

DÉPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME

Commune de



3

Version avec
modifications
apparentes pour
modification
simplifiée n°1



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

EXTRAITS : SITES N°2 – ZONE AUG « RUE DE LA
ROSERAIE » ET N°3 – ZONE AUG « RUE DU PARC »

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 21 mai 2012

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 20 décembre
2017

APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du 23 mai 2019

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

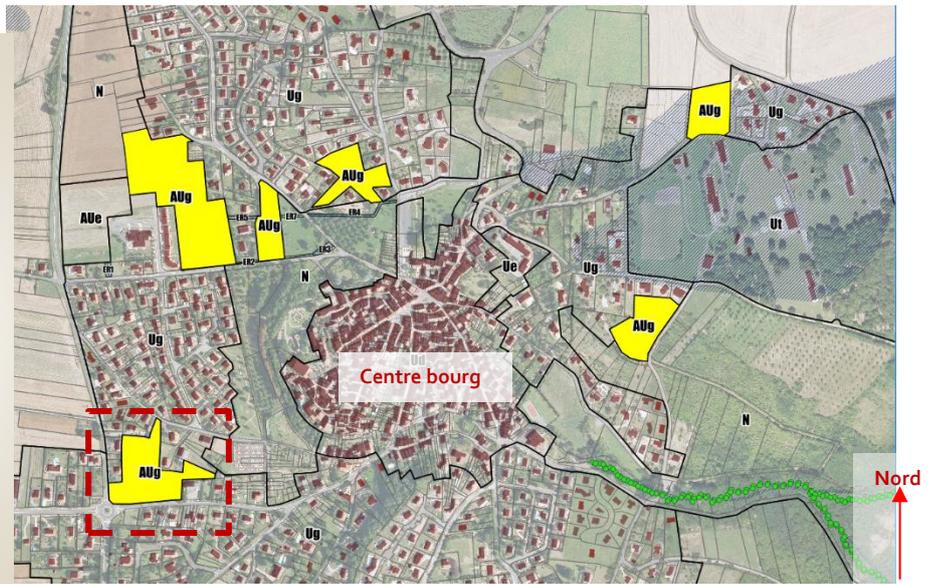
Site n°2 : zone AUg « rue de la Roseraie »

Situation

La zone AUg se situe dans la partie Ouest du bourg. Elle correspond à un secteur libre au sein de l'enveloppe bâtie des zones périphériques du centre bourg de Mirefleurs. Elle est située à l'intersection de la RD751 dite rue de la Roseraie et de la RD1.

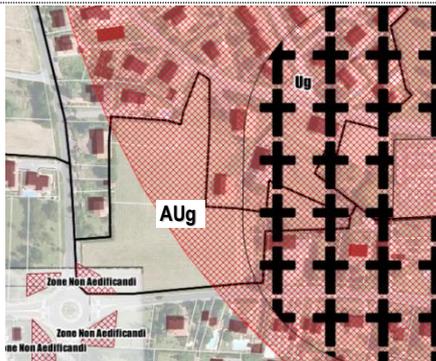
Elle est formée par les parcelles : OI 1334, 1516, 1519 (en partie), 1512, 981, 976, 977 et 979.

Surface de la zone AUg : 11 904 m²

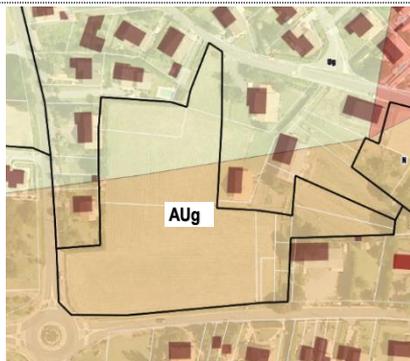


Caractéristiques

- Topographie faible, peu marquée. La zone AUg se situe sur un secteur relativement plan.
- Risque Argiles : la moitié Sud de la zone est en aléa moyen ; la partie Nord en aléa faible.
- Risque Ruissellement : la frange sud de la zone est concernée par un risque de ruissellement et notamment la trame « secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'étude complémentaire ». Des prescriptions règlementaires sont à prendre en compte.
- Patrimoine : une partie de la zone se situe dans le périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques.
- Présence probable de zones humides (selon le pré-inventaire du Sage Allier Aval) : l'aléa moyen couvre la partie Nord de la zone.
- Les terres ne sont pas concernées par une activité agricole.
- La partie Est de la zone est couverte par la Servitude d'Utilité Publique « Cimetière ». Cependant, cette servitude n'induit pas l'inconstructibilité. Une autorisation de la commune permet l'urbanisation de ce secteur.
- SRCE Auvergne : la zone n'est pas concernée.
- La zone AUg se situe dans la zone d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement.



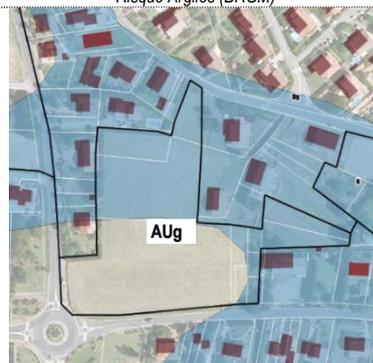
Servitudes d'Utilité Publique



Risque Argiles (BRGM)



Risque Ruissellement « secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'étude complémentaire »



Présomption de Zones Humides (Sage Allier Aval).



Vue de la zone depuis l'Est

Objectifs

- Permettre de répondre aux objectifs de développement du territoire, pour la prochaine décennie, sous réserve des capacités de la station d'épuration.
- Développer une offre de logements plus diversifiée, afin de répondre à différents besoins et attirer de jeunes ménages
- Réussir une nouvelle greffe urbaine (connexions, mixité, formes urbaines...) → Notion de « couture urbaine ».

Enjeux

- Des vues depuis la RD1 sur le bourg ancien de Mirefleurs à préserver.
- Des hauteurs de constructions à mettre en adéquation avec l'existant afin de ne pas concurrencer l'existant et assurer l'intégration optimum des futures constructions → Limiter la hauteur des constructions et créer des « plans » successifs.
- Une entrée vers le centre bourg à valoriser.
- Une possibilité d'aménager un réseau de liaisons douces (piétons / cycles).

Orientation d'aménagement

Mixité fonctionnelle:

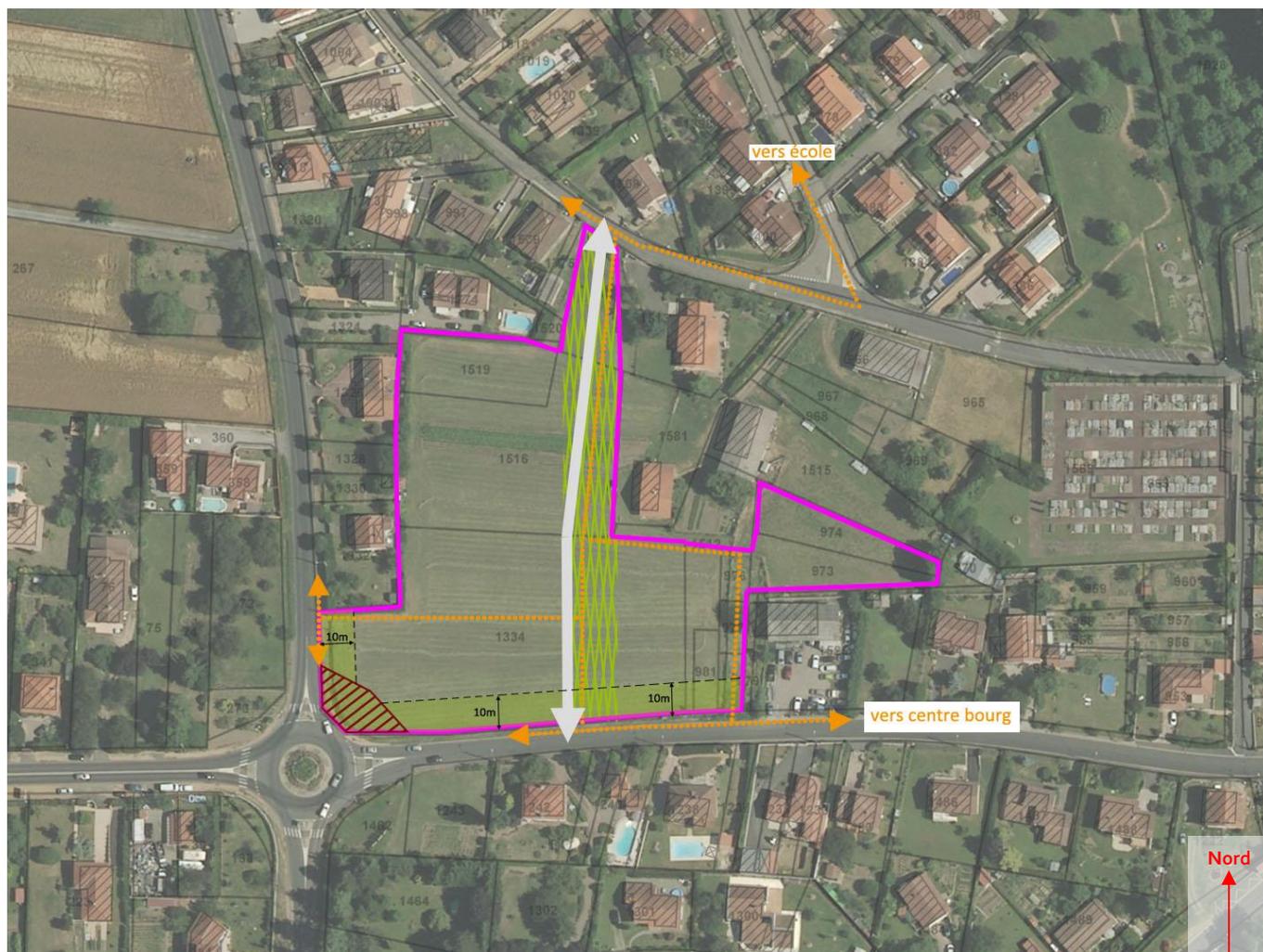
Objectifs :
Répondre à différents besoins, afin d'encourager au renouvellement de la population et de favoriser la réalisation de parcours résidentiels complets sur Mirefleurs.
Réaliser une opération d'ensemble à vocation résidentielle.

Prescriptions :
La surface de la zone AUg est de 11 904 m². D'une manière purement théorique, sur la base des objectifs du SCoT (700m² par logement individuel), la zone répondra à un objectif de densité de l'ordre de **17 constructions individuelles**.

- Secteur à destination d'habitation.
- Les constructions relevant des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisées.

Mixité sociale :

- 20% minimum de logements locatifs publics ou privés sur l'ensemble de la zone.



- Périmètre OAP
- Principe d'organisation de la desserte routière
- ↘ Principe d'organisation du maillage des modes doux
- ▨ Localisation préférentielle des espaces verts de type « coulée verte » le long de la voie principale de desserte
- Emprise préférentielle dédiée à la gestion paysagère des eaux pluviales
- 10m Marge de recul des constructions

Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)

Qualité architecturale, urbaine et paysagère et volumétrie des constructions :

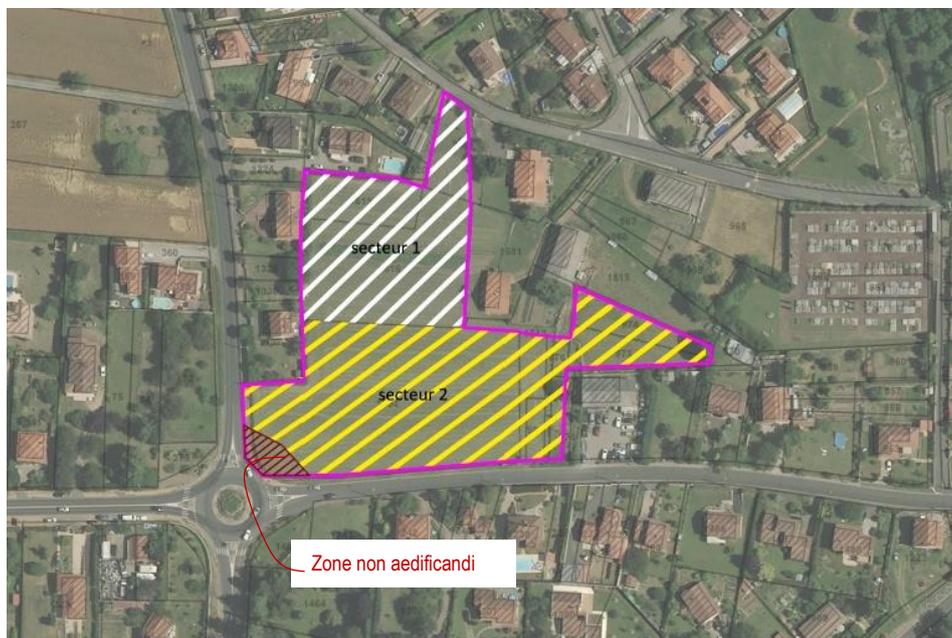
Objectifs :

Conforter la trame bâtie existante, tout en préservant les principales vues sur le bourg ancien : gestion importante de la densité et de la hauteur.
Créer un réseau viaire et un maillage piéton dans le prolongement de l'existant, facilitant l'accès au bourg et à ses services.

- Maintenir une zone non aedificandi à l'extrême Sud-Ouest de la zone, à la hauteur du giratoire, pour des raisons de sécurité vis-à-vis de la route. Cette zone non constructible aura une profondeur minimum de 12m par rapport à l'alignement de la voie à la hauteur du carrefour.
- Organisation spatiale des constructions selon le principe d'une graduation, afin de préserver les vues sur le bourg ancien :

*Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage **dans les secteurs non soumis au risque de ruissellement ; hauteur limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8,50 m au faitage dans les secteurs soumis au risque de ruissellement.**

*Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage **dans les secteurs non soumis au risque de ruissellement ; hauteur limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 5,50 m au faitage dans les secteurs soumis au risque de ruissellement.**



Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne :

Organisation fonctionnelle : les déplacements.

- Desserte routière :

* Principe de maillage en prolongement de la rue de la Roseraie et de la rue des Chelles.

* La création d'accès ou de sortie véhicules est interdite depuis la RD1. Les accès véhicules à la zone AUg ne s'effectueront pas sur la RD1 pour des raisons de sécurité. L'objectif est de ne pas multiplier les sorties sur cette voie principale et ainsi ne pas augmenter les risques. C'est notamment pour cette raison qu'une zone non aedificandi est mise en place en bout d'ilot de la zone AUg.

* Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.



L'accès principal à la zone AUG s'effectuera depuis la Rue de la Roseaie, mais sera éloigné du carrefour afin d'améliorer la sécurité.



L'autre accès s'effectuera par la rue des Chelles.



- Liaisons modes doux :

- * Espaces piétonniers d'au moins 1,50 mètre de largeur
- * Création d'un réseau de liaisons douces privilégiant :
 - ~ La desserte interne de la zone
 - ~ La connexion modes doux avec le reste du bourg.

Organisation fonctionnelle : Stationnement.

- L'ensemble de l'opération devra prévoir une capacité de stationnement suffisante, correspondant à un minimum de 2 places par logement.
- Des espaces communs dédiés au stationnement seront réalisés, et permettront de répondre au besoin en termes de stationnement visiteur, au minimum.

Desserte en transports en commun : Aménager des cheminements doux en direction des arrêts de bus.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Objectifs :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée à l'aménagement, tout comme la réalisation d'espaces publics, espaces verts et lieux de rencontre.*
- Gestion des eaux pluviales sous forme de coulée verte ou de noue(s) végétalisée(s) connectée(s) à un ou des bassins de rétention, participant à la qualité paysagère et environnementale du site.



Images références : noues et bassin de rétention paysagers

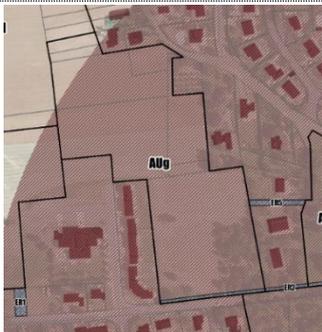
- La zone est concernée par des aléas de retrait-gonflement d'argile et de présence de zones humides. Charge à chaque pétitionnaire de réaliser des études de sols et d'envisager son projet selon les résultats.
- La frange sud de la zone est concernée par un risque de ruissellement « secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'étude complémentaire ». Des prescriptions réglementaires sont à prendre en compte.

Cadre de vie :

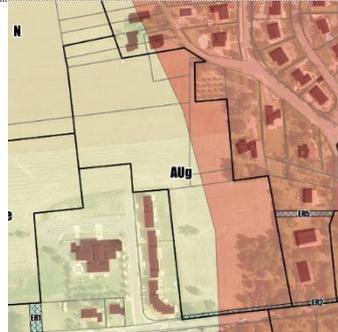
- Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.

Caractéristiques

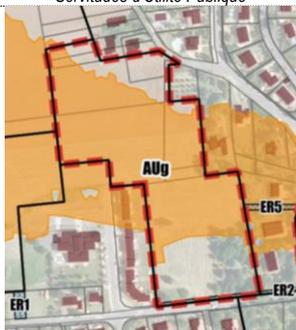
- Risque Argiles : la partie Est de la zone est impactée par un aléa fort.
- La zone est concernée par le risque ruissellement « secteur qui a fait l'objet d'une modélisation complémentaire » (identifié dans l'étude de ruissellement complémentaire, commune de Mirefleurs, HYDRATEC, nov2018). Des prescriptions réglementaires sont à prendre en compte.
- Patrimoine : la zone se situe en grande partie, dans le périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques.
- Présence probable de zones humides (selon le pré-inventaire du Sage Allier Aval) : l'aléa moyen couvre une grande partie de la zone.
- Une grande partie des terres est occupée par l'activité agricole. Elles sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique 2012 (PAC).
- SRCE : la zone n'est pas concernée.
- La zone AUg se situe dans la zone d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement.



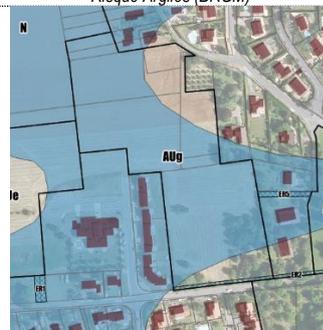
Servitudes d'Utilité Publique



Risque Argiles (BRGM)

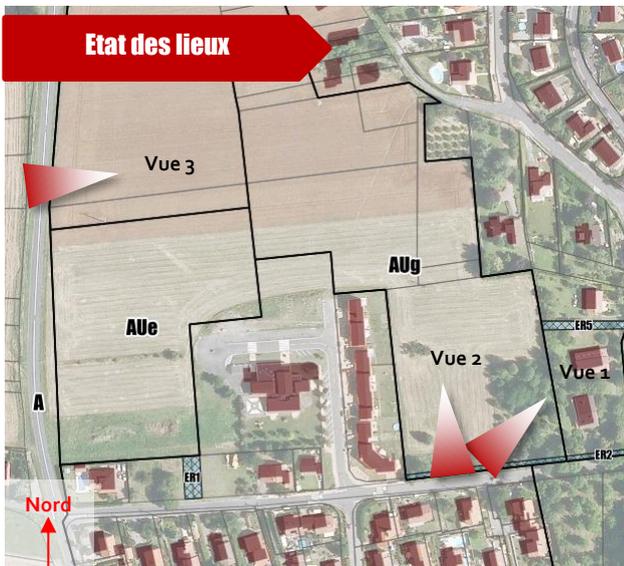


Risque Ruissellement « secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'étude complémentaire »



Présomption de Zones Humides (Sage Allier Aval).

Etat des lieux



Vue 1 – Grand jardin très arboré



Vue 2 – Topographie faible, peu marquée.



Vue 3 – la zone AUg se situe sur un secteur relativement plan et ouvert.

Mixité sociale :

- 20% minimum de logements locatifs publics ou privés sur l'ensemble de la zone.

Mixité fonctionnelle:

- Secteur à destination d'habitation.
- Les constructions relevant des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisés.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère et volumétrie des constructions :

- Organisation spatiale des constructions selon le principe d'une graduation pour une transition plus douce entre espaces agricoles et urbanisés :

*Secteur 1 : hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faitage **dans les secteurs non soumis au risque de ruissellement ; hauteur limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8,50 m au faitage dans les secteurs soumis au risque de ruissellement.**

*Secteur 2 : hauteur limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser 5 m au faitage **dans les secteurs non soumis au risque de ruissellement ; hauteur limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 5,50 m au faitage dans les secteurs soumis au risque de ruissellement.**

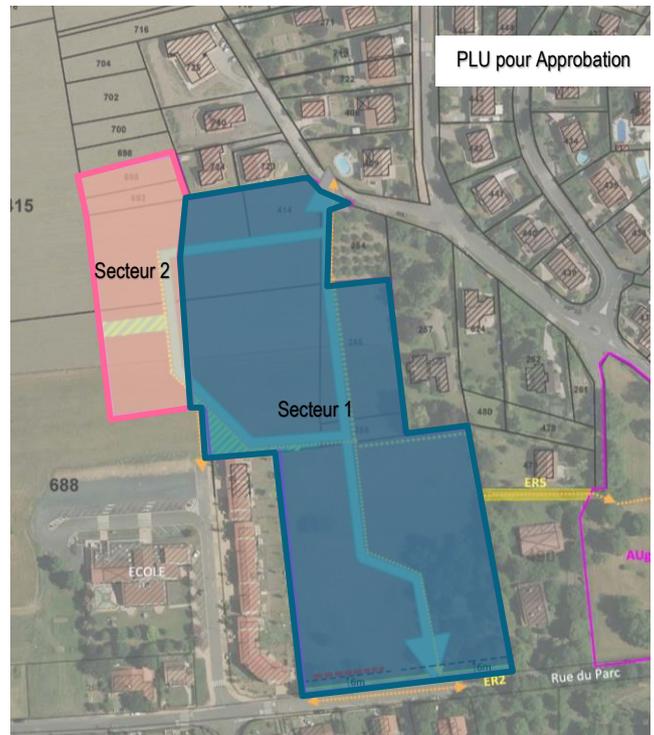
- Maintenir un recul de 6m par rapport à l'alignement de la rue du Parc. Ce recul permettra l'aménagement d'un cheminement doux (ER2) et un alignement des façades des futures constructions avec celles existantes sur la parcelle contiguë (ZC687).

Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne :

Organisation fonctionnelle : les déplacements.

- Desserte routière :

- * Principe de maillage viaire en prolongement de la rue du Parc et en direction de la rue des Chausses.
- * La création d'accès ou de sortie véhicules directement depuis la rue du parc est autorisée.
- * Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- * Les accès, voiries et cheminements prévues à l'OAP peuvent éventuellement être modifiés à la marge pour une meilleure adaptation au futur projet. Cependant l'opération devra garantir la perméabilité du quartier.





L'accès principal à la zone AUg s'effectuera depuis la Rue du Parc.

- Liaisons modes doux :

- * Espaces piétonniers d'au moins 1,50 mètre de largeur le long de la voie de desserte principale.
- * Création d'un réseau de liaisons douces privilégiant :
 - ~ La desserte interne de la zone,
 - ~ La connexion modes doux avec le reste du bourg, l'école et les zones Ug / AUg avoisinantes.
 - ~ Les cheminements doux prévus dans la zone AUg pourront également se greffer sur le maillage doux prévu dans la zone AUg rue des Chaussées, par l'intermédiaire d'un Emplacement réservé prévu à cet effet en zone Ug (ER5).



Images références : Cheminement doux seul....



....ou en contre-allée par rapport à la voirie.

Organisation fonctionnelle : Stationnement.

- L'ensemble de l'opération devra prévoir une capacité de stationnement suffisante, correspondant à un minimum de 2 places par logement.
- Des espaces communs dédiés au stationnement seront réalisés, et permettront de répondre au besoin en termes de stationnement visiteur, au minimum. Leur traitement privilégiera les matériaux perméables (herbe, gravillons...)



Images références : zone de stationnement enherbée

Desserte en transports en commun.

- Aménager des cheminements doux en direction des arrêts de bus.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Qualité environnementale :

L'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts sera intégré à l'opération. Leur implantation favorisera la connexion entre les différents modes de déplacement et contribuera à la qualité paysagère et environnementale du site.

Gestion des risques.

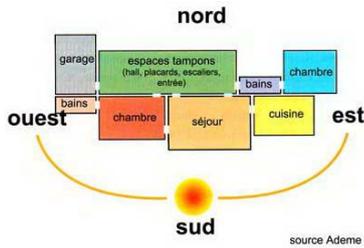
- La zone est concernée par des aléas de retrait-gonflement d'argile et de présence de zones humides. Charge à chaque pétitionnaire de réaliser des études de sols et d'envisager son projet selon les résultats.
- La zone est concernée par le risque ruissellement « secteur qui a fait l'objet d'une modélisation complémentaire » (identifié dans l'étude de ruissellement complémentaire, commune de Mirefleurs, HYDRATEC, nov2018).

Des prescriptions réglementaires sont à prendre en compte.

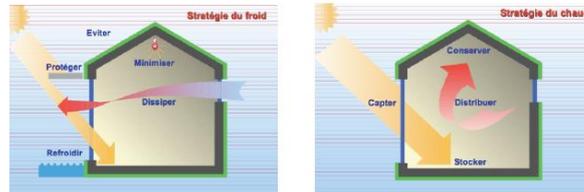
D'autre part, la gestion des eaux pluviales pourra également être intégrée à l'opération (par exemple : noues paysagères, bassin de rétention, ... qui pourra être mis en place en fin de coulée, dans la zone N jouxtant la zone AUg).

Cadre de vie :

- L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
- L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.
- Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



Les principes du confort d'été et d'hiver



Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde