

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.5

Commune de

**LUSSAT**

SCP DESCOEUR F et C  
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 23.02.2009

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 11 mai 2012

### APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 4 juin 2013

### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. Modif. simpl. n°1 app. par DCM du 02/03/2015
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



## PREAMBULE

### 1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement)*

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.**

*Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles « sont 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

**En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opération doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les orientations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage.

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Le règlement définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement de PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un secteur de développement qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et définit des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution des territoires.

La carte ci-dessous localise ce secteur qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUg

### 1.1 – Atouts et contraintes du site

Ce secteur se situe en périphérie Ouest du bourg de Lussat. Il couvre une superficie d'environ 1,72 hectare. Sa situation lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

Il est constitué d'une unique parcelle en continuité d'une zone bâtie résidentielle.

### 1.2 – Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra assurer un lien et une perméabilité des déplacements en modes doux en direction du centre bourg, des services et de l'école. Il devra respecter une forme urbaine intégrée aux zones urbaines construites limitrophes.

Le SCoT demande une surface moyenne de terrain de 700m<sup>2</sup>. Cet aménagement devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs paysagers.

### 1.3 – Les principes d'aménagement

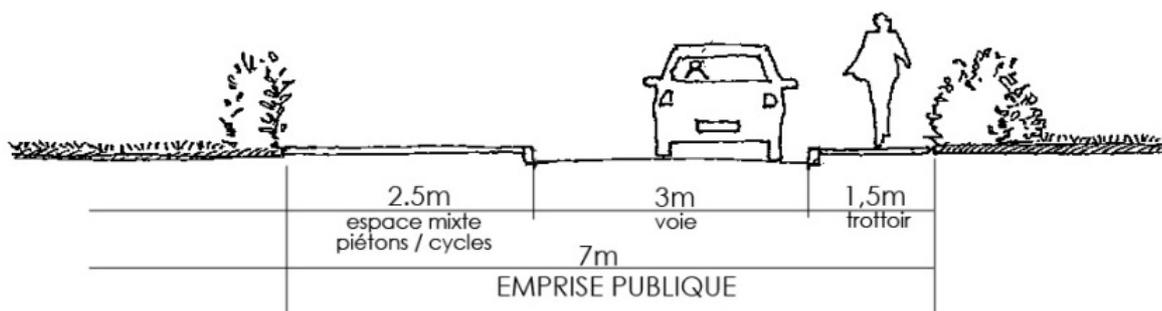
- **Organisation globale du site, accès et desserte interne**

L'urbanisation de cette parcelle étant en contact direct avec le bourg, elle doit être pensée de manière cohérente afin d'assurer une perméabilité avec le reste de Lussat.

L'urbanisation devra être l'occasion de poursuivre le maillage viaire existant. Le principe viaire adopté est de raccorder ce quartier :

- à l'Est par le prolongement d'un accès depuis la voirie interne du lotissement Les Prades
- au Sud par la création d'un accès et d'une sortie différenciés sur le chemin existant
- à l'Ouest par le raccordement à un chemin existant

La voie nouvelle devra être aménagée de manière sécurisée et son gabarit devra être adapté à sa vocation. Elle présentera également un sens unique de circulation.



La valorisation des modes doux sera un critère primordial à l'aménagement du secteur. Un cheminement sera prévu sur toute la bordure Est de la zone afin d'offrir un cheminement sécurisé à l'écart des axes de circulation automobile.

**Schéma d'orientation d'aménagement de la zone AUg de Lussat****Déplacements**

-  voie primaire à créer (tracé à titre indicatif)
-  cheminement doux à créer

**Principe d'urbanisation**

-  secteur à aménager sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
-  aménagement paysager
-  bassin de rétention des eaux pluviales

- **Accessibilité**

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- **Implantation des constructions**

Les nouvelles constructions s'implanteront dans le sens général des façades où la plus grande longueur exposée au Sud permettra une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations devront ménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

- **Hauteurs des constructions**

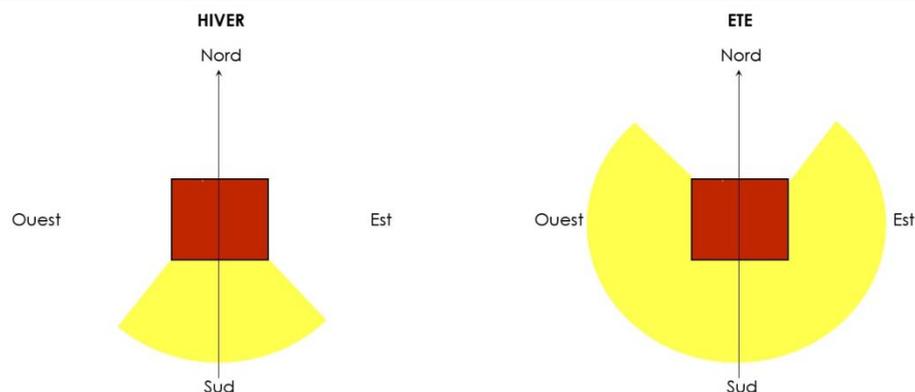
La hauteur des constructions est portée à 8m au sommet de la construction.

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

- **Confort thermique des constructions**

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



*Schéma de principe de la course du soleil*

- **Le stationnement**

Les stationnements seront autant que possible intégrés à la construction afin de libérer en surface, les espaces publics. Cependant, des bandes de stationnement limitées en nombre pourront être aménagées le long de la voie interne principale.

L'aménagement pourra prévoir des stationnements sécurisés et abrités pour les cycles, soit en collectif, soit individualisés.

- **Les liaisons douces**

Des circulations douces réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement. Ces circulations présenteront une largeur d'au moins 3 mètres dégagée de tout obstacle. Elles pourront être traitées en contre-allée paysagère le long du maillage viaire structurant défini dans le schéma.

Les parcours piétons indépendants de la voirie type trottoir auront une largeur minimale d'1m50 dégagée de tout obstacle.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'opération projetée devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation pourra être mise en place par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site grâce à l'aménagement entre autre d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales sera aménagé en partie Nord de la zone. Les surfaces des espaces de cheminement doux et de stationnements en surface seront revêtues de matériaux drainants.

La végétalisation des toitures pourra également être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...



*Images références  
Fossé*

*Noue*

*Bassin de rétention paysager*

- ***Insertion et traitement paysagers***

Les clôtures participent à l'espace collectif. Un soin particulier leur sera donc apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres d'essences locales et variées. Au besoin, elles pourront être doublées d'un grillage « noyé » dans la haie.



*Images références*

*Traitement paysager des clôtures*

Les espaces verts publics seront plantés d'espèces rustiques nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets.