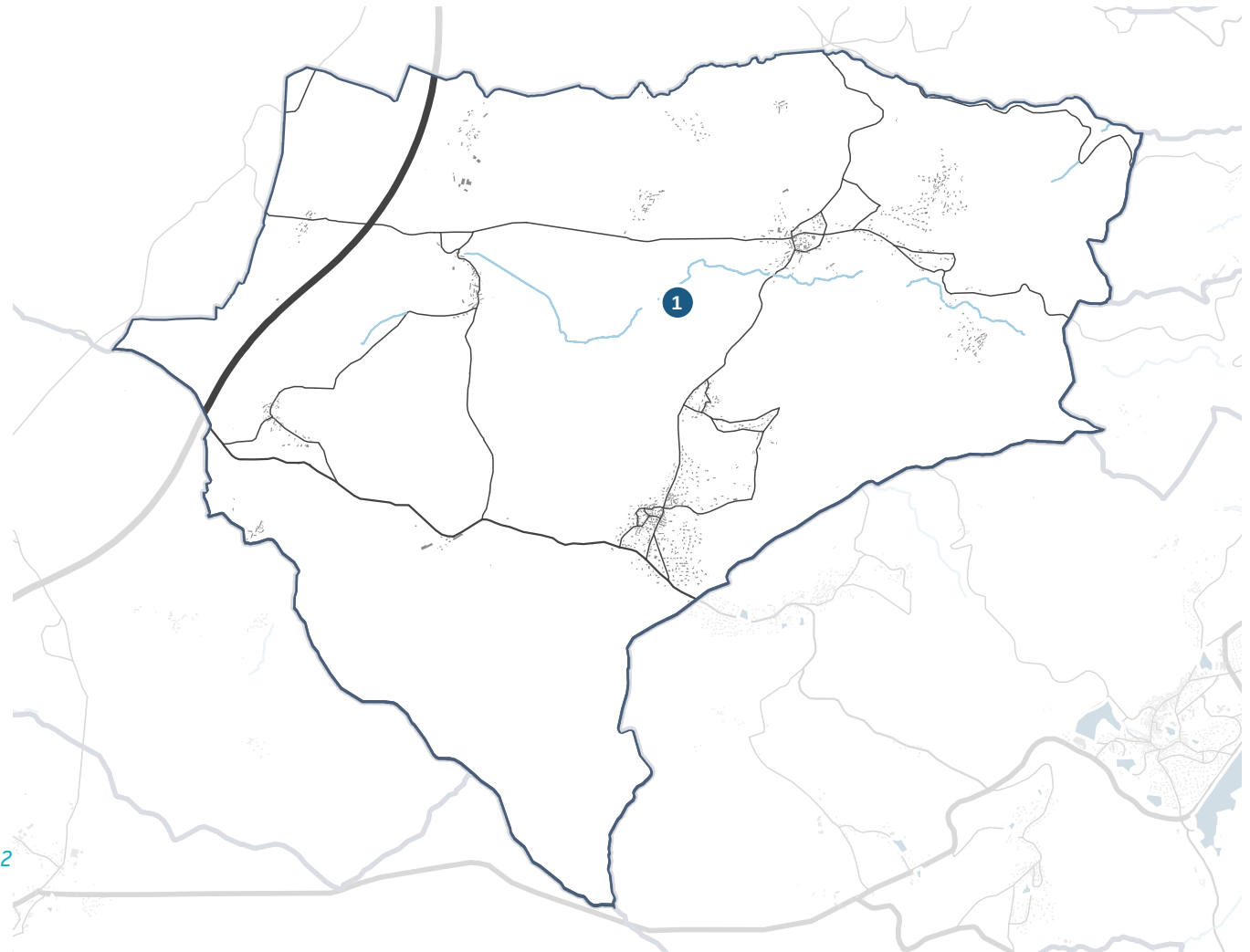


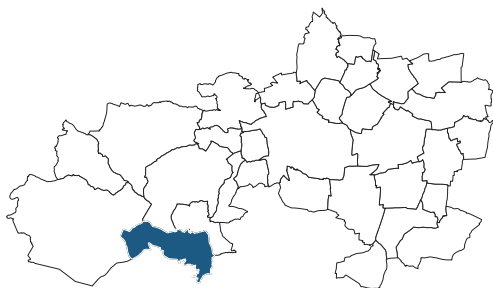
OAP SECTORIELLES

CHARBONNIÈRES-LES-VARENNES



CHAR_1 - Unité Touristique Nouvelle - Manoir de Veggoux p.2

CHARBONNIÈRES-LES-VARENNES



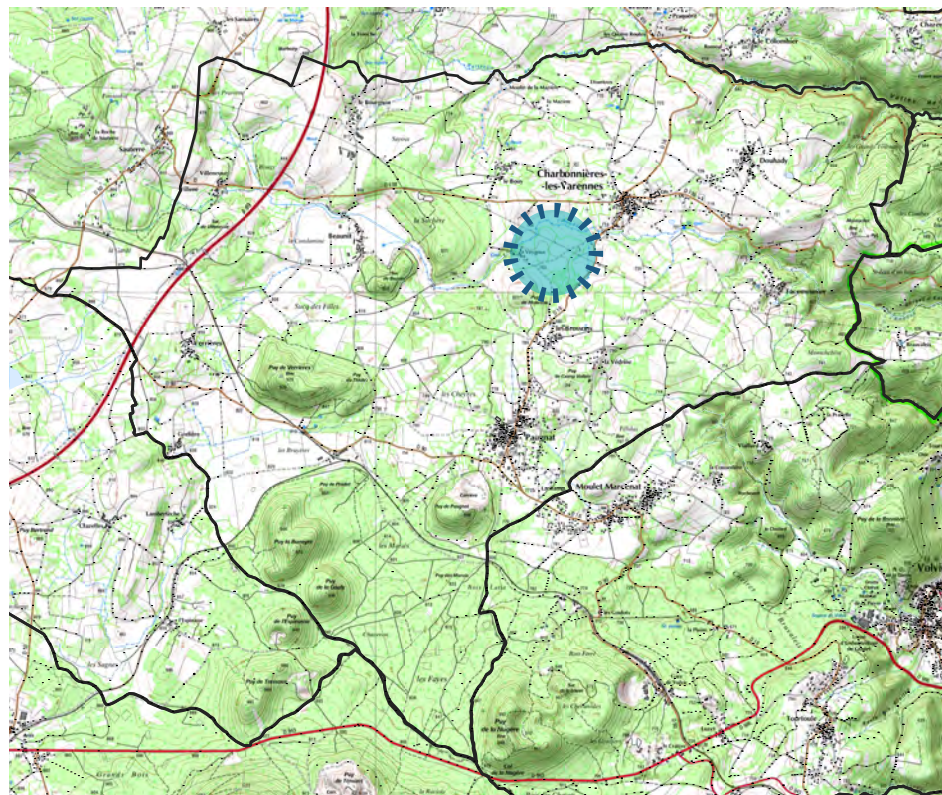
Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à environ 3 km au sud est du centre-bourg de Charbonnières-les-Varennes, concerne l'Unité Touristique Nouvelle du site du manoir de Veygoux.

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.

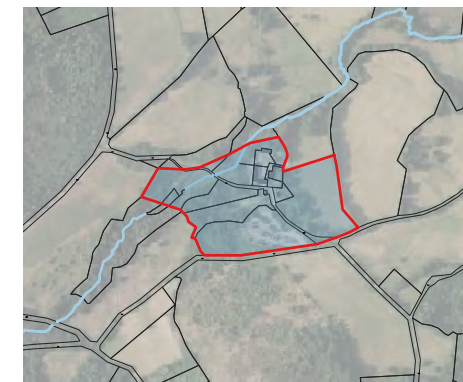
Issu de la loi montagne de 1985, le concept d'UTN vise à permettre le développement d'opérations touristiques en zone de montagne, le cas échéant en discontinuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

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



En effet, le Manoir 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 ne peuvent « être réalisées que pour l'extension d'équipements touristiques existants ».

CHARBONNIÈRES-LES-VARENNES

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 6,2 ha.

Insertion architecturale et urbaine

Ce secteur d'OAP constitue un espace essentiel pour la commune, en raison des effets sur l'attractivité du territoire communal et de sa proximité avec les espaces naturels. Il convient donc de réfléchir à un aménagement cohérent et qualitatif.

Les constructions existantes devront être conservées et rénovées en cas de nécessité, et les futures constructions devront s'inspirer des styles architecturaux présents sur les constructions existantes.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu le développement d'activités culturelles, touristiques et de loisir ranimant ce secteur. Un emplacement réservé y est associé.

Des habitations légères de loisirs pourront être installées au sein du parc, à condition de s'inscrire dans le paysage et son environnement, et de pouvoir répondre aux besoins en eau.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Le secteur est traversé par la rivière de L'Ambène ainsi que la végétation dense qui l'accompagne. Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein du secteur.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépurations. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales.

Accès et desserte

La desserte de l'ensemble des constructions sera assurée par la voie existante, prenant appui depuis la route départementale RD16.

Les cheminements doux permettront de se promener sur le secteur ainsi que le long de L'Ambème, jusqu'à la Cascade de Veygoux

L'espace de stationnement existant est à maintenir, afin de répondre aux besoins des visiteurs et des personnes travaillant sur le site. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).



Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie secondaire 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
- P Stationnement à créer
- P Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer

① Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première touristique
- Espace public paysagé à positionner
- + 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
- 1 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
- C Habitat collectif
- T Habitat touristique
- + Repère visuel / élément patrimonial
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- Zone humide avérée
- Canalisations à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

CHARBONNIÈRES-LES-VARENNES

