DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

3

Commune de CHASTREIX

SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Résidence Verlaine, 49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESCRIPTION
Délibération du conseil municipal du 4 février 2015

ARRET DU PROJET
Délibération du conseil municipal du 22 mars 2018

APPROBATION
Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR

1. …
2. …
3. …
4. …
5. …
6. …

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 règlementaires, 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.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié **2 secteurs de développement qui font l'objet d'une OAP sectorielle.** Ces secteurs sont situés sur Baffaud et la station de Chastreix-Sancy.

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

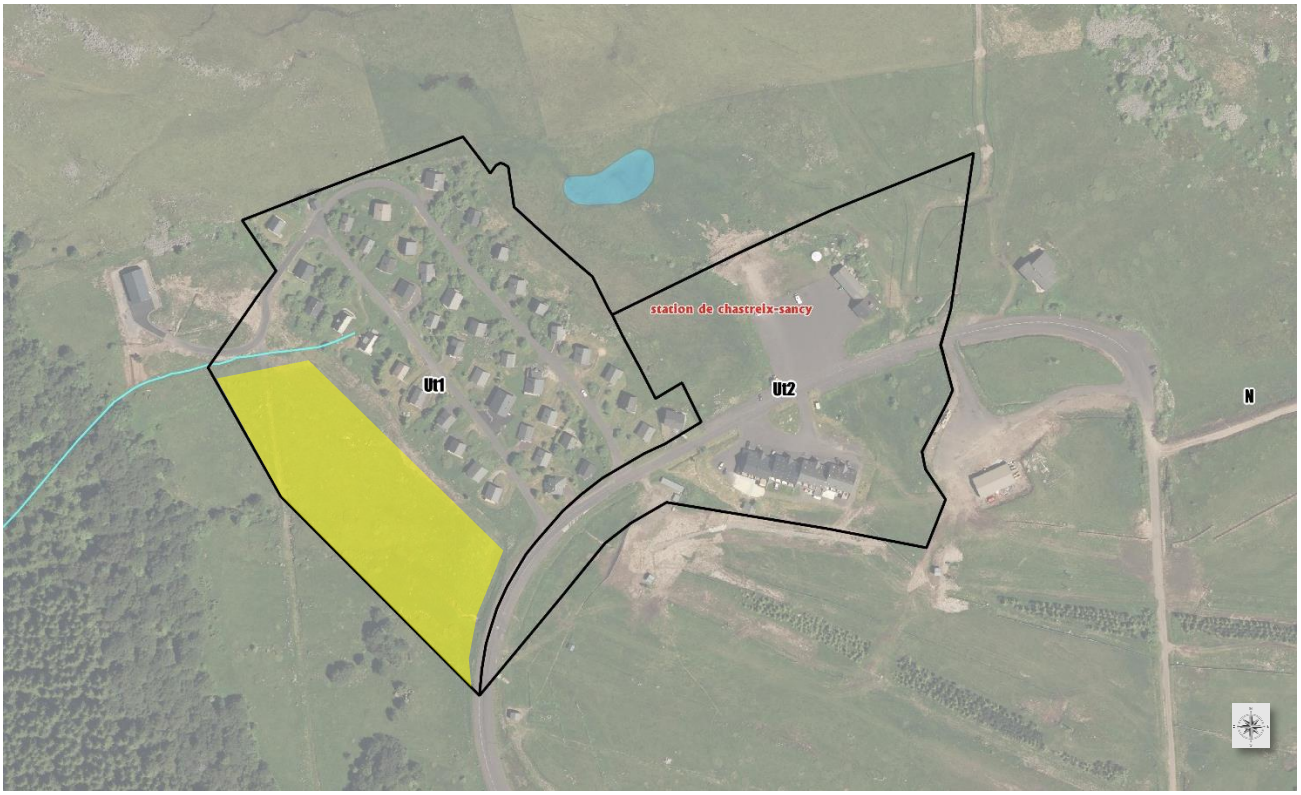
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser 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.

O.A.P. sectorielle

zone Ut1 du PLU, station de Chastreix-Sancy

1. Description du site

- Secteur situé à l'Ouest du site de la station de Chastreix-Sancy.
- Zone Ut1 au PLU.
- Référence cadastrale : AD11.
- Superficie de la parcelle : 75 895 m², soit 7.59 hectare.
- Superficie de la partie concernée par l'OAP : ~21 788 m², soit environ 2.17 hectare.
- Parcelle actuellement enherbée.
- Topographie marquée en direction du Nord-Ouest.
- Les vues depuis cette zone sont des vues ouvertes et lointaines en direction de l'Ouest, plus refermées en direction du Sud-Est.



Vues ouvertes et lointaines en direction du Nord-Ouest

Vue en direction du domaine skiable. La présence du relief referme les vues portées en direction du Sud-Est

2. Les objectifs d'aménagement

Les principes proposés visent une intégration optimale des futures constructions dans le cadre paysager du site.

- Organiser le développement d'un vaste terrain libre, entre zone agricole de montagne et zone d'habitat touristique.
- Permettre de répondre aux objectifs de développement touristique du territoire, sous réserve des capacités de la station d'épuration.
- Créer un espace à vocation résidentielle et touristique, en lien avec le tissu bâti existant.
- Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).

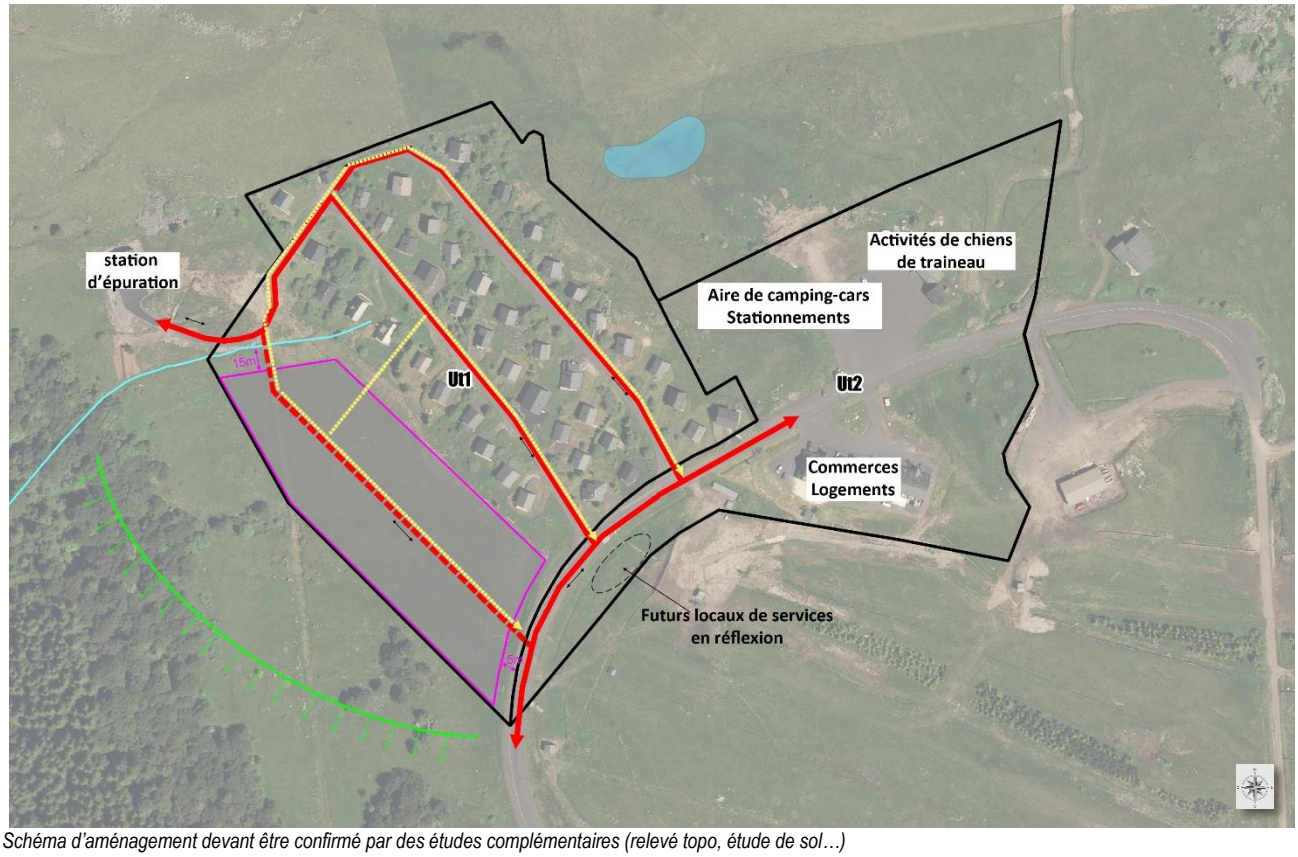


Schéma d'aménagement devant être confirmé par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol…)

3. Les enjeux

Les liaisons routières :

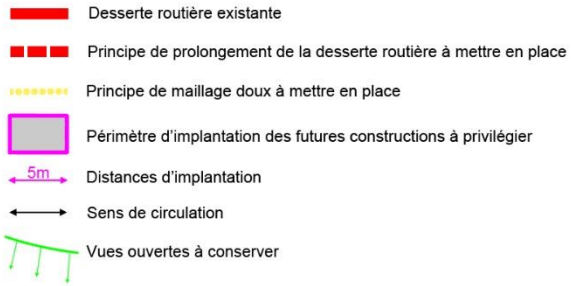
- Une voie principale « traversante » à privilégier en extension des voies existantes.

Les liaisons douces :

- Une possibilité d'aménager une liaison piétonne entre l'existant et les futures constructions.

Le cadre de vie :

- Une orientation Nord/Sud des bâtiments à privilégier.



• Des hauteurs des futures constructions à mettre en adéquation avec l'existant.
• Des vues ouvertes et lointaines à conserver.
• Une distance d'implantation des futures constructions par rapport à la rase située au Nord du site à assurer.
• Conserver et valoriser la topographie et la trame végétale existante.

4. Orientation d'aménagement

4.1 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Objectifs :

• Organiser le développement d'un vaste secteur libre, pour une meilleure utilisation du foncier.
• Réaliser une opération d'ensemble à vocation résidentielle et touristique.

Prescriptions :

• L'ensemble du secteur répondra à un objectif d'une quinzaine de logements.

Mixité fonctionnelle :

• Secteur destiné à la construction d'habitations individuelles de type « chalet ».
• Les constructions relevant des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisées.

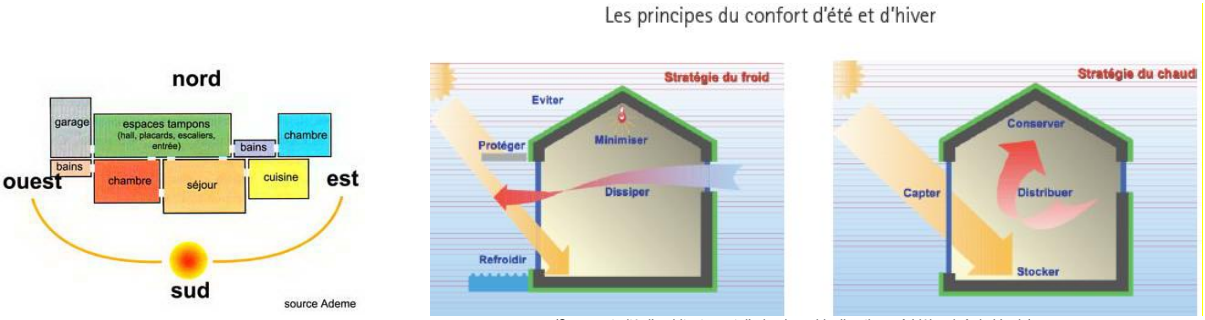
4.2 - Qualité architecturale, urbaine et paysagère et volumétrie des constructions :

Objectif :

• Dans le cadre de la restructuration du domaine skiable, mettre en place une véritable « couture » entre ce nouveau quartier et le reste des constructions (habitat, services, commerces, activités).
• Créer un réseau viaire et un maillage doux dans le prolongement de l'existant, facilitant l'accès au domaine skiable pour tous.

Prescriptions :

• *Organisation urbaine et volumétrie des constructions :*
- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses. Cette hauteur est limitée à 6 mètres pour les constructions autorisées.
- Implantation des constructions :
  - L'implantation des constructions respectera le polygone d'implantation mentionné au schéma de l'OAP. Cette implantation permettra de protéger la rase existante au Nord et de maintenir ouverte la vue sur le Grand Paysage.
  - Privilégier une orientation Nord/Sud des futures constructions pour un ensoleillement optimal. L'objectif est de faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation des filières propres (matériaux isolants, bio climatisation...) pour les constructions neuves.



(Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde)

• *Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :*
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

4.3 – Besoins en stationnement et dessertes routière et piétonne :

• *Organisation fonctionnelle : les déplacements*
- Desserte routière :
  - Principe de maillage viaire en prolongement de l'existant.
  - Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Liaison modes doux :
  - Le développement du site devra assurer un lien et une perméabilité des déplacements en modes doux en direction du reste de la station. Cette circulation douce sera aménagée de façon à créer des parcours continus. Elle pourra être aménagée en parallèle de la voirie interne (largeur minimale : 1.50m).

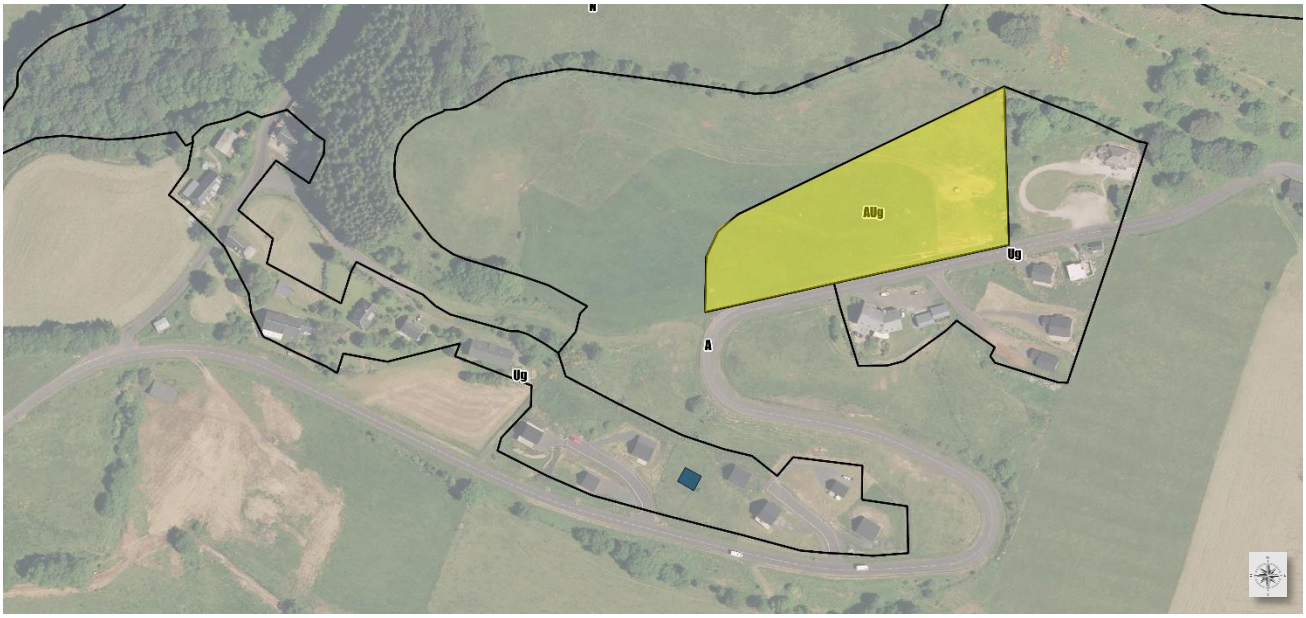
• *Principe de traitement des dessertes routières et piétonnes, et des stationnements*
- Limiter l'utilisation de matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé.

O.A.P. sectorielle

zone AUg du PLU, village de Baffaud

1. Description du site

- Secteur situé au Nord du bourg, le long de la RD615, lieu-dit « Baffaud ».
- Zone AUg au PLU.
- Référence cadastrale : E 262 (en partie) et 264.
- Superficie de la zone : 10 707 m², soit 1.07 hectare.
- Parcelle actuellement enherbée.
- Topographie marquée en direction du Sud.
- Les vues depuis cette zone sont des vues ouvertes et lointaines en direction du Sud et du Sud-Ouest.



Vue ouverte et lointaine en direction du Sud …

….et du Sud-Ouest

2. Les objectifs d'aménagement

• Optimiser cet espace disponible comme lieu d'habitat, en demeurant compatible avec l'environnement bâti et paysager.
• Créer un espace à vocation résidentielle en lien avec le tissu bâti existant.
• Assurer une desserte automobile sécurisée en lien avec l'existant.
• Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).

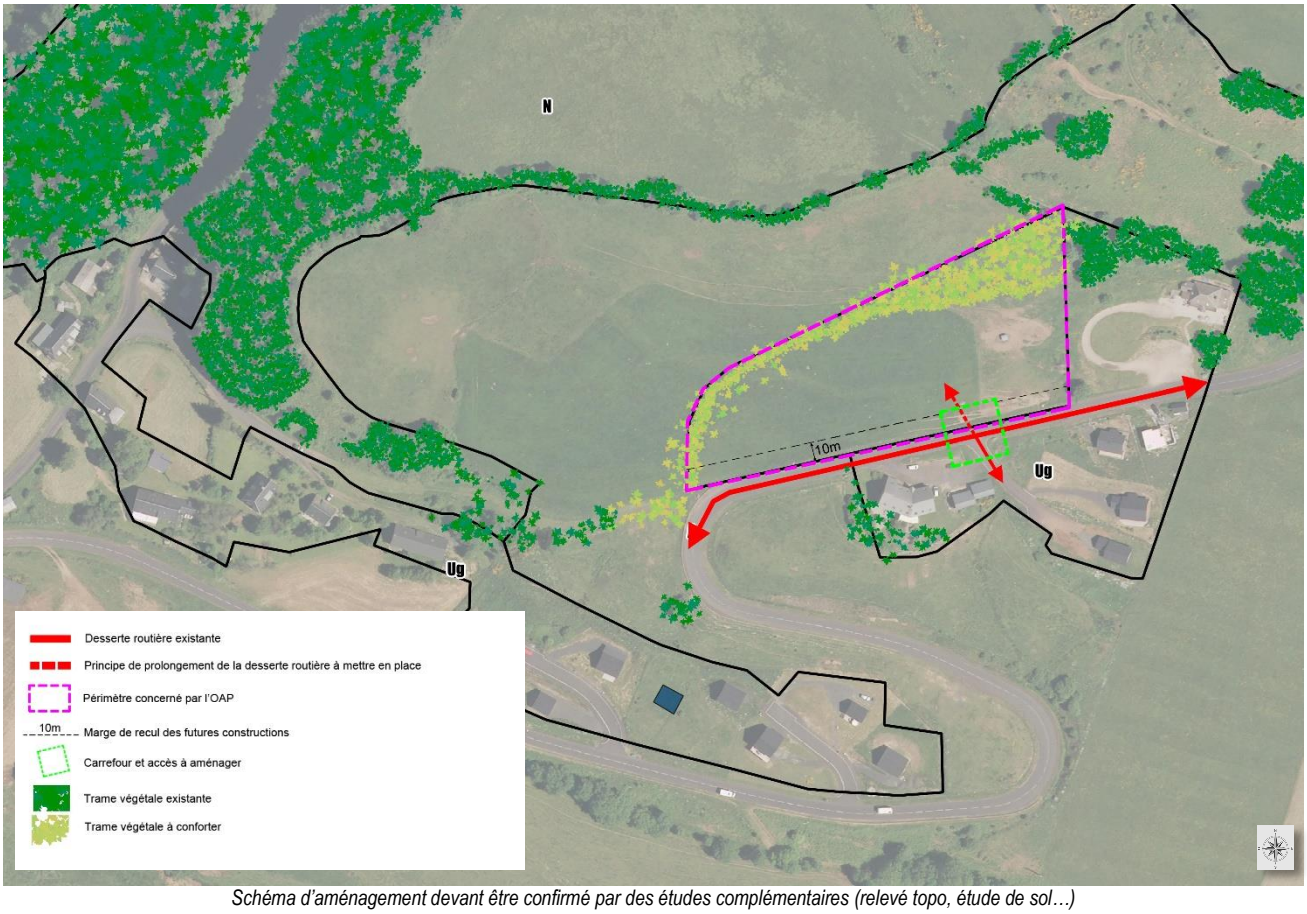


Schéma d'aménagement devant être confirmé par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol…)

3. Les enjeux

L'accès à la zone:
• Un accès et une sortie unique à aménager depuis la voie existante.
• Une réflexion doit s'engager sur le traitement du carrefour d'accès à la zone qui pourra être mutualisé avec la voie en impasse existant de l'autre côté de la RD. L'accent doit être mis sur la sécurité des flux.

Le cadre de vie :
• Une orientation Sud des bâtiments à privilégier.
• Des hauteurs des futures constructions à mettre en adéquation avec l'existant.
• Des vues ouvertes et lointaines à conserver.
• Une distance d'implantation des futures constructions par rapport à la RD à assurer.
• Une trame végétale existante à conforter.

4. Orientation d'aménagement

4.1 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Objectifs :
• Organiser le développement d'un vaste secteur libre, pour une meilleure utilisation du foncier.
• Réaliser une opération d'ensemble à vocation résidentielle.

Prescriptions :
• L'ensemble du secteur répondra à un objectif de 4 à 5 logements.

Mixité fonctionnelle :
• Secteur destiné à la construction d'habitations individuelles.
• Les constructions relevant des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisées sur la zone.

4.2 - Qualité architecturale, urbaine et paysagère et volumétrie des constructions :

Objectif :
• Assurer la « greffe » de ce nouveau secteur d'habitat.

Prescriptions :

• *Organisation urbaine et volumétrie des constructions :*

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses. Cette hauteur est limitée à 6 mètres pour les constructions autorisées.
- Implantation des constructions :
  - L'implantation des constructions respectera une marge de recul de 10m par rapport à la RD. Cette marge non-constructible permettra de conforter les cônes de vues sur le Grand Paysage depuis la RD615 en descendant de la station de ski en direction du bourg de Chastreix.

  - Privilégier une orientation Sud des futures constructions pour un ensoleillement optimal. L'objectif est de faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation des filières propres (matériaux isolants, bio climatisation...) pour les constructions neuves.

• *Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :*

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- La teinte blanche pure est interdite en traitement de façade.

Les toitures et couvertures :

- Les toitures devront être
  - soit en pentes, comprises entre 45° et 55° (soit entre 100% et 150%),
  - soit en terrasse.
- Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée.

Images-référence : toitures végétales

Les clôtures:

- Les clôtures sur rue et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront végétalisées sous forme de bouquets végétaux et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les alignements plantés sont interdits.

• *Caractéristiques paysagères :*

- Les plantations devront être d'essences locales rustiques, déjà présentes sur le territoire, et implantées de façon aléatoire en bouquet pour obtenir un effet « nature ».
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

4.3 – Besoins en stationnement et dessertes routière et piétonne :

• *Organisation fonctionnelle : les déplacements*

- Desserte routière :
  - Principe de maillage viaire depuis l'existant (RD615).
  - Un seul accès et une seule sortie depuis la RD615.
  - Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

• *Organisation fonctionnelle : le stationnement*

- L'ensemble de l'opération devra prévoir une capacité de stationnement suffisante, correspondant à un minimum de 2 places par logement.

• *Principe de traitement des dessertes et des stationnements*

- Limiter l'utilisation de matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé.