

DEPARTEMENT du PUY DE DOME (63)

# COMMUNE de **PULVERIERES**

Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4.**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Réf : 45527

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 27 février 2015  
ARRET du PROJET par délibération du conseil communautaire du  
APPROBATION du PLU par délibération du conseil communautaire du

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. ...
2. ...



# Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

**Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.**

Au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de constructions avec le projet d'aménagement et de développement durables, si les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, à condition que l'OAP porte au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de Pulvérières a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U (urbanisés) et AU (à urbaniser) au plan de zonage :

- **U** Secteurs directement urbanisables. Ces secteurs ne font pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **AU** Secteur urbanisé à terme. Une OAP complète les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, **la commune a identifié 2 secteurs de développement** qui font objet d'une orientation d'aménagement.

Ce choix relève d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU. Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Pulvérières.

## Article L151-7 du code de l'urbanisme :

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

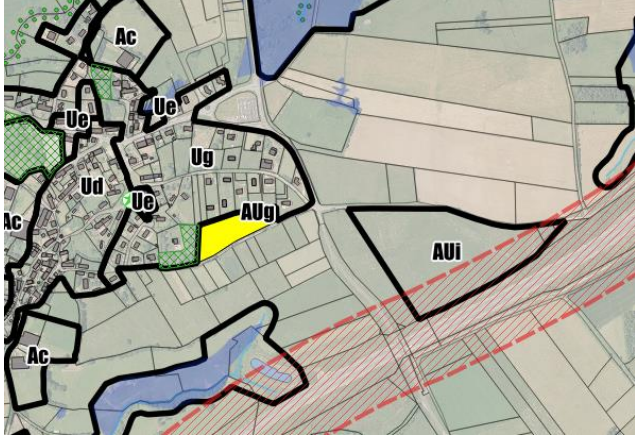
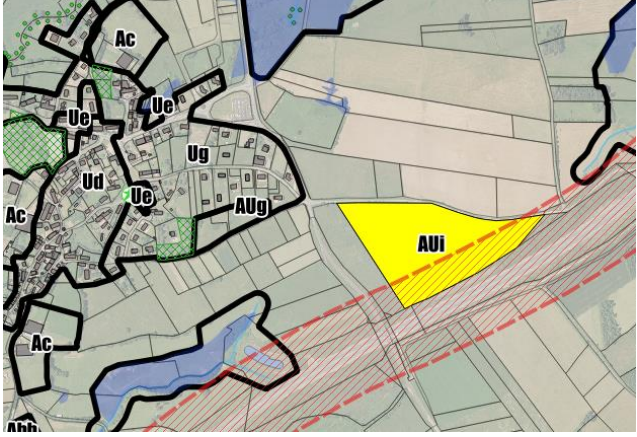
*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

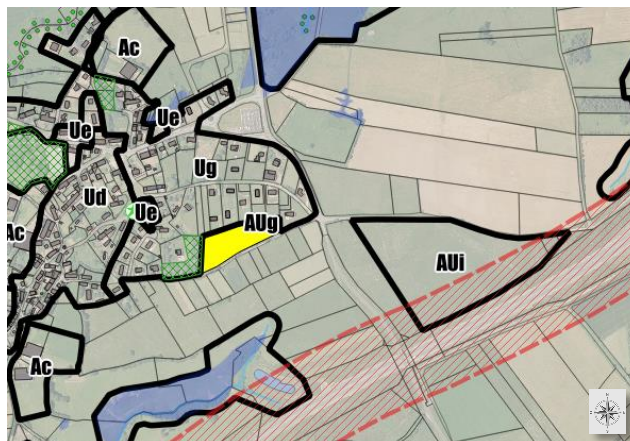
*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

# Programmation

<b>Zone AUg</b>	<b>Zone AUi</b>
	
<p>Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.</p> <p>Sous cette condition, son ouverture à l'urbanisation est immédiate et les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.</p>	<p>Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.</p> <p>Sous cette condition, son ouverture à l'urbanisation est immédiate et les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.</p>

**de la zone AUg « chemin de derrière le Suc »****1. Description du site**

- Secteur situé au Sud du centre bourg, Chemin de derrière le Suc
- Zone AUg au PLU, relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Références cadastrales : YN 56, 57 et 62.
- Superficie : 0.69 ha (6 945 m<sup>2</sup>).
- Parcelles entièrement enherbées, présentant une topographie légèrement en pente en direction du Sud-Est.
- Les parcelles YN 56 et 62 sont inscrites au RPG.
- La zone n'est pas concernée par la présence de zone humide, ni par les trames du SRCE, ni par un aléa « Argiles ».
- La frange Sud de la zone est marquée par une haie. Les vues depuis cette zone en direction du Sud sont donc actuellement bloquées par cette structure végétale. Néanmoins, depuis le chemin de derrière le Suc, le cône de vue s'ouvre largement en direction du Sud sur le puy de Louchadière.

*Vues rasantes en direction du Sud**Haie existante bloquant les vues**Vue sur la zone depuis la RD50 dans le sens Sud-Nord*



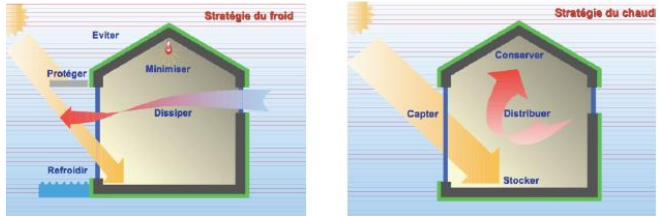
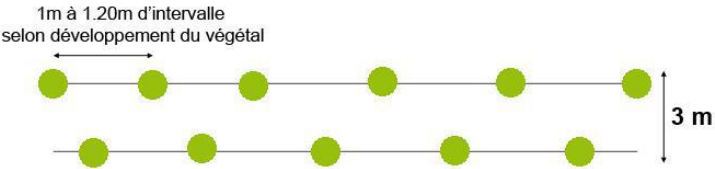
## 2. Enjeux et Objectifs

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de :

- de gestion économe des espaces,
- diversification de l'offre,
- et de densification de la trame bâtie actuelle par le développement d'un espace à vocation résidentielle en lien avec le tissu urbain existant.

## 3. Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une densité en lien avec l'environnement immédiat.</li> </ul>	<p>La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant. Un minimum de 7 logements sera recherché sur la totalité de la zone (6945 m<sup>2</sup> - 25% réseaux et voirie = 5208 / 700m<sup>2</sup> = 7.44 logements).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Offrir de la mixité sociale.</li> </ul>	<p>L'offre de terrains à bâtir devra être diversifiée afin de proposer une gamme variée de surfaces à construire. Ce principe permettra de répondre au parcours résidentiel des habitants et participera à attirer sur le territoire communal, des profils variés de nouveaux habitants. 15% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée seront des logements locatifs aidés (objectif PLH).</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Préserver les vues en direction et depuis le puy de Louchadière.</b></li> </ul>	<p>Ce secteur constitue un renforcement de la frange Sud du bourg de Pulvérières. Son intégration est donc un enjeu important d'autant que les vues portées sur et depuis le puy de Louchadière existent.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.</b></li> </ul>	<p>La hauteur des constructions est à mettre en adéquation avec l'environnement existant pour une intégration optimum des constructions, un maintien et une valorisation des vues. La hauteur à l'égout est limitée à 7 m.</p> <p>Le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">Les principes du confort d'été et d'hiver</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>(Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde)</i></p> <p>Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre.</p> <p>Les façades seront orientées en parallèle du Chemin de derrière le Suc.</p> <p>Une trame verte structurante sera mise en place en accompagnement de la desserte interne principale de la zone. Cette trame verte permettra de poursuivre et de conforter la trame verte existante aux alentours immédiats du site (jardins privés, réseau de haies...).</p> <p>Le traitement de la limite Sud privilégiera un traitement paysager d'essences locales. Les murs de clôtures seront interdits. La haie existante sera conservée dans la mesure du possible. Sinon, elle sera plantée ou complétée selon le principe suivant :</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Principe de traitement de la frange Sud</i></p> <p>Ce traitement paysager vise à asseoir l'aménagement de la zone en assurant l'intégration paysagère des futures constructions et notamment les vues portées sur la zone depuis les points hauts du territoire (puy de Louchadière) et depuis la RD50 en entrée de bourg.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Viser un raccordement avec les espaces et services environnants.</b></li> </ul>	<p>Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site. Le principe viaire adopté est de raccorder ce futur quartier au Chemin de derrière le Suc.</p>

La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur. En tant que desserte secondaire ou unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitations, la voie pourra être partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) afin de donner la priorité aux déplacements doux. Un sens unique de circulation sera mis en place.



Images-références : Principe de voie partagée

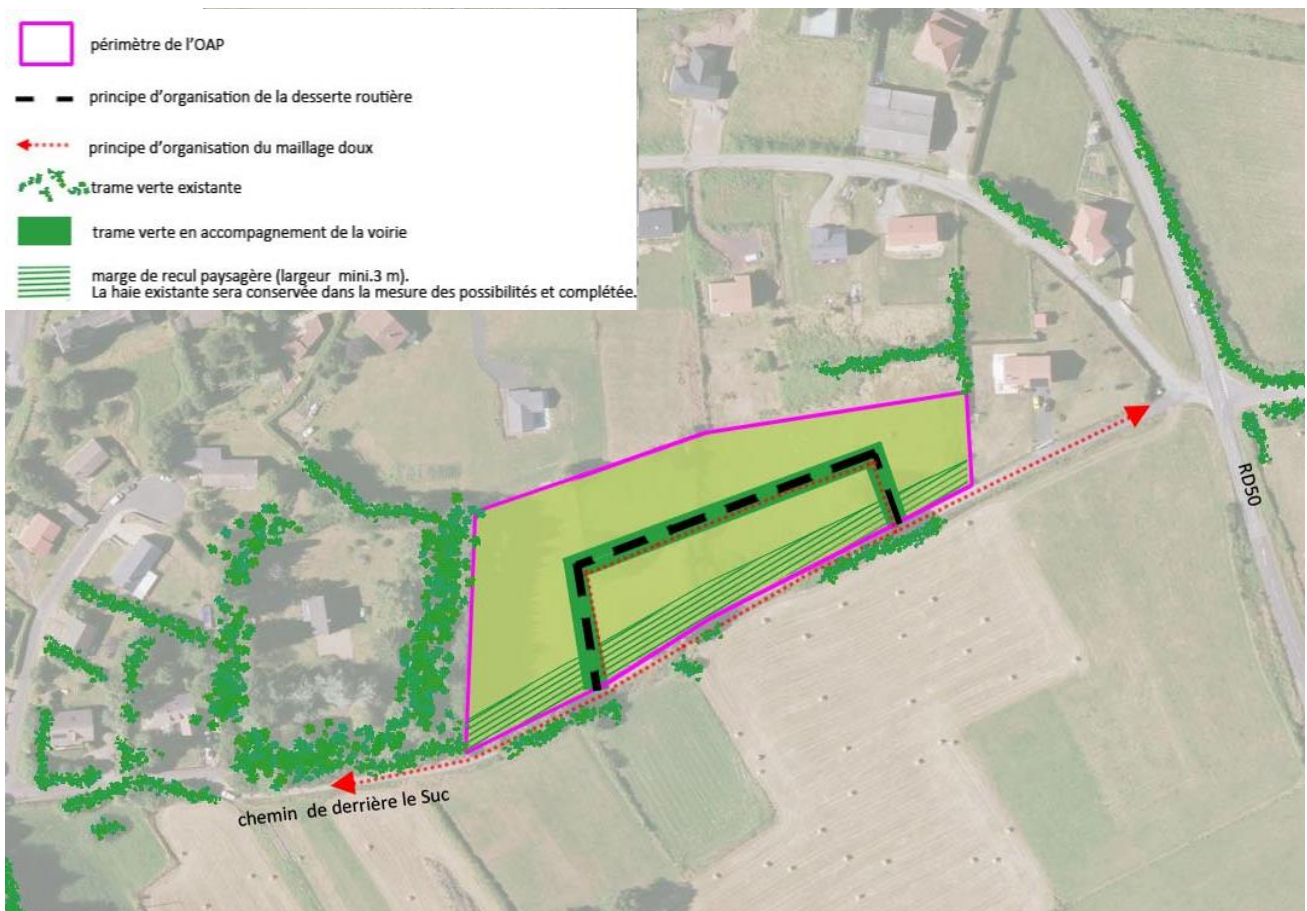


Schéma d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)





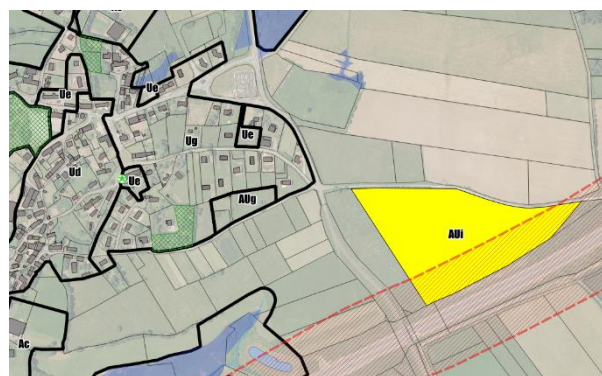
# O.A.P.

## de la zone AUi

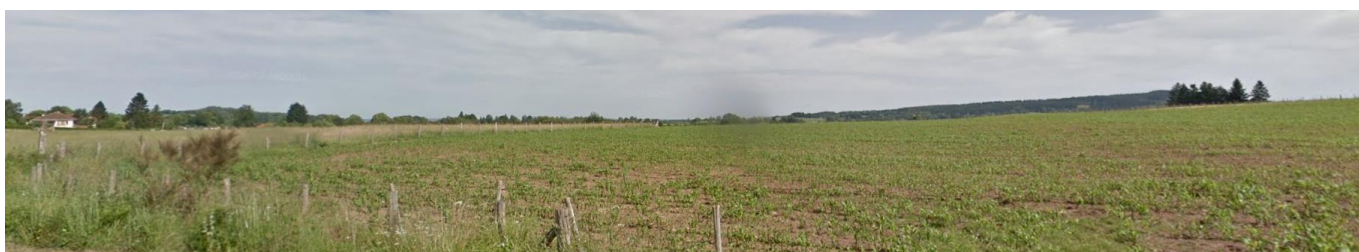
*Note importante : Cette zone a fait l'objet d'un avis favorable de la part de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dans le cadre d'un dossier de dérogation Loi Montagne.*

### 1. Description du site

- Secteur situé en entrée Sud du bourg, le long de l'autoroute.
- Zone AUi au PLU, relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Références cadastrales : YC 43, 44 et 45.
- Superficie : 6.13 ha .
- Parcelles entièrement enherbées, présentant une topographie légèrement en pente en direction du Sud-Est.
- Les parcelles sont inscrites au RPG.
- La zone est concernée par un risque de présence d'argiles en sous-sol dans sa partie Sud.
- La zone n'est pas concernée par la présence d'une zone humide.
- La frange Sud de la zone est grevée d'une servitude inhérente à la marge de recul de 100 m de l'autoroute.
- Compte tenu du caractère ouvert du paysage rural, les vues portées depuis le site sont relativement rasantes et ouvertes.



*Vues sur la zone*



*Des vues rasantes en direction du Nord*

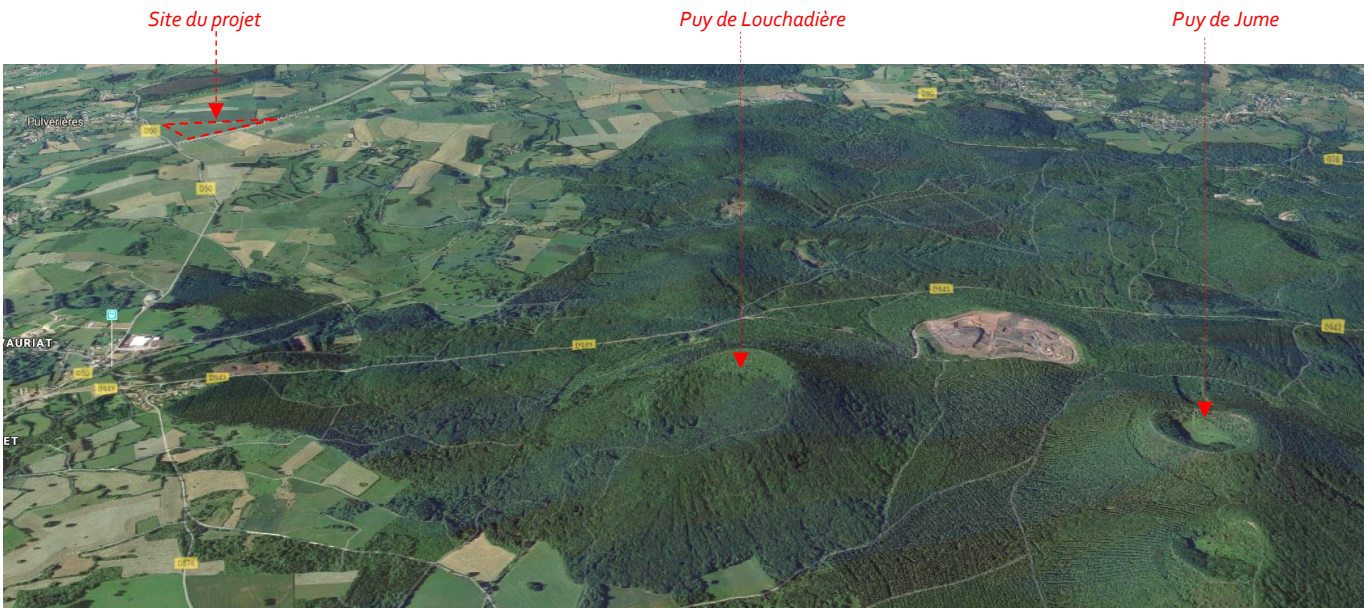


Des vues lointaines en direction du Sud, de l'Ouest...



...et de l'Est

**Le site est difficilement perceptible depuis les points hauts les plus proches (Puy de Louchadière et Puy de Jume) du fait de la végétation existante et de l'éloignement.**



Vue depuis le sommet du Puy de Louchadière



Vue depuis le sommet du Puy de Jume

## 2. Enjeux et Objectifs

Des aménagements collectifs respectueux de l'environnement seront réalisés afin :

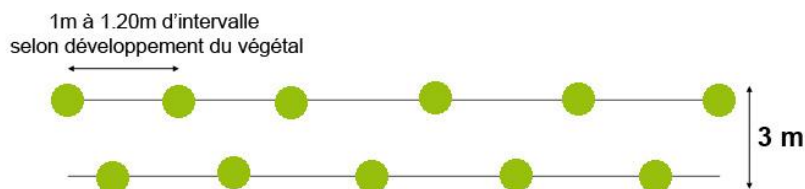
- **d'intégrer la future zone d'activités dans le maillage écologique et paysager environnant en valorisant le patrimoine paysager existant**  
La zone s'inscrit dans un environnement riche au niveau de la biodiversité (boisement, zones humides...) Des liaisons écologiques aménagées sous forme de bandes d'espaces verts permettront la circulation de la faune et l'intégration de la zone d'activités dans le grand paysage.
- **de préserver la topographie du site afin d'intégrer de façon optimale la future zone d'activités dans son milieu.**  
La zone présente une rupture de pente marquée en partie Est qui devra faire partie de la réflexion qui sera menée pour l'implantation des futures constructions.
- **de préserver la qualité de l'eau par la valorisation des eaux pluviales.** Afin de réduire au maximum l'impact sur le milieu, une gestion aérienne des eaux pluviales sera mise en place. Les eaux de voirie et de ruissellement des parcelles seront collectées par des noues paysagées permettant l'épuration des eaux. Ces eaux collectées alimenteront ensuite un bassin, faisant ainsi de l'eau un élément valorisant du site.
- **de favoriser les modes de déplacements propres.** Pour favoriser les circulations douces notamment depuis le bourg, un cheminement piéton sécurisé sera aménagé. Les parcelles seront desservies directement depuis le chemin existant, afin de réduire les emprises minérales.
- **de réduire les consommations d'énergie.** Afin de favoriser les apports solaires passifs, les constructions seront majoritairement implantées avec une façade tournée vers le Sud ».

## 3. Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Une réduction des impacts visuels et environnementaux.</b></li> </ul>	<p>Le dessin des voiries et l'implantation des constructions devront permettre de limiter au maximum l'impact visuel et paysager de la zone. Sur la partie Est de la zone, les futures constructions devront utiliser le talus existant pour asseoir leur implantation (implantation semi-enterrée).</p> <p>L'aménagement des espaces extérieurs devra faire état d'un traitement particulier : ces espaces constituent la vitrine de chaque entreprise et fabriquent l'image de la zone d'activités. Un traitement végétal de qualité, en particulier du contour de la</p>
---	---

zone, est essentiel pour la perception globale du lieu. Les principes généraux sont les suivants :

- Les limites Ouest et Sud/Sud-Est seront plantées de façon dense et double. L'apparence de cet espace jouera un rôle primordial à la fois pour l'image de la zone d'activité et pour l'entrée Sud du bourg de Pulvérières.



Principe de plantation à mettre en place

- La bande non-aedificandi de 100 mètres le long de l'autoroute sera conservée et végétalisée de sorte à poursuivre la trame bocagère du secteur. Un pré-verdissement sera réalisé à raison d'un jeune arbre feuillu / m<sup>2</sup>.
- Les limites séparatives, les abords des bâtiments et les espaces de stationnement devront être plantés.
- Les haies ne devront pas présenter de taille rigide.
- Un soin particulier devra être porté sur la végétation présente en limite Nord de la zone (haie). Elle devra être préservée au maximum et confortée.

Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leur forme sera recherchée en tant qu'elles contribuent à la qualité globale de la zone d'activité.

Une attention particulière devra être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

L'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier sera proscrit. Le nombre de matériaux sera limité et un traitement homogène des façades sera privilégié.

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisant son insertion paysagère, les couleurs sourdes ou naturelles dans une gamme choisie seront privilégiées.



Nuancier à appliquer sur la zone pour les couvertures, les façades et les menuiseries

- Une intégration optimale des futures constructions dans le cadre paysager du territoire.

De plus, concernant l'installation éventuelle d'une unité de méthanisation, en raison des spécificités d'un tel projet, l'intégration paysagère devra être étudiée dès le choix du site. L'enfouissement partiel de tout ou partie du bâtiment et des cuves de stockage ou des digesteurs est obligatoire.



Orientation d'aménagement

**PERIMETRE ET LIMITES**

— périmètre concerné par une OAP

**CARACTERISTIQUES DU BATI**



hauteur maximale autorisée



principe d'orientation Nord/Sud des constructions



principe d'intégration du bâti dans la pente (construction semi-enterée)

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**



activités

**CIRCULATION ET DEPLACEMENT**



voie principale de desserte intercommunale existante (A89)



voie principale de desserte communale existante (RD50)



principe de liaison viaire à aménager avec aire de retournement sécurisée



principe de liaison piétonne à aménager

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**



principe de gestion des eaux pluviales (noues paysagères et bassin de rétention paysager)



principe d'aménagement d'espaces paysagers réduisant les impacts de l'urbanisation



principe d'aménagement d'un parking paysager



rupture de pente



Exemple d'aménagement :



*Principe d'aménagement*



*Perspective projetée depuis la RD50 - Principe*

images-références :



*Traitement de façades des constructions*



*Traitement paysager des clôtures*



*Bassins d'orage paysager*



*Noue paysagère*