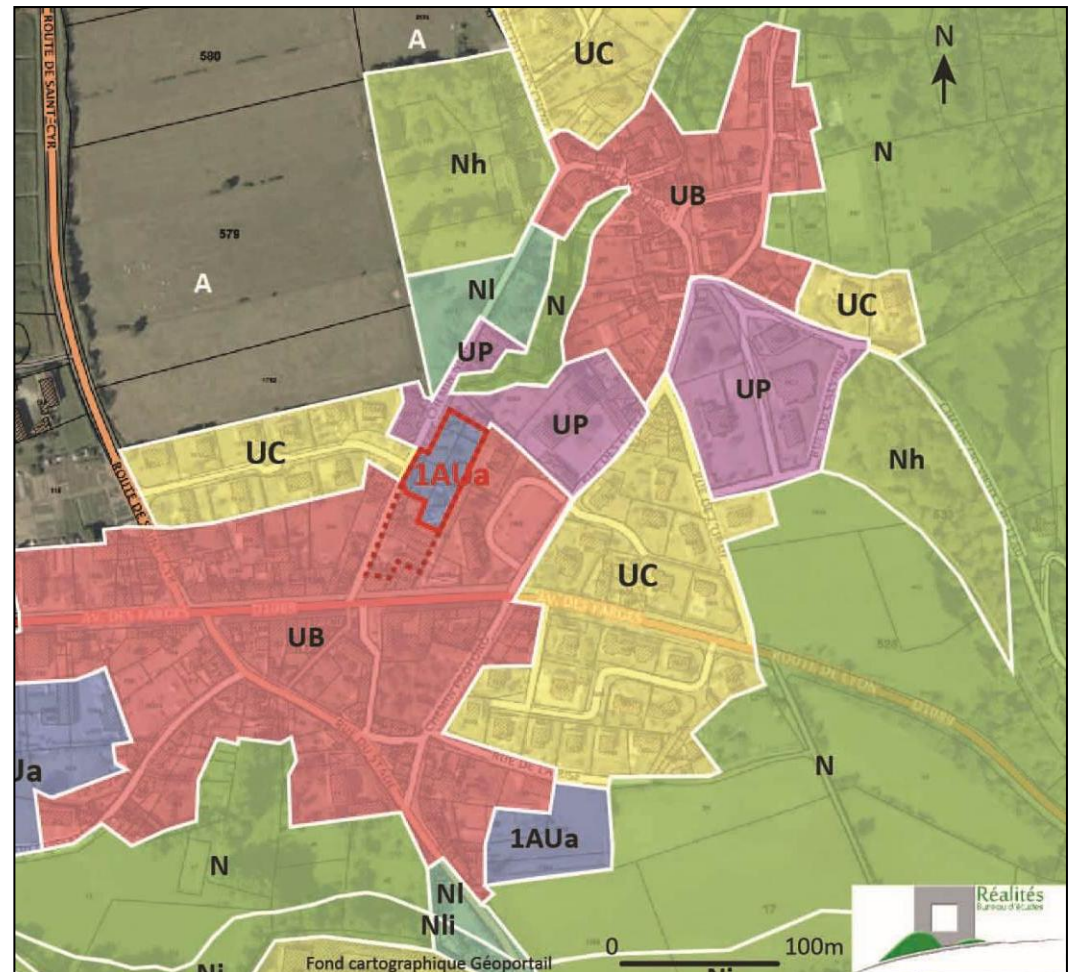
ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER À VOCATION D'HABITAT

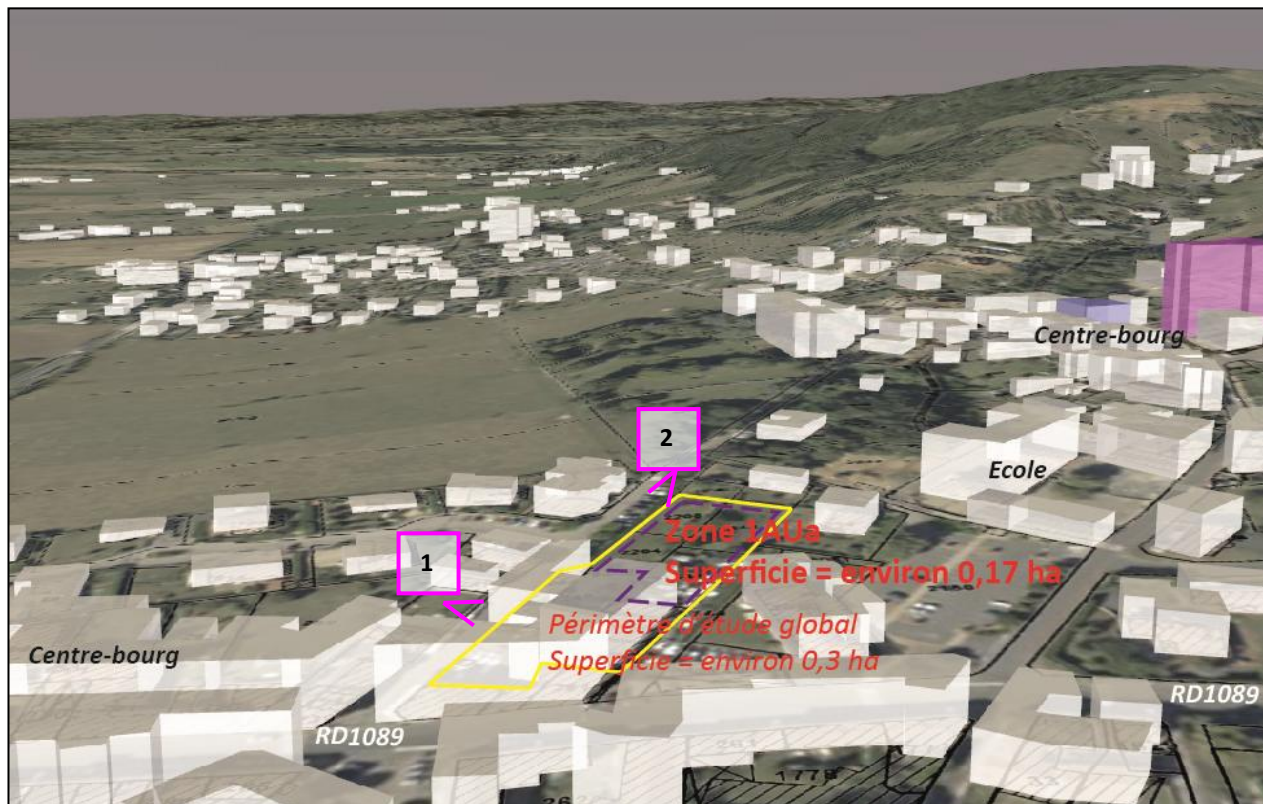
Secteurs	Zones 1AUa	Zone 2AUa
Le Centre Bourg	Ouverture à l'urbanisation immédiate en respectant les orientations d'aménagement et de programmation	
Le Ruisseau	Ouverture à l'urbanisation immédiate en respectant les orientations d'aménagement et de programmation	Ouverture à l'urbanisation après évolution du PLU, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation

ZONE DU CENTRE-BOURG

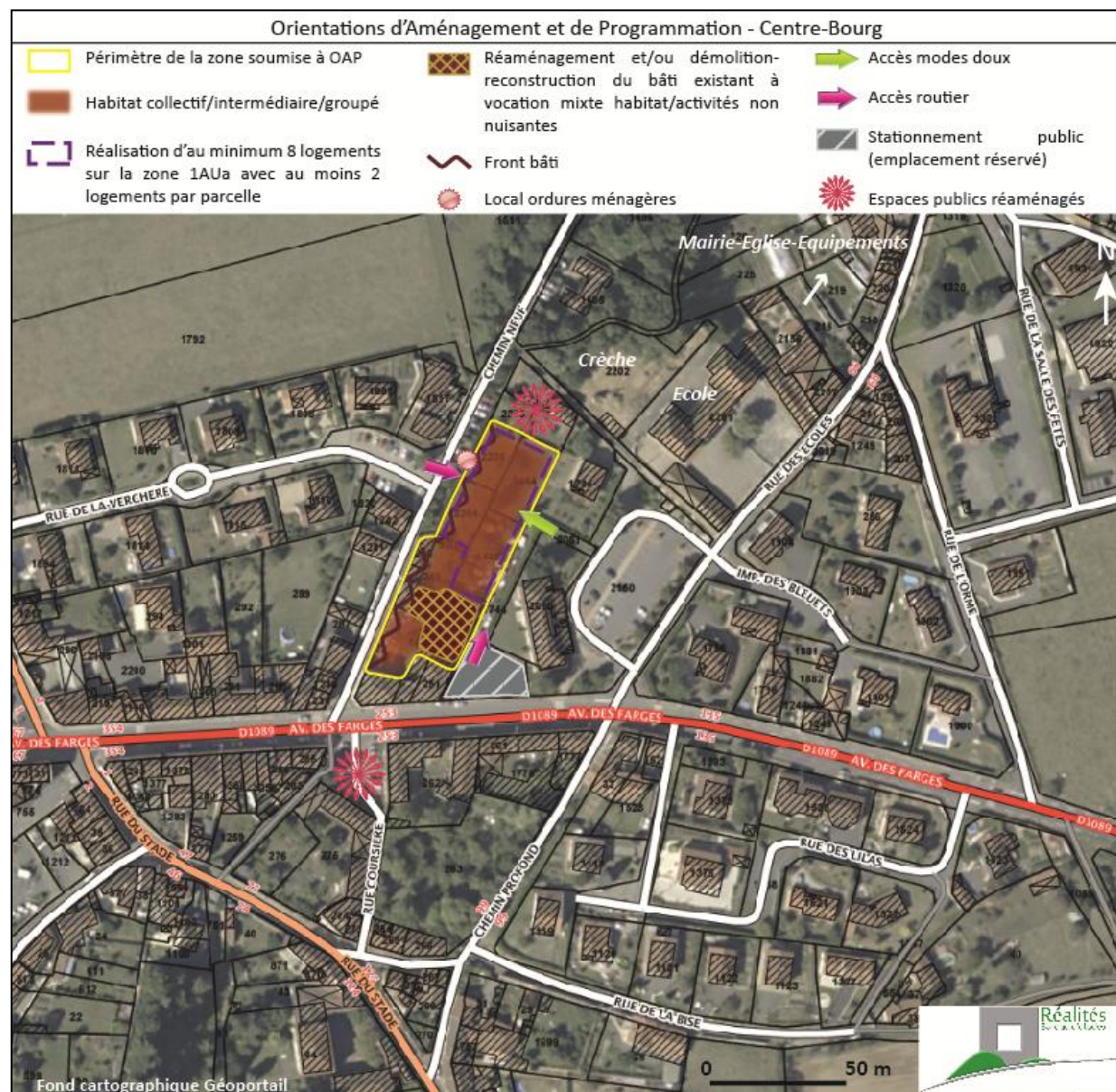
Description du site actuel

- **Zonage** : le secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation comprend une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat 1AUa et une partie de la zone urbaine mixte du centre-bourg UB.
- **Superficie** : le périmètre global soumis à orientations d'aménagement et de programmation s'étend sur environ 2 900 m², dont 1 660 m² zonés en 1AUa.
- **Localisation** : au cœur du centre-bourg entre le centre autour de l'Eglise et le centre-rue situé de part et d'autre de la RD1089, proximité de l'école et des divers équipements.
- **Accès-desserte** : à l'arrière de la RD1089, bordé par le Chemin Neuf à l'Ouest et par l'espace de stationnement de l'école à l'Est.
- **Composition** : présence d'un garage automobile sur l'avant de la zone qui a vocation à se déplacer, et de parcelles libres de construction sur l'arrière.





Principes d'aménagement



■ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone :**

- Aménagement au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone.

■ **Densité – programme de logements :**

- Sur la zone 1AUa (périmètre pointillé violet), la densité minimale est de 45 logements à l'hectare en cohérence avec les formes denses du centre.
- Soit au minimum 8 logements neufs à créer sur la zone 1AUa avec un minimum de 2 logements par parcelle existante sur le schéma ci-dessus.
- Le bâtiment du garage peut être réaménagé ou démoli/reconstruit, dans l'objectif de création de logements voire d'activités non nuisantes (de type commerces, services hors garage automobile).

■ **Formes urbaines :**

- Sur l'ensemble de la zone, les formes urbaines à développer sont celles du collectif, de l'intermédiaire, et/ou du groupé.
- Les constructions devront constituer un front bâti sur le Chemin Neuf, dans l'objectif de poursuivre l'effet de rue existant.

■ **Cadre de vie :**

- Présence de plusieurs projets de mise en valeur à proximité : place du Tilleul, espace public devant la crèche, création d'un parc paysager à proximité du Château (emplacement réservé), liaison douce le long du Pisse-Chat (emplacement réservé), ...
- Mise en place d'une aire de stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

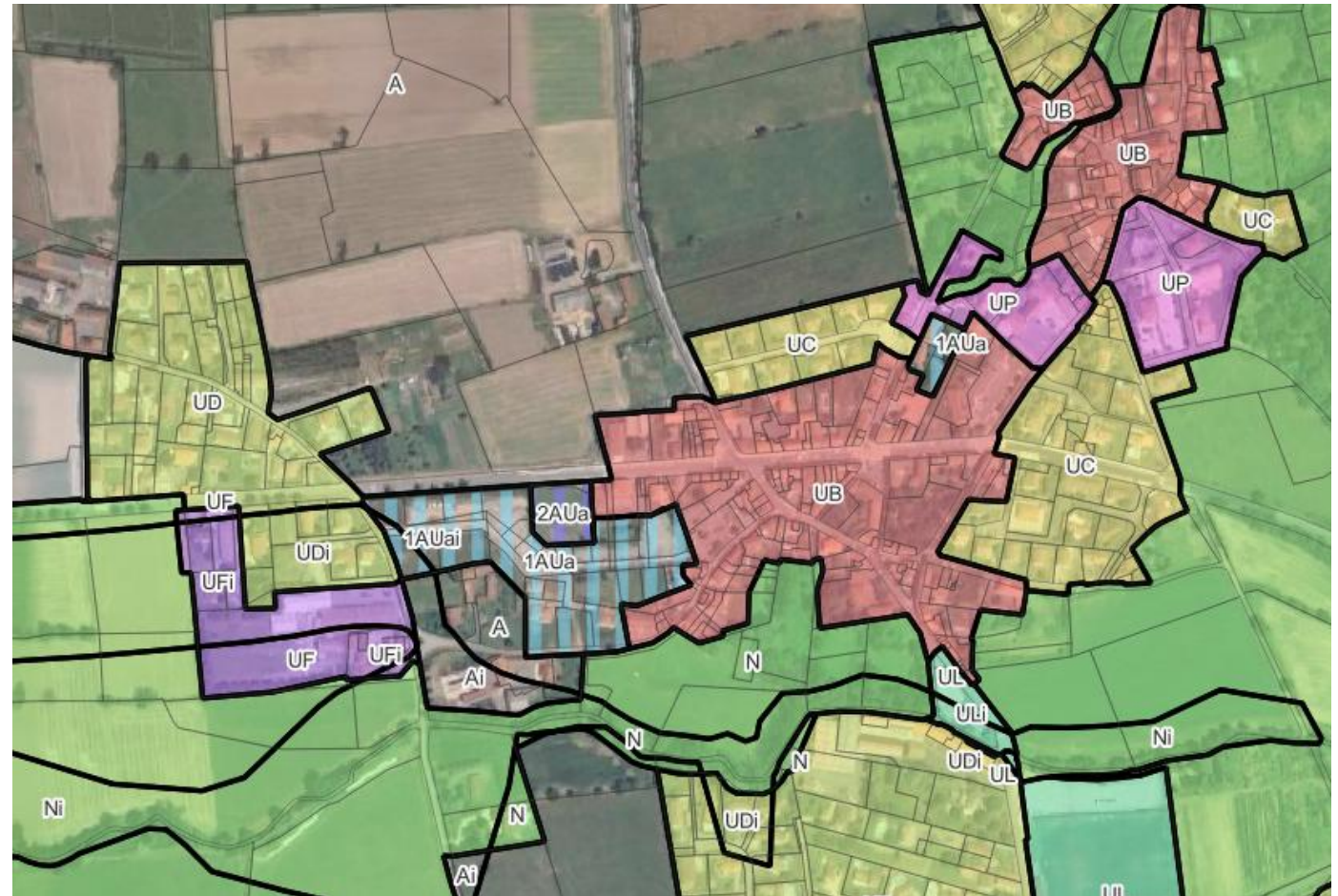
■ **Desserte – déplacement :**

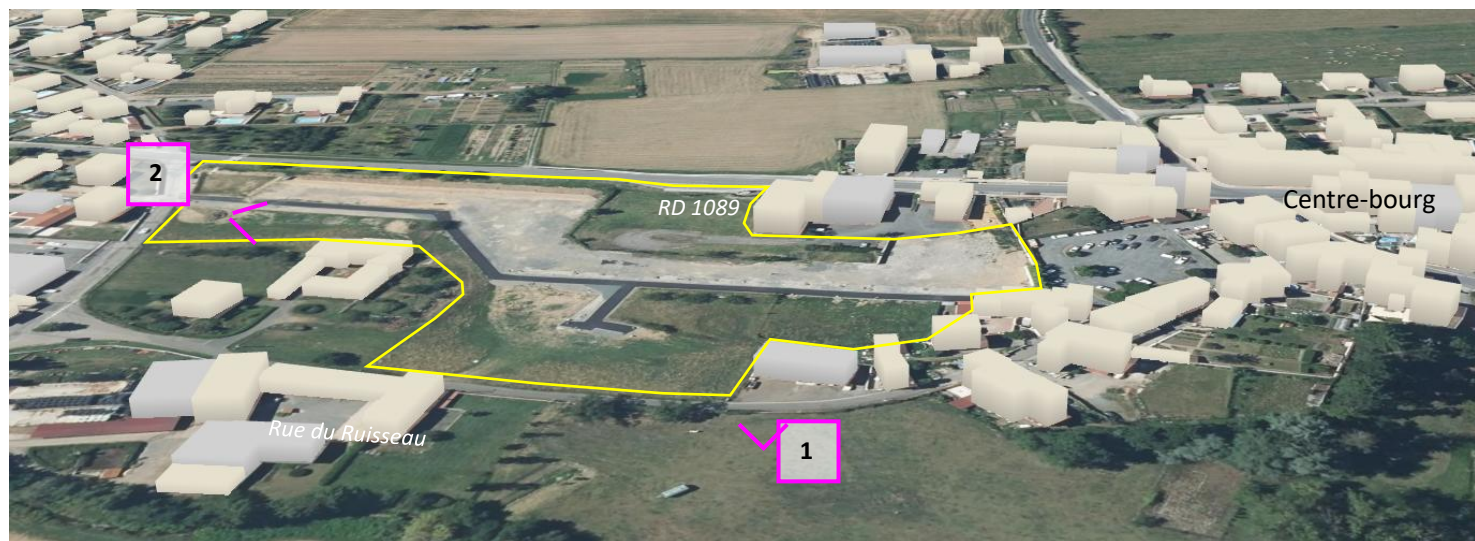
- Deux accès à la zone devront être créés : un depuis le chemin neuf entre les parcelles actuelles n°2205 et 2204 et un depuis l'espace de stationnement qui sera créé (mise en place d'un emplacement réservé) à l'arrière de la RD1089.
- Un accès uniquement modes doux devra être conservé afin de permettre un lien entre la zone et l'espace de stationnement de l'école.

ZONE AU RUISSEAU

Description du site actuel

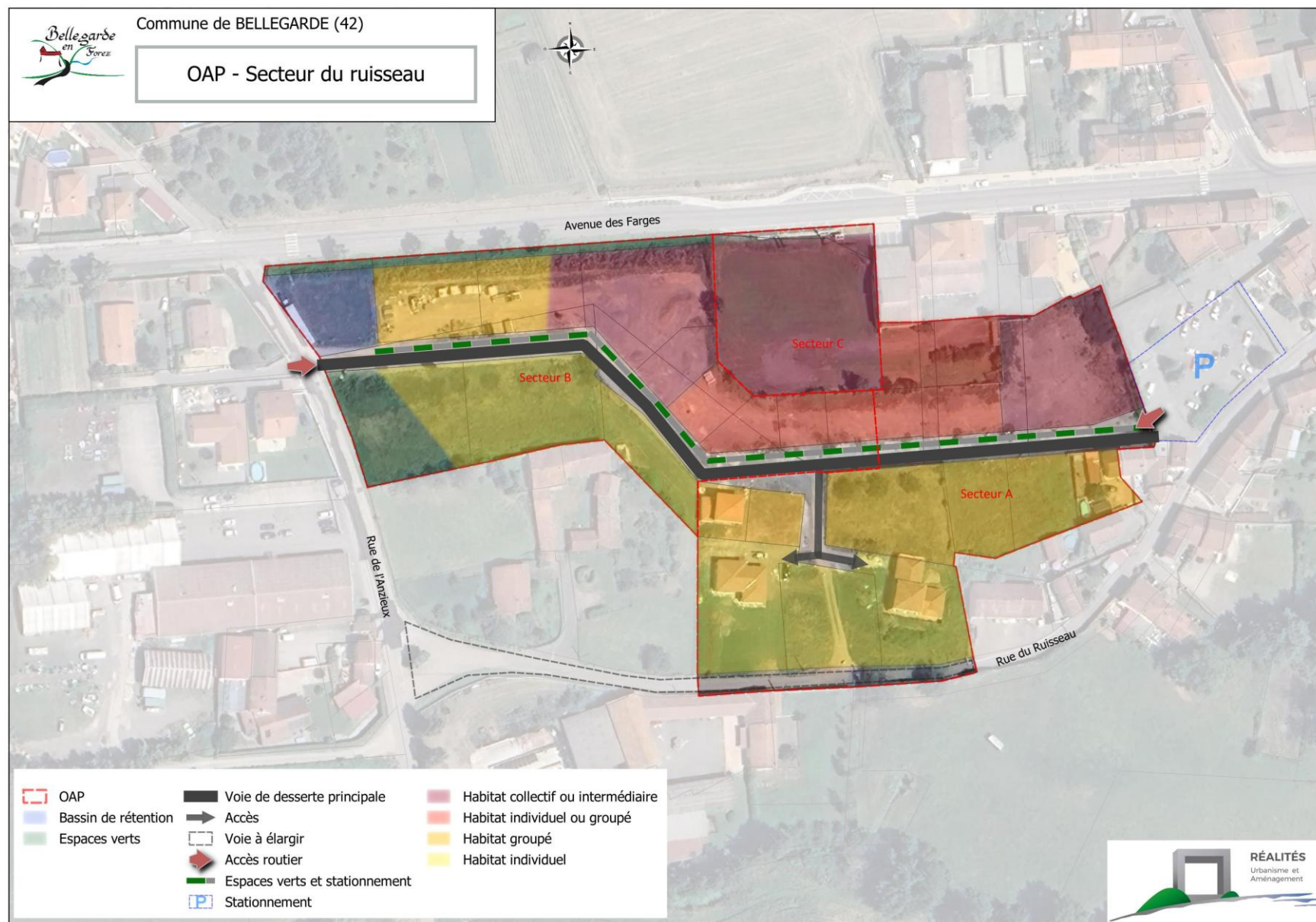
- **Zonage** : le secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation comprend deux zones une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat : une zone opérationnelle 1AUa et une zone non opérationnelle 2AUa nécessitant une procédure d'évolution du PLU après l'urbanisation de la zone 1AUa.
- **Superficie** : environ 2 ha au total avec 1,9 ha pour la zone 1AUa, 0,1 ha pour la zone 1AUai et 0,25 ha pour la zone 2AUa.
- **Localisation** : en continuité Ouest de l'enveloppe du centre-bourg.
- **Accès-desserte** : au Sud de la RD 1089, au Nord de la rue de la Ruisseau, et à l'Est de la rue de l'Anzieux.
- **Composition-exposition** : parcelles non occupées (ex entreprise de stockage et vente de matériaux), parcelles en partie construites en habitation. Exposition au Sud favorable, et terrain plat.







Principes d'aménagement



Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour l'aménagement de la zone 1AUa et les grandes lignes de la zone 2AUa. Elles pourront être revues pour la zone 2AUa lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

■ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone :**

- Ouverture immédiate pour le secteur A de la zone 1AUa.
- Ouverture à partir de 2026 et lorsque le secteur A sera finalisé pour le secteur B de la zone 1AUa.
- Ouverture après procédure d'évolution du PLU pour la zone 2AUa (secteur C) après l'urbanisation de la présente zone 1AUa.
- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des zones avec possibilité d'une urbanisation en plusieurs tranches opérationnelles.

■ **Vocation de la zone - Densité :**

- Réaliser une opération de renouvellement urbain sur ce site, en continuité immédiate du centre-bourg.
- Vocation d'habitat de la zone.
- Construire avec une densité minimale globale de 19 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone, soit au minimum 41 logements, et pour chacune des zones, soit :
 - soit un minimum de 19 logements pour la zone 1AUa (secteur A)
 - soit un minimum de 22 logements les-secteur B et C (en partie zone 1AUa et en partie zone 2AUa).

■ **Vocation de la zone - Formes urbaines :**

- Sur l'ensemble de la zone, les formes urbaines à développer sont celles du collectif, de l'intermédiaire, de l'individuel et/ou du groupé. L'habitat individuel est privilégié le long de la rue du Ruisseau, tandis que dans le cœur d'îlot, des formes plus denses sont attendues (habitat intermédiaire et/ou groupé). De l'habitat collectif et/ou intermédiaire est attendu au droit de la RD1089, la profondeur du tènement permettant d'édifier des constructions plus importantes tout en étant implantées en retrait de la route départementale.
- Les constructions seront implantées en créant des fronts bâtis afin de poursuivre la morphologie du centre-bourg.
- Sur la partie Nord de la voirie structurante, un front bâti sera créé avec un certain recul par rapport à la voie, afin de bénéficier d'un espace orienté côté Sud et d'un ensoleillement.

■ **Mixité sociale :**

- Selon l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, ce secteur répondra à l'ensemble des besoins de la commune en terme de mixité sociale, avec la création de minimum 25 % de logements locatifs sociaux dans la zone, avec un minimum de 10 logements sociaux au total.
- Ces logements locatifs sociaux seront réalisés au sein de la zone 1AUa (secteur B).

■ **Cadre de vie :**

- Création d'espaces publics, au sein de la zone, d'espace de rencontre et convivialité et d'espaces verts.
- Prendre en compte le risque inondation en ne permettant aucune construction dans la zone inondable dans le respect du projet de PPRNPI mais en aménageant des espaces verts, des espaces publics,... en limite Est du site (zone 1AUai).
- Préservation des deux arbres identifiés sur la carte.

- Création d'une trame verte urbaine représentant une superficie d'au moins 20 % de l'ensemble des deux zones, à savoir minimum 0,5 ha, et pouvant s'appuyer sur les espaces verts à créer le long de la RD1089 au Nord de la zone, ceux à aménager en partie Ouest (zone inondable et recul par rapport à l'exploitation agricole) et d'aménagements ouverts pour la gestion des eaux pluviales, de type noues ou bassins paysagers, notamment le long de la voirie structurante.

■ **Gestion des eaux pluviales :**

- Assurer une gestion des eaux pluviales globale et cohérente sur l'ensemble du site.

■ **Desserte – déplacement :**

- Aucun accès nouveau sur la RD1089.

- Prendre en compte la possibilité de « déviation » à terme du bourg par la création d'une voie structurante depuis la RD10 et rejoignant la RD1089, nécessitant un aménagement des rues du Ruisseau et de l'Anzieux, et la modification de leur intersection.

- Créer une voirie structurante de la zone reliant la voie communale et le parking public présent à l'Est à la rue de l'Anzieux à l'Ouest, support de l'aménagement de la zone.

■ **Stationnement :**

- Créer des espaces de stationnement suffisants pour les besoins de la zone, notamment des stationnements paysagers le long de la RD1089.

■ **Desserte – modes doux :**

- Prévoir un accès piétonnier facilité de la zone à l'arrêt de transport en commun présent le long de la RD1089, notamment depuis la voirie structurante, sur une largeur de minimum 2 mètres.

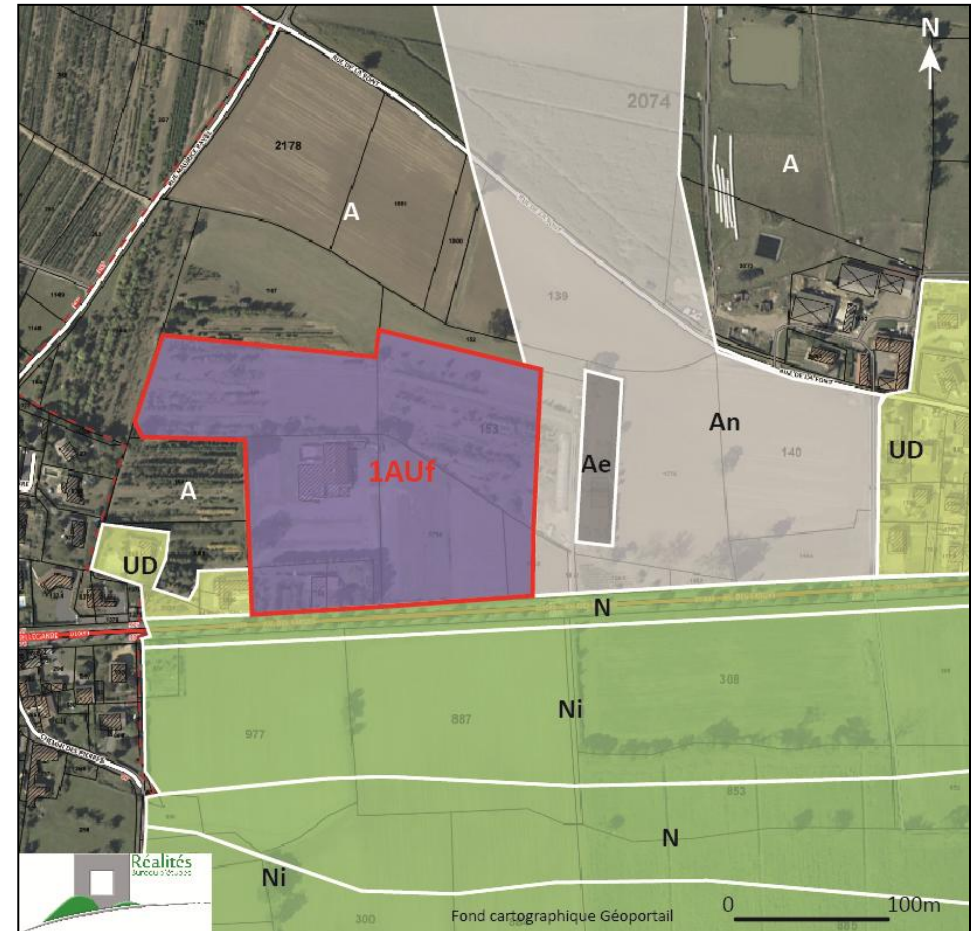
- Intégrer des liaisons modes doux au sein de la zone de façon mitoyenne aux voiries et/ou indépendantes, notamment le long de la RD1089, de la rue de l'Anzieux, de la voirie structurante de la zone, de la rue du Ruisseau.

- Créer une liaison modes doux d'une largeur minimale de 2 mètres entre la voirie structurante et la rue du Ruisseau sur la partie Sud du site.

ZONE DES VORZINES

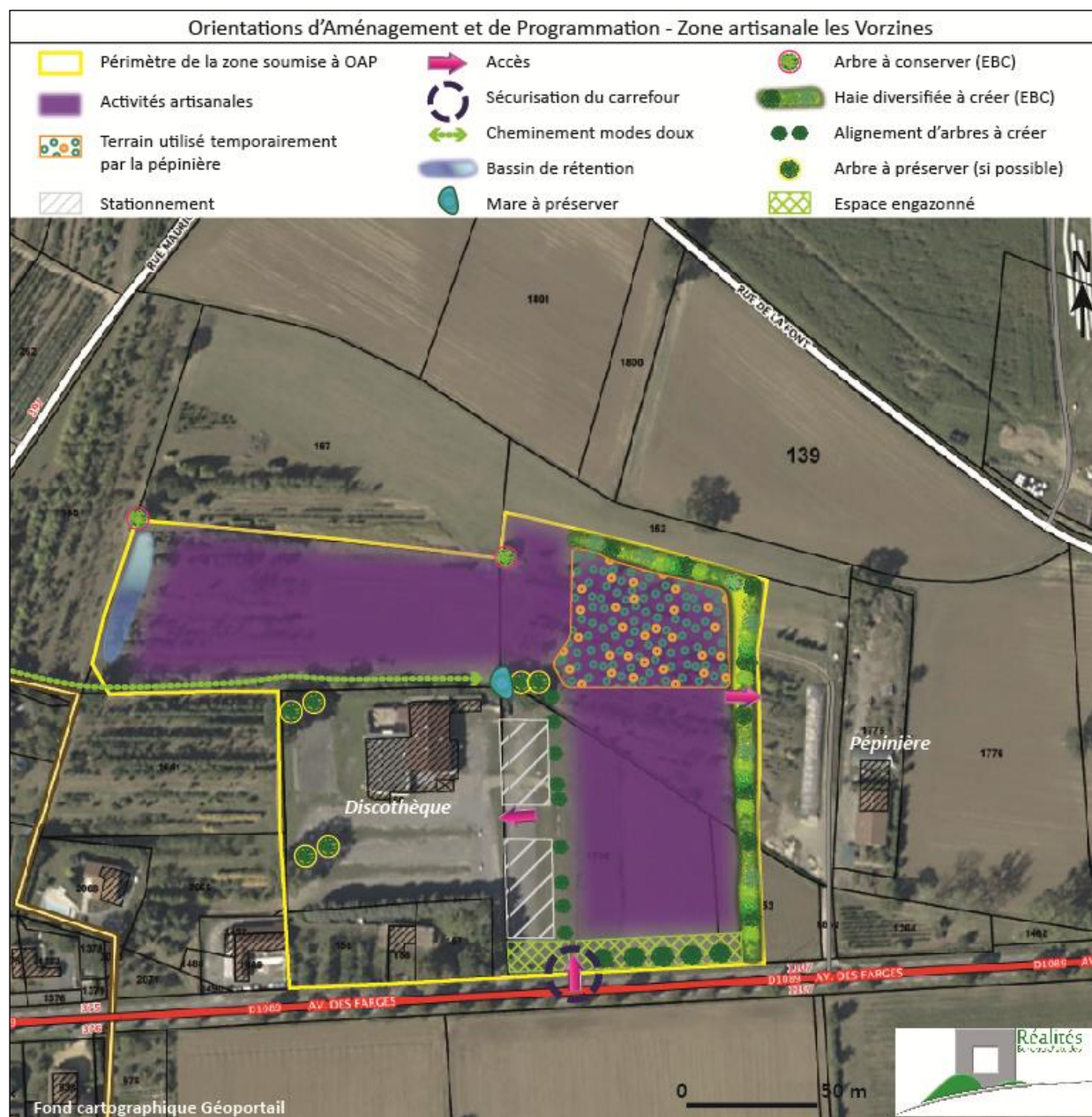
Description du site actuel

- **Zonage** : zone d'urbanisation future opérationnelle à vocation d'activités artisanales 1AUf, zone de compétence intercommunale.
- **Superficie** : environ 35 340 m² dont 9 950 m² actuellement occupés par des constructions.
- **Localisation** : en partie Ouest du territoire communal, de façon quasi-limitrophe avec Saint-André-le-Puy.
- **Accès-desserte** : secteur situé le long de la RD1089.
- **Composition** : présence d'une discothèque au cœur de la zone, d'une habitation en partie Sud le long de la RD1089, d'une parcelle exploitée par la pépinière située plus à l'Est et d'une parcelle libre non utilisée par l'activité agricole le long de la RD1089.



Principes d'aménagement





■ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone :**

- Aménagement d'ensemble cohérent de la zone dans le respect des orientations définies, pouvant s'urbaniser en plusieurs tranches opérationnelles.

■ **Composition :**

- Réalisation à terme d'environ 6 lots à destination d'activités artisanales. Vocation principale artisanale avec possibilité de développer des bureaux, des activités de services, des entrepôts, les constructions d'habitation liés expressément à un bâtiment d'activité, les surfaces commerciales si liées et complémentaires à l'activité artisanale principale.
- Maintien de l'activité de discothèque existante avec possibilité d'évolution : aménagement et extension à vocation de loisirs et changement de destination à vocation d'artisanat, de bureaux et de services.
- Maintien d'un lot à usage de la pépinière de façon temporaire, pour le moyen terme.
- Possibilité pour la construction à usage d'habitation existante de s'aménager, de s'étendre et de changer de destination à vocation d'artisanat, de bureaux et de services.
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone avec la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales, en partie Nord-Ouest de la zone.

■ **Cadre de vie :**

- Création d'une trame verte urbaine représentant une superficie de minimum 10 % de l'ensemble de la zone, à savoir minimum 3 534 m², pouvant s'appuyer sur les éléments ci-après (haie champêtre, aménagement paysager le long de la RD, la mare, les arbres,...).
- Création d'une haie champêtre multi-strates en bordure Est et Nord-Est de la zone (mise en place d'un espace boisé classé), sur une largeur de minimum 8 mètres. A l'Est, la clôture des lots devra se réaliser à l'Ouest de cette haie, afin que cette dernière soit perméable et participe au corridor écologique présent à l'Est de la zone étudiée.
- Accompagnement arboré de la voie de desserte interne.
- Intégration paysagère de la zone par la réalisation d'un aménagement paysager le long de la RD1089 sur une profondeur minimale de 15 m : alignement d'arbres, engazonnement, ... A noter que cette bande sera laissée à disposition de la pépinière ce qui lui permettra de maintenir son activité tout en participant à la végétalisation du site.
- Préservation de plusieurs arbres présents sur la zone (mise en place d'espaces boisés classés).
- Préservation au mieux d'autres arbres présents sur le site et identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement ci-dessus.
- Maintien de la mare présente sur le site.

■ **Desserte – déplacement :**

- Sécurisation de l'accès unique à la zone depuis la RD1089, par l'aménagement d'un tourne-à-gauche en concertation avec le Conseil Départemental.
- Maintien et amélioration des accès à la discothèque et à la pépinière.
- Création d'une voie de desserte interne à la zone avec aire de retournement permettant à terme de desservir tous les lots.
- Maintien/recréation d'espaces de stationnements à l'Ouest de la voie de desserte, à usage de l'ensemble des activités de la zone.
- Réalisation d'une liaison modes doux en site propre entre l'espace de retournement de la voie routière et la rue Maurice Ravel située à l'Ouest de la zone.