

Septembre
2017

COMMUNE DE SAINT-ÉLOY-LES-MINES (63)

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal 05 septembre
2013

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPTABILITE

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



SARL CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel : 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

PRÉAMBULE

Conformément à l'Article L151-6 du Code de l'Urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Article L151-7 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](#).

Une seule orientation d'aménagement et de programmation est prévue dans le P.L.U. de Saint-Eloy-les-Mines « OAP Lotissement du Lac II ». Elle se présente sous la forme de schémas et plans de principes précisant les voies, cheminements et équipements publics à aménager. Concernant les voies, cheminements et équipements publics indiqués sur ces schémas, leurs implantations ne sont qu'indicatives et destinées à instaurer des principes de liaisons et d'organisation de l'aménagement de la zone. Des adaptations pour l'implantation des voies, cheminements et équipements publics pourront donc être admises lors de l'aménagement des zones concernées par ces orientations d'aménagement et de programmation. Les principes de liaisons viaires et piétonnes mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent en revanche être respectés et ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX

Afin d'assurer une bonne insertion des futures zones urbaines dans les paysages de la commune, certains principes d'aménagement doivent être pris en compte lors de l'aménagement de celles-ci.

Les principes de composition paysagère

Les lieux à investir possèdent une histoire mise en avant par des éléments, notamment paysagers, qui les composent actuellement. La qualité d'un projet réside dans sa capacité à créer un programme d'aménagement qui investisse un site en devenir, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires.

Chaque projet d'aménagement doit donc tenir compte des éléments intangibles qui composent les sites afin de réussir leur intégration dans les composantes principales des paysages veynois. Ces éléments sont notamment la topographie du site, la végétation en place, les perspectives visuelles et éventuellement la trame bâtie existante et la trame parcellaire. Par ailleurs, les projets ne doivent pas être « autobloquant » en permettant des évolutions et des connexions futures sur des sites dont l'aménagement n'est pas encore prévu.

La préservation des structures végétales existantes est donc un objectif important pour l'insertion des opérations d'aménagement, car elle permettra :

- D'offrir un cadre vert valorisant au quartier et aux futurs habitants ou aux personnes y travaillant ;
- De faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage ;
- De définir les premières lignes de l'organisation urbaine ou de composition d'ensemble (limite paysagère, encadrement végétal...).

L'opération d'aménagement devra ainsi s'enrichir du paysage environnement, en le laissant pénétrer au cœur du futur quartier grâce à :

- Des perspectives visuelles qui offrent aux habitants ou aux personnes y travaillant un cadre de vie ou de travail agréable ;
- Des façades orientées vers le grand paysage qui environne la commune.

La trame viaire

Quel que soit le type de voie publique créé, son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

- Le nombre de logements et d'habitants ou d'activités à desservir, afin d'anticiper les flux de circulation induits,
- Le choix de la place accordée à la voiture, au piéton et au cycliste ainsi que, le cas échéant, aux transports en commun,
- L'usage et la fonction accordée à la voie, entre axe structurant, axe secondaire, ou desserte locale.

Le maillage viaire doit contribuer à la greffe urbaine du quartier, en s'insérant dans la continuité du réseau existant. Il doit être hiérarchisé et organisé à l'échelle de l'opération et assurer la connexion du quartier avec le centre-ville et les quartiers voisins. Comme cela a été dit, il ne doit pas obérer l'avenir.

La réflexion relative au maillage viaire doit être conjointe avec le développement d'un réseau de cheminements doux. Ces chemins, piétons et cyclistes, destinés aux déplacements quotidiens, doivent allier facilité de déplacement et agrément. Le trajet doit être le plus directe possible vers les équipements, services et commerces du centre-ville notamment.

Les espaces publics

Les espaces publics ou collectifs créés doivent pouvoir être affectés à des usages ou à une vocation afin d'en favoriser l'appropriation. Les espaces situés à proximité des logements doivent notamment être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants : parc, espace de rencontre, place ou placette, espace vert...

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est primordiale, car elle constitue et modifie le rapport à la rue en fonction du front bâti créé (une implantation à l'alignement ne créé par le même rapport à l'espace public qu'une implantation en retrait).

La gestion des aires de stationnement devra avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics à travers, par exemple, la mutualisation des aires, ou encore leur fractionnement en poches au nombre de places n'excédant pas 20 emplacements, et végétalisées sur leur pourtour, mais aussi par le choix des matériaux de revêtement, favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Enfin, le mobilier urbain, et notamment l'éclairage public doivent être choisis en cohérence avec celui existant sur la commune, doivent être adaptés aux fonctions et usages des espaces, doivent limiter la pollution lumineuse grâce à des faisceaux orientés vers le sol, et enfin doivent favoriser les économies d'énergie par exemple grâce à une modulation de la puissance en fonction de l'heure, voire par une extinction de certaines zones dans les plages horaires les moins fréquentées.

La mixité et la diversité des formes d'habiter

La mixité de typologie d'habitat relève de deux éléments :

- La typologie d'habitat devant assurer un parcours résidentiel complet en variant la taille du logement et son mode d'occupation, entre location et accession, sociales ou non ;
- La notion de formes urbaines traduisant des volumes bâties, des orientations et des aspects extérieures différenciés et variés.

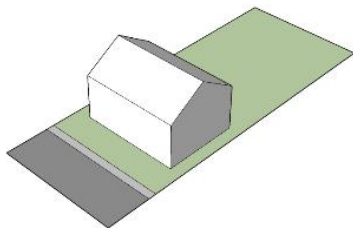
La recherche d'une mixité dans les typologies d'habitat est un objectif prépondérant du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui doit être trouvée dans chaque opération d'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels.

Cette mixité devra notamment permettre de retrouver, dans les opérations d'aménagement, les typologies de logements suivantes :

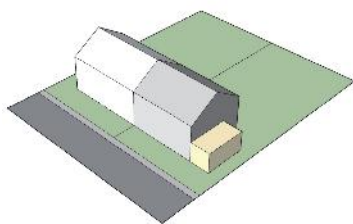
L'habitat individuel grâce à un découpage parcellaire optimisé permettant :

- De réduire la place donnée à la voirie ;
- De réduire la taille des parcelles tout en ménageant des espaces privés intimes et généreux ;
- De gérer l'interface avec les parcelles voisines, mais surtout avec l'espace public.

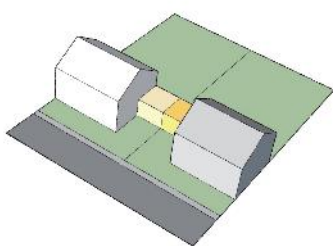
La maison isolée sur sa parcelle (individuel pur) répond à une forte demande des ménages mais est très consommatrice d'espaces et induit des coûts élevés d'aménagement pour la collectivité.



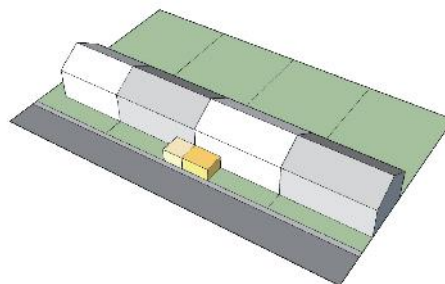
Le jumelage de maisons individuelles par deux ou plus (individuel groupé) permet de répondre à cette demande tout en étant dans des consommations d'espace moins importantes. Les parcelles sont moins grandes mais les espaces privatifs demeurent généreux et l'intimité peut être gérée par des dispositions architecturales spécifiques.



Maisons jumelées

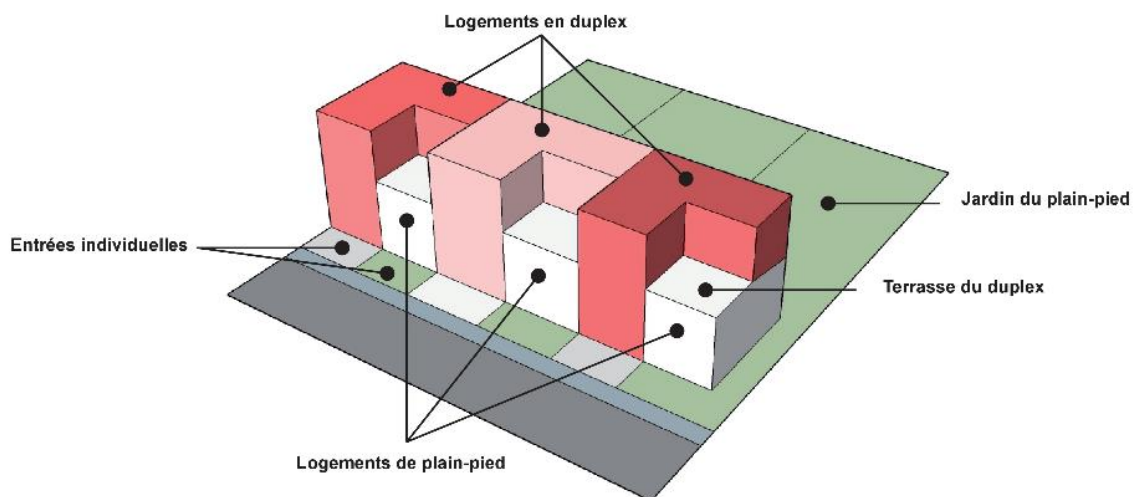


Maisons jumelées par les annexes



Maisons en bande

L'habitat intermédiaire mixe logement individuel et collectif en offrant des entrées individualisées pour chaque logement mais un regroupement des logements dans un même volume bâti. Il permet également de dégager des espaces extérieurs privatifs (jardin ou terrasse) propres à chaque logement.



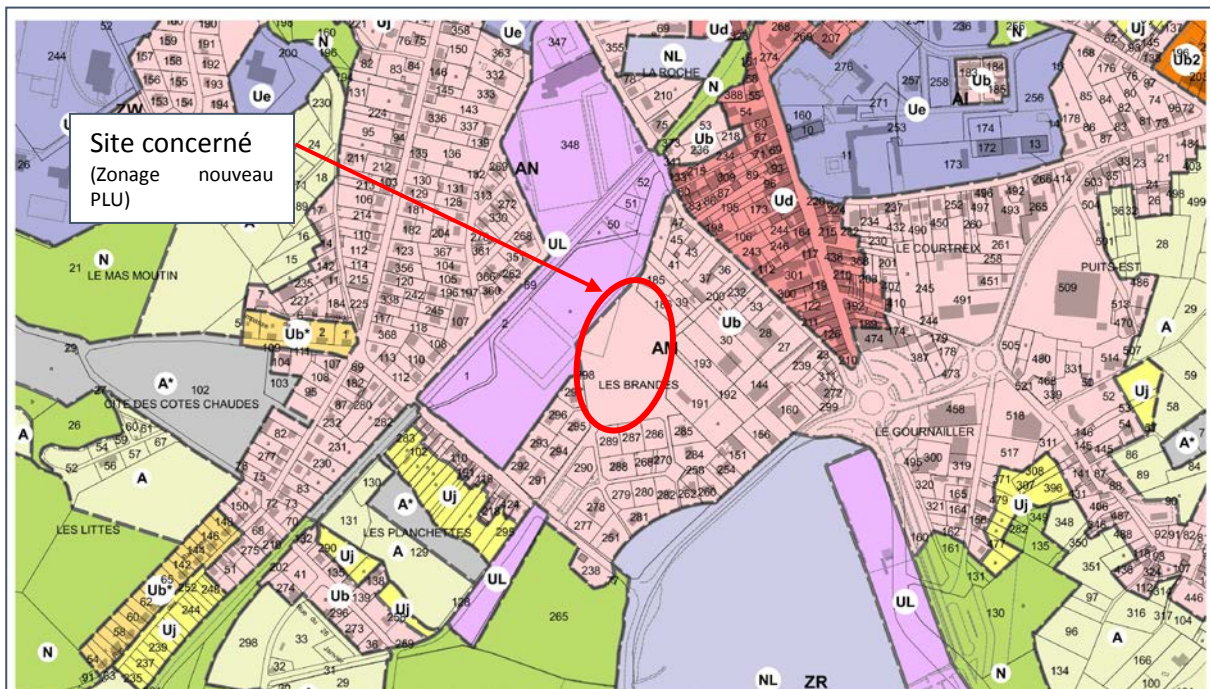
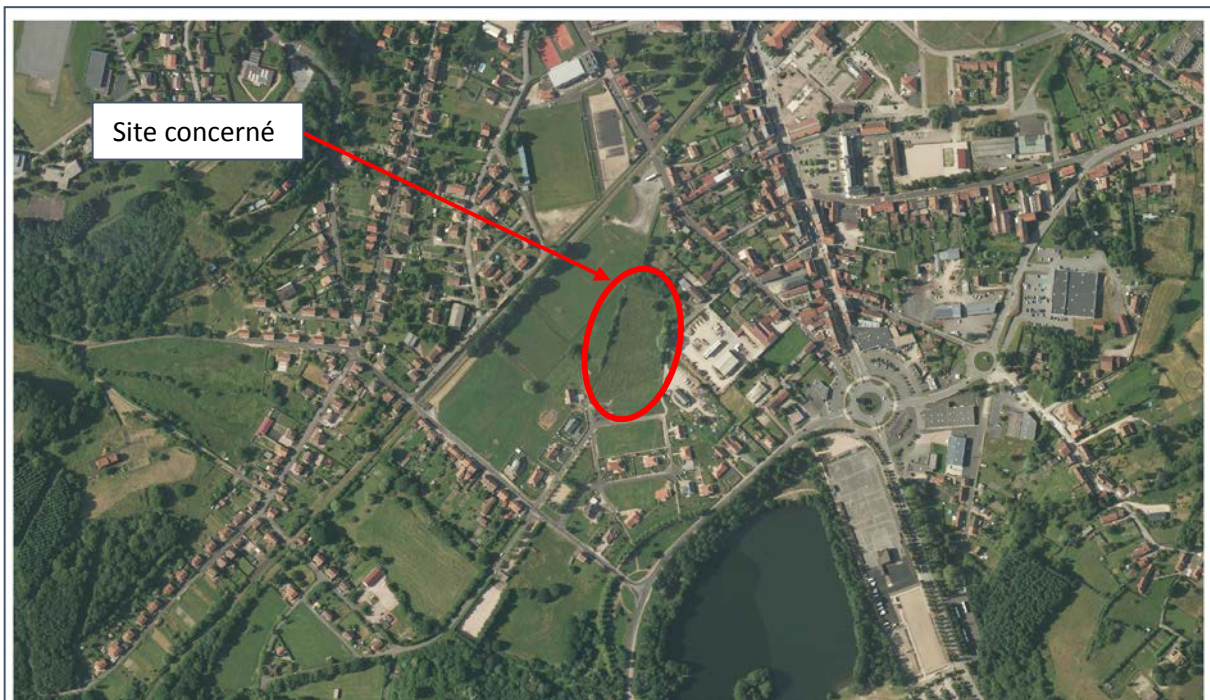
L'habitat collectif permet de limiter fortement la consommation foncière tout en offrant, grâce à une composition architecturale réfléchie, des constructions variées faisant écho au site et à son environnement. La conception des espaces publics, grâce à l'économie de foncier réalisée, doit ainsi dégager des espaces collectifs généreux et conviviaux.

Chaque opération d'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels devra ainsi présenter une densité minimum de dix-huits logements par hectare aménagé.

OAP « Lotissement du lac II »

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le secteur du Lotissement du Lac est situé au Sud du bourg dans le quartier des Brandes, à proximité d'équipements sportifs (terrains de foot) et du plan d'eau de la Poule d'eau. Ce secteur est desservi par les rues des Bleuets, des Boutons d'Or, des Primevères et de la rue des Coquelicots qui assure le lien avec le centre-ville.



DESCRIPTION ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Sur un plan foncier, l'emprise foncière dédiée au projet (environ 16 000 m²) est propriété de la commune, le site est desservi par l'ensemble des réseaux.

Dans le PLU actuel, le site est classé en partie en zone UL (environ 1 400 m²), zone UF (environ 2 700 m²) et UG2a (environ 12 300 m²) ; **dans le nouveau PLU, il sera classé en zone Ub « zone d'extension urbaine du centre ancien ».**

L'aménagement sera réalisé sous forme d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat pouvant être réalisée en une ou deux tranches de travaux. **Il peut accueillir une quinzaine de logements individuels d'une superficie moyenne de 700 m² par logement, après aménagement des voies et des espaces communs.**

Dans la mesure du possible, le foncier sera optimisé par l'implantation des constructions sur une limite séparative ainsi que par une limitation des emprises dédiées au stationnement des véhicules.

Les principes d'aménagement envisagés sont :

- Une voie principale de liaison entre la rue des Boutons d'Or (lotissement du Lac) et la rue Jules Guesde
- Une voie secondaire qui reprend le tracé du chemin existant qui dessert des parcelles bâties
- Un cheminement doux en parallèle aux voies de desserte
- Une liaison piétonne entre le futur quartier et les terrains de sport
- Un recalibrage du passage le long des terrains de sport avec la réalisation d'un fossé pour la transition des eaux pluviales
- Des aménagements d'espaces végétalisés mais aussi des haies et boisements à préserver

SCHEMA D'ORIENTATION

