

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

5

COMMUNE de
SAINT-AMANT-TALLENDE

Modification
simplifiée n°1
– mai 2021



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
EXTRAITS : OAP DE LA ZONE AUG « RUE DU SUZOT »

Version avec modifications apparentes

pour modification simplifiée n°1

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 13 février 2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 26 avril 2016

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 21/03/2017

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

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

Préambule

LES OAP : UN DOCUMENT OPPOSABLE INSCRIT DANS LE CADRE DE LA LOI GRENELLE 2 (PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT)

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », enrichit et précise le contenu des documents constitutifs du P.L.U. Ainsi, cette loi transforme les orientations d'aménagement jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires selon les nouvelles dispositions de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L123-5 du code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs concernés, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document. Ce dernier a donc pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation portant sur différents secteurs définis.

Article L123-1-4 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.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations 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... ».

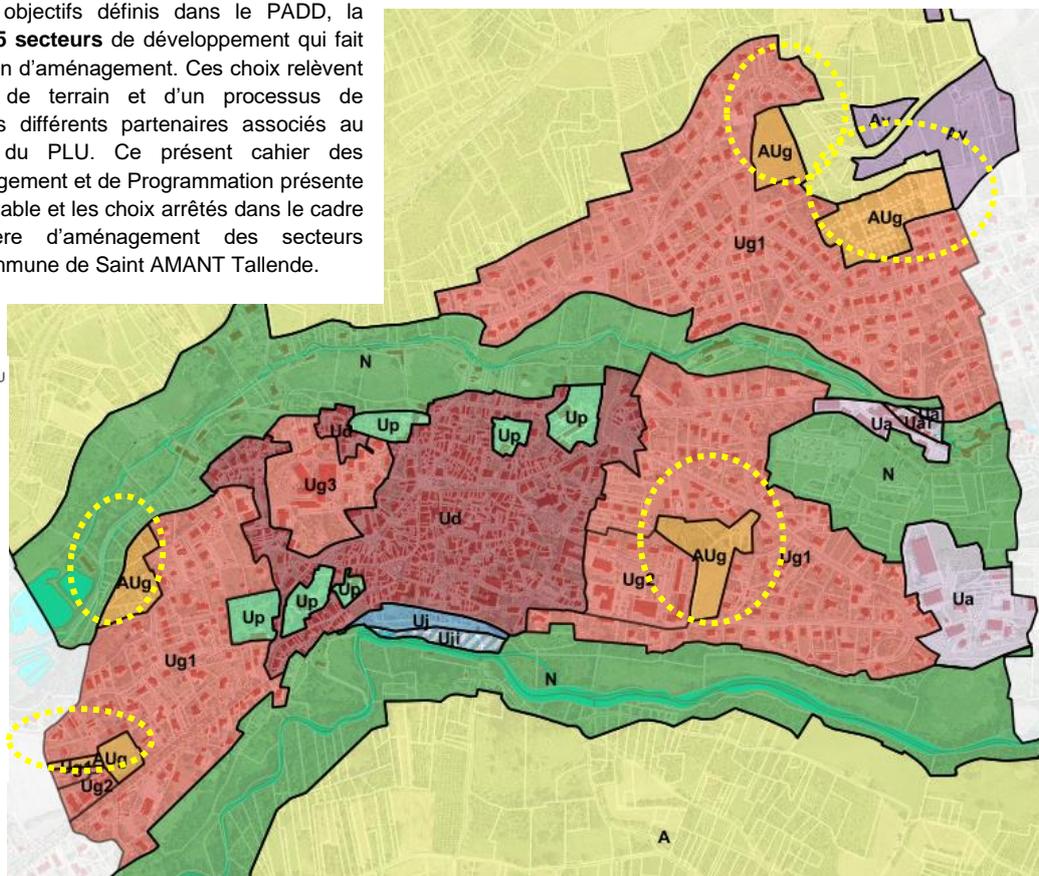
PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN :

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint AMANT Tallende a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AUg au plan de zonage (*traduction de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme*).

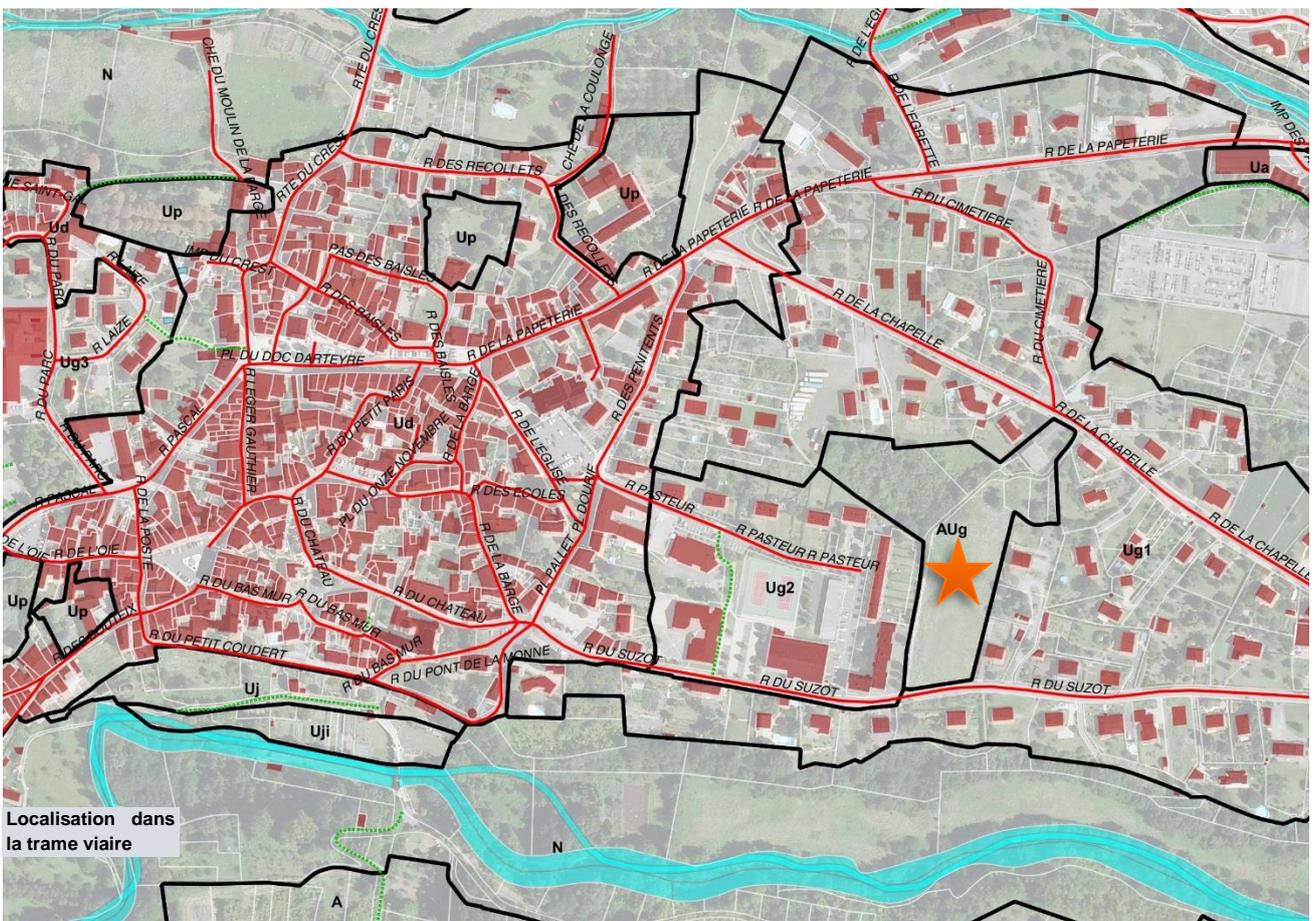
- Les zones U sont directement urbanisables. Elles ne font pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les zones AUg seront urbanisées à terme. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié **5 secteurs** de développement qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU. Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Saint AMANT Tallende.

ZONAGE PLU	
	Ud
	Ug1
	Ug2
	Ug3
	Uj
	Uji
	Ua
	Uai
	Up
	AUg
	AUa
	A
	Ac
	Av
	N



OAP de la zone AUg « Rue du Suzot »

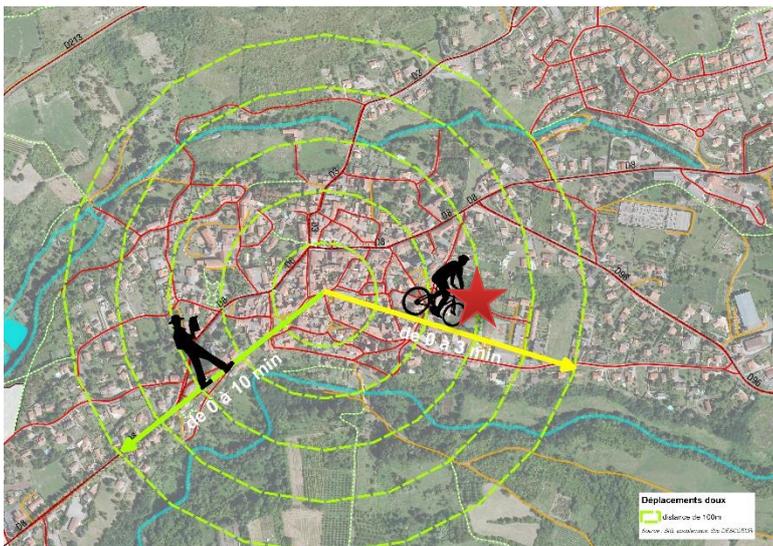
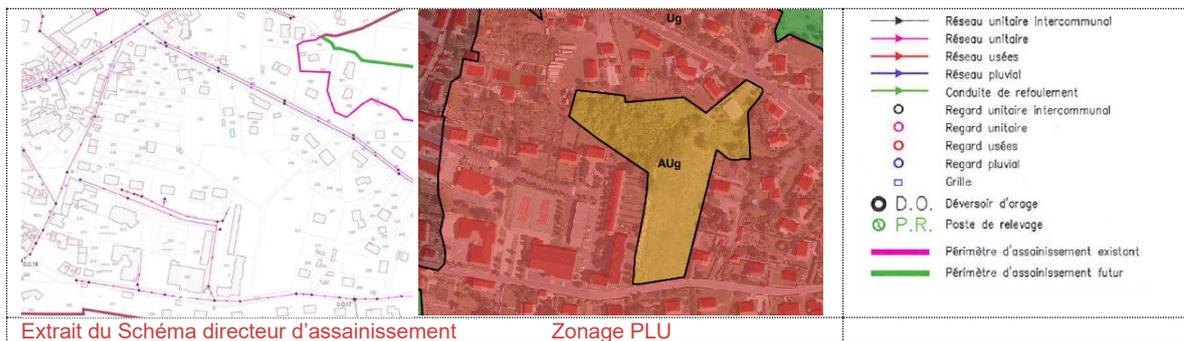


SITUATION

La zone AUg « Rue du Suzot » se constitue de plusieurs parcelles communales : Section AC, n°237, 231, 236, 242, 243, 244, 711, 712.
 Total des Surfaces concernées : 14050 m².

Caractéristiques

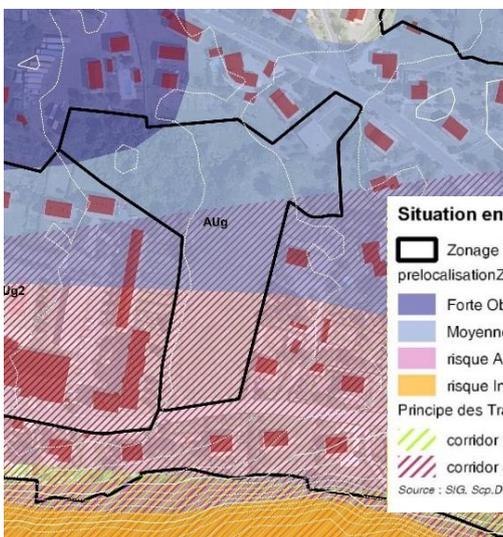
- Topographie : un secteur relativement plan.
- Les réseaux d'eau potable sont situés à proximité de la zone et apparaissent suffisants au regard des constructions envisagées sur la zone.
- Les capacités en assainissement : La zone AUg se situe en assainissement collectif. Les réseaux encadrent la zone : rue de la Chapelle au nord, rue du Suzot au sud.



- La zone AUg « Rue du Suzot » fondée sur des espaces libres « en dent creuse » dans un quartier urbanisé, se situe à 500 m à vol d'oiseau du centre bourg.

Contexte environnemental

- En dehors de la zone Natura 2000 ZPS.
- En partie concerné par les Trames Bleues et Vertes du SRCE (corridors diffus).
- Concerné en partie par la prélocalisation des zones humides (du SAGE) : aléa moyen.
- En dehors des risques inondation, argiles, mouvement de terrain (selon Zermos)

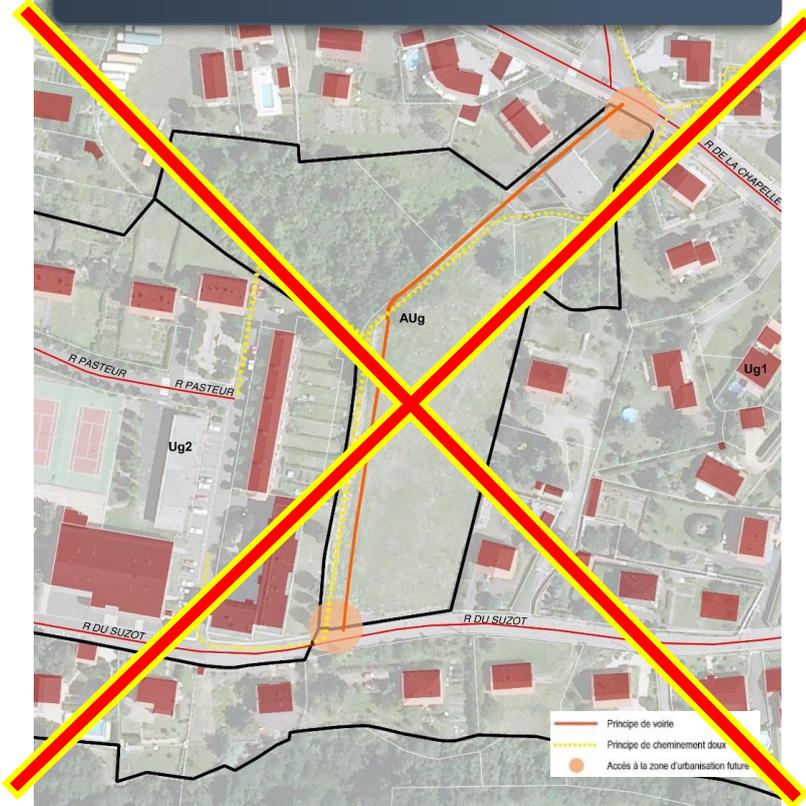


PRINCIPE D'OCCUPATION DE L'ESPACE :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
 - Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
 - Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
 - Autoriser l'installation de services et artisanat.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AUG « RUE DU SUZOT »

Les ACCES → Des infrastructures routières adaptées au contexte local



● L'accès à la zone AUG « Rue du Suzot » bénéficie d'un accès depuis la rue du Suzot de 2 accès :

- depuis la Rue du Suzot
- depuis la rue de la Chapelle (RD96).

OAP

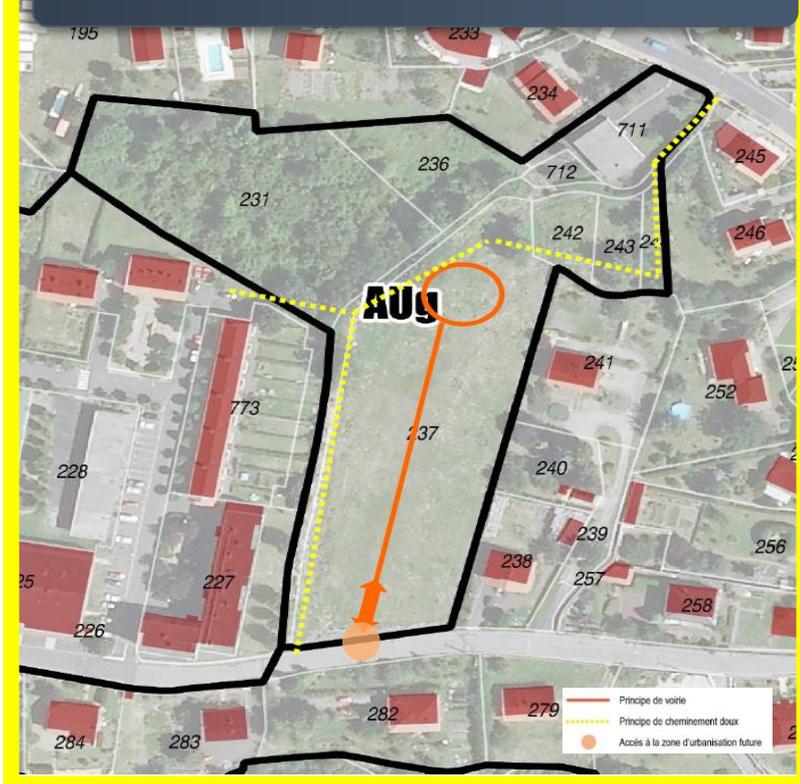
● La voirie interne de la zone AUG « Rue du Suzot » présentera :

- une largeur carrossable de 6,7 m.
- un double sens de circulation.

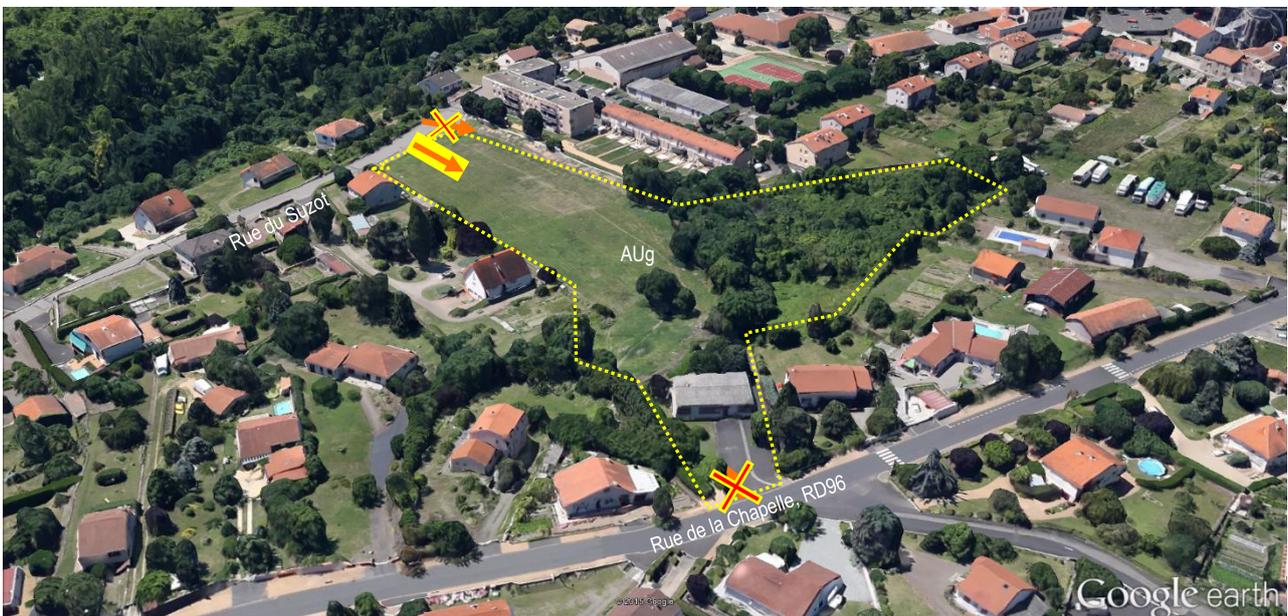
Ces principes permettent : une emprise minimale pour l'imperméabilisation de la voie ; et une vitesse de circulation réduite, et une perméabilité du quartier (pas d'impasse).

● Les cheminements doux seront confortés : le chemin existant sera aménagé, et d'autres cheminements seront créés dans la zone AUG, afin d'améliorer, favoriser les déplacements à pieds et à vélo. L'ensemble des cheminements aménagés sur le quartier seront à la fois piétons et cyclables, permettant une perméabilité du quartier par les mobilités douces.

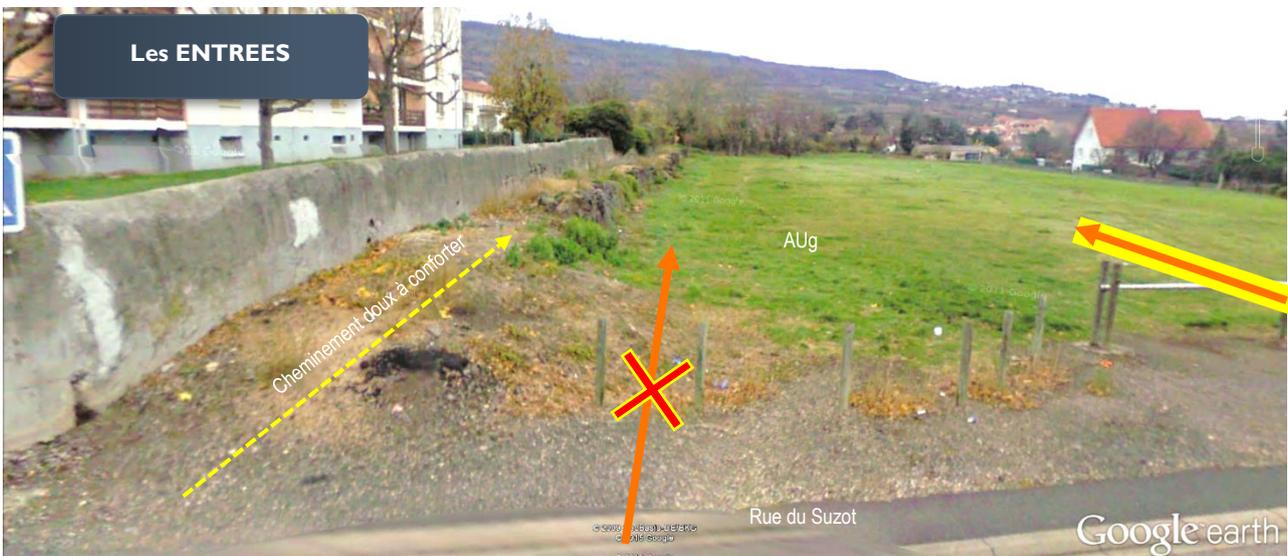
Les ACCES → Des infrastructures routières adaptées au contexte local



OAP



OAP





● L'entrée depuis la rue du Suzot :

-un sentier existe. Il s'agit de l'aménager et de poursuivre son tracé dans la zone AUg.

Implanté légèrement au-dessus du reste de la zone, le sentier est protégé par les vestiges d'un muret en pierre. L'OAP vise sa préservation et sa restauration.

-en contrebas du cheminement, la voie de desserte de la zone sera à double sens. Une largeur de **6,7** m maximum permettra le double sens mais en limitant la vitesse.

OAP

● L'entrée par la rue de la Chapelle sera fortement réaménagée. Le bâtiment

préexistant, qui a été démoli, laissera place à un équipement paramédical (cabinet de kinésithérapeutes) existant sera très probablement détruit.

- Sur la gauche de l'entrée, le sentier existant sera poursuivi pour se connecter au cheminement doux (**piéton et cyclable**) à créer dans la zone. La haie végétale existante le long du sentier sera conservée.

- **Aucun accès aux véhicules motorisés ne sera autorisé par cette entrée. la voie roulante se fera sur la droite de l'entrée.**



Liaison piétonne à créer entre la zone AUg et la zone Ug (impasse de la rue Pasteur).

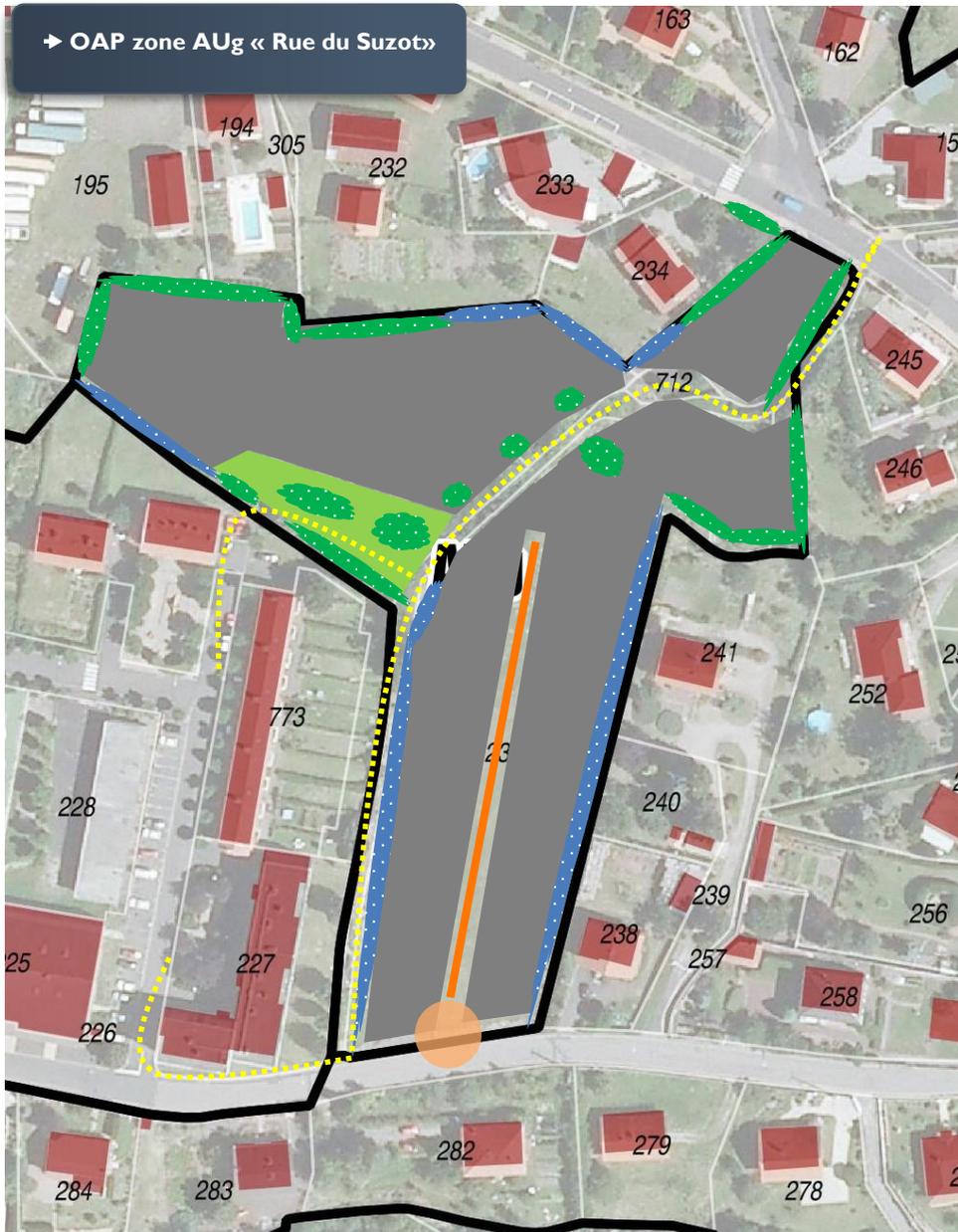


→ OAP zone AUg « Rue du Suzot »



OAP

→ OAP zone AUg « Rue du Suzot »



-  Structures végétales existantes à préserver
-  Structures végétales à conforter, voire à créer
-  Principe de voirie
-  Principe de cheminement doux (piéton et cyclable)
-  Accès à la zone d'urbanisation future
-  Polygone d'implantation
-  Espace vert à créer (zone jardinée, paysagère, jeux pour enfants...)

La situation stratégique de la zone d'une part (à proximité du centre bourg, et surtout des équipements collectifs d'intérêt général comme les écoles et les équipements de sports), et d'autre part l'opportunité foncière (parcelles communales), ont guidé la réflexion vers un projet global visant mixité des types de logements (individuel, groupé, semi-groupé).

L'OAP propose un **urbanisme en alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum)**. Ce principe devrait permettre de favoriser d'autres formes architecturales que la maison au milieu de sa parcelle, plus en lien avec l'architecture traditionnelle (en ligne, en L).

Les polygones d'implantation proposés à l'OAP, sont larges pour laisser plus de possibilité à l'implantation de la future construction.

- Concernant les limites par rapport aux voies : Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
 - soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,
 - ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 m.
 - Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhiculaire, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.
- Concernant les limites séparatives : Les constructions doivent être édifiées
 - Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives
 - Soit en respectant une marge de recul de 2 m minimum.
- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée : 12 m. La hauteur proposée sur la zone AUg est plus haute que celle proposée pour les autres zones AUg. L'objectif étant d'accueillir différentes formes de logements, l'OAP vise à se rapprocher de la zone Ug2.
- Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 50%). Les couvertures seront de teinte rouge. Les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont également permises.

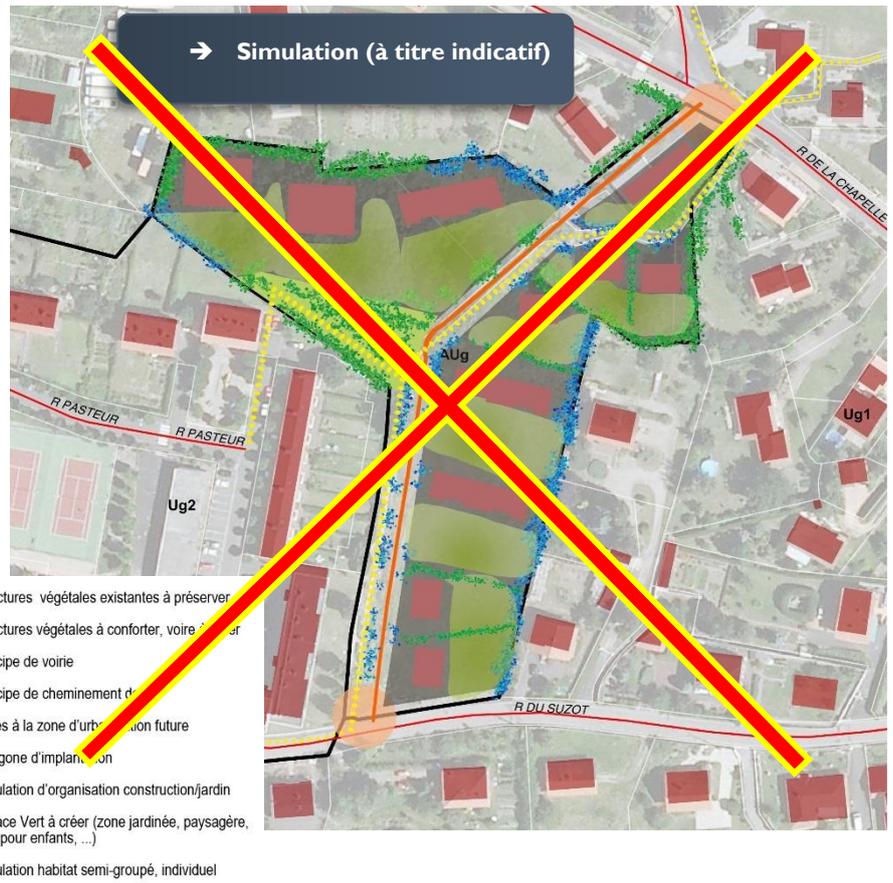
OAP

Insertion paysagère et cadre de vie :

- L'OAP préconise de conserver les structures végétales existantes situées en bordure de la zone AUg. D'autres structures végétales sont à créer, conforter.
- Une zone Verte sera à créer. Cet espace vert sera aménagé (paysagé et/ou jardiné), pourra accueillir quelques jeux pour enfants. Dans le cadre d'un projet portant sur de l'habitat notamment groupé, semi-groupé, ce « poumon vert, récréatif » participera d'autant plus à améliorer le cadre de vie des usagers. La zone sera traversée par le cheminement doux.
- Les annexes, garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux (qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant) ne suivront pas obligatoirement les polygones d'implantation.
- Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront impérativement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.
- Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Seule une bordure délimitant l'espace public de l'espace privé est obligatoire. Si elles existent, les clôtures seront implantées à l'alignement et seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 80 cm. Si elles n'existent pas, obligation est faite aux constructeurs de planter dans leur terrain, à moins d'un mètre de la limite de leur parcelle avec le domaine public, une haie d'arbustes. Cette haie pourra être taillée ou non, haute au basse, persistante ou caduque.

Sur les 14050 m² de la zone AUg « Rue du Suzot », la zone d'implantation des constructions est estimée à 11 000 m² environ, selon le respect de l'alignement sur la rue ou non ; et la programmation de mixité de logements. **L'OAP peut accueillir 28 constructions sur la base d'une moyenne de 500 m² par logement individuel.**

Le Scénario proposé par l'OAP affiche une mixité des logements (lots individuels, lots en groupé ou semi-groupé de tailles différentes), et met en évidence la possibilité d'axer les façades et jardins au sud.



OAP

