

COMMUNE D'ANDELAT

(Département du Cantal)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU prescrit le : 6 février 2009

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le : le 13 mai 2015

Soumis à enquête publique du 5 Novembre au 8 Décembre 2015

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 5 Août 2016

Caractère exécutoire le :



Commune d'Andelat



Syndicat Intercommunal AGEDI

BP90217 – 15002 AURILLAC

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1	3
Secteur AU - Pragos	3
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2	10
Secteur AU – Le Sailhant	10
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3	15
Secteur AU – La Gare Ouest	15
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4	20
Secteur AU – La Gare Est	20
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5	24
Secteur AU – Centre-bourg	24

INTRODUCTION

La présente pièce du PLU est établie en conformité avec les articles L.123-1 (notamment l'article L.123-1-4) et L.123-5 du Code de l'Urbanisme, modifiés par la loi du 2 juillet 2003 dite *Loi Urbanisme et Habitat* et par les dispositions de la loi Grenelle 2, applicables au 14 janvier 2011.

En application de ces dispositions, le Plan Local d'Urbanisme doit préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs de la commune dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

« Ces 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

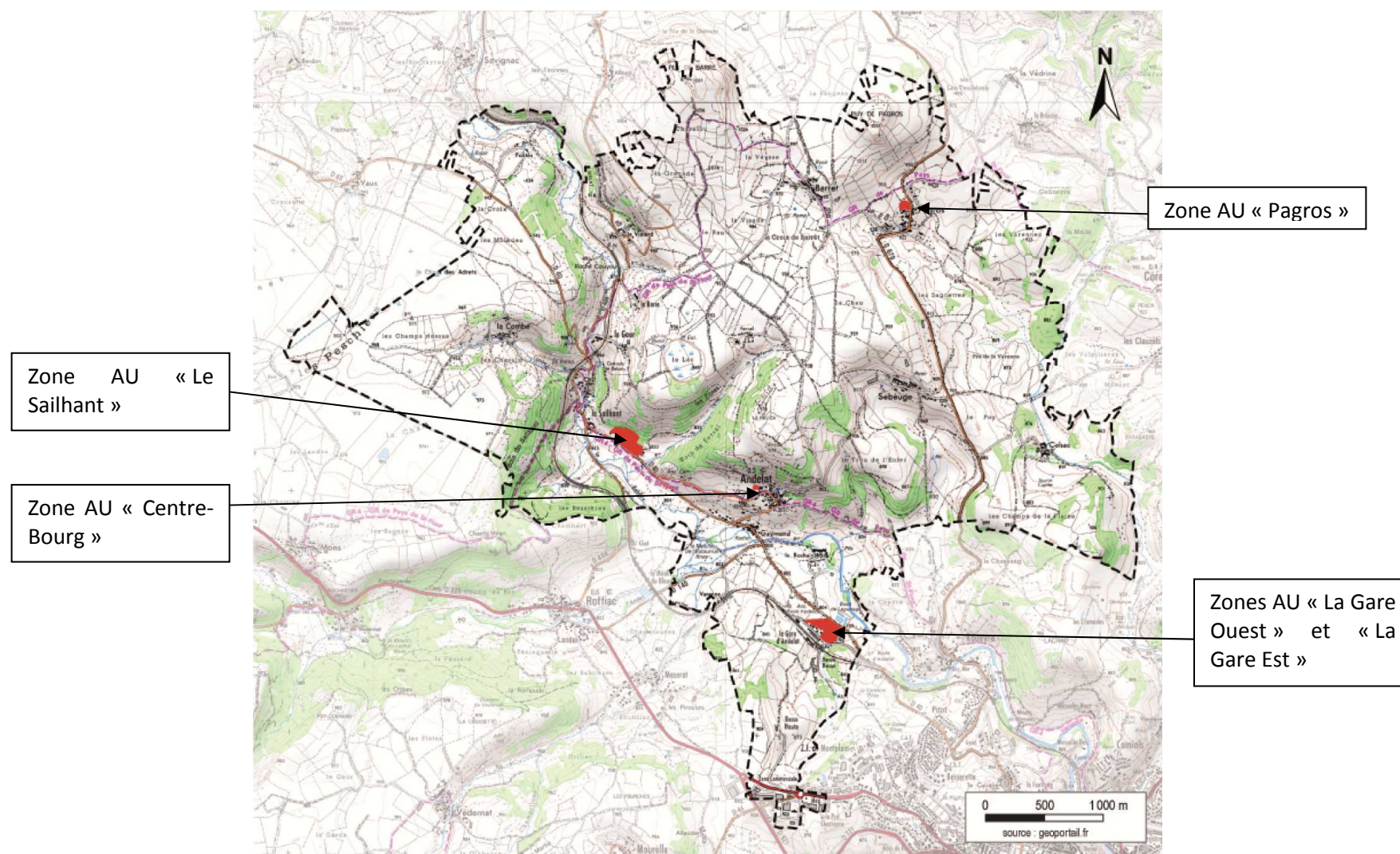
notamment prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « peuvent également comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

En ce qui concerne la commune d'Andelat, quatre secteurs sont ouverts à l'urbanisation à court terme (zones AU à « Pagros », à « Le Sailhant », à « La Gare Ouest » et à « La Gare Est »). Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations générales du PADD.

INTRODUCTION – Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

Secteur AU - Pragos

Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU Pragos

Contexte :

La zone AU « Pragos » est localisée au niveau de la frange urbaine Nord du hameau de Pragos.

Caractéristiques générales du site :

Le site s'étend sur 0,59 ha, est bordé à l'Est par la RD 679, au Sud par des habitations, à l'Ouest et au Nord par des terres agricoles (pâtures). L'extrémité Est du site est caractérisée par la présence d'un talus en forte pente qui tombe directement à l'intérieur du virage de la RD 679. A l'inverse, le reste du site bénéficie d'une topographie relativement plane.

Le site est constitué de prairies bocagères et d'espaces délaissés, correspondant à des talus pentus. La végétation prend une place importante dans ces zones.

Les espaces boisés et les haies bocagères confèrent un atout indéniable au site et devraient servir à l'intégration du projet d'aménagement et être au maximum conservés. La préservation du caractère végétal permettra de lier l'environnement agricole contigu avec cette extension du hameau de Pragos.

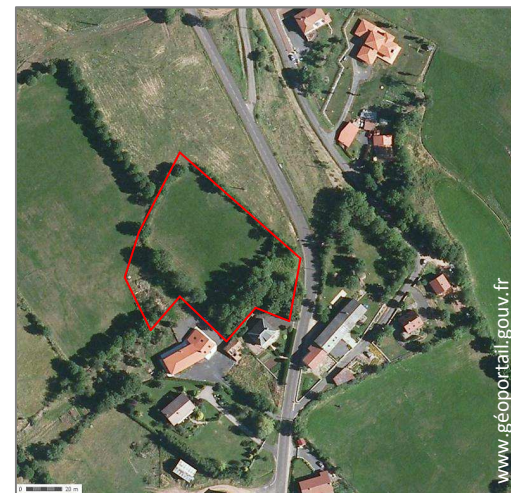


Photo aérienne de « Pragos »

Enjeux de développement :

- Développer un secteur en continuité du bâti existant ;
- Créer une extension intégrée au hameau et à son environnement ;
- Conserver et protéger, dans la mesure du possible, les espaces boisés et les haies bocagères ;
- Favoriser la mixité sociale en proposant une typologie d'habitat diversifiée.

Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU Pragos

L'habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 0,59 ha et accueilleront environ 5 constructions (superficie parcellaire de 1000 m² en moyenne).

Les constructions envisagées peuvent être de deux types :

- Individuel : construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties ;
- Individuel groupé : constructions mitoyennes comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre.

Accessibilité et réseaux :

Une voie de desserte raccordée à la RD 679 sera créée afin d'accéder à la zone. Un carrefour sera aménagé, connectant la voie de desserte et la RD 679, en tenant compte de la vitesse pratiquée sur la voie existante (RD 679) et garantissant une visibilité dégagée au droit de cet accès. Egalement, la voie de desserte interne à la zone AU favorisera un découpage rationnel et équilibré des futurs terrains à bâtir.

La conception de la voie de desserte et l'implantation des futures constructions devront permettre, à terme, une éventuelle extension de la voirie en direction du Sud-Ouest, dans l'éventualité d'une extension de l'urbanisation. De plus, cette dernière, devra comporter au minimum un cheminement piéton continu, aménagé de manière à satisfaire aux exigences de la réglementation en matière d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Enfin, un cheminement « vert » sera créé, favorisant les circulations douces et connectant la zone AU au tissu bâti existant du hameau de Pagros.

La zone AU « Pagros » est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'électricité (en souterrain). Ces réseaux étant situés à proximité de la zone.

Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire sera gérée en assainissement autonome.

Traitement paysager :

Les haies bocagères et les taillis, au niveau des limites de la zone AU, devront être conservés et protégés pour l'intégration de la zone dans son environnement et afin de préserver un rideau végétal atténuant l'impact visuel des constructions nouvelles depuis la RD 679 et inversement.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

La zone fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions pourront s'y implanter dès lors que les réseaux (eau, électricité, voirie...) seront réalisés.

Caractéristiques du secteur AU – Pragos :

Vocation principale du secteur : habitat

Superficie : 0,59 ha

Parcelles : 42 / 43 / 44 / 507 / 31 (en partie)

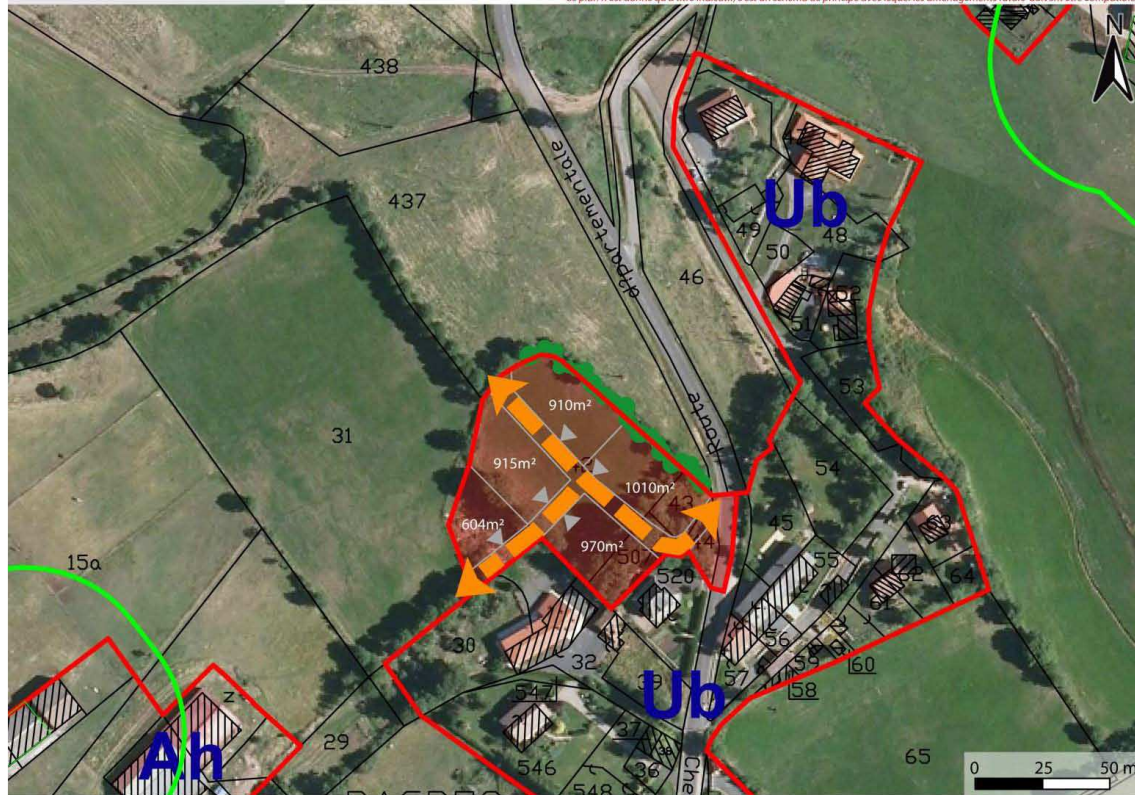
Capacité en logements : environ 5 constructions

Type de logements : individuel et/ou individuel groupé

Proposition n°1

Schéma de principe d'aménagement

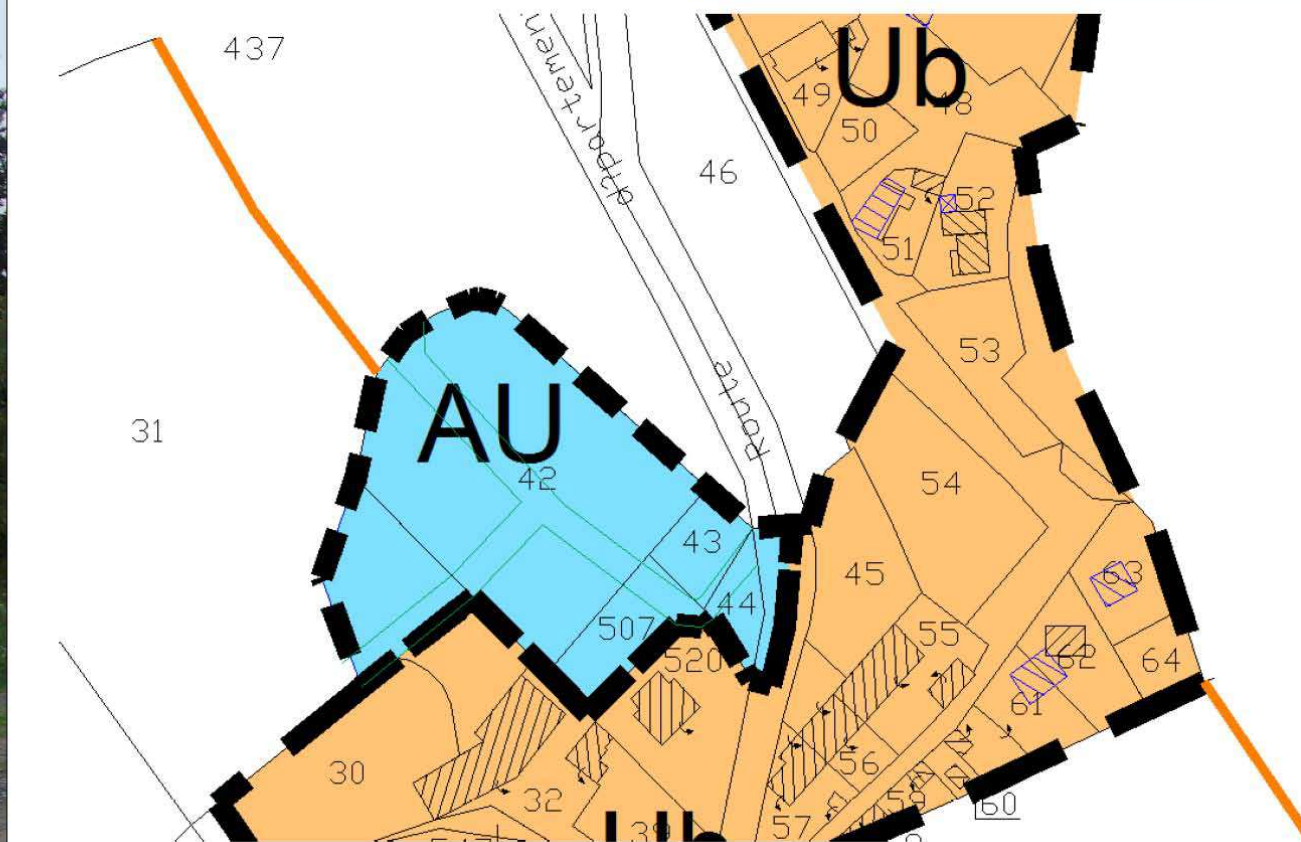
Ce plan n'est donné qu'à titre indicatif, c'est un schéma de principe avec lequel les aménagements futurs doivent être compatibles



Légende

- Zone AU - Périmètre d'étude
- ▨ Principe d'accès et de desserte interne :
voie principale à créer
- Périmètre de recul autour des bâtiments
agricoles
- ▨ Boisement, arbre, haie, écran végétal à
préserver
- ▲ Principe d'accès aux parcelles à bâtir

Proposition n°1



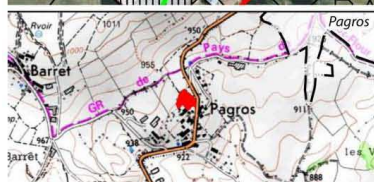
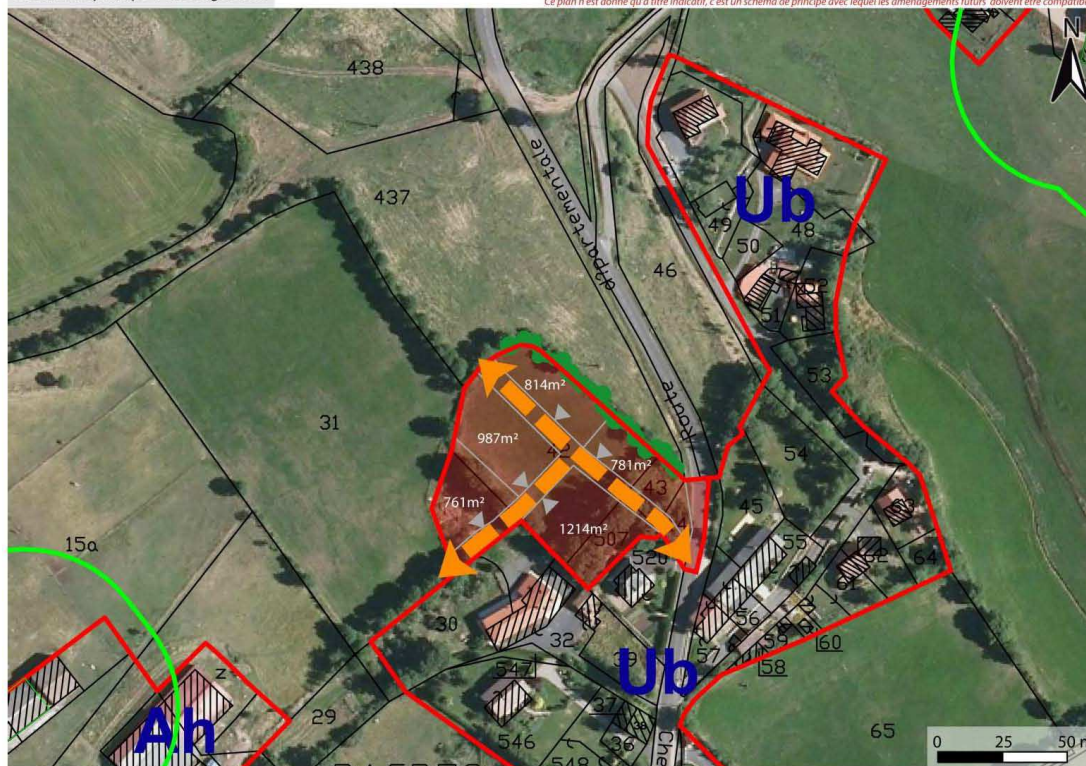
NB: Capture d'écran de la desserte au sein de la zone AU à titre indicatif
(la desserte ne sera pas renseignée sur le zonage final)

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Secteur AU Pragos

Proposition n°2

Schéma de principe d'aménagement

Ce plan n'est donné qu'à titre indicatif, c'est un schéma de principe avec lequel les aménagements futurs, doivent être compatibles

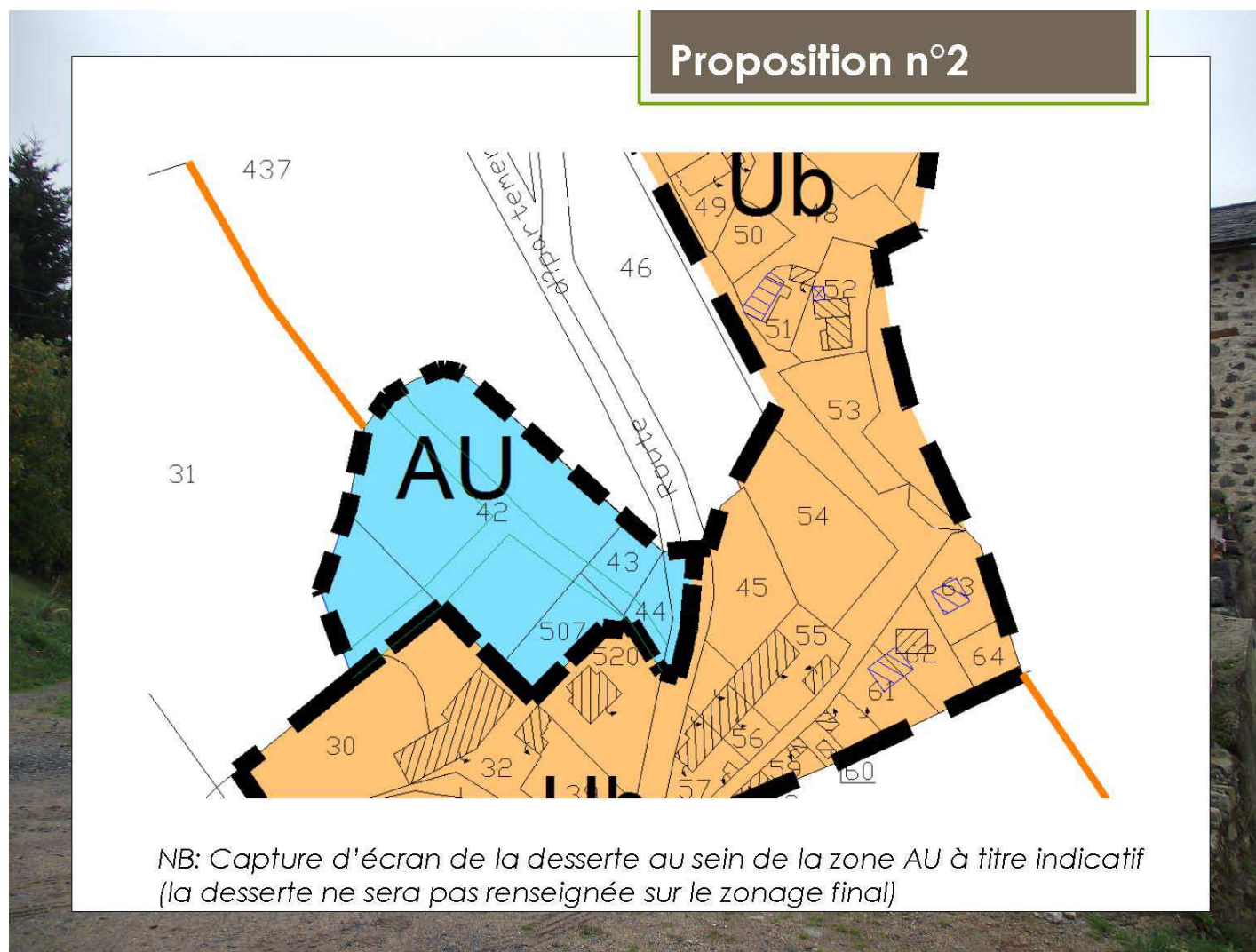


Légende

- Zone AU - Périmètre d'étude
- Principe d'accès et de desserte interne : voie principale à créer
- Périmètre de recul autour des bâtiments agricoles
- Boisement, arbre, haie, écran végétal à préserver

▲ Principe d'accès aux parcelles à bâtir

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Secteur AU Pragos



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

Secteur AU – Le Sailhant

Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU Le Sailhant

Contexte :

Le secteur Le Sailhant est localisé en continuité des « extensions récentes » du village du Sailhant.

Caractéristiques générales du site :

Cette zone AU, d'une superficie de 3,32 ha, est bordée au Sud par la RD 40, à l'Est et au Nord par des terres agricoles et des espaces naturels boisés. L'ensemble de la zone présente une pente d'orientation Sud-ouest. Cette déclivité est relativement faible au Sud de la zone (abords de la RD 40), mais elle s'accroît de manière importante au fur et à mesure que l'on se rapproche du Nord de la zone.

Le site se compose de prairies. Il est traversé, dans sa partie Ouest, par un chemin reliant la RD 40 à la cascade de Babory.



Photo aérienne du « Sailhant »

Enjeux de développement :

- Créer une zone plus économe en foncier que l'extension précédente du village du Sailhant (épaississement de l'urbanisation plutôt que l'étalement) ;
- Mettre en valeur et améliorer l'entrée dans l'extension du village du Sailhant ;
- Garantir l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans le paysage ;
- Aménager les chemins piétonniers favorisant les circulations douces et la perméabilité de la zone.



Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU Le Sailhant

Habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 3,32 ha et accueilleront environ 25 constructions (superficie parcellaire de 1000 m² environ).

Les constructions envisagées peuvent être de deux types :

- Individuel : construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties
- Individuel groupé : constructions mitoyennes comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre.

Le principe d'aménagement prévoit la création d'un espace public structurant la zone.

Le découpage du foncier en lots à bâtir devra favoriser l'optimisation et l'économie du foncier.

Accessibilité et réseaux :

Des voies de desserte interne seront créées et raccordées à la RD 40, formant une boucle avec cette dernière. Une voie secondaire pourra être créée à condition d'être raccordée à une voie principale interne et de desservir une partie des terrains du Nord-ouest de la zone. Si cette voie est en impasse, elle disposera d'une aire de retournement en son extrémité selon le principe défini ci-dessous. L'implantation de la voie de desserte interne à la zone devra favoriser un découpage rationnel et équilibré des futurs terrains à bâtir. Cette dernière devra comporter au minimum un cheminement piéton continu, aménagé de manière à satisfaire aux exigences de la réglementation en matière d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Dans le cadre de l'aménagement de cette zone, une attention particulière devra être apportée à la mise en valeur du cheminement « vert » qui reliera, à terme, la zone à la cascade de Babory.

La zone AU « Le Sailhant » est raccordable au réseau d'eau potable, ainsi qu'au réseau d'assainissement collectif.

Traitement paysager :

Les murets de pierre qui ceinturent la limite Sud-est de la zone, devront, dans la mesure du possible, être conservés.

Les haies et les boisements significatifs devront être intégrés dans les futurs projets de constructions.

Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

La zone fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions pourront s'y implanter dès lors que les réseaux (eau, électricité, voirie...) seront réalisés. Elle est découpée en trois phases décrites ci-après.

Caractéristiques du secteur AU – Le Sailhant:

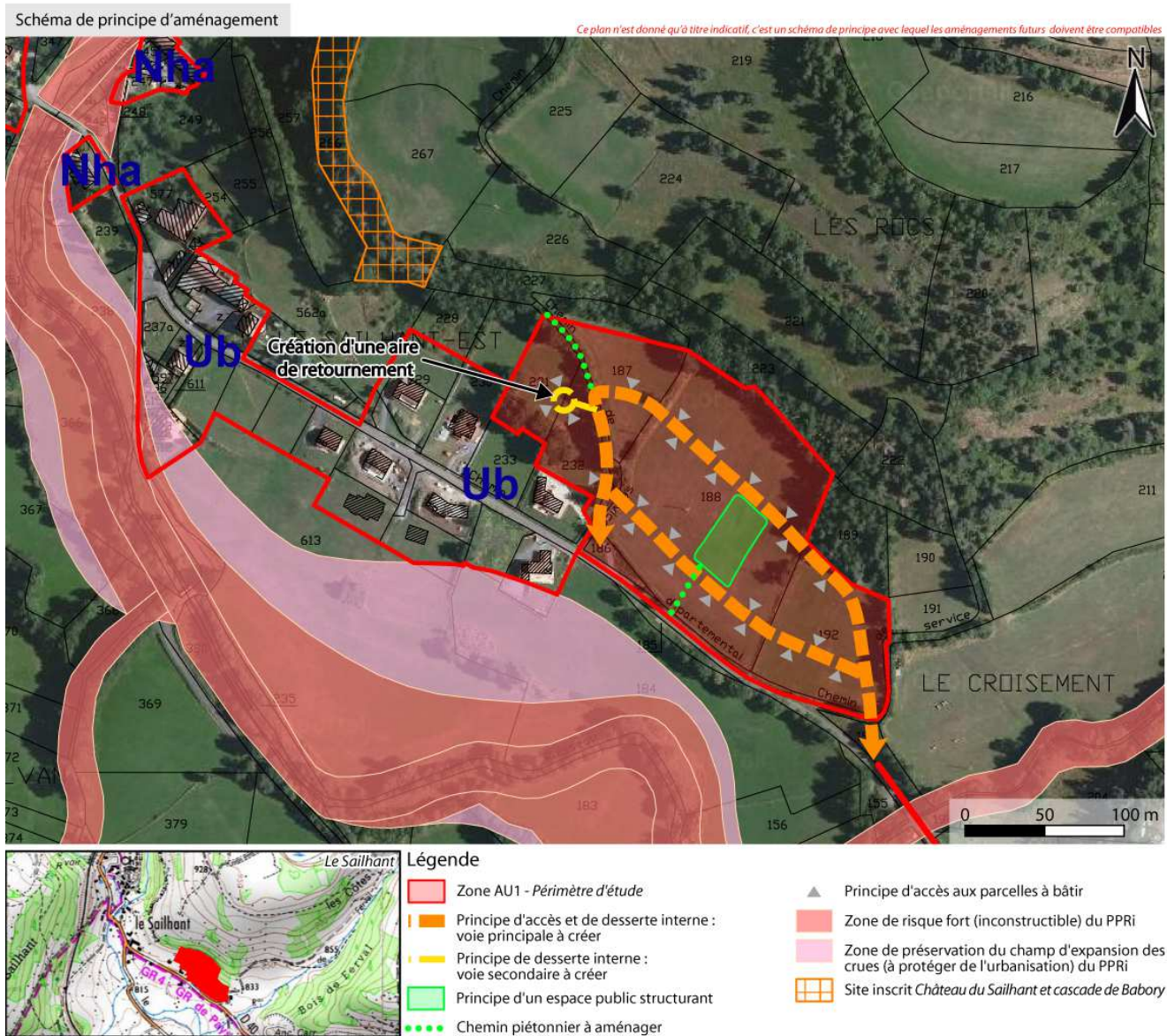
Superficie : 3,32 ha

Parcelles : 231 / 232 / 187 / 186 / 188 / 192

Capacité en logements : environ 25 constructions

Type de logements : individuel et/ou individuel groupé

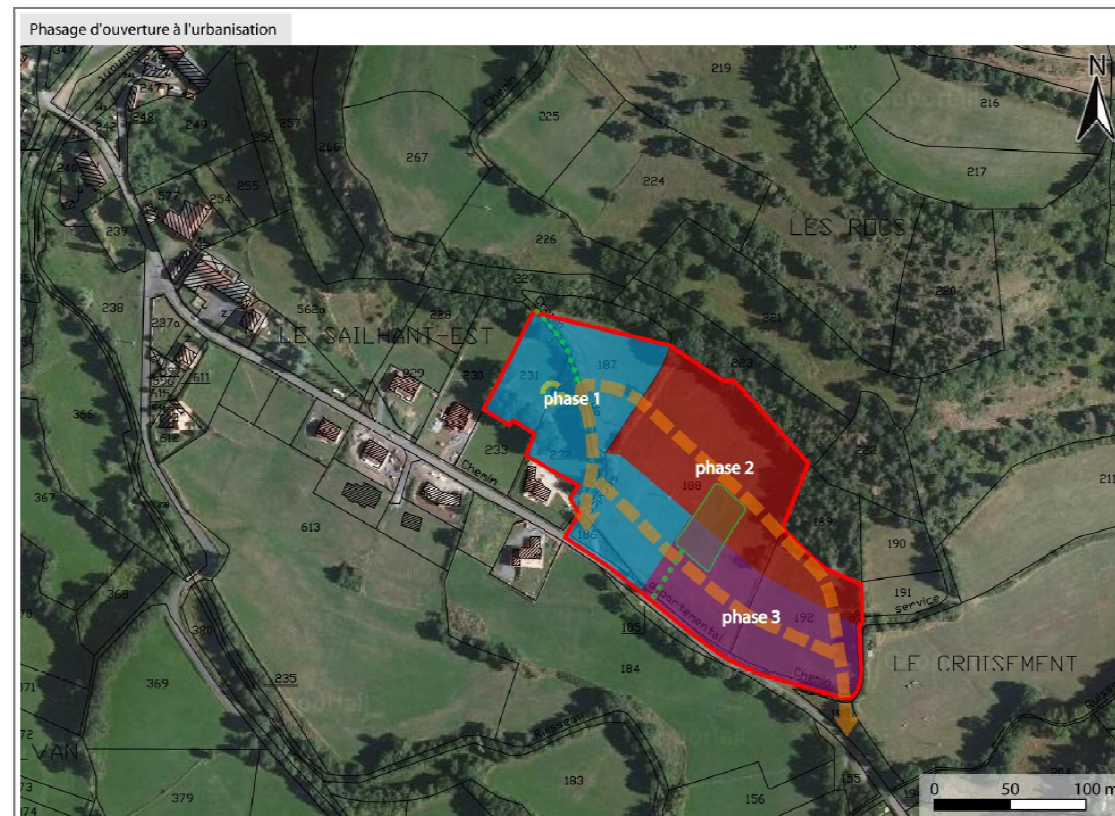
Orientation d'Aménagement et de Programmation : Secteur AU Le Sailhant



La zone AU Le Sailhant est découpée en 3 phases opérationnelles d'ouverture à l'urbanisation. Ces phases conditionnent l'ouverture à l'urbanisation du site. Elles ont pour objet de garantir la mise en œuvre de l'ensemble des dispositions de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

A cette fin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe les conditions suivantes :

- **La phase n°1** sera le premier secteur de la zone AU Le Sailhant à être ouvert à l'urbanisation.
- **La phase n°2** pourra être ouverte à l'urbanisation une fois que la totalité de la phase n°1 sera viabilisée, c'est-à-dire lorsque les voiries et les réseaux seront réalisés.
- **La phase n°3** pourra être ouverte à l'urbanisation une fois que la totalité de la phase n°2 sera viabilisée, c'est-à-dire lorsque les voiries et les réseaux seront réalisés.



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3

Secteur AU – La Gare Ouest

Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU La Gare Ouest

Contexte :

Le secteur de La Gare se situe en continuité de l'urbanisation pavillonnaire existante.

Caractéristiques générales du site :

Cette zone AU, d'une superficie de 1,83 ha, est bordée au Nord par la RD 40, à l'Est et à l'Ouest par des terres agricoles et des haies bocagères. Au Sud-ouest, la zone est accolée à l'extension pavillonnaire du quartier de la Gare.

Le site se compose de prairies. Il est longé d'Est en Ouest, par une voie départementale, la RD 241. Un alignement d'arbres disparates longe la RD 240.

Ce secteur se situe à proximité immédiate du futur contournement Nord de Saint-Flour. Une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de cette future voie se voit appliquer les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. La zone AU a été délimitée en prenant en compte l'emplacement de cette rocade.

Enjeux de développement :

- Densifier le quartier de la Gare bientôt raccordé directement au contournement Nord de Saint-Flour ;
- Garantir l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans le paysage ;
- Préserver les futures constructions des éventuelles nuisances que peut causer le contournement Nord de Saint-Flour ;
- Aménager les chemins piétonniers favorisant les circulations douces et la perméabilité de la zone.

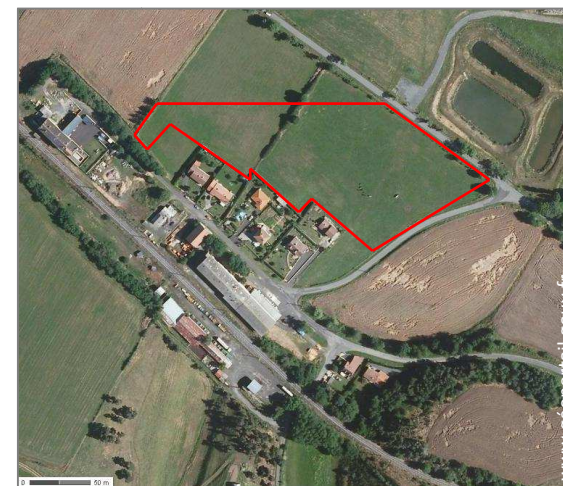


Photo aérienne de La Gare Ouest



Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU La Gare Ouest

L'habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 1,83 ha et accueilleront environ 15 constructions (superficies parcellaires allant de 400 m² à 1200 m²).

Les constructions envisagées seront de deux types :

- Individuel : construction comportant un logement ou plusieurs, sans parties communes bâties
- Individuel groupé : constructions mitoyennes comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre.

Le principe d'aménagement prévoit la création d'un mail piétonnier.

Le découpage du foncier en lots à bâtir devra favoriser l'optimisation et l'économie du foncier.

Accessibilité et réseaux :

Deux accès seront réalisés. Un sur la RD 241 et un sur la RD 240 afin de desservir les nouvelles constructions qui se situeront sur la partie Ouest de la zone AU.

L'implantation des voies de desserte interne à la zone devront favoriser un découpage rationnel et équilibré des futurs terrains à bâtir. Cette dernière devra comporter au minimum un cheminement piéton continu, aménagé de manière à satisfaire aux exigences de la réglementation en matière d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Un mail piétonnier permettra de traverser la zone.

La zone AU « La Gare Ouest » est raccordable au réseau d'eau potable. En effet, il se situe le long des voies à proximité directe de la zone.

Traitement paysager :

Un écran végétal sera réalisé aux abords de la RD 40.

Une zone tampon sera réalisée entre les constructions à usage d'habitation existantes et le futur quartier afin de préserver leur cadre de vie. Cette zone tampon permettra de créer un lien entre ces deux quartiers par l'implantation d'un mail piétonnier.

Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

La zone fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions pourront s'y implanter dès lors que les réseaux (eau, électricité, voirie...) seront réalisés. Elle est découpée en deux phases, décrites ci-après.

Caractéristiques du secteur AU – La Gare Ouest :

Vocation du secteur : habitat

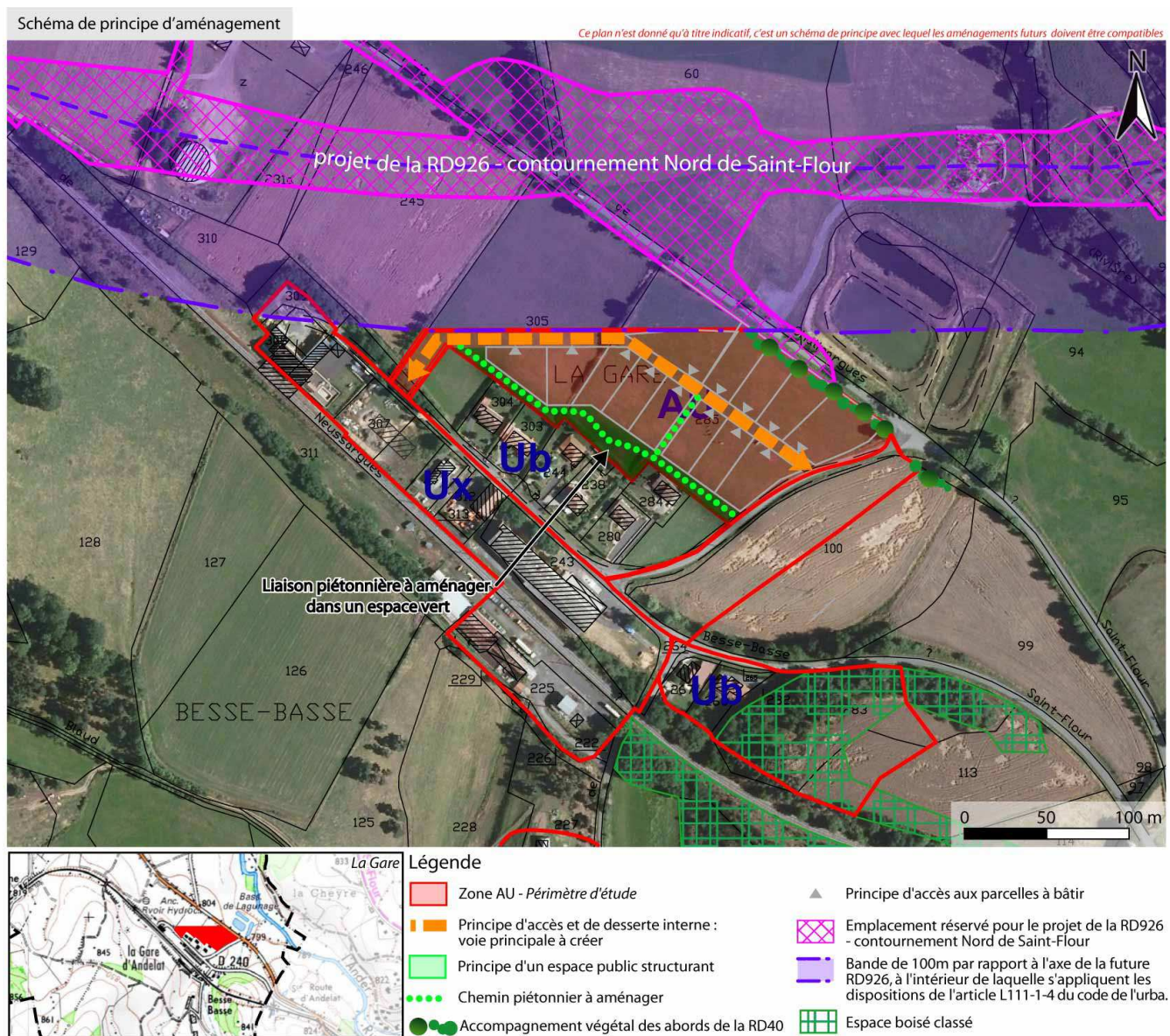
Superficie : 1,83 ha

Parcelles : 305 (en partie) / 285 (en partie)

Capacité en logements : 15 constructions

Type de logements : individuel et/ou individuel groupé

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Secteur AU La Gare Ouest



La zone AU La Gare Ouest est découpée en 2 phases opérationnelles d'ouverture à l'urbanisation.

Ces phases conditionnent l'ouverture à l'urbanisation du site La Gare Ouest. Elles ont pour objet de garantir la mise en œuvre de l'ensemble des dispositions de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

A cette fin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe les conditions suivantes :

- La phase n°1 regroupe le premier secteur de la zone AU La Gare Ouest à être ouverts à l'urbanisation.
- La phase n°2 pourra être ouverte à l'urbanisation une fois que le secteur Ouest de la phase n°1 sera viabilisé, c'est-à-dire lorsque les voiries et les réseaux seront réalisés sur les terrains localisés à l'Ouest.



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4

Secteur AU – La Gare Est

Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU La Gare Est

Contexte :

Le secteur de La Gare se situe en continuité de l'urbanisation pavillonnaire existante.

Caractéristiques générales du site :

Cette zone AU, d'une superficie de 0,76 ha, est bordée au Nord par la RD 40, à l'Est par la RD 241, à l'Ouest par des terres agricoles et des haies bocagères. La zone est accolée à l'extension pavillonnaire du quartier de la Gare Ouest.

Le site se compose de cultures. Il est longé, d'Est en Ouest, par une voie départementale, la RD 241. Un alignement d'arbres disparates longe la RD 240.

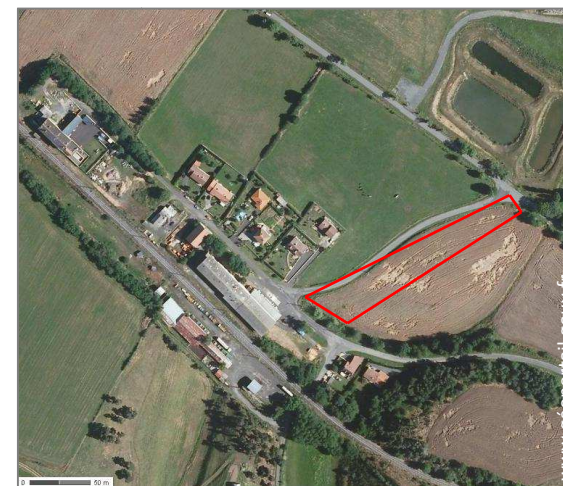


Photo aérienne de La Gare Ouest

Enjeux de développement :

- Densifier le quartier de la Gare bientôt raccordé directement au contournement Nord de Saint-Flour ;
- Garantir l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans le paysage ;
- Préserver les futures constructions des éventuelles nuisances que peut causer le contournement Nord de Saint-Flour ;
- Aménager les chemins piétonniers favorisant les circulations douces et la perméabilité de la zone.



Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU La Gare Est

L'habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 0,76 ha et accueilleront environ 8 constructions (superficies parcellaires allant de 400 m² à 1200 m²).

Les constructions envisagées seront de deux types :

- Individuel : construction comportant un logement ou plusieurs, sans parties communes bâties
- Individuel groupé : constructions mitoyennes comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre.

Le principe d'aménagement prévoit la création d'un espace public, lieu de rencontres.

Le découpage du foncier en lots à bâtir devra favoriser l'optimisation et l'économie du foncier.

Accessibilité et réseaux :

Les accès se feront directement sur la RD 241.

La zone AU1 « La Gare Est » est raccordable au réseau d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement collectif.

Traitement paysager :

Un écran végétal sera réalisé aux abords de la RD 40.
L'espace public sera planté.

Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

La zone ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions pourront s'y implanter au coup par coup, dès lors que les réseaux (eau, électricité, voirie...) seront réalisés.

Caractéristiques du secteur AU – La Gare Est :

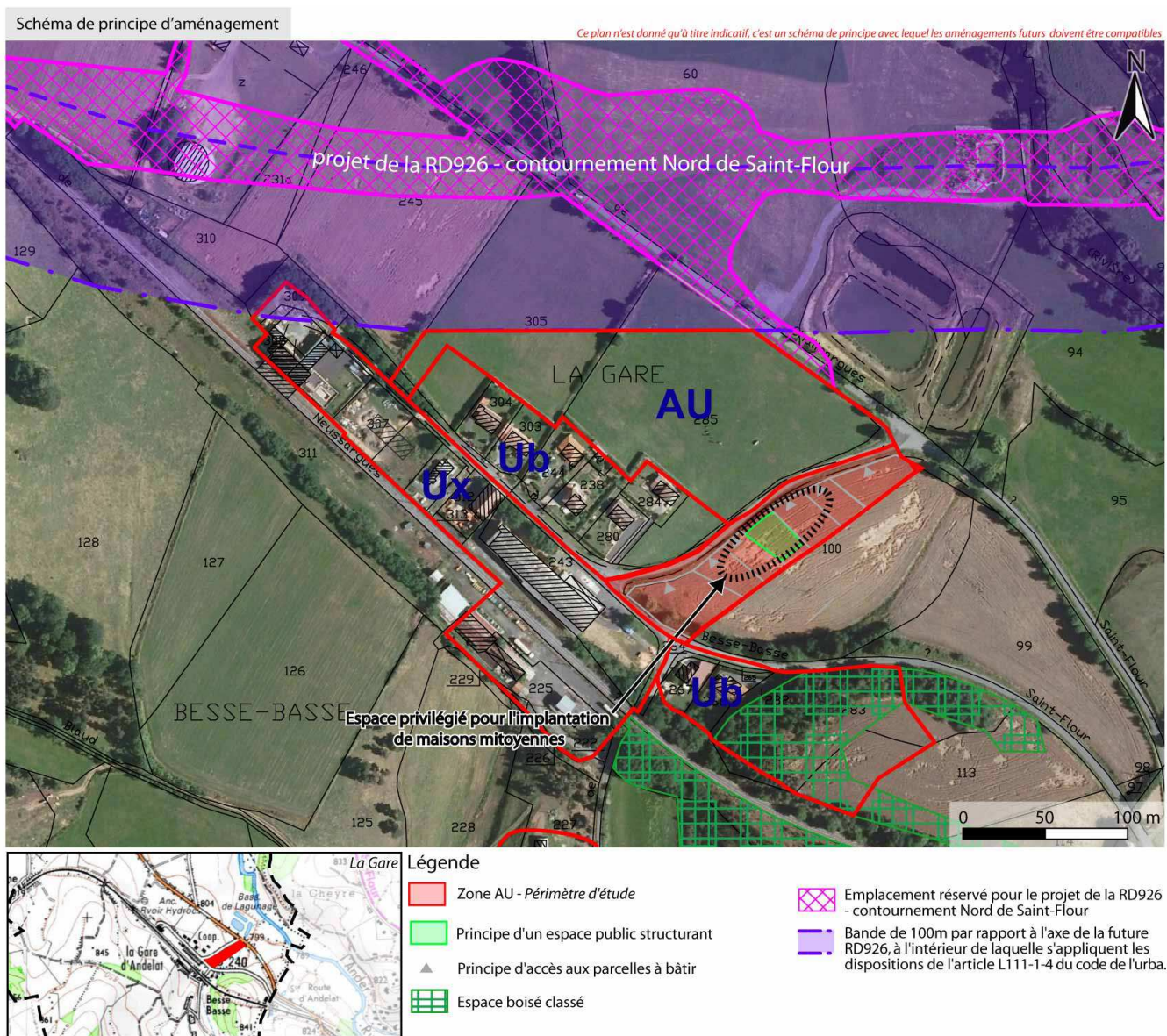
Superficie : 0,76 ha

Parcelles : 100 (en partie)

Capacité en logements : 8 constructions

Type de logements : individuel et/ou individuel groupé

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Secteur AU La Gare Est



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5

Secteur AU – Centre-bourg

Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU Centre-bourg

Contexte :

Le secteur du Centre-bourg se situe en continuité immédiate du Centre-bourg de la commune d'Andelat. Elle est à proximité de l'aménagement du « cœur de village », des équipements et services.

Caractéristiques générales du site :

Cette zone AU, d'une superficie de 0,55 ha, est bordée au Nord par un espace boisé, à l'Est, à l'Ouest et au Sud par des parcelles à usage agricole. Une construction existe sur la partie Est de la zone.

Le site se compose de prairies et de cultures. Jusqu'alors, aucune voie ne dessert la zone.

Enjeux de développement :

- Densifier le Centre-bourg afin de renforcer le cœur de village ;
- Garantir l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans le paysage ;
- Favoriser l'urbanisation à proximité des équipements et des services existants.

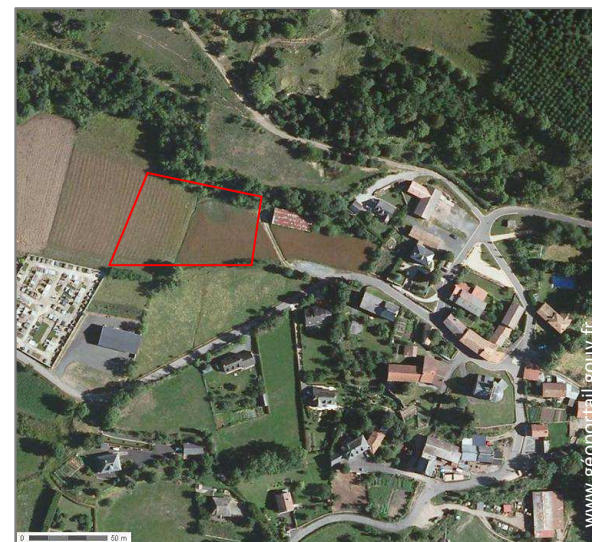


Photo aérienne du Centre-bourg

Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU Centre-bourg

L'habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 0,55 ha et accueilleront environ 6 constructions (superficies parcellaires allant de 650 m² à 1200 m²)

Les constructions envisagées seront de deux types :

- Individuel : construction comportant un logement ou plusieurs, sans parties communes bâties
- Individuel groupé : constructions mitoyennes comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre.

Le principe d'aménagement prévoit la création d'un espace public.

Le découpage du foncier en lots à bâtir devra favoriser l'optimisation et l'économie du foncier.

Accessibilité et réseaux :

Les parcelles seront desservies avec un accès sur la RD 340. Une nouvelle voirie qui permettra de desservir l'ensemble de la zone sera créée. Elle sera sur une partie à double sens, puis à sens unique dans le lotissement.

L'implantation des voies de desserte interne à la zone devront favoriser un découpage rationnel et équilibré des futurs terrains à bâtir. Cette dernière devra comporter au minimum un cheminement piéton continu, aménagé de manière à satisfaire aux exigences de la réglementation en matière d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La zone AU « Centre-bourg » est raccordable au réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Ces réseaux étant situés le long de la RD 340.

Traitement paysager :

Un espace vert sera préservé au centre de la zone afin de créer un lieu de rencontre. Cet aménagement est en continuité avec l'opération « cœur de village ».

Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

La zone fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions pourront s'y implanter dès lors que les réseaux (eau, électricité, voirie...) seront réalisés.

Caractéristiques du secteur AU – Centre-bourg :

Vocation du secteur : habitat

Superficie : 0,55 ha

Parcelles : 448 (en partie) / 73

Capacité en logements : 6 constructions

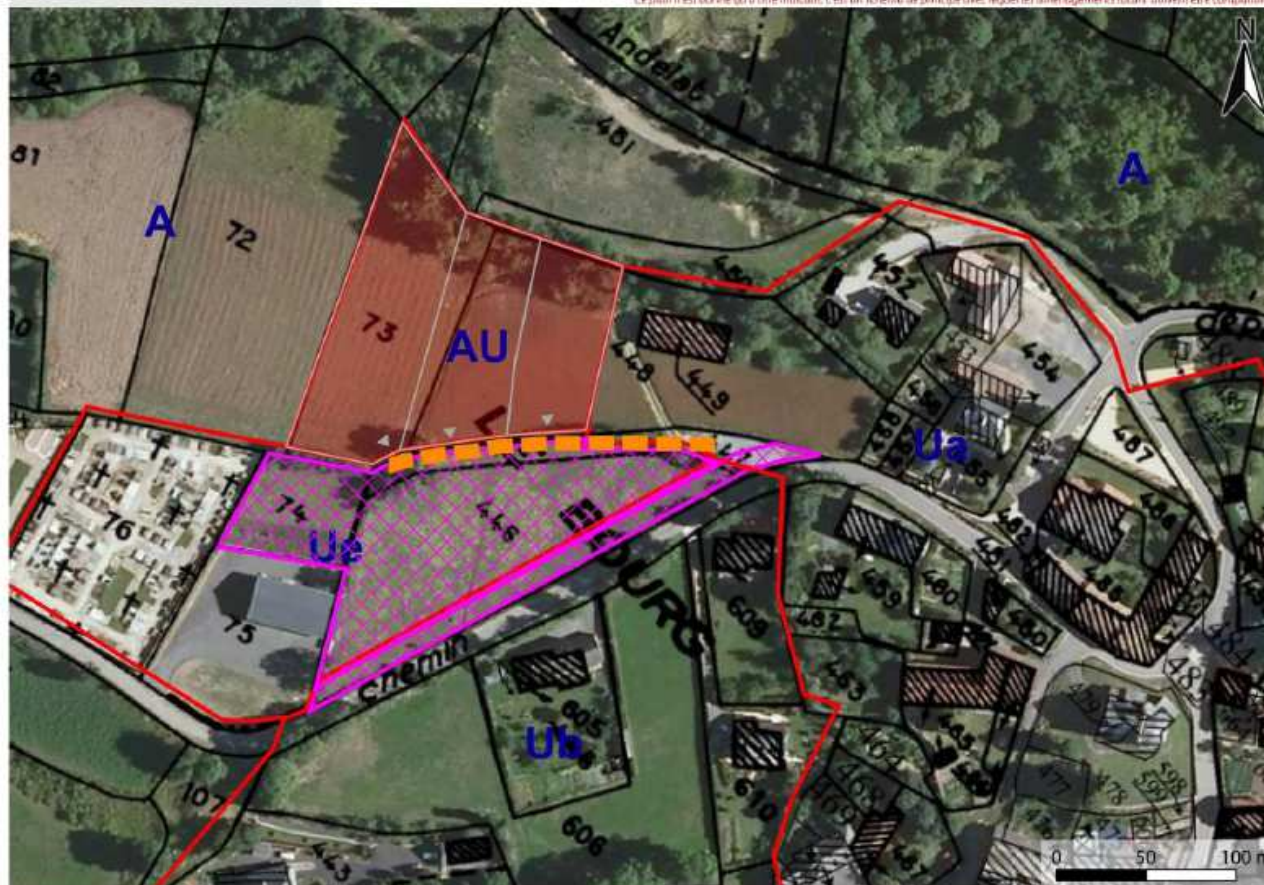
Type de logements : individuel et/ou individuel groupé

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Secteur AU Centre-bourg

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU "Centre-bourg"


Schéma de principe d'aménagement


Ce plan n'est donné qu'à titre indicatif, c'est un schéma de principe avec lequel les aménagements futurs doivent être compatibles




Légende

 Zone AU - Périimètre d'étude

 Principe d'accès et de desserte interne :
voie principale à créer

 Principe d'accès aux parcelles à bâtir

 Emplacement réservé pour l'extension du local
technique et l'élargissement de la voirie

