

COMMUNE DE PARENT

(Département du Puy-de-Dôme)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de modification simplifiée n°3

Révision prescrite le : 26 janvier 2009

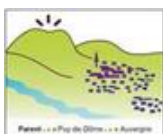
Arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 27 février 2014

Soumis à enquête publique : du 1er septembre au 1er octobre 2014

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 02 avril 2015

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire le 12 juillet 2017

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil communautaire le 8 avril 2021



Syndicat Intercommunal AGEDI
BP 90217 – 15002 AURILLAC

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
Orientation d’Aménagement et de Programmation n°1	5
Secteur AU1 – La Garde.....	5
Orientation d’Aménagement et de Programmation n°2	12
Secteur AU1 – Le Suquet	12

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 des conditions d'aménagement de certains secteurs de la commune dans les orientations d'aménagement et de programmation.

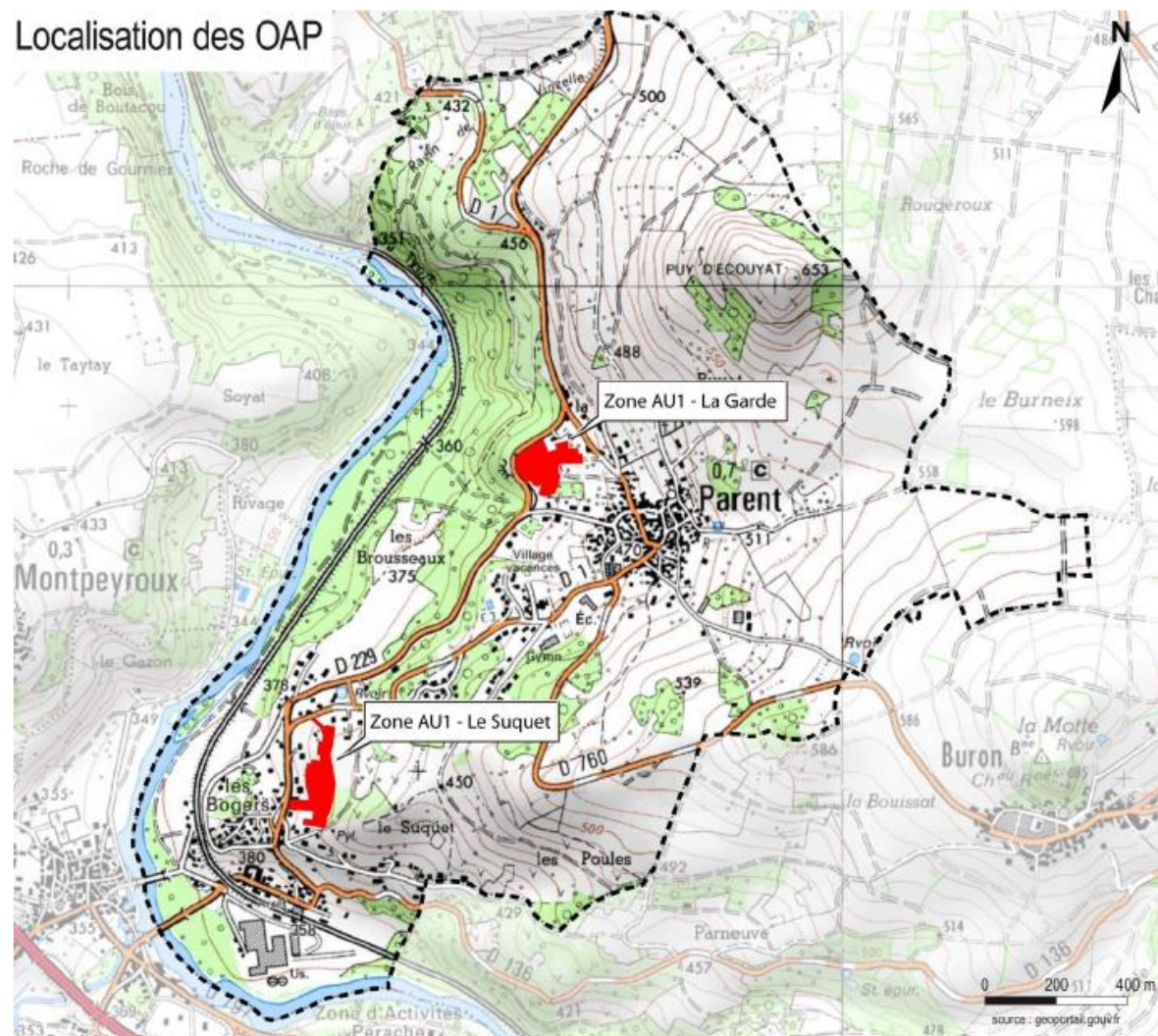
« Ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. » « Elles peuvent

notamment prendre la forme de schémas d'aménagement et de 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 de Parent, la zone AU1 « La Garde » sera ouverte à l'urbanisation à court terme tandis que la zone AU1 « Le Suquet » sera ouverte à l'urbanisation lorsque 75 % de la zone AU1 « La Garde » sera urbanisée.

Ces orientations d'aménagement 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 AU1 – La Garde

Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU1 – La Garde

Contexte :

Le secteur de « La Garde » se situe à l'ouest du bourg de la commune, et est longé par la route départementale 229 qui relie Parent à Vic-le-Comte et à Coudes. Cette zone AU1 est bordée au nord et au sud par un habitat récent de type pavillonnaire. Le secteur de la garde est séparé du bourg de Parent par un espace réservé aux jardins et aux vergers.

Caractéristiques générales du site :

Le site s'étend sur 1,9 ha et est actuellement occupé par une végétation haute sur la moitié sud, tandis que la moitié nord est enherbée. Une haie d'arbres forme un rideau végétal et préserve ainsi le site de la route départementale 229. Une tonne qui servait autrefois à entreposer des outils est implantée sur le site. Abandonnée depuis plusieurs années, son état structurel est très fragilisé.

Une étude archéologique préventive réalisée sur l'ensemble de la zone a révélé la présence de vestiges datant du néolithique impactant une partie du site. **Des fouilles complémentaires ont été réalisées par l'INRAP en 2022.**

Enjeux de développement :

- Urbaniser un secteur situé à proximité immédiate du bourg ;
- Favoriser la mixité sociale en proposant une typologie d'habitat diversifié ;



Photo aérienne de La Garde



Site de La Garde

Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU1 – La Garde

L'habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 1,2 ha (déduction faite de 7000 m² correspondant aux voiries et réseaux ainsi qu'aux espaces publics). Elles accueilleront environ 20 constructions (superficie parcellaire de 750 m² en moyenne).

Les constructions envisagées seront de type :

- Habitat individuel : construction comportant un logement ou plusieurs sans partie commune bâtie ;
- Habitat individuel groupé : logements locatifs sociaux mitoyens comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre ; les logements sociaux devront représenter environ 25 % de l'ensemble des constructions de cette zone AU1

Accessibilité et réseaux :

Des travaux de voirie interne à la zone seront réalisés afin de desservir chaque habitation. La zone sera reliée à la route départementale 1 (Route de Vic-le-Comte) par une voirie unique. Cette dernière formera à l'intérieur de la zone une boucle afin de desservir chaque habitation.

Deux chemins piétonniers seront aussi créés afin de relier « La Garde » au bourg et à la rue du Chirot.

Une bande de terrain devra être laissée libre de toute construction pour permettre l'amélioration du champ de vue le long du virage de la RD229 qui longe la zone.

La zone AU1 de « La Garde » est raccordable au réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Ces réseaux étant situés le long de la RD1, à proximité de la zone.

Les rejets des eaux pluviales de la zone à urbaniser seront régulés avant leur déversement dans le ruisseau du Chirot ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales avec un débit maximal de 3L/s/ha pour une pluie décennale. **La gestion des eaux pluviales pourra se faire par le biais de noues paysagères le long des voies internes à la zone.**

Défense incendie :

Selon la cartographie réalisée par le SDIS, le secteur de La Garde est considéré comme défendu.

Traitement paysager :

La haie d'arbre située entre la route départementale 229 et la zone AU1 « La Garde » devra être conservée afin d'assurer une fonction d'écran végétal. Un espace vert commun structurant devra être créé **au cœur de l'opération ; le secteur concerné par les prescriptions archéologiques pourra être utilisé à cette fin.** Le secteur en contre-haut du ruisseau du Chirot devra être végétalisé afin de retenir les eaux de ruissellement et de limiter les risques de ruissellement. Une attention particulière devra être portée à l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au paysage environnant.

Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

L'aménagement de la zone est envisagé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Caractéristiques du secteur AU1 – La Garde :

Vocation du secteur : habitat

Superficie totale : 2 ha

Superficie réservée à l'habitat * : 1,2 ha

Capacité en logements : environ 20 logements, dont 5 à 6 locatifs sociaux

Type de logements : individuel et individuel groupé

Équipement : espace vert commun structurant

*déduction faite de 7000 m² correspondant aux voiries, réseaux et équipements publics

Schéma d'intention : Secteur AU1 – La Garde **Schéma actuel**

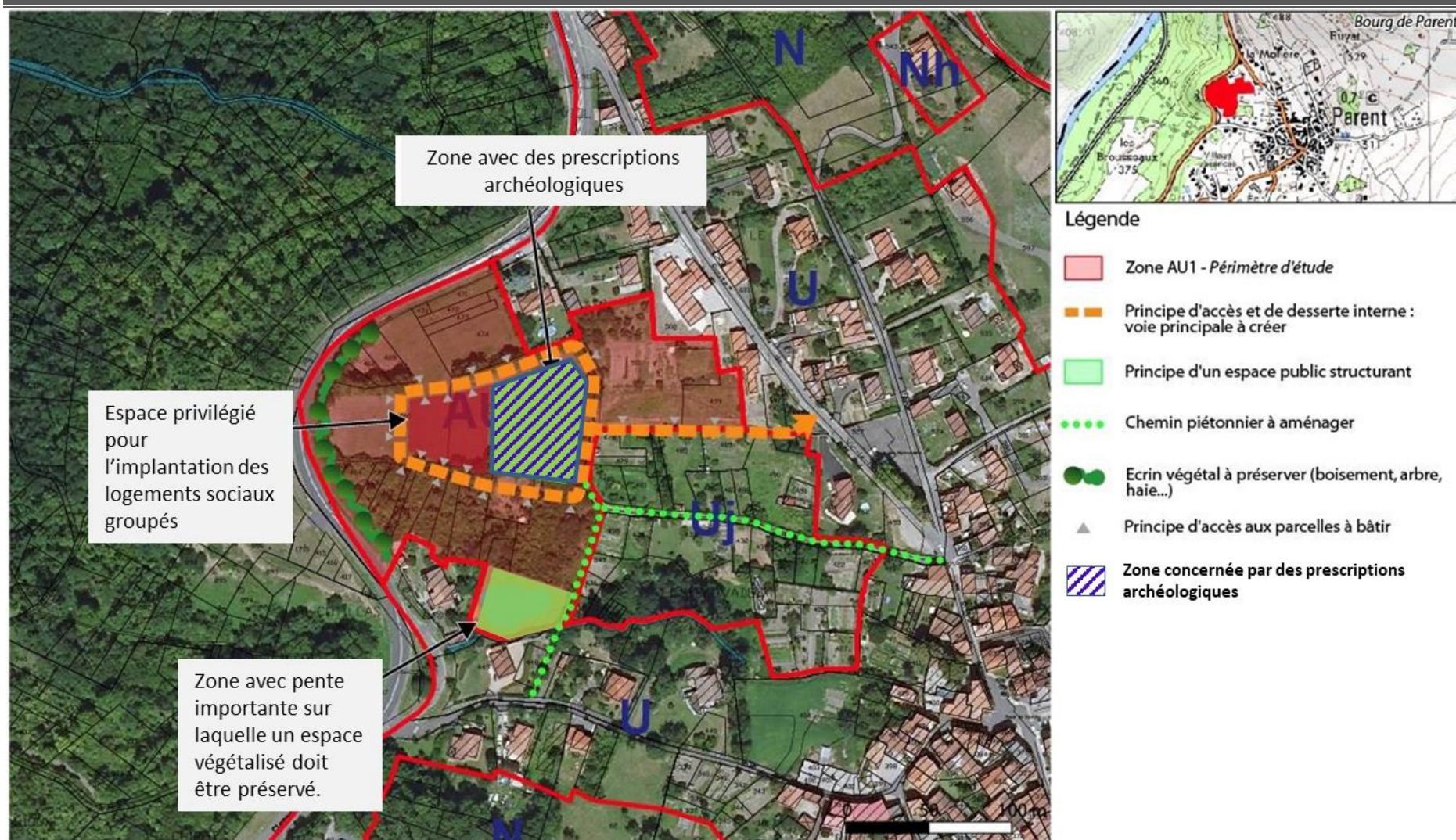
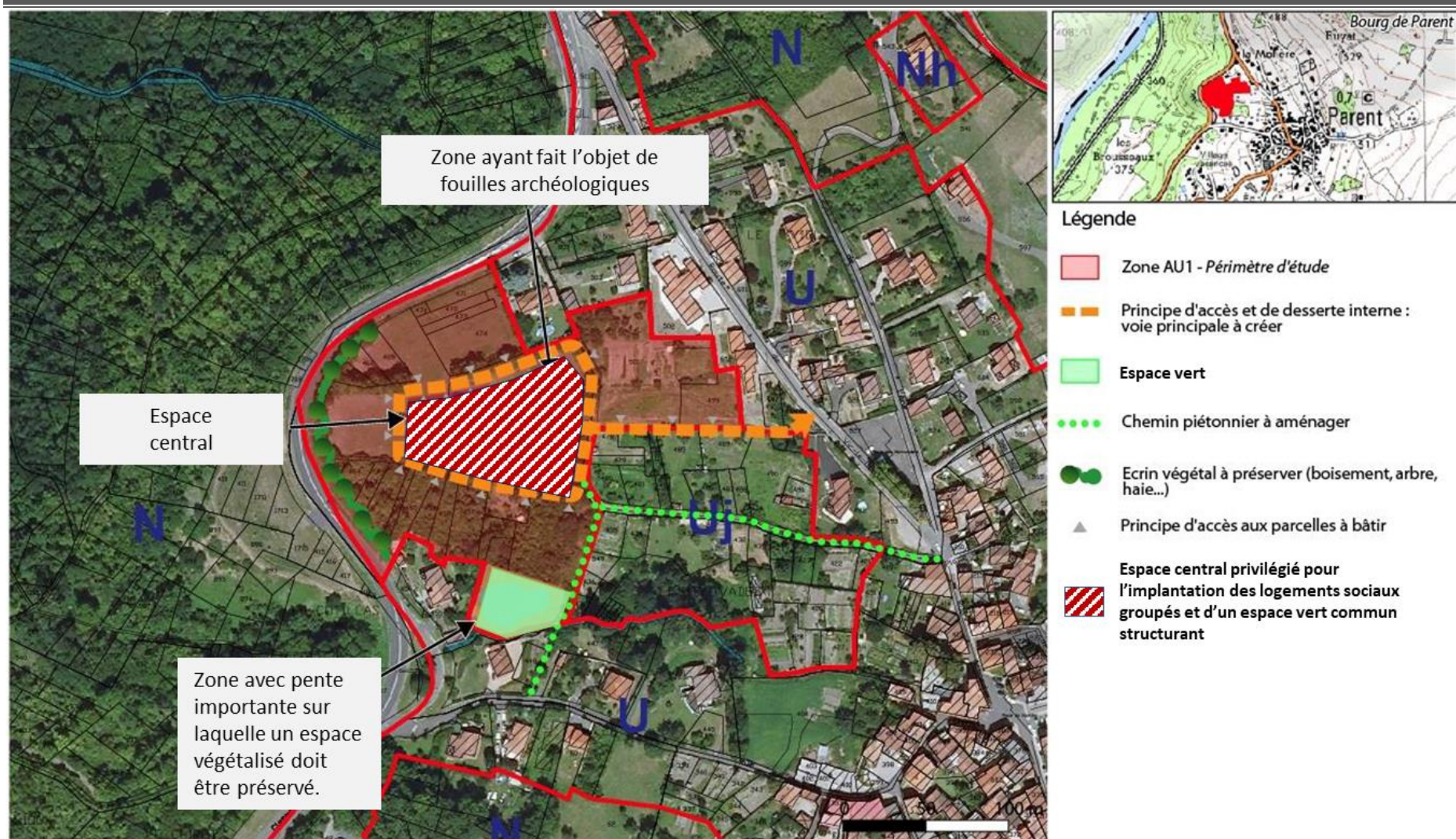


Schéma d'intention : Secteur AU1 – La Garde **Projet de modification simplifiée n°3**



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

Secteur AU1 – Le Suquet

Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU1 – Le Suquet

Contexte :

Le secteur de « Le Suquet » se situe dans la partie sud de la commune de Parent et plus précisément à l'est de la route départementale 229. Cette zone AU1 est bordée au nord, à l'ouest et au sud par de l'habitat pavillonnaire. A l'est de la zone, l'espace n'est pas urbanisé et est peu à peu colonisé par de la végétation arbustive.

Caractéristiques générales du site :

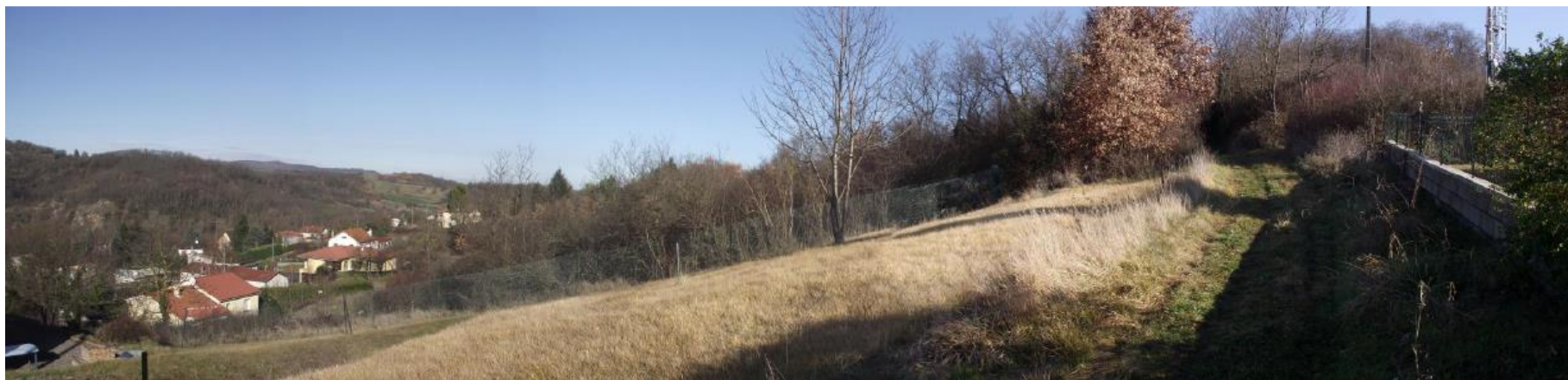
Le site s'étend sur 1,8 ha et est actuellement en friche. En effet, la majorité de la zone est occupée par une végétation arbustive et arborescente. Ce secteur se situe en contre haut de la route départementale 229, il dispose donc d'une vue dégagée sur la butte de Montpeyroux.

Enjeux de développement :

- Densifier un secteur qui se caractérise par une urbanisation lâche et peu structurée ;
- Garantir l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans le paysage ;
- Urbaniser un secteur situé à proximité immédiate de la gare ferroviaire de Parent.
- Favoriser la mixité sociale en proposant une typologie d'habitat diversifiée.



Photo aérienne du Suquet



Site du Suquet (partie sud)

Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU1 – Le Suquet

Habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 1,4 ha (déduction forfaitaire de 20 % correspondant aux voiries et réseaux ainsi qu'aux équipements publics). Elles accueilleront environ 19 constructions.

Les constructions envisagées pourront être de deux types :

- Habitat individuel : construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties ;
- Habitat individuel groupé : logements locatifs sociaux mitoyens comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre ; les logements sociaux devront représenter environ 25 % de l'ensemble des constructions de cette zone AU1

Accessibilité et réseaux :

Des travaux de voirie interne à la zone seront réalisés pour desservir chaque habitation. Ainsi, une voirie traversant la totalité de la zone AU1 « Le Suquet » sera directement raccordée à la route départementale 229 qui relie la zone à la gare et au bourg de Parent. Trois lots situés à l'extrême sud de la zone bénéficieront d'une aire de retournement. Un chemin piétonnier sera aménagé afin de raccorder les nouvelles constructions à la route départementale 229 et à l'espace en friche situé à l'est de la zone.

La zone AU1 de « Le Suquet » est raccordable aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Ces réseaux étant situés le long de la RD229, à proximité de la zone.

Les rejets des eaux pluviales de la zone à urbaniser seront régulés avant leur déversement dans le milieu naturel ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales avec un débit maximal de 3L/s/ha pour une pluie décennale.

Défense incendie :

Selon la cartographie réalisée par le SDIS, le secteur du Suquet est considéré comme défendu.

Traitement paysager :

Une attention particulière devra être portée à l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au paysage environnant. Un espace vert commun structurant devra être créé.

Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

L'aménagement de la zone est envisagé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Caractéristiques du secteur AU1 – Le Suquet :

Vocation du secteur : habitat

Superficie totale : 1,8 ha

Superficie réservée à l'habitat * : 1,3 ha

Capacité en logements : environ 19 logements dont 5 locatifs sociaux

Type de logements : individuel et/ou individuel groupé

Équipement : espace vert commun structurant

*déduction forfaitaire de 20 % correspondant aux voiries et réseaux ainsi qu'aux équipements publics

Schéma d'intention : Secteur AU1 – Le Suquet

