

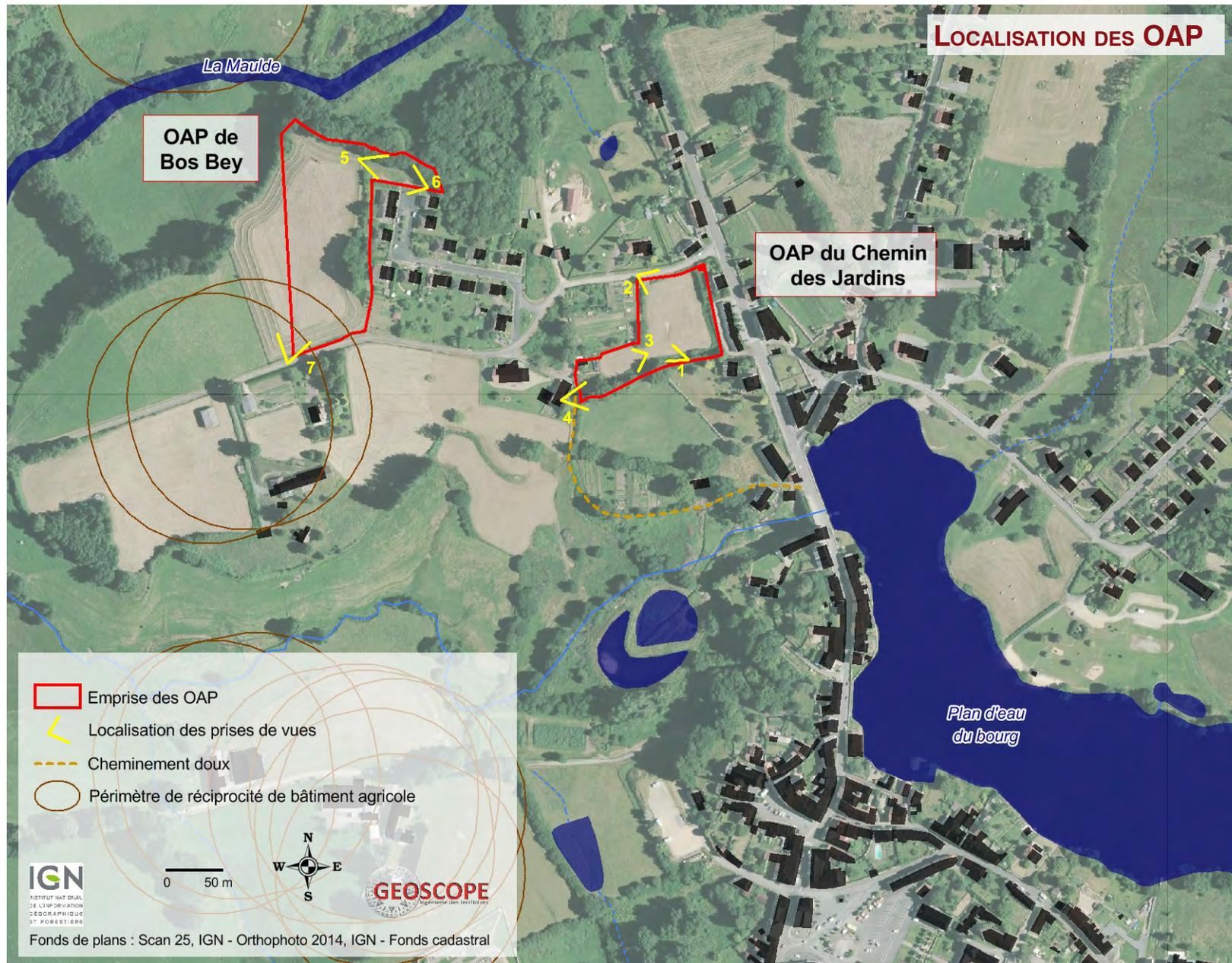
Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

LES OAP À VOCATION RÉSIDENTIELLE	5
1. Objectif des 2 OAP à vocation résidentielle	5
2. Planification des opérations	5
A. L'OAP DU CHEMIN DES JARDINS	6
1. Description du site et de ses environs	6
2. Programme	7
3. Principes d'aménagement	7
4. Phasage	10
B. L'OAP DE BOS BEY	11
1. Description du site et de ses environs	11
2. Programme	11
3. Principes d'aménagement	13
L'OAP À VOCATION ÉCONOMIQUE DU MOULIN DE L'EAU	15
1. Description du site et de ses environs	15
2. Objectifs de l'aménagement	15
3. Programme	17
4. Principes d'aménagement	17



LES OAP À VOCATION RÉSIDENTIELLE

1. Objectif des 2 OAP à vocation résidentielle

Ces ouvertures nouvelles à l'urbanisation, localisées dans le même secteur de l'agglomération, sont complémentaires. Elles comportent des OAP sectorielles qui ont pour objectif commun de privilégier l'accueil de nouveaux habitants dans l'agglomération. Elles permettront la connexion entre le bâti situé le long de la RD 940 et le lotissement du Bos Bey en créant un continuum urbain, dense, offrant toutes les garanties d'une bonne qualité de vie (espaces publics verts, équipements, cheminements doux, bonne accessibilité etc.) : en somme, en créant un véritable faubourg moderne, à l'image de ceux créés au XIX^{ème} siècle en continuité immédiate du bourg médiéval. L'épaississement de ce secteur urbain, dont une partie de la maîtrise foncière appartient à la collectivité, permettra l'accueil d'une population diversifiée (mixité sociale et générationnelle), en particulier des jeunes couples qui souhaitent se rapprocher des services et équipements publics tout en bénéficiant des qualités paysagères et naturelles du site.

La proximité de la Maulde et de son affluent le ruisseau du Breuil exige une attention d'autant plus forte de gestion des eaux usées et pluviales pour ne pas contribuer à la pollution de ces cours d'eau.

2. Planification des opérations

L'OAP du chemin des Jardins devra être entièrement aménagée et remplie à plus de 80% avant que l'aménagement de l'OAP de Bos Bey puisse démarrer.

L'OAP de Bos Bey ne pourra toutefois pas être engagée tant que le site sera impacté par les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles situés à proximité.

A. L'OAP DU CHEMIN DES JARDINS

1. Description du site et de ses environs

Le site concerné est localisé en partie nord de l'agglomération, en contre bas des hébergements touristiques qui donnent sur la RD 940. Il est bordé au nord par le chemin de Bos Bey, est entouré de parcelles privées (construites ou jardinées) et débouche à l'ouest sur l'entrée du chemin des jardins. Il est constitué de 5 parcelles dont l'une appartient à la commune (AB372) qui couvrent une surface d'environ 7 000 m².

Il est actuellement occupé par des prairies, mais fait partie de l'enveloppe urbaine de Peyrat le Château, entre les pavillons de la première moitié du XX^{ème} siècle implantés le long de la RD 940 (à l'est) et le lotissement du Bos Bey des années 70 (à l'ouest). Il se présente ainsi, comme une dent creuse, au coeur de noyaux déjà bâtis actuellement dissociés où les

parcelles construites sont de taille très variables : plutôt petites à l'est (200 à 400 m²), très grandes au nord (1200 à 4000 m²) et moyennes à l'ouest dans le lotissement de Bos Bey (750 m² en moyenne). Un ensemble de jardins familiaux et ouvriers le borde immédiatement à l'ouest. Au sud, une haie champêtre touffue (ripisylve d'un petit affluent du ruisseau du Breuil) l'isole des parcelles situées plus bas et préserve l'intimité de ce secteur.

Le site se trouve en amont peu éloigné de la station d'épuration (environ 200 m).

La topographie assez plane et d'une manière générale l'orientation au sud offrent des conditions propices pour profiter des apports gratuits de l'ensoleillement.

Le site se situe à un peu plus de 100 m au nord ouest des berges déjà entièrement construites et artificialisées de l'étang du bourg.



Vue 1 : vue générale sur les terrains depuis le ruisseau



Vue 2 : vue générale sur les terrains depuis le chemin de Bos Bey



Vue 3 : parcelles privées qui donnent sur le chemin des Jardins, à gauche la ripisylve du ruisseau



Vue 4 : petit affluent du ruisseau du Breuil en limite sud du site (en hiver)

2. Programme

Le programme comprend la création de 8 à 10 logements, soit en moyenne de 10 à 14 log./ha sur des parcelles de surfaces maximales de 1 000 m². La création de locaux d'activités ou de services compatibles avec le voisinage est autorisée. Deux logements locatifs minimum seront proposés (pouvant éventuellement être proposé en accession aidé). Les maisons mitoyennes et l'habitat intermédiaire sont encouragés.

3. Principes d'aménagement

Les principes généraux consistent, en tirant parti d'éléments qui structurent le site, à :

- inscrire le nouveau quartier dans le tissu urbain existant d'une part en respectant les densités et formes bâties limitrophes et d'autre part en proposant une desserte traversant l'opération et rejoignant deux voies existantes ;
- préserver et valoriser les qualités paysagères du site notamment en conservant la ripisylve du ruisseau et en ménageant un cheminement piéton sous forme de bande enherbée le long de celle-ci pour rejoindre la RD 940 ;
- conserver le mur de soutènement qui marque la limite de la parcelle AB170 avec le domaine public ;
- préserver les jardins ouvriers et familiaux limitrophes du site comme espace de sociabilités.

La voirie sera traitée de façon simple, en voie de desserte interne. Exemple de profil : chaussée d'emprise limitée (4 m maximum), passage piéton sur un côté, accotement végétalisé ou stabilisé sur l'autre côté, éventuellement avec une noue plantée ou une tranchée d'infiltration pour gérer les eaux pluviales. Sur des longueurs limitées et pour des sections à très faible trafic, elle pourra être de type voie à usage partagé : chaussée et accotements enherbés d'emprises faibles, pas de séparateur entre les usages (automobiliste / piéton / cycliste) et vitesse très limitée. L'accès sur la rue des Jardins sera en sens unique sortant.

Sur le chemin du Bos Bey, les constructions seront implantées à l'alignement afin de prolonger l'image de faubourg existant le long de la RD 940.



Entretien la ripisylve du ruisseau de manière à ce qu'elle joue ses rôles écologiques (régulation hydrique, épuration des pollutions, abri pour la petite faune...) tout en aménageant les abords pour un usage récréatif des riverains



Accès depuis la rue des Jardins à aménager en sens unique sortant



Mur de soutènement en pierre à conserver

SCHÉMA DE PRINCIPES



EXEMPLES ILLUSTRANT CERTAINS DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Exemple de clôture en pierre de pays doublée d'une haie (lotissement d'Auphelle)



Exemple de construction de forme simple et massive bien intégrée dans son site et clôture simple doublée d'une haie en cours de formation (sur les hauteurs du bourg)



Exemple de constructions à l'alignement le long de la RD 940 à l'est du site ; les murs des clôtures participent à l'effet rue rendu par les constructions



Exemple de cheminement doux confortable et agréable (plan d'eau du bourg)



Exemple de stationnements communs végétalisés et de desserte secondaire à sens unique (Chamborêt, 87)



Exemple de traitement des eaux pluviales avec noue paysagère et gestion différenciée de la végétation (CAUE 54)



Exemple de clôture en osier vivant qui offre un caractère champêtre au lotissement (source : www.osier-etc.fr)



Exemple d'aménagement paysager d'espace public en osier vivant (source : www.osier-etc.fr)



Exemple de revêtement perméable : chemin en stabilisé séparé des côtés enherbés par une rangée de pavés

Le secteur sera connecté à l'étang et au bourg par un maillage piéton le long du ruisseau. Ce cheminement piéton sera prolongé jusqu'au chemin des Jardins par des espaces piétons sécurisés et agréables.

L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum afin de favoriser le cycle naturel de l'eau (voirie étroite éventuellement drainante, espaces communs de stationnement perméables, imperméabilisation maximale des lots de 200 m²). Des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront mises en place pour les temporiser et les stocker. Ces eaux pourront éventuellement être réutilisées pour divers usages non nobles. Quoiqu'il en soit, le traitement des eaux pluviales sera intégré à la composition urbaine.

Au contact avec les jardins familiaux et avec la rue des Jardins, les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie champêtre mêlant au moins 4 essences locales arbustives,
- soit d'un muret en pierre de pays d'une hauteur maximale de 80 cm (une haie arbustive peut doubler le muret).



Un grillage doublant la clôture végétale est autorisée sous réserve d'être implanté côté intérieur de la propriété et de ne pas dépasser la hauteur de la haie

Les annexes sont autorisées sous réserve d'être implantées soit en limite avec la construction principale, soit en limite de propriété.

4. Phasage

L'opération doit faire l'objet d'un aménagement global en une seule phase. Toutefois, en l'absence d'accord public-privé, l'aménagement peut être engagé sur le foncier public

Exemple d'esquisse susceptible d'être compatible avec le schéma de principe (illustration non opposable aux demandes d'urbanisme, donnée à titre d'exemple et ne constituant en aucun cas une règle graphique, ni une pré-étude opérationnelle)

B. L'OAP DE BOS BEY

1. Description du site et de ses environs

Le site concerné est localisé sur le secteur du Bos Bey, entre la Maulde et la RD 940. Il est situé à l'extrême ouest et nord-ouest du lotissement du Bos Bey, il couvre une surface de 14 790 m². Il est actuellement utilisé comme terre agricole (prairie) et bordé au nord par un bosquet.

La topographie relativement plane, présentant une légère déclivité orientée nord-ouest. Toutefois cette déclivité étant très faible, elle ne gêne en rien pour que les nouvelles constructions puissent bénéficier de conditions propices pour profiter des apports gratuits de l'ensoleillement.

Le site se trouve au point le plus près à quelques dizaines de mètres au sud est de la Maulde et à plus de 380 m au nord-ouest des berges déjà entièrement construites et artificialisées de l'étang du bourg. Il est dans le prolongement direct de l'urbanisation, en transition avec les zones agricoles attenantes et fait face à la ferme de Bos Bey. L'extrémité sud du site est ainsi concerné par les périmètres de réciprocité de 100 m de 2 bâtiments agricoles.

La partie ouest du site est visible depuis le chemin de Bellevue, situé sur la rive droite de la Maulde.

2. Programme

Le programme comprend la création de 14 à 18 logements, soit en moyenne de 11 log./ha sur des parcelles de surfaces maximales de 1 000 m². La création de locaux d'activités ou de services compatibles avec le voisinage est autorisée.

Les maisons mitoyennes sont encouragées



Vue 5 : vue sur le fond du lotissement de Boy Bey depuis la partie nord du site



Vue 6 : vue sur la partie nord du site depuis le fond du lotissement de Boy Bey



Vue 7 : vue générale sur le site depuis le chemin e Bos Bey

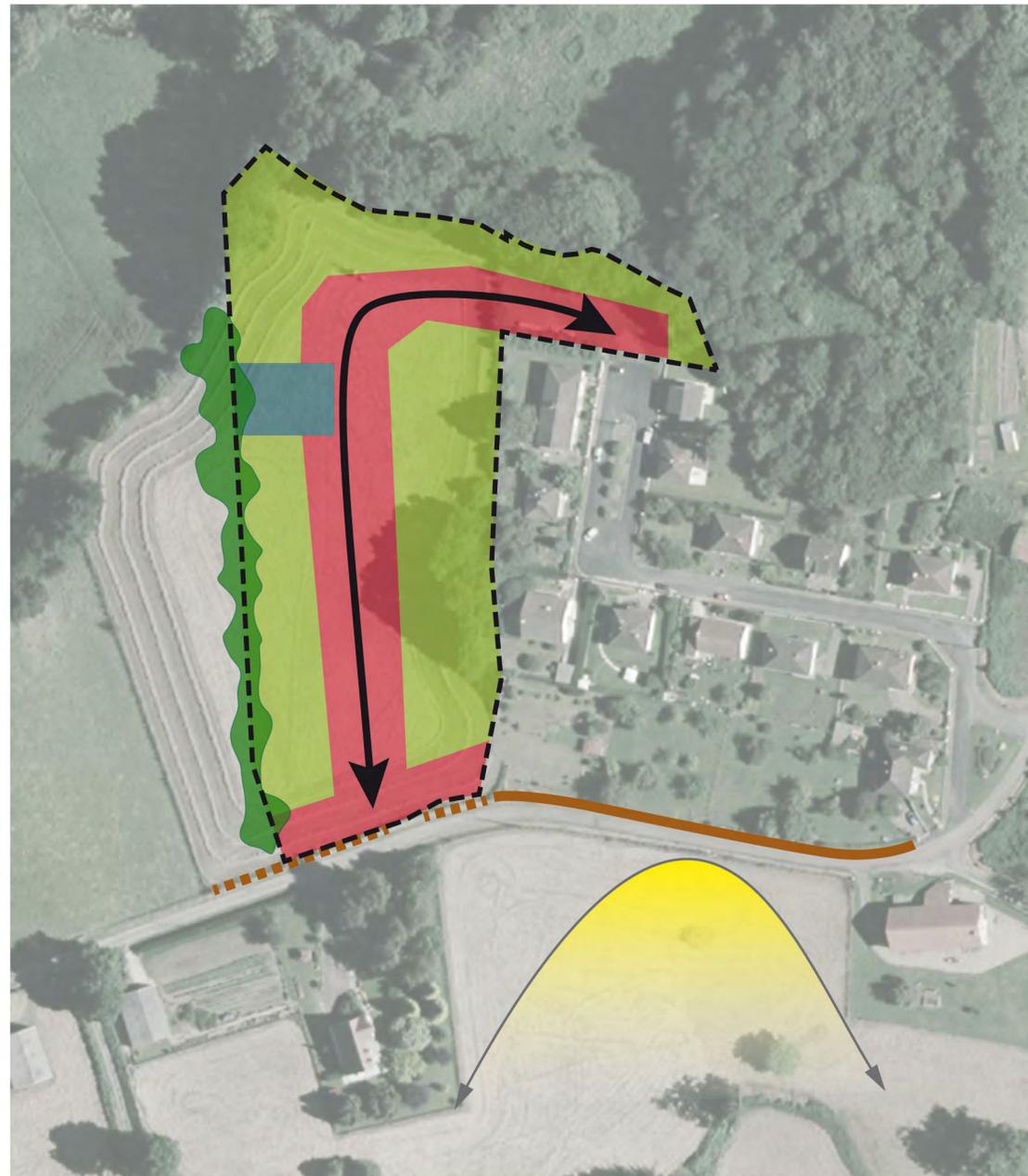
SCHEMA DE PRINCIPES

Implantations à privilégier pour :

-  les constructions
-  les jardins d'agrément
-  Anticiper un bouclage futur avec la zone 2AU
-  Préserver l'ouverture visuelle sur le Pré de l'Age
-  Constituer une haie champêtre multi strate
-  Assurer un bouclage avec le lot. de Bos Bey
-  Conserver le muret de pierre
-  Poursuivre muret de pierre



0 20 40 m



3. Principes d'aménagement

Les principes généraux consistent, en tirant parti d'éléments qui structurent le site, à :

- se baser sur les densités limitrophes, soit une moyenne brute de 11 log./ha, avec éventuellement une densité plus faible sur la marge ouest, plus rurale ;
- s'appuyer sur le bosquet au nord pour marquer les limites du site et conserver la végétation qui participe au maintien du talus ;
- planter une haie en limite ouest sur 5 m minimum de largeur afin de marquer la limite d'urbanisation ;
- reprendre la typologie du muret de clôture entre l'actuel lotissement et le chemin de Bos Bey.

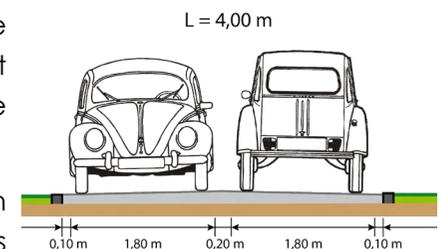
La voirie sera implantée en prolongement direct de celle du lotissement existant et rejoindra le chemin de Bos Bey au sud. Elle sera traitée de façon simple, en voie de desserte interne. Exemple de profil : chaussée d'emprise limitée (4 m maximum), passage piéton sur un côté, accotement végétalisé sur l'autre côté, éventuellement avec une noue plantée ou une tranchée d'infiltration pour gérer le pluvial. Sur des longueurs limitées et pour des sections à très faible trafic, elle pourrait être de type voie à usage partagé : chaussée et accotements enherbés d'emprises faibles, pas de séparateur entre les usages (automobiliste / piéton / cycliste) et vitesse très limitée.

Une attention particulière sera portée au traitement des limites entre les nouvelles constructions et l'existant, en veillant particulièrement à la qualité globale du quartier et à l'adressage des constructions vers la rue (les portes d'entrée seront obligatoirement localisées sur la façade la plus proche de la rue). Pour les constructions dont une des limites foncières est le chemin de Bos Bey, l'accès piéton aux parcelles s'effectuera par cette voie, et les portes d'entrée seront orientées vers elle, pour que le traitement de cette limite soit la plus qualitative et vivante possible. Pour le reste, les règles de la zone UGc du règlement s'appliquent à ce secteur.

Une vigilance sera également nécessaire quant au traitement de la limite ouest du site afin d'assurer une transition végétale harmonieuse entre les parcelles bâties et les parcelles agricoles : une nouvelle haie de type champêtre mêlant au moins 4 essences locales dont 1 arborée sera créée.



Créer le long du chemin de Bos Bey des clôtures dans le même esprit



Exemple de profil de voie interne bi-directionnelle de 4 m de large

L'imperméabilisation des sols sera limitée dans la mesure du possible afin de favoriser le cycle naturel de l'eau. Des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront mises en place pour les temporiser et les stocker. Ces eaux pourront éventuellement être réutilisées pour divers usages non nobles. Quoiqu'il en soit, le traitement des eaux pluviales sera intégré à la composition urbaine.



Exemple d'esquisse susceptible d'être compatible avec le schéma de principe (illustration non opposable aux demandes d'urbanisme, donnée à titre d'exemple et ne constituant en aucun cas une règle graphique, ni une pré-étude opérationnelle)

L'OAP À VOCATION ÉCONOMIQUE DU MOULIN DE L'EAU

1. Description du site et de ses environs

Le site concerné est localisé au nord du bourg ; il est longé par la RD 940 (la « route du bois » qui relie Peyrat à Bourganeuf). Les terrains sont occupés par l'actuel complexe sportif et l'ancien camping sur respectivement 1,2 et 1 ha, et une parcelle agricole exploitée sur 2,7 ha complète le site.

2. Objectifs de l'aménagement

Il s'agit de créer une zone d'activité dont la vocation sera d'accueillir en premier lieu une entreprise de la filière bois exigeant à la fois d'importantes surfaces pour son activité et la nécessité de la présence d'une ressource en eau à proximité immédiate en raison des processus de stockage et transformation du bois.

Dans un second temps, des activités économiques liées à l'exploitation de la ressource forestière locale et à sa transformation pourront éventuellement s'installer dans le cadre d'une mutualisation d'équipement ou de valorisation des sous-produits des entreprises déjà présentes.

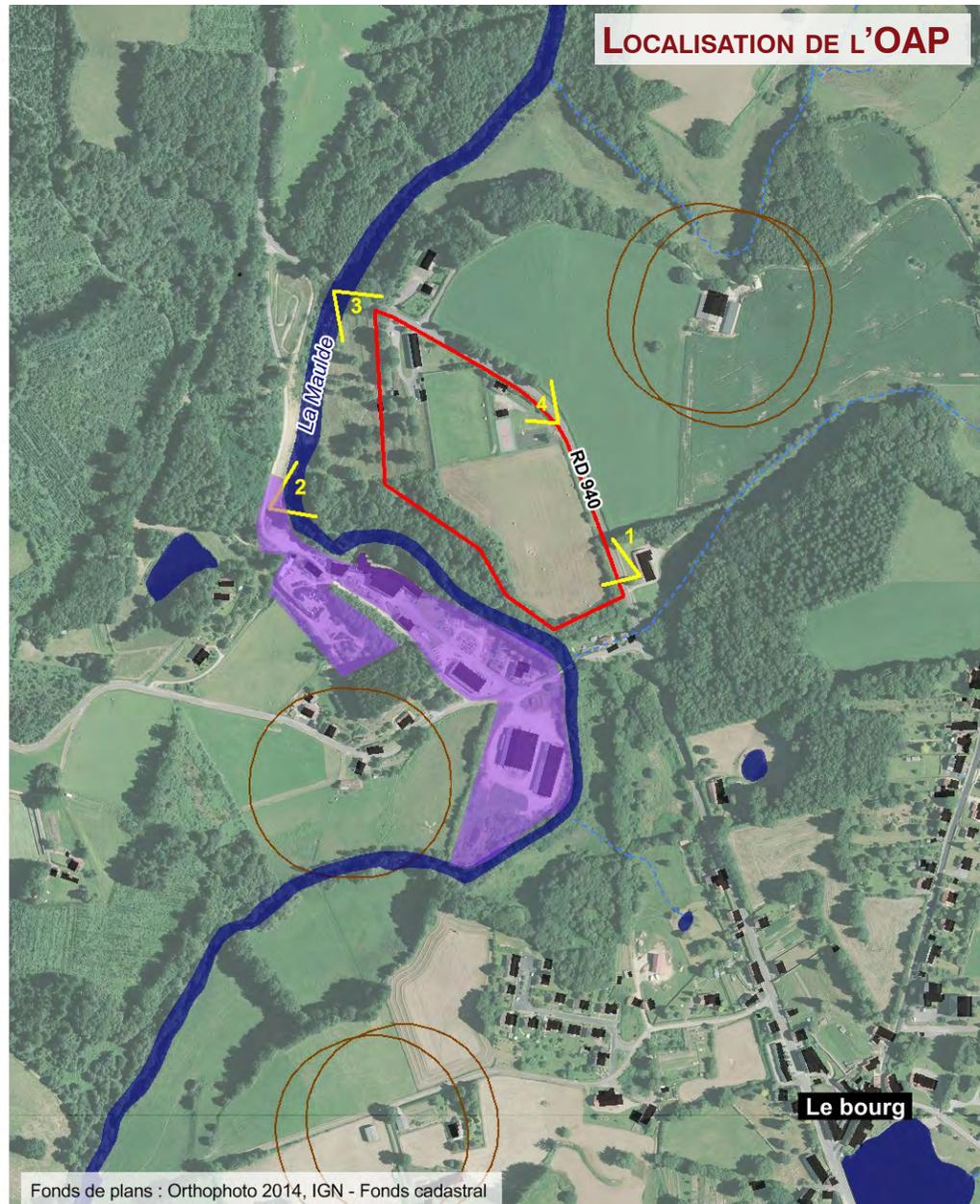
Le choix du site - en entrée nord du bourg à quelques 300 m de l'agglomération au coeur d'un paysage rural - justifie un parti pris d'aménagement paysager exemplaire. Par ailleurs, la sensibilité du milieu naturel proche - la Maulde et sa ripisylve - exige la mise en oeuvre de mesures de protection fortes pour éviter tout risque de dégradation de ces milieux par une éventuelle pollution industrielle.



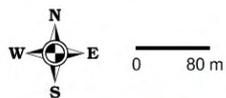
Vue 1 : vue sur la parcelle agricole en filtrée par la haie le long de la RD 940



Vue 2 : vue sur l'ancien camping depuis le nord de la zone d'activité existante



- Emprise de l'OAP
- > Localisation des prises de vues
- Zone d'activité existante
- Périmètre de réciprocité de bâtiment agricole



3. Programme

Le programme consiste à aménager en premier lieu la partie de la zone située au nord pour l'installation d'une entreprise industrielle de la filière bois. D'autres entreprises liées à la présence de la première pourront éventuellement s'installer si des espaces restent disponibles.

4. Principes d'aménagement

L'aménagement initial s'effectue en partie nord de la zone. Un permis d'aménager sur l'ensemble de la zone devra être réalisé en préalable à tout permis de construire. Il devra respecter les préconisations suivantes :

- les espaces de transition avec les espaces agricoles et naturels limitrophes seront protégés par le réseau de haies vives existant qui sera conservée (sur presque toute la périphérie du nord au sud en suivant la vallée de la Maulde) ;
- le réseau bocager qui se déploie au coeur de la zone sera dans l'ensemble conservé et renforcé, de façon au maximum à encadrer les futurs îlots ;
- les arbres présents sur l'ancien camping seront conservés ;
- une haie vive et champêtre sera maintenue et complétée le long de la RD 940 de façon à en limiter la visibilité depuis cet axe d'accès au village (haie multi-strates d'environ 10 m d'épaisseur) ;
- une épaisse haie sera également plantée sur la périphérie sud-ouest de la zone afin de limiter les vues sur et depuis le bourg ;
- les surfaces laissées libres en bordure de voie et les délaissés des aires de stationnement seront traités en espaces verts aménagés ;
- les zones de stockages ou d'équipements techniques feront l'objet d'un aménagement paysager de façon à être peu visible de l'espace public comme des constructions voisines ;
- les terrassements seront limités au maximum, ainsi la réutilisation des plateformes déjà existantes sera recherchée ;
- un espace de signalisation et d'accueil unique pour la zone sera aménagés en entrée de celle-ci, ceci afin de limiter la pollution visuelle due à un excès de signalisation ;

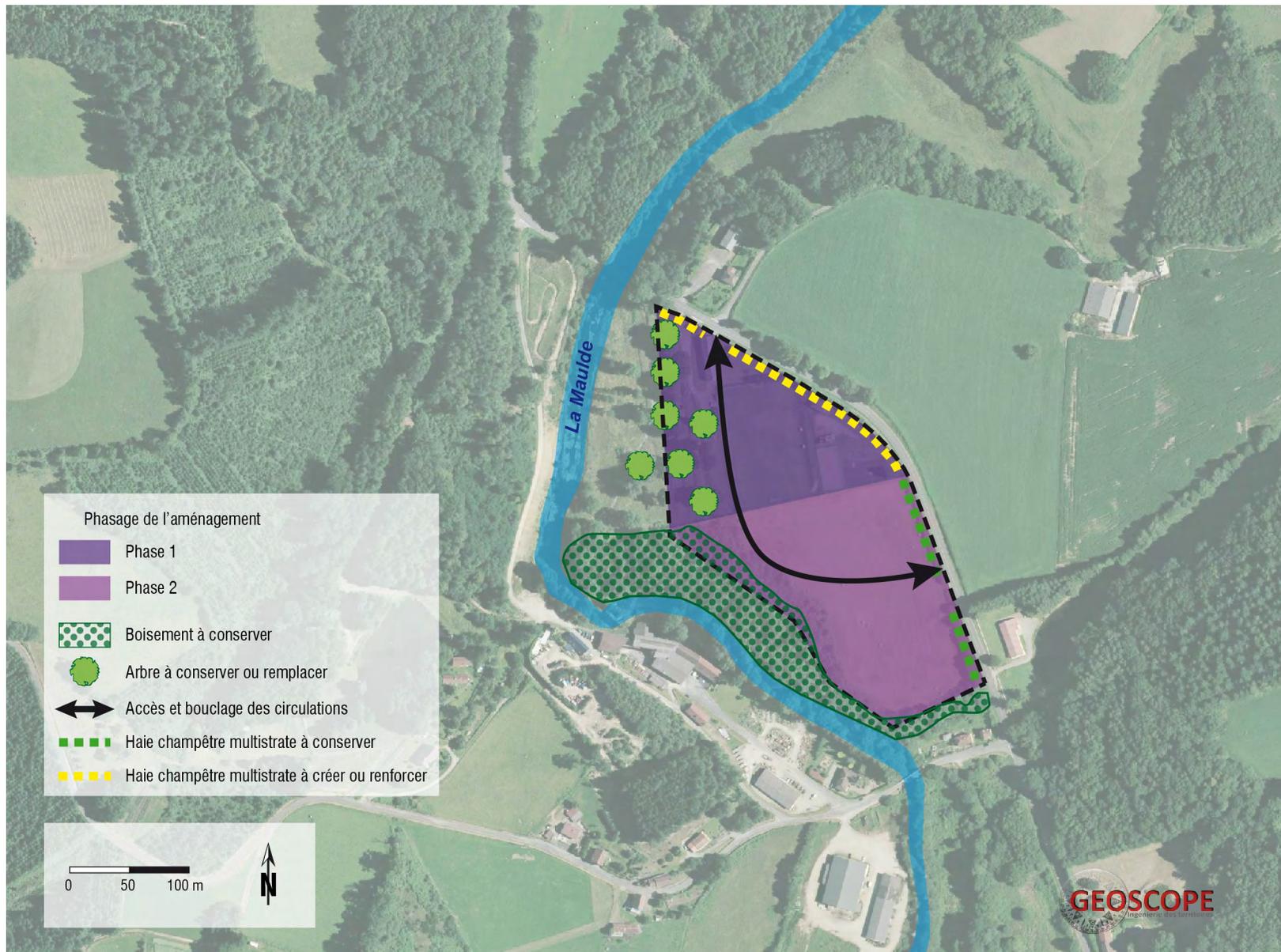


Vue 3 : *Conserver au maximum les arbres de l'ancien camping qui filtrent les vues sur la zone d'activité*



Vue 4 : *Remplacer la haie monospécifique de conifères le long du stade par une haie champêtre multistrates*

SCHÉMA DE PRINCIPES



- une signalétique de type totem (2,5 X plus haute que large) intégré au projet d'aménagement paysager sera privilégiée. Sur les bâtiments, la signalétique sera prévue en façade et non en déport du bâtiment. Dans tous les cas il sera indispensable d'éviter la surenchère visuelle, qui nuit à la lisibilité ;
- au sein de la zone, les voies seront aménagées en boucle et non en impasse afin d'éviter les aires de retournements disgracieuses et très consommatrices en surface.

Des recommandations auprès des nouvelles entreprises devraient permettre de les inciter à :

- recueillir leurs eaux de pluies à l'échelle de chaque zone et de chaque opération d'aménagement, en tenant compte de la topographie
- utiliser des matériaux faiblement consommateurs d'énergie ;
- utiliser, au-delà de la bonne implantation, les énergies renouvelables les plus appropriées (panneaux solaires, chauffage au bois, etc).

Des lots de tailles diversifiées permettant l'installation de différentes plateformes seront éventuellement prévues si l'entreprise initiale permet par une consommation plus réduite de la partie nord de la zone, la possibilité de s'installer à d'autres entreprises en lien avec la production ou les sous-déchets de celle-ci (par exemple : menuiserie, fabricant de plaquettes ou de granulés de bois...).

Les bâtiments seront implantés dans leur plus grande largeur, suivant un axe est-ouest de façon à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. Il est vivement conseillé de faire appel au cours de l'instruction du permis de construire à un architecte conseil mandaté par la commune ou la communauté de communes, ou au CAUE, et si possible, d'associer à ce professionnel, les conseils d'un architecte paysagiste.

L'usage de matériaux qualitatifs est imposé : les bâtiments auront un bardage en bois non verni sur au moins les 3/4 de leurs façades ; les couleurs claires (y compris le gris clair) sont interdites car trop visibles dans un paysage ouvert.

Les circulations seront organisées de la façon suivante : les accès tels que proposés possèdent des distances de visibilité convenables compte-tenu de la limitation de vitesse à 70 km/h existante. Un surcroît de confort pourrait toutefois être obtenu sur la sortie côté bourg et terrain

EXEMPLES DE BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ EN BOIS



Exemple d'usine de production d'éléments préfabriqués en bois
(source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



Exemple d'un hangar de stockage
(source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



Exemple de hangar (menuiserie à Pleaux, 15)

de foot en prévoyant un léger dégagement de visibilité au niveau de l'accès actuel du terrain de sport.

Le type d'aménagement (simple carrefour en T ou tourne-à-gauche) ne pourra être déterminé qu'en fonction des projets qui seront développés sur la zone, au regard de l'intensité du trafic induit par les nouvelles activités et après avis du concessionnaire du réseau (le Conseil départemental).

Afin de limiter les travaux et l'abattage d'arbres, les accès existants, s'ils offrent une visibilité et niveau de sécurité suffisant devront être réutilisés en priorité.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et les aires de stationnement devront mesurer au moins 2,50 x 5,00 m. Les matériaux employés pour le stationnement des véhicules légers seront poreux et drainants de type grave, sable, mélange terre-pierre, engazonnement sur structure alvéolée, etc. et devront être de tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Les aires de stockage seront implantées sur l'arrière de la parcelle, afin d'en diminuer leur impact visuel. Il est imposé de localiser les espaces de stockage sur les plans de permis de construire, complété d'un projet paysager.