

Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U.

Commune de

**SAINT-SAUVES
D'Auvergne**

(Département du Puy-de-Dôme)



Approuvé le 12 février 2013

Modification simplifiée le 23 mai 2013

Modification n°1 le 10 septembre 2013

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne -
Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300
Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU.

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des prestations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

La commune a défini différents secteurs destinés à être aménagés à plus au moins long terme et classés en zone AU, AUa ou AUe.

Pour chacune de ces zones de superficie variable, il a été déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

Les principes d'aménagements généraux communs à l'ensemble de ces secteurs sont issus des principes du développement durable. Il s'agit de :

- ✓ *optimiser l'espace par la création d'un maillage urbain continu avec le réseau viaire existant de manière à éviter l'enclavement de terrains,*
- ✓ *veiller à une intégration de qualité des futures constructions,*
- ✓ *prendre en compte les modes de transport doux : piéton, deux roues dans l'aménagement des zones.*

L'objectif de ces orientations d'aménagement est d'engager une réflexion visant à un développement urbain cohérent permettant une utilisation rationnelle de l'espace, sans pour autant aboutir à la création de quartiers pavillonnaires standardisés. A contrario l'aménagement retenu devra respecter le cadre bâti et paysager environnant afin de ne pas créer de dissonance architecturale et paysagère avec l'environnement local.

Les zones à urbaniser relèvent d'une double vocation :

Résidentielle :

* **Secteur des « Graumonts »** composé d'une zone AUa d'une superficie de 22 382 m². Il s'agit d'un secteur d'extension résidentielle situé en entrée Nord-Ouest, destiné à accueillir de l'habitat individuel sur des petites parcelles.

* **Secteur des « Violettes »** composé d'une zone AUa d'une superficie de 6 651 m² dont la vocation est l'aménagement d'un secteur résidentiel en entrée Nord du bourg par la RD, en confortant le lieu-dit déjà existant, mais en préservant une ceinture verte paysagère à l'entrée Nord du bourg.

* **Secteur des « Ludines Nord »** composé d'une zone UC d'une superficie de 9 219 m². Il s'agit d'aménager un secteur résidentiel en continuité du lotissement des Ludines, de l'autre côté de la voie.

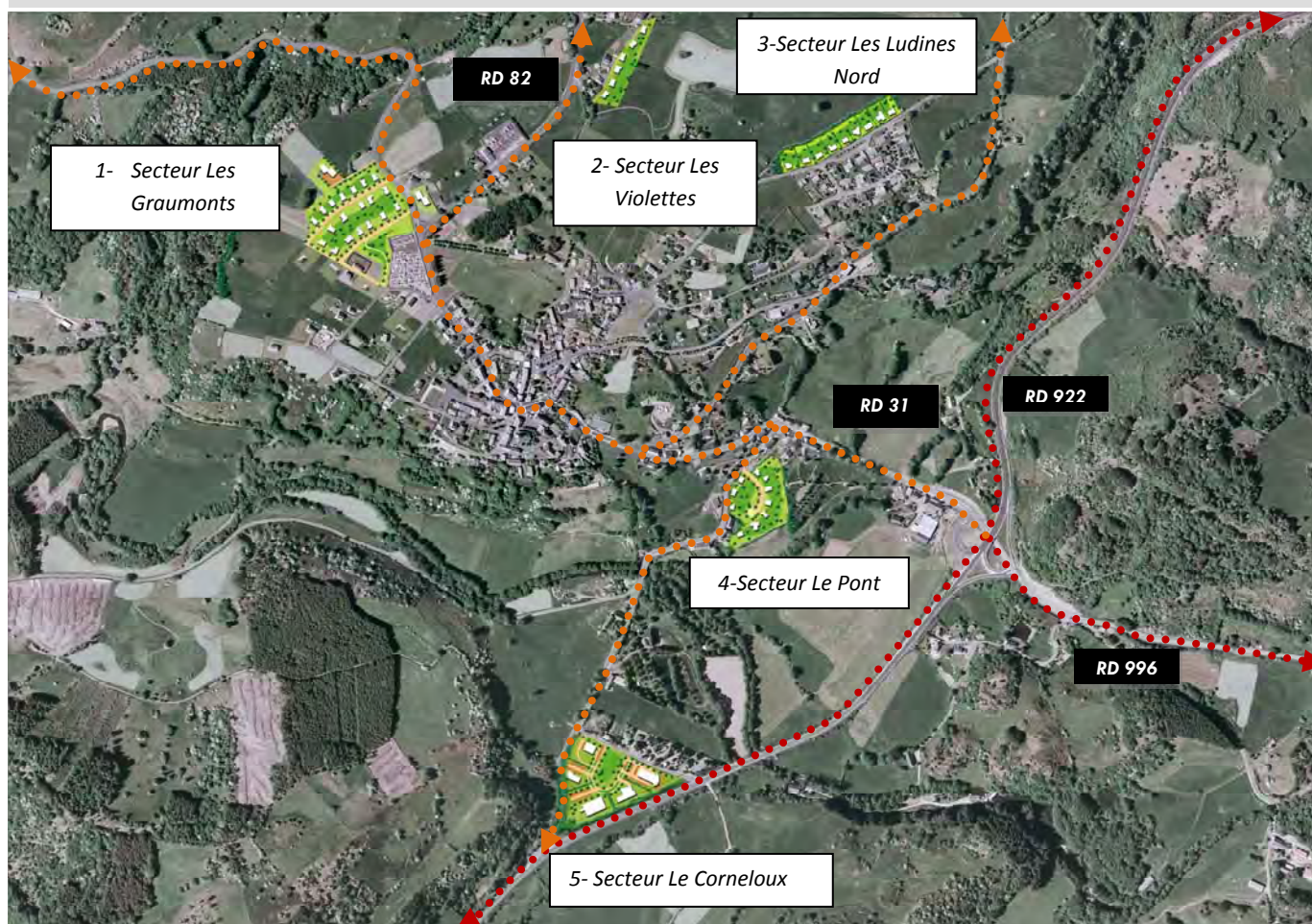
* **Secteur du « Pont »** composé d'une zone AUa d'une superficie de 12 575 m², situé en contrebas du bourg de Saint-Sauves. Ce secteur vise l'aménagement d'une dizaine de lots.

* **Secteur des « Rochettes »** composé d'une zone AUa d'une superficie de 6 588 m². Il s'agit d'une zone située en contrebas du village, à proximité d'autres secteurs résidentiels constitués et proche de la future zone artisanale.

Economique :

* **Secteur « Le Corneloux »** composé d'une zone AUe d'une superficie de 19 500 m² dont la vocation est d'accueillir des activités économiques à proximité directe avec la RD.

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Exemple de conception d'un lotissement



Un système de voies en impasse. Tissu urbain distendu et banal:
 - découpage parcellaire géométrique et répétitif (lots standards, îlots linéaires)
 - addition de projets individuels (sans composition d'ensemble)



Réseau viaire structuré. Urbanisation sous forme de projet et plan de composition

Cet exemple de conception d'un ensemble résidentiel illustre les caractéristiques à privilégier :

- Insertion dans les courbes de niveau topographiques,
- Inscription dans un paysage urbain ou naturel, avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, dont les haies bocagères...
- Voies de desserte en continuité du réseau existant et non conçues en impasse,
- Implantation des constructions en alignement des voies et non de manière disparate ou au centre de la parcelle,
- Implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel,
- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatives, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
- Diversité des formes bâties et du statut des logements (accession/locatif),
- Aménagement d'espaces de convivialité, de cheminements piétons sécurisés...

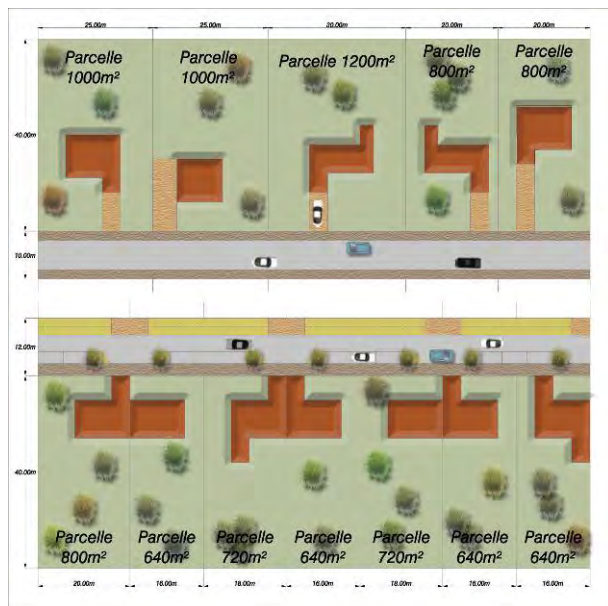
Le schéma d'implantation ci-joint illustre l'impact de constructions non ordonnées et celles soumises à un alignement sur rue (les garages), un alignement en retrait pour les parties habitables.

Le profil des voies et espaces libres est très contrasté :

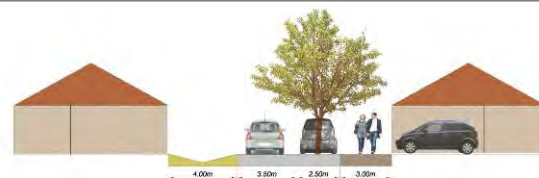
- environ 24 ml pour les lotissements traditionnels entre alignements bâtis,
- 13 ml pour les profils de voie proposés qui s'inscrivent dans une logique de rues villageoises.

En outre, la largeur des parcelles a un impact direct sur la consommation d'espace :

- Une largeur moyenne de 33 m conduit à une configuration de 3 parcelles pour 100 ml de voirie, avec une profondeur moyenne de 40 ml pour des parcelles de 1 200 m², une largeur de voie de 10 ml, seulement 6 constructions sont possibles par hectare de terrain consommé, 1 666 m²/parcelle,
- Une largeur moyenne de 25 m conduit à une configuration de 4 parcelles pour 100 ml de voirie, avec une profondeur moyenne de 40 ml pour des parcelles de 1 000 m², une largeur de voie de 10 ml, seulement 8 constructions sont possibles par hectare de terrain consommé, 1 250 m²/parcelle,
- Une largeur de 16.5 m permet 6 parcelles pour 100 ml de voirie, avec une profondeur moyenne de 43.5 ml pour des parcelles de 725 m², une largeur de voie de 13 ml, 12 constructions sont possibles par hectare de terrain consommé, soit +50% par rapport à une solution standard, 833 m²/parcelle.



Profil de voie standard



Profil de voie compacte, nouve et trottoir

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°1

Secteur « Les Graumonts » (Zones AUa)

Localisation :

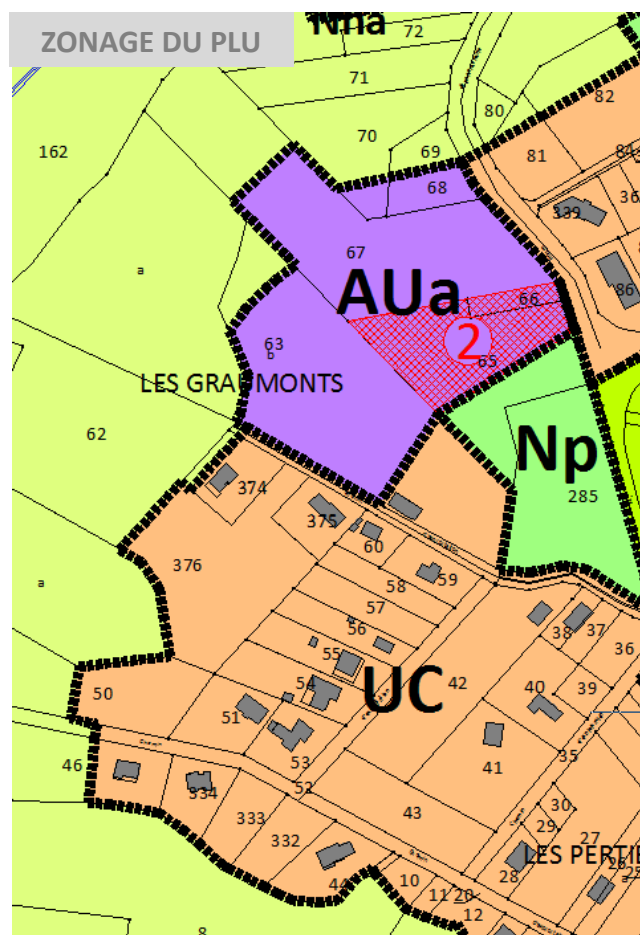
Ce secteur est composé une zone AUa, situées dans la continuité Nord Ouest des secteurs déjà urbanisés de la commune.

Superficie : une zone AUa de 22 382 m²

Parcelles : YH63, 65, 66, 67, 68, 70 (AUa)

Principes d'aménagement :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle, en plusieurs phases. Selon les principes du développement durable, l'aménagement prévoira un découpage des lots en petites parcelles (de l'ordre de 1000 m²).
- Implantation du local de la voirie, en frange du projet.
- Création d'une liaison viaire entre la RD31 et le chemin rural des Graumonts. Création d'une voie entre la RD 31 et le chemin du cimetière.
- Aménagement de cheminements piétons rejoignant le chemin du cimetière, et maintien d'espaces laissés verts (en NP).
- Alignement d'arbres et maillage pour les modes doux.
- Système de noues paysagères le long des voies favorisant l'infiltration des eaux de pluies.



SCHEMA INDICATIF DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°2

Secteur « Les Violettes » (Zone AUa)

Localisation :

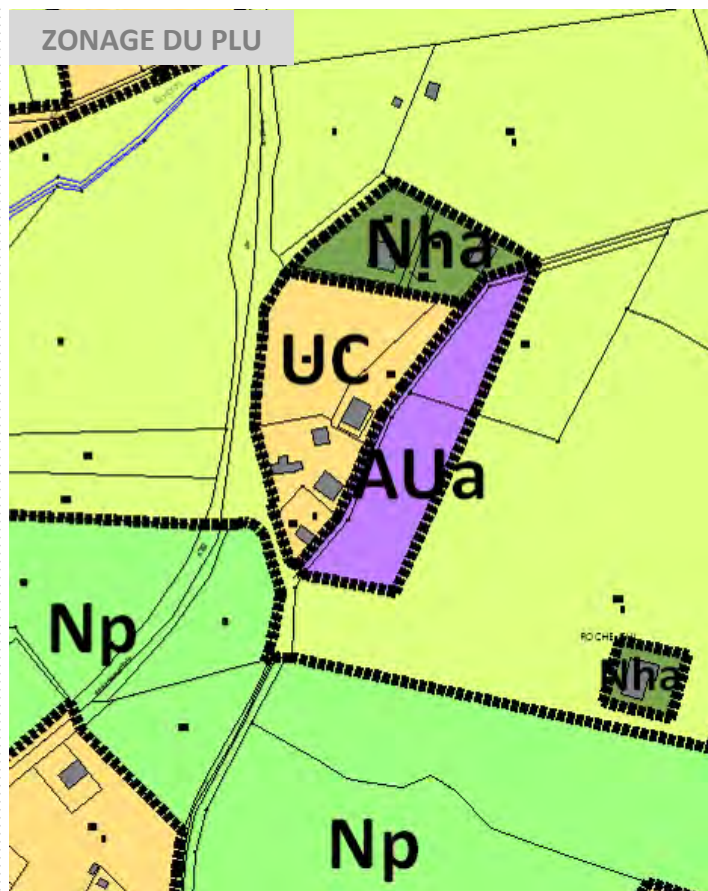
Ce secteur est composé d'une zone AUa, située dans la continuité de secteurs urbanisés au lieu-dit « Les Violettes ». Ce secteur est au Nord du village, et marque l'entrée de village par la RD82.

Superficie : 6651 m².

Parcelles : YH105, 107

Principes d'aménagement :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle. Selon les principes du développement durable, l'aménagement prévoira un découpage des lots en petites parcelles (de l'ordre de 1 000m²).
- Un alignement du bâti le long des voies sera recherché.
- Utilisation de la voie déjà existante pour la desserte des futures habitations.
- Maintien des espaces verts en fond de parcelles.



SCHEMA INDICATIF DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°3

Secteur « Les Ludines Nord » (Zone UC)

Localisation :

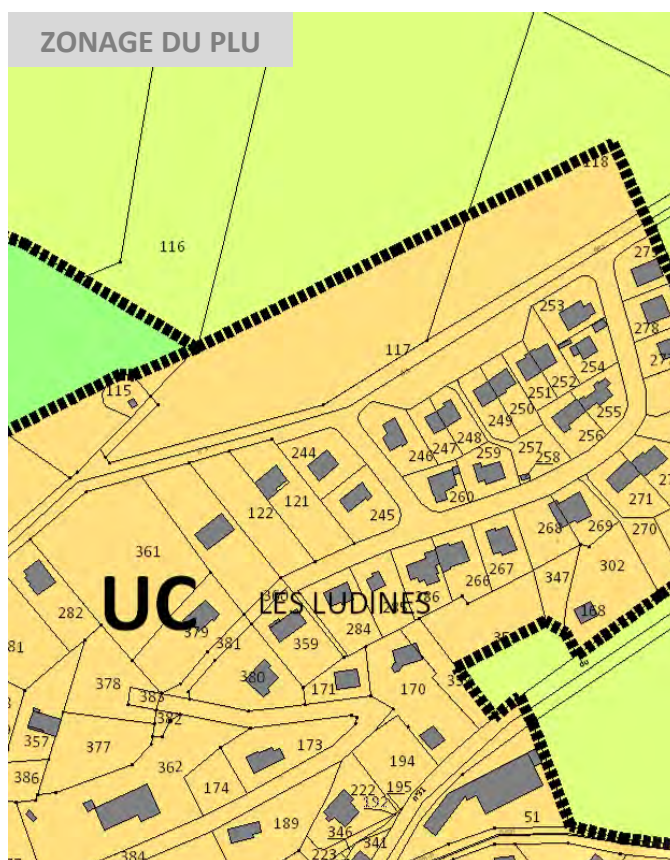
Ce secteur appartient à la zone UC Est du village. Il s'agit de la continuité Nord du lotissement des Ludines.

Superficie : 9220 m²

Parcelles : YH117 et 118

Principes d'aménagement :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle, en continuité nord du lotissement des Ludines. Selon les principes du développement durable, l'aménagement prévoira un découpage des lots en petites parcelles (<1000m²).
- Un alignement bâti le long des voies sera recherché.
- Utilisation de la voie déjà existante pour la desserte des futures habitations (chemin des Ludines).
- Création d'un cordon boisé en lisière Nord, pour protéger les habitations des vents dominants, à reboucler avec les cordons boisés déjà existants le long du chemin.



SCHEMA INDICATIF DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°4**Secteur « Le Pont » (Zone AUa)****Localisation :**

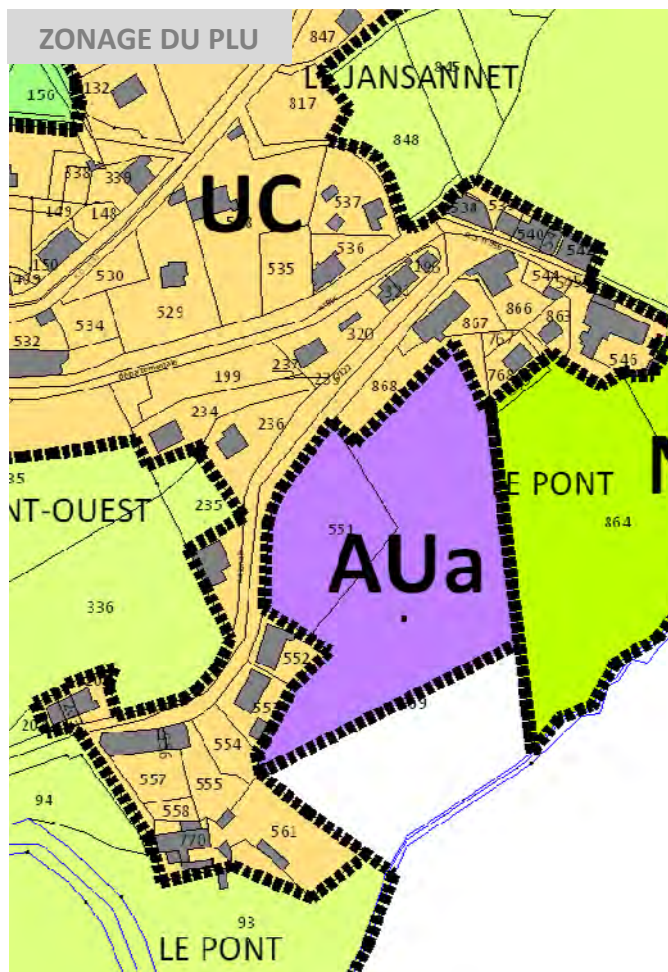
Ce secteur est composé d'une zone AUa, située dans la continuité de secteurs urbanisés au lieu-dit « Le Pont ». Ce secteur est situé en contrebas du village, au sud du bourg. Le secteur bénéficie de l'accessibilité avec l'ancienne route nationale, ainsi que la RD991 à proximité du tènement.

Superficie : 12 575 m².

Parcelles : YS551, 869

Principes d'aménagement :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle. Selon les principes du développement durable, l'aménagement prévoira un découpage des lots en petites parcelles (de l'ordre de 1 000 m²).
- Un alignement du bâti le long des voies sera recherché.
- Utilisation de la voie déjà existante pour la desserte des futures habitations et création d'une voie avec retournement pour desservir l'arrière du tènement.

**SCHEMA INDICATIF DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°5

Secteur « Le Corneloux» (Zone AUe)

Localisation :

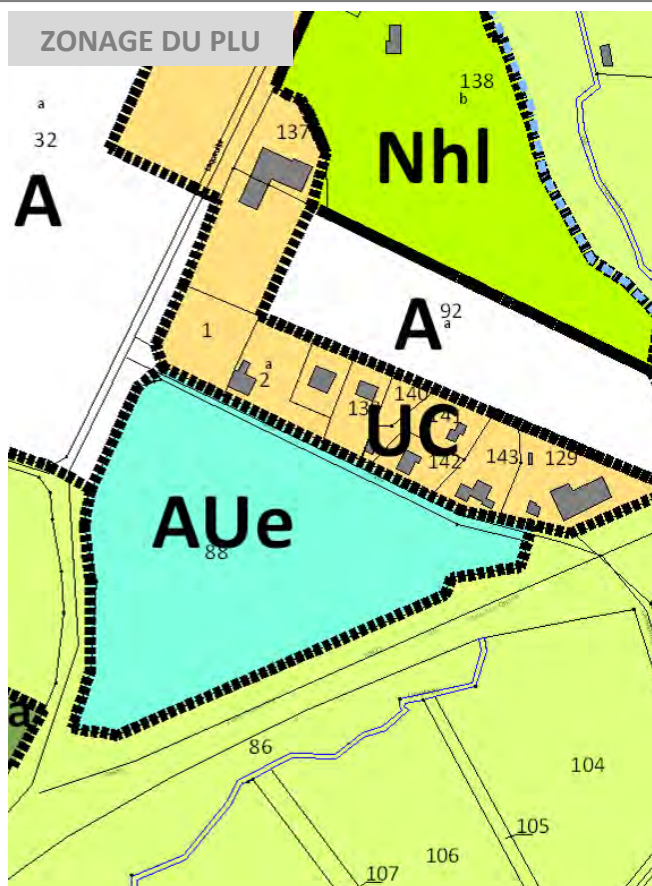
Ce secteur est composé de d'une zone AUe située au Sud du village.

Superficie : 19 000 m².

Parcelles : YS88

Principes d'aménagement :

- Aménagement d'un secteur à vocation économique et artisanale.
- Une voie de desserte interne sera créée autour de la zone humide préservée.
- Utilisation du chemin rural existant pour la desserte de la zone.
- Une qualité architecturale et paysagère est visée pour l'aménagement de la zone.
- Préservation d'espaces verts et espaces enherbés et de la zone humide.
- Préservation de la haie naturelle le long du chemin des Rochettes.
- Création d'un cordon boisé composé de buissons et arbustes de hauteur limitée le long de la RD922.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

