

Département du
Puy-de-Dôme

Commune de

SAINT REMY
sur Durolle



3

**Orientations
d'Aménagement**



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

P.L.U.

Mise en compatibilité du PLU

REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU

Mise en révision du POS le 9 Décembre 2002
Arrêt du projet de PLU le 17 Juillet 2006

Approbation du PLAN LOCAL D'URBANISME le
19 Mars 2007

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 19 Mars 2007

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1 **MODIFICATION N°1** approuvée par délibération du Conseil Municipal du **29 Mars 2010**
Dossier réalisé par SCP d'Architecture et d'Aménagement du Territoire DESCOEUR F&C, 49 rue des Salins, 63000 Clermond-Ferrand
- 2 **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1** approuvée par délibération du Conseil Municipal du **17 Mars 2014**
Dossier réalisé par SCP d'Architecture et d'Aménagement du Territoire DESCOEUR F&C, 49 rue des Salins, 63000 Clermond-Ferrand
- 3 **MODIFICATION N°2** approuvée par délibération du Conseil Municipal du **16 Octobre 2015**
Dossier réalisé par Bureau d'Etudes Réalités
- 4 **DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU** approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du **31 Août 2020**
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 Août 2020
Dossier réalisé par Bureau d'Etudes Réalités*

Les ORIENTATIONS d'AMÉNAGEMENT de SAINT REMY-sur-Durolle

Le troisième alinéa de l'article L.123.1 stipule que « *les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune.

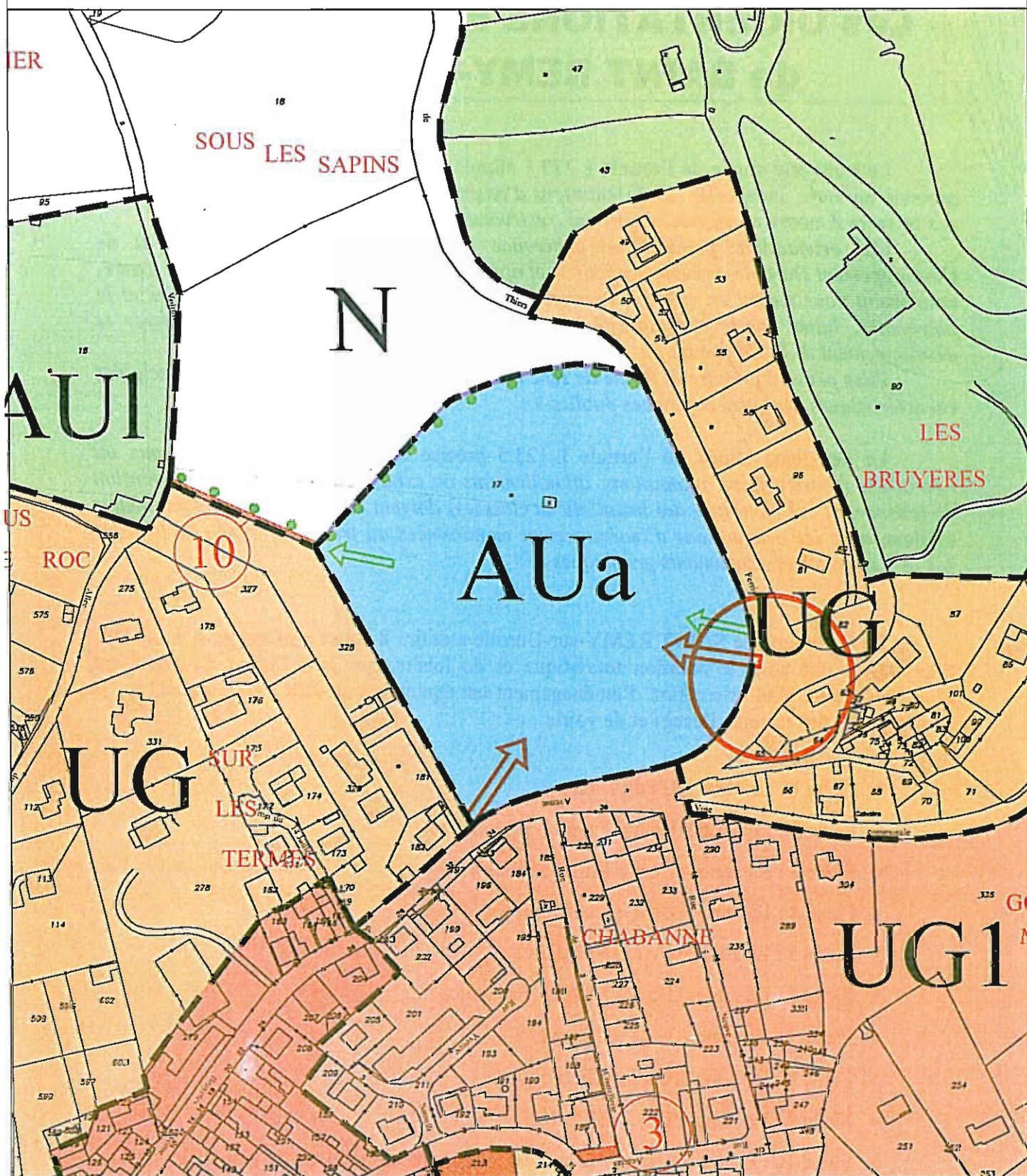
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Le deuxième alinéa de l'article L.123.5 précise également que « *ces travaux ou opérations (constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissement et l'ouverture des installations classées) doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123.1 et avec leurs documents graphiques* ».

La Commune de SAINT REMY-sur-Durolle a défini 8 zones à urbaniser à dominante d'habitat et une zone à vocation touristique et de loisirs, qui font l'objet d'orientations d'aménagement. Une orientation d'aménagement est également ajoutée à la zone UG à « la Motte » pour des raisons d'accès et de voirie.

- Fiche 1 : La zone AUa du Bourg
- Fiche 2 : La zone AUa à « Faydit – Chevalier »
- Fiche 3 : La zone AUa à « Montchardias »
- Fiche 4 : La zone AUa à « Chabetout »
- Fiche 5 : La zone AUa à « Voirdières »
- Fiche 6 : La zone AUa à « Morel – Prudent »
- Fiche 7 : La zone AUa à « Chouvel »
- Fiche 8 : La zone AUa à « Chabrol »
- Fiche 9 : La zone UG à « la Motte »
- Fiche 10 : L'aménagement de la zone touristique et de loisirs du plan d'eau AUl et UG

Orientations d'aménagement de la zone AUa du Bourg



- Echelle : 1/2500**
-  Opération(s) d'Aménagement d'Ensemble imposée(s)
 -  Accès routiers imposés au nombre de 2 maximum sur l'avenue des Bruyères (mais représentation graphique indicative)
 -  Liaison piétonne à réaliser (mais représentation graphique indicative des accès piétonniers)
 -  Aménagement de l'entrée d'agglomération et sécurisation des accès
 -  Accompagnement végétal imposé le long de la voie interne (non matérialisé sur le plan ci-dessus)

Fiche 1 :

Aménagement de la zone AUa au Bourg

Cette zone de près de 3 hectares constitue l'extension urbaine du centre ville de SAINT REMY-sur-Durolle, en entrée de ville Nord depuis la R.D. 201. Du fait de sa superficie et de sa localisation, elle constitue un secteur stratégique pour le développement urbain de la Commune.

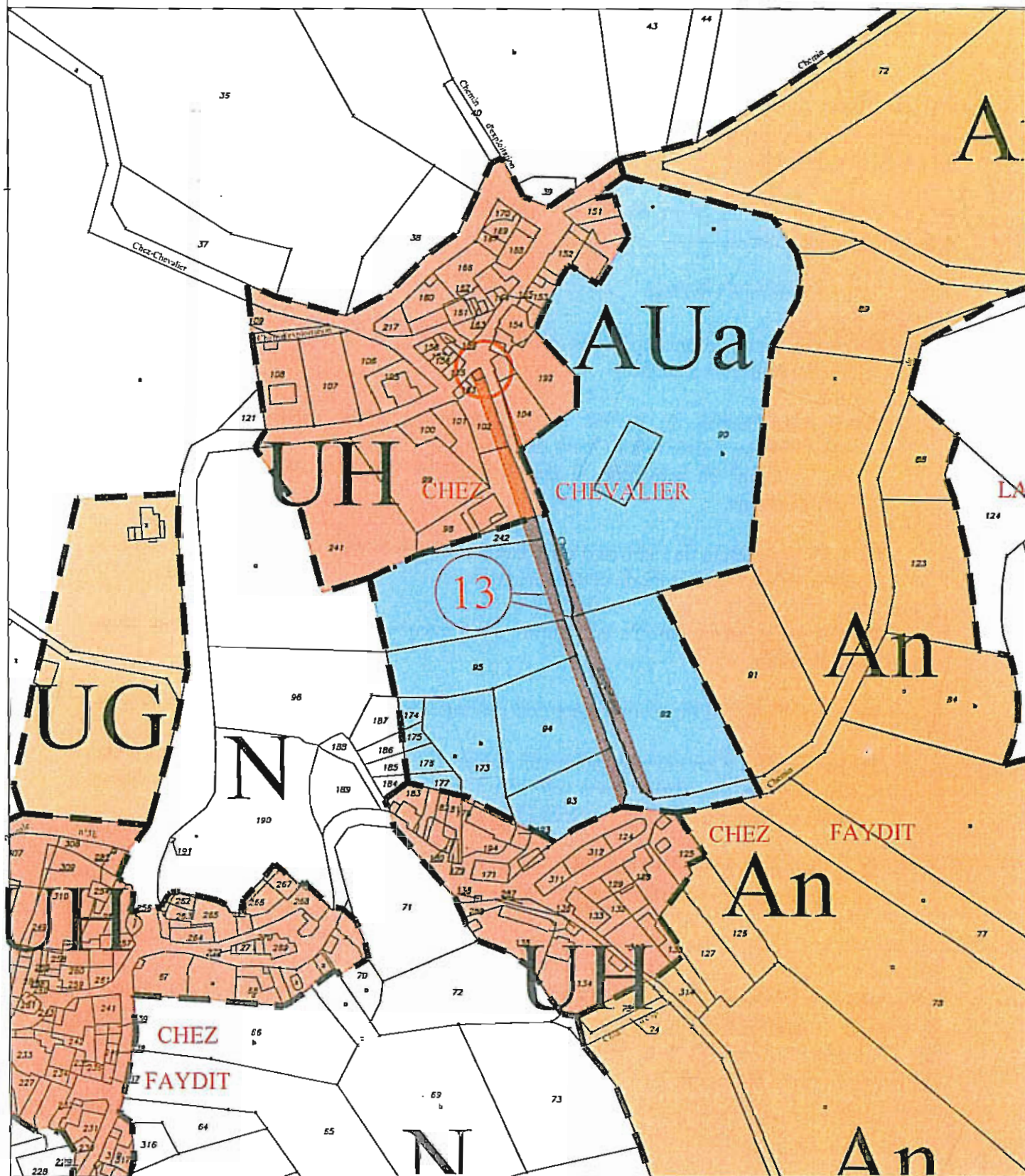
Elle est desservie en un point de la zone par les réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement collectif.

La Commune envisage :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur cette parcelle, en une ou plusieurs tranches.
- La densification du secteur suivant la même trame urbaine que l'extension pavillonnaire présente à l'Ouest, avec des parcelles de faible superficie, superficie de 1 000 m² en moyenne. Il est envisagé de densifier ce secteur avec 25-30 constructions.
- L'aménagement de l'entrée d'agglomération avec la sécurisation des accès reste un préalable à l'ouverture de cette zone AUa.
- Les accès seront limités en nombre sur l'avenue des Bruyères, avec deux accès maximum.
- La réalisation d'un accompagnement paysager le long de la voie interne de la zone.
- La création d'un chemin piétonnier reliant les secteurs touristiques du plan d'eau au calvaire. Ce sentier devra rejoindre l'entrée d'agglomération et l'emplacement réservé inscrit à cet effet au Nord-Ouest, en traversant la zone AUa.
- La création d'une haie végétale inscrite en espace boisé classé au Nord de la zone AUa, avec des plantations d'une faible hauteur.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra se faire dès lors que l'aménagement de l'entrée d'agglomération sera réalisé et ensuite au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge des propriétaires, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Orientations d'aménagement de la zone AUa à "Faydit - Chevalier"



○ Aménagement du carrefour

Echelle : 1/2500

Fiche 2 :

Aménagement de la zone AUa à « Faydit - Chevalier »

Cette zone de 3,4 hectares constitue l'extension urbaine et le regroupement des hameaux de « Faydit » et « Chevalier », à l'Est de la Commune, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A 72 sur la Commune de LA MONNERIE - LE MONTEL.

Elle est desservie en un point de la zone par les réseaux d'électricité et d'eau potable.

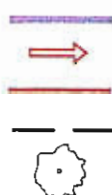
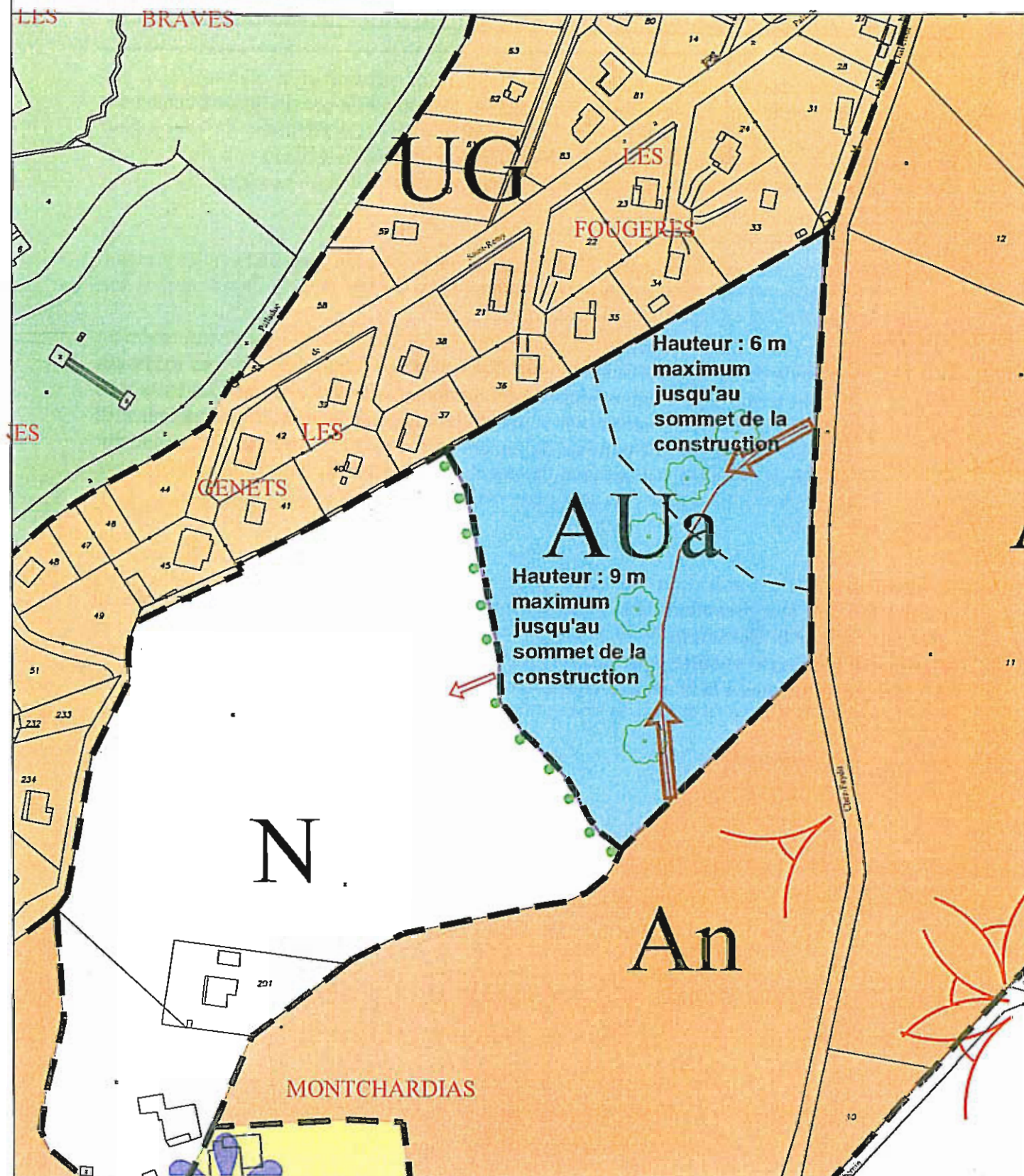
La Commune envisage :

- L'élargissement du chemin d'exploitation entre « Faydit » et « Chevalier » et son équipement en réseaux (eau potable, électricité).
- L'assainissement collectif et la réalisation d'une unité de traitement conformément à l'étude de zonage d'assainissement. Toutefois, ces travaux ne sont pas envisagés à court terme. Aussi, un assainissement autonome sera autorisé dans l'attente. Les propriétaires devront néanmoins se raccorder au réseau d'assainissement collectif, lorsque les réseaux et l'unité de traitement seront réalisés, dans un délai prévu par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se réalisera au fur et à mesure de la réalisation de l'élargissement de la voirie et son équipement en réseaux d'eau potable et d'électricité par la Commune.

Ce secteur pourra ensuite s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge des propriétaires.

Orientations d'aménagement de la zone AUa à "Montchardias"



Opération(s) d'Aménagement d'Ensemble imposée(s)

Accès routiers imposés (mais représentation graphique indicative)

Voirie imposée (mais représentation indicative)

Ligne de distinction approximative de la différence de hauteur des constructions

Accompagnement végétal imposé

Echelle : 1/2500

Fiche 3 :

Aménagement de la zone AUa à « Montchardias »

Cette zone de 3 hectares permet de conforter le développement urbain du quartier des « Garennes », habitat à dominante pavillonnaire surplombant le plan d'eau.

La Commune a retenu les principes d'aménagement suivants :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur cette parcelle, en une ou plusieurs tranches.
- La densification du secteur suivant la même trame urbaine que les quartiers situés à proximité, tels les Fougères ou les Genêts. Aussi, il est prévu de densifier ce secteur avec une douzaine de constructions minimum.
- La création d'une voirie structurante desservant cette zone entre la Voie Communale (chemin de Chez Faydit à Chabetout) et le chemin privé existant conduisant à Montchardias ;
- Un accès de 4 mètres minimum devra être prévu à partir de cette voirie en direction de l'Ouest, afin de permettre une extension future de l'urbanisation dans un avenir lointain. Il s'agit d'un secteur qui pourrait avoir vocation à s'étendre et cette mesure s'inscrit donc dans la lignée du développement durable.
- La création d'un accompagnement paysager avec des plantations d'essences variées et locales le long de cette voie de desserte interne pour limiter son impact.
- La hauteur des constructions est différente à l'intérieur de la zone. Des constructions d'une hauteur plus faible sont imposées sur la partie haute (6 mètres maximum jusqu'au sommet de la construction) et d'une hauteur plus importante sur la partie basse (9 mètres maximum jusqu'au sommet de la construction). Ces dispositions sont reprises dans le règlement du PLU.

Ce secteur nécessite l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. La défense incendie sera également renforcée à cet endroit.

Ensuite, ce secteur pourra s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en respectant les principes énoncés précédemment.

Fiche 4 :

Aménagement de la zone AUa à « Chabetout »

La zone AUa de presque un hectare constitue une régularisation d'un état de fait.

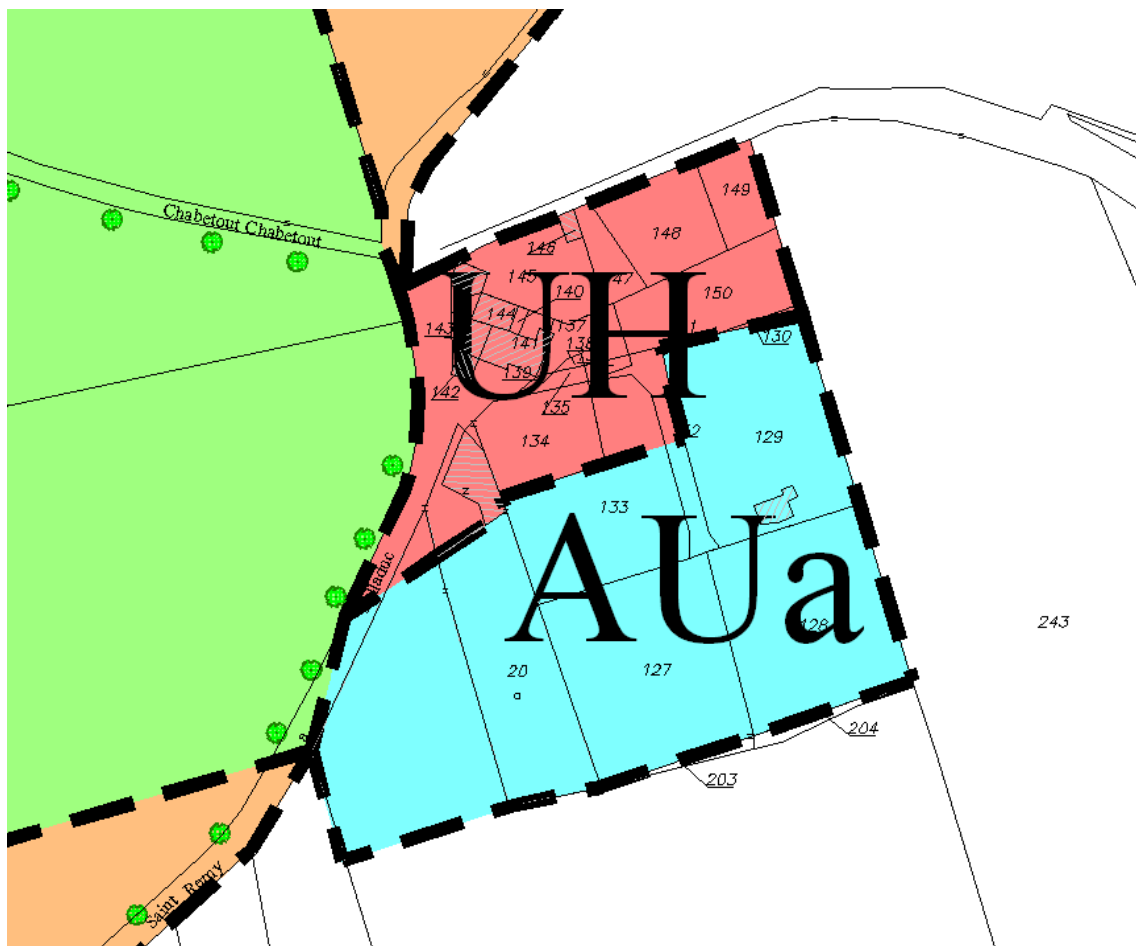
Cette zone n'est pas desservie en un point de la zone par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

L'étude de zonage d'assainissement prévoit le raccordement du hameau de « Chabetout » au réseau du Bourg au niveau du lotissement des Garennes.

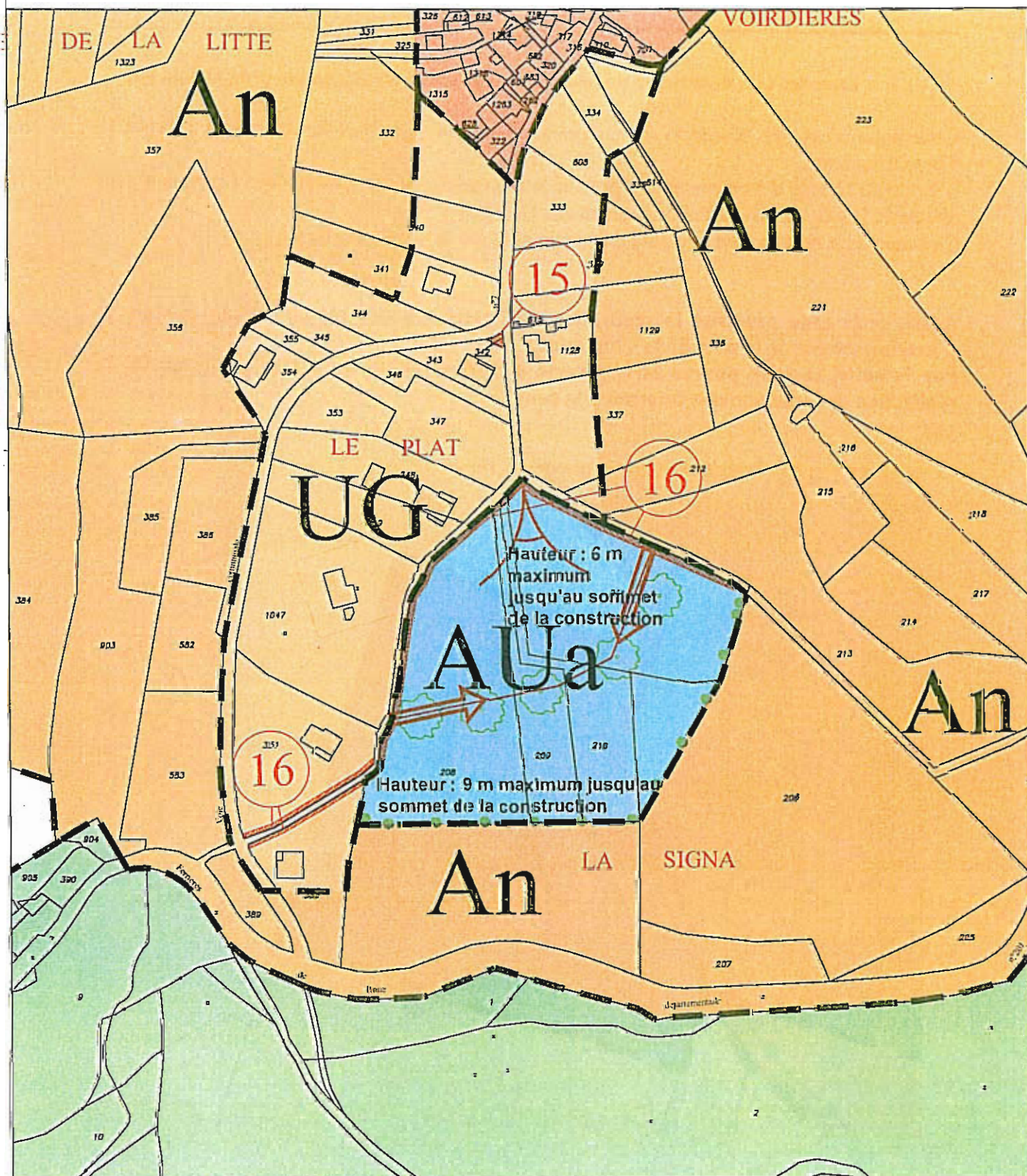
Ce hameau est aujourd'hui alimenté en eau potable par la Commune de PALLADUC.

Aussi, cette zone nécessite la réalisation de l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement de la part de la Commune.

Par la suite, la zone pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone



Orientations d'aménagement de la zone AUa à "Voirdières"



Accès routiers imposés (mais représentation graphique indicative)



Voirie imposée et accès réseaux (mais représentation graphique indicative)



Ligne de distinction approximative de la différence de hauteur des constructions



Accompagnement végétal imposé

Echelle : 1/2500

Fiche 5 :

Aménagement de la zone AUa à « Voirdières »

Cette zone de 2 hectares permet de conforter l'extension pavillonnaire du hameau de « Voirdières », secteur relativement proche du Bourg de SAINT REMY-sur-Durolle. Ce secteur présente plusieurs enjeux, du fait de sa localisation, de sa topographie, de sa desserte...

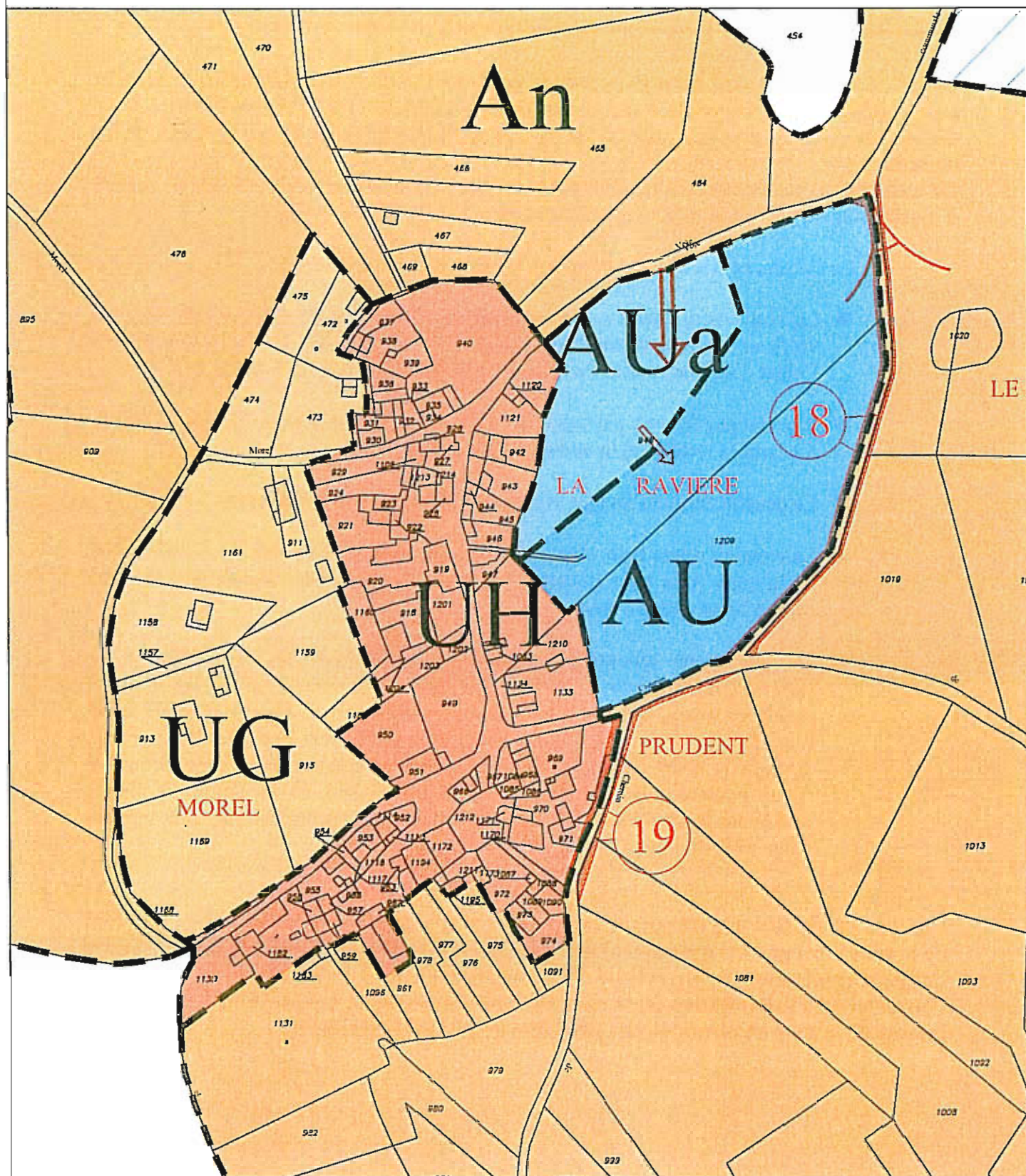
Ce secteur n'est pas desservi en eau potable ni en assainissement collectif. L'étude de zonage d'assainissement prévoit le raccordement du hameau à la station du Bourg.

La Commune a retenu les principes suivants d'aménagement :

- La réalisation d'une voirie structurante permettant de desservir la zone en voirie et réseaux, reliant la voie communale au chemin rural (tous deux faisant l'objet d'emplacement réservé pour leur élargissement dans le PLU).
- L'accompagnement paysager de cette voie de desserte, avec des végétaux d'essences locales, pour atténuer son impact.
- La densification du secteur avec un minimum de 8 constructions.
- La création d'une haie végétale d'essences locales et variées sur la limite Sud de la zone AUa pour limiter les impacts de cette zone depuis la R.D. 201, espace boisé classé à créer.
- Du fait d'une topographie accidentée, la hauteur des constructions est différente à l'intérieur de la zone. La ligne de distinction de la hauteur est la courbe de niveau qui correspond approximativement au tracé de la voirie sur le plan. Des constructions d'une hauteur plus faible sont imposées sur la partie Nord de la voirie (6 mètres maximum jusqu'au sommet de la construction) et d'une hauteur plus importante sur la partie Sud de la voirie (9 mètres maximum jusqu'au sommet de la construction). Ces dispositions sont reprises dans le règlement du PLU.

Une fois l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif en un point de la zone ainsi que l'élargissement des voies situées de part et d'autre de la zone faisant l'objet d'emplacements réservés au PLU, aménagements à la charge de la Commune, l'ouverture à l'urbanisation de la zone se réalisera au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone en respectant les principes définis précédemment.

Orientations d'aménagement de la zone AUa à "Morel - Prudent"



Accès routiers imposés (mais représentation graphique indicative)

Echelle : 1/2500

Fiche 6 :

Aménagement de la zone AUa à « Morel - Prudent »

Cette zone de 7 000 m² correspond à une faible extension urbaine du hameau de « Morel - Prudent » sur une seule parcelle.

Ce secteur est desservi en un point par le réseau d'eau potable. Il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement et l'étude de zonage d'assainissement prévoit un assainissement collectif.

La Commune a retenu les principes d'aménagement suivants :

- L'extension du réseau d'assainissement collectif et la réalisation d'une unité de traitement.
- L'accès à la zone sera réalisé à partir de la voie communale n°3E mais un accès routier de 4 mètres minimum devra être réservé au Sud de la zone afin de permettre une extension future de l'urbanisation dans un avenir lointain et l'urbanisation de la zone AU. Il s'agit d'un secteur qui pourrait avoir vocation à s'étendre et cette mesure s'inscrit donc dans la lignée du développement durable.

Cette zone nécessite, de la part de la Commune, l'extension des réseaux d'assainissement et la création d'une unité de traitement pour être ouverte à l'urbanisation.

Ensuite, elle sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Fiche 7 : Aménagement de la zone AUa à « Chouvel »

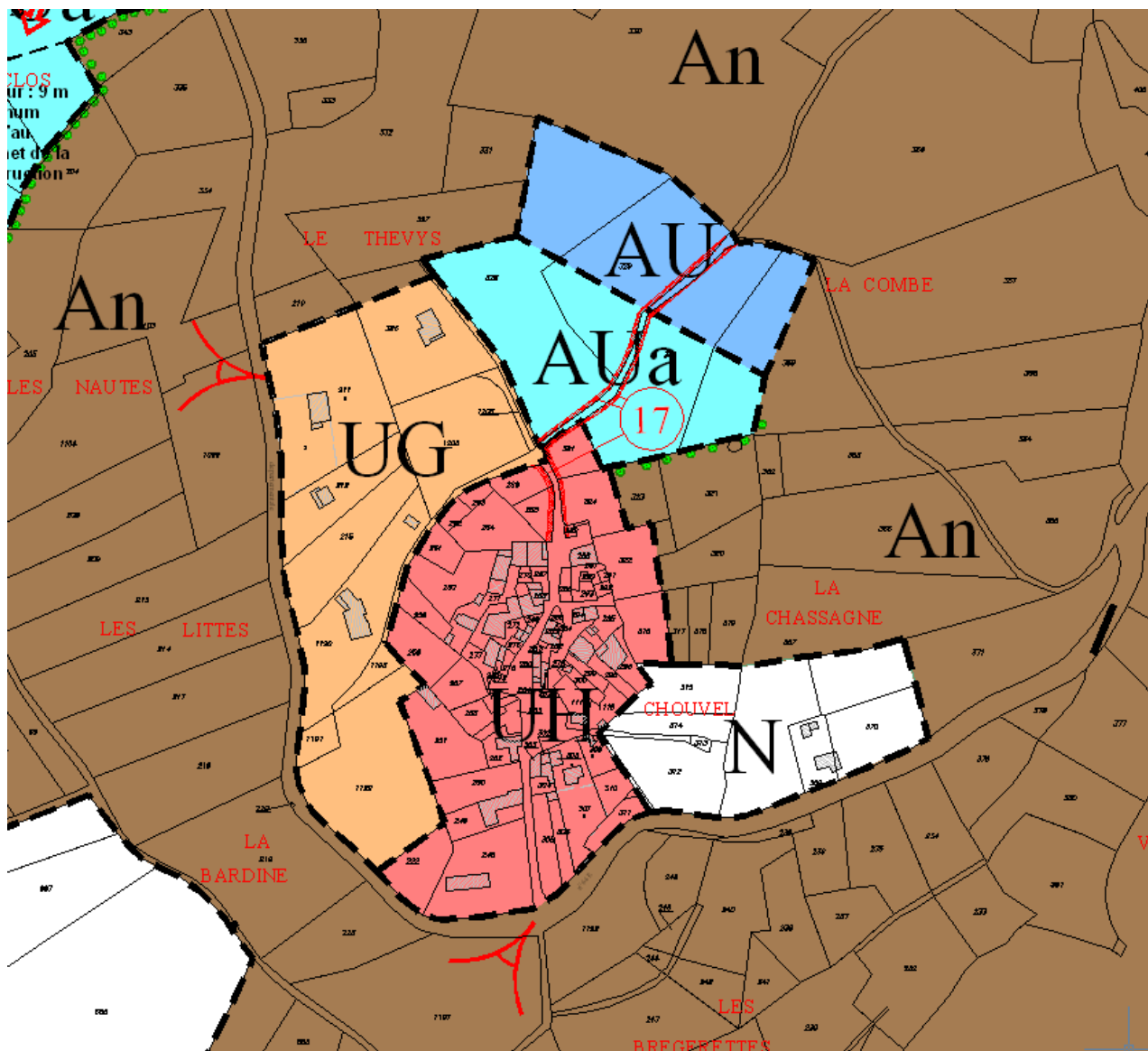
Cette zone de 1,3 hectare correspond à l'extension urbaine du hameau de « Chouvel ».

Ce secteur est desservi en un point en eau potable et électricité. L'étude de zonage d'assainissement prévoit un assainissement autonome par sols reconstitués.

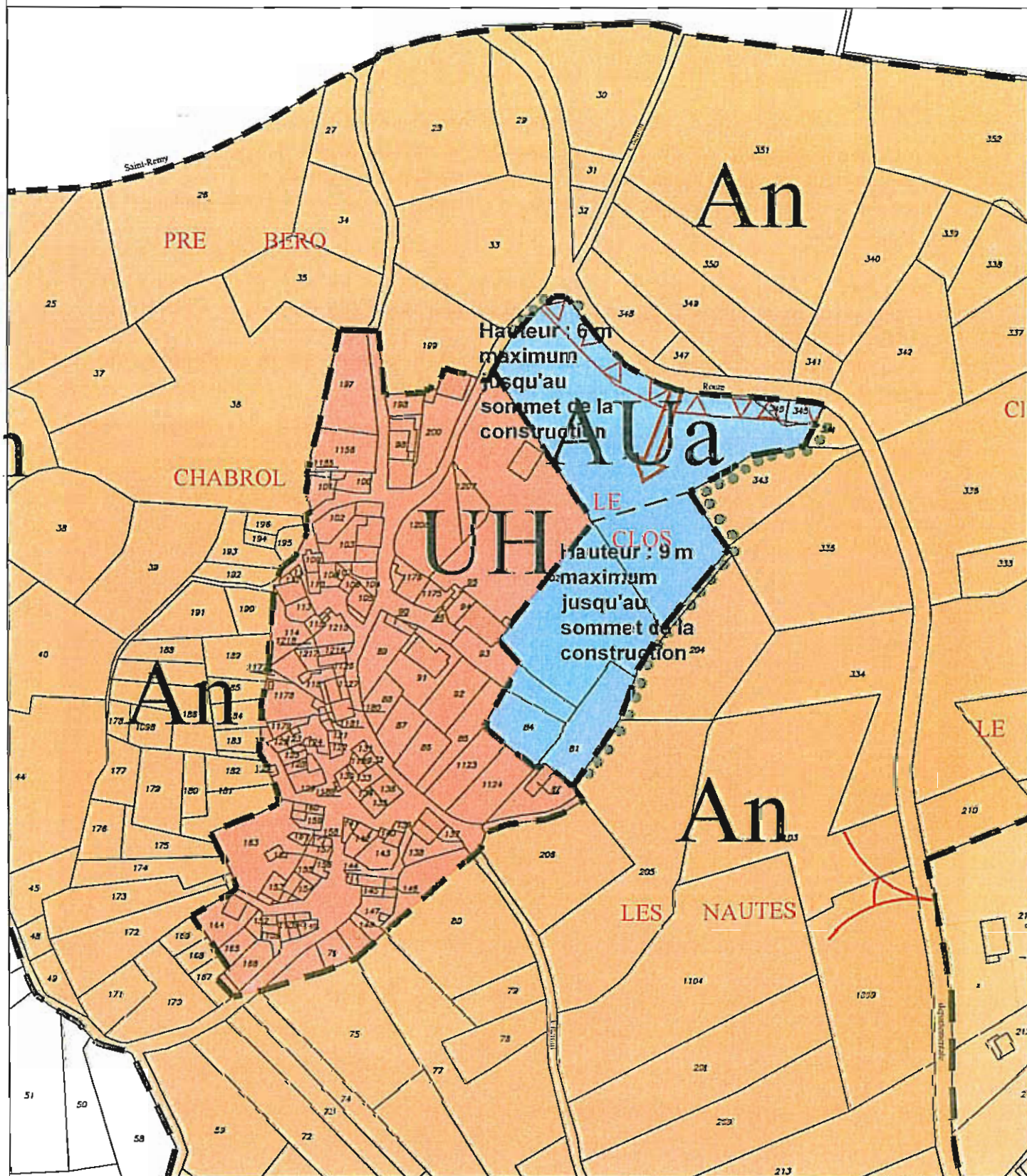
Concernant la voirie, la Commune a mis en place un emplacement réservé pour aménager la voie communale.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se réalisera au fur et à mesure de l'élargissement de la voirie et son équipement en réseaux d'eau potable et d'électricité par la Commune.

Ce secteur pourra ensuite s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge des propriétaires.



Orientations d'aménagement de la zone AUa à "Chabrol"



Limitation des accès



Un seul accès routiers autorisé (mais représentation graphique indicative)



Recul de 10 mètres imposé



Ligne de distinction approximative de la différence de hauteur des constructions

Echelle : 1/2500

Fiche 8 :

Aménagement de la zone AUa à « Chabrol »

Cette zone de 1,5 hectare correspond à l'extension urbaine du hameau de « Chabrol ».

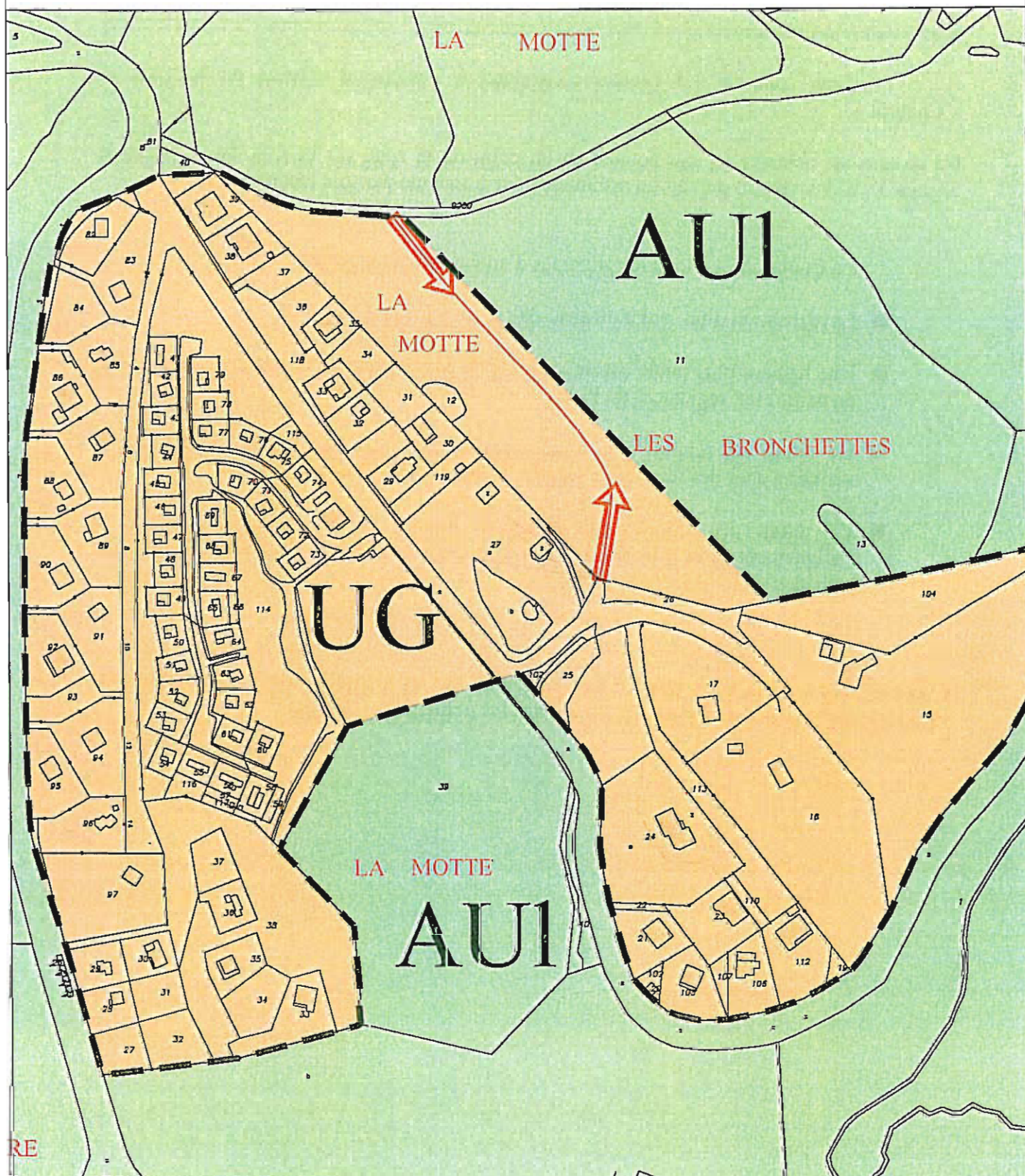
Ce secteur est desservi en eau potable en un point de la zone sur la R.D. 64. L'étude de zonage d'assainissement prévoit un assainissement autonome par sols reconstitués.

La Commune a retenu les principes d'aménagement suivants :

- La réalisation d'un seul nouvel accès sécurisé sur la R.D. 64
- Une hauteur plus faible est imposée sur la partie haute de la zone (parcelle n°203 en partie) (cf. règlement du PLU).
- Un retrait par rapport à la route départementale est imposé afin de dégager la visibilité pour des raisons de sécurité routière (cf règlement).
- Un retrait des clôtures est également imposé de 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 64, à moins de réaliser une clôture transparente, telles que grillages.

L'urbanisation de la zone pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les principes ci-dessus.

Orientations d'aménagement de la zone UG à "la Motte"



Echelle : 1/2500



Accès routiers imposés (mais représentation graphique indicative)



Voirie imposée et accès réseaux (mais représentation graphique indicative)

Fiche 9 :

Aménagement d'une partie de la zone UG à « la Motte »

La zone UG située à « la Motte » fait l'objet d'une extension côté Est, sur une bande d'environ 50 mètres, d'une superficie de 1,2 hectare. Ce secteur est équipé en voirie et réseaux et est donc classé en zone urbaine.

Une orientation d'aménagement est définie en matière d'accès et de voirie pour imposer une voie de desserte et éviter la réalisation d'une impasse.

La Commune a retenu les principes suivants d'aménagement :

- La réalisation d'une voirie de desserte reliant la V.C. 1 au Sud à un chemin privé au Nord. Elle permet de desservir la partie non construite de la zone UG, en évitant la création d'une impasse et en prévoyant une éventuelle extension de la zone dans le long terme, dans un souci de développement durable.
- La densification du secteur avec une dizaine de constructions.

Ce secteur équipé est constructible immédiatement, dès lors que l'équipement interne de la zone, à la charge du propriétaire, est réalisé et en respectant les principes définis précédemment.

Fiche 10 :

Aménagement de la zone touristique et de loisirs du plan d'eau AUI et UG

La zone touristique et de loisirs AUI, représentant une superficie de 136 hectares, correspond au secteur du centre touristique des Prades et des espaces naturels l'entourant.

Des équipements sont présents autour du plan d'eau, tels une base nautique, une piscine, des structures d'hébergement de type camping ***, village vacances, parc résidentiel de loisirs (chalets), des équipements de loisirs (mini golf, terrain de pétanque, de tennis, sentiers de promenade, jeux pour enfants,...), des commerces et restaurants ainsi qu'un espace de bien-être et de santé (kinésithérapeutes, spa...).

La commune est propriétaire de cet ensemble de loisirs, mais pas de la totalité de la zone AUI. Une étude de réhabilitation et de développement du centre touristique des Prades a été réalisée par SOMIVAL, avec comme objectif de renforcer et développer ce site pour conforter ses activités de loisirs et affirmer sa vocation touristique en réalisant une mise en valeur touristique de l'ensemble du site. Une étude est également en cours pour la réalisation d'une opération pilote de restructuration du village vacances en termes de qualité environnementale et de prise en compte des personnes à mobilité réduite.

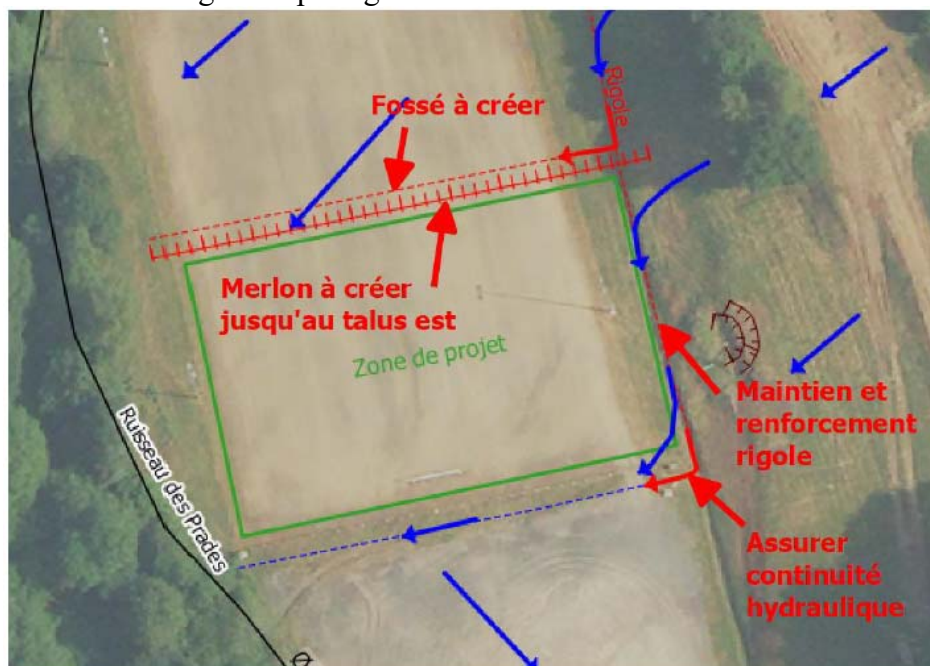
Cette zone de loisirs représente un véritable secteur de cœur de vie, dans lequel il est envisagé d'accueillir des personnes âgées via la construction d'une résidence seniors en zone UG.

La Commune a retenu les principes d'aménagement suivants :

- Conforter et diversifier les activités sportives et de loisirs proposées.
- Aménager et diversifier les types d'hébergement offerts.
- Offrir des places de stationnement en nombre suffisant, tout autour du plan d'eau.
- Réaliser un bouclage des cheminements piétonniers et cyclables entre tous les lieux de centralité : hébergement, parking, zone sportive et de loisirs...
- Réaliser des aménagements touristiques adaptés à tous, et notamment aux personnes à mobilité réduite :
 - Aménager des habitations de vacances pour les personnes à mobilité réduite,
 - Aménagement d'une voie de ceinture du plan d'eau adaptée et d'une passerelle sur la digue,
 - Aménagement des accès aux services, commerces, aux équipements (sanitaires notamment), et au plan d'eau pour les personnes à mobilité réduite.
- Améliorer et homogénéiser la signalétique.
- Améliorer l'insertion paysagère des constructions et équipements, en utilisant des matériaux adaptés, en prenant en compte les énergies renouvelables.

- Permettre l'accueil de logements adaptés à destination des personnes âgées dans la continuité de la zone d'habitat du quartier de la Motte, en zone UG mais dans ce secteur de cœur de vie du plan d'eau. Cette construction sera desservie par un accès routier depuis la voie du Lac au Sud de la zone et devra prendre en compte les prescriptions de l'étude géotechnique préalable réalisée sur la parcelle concernée (*jointe en annexe du PLU*), à savoir notamment :
 - L'implantation de la construction sur la partie basse et plane de la parcelle, (à l'endroit de l'emplacement réservé défini pour le logement) limitant d'autant les mouvements de terrain et excluant ainsi la partie haute à l'Est plus accidentée.
 - La réalisation de fondations avec un ancrage dans une couche homogène d'un point de vue mécanique et lithologique.
 - L'interdiction d'un dallage sur terre-plein et la mise en place d'un principe de plancher porté par des fondations.
 - L'interdiction de réalisation de niveau enterré et de déblais.
 - La non atteinte à un éventuel réseau hydrographique souterrain lors du chantier et par les aménagements réalisés.
 - En phase chantier, la réalisation des travaux de construction dans des conditions météorologiques favorables (hors période humide).

Cette zone d'habitat sera également aménagée à ses abords en respectant les travaux d'aménagement prévus par l'étude hydraulique d'inondation (*jointe en annexe du PLU*), à savoir la création d'un fossé/caniveau en amont de la zone, renforcé par un merlon en rive gauche pour garantir l'absence d'écoulement sur ce site.



Principe des aménagements recommandés

- Prendre en compte et rendre inconstructible la zone inondable présente dans la zone, matérialisée sur la carte ci-après et le plan de zonage du PLU.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS AUI

