

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

6

COMMUNE de

VITRAC



SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE et AMENAGEMENT du TERRITOIRE
Résidence Verlaine, 49 rue des Salins
63 000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 9 février 2013

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 29 avril 2016

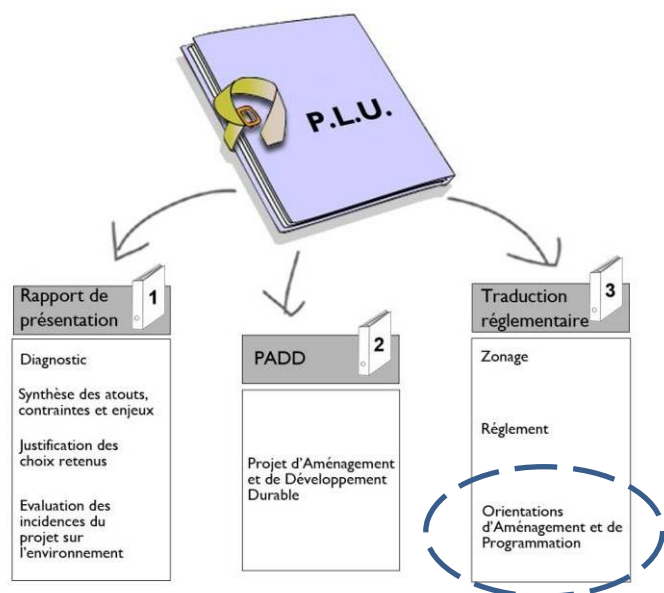
APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

1 PREAMBULE



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.

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

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 L151-6 (ex L123-1-4) 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.

Article L151-7 (ex L123-1-4) 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.

Programmation du Développement Urbain :

Le Plan Local d'Urbanisme de VITRAC 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*).

U : Elles sont directement urbanisables. Elles ne font pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

AUg : Elle sera urbanisée 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 **2 secteurs** de développement qui font 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 VITRAC.

2 SITUATION

Le PLU de VITRAC définit 2 zones d'urbanisation future AUG, sur le bourg de Vitrac. La Commune choisit de hiérarchiser l'ouverture des zones AUG, et d'établir des conditions, afin d'optimiser au mieux la gestion du développement du Bourg.

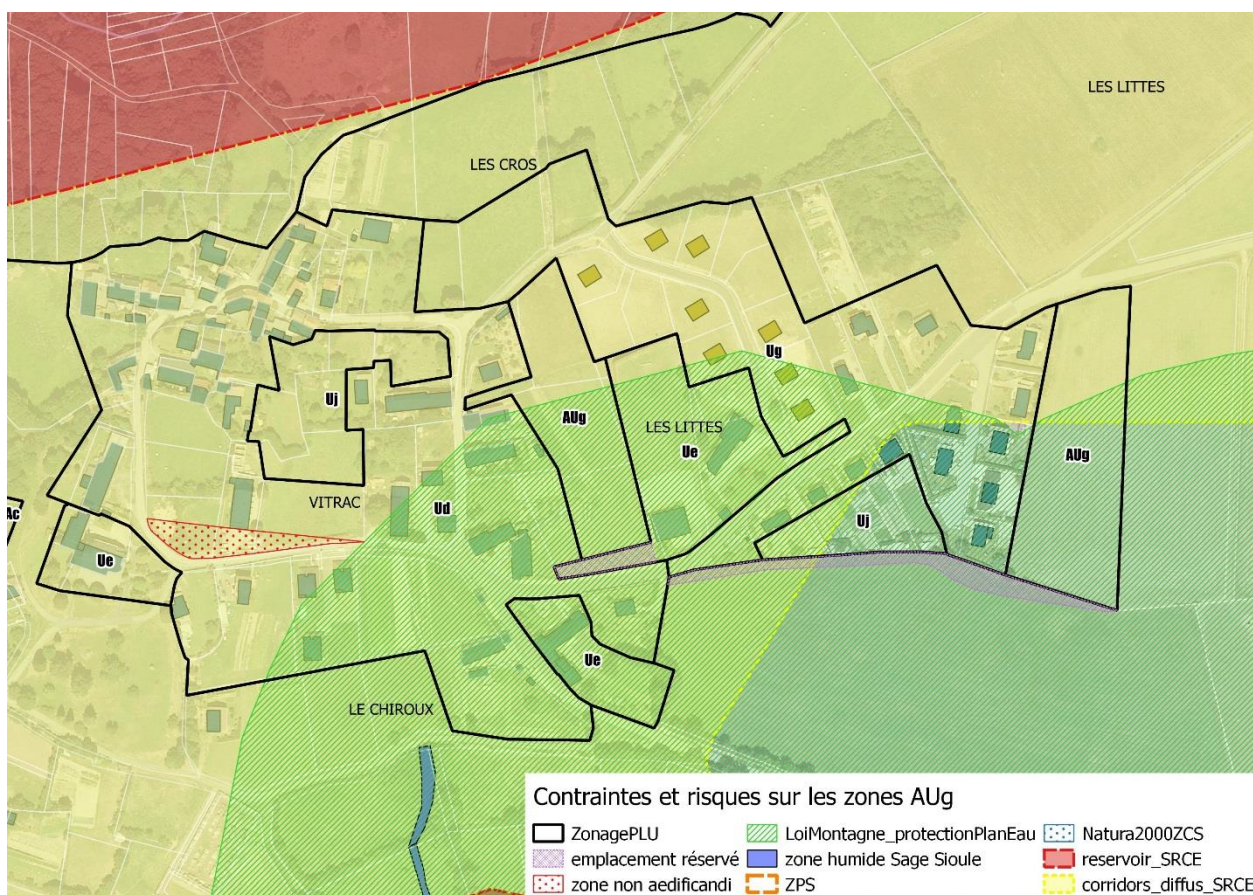
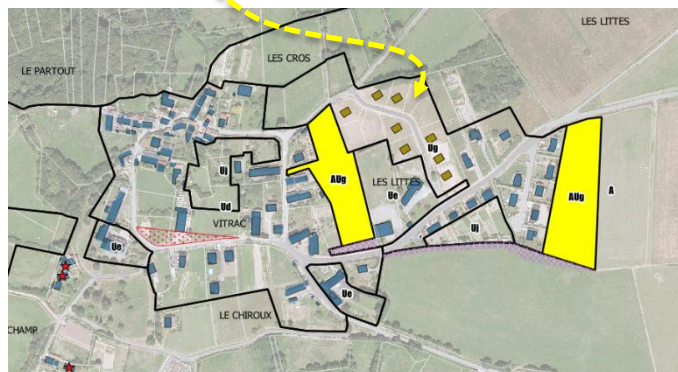
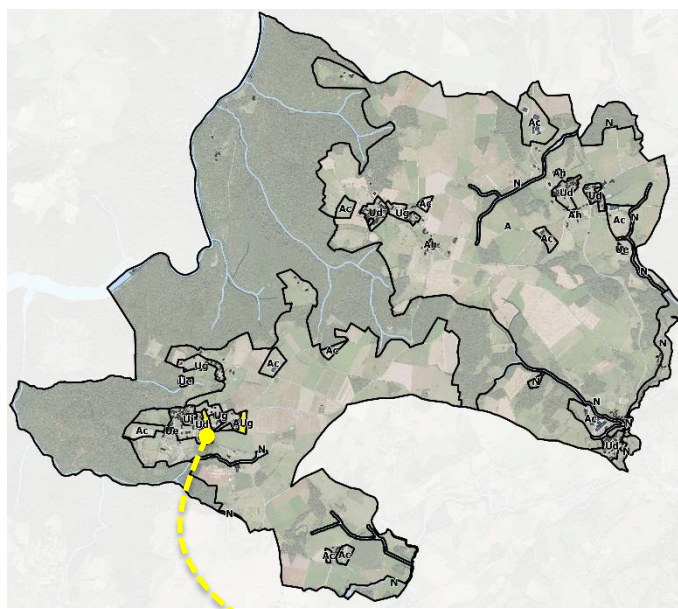
- Une zone AUG1 en Entrée Est du Bourg.
- Une zone AUG2 dans le cœur du bourg, face à la mairie.

Malgré la situation stratégique de la zone AUG2 (en cœur de bourg), la zone AUG1 (dont les parcelles sont communales) pourra s'ouvrir à l'urbanisation en premier.

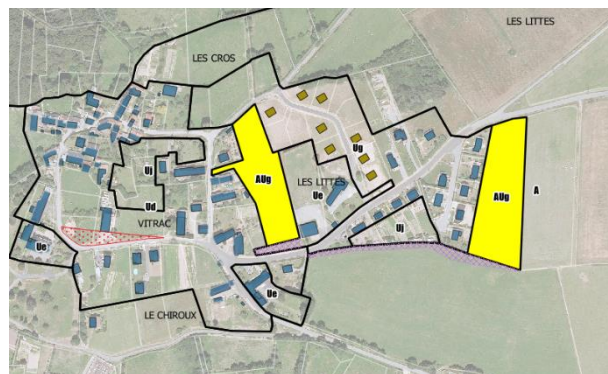
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUG2 ne pourra s'effectuer que lorsque la zone AUG1 sera remplie à hauteur de 70%.

Rappels des contraintes et risques présents sur les zones AUG (issus du Diagnostic/Etat initial de l'environnement) :

- Les 2 zones sont concernées en partie par la Loi Montagne et les périmètres de protection des plans d'eau.
- Les 2 zones sont concernées par les trames vertes du SRCE. Elles se situent dans le corridor diffus, en partie seulement pour la zone AUG en Entrée de Bourg ; et totalement pour la zone AUG en centre bourg face à la Mairie.
- Les zones apparaissent exemptes de la présence de zones humides.
- Les 2 zones se situent en dehors des sites Natura 2000 (ZPS et ZCS).
- Le bourg est concerné dans son ensemble par le risque Argiles aléa moyen.



3 Présentation des zones AUg



La zone AUg1 « entrée de Bourg »

La zone se situe en continuité de l'urbanisation actuelle, en entrée Est du Bourg. Elle se compose de plusieurs parcelles libres, formant une bande nord/sud, bordée par la RD414 (traverse du bourg) au nord.

Section ZH, parcelle n° 132.

Superficie : 9 761 m².



Principe d'occupation des zones AUg :

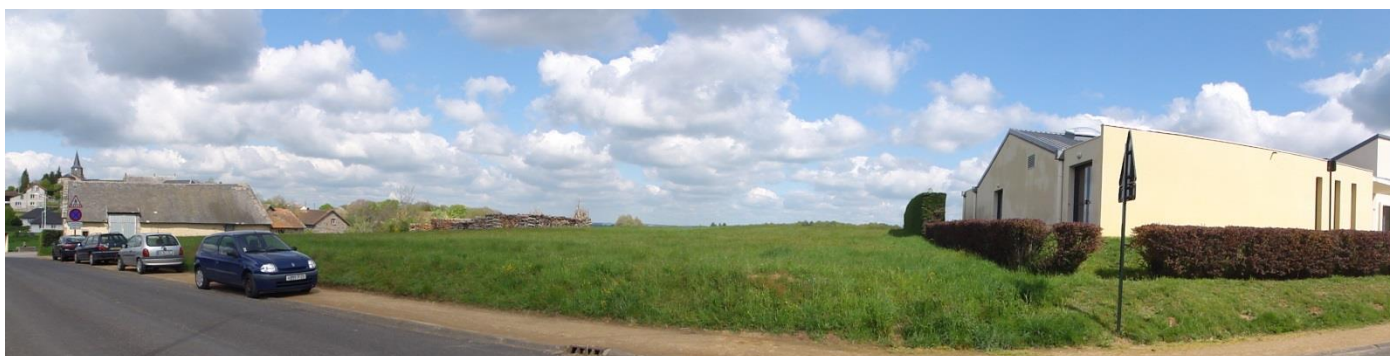
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Densifier le centre bourg.
- Recoudre le territoire.

La zone AUg2 « cœur de Bourg »

La zone se situe dans l'enveloppe urbaine actuelle du Bourg, face à la Mairie. Elle se compose de plusieurs parcelles libres, formant une bande comprise entre la RD414 (traverse du bourg) au sud et une voirie communale (allant du bourg au village de la Pradelle) au nord.

Section ZH, parcelles n°813, 814, 817, 823, 824, 819, 820, 818, 816, 825 (en partie).

Superficie : ~~8 894 m²~~ 7530 m².



4 Viabilité des zones AUg

En termes de réseaux d'eau potable, les zones AUg sont desservies en bordure de voirie par une canalisation en fonte d'un diamètre de 150 mm.

En termes d'assainissement, les zones AUg sont en assainissement collectif (selon le schéma directeur d'assainissement, SAUNIER Environnement, 2005). Depuis la mise en place du schéma et du PLU2005, des travaux complémentaires ont été réalisés. La plupart des secteurs où l'assainissement collectif était à créer, est réalisé (exemple : le dernier quartier résidentiel Le Chêne derrière la salle polyvalente).

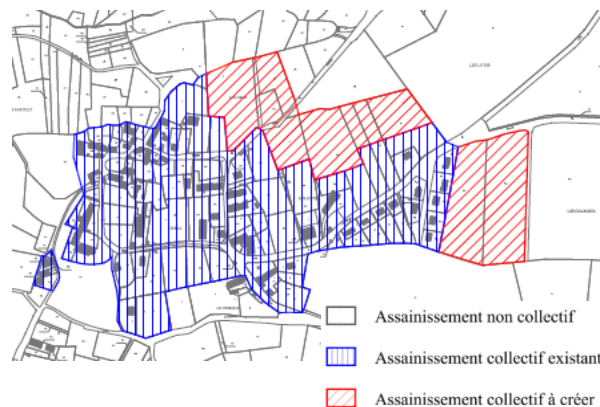


Schéma directeur d'assainissement, SAUNIER Environnement, 2005

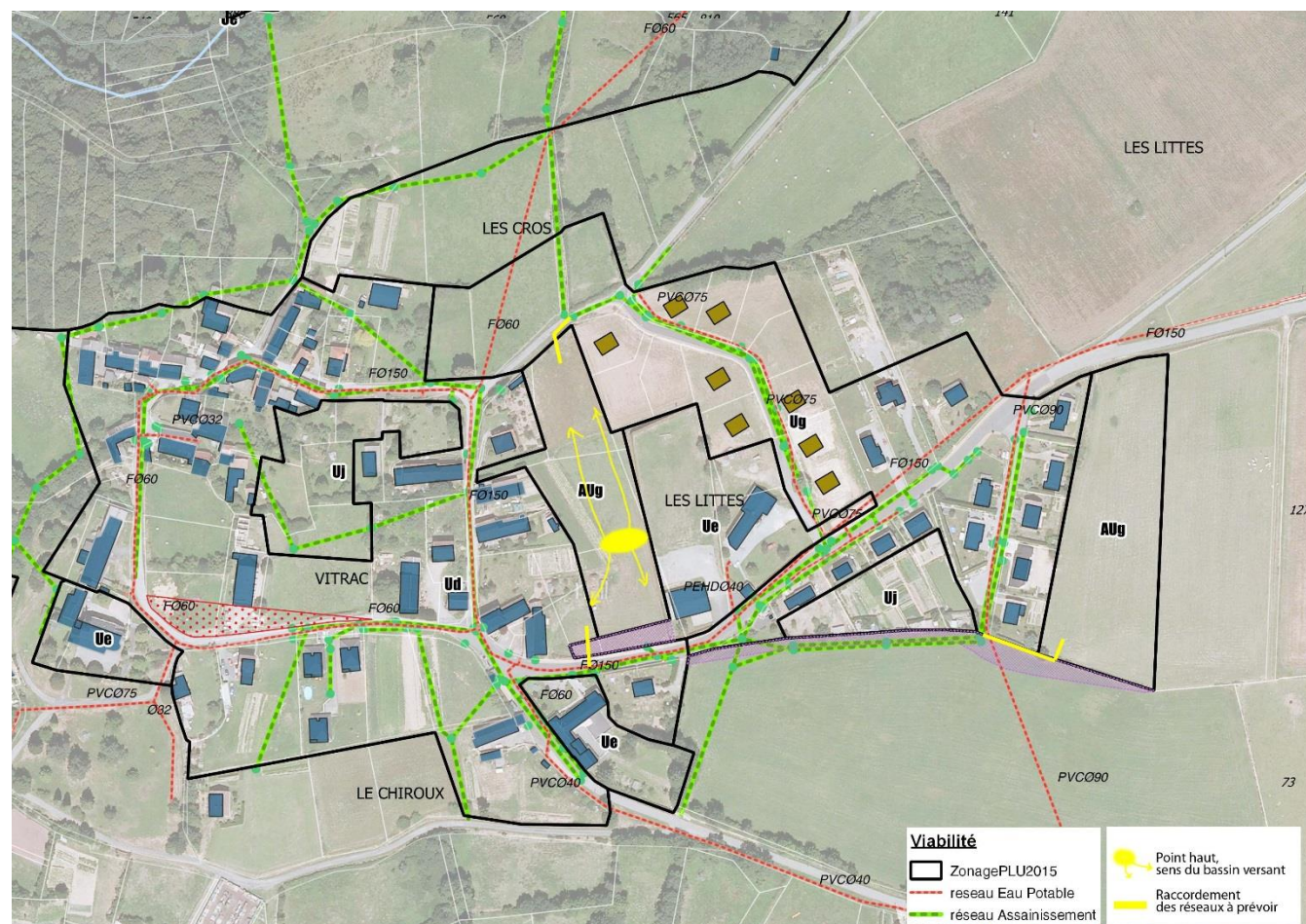
La zone AUg1 « entrée de Bourg »

Un raccordement des réseaux sera nécessaire pour desservir la zone AUg, depuis les canalisations du quartier adjacent (le Charmeix).

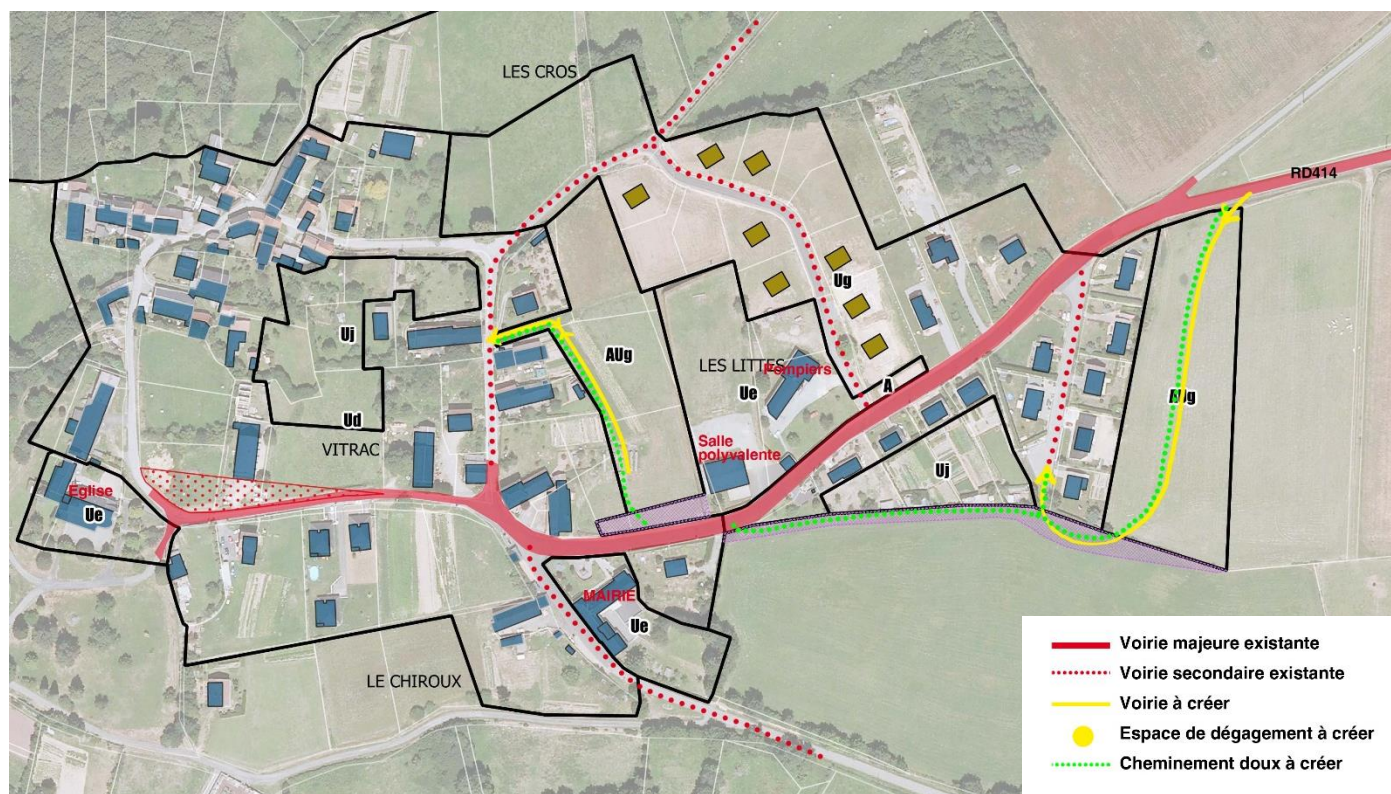
La zone AUg2 « cœur de Bourg »

Le secteur présente un point haut suffisamment marqué pour induire 2 bassins micro bassins versants. Les réseaux se trouvent à proximité :

- la moitié sud de la zone sera raccordée sur la canalisation située sur la RD414 ;
- la moitié nord de la zone sera à raccorder sur les canalisations du lotissement Le Chêne.



5 Principe de voiries



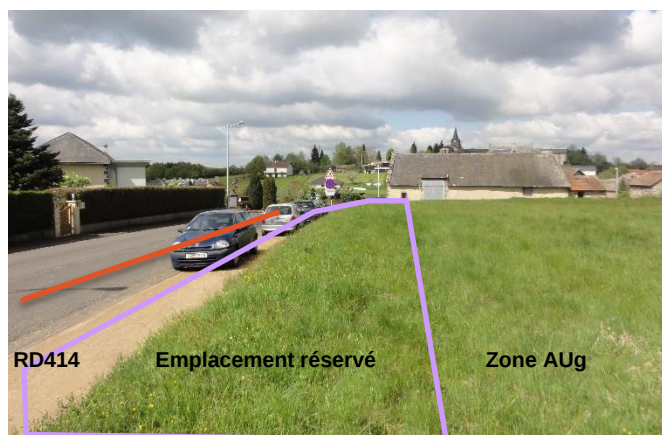
La zone AUg 2 « cœur de Bourg »

La zone est bordée au sud par la RD414 qui traverse le bourg, et au nord, par une route menant au village de La Vareille.

Les accès à la zone ne peuvent se faire depuis ces voies :

- La RD414 est concernée par un Emplacement Réservé lié à la vocation de la zone Ue (regroupant plusieurs équipements publics : mairie, salle polyvalente, ...). L'objectif de cet ER est d'offrir quelques stationnements supplémentaires pour répondre aux besoins.
- Côté nord de la zone, la topographie du site ne permet pas une accessibilité adaptée (très fort talus).

L'accès à la zone se fera par la rue du bourg (perpendiculaire aux 2 premières).



Les accès à la zone se feront donc par la rue du Bourg, adjacente, à l'ouest du quartier, par la parcelle 816.



L'intérieur de la zone sera distribué par une voie à double sens, accompagnée d'aménagements paysagers ainsi que de cheminements doux.

Des espaces de dégagement seront réalisés pour permettre la desserte des différents lots. Il ne s'agira pas de réaliser des ronds-points, trop routiers pour l'ambiance du quartier.

La voirie sera accompagnée d'un cheminement doux permettant de traverser le quartier et rejoindre les équipements publics de la zone Ue. Le cheminement doux débouchera sur l'emplacement réservé prévu pour répondre aux besoins de stationnements liés aux équipements publics.

Le tracé de la voirie interne et du cheminement doux, sur le plan de l'OAP, peuvent être modifiés à la marge en fonction de l'opération d'aménagement à venir. L'objectif reste cependant de garantir la perméabilité du futur quartier.

La zone AUg 1 « entrée de Bourg »

L'accès à la zone AUg se fera depuis la RD414. Un aménagement de l'entrée sur le site sera à prévoir.

La zone sera distribuée par une voie à sens unique, d'une largeur de 3 m, et viendra se greffer à la rue des Charmeix qui alimente le quartier adjacent. La sortie de la zone AUg se fera par la rue des Charmeix.

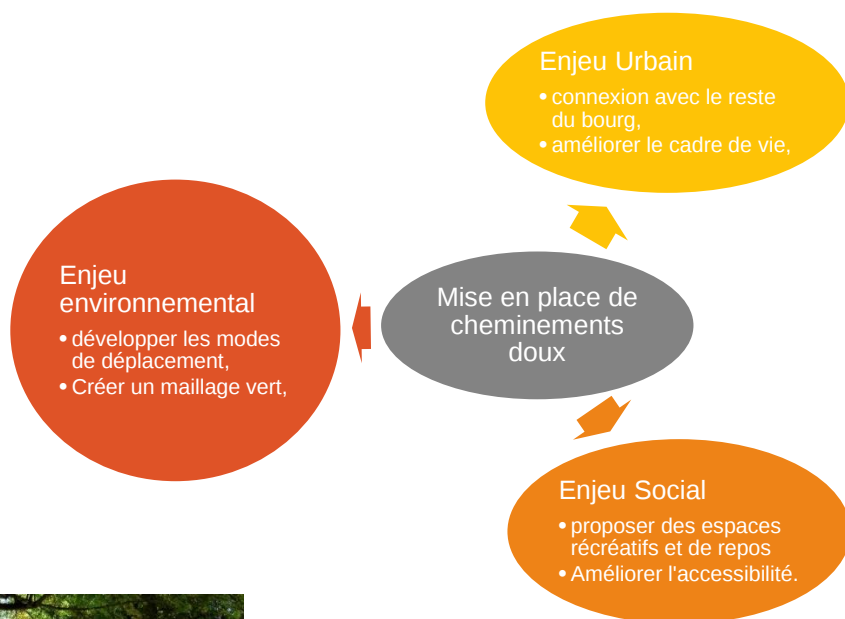
Un cheminement doux sera à aménager. Il permettra de rejoindre le centre bourg et les équipements publics (mairie, salle polyvalente), non pas par la RD414, mais par l'arrière des zones urbaines, en longeant les zones Ug et Uj. Un Emplacement Réservé est prévu à cet effet.

- Une largeur de 5 m permettra de réaliser des aménagements paysagers le long du chemin.
- Le retournement permettant la greffe de voirie entre la zone AUg et le quartier des Charmeix, nécessite une largeur de 10 m minimum.

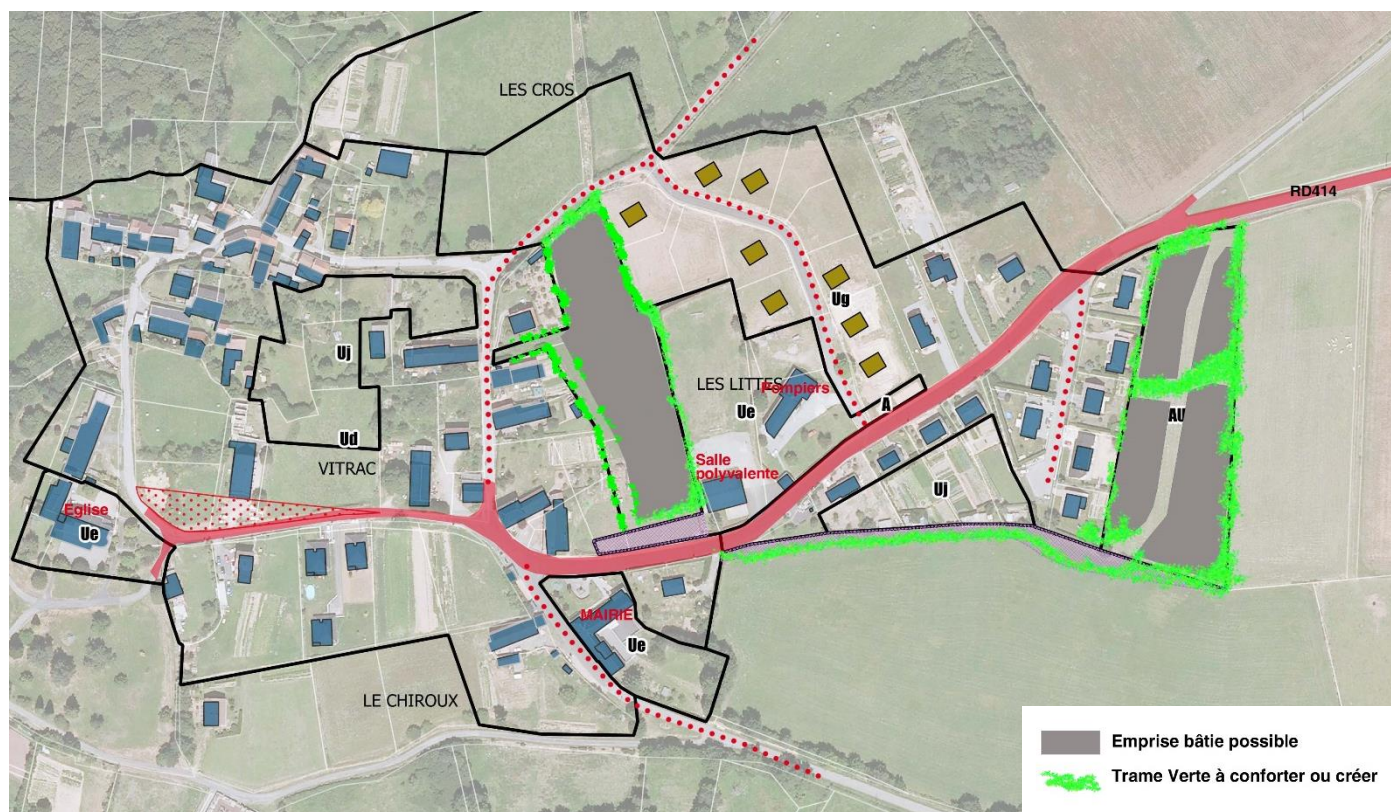




Le tracé de la voirie interne et du cheminement doux, sur le plan de l'OAP, peuvent être modifiés à la marge en fonction de l'opération d'aménagement à venir. L'objectif reste cependant de garantir la perméabilité du futur quartier.



6 Principe d'organisation



La zone AUg 2 « cœur de Bourg »

Les emprises pour l'implantation des futures constructions s'intercalent dans un écrin de verdure. Les emprises sont volontairement larges pour laisser plus de possibilités aux différents scénarios d'implantation. L'implantation des futures constructions se feront selon l'exposition souhaitée et la configuration du lot.

Il est important de préserver une marge de recul du côté de la route de Vareille afin de préserver le fort talus de la construction. Cet espace pourra recevoir un aménagement paysager.

Superficie : 7 530 m².

Les équipements nécessaires à la viabilité du site (voirie, espaces verts, ...) sont estimés à la hauteur de 20% de la superficie totale. La zone pourrait ainsi accueillir 6 lots, tout en respectant la moyenne de 1000 m² par logement individuel (surface moyenne maximale préconisée par le SCOT des Combrailles, et surface minimale souhaitée par la commune). **Cependant, la réalisation de logements plus denses reste possible.**



Vue depuis le point haut de la zone AUg en direction de l'Ouest sur le bourg (dos à la zone Ue). A gauche, le site décline doucement vers la RD414. A droite, la déclivité en direction de la route de Vareille, est beaucoup plus accentuée.



Vue depuis la moitié nord de la zone AUg en direction du nord et du village de La Vareille.

La zone AUg 1 « entrée de Bourg »

Les emprises pour l'implantation des futures constructions s'intercalent dans un écrin de verdure. Les emprises sont volontairement larges pour laisser plus de possibilités aux différents scénarios d'implantation. L'implantation des futures constructions se feront selon l'exposition souhaitée et la configuration du lot.

La limite de la zone AUg en contact avec la RD414 est marquée par un talus assez prononcé qu'il est nécessaire de préserver de toute construction. Les emprises bâties possibles, préconisées par l'OAP prennent en compte ce recul qui pourra être végétalisé.

Superficie : 9 761 m².

Les équipements nécessaires à la viabilité du site (voirie, espaces verts, ...) sont estimés à la hauteur de 20% de la superficie totale. La zone pourrait ainsi accueillir 8 lots minimum, tout en respectant la moyenne de 1000 m² par logement individuel (surface moyenne maximale préconisée par le SCOT des Combrailles, et surface minimale souhaitée par la commune). [La réalisation de logements plus dense reste possible.](#)

Des aménagements paysagers sont à prévoir pour conforter le cadre de vie et adoucir les transitions entre zones urbaines et zones agricoles.

- Talus contre la RD414 : un aménagement végétal (haies arbustives à la manière des haies bocagères caractéristiques des Combrailles) permettra de conserver des vues dégagées en direction du nord.
- Haie arbustive /arborée en limite Est de la zone AUg, en contact avec la zone agricole A.
- Un espace de respiration pourra être aménagé en cœur de zone.
- Haie bocagère le long du cheminement doux allant de la zone AUg au centre bourg. Une haie pas trop haute (arbustive) permettra plus facilement de conserver des vues ouvertes tout au long du cheminement sur les espaces agraires du sud du bourg.



7 Caractéristiques architecturales et urbaines

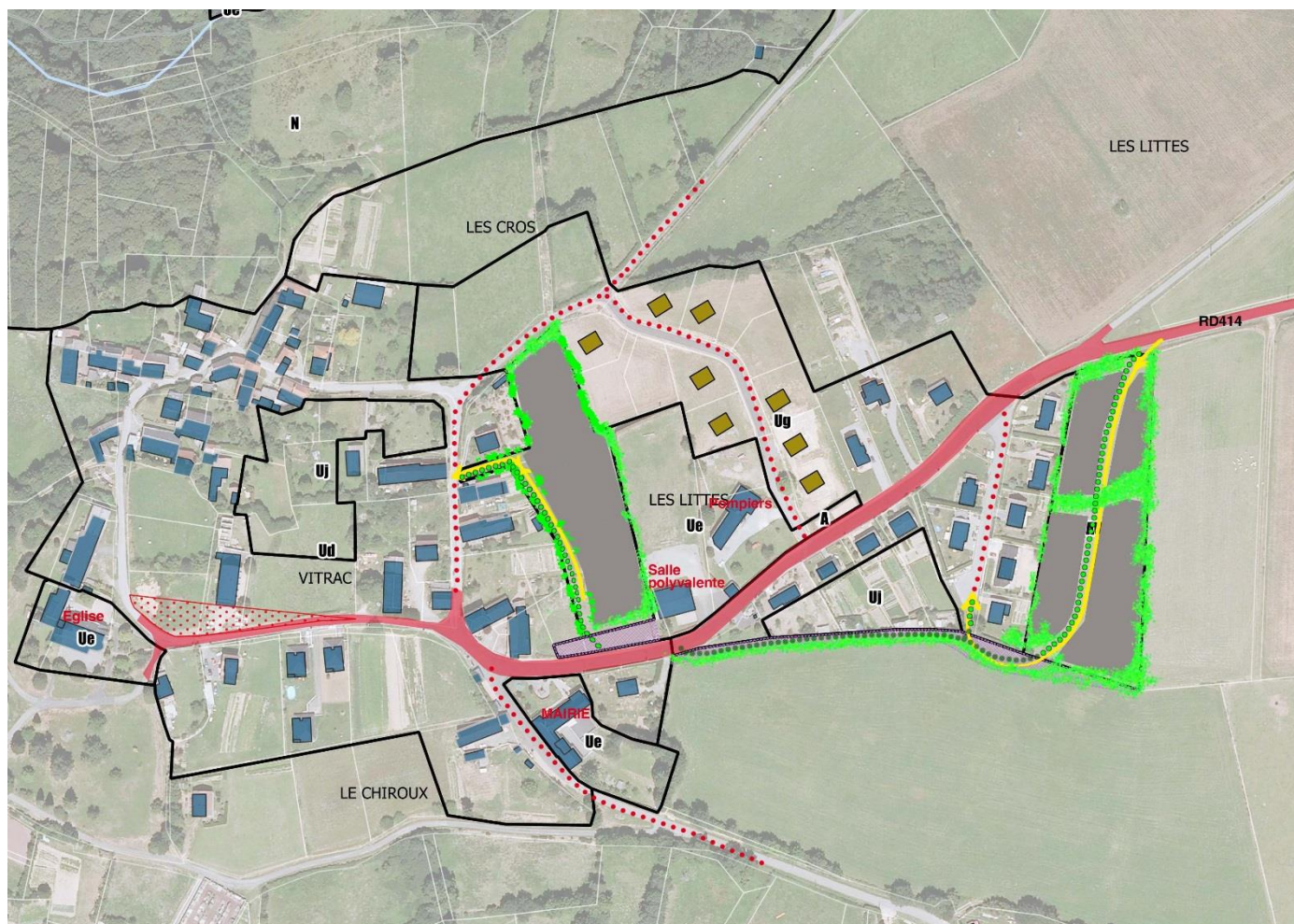
Les règles de constructions se rapprocheront de celles des zones Ug afin de conserver une certaine cohérence.

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (terrain aménagé) jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants : Couverture de teinte rouge, Couverture de teinte ardoisée.
- Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30° et 50°. Les extensions de bâtiments, les annexes et abris (serres, vérandas, cabanes de jardin, locaux techniques, ...) ne sont pas concernés.
- Sont autorisées : les serres, les vérandas, les toitures terrasses, végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture ainsi qu'en façade. Les menuiseries extérieures ne sont pas concernées.
- Les teintes des enduits de maçonnerie devront être compatibles avec la palette chromatique d'échantillons d'enduits consultables en Mairie.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront constituées :
 - ✓ soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m) pouvant être doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,
 - ✓ soit d'un muret de 60cm de haut maximum surmonté de ferronnerie, de lisses bois ou métalliques, ou d'une clôture légère en grillage d'1.20m maximum de haut, pouvant être doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.
 - ✓ soit de haies composées majoritairement d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1.80m.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas.
- 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.



- Emprise bâtie possible
- Trame Verte à conforter ou créer
- Exemple d'implantation

OAP



- Voirie majeure existante
- Voirie secondaire existante
- Voirie à créer
- Espace de dégagement à créer
- Cheminement doux à créer

- Emprise bâtie possible
- - - - - Trame Verte à conforter ou créer

DESCOEUR
archi^{tec}ture