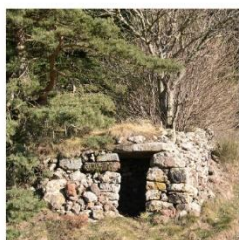
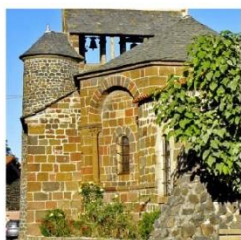




PLU

Plan Local d'Urbanisme
Saint-Christophe-sur-Dolaizon



5

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 20/11/2017

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 22/06/2020

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 25/01/2021

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel: 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr



SOMMAIRE

1. Préambule	2
1.1. Contexte réglementaire	2
1.2. Les secteurs comportant une OAP	3
2. OAP « les Cuminaux »	5
3. OAP « Jabier »	8
4. OAP « Le Fangeas »	11

1. PREAMBULE

1.1. Contexte réglementaire

⇒ Rappel législatif

Conformément à l'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 et les déplacements [...] ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10.

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP 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, favoriser la densification 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.

⇒ Des OAP à caractère opposable

Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet ⇒ **rapport de compatibilité**.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation, ...), **viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés**. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

⇒ Le contenu des OAP

Chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- Le volet rédactionnel expose les grands principes d'aménagement au sein de l'OAP, la vocation des espaces ainsi que les principes de déplacements et d'intégration paysagère.
- Le schéma d'aménagement complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Leurs implantations sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement de la zone concernée. Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

1.2. Les secteurs comportant une OAP

L'article L.151-7 3° du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

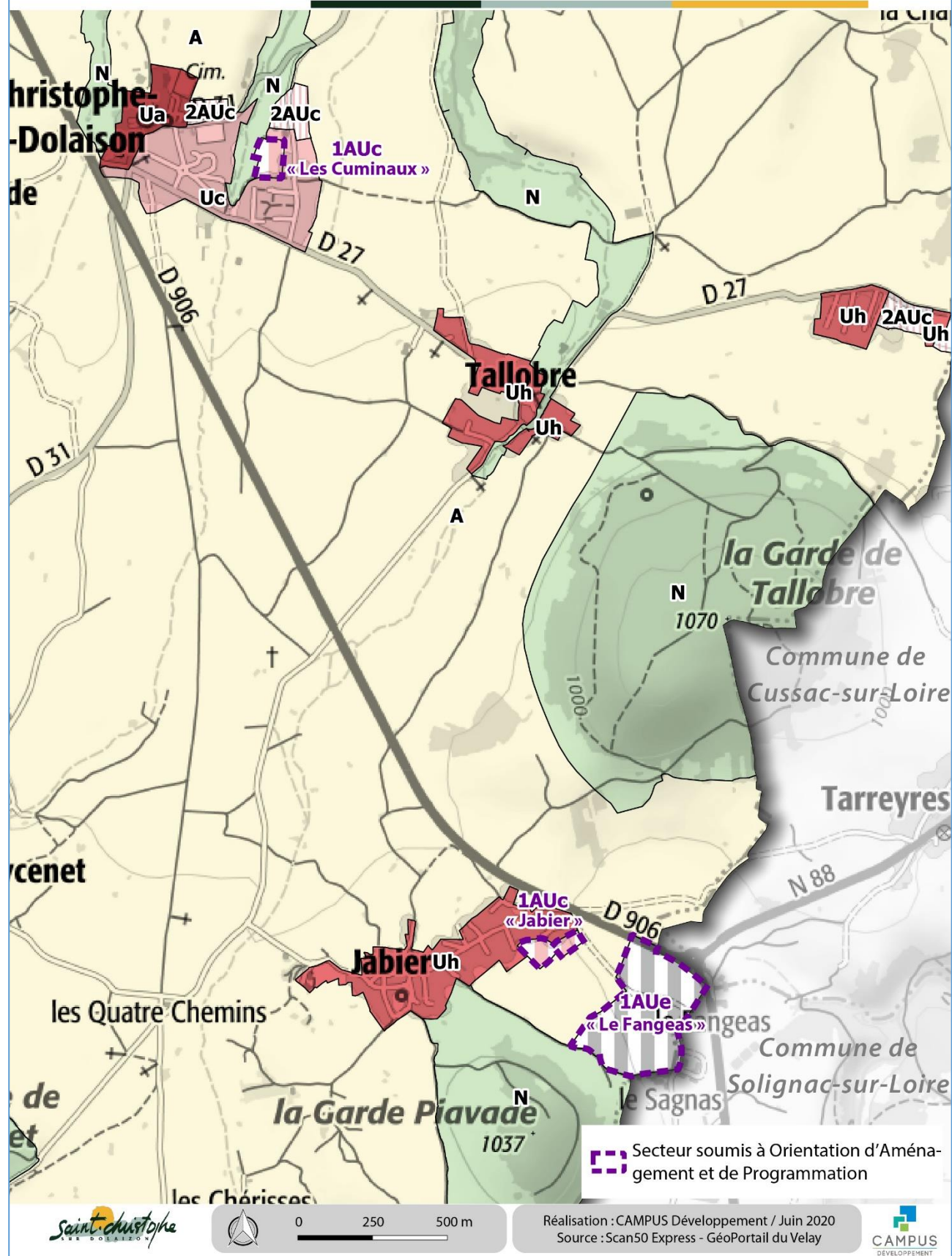
En lien avec les orientations du PADD, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Christophe-sur-Dolaizon a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés « AU » au règlement graphique en distinguant deux types de zones :

- **Zones 1AU « ouvertes »** : elles seront urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Les OAP en précisent les principes d'aménagement attendus.
- **Zones 2AU « fermées »** : leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLU dont la procédure intègrera alors la réalisation d'une OAP.

Dans le cas présent, le PLU de la commune de Saint-Christophe/Dolaizon compte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteurs classés 1AU) :

- **Deux OAP à vocation d'habitat** sur les secteurs « les Cuminaux », quartier résidentiel du centre-bourg, et Jabier ;
- **Une OAP à vocation d'activités économiques sur le secteur du Fangeas**, zones d'activités économiques d'intérêt communautaire ; ce secteur fait également l'objet d'une étude dérogatoire dite « Amendement Dupont ».

Plan de situation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



2. OAP « LES CUMINAUX »

⇒ Contexte et enjeux

Le secteur « Les Cuminaux » est situé dans l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en continuité du lotissement pavillonnaire de « Serpoulious ». Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc).

Le site s'étend sur environ 1,1 ha et est desservi à l'Est par la rue des Cuminaux et au Sud par le chemin du Ruisseau.



Vue sur le secteur « Les Cuminaux » depuis le croisement de la rue des Cuminaux et du chemin du Ruisseau

Son environnement est caractérisé par :

- Au Nord et au Nord-Est, un pavillon implanté sur une vaste propriété ;
- À l'Est, un pavillon et un terrain à bâtir donnant sur la rue des Cuminaux ;
- Au Sud, le chemin du Ruisseau séparant la zone du lotissement de « Serpoulious » ;
- À l'Ouest, le vallon du ruisseau de Freycenet, séparant la zone du reste du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.



Vue sur le secteur « Les Cuminaux » depuis l'extrémité Sud-Ouest de la zone

Le site correspond à une vaste dent creuse entourée de pavillons et bordée à l'Ouest par le ruisseau de Freycenet et son vallon. Ce dernier apporte un espace de respiration au sein de l'urbanisation du bourg et constitue un atout de la zone en termes de cadre de vie. Les aménagements de la zone « Les Cuminaux » devront par conséquent intégrer ce vallon et les mettre en valeur.

Les différents lotissements qui se sont greffés au bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon ont la particularité de comprendre des cheminements dévolus aux déplacements doux connectés les uns aux autres. L'aménagement de la zone « Les Cuminaux » devra lui aussi assurer la continuité de ces cheminements et relier la zone à urbaniser au centre-bourg et à ces équipements.

⇒ Vocation des espaces

Le site « Les Cuminaux » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace à vocation résidentielle qui s'intègre au bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et notamment au tissu urbain pavillonnaire mitoyen.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur et groupé en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 10 à 15 logements individuels purs ou groupés, avec une densité moyenne d'environ 13 logements par hectare (soit 750 m² en moyenne par logement) ;**

⇒ Principes de déplacements

- **Requalifier l'accès existant à la rue des Cuminaux** et l'aménager pour qu'il devienne l'entrée/sortie principale à la zone pour les véhicules ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions de la zone.** Cette voie peut être en impasse, à condition d'être pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules. Une desserte principale traversante du site est également possible, c'est-à-dire formant une boucle avec le chemin du Ruisseau, sous réserve de créer un espace public (type placette) interne à la zone. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées (cf. schéma de principe ci-après) ;
- **Mettre en place des cheminements piétonniers** en accompagnement de la voirie principale, notamment entre la zone et le chemin du Ruisseau. Une connexion des cheminements doux est également à prévoir entre la zone et un éventuel cheminement longeant le ruisseau de Freycenet en direction de la zone 2AUC plus au Nord ;
- **Organiser une offre de stationnement « publique » à l'intérieur de la zone**, destinée aux habitants et aux visiteurs. L'implantation de ces emplacements doit se faire en priorité en accompagnement de la voirie principale. Au minimum 1,5 place de stationnement doit être créée pour chacun des lots de la zone. (Nota : ces emplacements de stationnement ne dispensent pas les constructions à édifier de respecter les normes de stationnement minimales fixées par le règlement écrit du PLU à l'article 1AUC 6) ;

⇒ Principes d'intégration paysagère

- **Maintenir les haies et les murets en pierre sèche** en limite Ouest du secteur en les intégrant dans les aménagements ;
- **Ménager des percées visuelles sur le vallon du ruisseau de Freycenet et sur le noyau ancien du bourg**, depuis les espaces publics (cheminement doux, placette ...) ;
- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.

Schéma de principe d'aménagement - OAP « Les Cuminaux »

CHIFFRES CLES :

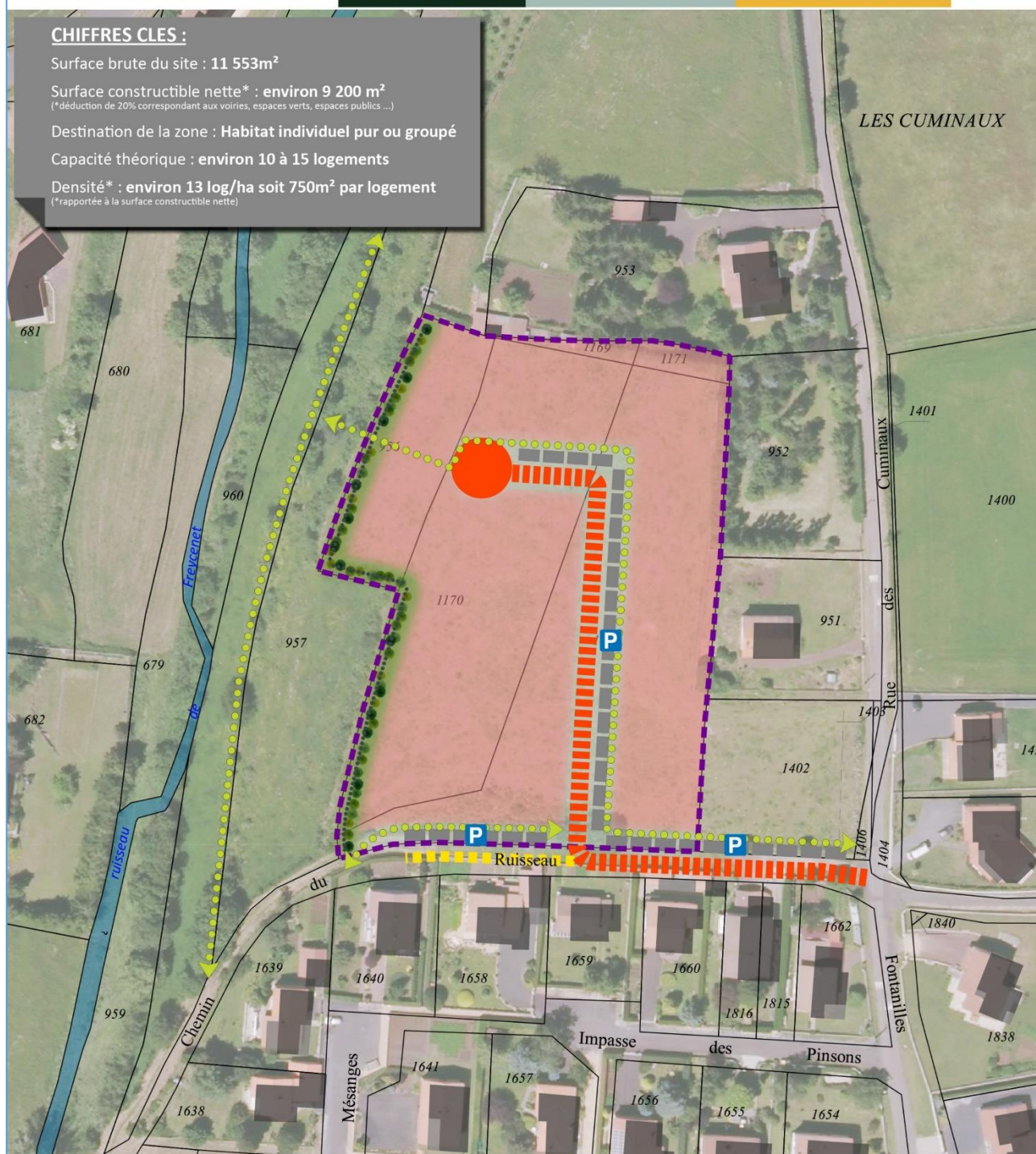
Surface brute du site : 11 553m²

Surface constructible nette* : environ 9 200 m²
(*déduction de 20% correspondant aux voiries, espaces verts, espaces publics ...)

Destination de la zone : Habitat individuel pur ou groupé

Capacité théorique : environ 10 à 15 logements

Densité* : environ 13 log/ha soit 750m² par logement
(*rapportée à la surface constructible nette)



PERIMETRE

■ Limite de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES

■ Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

INTEGRATION PAYSAGERE

■ Haies et murets en pierre sèche à maintenir et/ou conforter

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

■ Principe de desserte interne : voie principale à créer

■ Principe de desserte interne : voie secondaire à créer

● Création d'une aire de retournement sous forme de placette

■ Cheminement piéton à créer

P Emplacements de stationnement à créer en accompagnement de la voie principale



0 25 50 m

Réalisation : CAMPUS Développement / Avril 2020
Source : Cadastre PCI 2018 / Orthophotographie CRAIG



3. OAP « JABIER »

⇒ Contexte et enjeux

Le secteur « Jabier » est situé en continuité de l'enveloppe urbaine du village éponyme. Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc).

Le site s'étend sur environ 1,2 ha et est desservi à l'Est par la voie communale n°3 dite « chemin de la Moutounade ».



Vue sur la zone 1AUc « Jabier » à hauteur de son accès depuis le chemin de la Moutounade

Son environnement est caractérisé par :

- Au Nord, l'extension à dominante pavillonnaire du village de Jabier ;
- À l'Est, la voie communale (chemin de la Moutounade) de desserte du secteur, et un peu plus loin la D 906 ;
- Au Sud et à l'Ouest, des prairies et des champs de culture.



Depuis la D 906, vue sur la zone 1AUc « Jabier », masquée par la végétation arbustive bordant le chemin de la Moutounade

Le secteur de « Jabier » constitue une frange urbaine du village éponyme, c'est-à-dire une interface entre l'espace urbain et l'espace agricole.

L'aménagement de la zone doit ainsi permettre d'assurer une bonne cohabitation des usages inhérents aux différentes vocations des terrains (résidentielles et agricoles). La qualité et l'intégration paysagère des aménagements de la zone sont par conséquent au centre des enjeux.

⇒ Vocation des espaces

Le site de « Jabier » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace à vocation résidentielle qui s'intègre au village et notamment au tissu urbain pavillonnaire mitoyen.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur et groupé en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 8 à 10 logements individuels purs ou groupés, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1°000 m² en moyenne par logement) ;**

⇒ Principes de déplacements

- **Définir un accès principal pour les véhicules** se connectant de manière sécurisée à la voie communale « chemin de la Moutounade » ;
- **Créer une voie interne principale traversant d'Est en Ouest le site** en passant par la parcelle cadastrée D n°164 (parcelle réservée à la desserte Est de la zone). Des voies secondaires en antenne et/ou connectées aux voiries existantes (impasse du Clos des Moulinches notamment) pourront compléter la desserte de la zone, à condition qu'elles soient connectées à la voie interne principale ;
- **Mettre en place un cheminement piétonnier** en accompagnement de la voirie principale créée ;
- **Anticiper une future extension de la zone vers le Sud-Ouest** en prévoyant des possibilités de connexions depuis la voie principale qui sera créée ;

⇒ Principes d'intégration paysagère

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Traiter les interfaces entre le projet d'aménagement à vocation résidentiel et le secteur agricole** par la création (ou le renforcement) d'une frange végétale en limite Sud du secteur. Cette frange prendra la forme de haies champêtres composées majoritairement d'arbustes (en recherchant une diversité des essences) et ponctuées d'arbres répartis de manière aléatoire au sein de la haie.

Schéma de principe d'aménagement - OAP « Jabier »

CHIFFRES CLES :

Surface brute du site : 12 541m²

Surface constructible nette* : environ 8 200m²

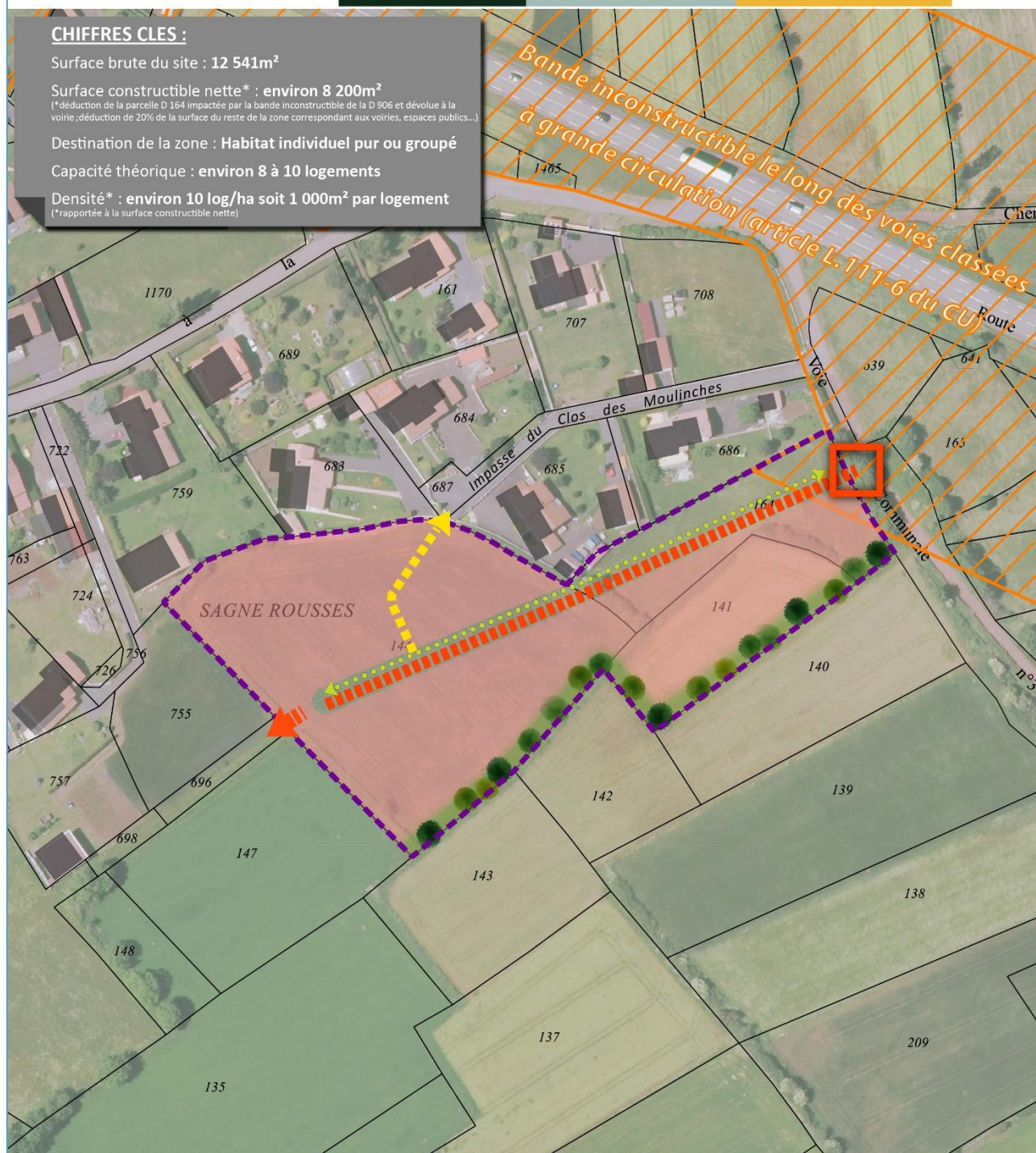
(*déduction de la parcelle D 164 impactée par la bande inconstructible de la D 906 et dévolue à la voirie ; déduction de 20% de la surface du reste de la zone correspondant aux voiries, espaces publics...)

Destination de la zone : Habitat individuel pur ou groupé

Capacité théorique : environ 8 à 10 logements

Densité* : environ 10 log/ha soit 1 000m² par logement

(*rapportée à la surface constructible nette)



PERIMETRE

Limites de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

INTEGRATION PAYSAGERE

Créer ou renforcer une frange végétale : arbres, haies champêtres ...

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès sécurisé à aménager

Principe de desserte interne : voie principale à créer

Possibilité de créer des voies secondaires en antenne et/ou connectées aux voiries existantes

Cheminement piéton à créer

Anticiper une future extension de la zone en prévoyant des possibilités de connexion

Saint-Christophe
sur-DOLAIZON



0 25 50 m

Réalisation : CAMPUS Développement / Avril 2020
Source : Cadastre PCI 2018 / Orthophotographie CRAIG

CAMPUS
DEVELOPPEMENT

4. OAP « LE FANGEAS »

⇒ Contexte et enjeux

Le secteur « Le Fangeas » est situé au carrefour de deux axes routiers structurants (N88 et D906), en continuité de l'enveloppe urbaine de la zone d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire du Fangeas localisée sur la commune de Solignac/Loire. Ce site constitue une extension de la zone artisanale et industrielle existante, il est déjà identifié comme une réserve foncière à vocation économique dans le PLU en vigueur (zone 2AUe).

Dans le cadre du projet de révision du PLU, le site est classé en zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation principale d'accueil des activités artisanales et industrielles (1AUe). Il s'étend sur environ 11,5 ha ; il dispose d'un accès existant relativement sécurisé par le biais du carrefour giratoire de la D 906/N 88 et d'une voie de desserte interne connectée au reste de la zone.



Vue sur le site en continuité de la zone du Fangeas, depuis la N 88

Son environnement est caractérisé par :

- Au Nord, la D 906 ;
- Au Nord-Est, la N 88 ;
- Au Sud-Est, la voie de desserte interne de la ZAE du Fangeas et les activités existantes ;
- Au Sud, un chemin d'exploitation dit « de Jabier à Séneujols » ;
- À l'Ouest, des terrains agricoles cultivés formant une zone tampon entre le projet et le village résidentiel de Jabier.



Vue sur le site depuis la D 906

De par sa situation à proximité immédiate de la D 906 et de la N 88, classées voies à grande circulation, cette zone 1AUe du Fangeas est affectée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, lesquelles interdisent, en dehors des espaces urbanisés, toutes constructions et installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

Cette bande inconstructible a été réduite à 40 m au droit de l'emprise de l'OAP « Le Fangeas », via la réalisation d'une étude dérogoire dite « Amendement Dupont » (cf. Annexes du dossier de PLU), tenant compte des enjeux paysagers, architecturaux, sécuritaires et en matière de nuisances.

Les principaux enjeux d'aménagement de la zone résident dans la constitution d'un premier plan qualitatif depuis la N 88 et la D 906, tant sur le plan architectural que paysager.

⇒ Vocation des espaces

Le site « Le Fangeas » est un secteur à vocation d'accueil des activités artisanales et industrielles, avec un impératif d'intégration architecturale et paysagère des constructions et des aménagements.

L'aménagement de cette zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC ...) définie en une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Le parti d'aménagement du secteur permettra l'accueil de 6 à 10 entreprises.

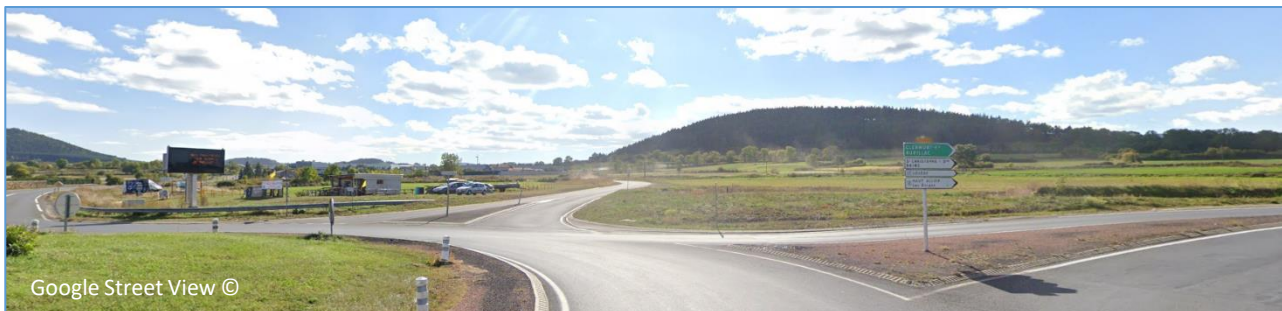
⇒ Principes de déplacements

- **S'appuyer sur la voie de desserte principale existante pour structurer le maillage des voies internes de l'extension de la ZAE.** Des voies secondaires pourront être créées, à condition qu'elles soient connectées à la voie interne principale. Ces voies secondaires pourront être en impasse, à condition d'être pourvue d'une aire de retournement calibrée pour les Poids Lourds ;
- **Définir des accès sécurisés propres à chaque lot créé,** depuis la voie interne principale ou les voies secondaires. Aucun accès direct aux lots de la ZAE ne sera autorisé depuis la D 906 et la N 88 ;
- **Maintenir et/ou déplacer le cheminement piéton entre l'extension de la ZAE et le village de Jabier.** Il s'agit de préserver un cheminement doux entre la voie interne principale de la ZAE du Fangeas (intégrant un accotement piéton) et le village résidentiel de Jabier. Cette connexion peut s'effectuer sur le chemin existant ou être déplacée sur une autre emprise au sein de la zone ;
- **Préserver le cheminement piétonnier existant dit « de Jabier à Séneujols »** au Sud de la zone.

⇒ Principes d'intégration paysagère

- **Mettre en valeur l'entrée de la ZAE et préserver les perspectives sur la Garde Piavade.** Il s'agit de créer une mise en scène paysagère de l'entrée principale Nord de la ZAE du Fangeas, en adéquation avec son statut de zone d'activités d'intérêt communautaire :
 - Maintenir des vues et cadrages sur **la Garde Piavade** depuis le giratoire de la D 906/N 88 et l'entrée Nord de la ZAE.
 - Interdire les aires de stockage de matériaux ou de déchets directement visibles depuis le giratoire de la D 906/N 88 et l'entrée Nord de la ZAE.
 - Maîtriser l'impact visuel des aires de stationnement depuis le giratoire de la D 906/N 88 et l'entrée Nord de la ZAE.
 - Constituer un épannelage¹ harmonieux des hauteurs des constructions principales se développant dans l'axe des perspectives **sur la Garde Piavade** depuis le giratoire de la D 906/N 88 et l'entrée Nord de la ZAE.

¹ L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.



Vue sur le site et son accès Nord depuis le giratoire de la D 906/N 88, avec en arrière-plan la Garde Piavade

- **Assurer une maîtrise paysagère des franges bordant les infrastructures routières (D 906 et N 88).**
Pour rappel, le classement « à grande circulation » de la D 906 et de la N 88 génère une bande inconstructible qui a été réduite à 40 m au droit de l'emprise de l'OAP « Le Fangeas ». L'occupation du sol à l'intérieur de cette bande s'organisera de la manière suivante :
 - Une première bande d'environ 30 m (mesurée depuis de l'axe de la D 906 et de la N 88) au sein de laquelle sera créé un filtre végétal, planté en épaisseur, afin d'atténuer la visibilité de la ZAE depuis la D 906 et la N 88². Cette trame végétale ne doit pas jouer un rôle d'écran visuel qui empêche la vision de la ZAE dans son ensemble, mais bien d'un filtre arboré laissant passer le regard. Elle se composera d'un maillage lâche composé d'une strate arbustive prédominante ponctuée d'arbres plantés aléatoirement.
 - Une seconde bande d'environ 10m (contigüe à la première). Cette bande est inconstructible (zone non aedificandi), toutefois elle peut être aménagée en parkings, plateformes et/ou faire l'objet d'aménagements paysagers. Les aires de stockage de matériaux ou de déchets sont proscrites dans cette bande.
- **Traiter les interfaces entre le projet d'extension de la ZAE et le village à vocation résidentiel de Jabier** par la création d'une frange végétale en limite Ouest du secteur. Cette frange prendra la forme de haies champêtres composées majoritairement d'arbustes (en recherchant une diversité des essences) et ponctuées d'arbres répartis de manière aléatoire au sein de la haie.
- **Traiter les interfaces entre le projet d'extension de la ZAE et le secteur agricole** par le maintien du cordon végétal accompagnant le chemin de « Jabier à Séneujols » au Sud de l'emprise. Cet objectif ne fait pas obstacle à la création de nouvel accès sur le chemin, à condition de ne supprimer que les plantations nécessaires à la réalisation de cet aménagement.

² Seuls les lots commercialisés de la zone d'activités sont concernés par cette disposition, mais pas les accotements de la D 906 et de la N 88 compris dans le domaine public.

Schéma de principe d'aménagement - OAP « Le Fangeas »

