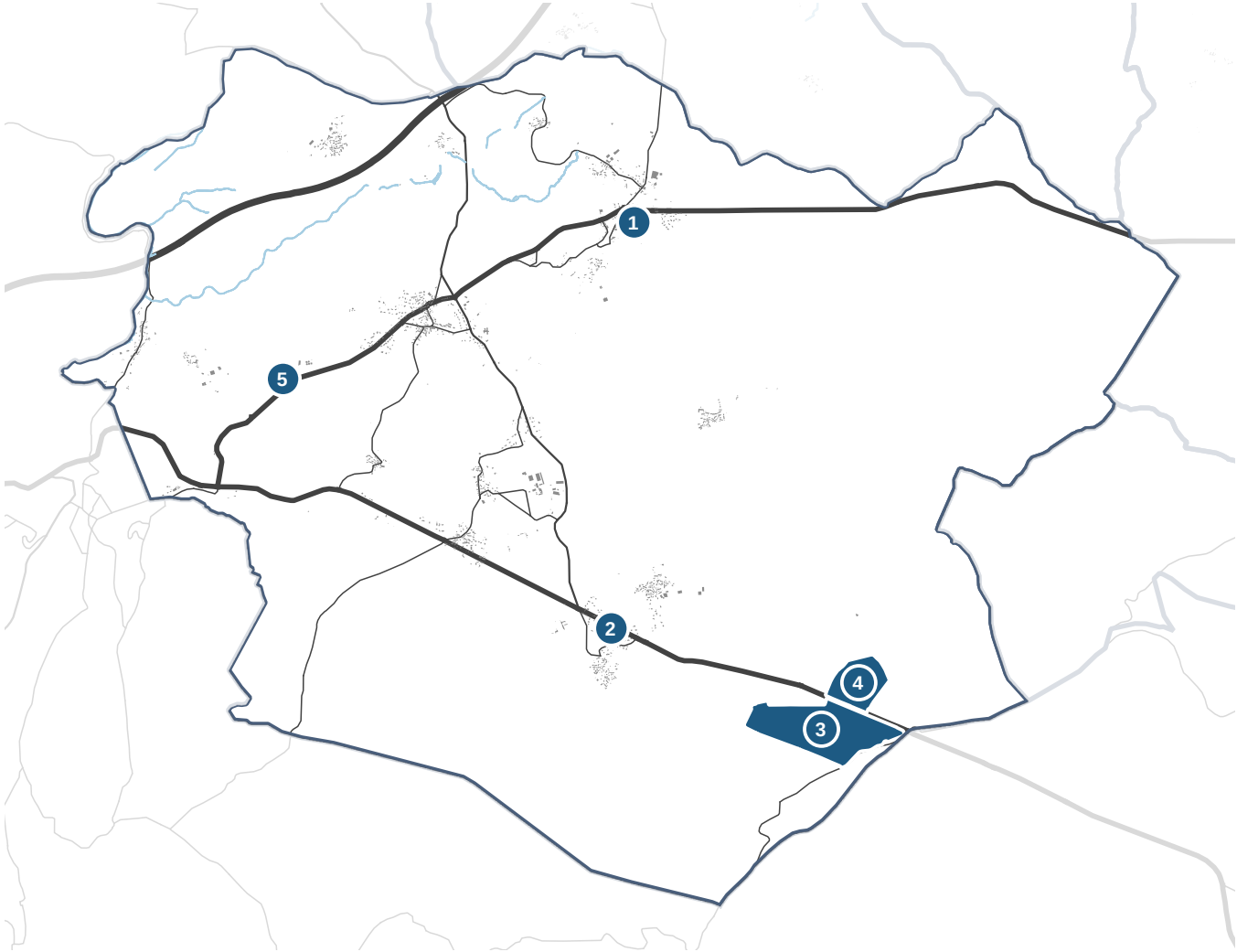
OAP SECTORIELLES

SAINT-OURS-LES-ROCHES



STO_1 - Le Vauriat *p.2*

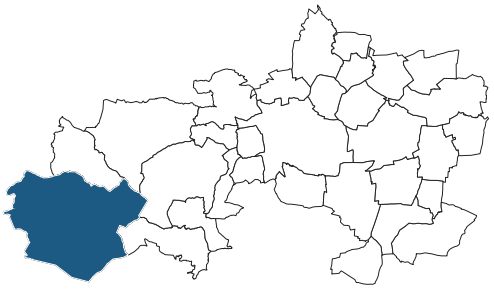
STO_2 - Les Crouzes *p.5*

STO_3 - Unité Touristique Nouvelle - Vulcania *p.8*

STO_4 - Unité Touristique Nouvelle - Volcan de Lemptégy *p.12*

STO_5 - Unité Touristique Nouvelle - Camping Bel Air *p.16*

SAINT-OURS-LES-ROCHES

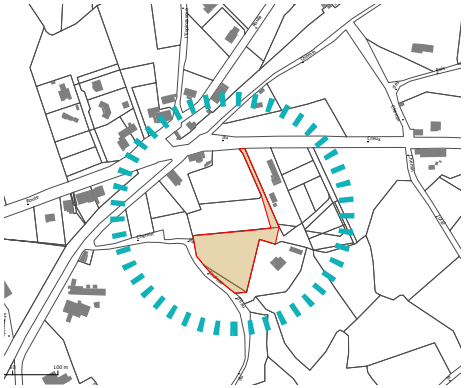


Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe sud-est du hameau de Vauriat, au sud de la RD943.







SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,4 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le secteur d'OAP constitue une surface de développement pour la commune, il convient donc de réfléchir à un aménagement cohérent et qualitatif.

La forme d'habitat privilégiée sera de l'habitat individuel en s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 5 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale…) au sein du cœur de quartier projeté.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçu et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Accès et desserte

La desserte de l'ensemble des constructions sera assurée par une voie nouvellement créée, prenant appui depuis la route du Creux. Cette voie sera couplée à un cheminement piéton **(cf. cahier commun des OAP)**. Ce dernier débouchera sur le chemin du Château d'eau.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions et plus particulièrement du stationnement visiteur. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - LE VAURIAT

SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

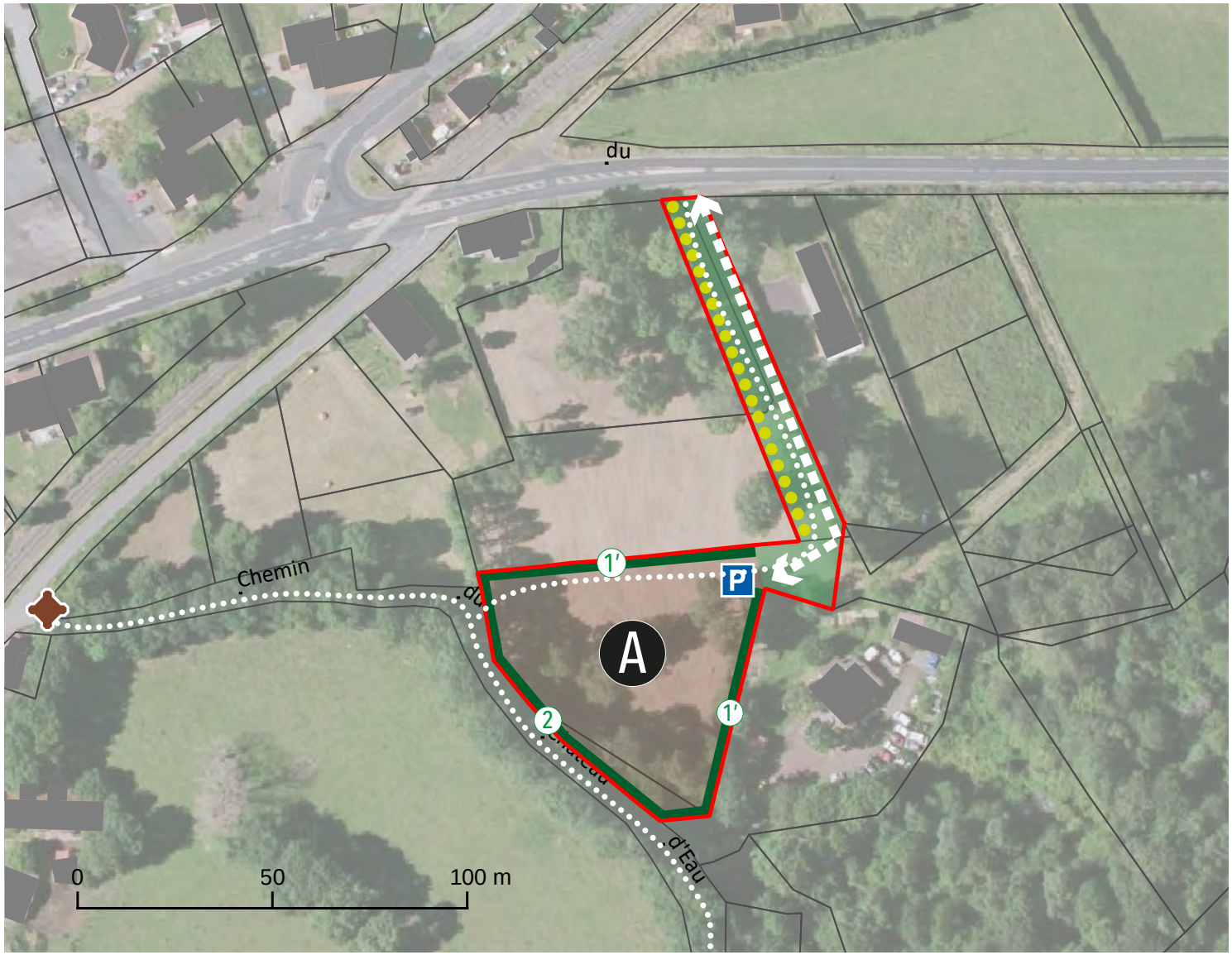
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

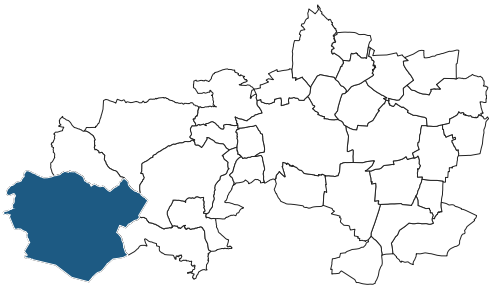
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

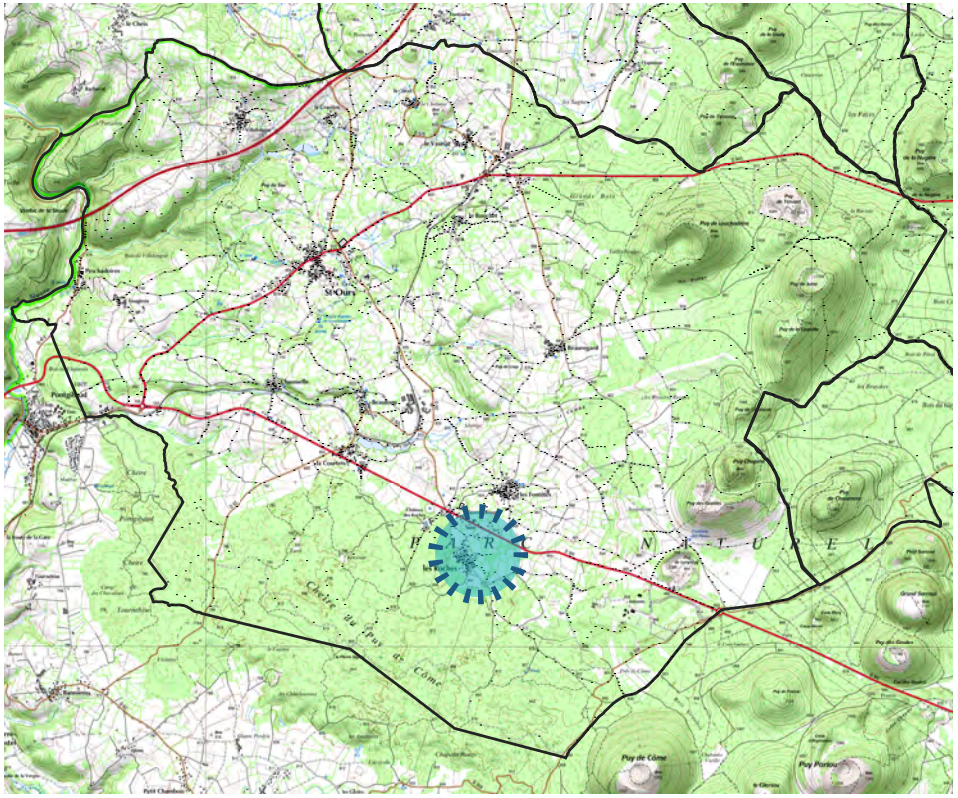


SAINT-OURS-LES-ROCHES

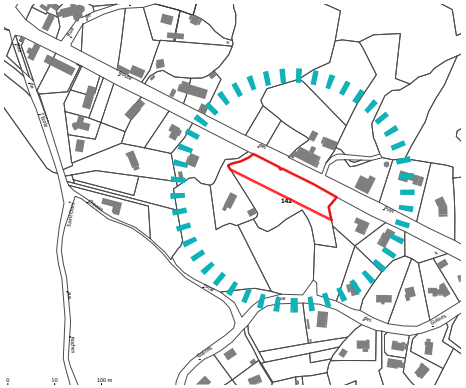


Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à environ 4 km au sud-est du centre-bourg de Saint-Ours-les-Roches, le long de la RD941, au lieu-dit Maisons Rouges.







SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,3 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le secteur d'OAP, longeant un axe fréquenté, constitue une surface de développement pour la commune, il convient donc de réfléchir à un aménagement cohérent et qualitatif permettant de valoriser qualitativement la commune vis à vis des usager de la route départementale.

La forme d'habitat privilégiée sera de l'habitat individuel en s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 3 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale…).

Les jardins ainsi qu'une frange paysagère devront être aménagés en fond de parcelle afin de créer un espace tampon entre les constructions et les terres naturelles.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçu et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Accès et desserte

Aucune nouvelle voirie ne sera créée et les accès se feront depuis la Route des Puys. Le front de rue sera aménagé de façon qualitative.

SCHÉMAS DE COMPOSITION - LES CROUZES

SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

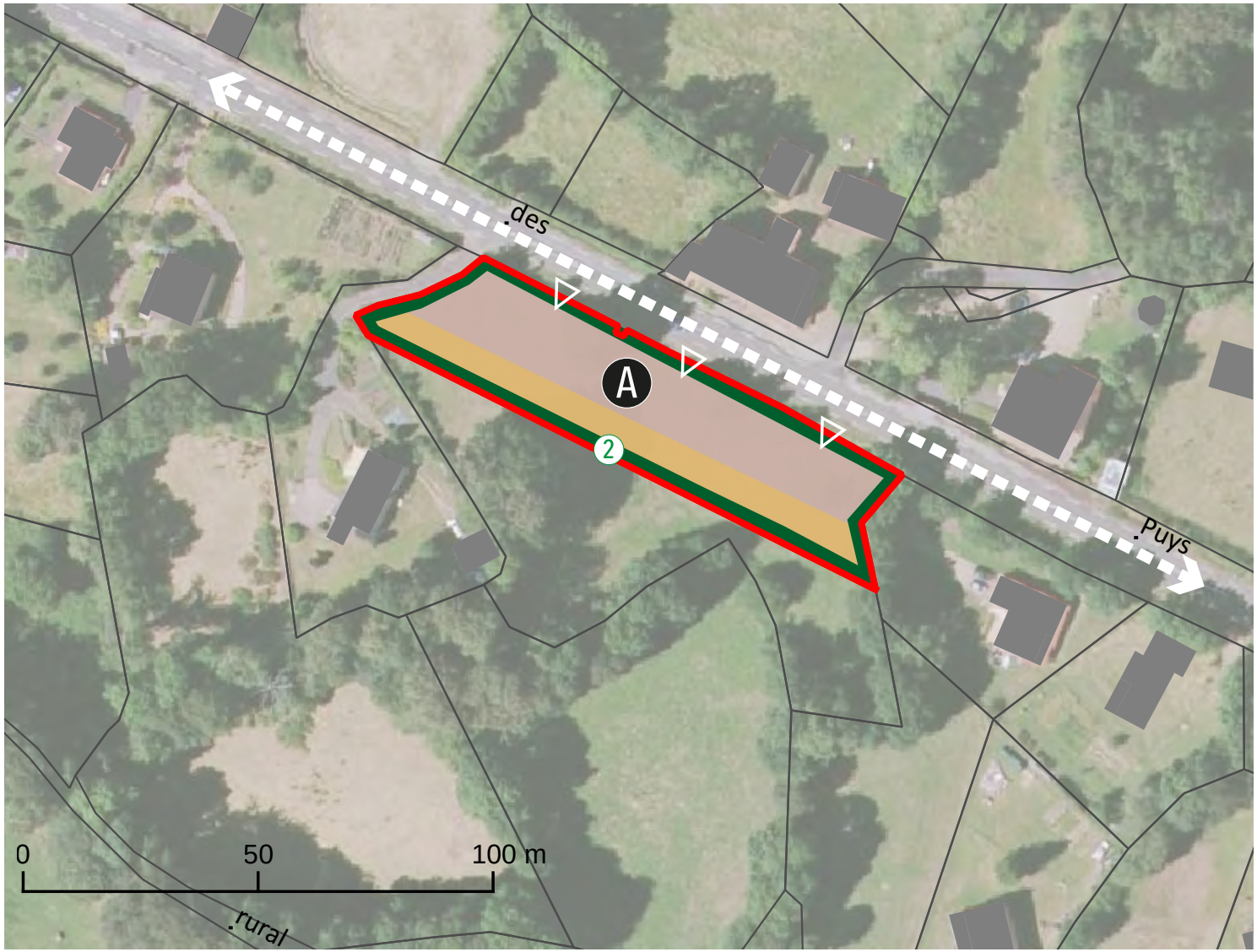
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

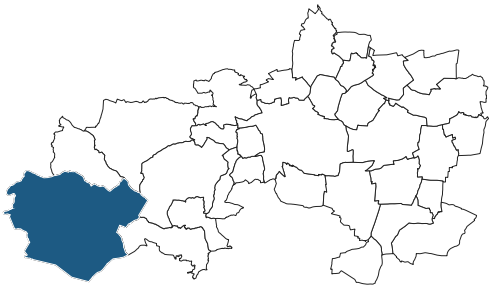
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



SAINT-OURS-LES-ROCHES



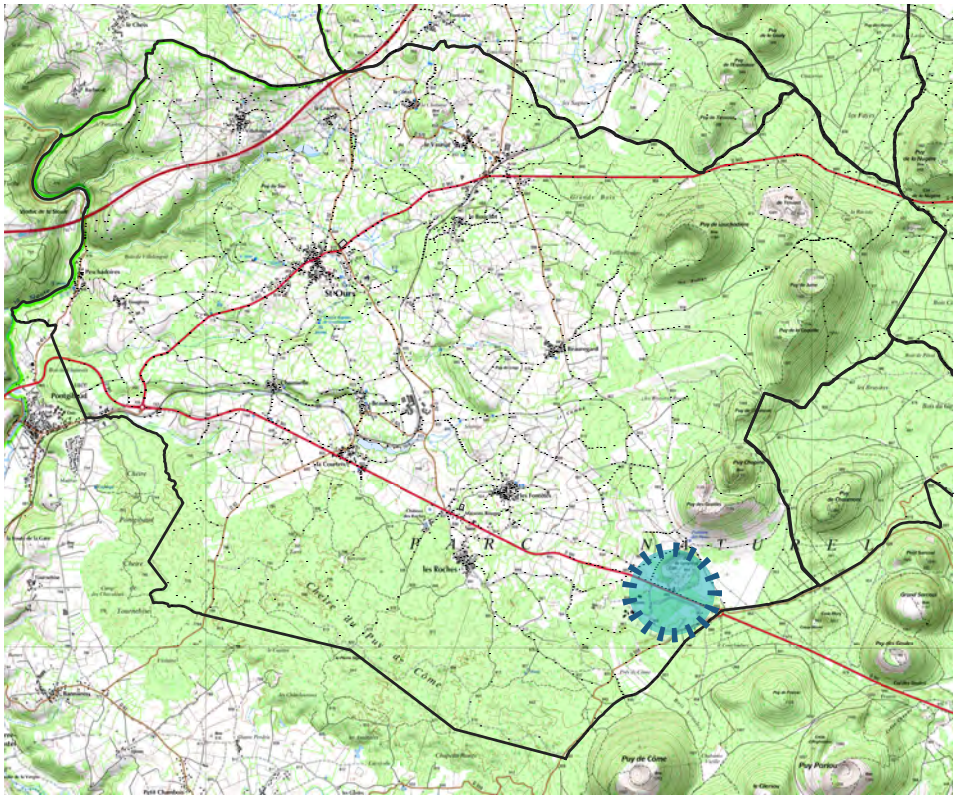
Localisation et contexte

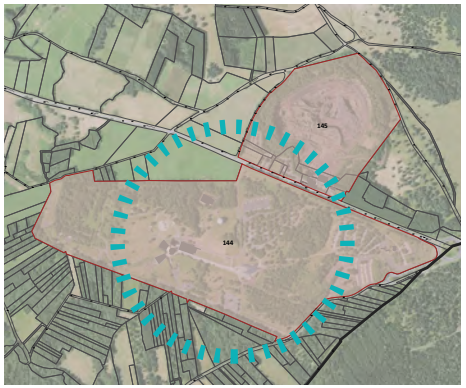
Le secteur d'OAP se situe à de environ 6 km au sud est du centre-bourg de Saint-Ours-les-Roches, le long de la RD941, concerne l'Unité Touristique Nouvelle du site de Vulcania, parc unique en Europe situé au cœur des volcans de la Chaîne des Puys.

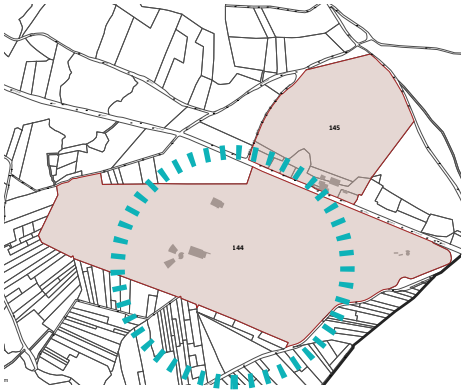
Les UTN (Unités Touristiques Nouvelles) désignent toute opération de développement touristique en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard.

Issu de la loi montagne de 1985, le concept d'UTN vise à permettre le développement d'opérations touristiques en zone de montagne, le cas échéant en discontinuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

La commune de Saint-Ours-les-Roches est soumise à la loi Montagne par l'arrêté du 06 septembre 1985. Ainsi, le site de Vulcania est déterminé par







l'article R122-9 du Code de l'urbanisme (CU), comme étant une unité touristique nouvelle (UTN) locale.

En effet, le site de Vulcania s'accorde à l'alinéa 3.a par « la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques » mais bien inférieure à « 12 000 mètres carrés » ce qui en ferait une UTN structurante au titre du R122-8 CU. Or le SCoT du Grand Clermont ne « comporte actuellement pas de projet touristique nécessitant une procédure UTN de niveau massif [UTN structurante] » (modification n°5 approuvée le 21 mars 2019).

Par ailleurs, le SCoT issu de la modification n°5 rappelle qu'il « revient aux PLU(i) de répertorier ces projets touristiques et de s'assurer du respect des orientations fixées par le SCoT, notamment en définissant une Orientation d'aménagement et de programmation » en respectant l'article L151-7 du Code de l'urbanisme : ces « orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ».

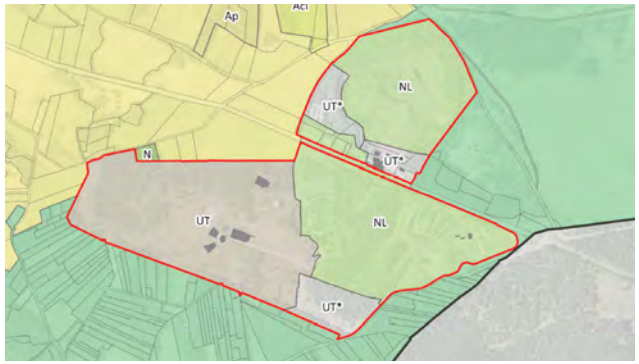
D'autre part, le SCoT mentionne que les UTN locales situées dans le périmètre du bien du patrimoine mondiale de l'UNESCO ainsi que dans la zone tampon, ne peuvent « être réalisées que pour l'extension d'équipements touristiques existants ».

SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 56,5 ha.

Parcours et voies (zones UT & UT*)



Vulcania génère un parcours «volcanique» original qui permet l'expérience et la compréhension de ce lieu unique (cf. composition paysagère). A partir de l'accueil, ce parcours repose sur une descente en direction du cône (icône d'un volcan) par «l'allée de la grande coulée» puis une sortie dans la pelouse (icône d'une caldéra).

Cette expérience et cette compréhension du lieu se poursuivent dans la zone UT* d'hébergement par sa voie d'accès en descente opposée à celui du cône mais face aux puys de Fraisse, puy des Goules et puy Pariou avec la vue latérale sur le puy de Côme. C'est un parcours «volcanique», opposé, qui est mis en œuvre.

Dans le cadre de l'OAP, il s'agira :

- de privilégier le parcours «volcanique» de descente dans le cône par «l'allée de la grande coulée» pour le pôle volcanique ;
- de créer la dissociation du flux d'entrée à la place des volcans ;
- de créer un autre parcours «volcanique» opposé en descente vers les puys pour l'accès à la zone UT* ;
- de créer le tronçon de la voie d'accès chantier et de service/sécurité dans les continuités écologiques et paysagères boisées suivant un tracé non linéaire réduisant au minimum les incidences paysagères depuis la RD941 ;
- d'utiliser les voies existantes permettant l'accès à la zone UT* ;
- d'interdire la création de nouvelle voie d'accès.

Composition paysagère (zone UT)

Le secteur a vocation à accueillir les constructions des équipements de loisirs. Ici, l'architecture de Vulcania qui fut conçue par Hans Hollein (Pritzker Prize 1985) est contextualisée et signifiante mais aussi sobre et intégrée dans la chaîne des Puys, créant un lieu unique d'une très grande qualité architecturale et paysagère. En effet, à partir de la seule référence volcanique, la composition architecturale et paysagère est fondée et centrée sur le cône créant un parcours « volcanique » unique de descente dans un volcan puis de sortie dans une caldéra (cf. Parcours et voies).

Le projet de développement de Vulcania altère le moins possible une telle qualité de lieu et un tel parti pris architectural et paysager originaux par une distribution centrifuge des nouveaux équipements autour de la surface ouverte (pelouse), cela le long des continuités écologiques et paysagères boisées.


(1)


(2)


(3)

SAINT-OURS-LES-ROCHES

Dans le cadre de l'OAP, il s'agira :

- de concevoir les futures constructions en dialogue avec le bâtiment d'Hans Hollein ;
- de conserver une cohérence de matériaux et une exigence d'Intégration dans l'environnement paysager ;
- d'interdire les nouvelles constructions dans la surface ouverte à conserver ;
- d'implanter le plus loin possible du cône en évitant leur entassement les nouveaux équipements localisés dans la surface d'implantation centrifuge ;
- d'implanter les constructions de 18 m de hauteur maximum dans la surface d'implantation dédiée ;
- de limiter les vues et assurer une insertion paysagère exemplaire des constructions depuis la RD941 ;
- de conserver la majorité des arbres remarquables recensés et figurés au nord du cône ;

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement doitvent être consultées pour tout porjet de réhbilitation, construction ou d'aménagement.

Hébergement

La zone UT* présente une vocation d'hébergement touristique individuel (HTI). Cet hébergement vise l'expérience du «camp de base de Vulcania» à partir d'unités d'hébergement touristique individuel permettant la compréhension et l'expérience du lieu original de la zone UT poursuivie dans la zone UT*. Pour cela, en plus du parcours «volcanique» opposé à celui du cône mais face aux puys de Fraisse, puy des Goules et puy Pariou avec la vue latérale sur le puy de Côme, la distribution des hébergements touristiques individuels se réalisent par des allées tirant profit de l'inclinaison sud-est de la zone UT*.

Dans le cadre de l'OAP, il s'agira :

- de créer un parcours «volcanique» opposé de descente vers les puys ;
- de concevoir les constructions dans un objectif d'intégration optimale à l'environnement boisé du site ;
- de créer des allées tirant profit de l'inclinaison sud-est de la zone UT* ;
- de limiter à une quarante HTI sur deux niveaux maximum et d'une capacité de 4 à 6 personnes pour chacune ;
- de favoriser l'implantation des HTI selon lune orientation sud / sud-est avec une vue sur les puys ;
- de réduire la nouvelle voirie au maximum ;
- de conserver les 15 arbres remarquables recensés et figurés dans la zone UT* ainsi que l'environnement forestier.

Stationnement

La zone NL correspond à des terrains qui comportent des aménagement liés à des équipements touristiques ou de loisirs. Cette zone regroupe les poches de staionnement visiteurs actuelles et futures, le stationnement des hébergements de la zone UT* mis à part (cf. Hébergement).

Dans le cadre de l'OAP, il s'agira :

- de développer le stationnement afin de répondre aux objectifs de fréquentation des sites : 7800 visiteurs par jour et 240 pour la zone UT* ;
- d'implanter les nouvelles constructions autorisées avec un recul minimum de 35m par rapport à la RD941 ;
- de conserver le plus possible les boisements et arbres actuels au sein et entre les poches de stationnements actuels et futurs ;
- de maintenir la lagune industrielle bâchée ou un point d'eau permettant la reproduction du crapaud commun au printemps ;
- d'implanter les poches de stationnement dans le secteur de continuités écologiques et paysagères boisées repéré dans la légende en préservant des îlots boisés.

SCHÉMAS DE COMPOSITION - UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE VULCANIA

SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

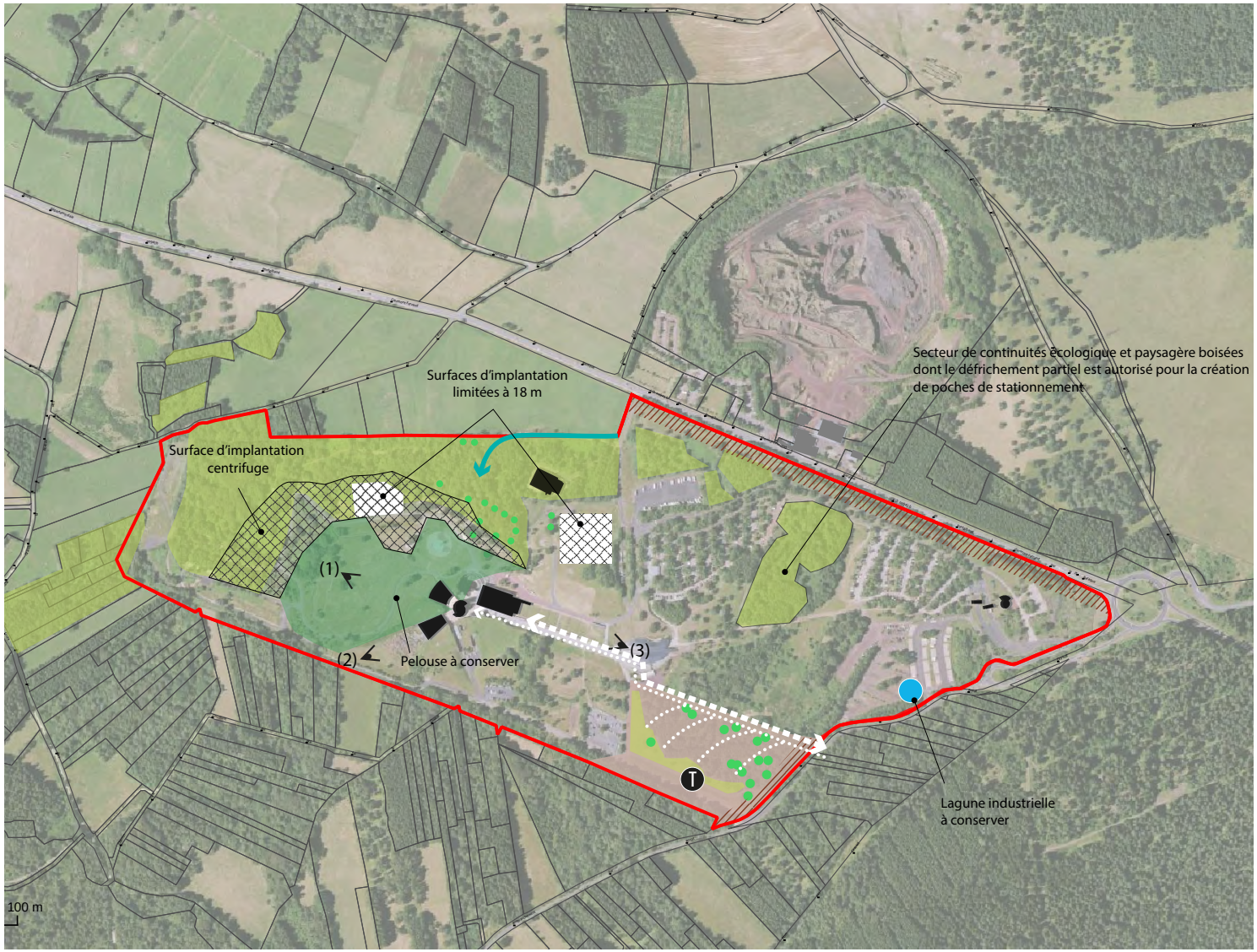
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

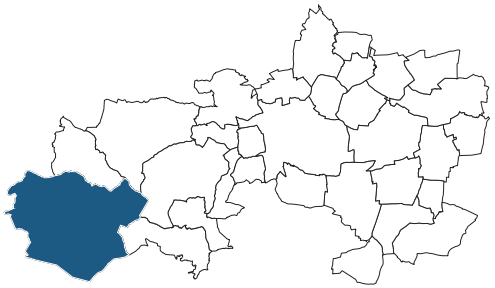
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- R+2 Hauteur à respecter
- R+1 R+2 Fourchette de hauteurs à respecter
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



SAINT-OURS-LES-ROCHES



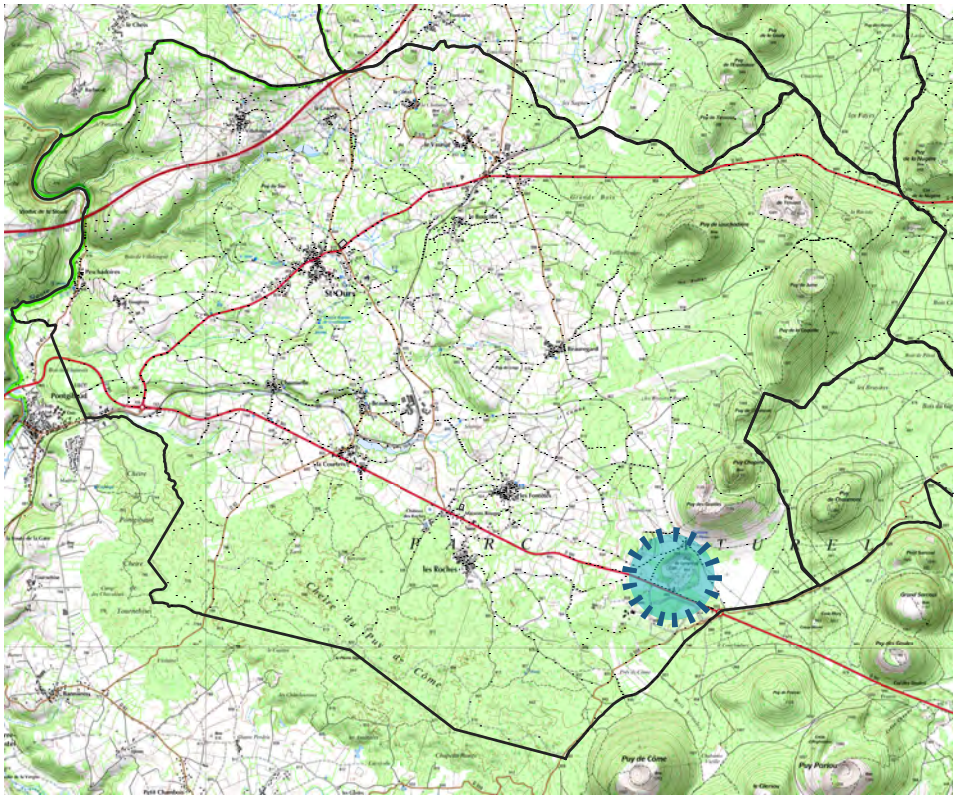
Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à de environ 6 km au sud est du centre-bourg de Saint-Ours-les-Roches, le long de la RD941, concerne l'Unité Touristique Nouvelle du site de Lemtégy qui propose des visites présentant les secrets de la formation de la Chaîne des Puys et de la Faille de Limagne.

Les UTN (Unités Touristiques Nouvelles) désignent toute opération de développement touristique en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard.

Issu de la loi montagne de 1985, le concept d'UTN vise à permettre le développement d'opérations touristiques en zone de montagne, le cas échéant en discontinuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

La commune de Saint-Ours-les-Roches est soumise à la loi Montagne par l'arrêté du 06 septembre 1985. Ainsi, le site du Volcan de Lemptégy est déterminé par l'article R122-9 du Code de l'urbanisme (CU), comme étant une unité touristique nouvelle (UTN) locale.



En effet, le site du Volcan de Lemptégy, s'accorde à l'alinéa 3.a par « la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques » mais bien inférieure à « 12 000 mètres carrés » ce qui en ferait une UTN structurante au titre du R122-8 CU. Or le SCoT du Grand Clermont ne « comporte actuellement pas de projet touristique nécessitant une procédure UTN de niveau massif [UTN structurante] » (modification n°5 approuvée le 21 mars 2019).

Par ailleurs, le SCoT issu de la modification n°5 rappelle qu'il « revient aux PLU(i) de répertorier ces projets touristiques et de s'assurer du respect des orientations fixées par le SCoT, notamment en définissant une Orientation d'aménagement et de programmation » en respectant l'article L151-7 du Code de l'urbanisme cité précédemment : ces « orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ».





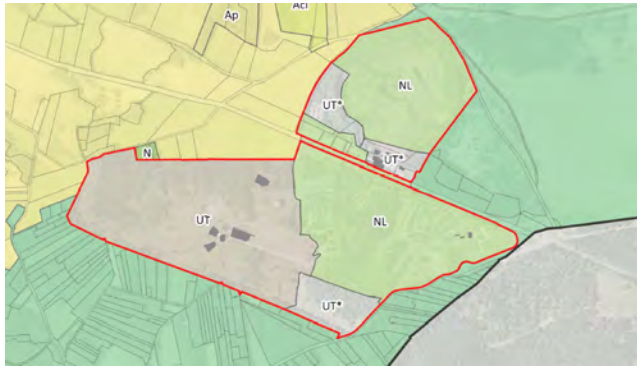
D'autre part, le SCoT mentionne que les UTN locales situées dans le périmètre du bien du patrimoine mondiale de l'UNESCO ainsi que dans la zone tampon, ne peuvent « être réalisées que pour l'extension d'équipements touristiques existants ».

SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 22 ha.

Composition paysagère



L'objectif principal de l'OAP est de cadrer l'aménagement du Puy de Lemptégy par un parti d'amélioration de la séquence visuelle le long de la D941 qui soit fondé sur l'insertion paysagère du parc du Volcan de Lemptégy en cohérence avec celle du parc Vulcania et sur l'ouverture vers les Puys des Gouttes et de Lemptégy en s'appuyant sur la biodiversité prairiale du lieu (Natura 2000).

Dans ce cadre, il s'agira :

- de maintenir ouvert le rond-point (pas d'arbres ni de signalétique) ;
- de permettre des cônes de vue vers les deux Puys depuis le rond-point et la D941 ;
- de recréer et maintenir une prairie (zone tampon) par la non-replantation des plantations régulières puis par une gestion laissant évoluer un boisement spontané le long du parc au bord de la D941 ;
- de créer un alignement d'arbre dense dans la pointe sud-est du parc perpendiculairement à la D941 ;
- de supprimer des alignements d'arbre pour introduire le cratère ;
- de maintenir le pied boisé sauf abattage pour hébergements, dessertes, chemins et belvédères ;
- de maintenir le cratère sous la forme d'un volcan « mis à nu » sans y installer des équipements ni des bâtis et sans y poursuivre des excavations.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement doitvent être consultées pour tout porjet de réhbilitation, construction ou d'aménagement.

Stationnement

L'objectif de l'OAP est d'améliorer l'insertion paysagère du parc qui souffre d'une vision négative par son architecture et ses équipements décontextualisés ainsi que par végétations sans qualité. Cette insertion relève d'abord des surfaces artificialisées non végétalisées qui doivent être réduites et mutualisées tant en matière de stationnement (zone NL) que de connexion entre équipement et hébergements (zone UT*). Une aire de stationnement existante doit être affectée à l'hébergement. Des alignements d'arbres doivent être aussi supprimés pour améliorer la séquence visuelle le long de la RD941 par l'introduction du cratère avec le nouveau bâti d'accueil.



Dans ce cadre, il s'agira :

- d'affecter une aire de stationnement existante à l'hébergement ;
- de conserver le plus possible les arbres au sein et entre les poches de stationnements actuels et futurs ;
- de créer un alignement d'arbre dense (écran végétal) dans la pointe sud-est du parc perpendiculairement à la D941 ;
- de supprimer deux alignements d'arbres pour améliorer la séquence visuelle le long de la D941 par l'introduction du cratère en lien avec le nouveau bâti d'accueil ;
- de renforcer le filtre végétalisé le long de la D941 sous la forme de bosquets d'essences locales variées.

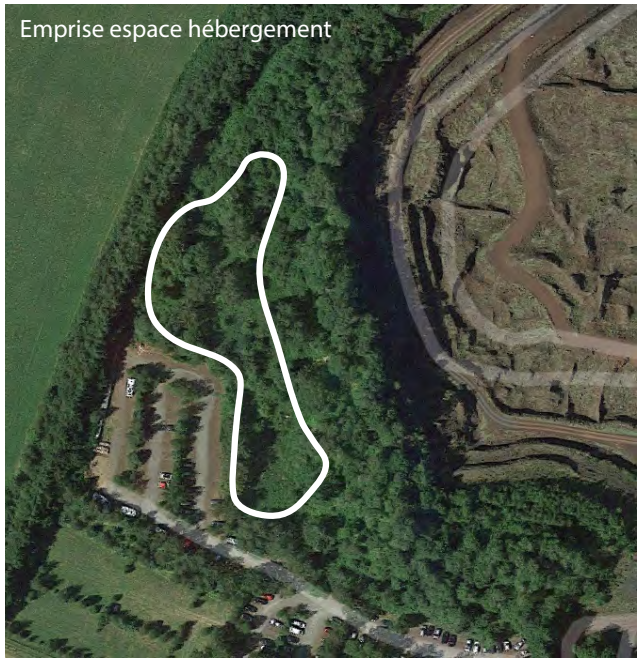
SAINT-OURS-LES-ROCHES

Hébergement

L'insertion paysagère du parc passe également par celle de son hébergement touristique assigné à la zone UT* définie sur le pied sud-ouest.

Ici, une couverture arborée et arbustive jeune et clairsemée doit permettre une insertion paysagère d'unités Hébergement Touristique Individuel (HTI) les rendant non visibles depuis la R941 (côté Saint-Ours), le Puy des Gouttes et l'intérieur du parc.

La topographie du secteur (courbes de niveau) doit être exploitée judicieusement en privilégiant les parties les moins en altitude sans pour autant qu'elles soient trop proches de l'aire de stationnement. Son accès principal depuis le parking dédié doit donc se faire dans son angle nord-ouest.



Dans ce cadre, il s'agira :

- d'aménager la surface d'implantation et la zone UT* (dont des belvédères et des chemins pédestres) dans un objectif d'insertion paysagère optimale depuis la D941, le Puy des Gouttes et l'intérieur du parc ;
- de concevoir dans la surface dédiée une implantation dispersée des unités d'Hébergement Touristique Individuel (HTI)en envisageant de possibles HTI contigus si nécessaire ;
- de concevoir des HTI en rez-de-chaussée/toiture terrasse ne dépassant pas 4 m de hauteur dans l'appendice nord de la surface d'implantation (plateau nord) ;
- de concevoir une implantation des HTI dont le haut ne dépasse pas la ligne de crête du cratère et qui maintienne au maximun la couverture arborée ;
- de privilégier une implantation selon les courbes de niveau en envisagent sans terrassement complémentaire une orientation sud-sud-est de la plus grande façade des HTI pour générer des vues vers les Puys de Côme et le Cliersou ainsi que pour exploiter les apports solaires hivernaux passifs ;
- de créer 15 HTI au maximum d'une capacité de quatre à huit personnes ,
- de réduire les plates-formes et les dessertes des HTI au minimum, accès, plates-formes et dessertes qui doivent être traitées dans un souci optimal d'insertion dans la pente et la couverture arborée.

SCHÉMAS DE COMPOSITION - UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE VOLCAN DE LEMPTÉGY

SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

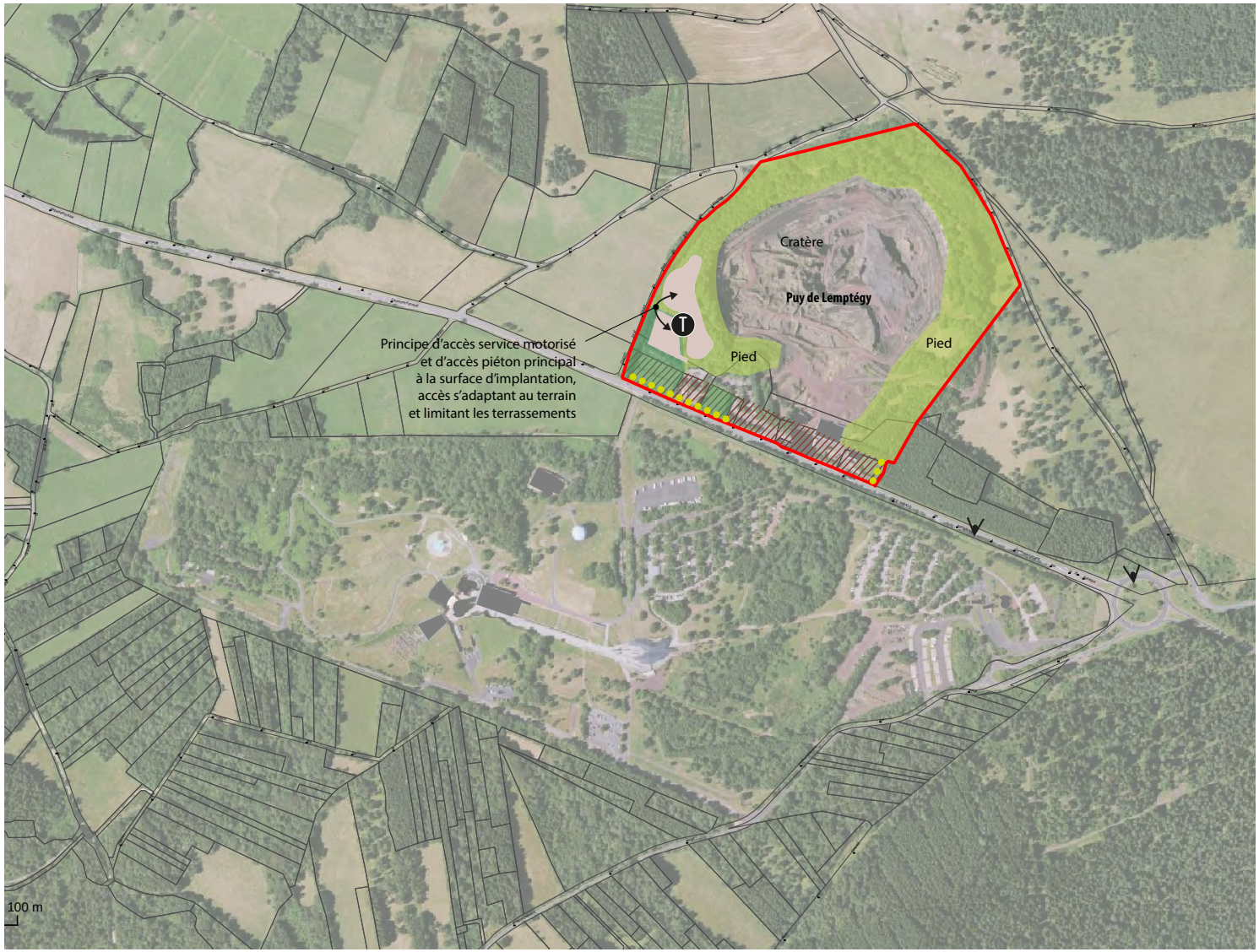
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

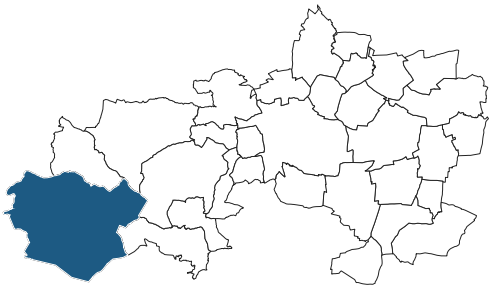
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- R+2 Hauteur à respecter
- R+1 R+2 Fourchette de hauteurs à respecter
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

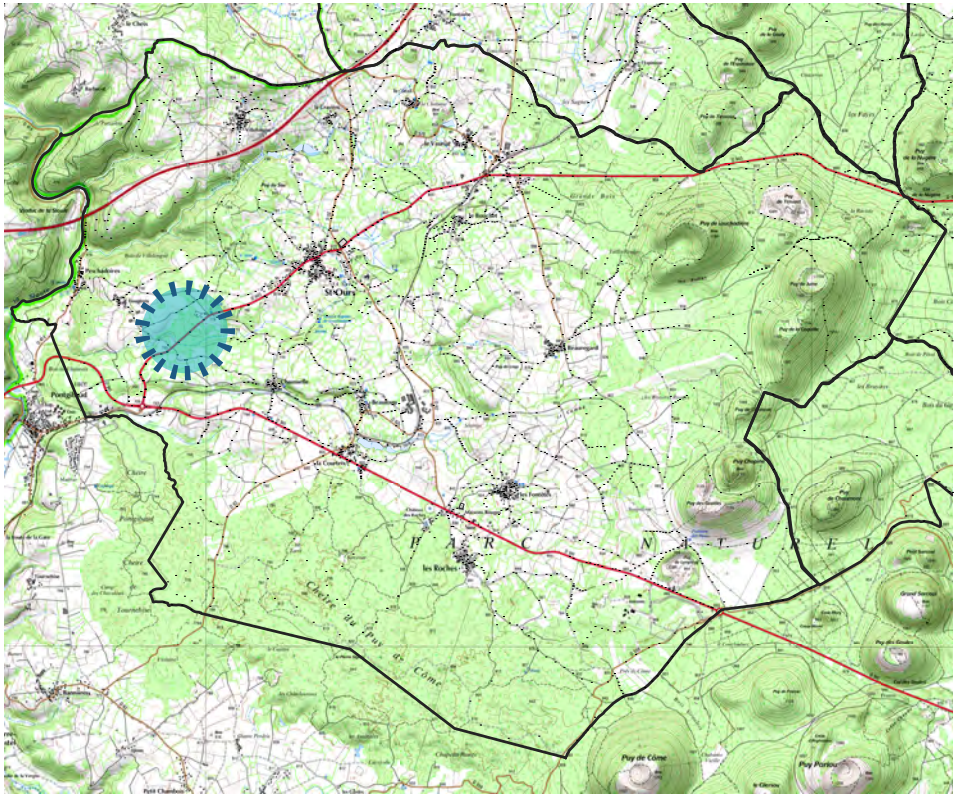
Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

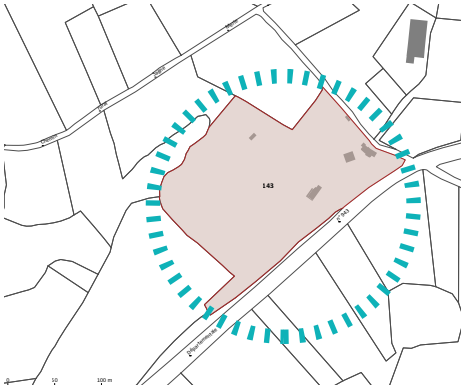


SAINT-OURS-LES-ROCHES









Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à environ 1,5 km à l'ouest du centre-bourg de Saint-Ours-les-Roches, le long de la RD943, concerne l'Unité Touristique Nouvelle du camping bel air.

Les UTN (Unités Touristiques Nouvelles) désignent toute opération de développement touristique en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard.

Issu de la loi montagne de 1985, le concept d'UTN vise à permettre le développement d'opérations touristiques en zone de montagne, le cas échéant en discontinuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

La commune de Saint-Ours-les-Roches est soumise à la loi Montagne par l'arrêté du 06 septembre 1985. Ainsi, le site de Bel Air est déterminé par l'article R122-9 du Code de l'urbanisme (CU), comme étant une unité touristique nouvelle (UTN) locale.

En effet, le site du Camping Bel Air au titre de l'alinéa 3.b de cet article correspond bien à « l'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre un et cinq hectares » puisque la zone Nt du camping correspondante à cette UTN a une superficie de 3 ha.

Par ailleurs, le SCoT issu de la modification n°5 rappelle qu'il « revient aux PLU(i) de répertorier ces projets touristiques et de s'assurer du respect des orientations fixées par le SCoT, notamment en définissant une Orientation d'aménagement et de programmation » en respectant l'article L151-7 du Code de l'urbanisme cité précédemment : ces « orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ».

D'autre part, le SCoT mentionne que les UTN locales situées dans le périmètre du bien du patrimoine mondiale de l'UNESCO ainsi que dans la zone tampon, ne peuvent « être réalisées que pour l'extension d'équipements touristiques existants ».

SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasages

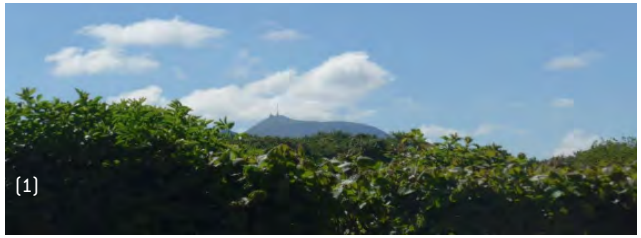
Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 3 ha.

Composition paysagère et capacité d'accueil

Situé au bord de la route départementale D 943, le camping est soumis à des nuisances sonores importantes.

Inconstructible au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, sur une grande partie du secteur, la zone de loisirs est implantée le long de la route permet de faire tampon afin d'isoler les emplacements de ces nuisances.

Le camping offre des vues qu'il conviendra de préserver, notamment vers la chaîne des Puys : le puy de Dôme (1) et le puy de Côme vers l'est et le massif du Sancy (2) vers le sud. Ces cônes de vue seront à préserver, spécialement dans l'extension.


(1)


(2)

Dans le cadre de l'OAP, il s'agira :

- de limiter l'augmentation de la capacité future à 30 emplacements nus supplémentaires, cela dans l'extension du camping ;
- d'établir un plan de composition non orthogonale de l'extension et une implantation non répétitive des nouveaux emplacements pour y créer une ambiance originale, voire sensible ;
- de répartir ces nouveaux emplacements entre emplacements nus engazonnés et emplacements stabilisés suivant un gradient en lien avec la partie la plus sud-ouest de l'extension ;
- de réserver cette partie la plus sud-ouest à une fonction récréative de découverte et d'observation du paysage lointain ;
- de développer les équipements de loisirs le long de la route départementale D943 ;
- de maintenir les cônes de vue sur le grand paysage.

Insertion paysagère et biodiversité

Boisé, marqué par ailleurs par une structure végétale sous forme d'alignement d'arbres et de haie en continuité avec le bocage environnant, le Camping Bel Air s'insère dans le paysage, notamment depuis la route D943.

Aussi, l'OAP vise à maintenir et à renforcer la haie de différentes strates servant d'écran végétal de long de la D943, et à maintenir ce couvert végétal à la fois pour garder la cohérence paysagère mais aussi pour préserver les continuités écologiques paysagères tels les alignements d'arbres.

Dans ce cadre, il s'agira :

- de maintenir et renforcer l'écran végétal sous la forme d'une haie multistrates le long de la route départementale D943 ;
- de ne pas rendre visible depuis la route D943 les merlons et murs anti-bruit existants et futurs dans le camping le long de cette route par leur végétalisation arbustive et arborée de type haie multistrate ;
- de ne pas installer de barrière le long de la route D943 ;
- de maintenir les continuités écologiques et paysagères ;
- de protéger la zone humide de la divagation des campeurs.

SCHÉMAS DE COMPOSITION - UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE CAMPING BEL AIR

SAINT-OURS-LES-ROCHES

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- R+2 Hauteur à respecter
- R+1 R+2 Fourchette de hauteurs à respecter
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux

