

Département du PUY-DE-DOME

PLAN LOCAL D'URBANISME

- COMMUNE D'ORCET -

Date : DECEMBRE 2010

2.1- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune d'ORCET
Mairie
63670 ORCET
TEL : 04 73 84 73 17 – FAX : 04 73 84 94 89

SARL CAMPUS DEVELOPPEMENT
49 rue Montlosier
63000 CLERMONT FERRAND
TEL : 04 73 42 25 80 – FAX : 04 73 42 25 89
Email : faye-campus@wanadoo.fr



Modifications

Nature

LES ENJEUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le diagnostic général de la commune a permis de cerner les enjeux concernant la commune d'Orcet un certain nombre d'atouts et de faiblesses se dégagent de ce diagnostic :

ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> ■ Un paysage vallonné vert et agricole avec une bonne intégration de l'urbanisation. ■ Une proximité de l'agglomération de Clermont-Ferrand. ■ Une politique de logements sociaux déjà bien en place et des projets communautaires de développement. ■ Une commune bien dotée en termes d'équipements publics et de loisirs ■ Une vie associative montrant une implication forte de la population communale. ■ Une activité agricole toujours présente malgré la baisse du nombre d'agriculteurs. Elle participe à l'entretien du paysage. ■ Maintien d'un caractère de bourg typique entouré d'espaces de verdure. ■ Maintien de plusieurs commerces en centre bourg. ■ Un patrimoine archéologique et historique important. ■ Homogénéité de la population entre le bourg et les lotissements. ■ La proximité du Zénith et de la Grande Halle. ■ La présence de pôles touristiques majeurs : Le Puy de Dôme, plateau de Gergovie, le val d'Allier (Eco pôle et Eco zone). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Peu de disponibilités foncières à bâtir actuellement. ■ Une valeur du foncier qui augmente fortement du fait de la proximité de l'agglomération clermontoise et freine l'arrivée des primo-accédants. ■ Des contraintes qui limitent l'extension des zones urbanisées : risques naturelles (inondations, mouvements de terrain,...), terres agricoles, ... ■ Un développement hétérogène des lotissements autour du bourg. ■ Un espace naturel, agricole et paysager sensible : les versants des puys. Ceux ci sont ravinés par la modification des cultures. ■ Présence d'une zone archéologique d'importance et sensible. ■ Contraintes dues aux routes départementales. ■ Faible apport de primo-accédants entraînant une diminution de l'effectif scolaire. ■ Ressources financières limitées, reposant essentiellement sur les taxes d'habitation et foncières.

⇒ **ENJEU 1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT
EQUILIBRE DE L'URBANISATION EN CONSERVANT A
ORCET SON CARACTERE DE VILLAGE .**

⇒ **ENJEU 2 : DANS LE RESPECT DU DEVELOPPEMENT
DURABLE PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE
PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL DE LA
COMMUNE AFIN DE MAINTENIR UN CADRE DE VIE
DE QUALITE A SES HABITANTS .**

⇒ **ENJEU 3 : CONFORTER ET DEVELOPPER
L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET AGRICOLE DU
TERRITOIRE COMMUNAL**

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ENJEU n°1

*MAITRISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'URBANISATION EN
CONSERVANT A ORCET SON CARACTERE DE VILLAGE .*

1.A - EXPLOITER LES ESPACES LIBRES DANS LES ZONES URBANISEES ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LA CONTINUITÉ DU BATI

■ **Agir sur l'habitat**, pour permettre l'accueil de nouveaux résidents et répondre à la demande, dans la limite de 3200 habitants à l'horizon 2020, en dégagant notamment une offre foncière adéquate dans la continuité du bourg et des extensions en priorité, avec un recentrage sur le bâti existant (le bourg) et sur des zones compatibles avec le schéma d'assainissement (privilégier l'assainissement collectif).

■ **Poursuivre le programme de logements sociaux** pour privilégier la mixité sociale et intergénérationnelle (Production de 25 logements neufs sur la période 2009-2014, dont 10 livrés en 2011). Cela pourrait passer par l'acquisition de terrains par une collectivité en vue de la création de logements sociaux, suivant les orientations et les préconisations du PLH de Gergovie-Val d'Allier.

■ **Appliquer les règles de prévention des risques naturels** sur les constructions et extensions situées dans les zones d'inondations de l'Auzon.

■ **Prendre en compte des prescriptions de la charte paysagère et architecturale** afin de permettre, une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant et une valorisation du bâti du bourg tout en permettant des formes d'urbanisation nouvelles.

ENJEU n°2

DANS LE RESPECT DU DEVELOPPEMENT DURABLE PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL DE LA COMMUNE AFIN DE MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE A SES HABITANTS .

2.A - MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Corollaire au développement démographique et à l'image d'une commune dynamique, le développement des services offerts apparaît tout aussi indispensable à Orcet dans le respect des prescriptions de l'agenda 21 communautaire.

Plusieurs moyens d'actions sont à mettre en œuvre :

- **Améliorer et maintenir l'accès aux services publics** en préservant la vocation du secteur des Courtiaux (école, salle polyvalente)

- **Favoriser le développement des équipements à la personne** tel que, la création d'une maison de retraite, la crèche, les locaux associatifs ...

- **Repérer les espaces à vocation de loisirs et maintenir les équipements existants voire les améliorer** en continuant l'aménagement des équipements sportifs et ludiques (principalement situé à l'Ouest de la commune et en lien avec les communes de La Roche Blanche et Le Crest).

- **Réguler la circulation en créant des aménagements publics et de voirie** (trottoirs, stationnements, espaces publics, voies piétonnes ou cyclables, ...)

2.B - METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE AU NIVEAU DES CONSTRUCTIONS

■ **Permettre des superficies plus réduites pour les parcelles constructibles** et favoriser une consommation raisonnable de l'espace en augmentant le coefficient d'occupation des sols et/ou en autorisant des règles d'implantation permettant des urbanisations moins consommatrices.

■ **Permettre l'utilisation d'énergies renouvelables ou des constructions « écologiques »** dans les habitations dans les différentes formes existantes actuelles et à venir.

2.C - AFFIRMER UNE PRESERVATION DES PAYSAGES ET LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La commune d'Orcet bénéficie de paysages particulièrement sensibles.

■ **Maintenir les pratiques agricoles** tout en protégeant le paysage et l'environnement, en évitant la fermeture du paysage au niveau des versants. Il convient également, de préserver les espaces arborés et les haies sur les coteaux de ce secteur afin d'éviter les ravinements.

■ **Protéger les espaces encore préservés ou à préserver** par un zonage approprié – N (naturel) ou A (agricole) selon les secteurs – permettant de limiter toute urbanisation. Cette protection pourra, par exemple, prendre en compte également les corridors écologiques déjà signalés (SCoT).

2.D - ASSURER LA PRESERVATION DU PATRIMOINE LOCAL ET DE L'IMAGE D'ORCET

■ **Protéger la perception visuelle du bourg** depuis les accès routiers et entrées du village en évitant que les constructions futures ne bloquent la vue sur le vieux bourg.

■ **Protéger le patrimoine bâti** qui mérite à ce titre de ne pas être laissé à l'abandon dans le centre-bourg. Dans cette optique, les habitations vacantes ou en ruines pourront être reprises dans l'intérêt patrimonial et/ou architectural et dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.

■ **Continuer la réalisation du sentier de découverte du bord de l'Auzon** permettant la connexion avec les sentiers existants en amont ou en aval.

■ **Mettre en valeur et préserver le patrimoine archéologique et historique de la commune** comme :

- les limites du camp de César afin de l'intégrer dans le projet de Grand Site du plateau de Gergovie (avec une matérialisation dans l'espace des limites du camp).
- les autres sites et monuments existants sur le territoire.

■ **Aménager les entrées de bourg** en évitant ou en intégrant paysagèrement les constructions qui nuisent à la perception qualitative du bourg.

ENJEU n°3

***CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET AGRICOLE
DU TERRITOIRE COMMUNAL EN COORDINATION AVEC LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES***

3.A - DEVELOPPER L'ACTIVITE COMMERCIALE

Bien que le nombre de commerces soit important, la commune souhaite développer l'activité commerciale. Par là-même, il convient de :

- ***Offrir la possibilité de créer de nouveaux commerces*** dans les zones urbanisées en essayant, dans la mesure des disponibilités, de préserver cette offre dans le centre bourg.

3.B - DEVELOPPER L'ACTIVITE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

Actuellement, la commune possède un parc d'activité bien présent sur son territoire. La commune souhaite donc continuer à développer de manière mesurée l'activité artisanale et industrielle.

- ***Développer la zone artisanale existante*** pour apporter une offre commerciale et économique sur le territoire communal et, ce, dans le respect d'une bonne intégration paysagère et hors des zones à risque.
- ***Autoriser l'installation d'activités artisanales*** de petites tailles et non nuisibles pour le voisinage dans le tissu urbain existant.

3.C - ACCOMPAGNER ET CONFORTER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

■ **Développer l'animation touristique** entre les différentes offres : d'hébergement, de sport, de loisirs, culturelles, et ce, en relation avec les communes limitrophes (Le Crest et La Roche Blanche) et en lien avec les équipements déjà existants (centre équestre, camping, ...)

3.D - MAINTENIR L'AGRICULTURE

Le nombre d'exploitation est relativement faible, par là-même, il convient de :

■ **Préserver les espaces agricoles** dans la plaine de la Limagne et sur les versants des puys.

■ **Protéger la pérennité des espaces viticoles, fruitiers et maraîchers** sur le territoire communale principalement sur les versants des puys au sud.

<p>L'étude du projet de PLU s'étant déroulée sur 4 années, les orientations du PADD affichées en 2009 sont à considérer désormais à horizon 2025</p>
--

CARTE DES ORIENTATIONS

