



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Préambule – Le contenu des OAP

Article L 151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17 »

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme:

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.
- En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Ces schémas permettent de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements, etc.).

Il ne s'agit donc pas de définir un projet d'aménagement, mais de préciser les **principes d'aménagement** qui permettront de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies.

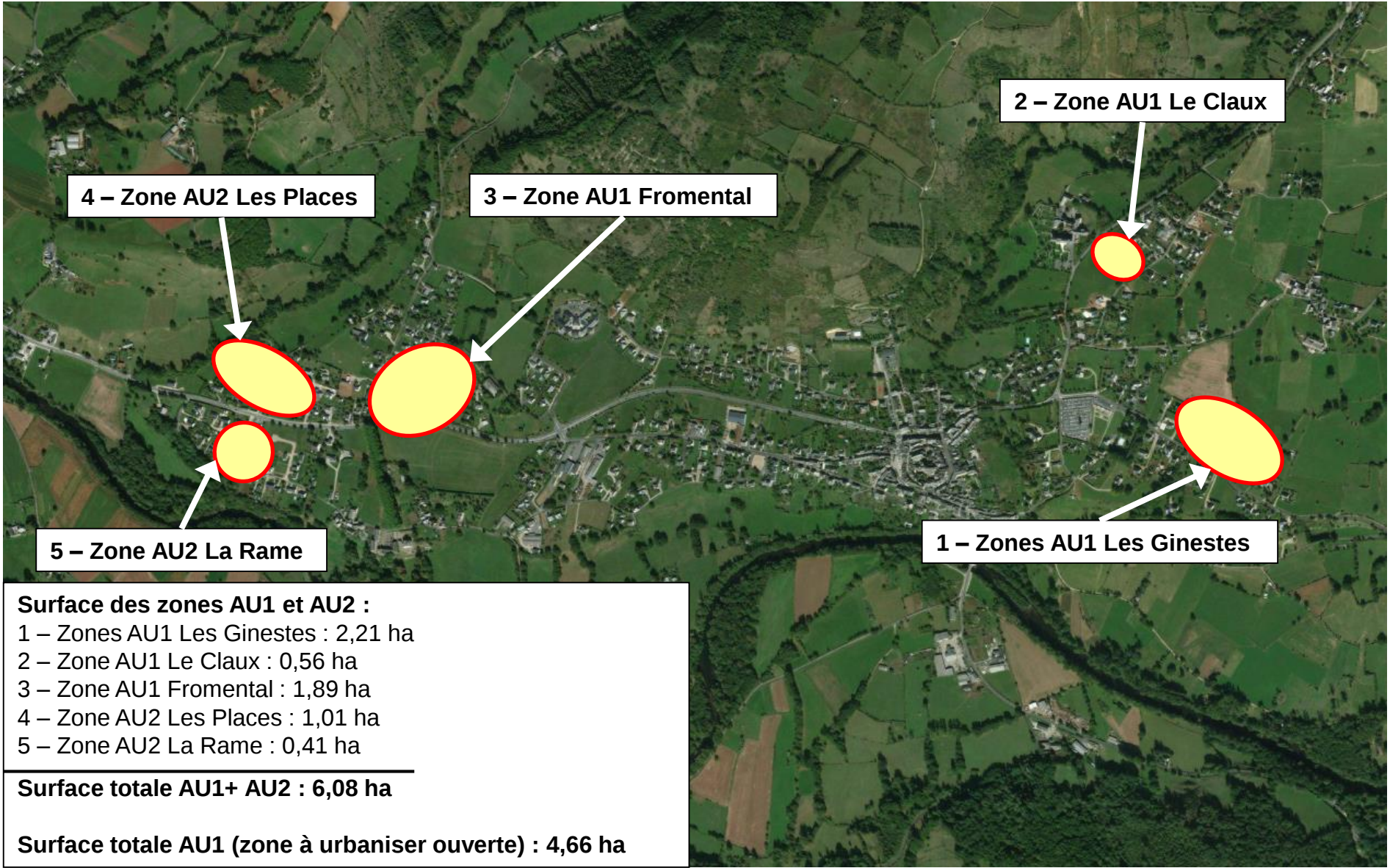
Les OAP sont **opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et non de conformité**, c'est-à-dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

Article R,151-20 du code de l'urbanisme « Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

De ce fait, le PLU de Saint-Côme-d'Olt possède des zones à urbaniser à vocation d'habitat **distinguées en zone AU1 ouvertes à l'urbanisation et AU2 fermées à l'urbanisation**. Les OAP ont été réalisées seulement dans les zones à urbaniser AU1 ouverts à l'urbanisation.

- I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation d'habitat
- II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur
 - 1 – Zone 1AU Les Ginestes
 - 2 – Zone 1AU Le Claux
 - 3 – Zone 1AU Fromental
 - 4 – Secteur UB et UT Fromental

I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation d'habitat



II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zones AU1 Les Ginestes

Etat initial du site

Les deux sites sont occupés par des terres enherbées et constituent des enclaves dans la partie actuellement urbanisée des Ginestes. Il sont directement connectés au centre historique par la D 141. La zone Ouest est aussi accessible par le chemin de La Rigaldie. Ces secteurs présentent une légère déclivité vers le Nord.



Photos secteur Ouest



Photos secteur Est



Les secteurs sont entourés :

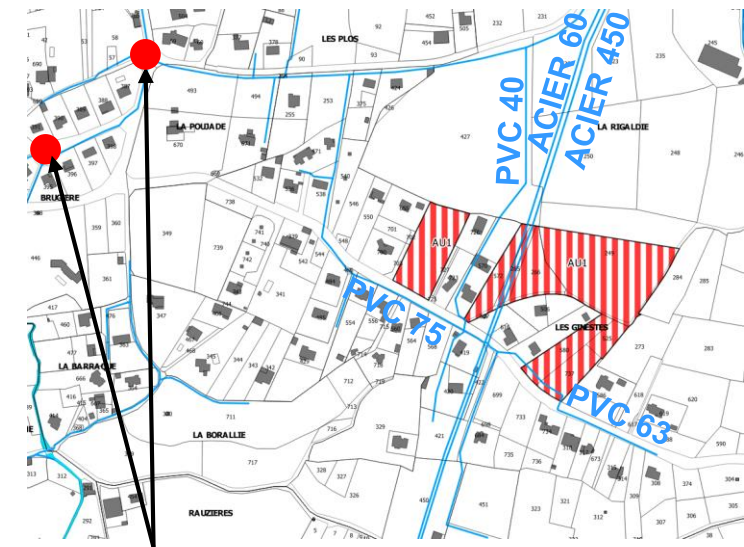
- A l'Ouest par des constructions contemporaines et plus récentes peu denses des Ginestes,
- A l'Est par des prairies enherbées ouvertes sur le grand paysage,
- Au Sud par la D 141 et des constructions peu denses implantées en linéaire de la voie,
- Au Nord par des terres enherbées, par une grande parcelle agricole cultivée puis par le hameau de la Rigaldie implanté le long de la D 557 ou route de Castelnau,

Les enjeux

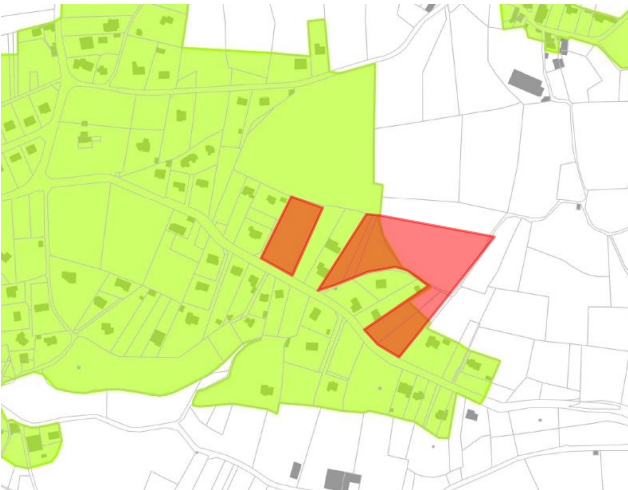
- Densifier ces secteurs en bout d'urbanisation à l'Est. Leur aménagement permettra de renforcer l'attractivité du centre historique et d'apporter un équilibre dans l'armature urbaine entre l'Ouest et l'Est,
- Organiser et structurer ces secteurs caractérisés par des opérations individuelles (travail de « couture » avec l'existant) et optimiser la voirie et les réseaux,
- Générer du lien social par la définition d'espace commun,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local
- Prévoir des liaisons actives se connectant sur le GR 65 mais aussi vers le centre ancien,

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

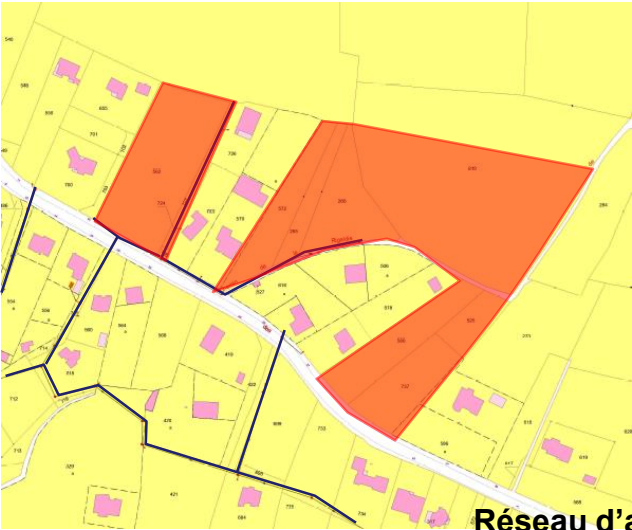
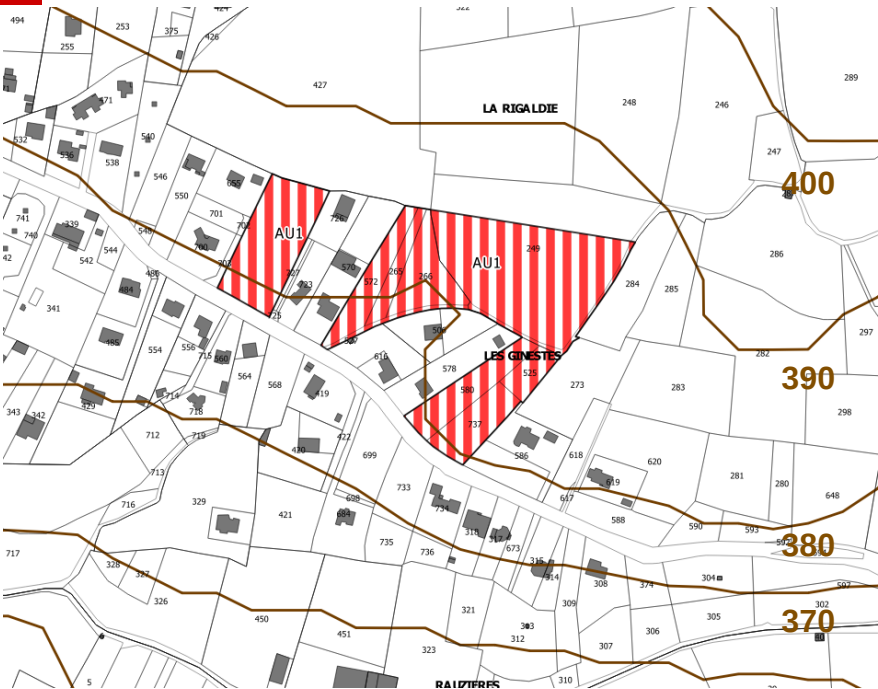
1 – Zones AU1 Les Ginestes



Bornes incendies



Zonage d'assainissement

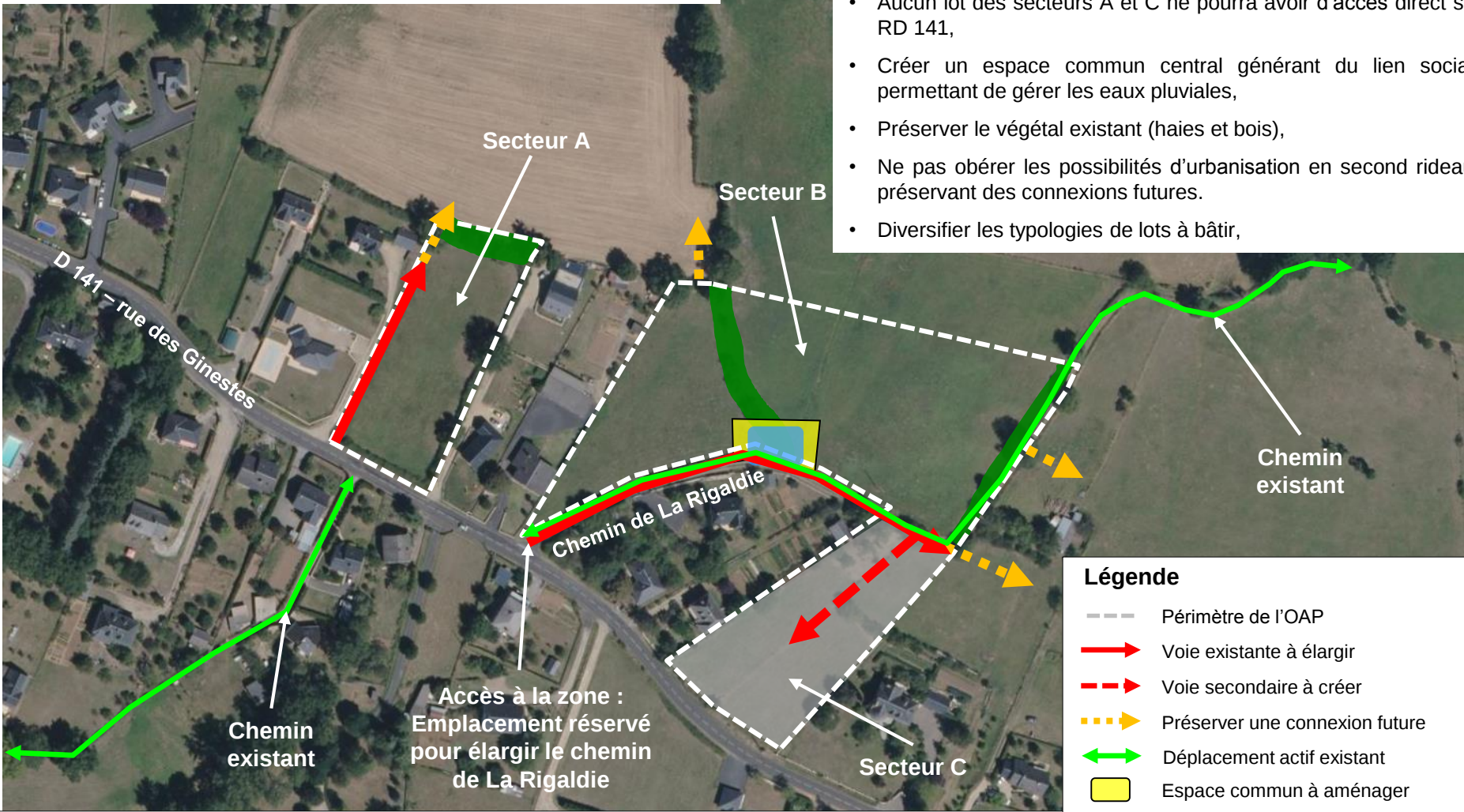


Réseau d'assainissement

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zones AU1 Les Ginestes (2,21 ha) : L'OAP

secteur A : 0,41 ha, secteur B : 1,36 ha, secteur C : 0,44 ha



Modalités opératoires : Chaque secteur devra se réaliser en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **4 logements sur les secteurs A et C et 12 logements sur le secteurs B**

- Desservir le secteur B depuis le chemin de la Rigaldie et le secteur A depuis l'accès existant rue des Ginestes. Le secteur C devra se connecter à la voie à créer en continuité du chemin de La Rigaldie,
- Aucun lot des secteurs A et C ne pourra avoir d'accès direct sur la RD 141,
- Créer un espace commun central générant du lien social et permettant de gérer les eaux pluviales,
- Préserver le végétal existant (haies et bois),
- Ne pas obérer les possibilités d'urbanisation en second rideau en préservant des connexions futures.
- Diversifier les typologies de lots à bâtir,

Les Orientations d'Aménagement et de programmation

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

2 – Zone AU1 Le Claux

Etat initial du site

Ce site constitue une enclave dans le tissu urbain du Claux face au Couvent de Malet. Il est occupé par un îlot agricole (prairie permanente) venant d'être artificialisé en partie Sud (construction nouvelles). Le site est situé à l'interstice entre le chemin de Saint-Jacques et le cheminement de Malet directement connecté au centre historique et est bordé par la D 987. Il présente une légère déclivité vers l'Ouest.



Le secteur est entouré :

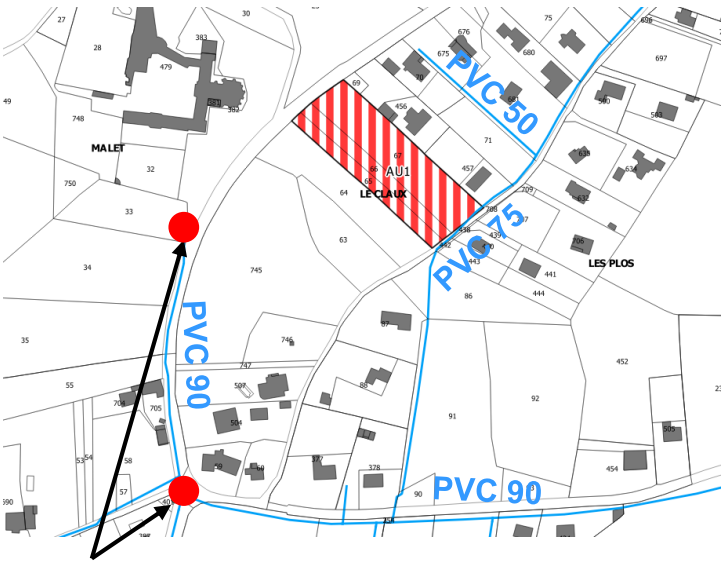
- A l'Ouest par le Couvent de Malet et son chemin qui amène au centre historique dans sa continuité ,
- A l'Est et au Nord par les constructions contemporaines des secteurs du Claux et des Plos,
- Au Sud par une prairie enherbée dans laquelle une construction neuve vient de s'implanter depuis la rue de la Draille,

Les enjeux

- Amorcer l'urbanisation au Nord-Est du village tout en préservant une connexion future dans l'optique de créer une continuité vers le centre historique. L'aménagement de ce secteur permettra également de parachever l'urbanisation de manière maîtrisée de cette enclave agricole dont l'artificialisation a été entamée,
- Prévoir une liaison qui permette de connecter le chemin de Saint-Jacques au chemin du Couvent de Malet et ainsi créer un bouclage dans les déplacements actifs,

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

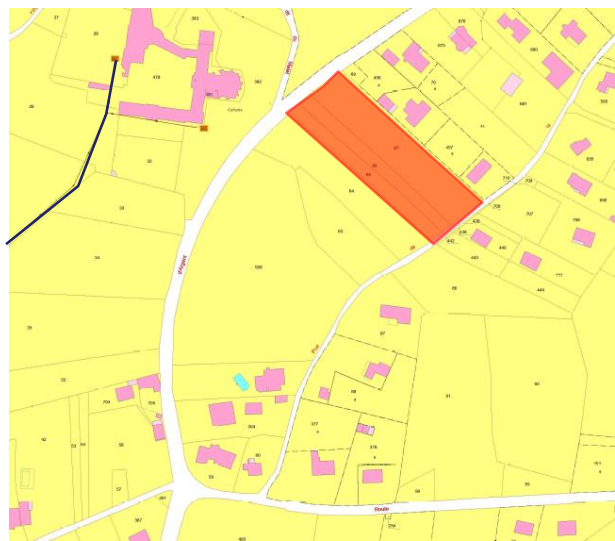
2 – Zone AU1 Le Claux



Bornes incendies



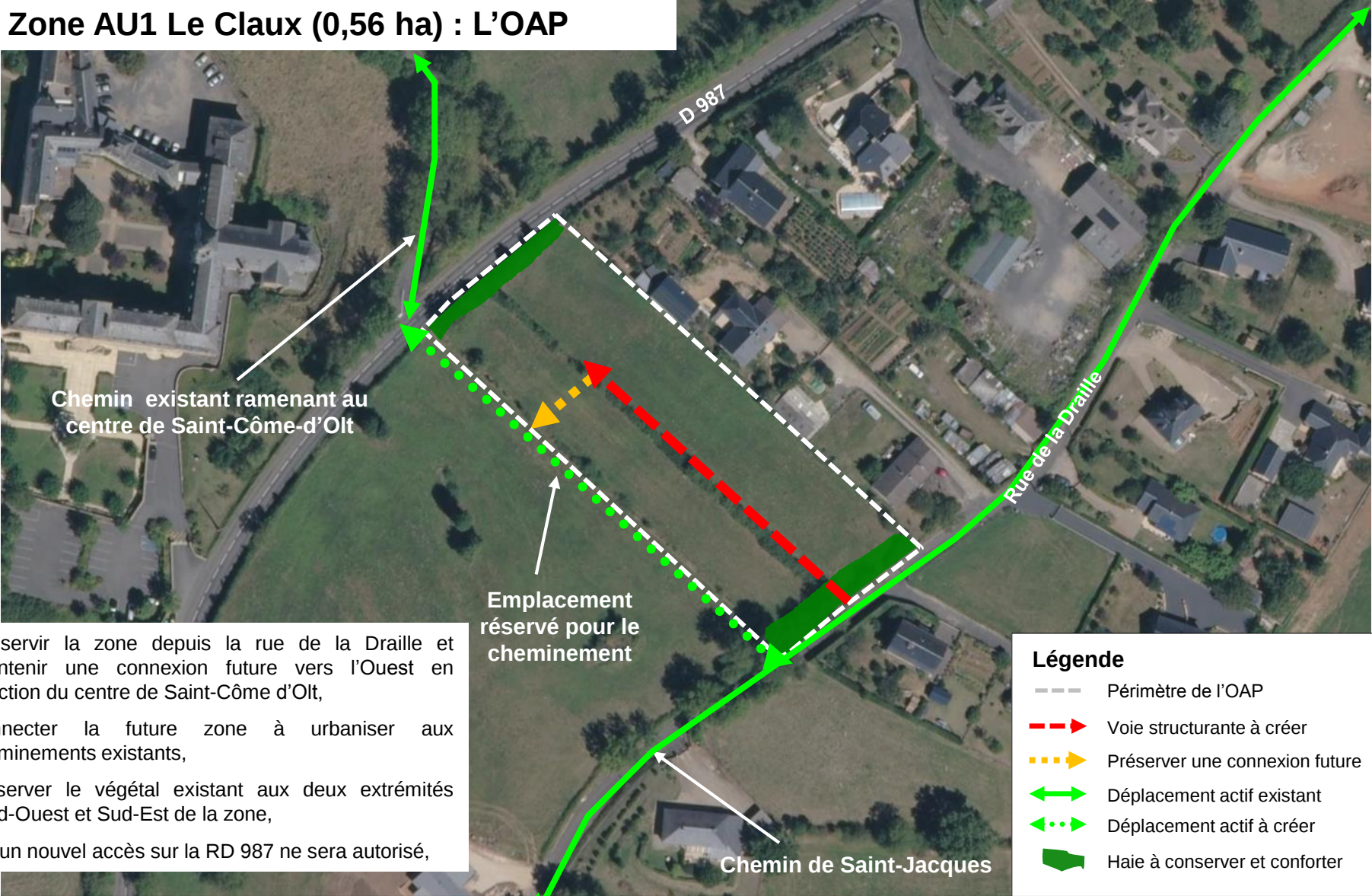
Zonage d'assainissement



Réseau d'assainissement

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

2 – Zone AU1 Le Claux (0,56 ha) : L'OAP



- Desservir la zone depuis la rue de la Draille et maintenir une connexion future vers l'Ouest en direction du centre de Saint-Côme d'Olt,
- Connecter la future zone à urbaniser aux cheminements existants,
- Préserver le végétal existant aux deux extrémités Nord-Ouest et Sud-Est de la zone,
- Aucun nouvel accès sur la RD 987 ne sera autorisé,

Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **6 logements**.

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

3 – Zone AU1 Fromental

Etat initial du site

Depuis l'entrée Ouest sur le village de Saint-Côme-d'Olt par la D 987, ce site constitue une enclave dans le tissu urbain existant de Fromental. Il est occupé par une prairie permanente ponctuée de constructions peu denses. Il est directement connecté au centre historique par la D 987. Ce secteur présente une légère déclivité vers le Nord.



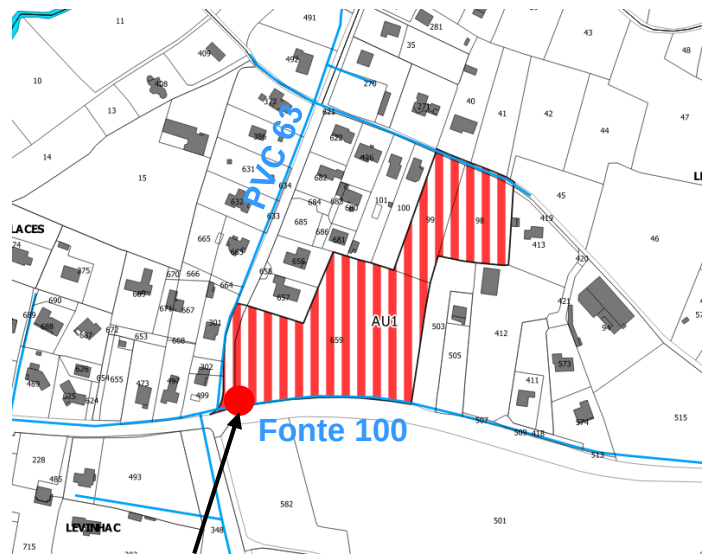
Le secteur est entouré :

- A l'Ouest par des constructions contemporaines et plus récentes peu denses des Places,
- A l'Est par le bâti de Fromental puis par des terres enherbées,
- Au Sud par l'alignement d'arbre de Lévinhac et par une grande prairie permanente qui valorisent le paysage et permettent d'opérer à la séparation avec le hameau traditionnel,
- Au Nord par des constructions contemporaines et plus récentes peu denses des Places puis par des terres enherbées en direction de la Maison d'Accueil Spécialisé.

Les enjeux

- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant et soigner la façade (traitement paysager) sur la D 987,
- Développer un secteur d'habitat plus dense et diversifier afin de structurer l'ensemble du quartier dans le respect de l'architecture locale et l'environnement (zone Natura 2000),
- Urbaniser cette enclave dans le tissu existant avec pour objectif de marquer et de valoriser l'entrée de ville Ouest,
- Prévoir une liaison active vers le centre ancien qui vienne se connecter sur la liaison existante le long de la D 987 dans l'optique d'inciter au déplacement doux et de renforcer l'attractivité du centre historique,
- Générer du lien social par la définition d'espace commun,
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

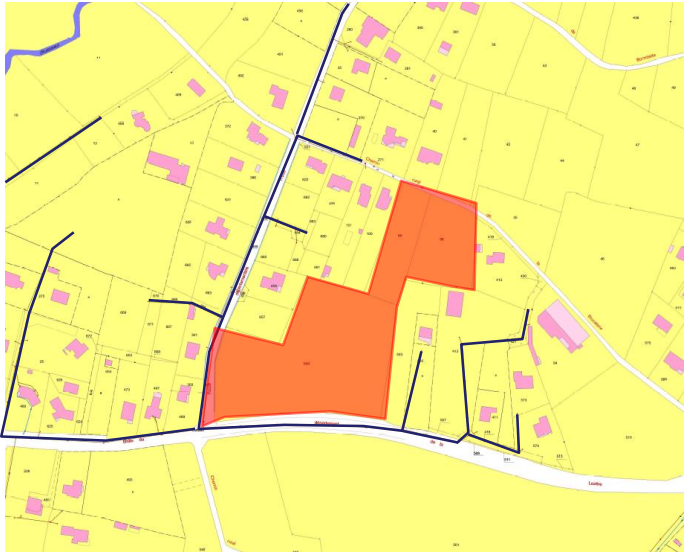
3 – Zone AU1 Fromental



Borne incendie



Zonage d'assainissement



Réseau d'assainissement

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

3 – Zone AU1 Fromental (1,89 ha) : L'OAP - secteur A : 1,3 ha, secteur B : 0,59 ha

- Desservir la zone depuis la D 636 pour le secteur A et depuis le chemin de Fromental pour le secteur B,
- Aucun nouvel accès sur la RD 987 ne sera autorisé,
- Prendre en compte le traitement des eaux pluviales en favorisant les possibilités d'infiltration,
- Aménager un espace commun qui viendra articuler les 2 secteurs A et B dont le lien devra se réaliser de manière piétonne,
- Préserver le végétal existant (haies et bois) et soigner la façade sur la D 987 par un traitement paysager et une implantation des constructions au plus près de la voie structurante à créer sur le secteur A,
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant et connecter la zone AU1 au centre ancien par du déplacement actif,
- Diversifier les typologies de lots à bâtir,

Légende

 Périmètre de l'OAP

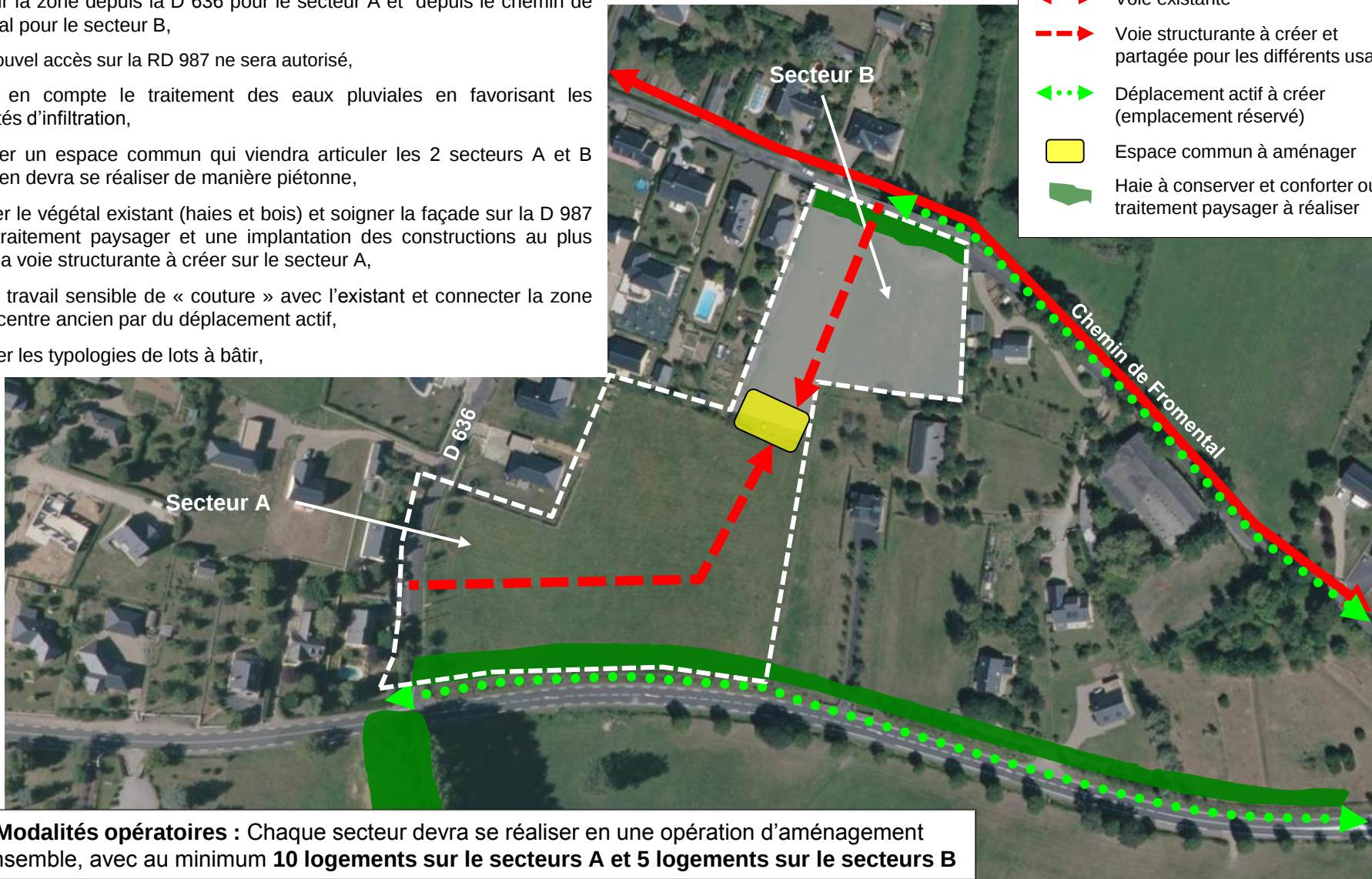
 Voie existante

 Voie structurante à créer et partagée pour les différents usages

 Déplacement actif à créer (emplacement réservé)

 Espace commun à aménager

 Haie à conserver et conforter ou traitement paysager à réaliser



Modalités opératoires : Chaque secteur devra se réaliser en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **10 logements sur le secteurs A et 5 logements sur le secteurs B**

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

4 – Secteur UB et UT Fromental

Etat initial du site

Ces sites se situent en bout de la partie actuellement urbanisée de Fromental à l'Est du hameau de Lévinhac. Ils constituent des enclaves dans le tissu urbain et sont actuellement occupées par des prairies permanentes. Les deux secteurs sont connectés au centre historique et au hameau traditionnel de Lévinhac par le chemin des plantiers.



Le secteur est entouré :

- A l'Ouest par des constructions récentes de Fromental, un bâtiment d'activité puis par un îlot enherbé faisant la transition avec le hameau traditionnel de Lévinhac,
- A l'Est par le secteur bâti de Fromental peu dense puis le premier faubourg du centre historique,
- Au Sud par l'espace agricole occupé par des prairies enherbées et par une construction contemporaine pour le secteur situé en zone UB.
- Au Nord par des constructions contemporaines et plus récentes peu denses de Fromental et par des constructions à usage d'activité.

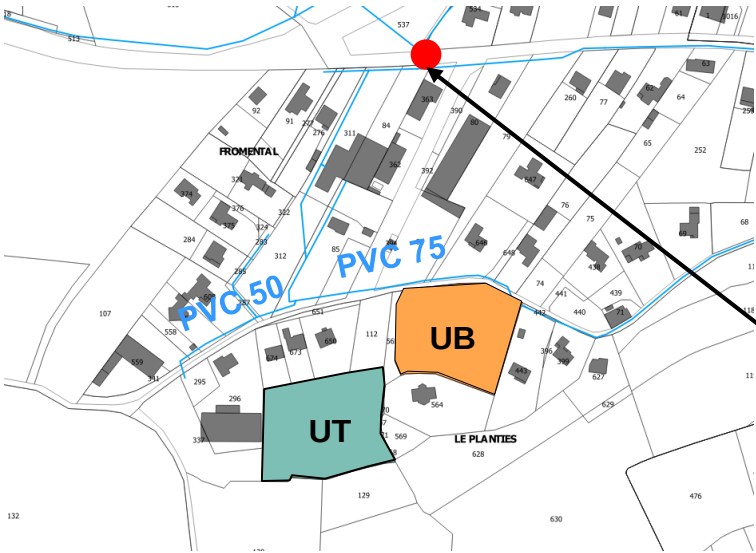
Les enjeux pour le secteur en UB

- Urbaniser cette enclave dans le tissu urbain de Fromental,
- Garantir une densité minimale dans le respect du cadre urbain environnant,

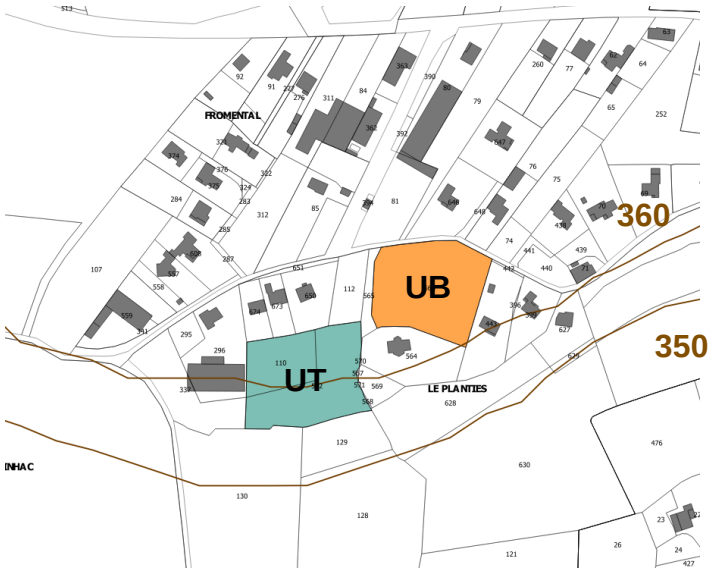
Les enjeux pour le secteur en UT

- Développer un secteur à vocation touristique qui permettra de compléter et de diversifier l'offre sur le territoire en lien avec ses atouts : label « Plus beaux villages de France », GR 65, etc.
- Aménager un espace touristique dans le respect du cadre paysager où les hébergements touristiques se mêleront à leur environnement,
- Autoriser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du secteur,

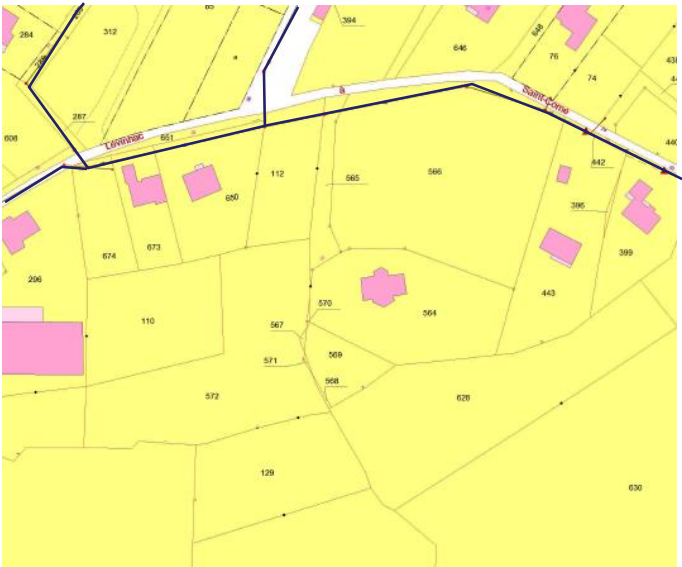
4 – Secteur UB et UT Fromental



Borne incendie



Zonage d'assainissement



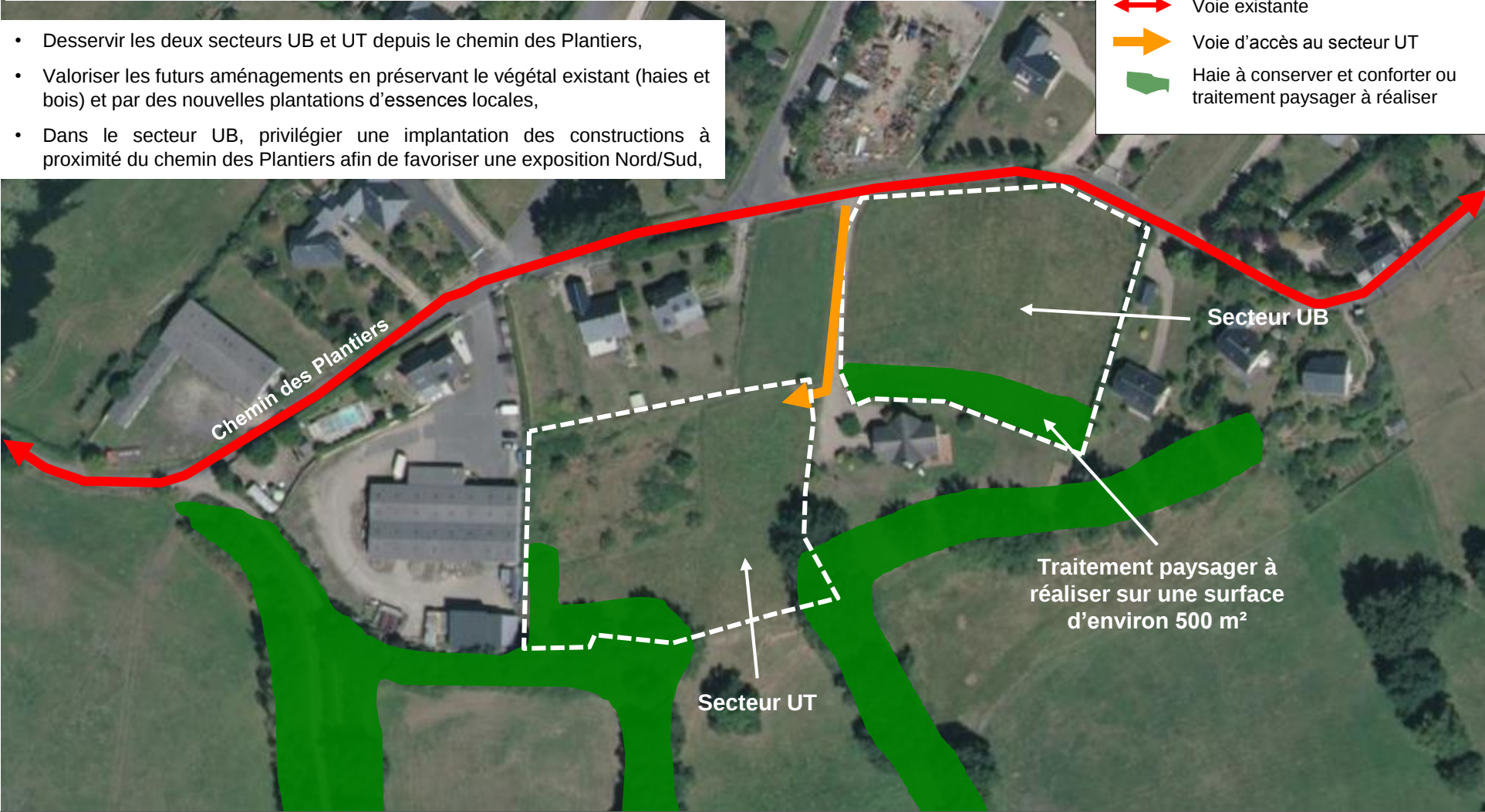
Réseau d'assainissement

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

4 – Secteur UB et UT Fromental : L'OAP

secteur UB : 0,46 ha, secteur UT : 0,51 ha

- Desservir les deux secteurs UB et UT depuis le chemin des Plantiers,
- Valoriser les futurs aménagements en préservant le végétal existant (haies et bois) et par des nouvelles plantations d'essences locales,
- Dans le secteur UB, privilégier une implantation des constructions à proximité du chemin des Plantiers afin de favoriser une exposition Nord/Sud,



Principes de densification : 4 hébergements touristiques minimum sur le secteur UT et 3 logements minimum sur le secteur UB

Les Orientations d'Aménagement et de programmation