

Document approuvé

Le 11 octobre 2013

PLU d'OLLOIX

1-5 Orientations d'Aménagement et de Programmation



A T E L I E R
D'ARCHITECTURE
& D'URBANISME
BAUTIER-RANOUX

SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE SIRET 335 175 139 00021

32 RUE AMADEO
63000 CLERMONT-FERRAND
téléphone 04 73 37 99 25
télécopie 04 73 37 18 27
bautier-ranoux-arch@wanadoo.fr

Les orientations d'aménagement et de programmation¹ comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par PADD.

Aménagement : les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

Habitat : elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les zones à urbaniser² dites " zones AU :

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent aux aménageurs et aux constructeurs, en termes de compatibilité.

¹ Article L123-1-4 du code de l'urbanisme

² Article R 123-6 du code de l'urbanisme



Situation des secteurs concernés par une orientation d'Aménagement et de Programmation

Font d'Olloux

Le secteur du Font d'Olloux marque l'entrée principale du bourg et présente une grande sensibilité paysagère du fait de la pente du terrain et de sa perception en vue lointaine. L'enjeu de ce site est de raccrocher la ligne de maisons situées sous le puy de Marquerolles au reste du village, par une nouvelle urbanisation assez dense et adaptée au terrain. Pour cette raison, le projet d'aménagement devra être appréhendé dans son ensemble, avec de grandes précautions paysagères, et des simulations préalables.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation lorsque les autres zones constructibles auront été remplies.

La zone accueillera au moins 15 habitations à l'hectare. Une densité bâtie est nécessaire pour englober les constructions éparses en partie haute dans une enveloppe cohérente avec le bâti dense du bourg.

L'aménagement des voiries, accès et limites tiendra compte au maximum des courbes de niveau, talus, émergences rocheuses et végétaux intéressants. Il s'agit de déformer le moins possible le site naturel pour y intégrer des voiries et bâtiments.

Les lots seront découpés de telle sorte que les bâtiments puissent s'implanter parallèlement aux courbes de niveau.

La limite Est de la zone devra être particulièrement soignée car elle constituera la première façade visible du bourg. On évitera les clôtures rectilignes pour organiser une transition douce entre espace urbanisé et espace naturel, avec des végétaux locaux.

L'implantation en limite séparative devra être privilégiée. Ainsi, les limites de parcelles devront être conçues telles que les habitations puissent être tournées vers la vue et l'ensoleillement.

La voirie principale d'accès rejoindra la rue des trois puys.

La partie haute et la partie basse de la zone seront reliées par un chemin piéton au moins.

Les parties ouest, proches du bourg pourront être plus denses et accueillir de l'habitat groupé.

Compte tenu de la forte sensibilité paysagère du site, l'aménagement devra être étudié avec les compétences d'architecte-urbaniste et paysagiste.



Allée du Loup

L'urbanisation de l'allée du Loup doit permettre de mieux rattacher le lotissement du Loup au bourg.

Un mail piéton devra être aménagé le long de l'allée du Loup avec une rangée d'arbres, simple ou double.

Les zones de stationnement seront aménagées en 2 points maximum pour limiter les traversées auto du mail piéton

Sur la totalité de la zone seront accueillis au moins 5 logements, avec un minimum de 3 logements sociaux

L'opération fera l'objet d'un ou deux permis groupés. Il n'est pas prévu de lots libres dans un souci d'homogénéité architecturale

Un équipement multiservices sera positionné sur l'esplanade, côté bourg au nord.

Les fonds de parcelle seront végétalisés de manière naturelle suivant au moins deux lignes d'arbres ou d'arbustes en quinconce. On évitera les haies taillées derrière un grillage.



Illustration de principe, non contractuelle

Sous les jardins

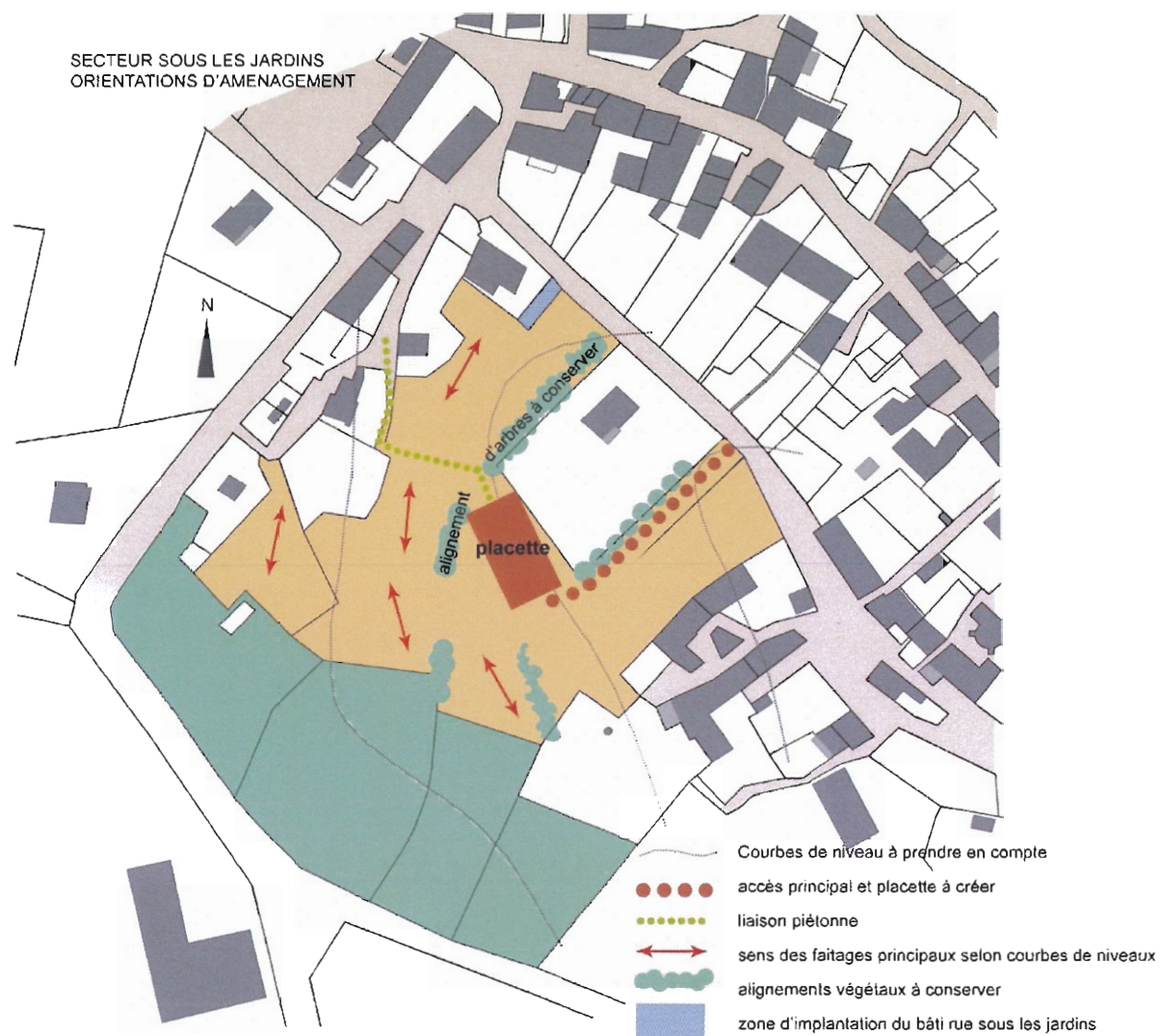


Schéma de principes d'aménagement

Le secteur concerné par le schéma ci-dessus accueillera au moins 8 logements.

La distribution viaire et l'organisation du bâti prendront en compte les courbes de niveaux, les lignes d'arbres hautes tiges existantes. La majeure partie de la ligne d'arbres haute tiges sera conservée.

Les parcelles redécoupées permettront une implantation bâtie dans le sens des courbes de niveaux.

La voirie créée sera reliée à l'impasse de la Croze, à minima par un chemin piéton.

Si la distribution est organisée en impasse (ce qui n'est pas forcément souhaitable), l'extrémité de cette impasse sera traitée sous forme de placette publique utilisable pour des usages divers (autres que le simple retournement et le stationnement des véhicules).



Simulation d'aménagement non contractuelle