



# Commune de Saint-Josse

Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois

## Plan Local d'Urbanisme Orientations d'aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération  
n° 2018-238 du 11 octobre 2018

Le Président de la CA2BM,

Bruno COUSEIN



du :





## PREAMBULE

### I. CONTEXTE JURIDIQUE

#### **Article L.151-1 et L.151-2 du Code de l'Urbanisme**

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...).

#### **Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **Art L. 151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme**

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.

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.

VILLE DE SAINT JOSSE

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. 151-35 et L151-36.

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.

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 141-16 et L. 141-17 du présent code.

## **II. PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **L. 152-1 du Code de l'Urbanisme**

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. 151-6 et avec leurs documents graphiques.

### **L152-8 du Code de l'Urbanisme**

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

VILLE DE SAINT JOSSE

#### **L.152-4 du Code de l'Urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population de Saint Josse ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- et de projeter les besoins de la commune en termes de développement urbain.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme autant d'objectifs à atteindre.

Aussi les orientations suivantes développent les prescriptions à appliquer sur les zones de développement afin de respecter l'environnement et les paysages, et de valoriser le cadre de vie intrinsèque de Saint Josse et aux sites choisis.

L'orientation d'aménagement établie respecte les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle permet de visualiser ces principes à une autre échelle de détail.

Sur Saint Josse, le développement urbain se fera par le biais d'une zone de développement permettant la jonction entre le Chemin du Petit Capelle et le chemin Saint Barnabé.

### **Conceptions architecturales**

Sur ce secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, Il est demandé que les projets présentent les meilleures qualités de la création contemporaine et développent des principes innovants de haute qualité environnementale.

Les notions de confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif doivent être prises en compte dans la réalisation du projet.



Une conception bioclimatique des logements doit être recherchée. L'objectif est de récupérer au maximum les apports solaires en hiver et de réduire ces mêmes apports en été pour la réduction de la consommation énergétique.

Les formes urbaines devront être réfléchies de manière à s'intégrer au mieux au paysage environnant.

Lorsque le sol le permet, la gestion des eaux pluviales devra être réfléchie à la parcelle

VILLE DE SAINT JOSSE



## OAP : zone 1AU chemin du Petit Capelle et chemin Saint Barnabé

### 1. Situation de la zone à urbaniser

La zone d'urbanisation future se situe en complément du cœur de bourg, entre le chemin du Petit Capelle et le chemin Saint Barnabé. Ce secteur constitue le seul secteur de développement stratégique de la commune, hors empreinte environnementale d'intérêt.

La zone représente une superficie de 2.82 hectare à vocation d'habitat et inclue les équipements actuels cimetière et terrain de sport pour 0.82ha.

Elle permet de relier les deux chemins et de conforter ainsi les zones UB et UA qu'elle relie.

Elle esquisse une première phase de jonction avec l'équipement de football situé en contrebas (zone Ns) et permet de conforter le centre bourg en jouant un rôle de jonction entre les équipements en place.



VILLE DE SAINT JOSSE

## 2.Principes d'aménagement

Ce secteur est aujourd'hui occupé par des terres agricoles.

Les principes d'aménagement détaillés ci après sont issus d'une étude de faisabilité réalisée en 2012 par la société ADEVIA aujourd'hui Territoires 62. Le périmètre initial d'approche était plus important que la zone 1AU calée au zonage. Sa réduction tient compte des aléas de programmation, des aléas de décision politique, des aléas législatifs ...

Les principes de la présente OAP s'appliquent donc au strict périmètre de la Zone 1Au reprise au graphique de l'OAP.

### Desserte

La desserte de la zone doit permettre de connecter au mieux cette nouvelle opération au tissu urbain existant.

Le chemin du petit Capelle sert de voie d'accroche de l'opération groupée située plus au Nord.

Le chemin Saint Barnabé sert déjà de desserte des équipements sportifs latéraux.

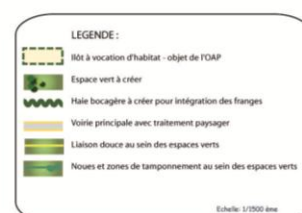
Ces deux voies seront utilisées comme accroche d'accessibilité des futures constructions au tissu urbain existant. La desserte de la zone se fera à partir d'une boucle principale permettant de connecter les deux chemins entre eux.

Des accès sont maintenus en direction de la plaine agricole permettant un développement futur.



Commune de Saint Josse

Réflexion sur l'aménagement de la zone  
de développement 1AU



VILLE DE SAINT JOSSE



## Intégration paysagère

La zone se situe sur un flanc agricole en pente adossé au centre bourg « perché ».  
Sa connexion au tissu urbain doit donc être soignée et son positionnement la rend visible depuis la RD d'entrée de commune.

Pour cette raison, l'OAP prévoit la constitution d'une haie bocagère d'intégration, l'objectif étant d'épaissir le tissu urbain et donc de décaler le traitement des arrières existants. La voie principale est accompagnée par un aménagement végétal de type noue permettant de recueillir et tamponner les eaux pluviales.

Le point bas hors zone AU servira de tamponnement des eaux et sera traité de manière paysagère.

Un cheminement piéton permettra de relier à terme le terrain de foot situé en contrebas et accessible en voiture par la RD et les équipements au point haut.

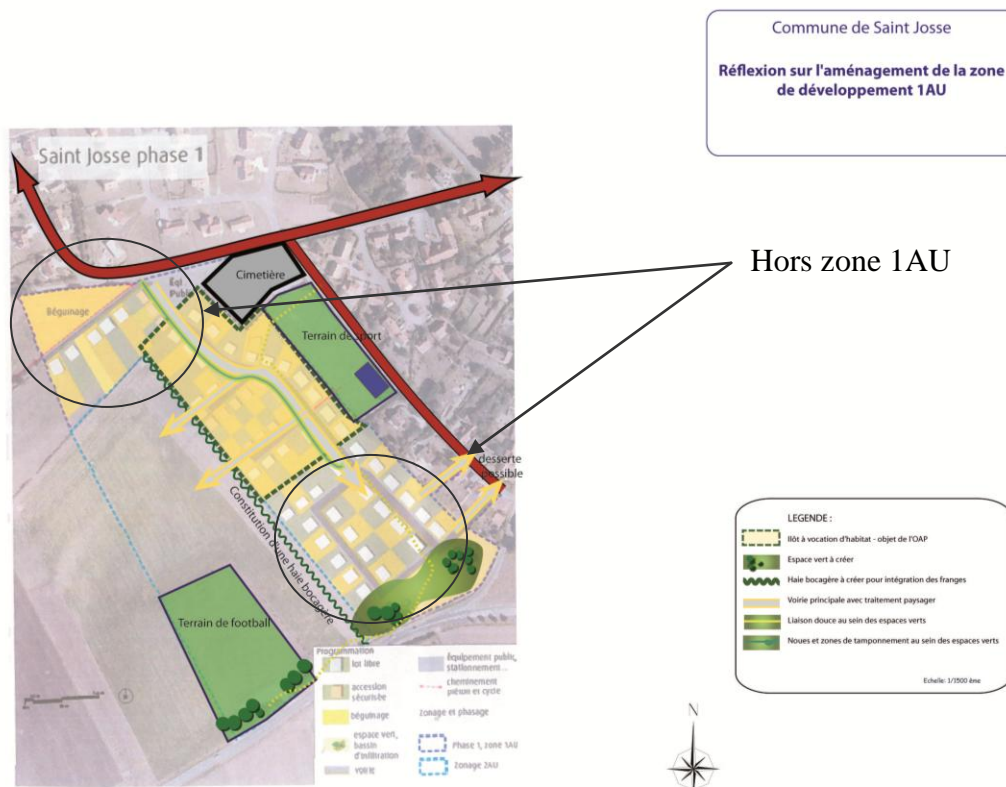
Les plantations devront être constituées d'essences locales multi-espèces.

## Habitat

Une mixité sociale et intergénérationnelle est imposée sur la zone avec à minima en terme de programmation :

- 10% de logement locatifs aidés
- 20% de logement en accession à la propriété

Une densité minimale de 20log/ha est imposée.



VILLE DE SAINT JOSSE

## OAP : zone 1AUA extension de la « Judocienne »

### 1. Situation de la zone à urbaniser artisanale

La zone d'urbanisation future à vocation artisanale complète à l'intérieur des terres la zone Activités existante « La Judocienne » desservie par le giratoire de la RD143.

La zone 1AUA de 1.21ha finalise dans la continuité des bâtiments économiques existants la zone d'implantation économique au lieu dit La Capelle, caractérisé par une densité des constructions en place (densité analysée au regard de la morphologie de Saint Josse). En effet, la commune se compose de plusieurs entités urbaines, de densité similaire au centre-bourg.

La Capelle projette une morphologie en étoile à partir de l'intersection des RD principales qui traversent la commune, rassemblant environ 80 constructions à usage d'habitation associées à des activités en place. La zone 1AUA correspond donc à une extension en continuité des agglomérations et villages au sens de la Loi Littoral (L121-8 du CU).



VILLE DE SAINT JOSSE

## 2.Principes d'aménagement

Ce secteur est une friche correspondant à une ancienne briqueterie.

### Desserte

La desserte de la zone se fait par le prolongement de la voie de desserte de la zone existante qui possède un embranchement sur le giratoire de la RD143.

### Intégration paysagère

La zone en deuxième front des activités en place, ceinturée par un écran végétal existant. Cet écran est préservé par un EBC au plan de zonage.

L'objectif étant une intégration optimale des emprises artisanales à venir, la protection EBC occultera la perception de la zone depuis les axes de desserte RD143 et RD144E.

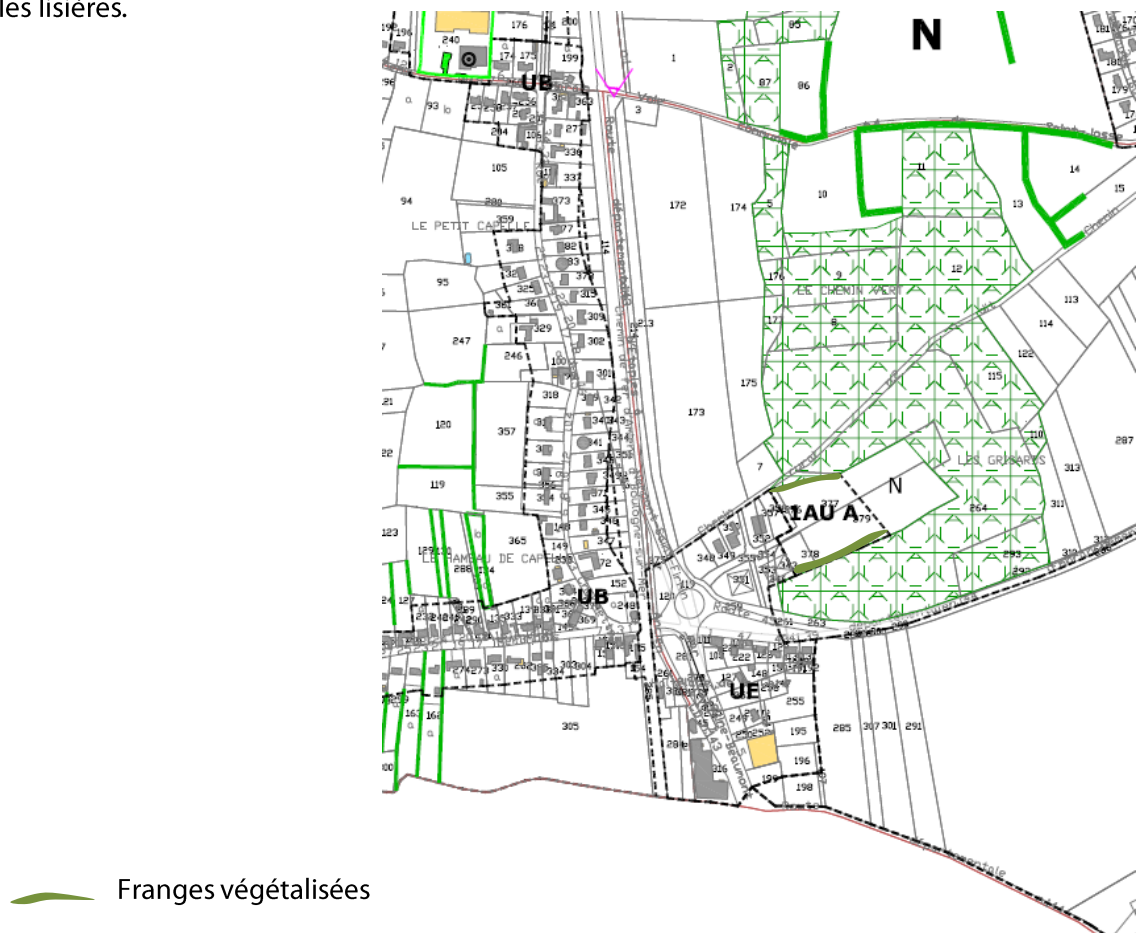


Vue de l'EBC depuis la RD144E



Vue de l'EBC depuis la RD143

Néanmoins, l'OAP prévoit la constitution d'une haie aux franges de l'EBC pour en préserver les lisières.



Les plantations devront être constituées d'essences locales multi-espèces et multi strates. Réalisées en fond de parcelles privées, elles permettront un tampon végétal avec les éléments boisés classés.