



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.

5

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Plan Local d'urbanisme

Approbation le 29 Août 2008

Révisions et Modifications :

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du

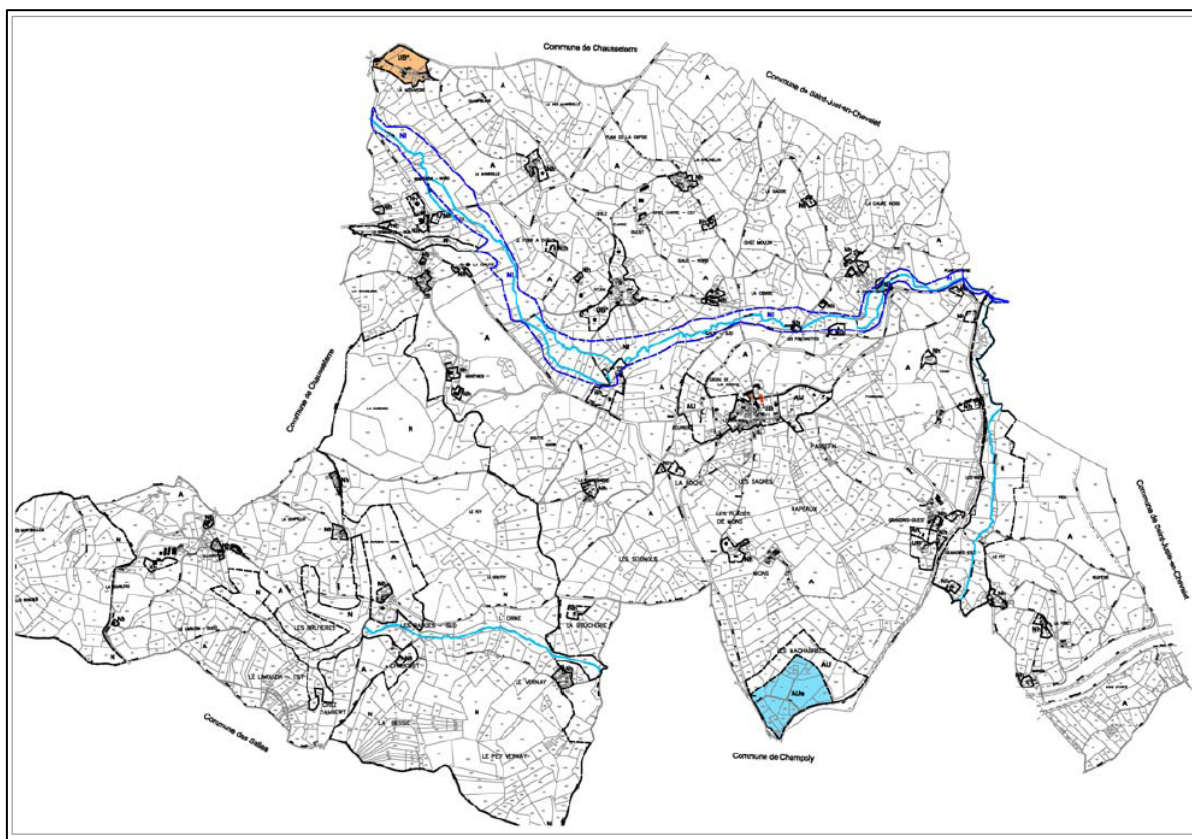


PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU.

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saint-Romain-d'Urfé a défini deux orientations d'aménagement :

- l'une concerne le hameau de la Ménardie classé en zone UB : la zone constructible de ce secteur étant constituée de grandes parcelles, les élus ont en effet décidé d'encadrer un minimum son développement,
- l'autre concerne le secteur de Machabrée, zone de développement classée en AUe et destinée à être aménagée à court et moyen terme sous forme de zone d'activités.



Pour ces secteurs, il a été déterminé un schéma d'aménagement général destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations susceptibles de se réaliser sur ces zones, en lien avec les constructions, réseaux et voies existants.

Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

ZONE UB* DE LA MENARDIE

LOCALISATION

Cette zone UB* est située à l'extrême Nord-Ouest du territoire communal, au hameau de la Ménardie.

VOCATION DES ESPACES CONCERNES

D'une superficie de 4.1 hectares, ce secteur est occupé par des habitations et des prairies. Les parcelles agricoles présentent une superficie d'un seul tenant importante.

DESSERTE ET ACCES

Ce secteur est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité et se développera en assainissement individuel. L'accès à ce hameau se réalise depuis la RD44 qui passe à proximité immédiate de ce secteur. Une voie communale permet de desservir le cœur du hameau.

PRINCIPES PAYSAGERS ET URBAINS

- Desserte du secteur Nord du hameau par la création d'une voie reliant le chemin rural à la voie communale : cela permettra de réaliser des constructions de part et d'autre de la nouvelle voie et d'optimiser ainsi l'espace constructible de ce hameau



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

ZONE AUE DE MACHABREE

LOCALISATION

D'une superficie de 10,4 hectares, la zone AUE se localise dans la partie sud de la commune de Saint-Romain d'Urfé, au croisement des Routes Départementales 53 et 44, en contrebas de l'autoroute A-72 qui passe en bordure sud de la zone. L'accès à cet axe autoroutier reliant Clermont-Ferrand à Saint-Étienne se situe à moins de 5 kms à l'ouest, il s'agit du péage des Salles.

VOCATION DES ESPACES CONCERNES

La zone AUE est principalement située sur des terrains agricoles avec 3,5 ha de prairies et 1,7 ha de parcelles cultivées :

- Dans la partie centrale de la zone, les prairies présentent un caractère humide.
- Dans le fond de vallon, de part et d'autre du ruisseau, il s'agit d'une prairie humide de fond (typologie SAGE Moyenne Montagne 7.4.1).
- En rive gauche du cours d'eau, à flanc de versant, on retrouve une prairie humide de pente (typologie SAGE Moyenne Montagne 7.4.2) qui alimente pour partie le fond de vallon.

On peut distinguer également différents alignements boisés structurant le site d'étude :

- Un alignement de Frênes le long du chemin principal traversant le site (sur 200 m environ), avec quelques arbustes d'accompagnement
- Un alignement irrégulier d'arbres et d'arbustes longeant la RD 53
- Sur le versant Est – Nord-Est de la zone, on trouve également une lande à Genêts localement pâturée.

DESSERTE ET ACCES

ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ELECTRICITE :

o Réseau électrique :

Un poste spécifique à la zone sera créé. 20 m² seront prévus pour cet aménagement. EDF déterminera le point de connexion et la technicité. La desserte de chaque lot sera mise en œuvre avec des fourreaux suffisamment dimensionnés pour une exploitation future. L'alimentation de la station de traitement d'assainissement sera également envisagée.

o Réseau éclairage :

Des éclairages répondant à la démarche Haute Qualité Environnementale seront installés : il s'agira sans doute de poteaux en bois d'une hauteur d'environ 6 m espacés de 25 m. ~~L'éclairage sera de 60W.~~

o Alimentation en eau potable :

L'eau potable arrive au hameau de Saignelonge (environ 450m de la zone) : il s'agit d'une canalisation en fonte d'un diamètre 200 avec 13 bars de pression. Une extension du réseau depuis le hameau de Saignelonge jusqu'à la zone sera donc envisagée. Une servitude de passage d'une largeur d'environ 3 mètres sera prévue sur le secteur nord-ouest de la zone pour permettre le passage des futures canalisations.

DESSERTE PAR L'ASSAINISSEMENT

La mise en place d'un assainissement collectif est la solution retenue pour traiter les effluents de la zone de Machabrée (~~zone du Pays d'Urfé~~). Une nouvelle station d'épuration propre à la ZAC et dûment dimensionnée sera donc réalisée.

DEFENSE INCENDIE

La solution retenue pour la défense incendie consiste en la mise en place de deux dispositifs complémentaires de sécurité incendie :

~~— d'une part, l'utilisation des deux bassins de rétention de la zone : l'eau sera, comme exigé par la réglementation, stockée à moins de 200 m des établissements et un minimum de 120 m³/hectare sera prévu pour assurer la défense incendie.~~

d'une part, la mise en place d'une bâche de 120 m³, en partie centrale de la zone.

- d'autre part, la mise en place de bornes incendie.

DESSERTE PAR LE HAUT DEBIT

Le réseau n'est pas présent sur la zone mais techniquement le raccordement est possible. Une étude détaillée de ces deux possibilités sera menée lorsque la première demande client sera effectuée.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des plateformes et de la voirie seront prétraitées et régulées avant rejet au milieu hydraulique superficiel :

~~— 50% des lots seront régulés à la parcelle, au moyen de bassin de rétention individuel dûment dimensionné ; le débit de fuite s'évacuera dans le réseau eaux pluviales.~~

~~— 50% des lots pourront être rejetés directement dans les réseaux eaux pluviales sans rétention.~~

Les eaux pluviales des lots seront infiltrées de manière privilégiée à la parcelle. Seul l'excès du ruissellement ne pouvant être traité sur la parcelle pourra être rejeté dans le réseau public avec obligation de retenir la moitié des eaux pluviales à la parcelle au moyen d'un dispositif de rétention individuel dûment dimensionné.

En cas d'impossibilité technique, condition de sol et sous-sol défavorable ou risque d'aggravation des nuisances, les eaux pluviales sont rejetés aux deux bassins de rétention existants sur le site.

- les eaux pluviales de la voirie seront collectées par des noues réalisées en bordure de voie.

L'ensemble des eaux pluviales sera acheminé vers deux ouvrages de rétention (un pour le secteur Ouest, un pour le secteur Est) dûment dimensionnés.

~~Chaque ouvrage de rétention sera précédé, d'un séparateur à hydrocarbures, de classe 1 (rejet ≤ 5 mg/l), dûment dimensionné (au moins 20% du débit décennal).~~

PRINCIPES PAYSAGERS, URBAINS ET ARCHITECTURAUX

- Préservation des friches, lande et affleurements rocheux
- Préservation de la zone humide à fort enjeu patrimonial d'environ 1,5 ha et utilisation de celle-ci en tant que cordon végétal, élément paysager fort de la future zone d'activités
- Création de noues paysagères
- Préservation de l'alignement de frênes existant
- Plantations paysagères le long des voiries et sur les espaces verts, notamment en entrée de zone et sur la frange Ouest – Sud-Ouest de la zone humide
- Réalisation d'un seul accès, depuis la RD53, pour l'ensemble de la zone avec la création d'un tourne à gauche
- ~~— Anticipation d'une possible extension de la zone d'activités sur le long terme en prévoyant une continuité de voirie vers le Nord et l'Est~~
- Voie à double sens unique franchissant la zone humide



