

Département du Puy-de-Dôme

# PLAN LOCAL D'URBANISME

- Commune d'Orcet -

---

- Date : Janvier 2018

---

## 2-2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Mairie d'Orcet  
11, Place Henri Romeuf  
63670 ORCET  
Tel : 04 73 84 73 17  
Fax : 04 73 84 94 89  
Email : mairie-orcet@wanadoo.fr

Campus Développement  
27, route du Cendre  
Centre d'affaires MAB – entrée n°4  
63800 COURNON-D'AUVERGNE  
Tel : 04 44 05 27 08  
Email : urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.C.M. du 28/03/2007

Arrêté par D.C.M. du

Approuvé par D.C.M. 26/06/2012

**Révision, modification, mise en compatibilité :**

---

*Modification n°1 approuvée par délibération du 02/07/2013*

---

*Mise à jour n°1 approuvée par arrêté municipal du 10/10/2013*

---

*Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 11/03/2015*

---

*Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du 16/02/2016*

---

*Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du 04/05/2017*

---

*Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du 22/02/2018*

---

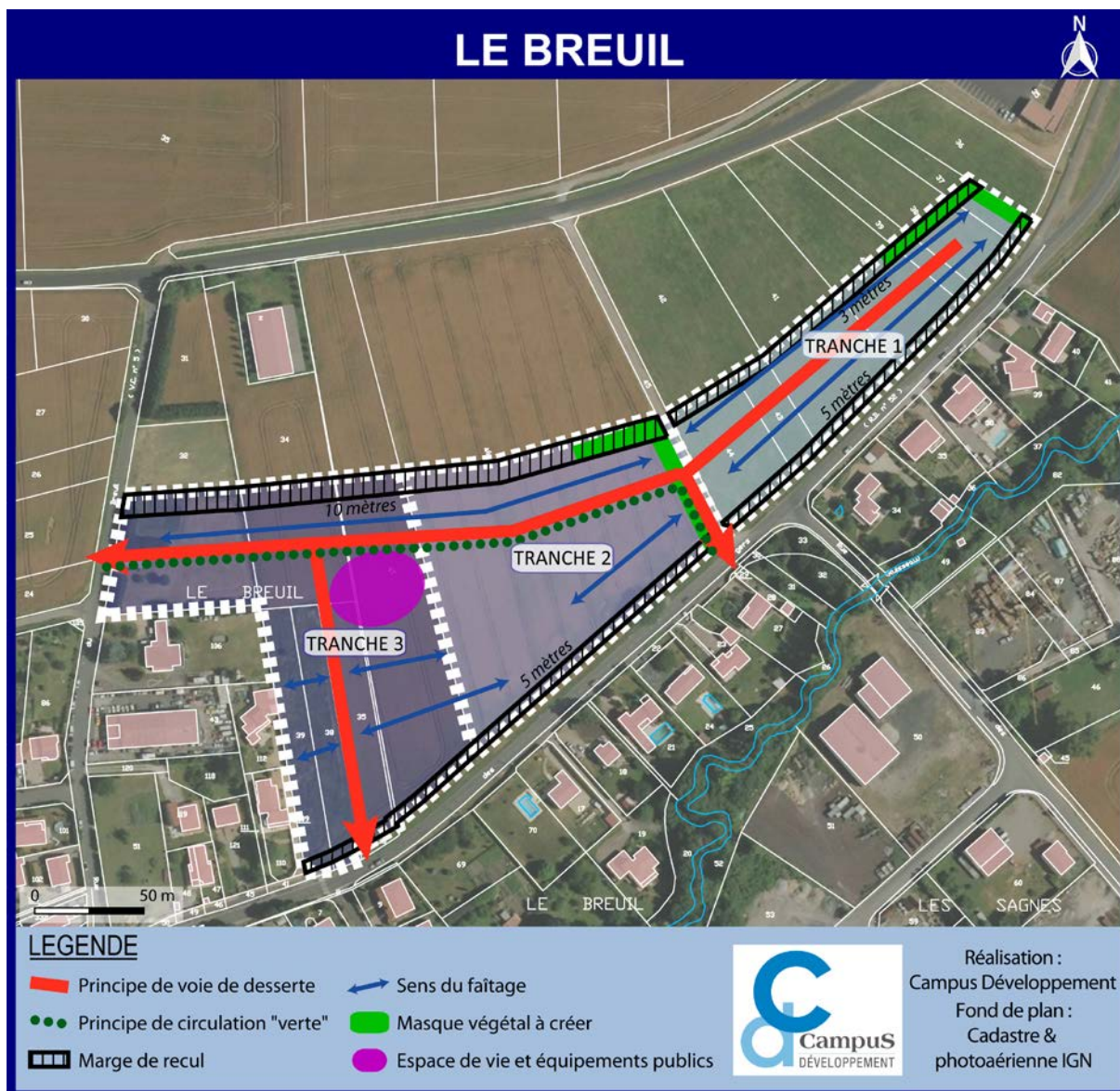


## PRÉAMBULE

Selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur lors de la réalisation du PLU d'Orcet, « *Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* »

Les orientations d'aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable. Dans le cas présent, les problématiques inhérentes à la protection du patrimoine végétal et de la biodiversité, au raccordement aux réseaux existants et au développement cohérent des nouveaux quartiers avec leurs abords ont été plus particulièrement mises en avant.

Il est rappelé que les orientations d'aménagements tels qu'elles sont décrites dans les pages suivantes s'inscrivent dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec les travaux et aménagements qui pourront être autorisés dans les zones à urbaniser. Des adaptations de ces schémas pourront donc être proposées lors de l'aménagement des zones à urbaniser tant que l'esprit de ces schémas demeure dans l'aménagement final de la zone tel qu'il sera autorisé.



Le secteur propose une urbanisation limitant le nombre des sorties (2 sorties dont une sur un chemin préexistant) sur la départementale pour éviter les conflits avec la voie cyclable bordant cette route.

Il est également prévu de créer des voies vertes suivants ou non les voies de desserte interne.

Des marges de recul pour les constructions sont à prévoir :

- par rapport à la départementale existante pour éviter un front bâti qui nuirait à l'entrée de ville ;
- par rapport à la voie dominant le secteur pour éviter un impact paysager trop important (la partie nord du secteur autorisera des constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur à l'égout du toit).

Un espace de vie réservé pour l'implantation d'un lieu de rencontre et/ou de stationnements ouverts au public est prévu dans la zone.

## COMMUNE D'ORCET

Des masques végétaux d'une largeur au moins égale à 3 mètres sont à créer à l'extrémité Est de la zone et le long du chemin d'accès préexistant (cadastré section ZI n°45) afin de créer une transition entre l'espace agricole et l'espace urbain dans ce secteur d'entrée de ville.






De plus, ces secteurs devront offrir 15 % de logements de type accession sociale à la propriété ou locatif social. Ceci permettra une mixité sociale.

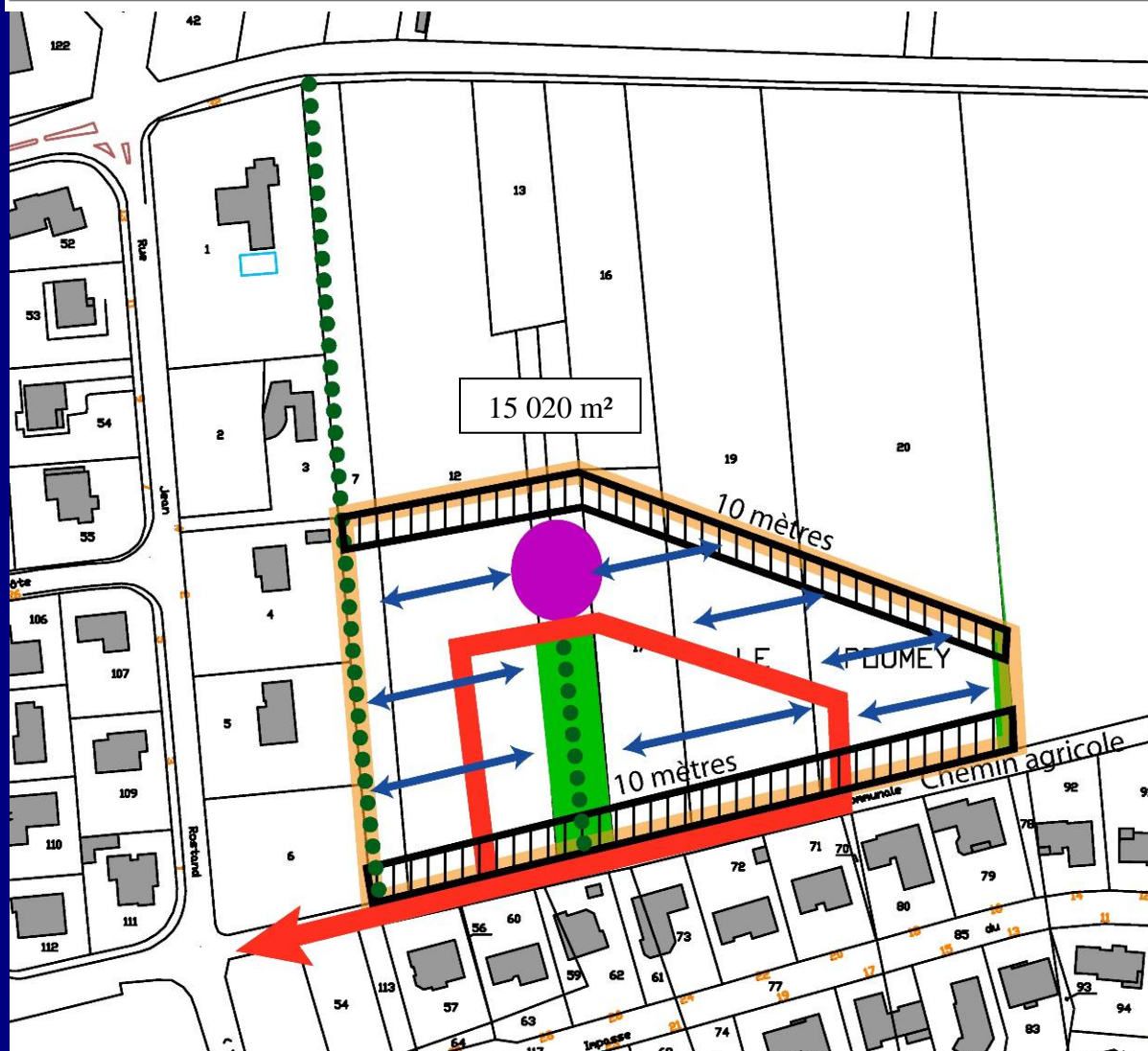
Les faîtages devront également permettre une bonne exposition au soleil (vers le Sud) et ainsi permettre une meilleure efficacité énergétique.

Cette urbanisation est dépendante de la création du réseau d'assainissement et cela explique le phasage de l'urbanisation du secteur.

## LE POUMEY

### LEGENDE

	Principe de voie de desserte		Espaces verts à créer ou à préserver
	Principe de circulation "verte"		Espace de vie
	Marge de recul Sens du faîtage		



Le secteur propose une urbanisation limitant le nombre des sorties voiture sur le chemin au sud en évitant la voie départementale au nord .

Une voie verte longeant, à l'ouest, le secteur du nord au sud sera aménagée.

Des marges de recul pour les constructions sont à prévoir :

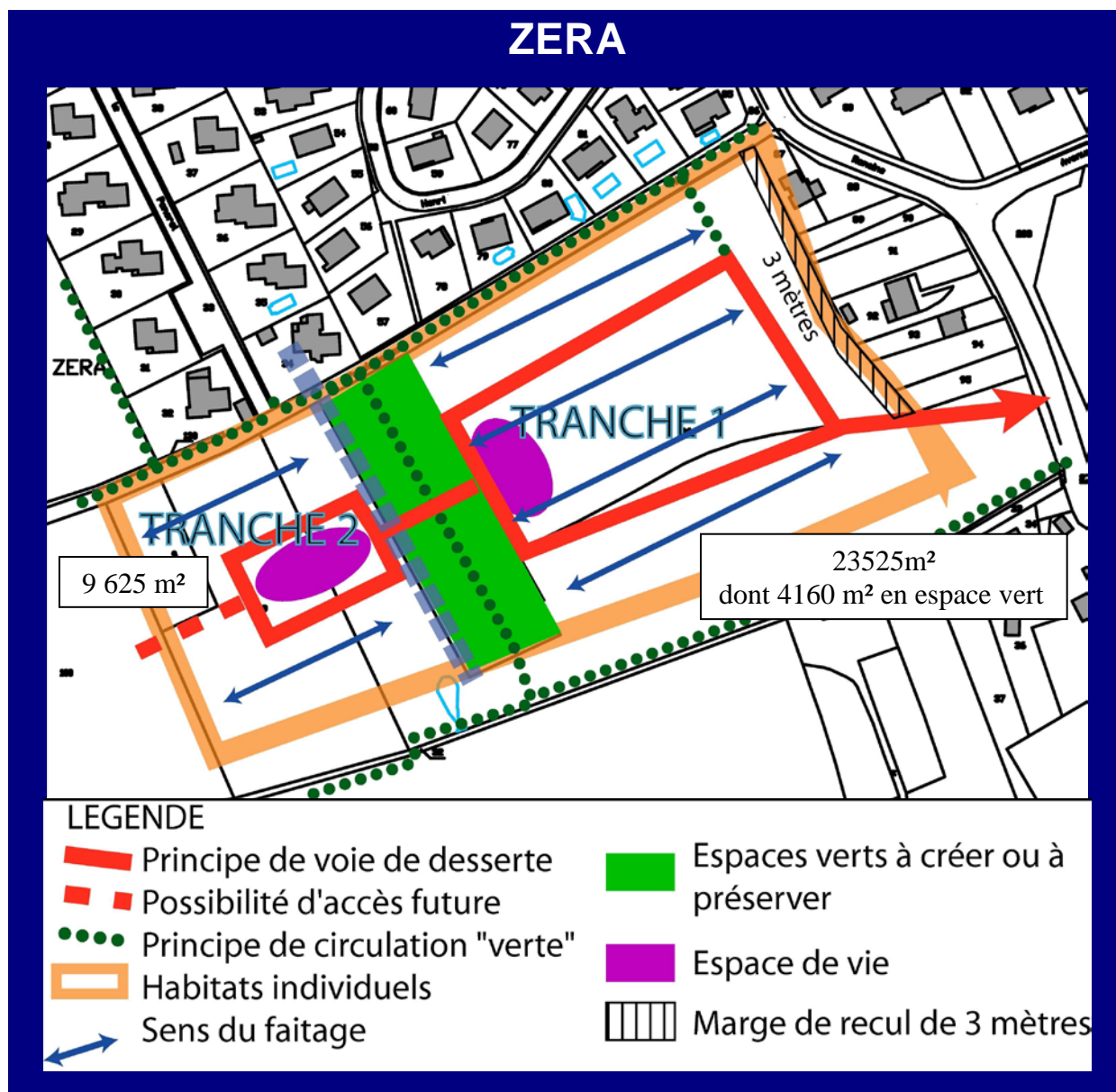
- par rapport au chemin existant pour éviter un front bâti qui nuirait au paysage et au voisinage.
- par rapport à la limite nord dominant le secteur pour éviter un impact paysager trop important (le secteur autorisera des constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur à l'égout du toit).

## COMMUNE D'ORCET

Un espace de vie central est réservé pour l'implantation d'un lieu de rencontre différent des espaces verts (aire de jeux pour enfants, terrain, de boule, terrain multisports, etc.) et/ou de stationnements ouverts au public.

De plus, ces secteurs devront offrir 15 % de logements de type accession sociale à la propriété ou locatif social. Ceci permettra une mixité sociale.

Les faitages devront également permettre une bonne exposition au soleil (vers le Sud) et ainsi permettre une meilleure efficacité énergétique.



Le secteur propose une urbanisation limitant le nombre des sorties voiture sur le chemin menant au bourg à l'est. Les voies laisseront le chemin d'exploitation situé au nord de la zone.

Le principe de voirie laisse la possibilité d'ouvrir l'urbanisation vers l'ouest du secteur.

Une voie verte traversant le secteur du nord au sud sera aménagée en utilisant une bande verte (un verger de noyer) qui sert de coupure verte et de possibilités d'aménagement de loisirs ou d'agrément proche de la rase du Petit Auzon dans le secteur. Cette voie permettra de joindre les bords de la rase du Petit Auzon et le bourg d'Orcet.

Une marge de recul de 3 mètres sera appliquée à l'Est.

Une urbanisation peu élevée sera privilégiée au nord des tranches 1 et 2 pour éviter la création de masques pour les pavillons existants : des constructions ne dépassant pas 3 mètres de hauteur à l'égoût du toit.

De plus, ces secteurs devront offrir 15 % de logements de type accession sociale à la propriété ou locatif social. Ceci permettra une mixité sociale.

Le faitage principal devra permettre une bonne exposition au soleil (vers le sud) et ainsi permettre une meilleure efficacité énergétique (installation de panneaux solaires).



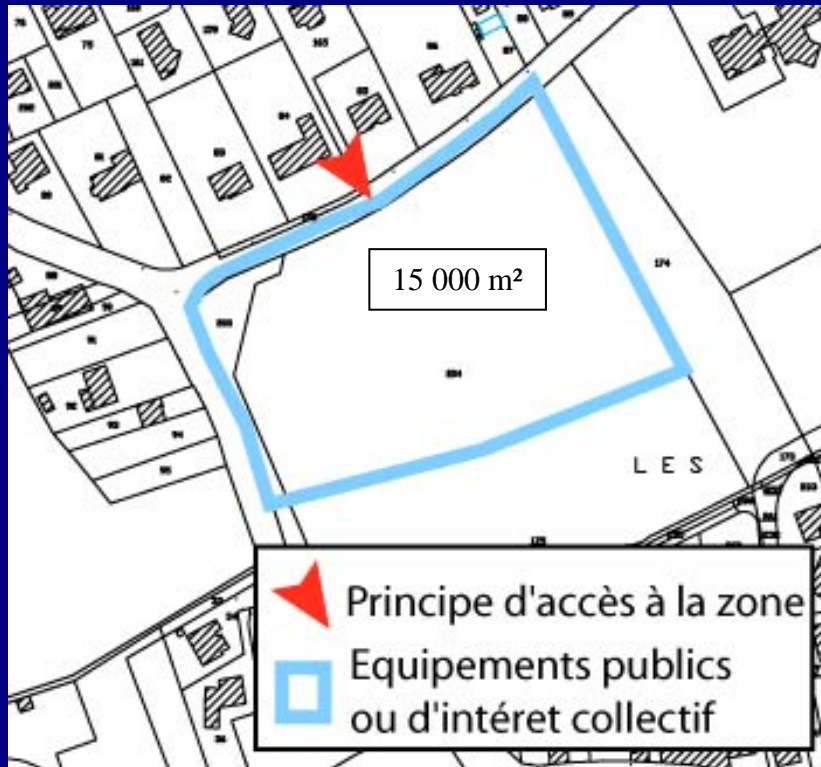
## COMMUNE D'ORCET

Le secteur se découpera en deux phases de développement.

Des espaces de vie sont réservés pour l'implantation de lieux de rencontre différents des espaces verts (aire de jeux pour enfants, terrain, de boule, terrain multisports, etc.) et/ou de stationnements ouverts au public.

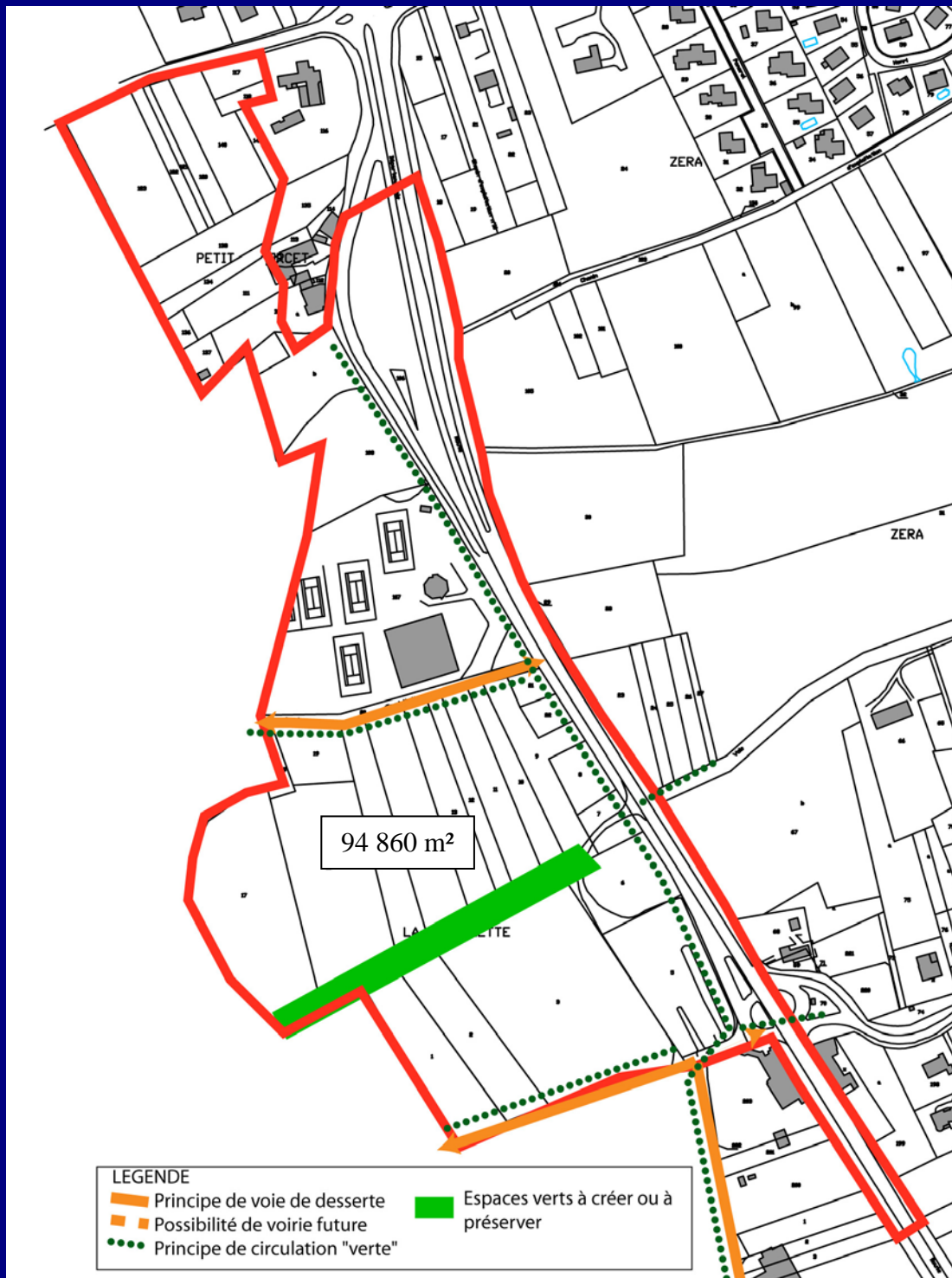
Les aménageurs pourront inclure la bande inondable inconstructible le long de la rase du Petit Auzon en jardin et surface « verte ».

## La zone AUE des COURTIAUX



Le secteur a vocation à accueillir des équipements divers. Le principe d'aménagement considère qu'il serait souhaitable de réaliser la ou les entrées de ce secteur hors de la voie romaine.

## La zone AUL de la Roulette



A vocation de loisir et de sport, ce secteur est destiné à accueillir de nouveaux équipements qui serviront au niveau intercommunal.

Les accès se feront à partir des voies existantes sans créer de nouvelles sorties directes sur la RD 978.