

Département du Puy-de-Dôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

- Commune de La Roche-Blanche -

- Octobre 2016 -

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mairie de La Roche-Blanche

1, rue de la Mairie
63670 LA ROCHE-BLANCHE
Tel : 04 73 79 40 09
Fax : 04 73 79 40 27
Mail : mairie-
larocheblanchegergovie@wanadoo.fr

SARL CAMPUS Développement

27, route du Cendre
Centre d'Affaire MAB – Entrée n°4
638000 COURNON-D'Auvergne
Tel : 04 73 42 25 80
Mail : urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.C.M. du 16/03/2010

Arrêté par D.C.M. du 31/05/2012

Approuvé par D.C.M. du 08/10/2013

Révision, modification, mise en compatibilité

Modification simplifiée n°1 approuvée par D.C.M. du 26/01/2015

Modification n°1 approuvée par D.C.M. du

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
I. LA ZONE AUa « <i>LE PECHER</i> »	2
II. LA ZONE AUa « <i>L'ETRADE</i> »	4
III. LA ZONE AUa « <i>SOUS LAVAUX</i> »	6

PRÉAMBULE

Selon les dispositions de l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'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.

2. [...] »

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme vient rappeler que : « *[...] tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan [...] doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques.* »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir, et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Cependant, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées seulement en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et, en revanche, en conformité avec le règlement du P.L.U.

Quatre orientations d'aménagement et de programmation ont été prévues dans le P.L.U. de La Roche-Blanche ; elles se présentent sous la forme de schéma précisant les voies, cheminements et équipement publics à aménager.

Concernant les voies, cheminements et équipements publics indiqués sur ces schémas, leurs implantations n'est qu'indicative et destinées à instaurer des principes de liaisons et d'organisation de l'aménagement de la zone. Des adaptations pour l'implantation des voies, cheminements et équipements publics pourront donc être admises lors de l'aménagement des zones concernées par ces orientations d'aménagement et de programmation.

De plus, la topographie des « *dents creuses* » de la commune qui fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation ne doit pas être un frein à un parcellaire moyen de 700 m² sur la commune (SCoT) mais ne sera que difficilement atteignable sur les zones à urbaniser de « *Croix de Rouby* » et de « *Sous Lavaux* ».

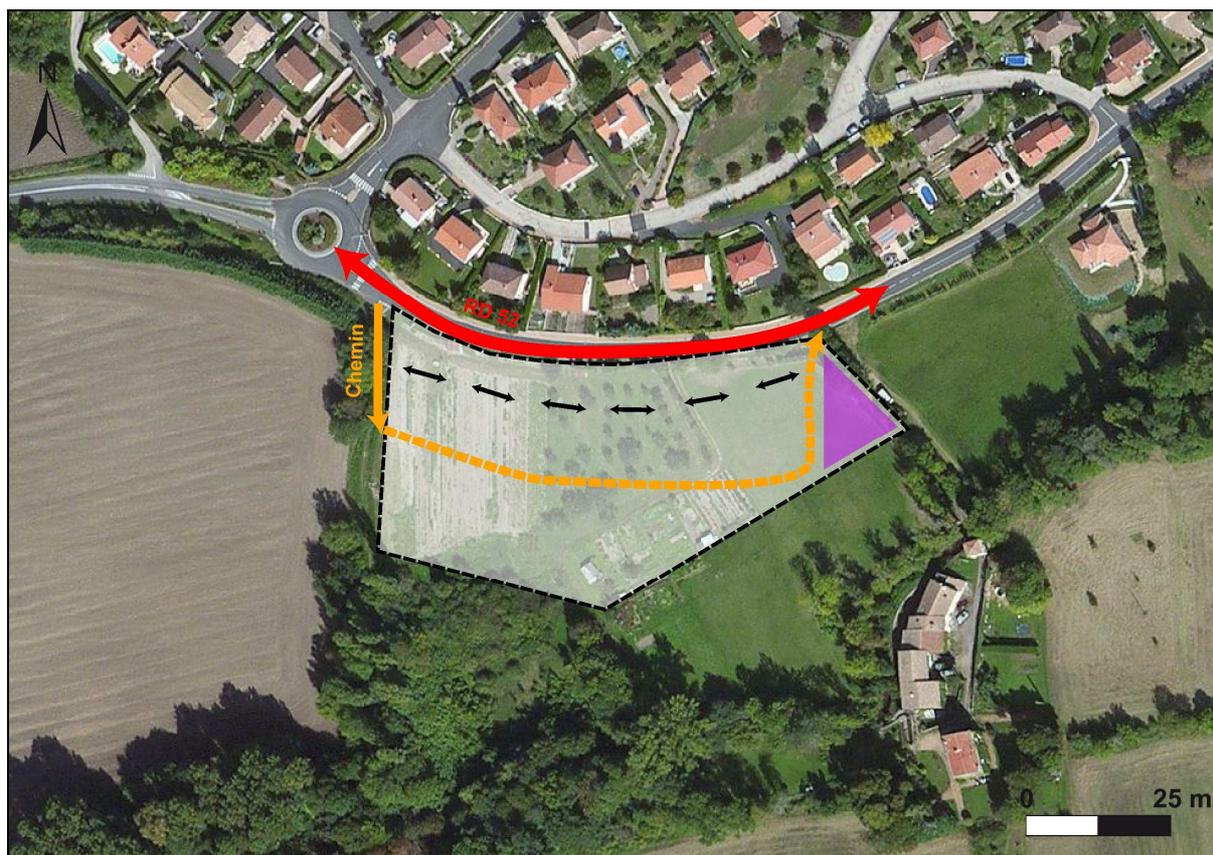
Les principes de liaisons viaires et piétonnes mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent en revanche être respectés.

Concernant les autres zones à urbaniser de la commune, leur ouverture à l'urbanisation étant conditionnée par une modification du Plan Local d'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation de ces zones seront élaborées lors de cette procédure.

I. LA ZONE AUa « LE PECHER »

Cette zone à urbaniser se situe à l'entrée Ouest de la commune de La Roche-Blanche, au Sud de la RD 52. Elle est destinée à accueillir des habitations dans un nouveau quartier en extension directe des quartiers résidentiels existants, c'est pourquoi son urbanisation doit être encadrée afin d'assurer une continuité urbaine et paysagère entre le futur quartier et le bourg. Cette zone est par ailleurs ouverte à l'urbanisation afin de créer une véritable impression « *d'entrée de ville* » sur cette voie d'accès à la commune.

Le site est desservi sur sa limite Nord par la RD 52 et la desserte de ce nouveau quartier devra s'appuyer sur ce réseau existant. Enfin le paysage urbain créé par ce nouveau quartier devra être suffisamment qualitatif en raison de sa situation en entrée de ville.



-  Voie principale existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie secondaire à créer
-  Espace public à créer
-  Périmètre de la zone à aménager
-  Orientation du façage principal

Le réseau viaire qui desservira le nouveau quartier se compose donc d'une nouvelle voie en sens unique accessible depuis la RD 52. Elle sera accessible depuis le carrefour existant situé à l'Est du giratoire et permettant d'emprunter un chemin qui longe la limite Ouest de la zone à urbaniser. Ce

chemin sera aménagé afin de permettre la circulation automobile sur la portion concernée par l'accès à la zone AUa. La nouvelle voie en sens unique permettra ensuite de desservir toute la zone et de rejoindre la RD 52 à son extrémité Est.

Les accès directs sur la RD 52 ne sont pas admis pour des raisons évidentes de sécurité des usagers.

La voie de desserte interne à la zone devra avoir une largeur minimale de 3,5 mètres concernant la bande roulante et sera accompagnée par un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

« *L'espace public* » figuré sur le schéma ci-dessus comprendra un espace vert destiné à servir de lieu de rencontre et de convivialité pour les futurs résidents du quartier. Il devra comporter une aire de stockage des containers de collecte des déchets ménagers intégrée dans l'aménagement paysager de l'espace public. Il pourra également comporter des stationnements publics.

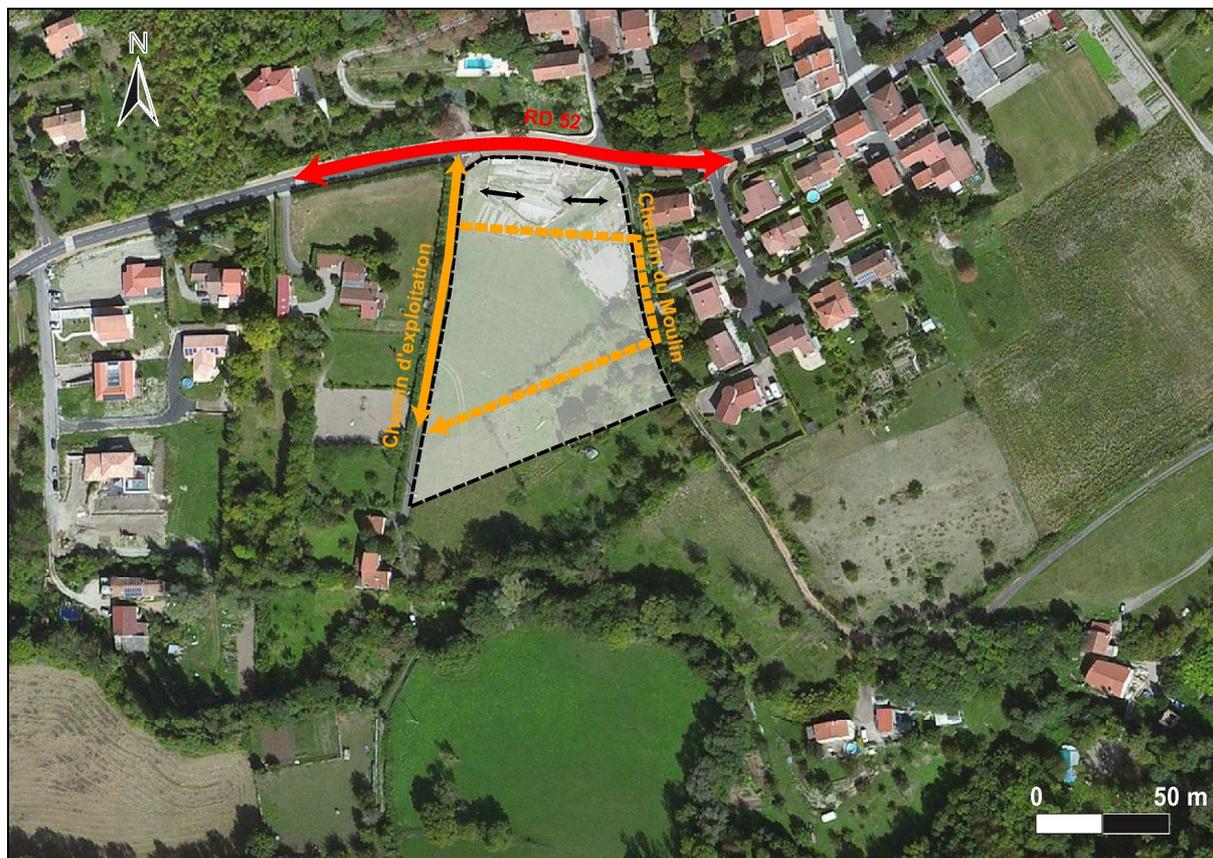
À vocation essentiellement résidentielle, ce nouveau quartier devra assurer la transition entre l'espace agricole à l'Ouest et la zone dense du bourg.

Afin de mettre en valeur cette entrée de ville, le faitage principal des constructions situées entre la RD 52 et la future voie de desserte interne de la zone devra être disposé parallèlement à la RD 52 ; cette disposition est destinée à créer un effet de perspective et de ligne de fuite afin que le regard des automobilistes ne soit pas « accroché ».

Concernant la typologie des constructions, il est plutôt attendu des habitations individuelles non accolées afin de maintenir quelques percées visuelles entre la RD 52 et l'arrière de la zone, en direction de l'Auzon et de sa ripisylve.

II. LA ZONE AUa « L'ETRADE »

Cette zone à urbaniser se situe au Sud-Ouest du bourg de La Roche-Blanche. Elle est située entre deux zones pavillonnaires situées à l'Est et à l'Ouest. Le site est bordé au nord par la RD 52, à l'Est par le chemin du Moulin et à l'Ouest par un chemin d'exploitation. Ce dernier étant carrossable tandis que le chemin du moulin étant difficile d'accès car non aménagé, c'est principalement sur le chemin d'exploitation que va s'appuyer le développement du réseau viaire de desserte de la zone.



-  Voie principale existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie secondaire à créer
-  Périmètre de la zone à aménager
-  Orientation du faitage principal

La desserte de la zone s'effectue donc depuis le chemin d'exploitation situé à l'Est de celle-ci, les accès directs sur la RD 52 étant interdits.

Ce chemin sera réaménagé afin de permettre la circulation, en double sens et jusqu'à l'accès le plus au Sud de la zone à aménager, des véhicules, et en particulier des engins de secours, de lutte contre l'incendie, et de déneigement, en élargissant si nécessaire son emprise sur la zone AUa.

Depuis le chemin d'exploitation, une voie en sens unique traversera la zone d'Ouest en Est pour rejoindre le chemin du Moulin, empruntera une partie de chemin en direction du Sud, et rejoindra de nouveau le chemin d'exploitation en traversant la zone d'Est en Ouest.

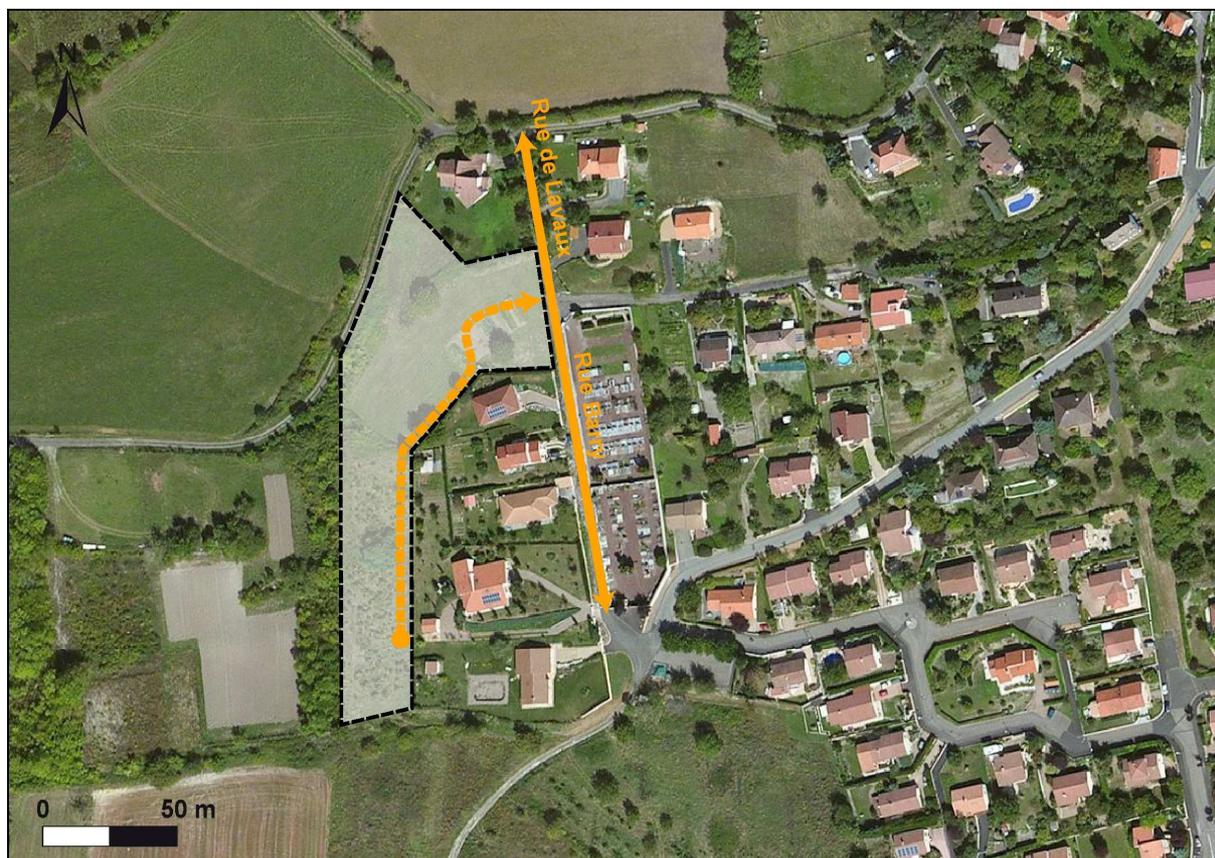
Cette voie de desserte interne devra avoir une largeur minimale de 3,5 mètres concernant la bande roulante et sera accompagnée par un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

À vocation essentiellement résidentielle, ce nouveau quartier permettra de constituer un front urbain continu au Sud de la RD 52 et d'affirmer ainsi le caractère urbain de cette voie dans sa traversée du bourg de La Roche-Blanche.

Afin d'assurer une cohérence paysagère entre les deux zones AUa située au Sud de la RD 52, le faitage principal des constructions situées entre la RD 52 et la future voie de desserte interne de la zone devra être disposé parallèlement à la RD 52 ; cette disposition est destinée à créer un effet de perspective et de ligne de fuite afin que le regard des automobilistes ne soit pas « accroché ».

III. LA ZONE AUa « *SOUS LAVAUX* »

Cette zone à urbaniser se situe entre les bourgs de La Roche-Blanche et de Gergovie, à l'interface entre la zone pavillonnaire et la zone agricole. Elle est desservie par les rues de Lavaux et Barry, à la limite Est. L'extrémité Sud de la zone est également longée par un chemin d'exploitation peu entretenu. La desserte du site doit donc se faire par les rues de Lavaux et Barry.



-  Voie secondaire existante
-  Voie secondaire à créer
-  Périmètre de la zone à aménager

La desserte de la zone s'effectuera donc depuis Lavaux et Barry. Une voie en impasse sera aménagée depuis ces rues et longera ensuite les parcelles des pavillons existant pour aboutir au Sud du site. L'extrémité de cette voie devra être aménagée avec une aire de retournement dont les dimensions devront permettre la manœuvre des engins de secours, de lutte contre l'incendie, et de déneigement.