



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Février 2016



### SOMMAIRE

- 1 – Dispositions légales
- 2 – Aménagement de la Zone Ub de « La Rochette »
- 3 – Aménagement de la Zone Ub « du Bourg »
- 4 – Aménagement de la Zone AUs de « La Prade »
- 5 – Aménagement de la Zone Ui du « Pré grand Jardin »

## 1 – Dispositions légales

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le PADD. Elles sont plus précisément définies par l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme

**Aménagement** : Les OAP peuvent être définies pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**Habitat** : les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant aux besoins en terrains constructibles, en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Elles visent à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

**Opposabilité** : Les OAP s'imposent aux aménageurs et aux constructeurs en termes de compatibilité et non de conformité ; c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

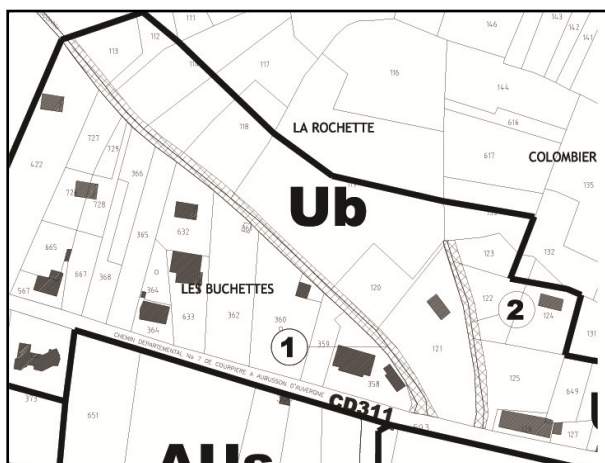
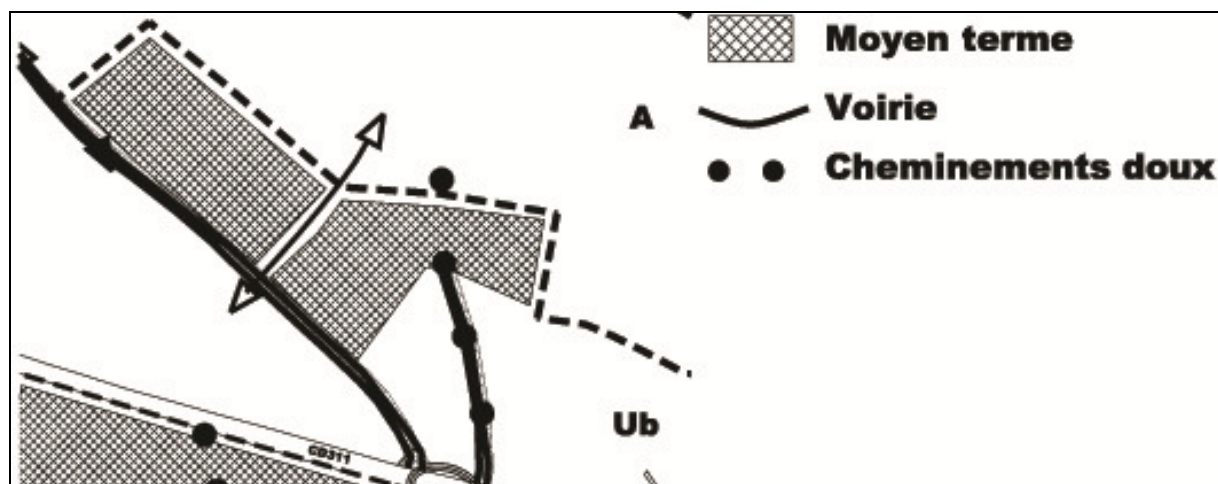
**Par extension aux zones à urbaniser**, dites zones AU – Article R 123.6 du code de l'urbanisme

La commune désirent donner une direction d'aménagement dans certaines zones Ub non construites actuellement Les OAP sur ces zones se présentent sous forme d'orientations détaillées pour chaque secteur à urbaniser, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existants à la périphérie d'une zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

## 2 – Aménagement de la Zone Ub de « La Rochette » : 1,18Ha



### 2.1 – Descriptif

Le secteur de la Rochette se situe sur le coteau d'Aubusson juste au-dessus des espaces déjà urbanisés en bordure du CD 311 et en cours de saturation. Il se situe donc en continuité du Bourg et des espaces construits au XX<sup>ème</sup> siècle. C'est le secteur le plus prisé d'Aubusson du fait de son exposition plein sud face au Lac. Il est donc classé en zone AUs à vocation d'habitat.

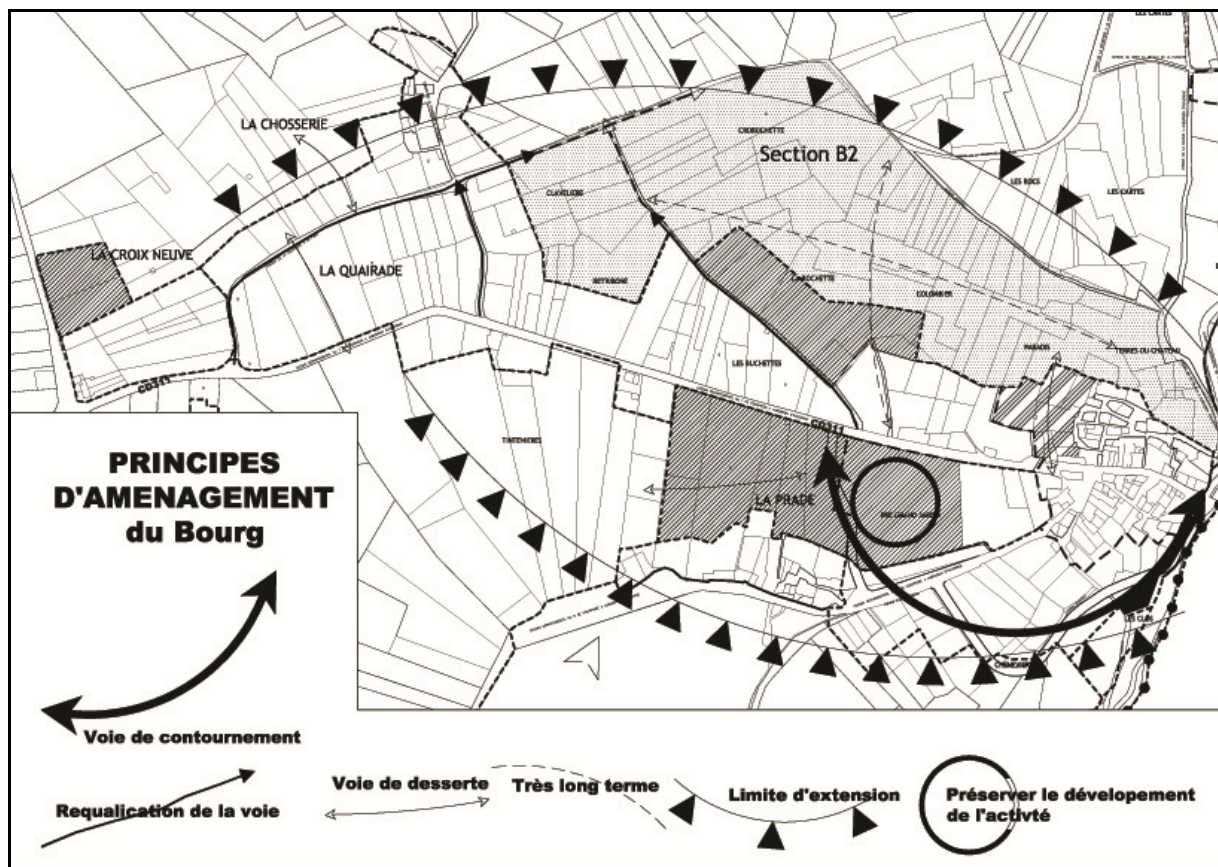
Ces espaces sont pour partie exploités en production d'herbe, en partie enrésinés récemment coupés à blanc et enfin aussi en jardin d'agrément. Ce ne sont pas des terrains à forte productivité.

## 2.2 – Objectifs :

L'urbanisation du secteur de La Rochette s'inscrit dans la poursuite de la mise en œuvre de la logique d'urbanisation définie à la primo création du POS en 1990 suite à la création du Lac : offrir à la construction ce coteau qui fait face au Lac et au sud, facile d'accès bordé en bas par le CD 311 qui offre un accès facile et une connexion avec tous les réseaux.

La création de cette nouvelle zone Ub concrétise l'ouverture progressive du coteau à l'urbanisation, d'une façon équilibrée entre les demandes dans ce secteur et le disponible constructible restant réel. Cette dernière précision est ici essentielle car une part importante des terrains du coteau (entre le Bourg et la route de la Fellolie) classés constructibles dans le POS et maintenus ainsi dans le PLU, ne sont en fait pas disponibles du fait que les propriétaires ne veulent pas les vendre, les gardant pour leurs descendants ou attendant qu'ils prennent plus de valeur du fait de leur exposition assez prisée face au lac.

L'aménagement de la zone Ub de la Rochette s'inscrit donc dans la logique d'urbanisation progressive de ce coteau dans un temps inconnu, mais selon une finalité de densification plus forte que celle actuelle du bas de ce coteau et dans une cohérence globale intégrant une rationalisation des réseaux, des accès en maintenant des espaces publics. Le schéma ci-dessous illustre cette finalité à la manière des OAP, c'est-à-dire en définissant un état d'esprit et non un schéma contraignant, lequel sera construit dans les prochaines, probablement nombreuses, décennies par les équipes municipales et communautaires sans doute (PLU Intercommunaux) en place, au fur et à mesure des actualisations des documents d'urbanismes.

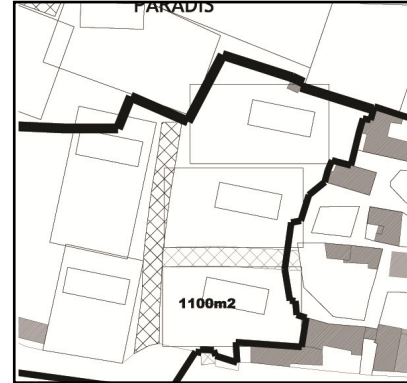
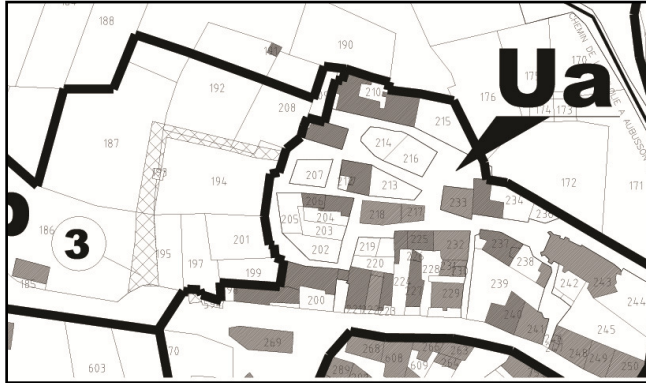




- **Espaces publics et espaces naturels**

Dans cette première partie du coteau il n'est pas prévu de réserver du terrain pour un espace public du fait de la proximité de la mairie et de son espace public ouvert.

**3 – Aménagement de la Zone Ub « du Bourg » : 0.54 Ha**



**3.1 – Descriptif**

La zone Ub du Bourg se situe en bordure Ouest du vieux bourg, c'est un espace d'assez fortes pentes occupé par des terrains d'agrément des habitations voisines (pré pour l'âne actuellement) et par des taillis spontanés.

Cette zone fait partie de la vue sur le Bourg et les taillis qui occupent la partie haute contribuent à l'étouffement du Bourg par les boisements.

Du fait de sa difficulté actuelle d'accès, un traitement spécifique de ce secteur doit être réalisé afin qu'il ne devienne pas une dent creuse.



**3.2 – Objectifs :**

Il s'agit de créer à la fois une cohérence avec le bâti ancien du Bourg attenant et une transition avec l'urbanisation pavillonnaire plus éclatée à l'Ouest sur le coteau. La voie d'accès qui sera créée

permettra à la fois de desservir ce secteur et aussi le vieux Bourg en se dégageant des contraintes de gabarit actuelles imposées par le passage par l'ancienne porte de ville, une pedde thiernoise.

### **3.3 – Principes d'aménagement**

#### **- Conditions d'ouverture**

La partie Est déjà ouverte à la construction dans le POS, le restera avec le PLU, la partie Nord Est (parcelles 187 et 192) ne pourra l'être qu'à la mise en service de la voie d'accès afin d'éviter la création d'accès privatif

#### **- Desserte et déplacements**

Voir plus haut tout ce qui a rapport à l'argumentation du nouvel accès créé. La création de cette voie, envisagée de longue date pour faciliter la réalisation de travaux par les résidents du vieux Bourg, sera engagée dès que les conditions relationnelles seront remplies avec les deux propriétaires concernés, pour que la cession des terrains de l'emprise se fasse sans heurts inutiles ni recours juridiques. Des démarches en ce sens seront engagées dès la validation du PLU.

Cette courte nouvelle voie semi urbaine de taille réduite, sera intégrée au schéma de cheminement piéton et cycliste du Bourg, en cours de révision dans le cadre de l'actualisation du Plan d'Aménagement du Bourg d'Aubusson.

#### **- Formes urbaines**

Du fait de la situation intermédiaire entre le Bourg et le coteau, il sera recherché un habitat de densité intermédiaire, 700 à 1000 m<sup>2</sup> par habitation.

Le style des habitations possibles est assez large comme sur toute la commune, incluant les toits plats et les habillages bois (cf. règlement). Le caractère « médiéval » de l'ancien bourg est trop diffus dans ce qu'il en reste pour imposer des règles particulières qui y soient liées. Par contre le travail relationnel de cohérence architecturale sera ici conduit avec plus d'attention auprès des aménageurs.

Les jardins autour des habitations seront paysagés en privilégiant les espèces locales (cf. règlement). Des suggestions d'aménagement en lien avec les anciens jardins à la française pourront être faites aux aménageurs.

#### **- Espaces publics et espaces naturels**

Dans cette zone réduite en surface, il n'est pas prévu d'espaces publics du fait de la proximité de ceux du Bourg. Il en est de même au-dessus du Bourg, dont les ruines des anciens châteaux, sont des espaces naturels aujourd'hui trop boisés, où il ne sera pas intégré d'espaces naturels autres que les jardins d'agrément dans la zone AUb du Bourg.

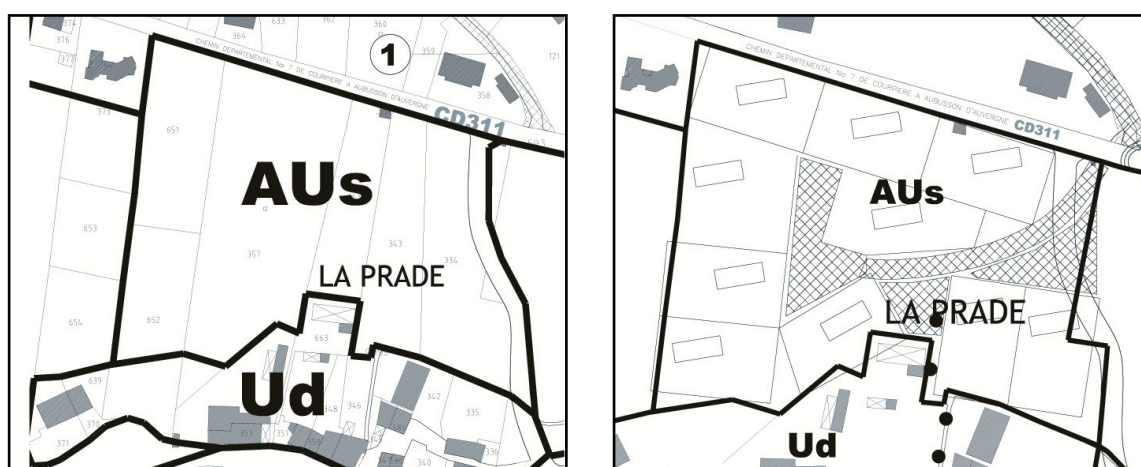
**La zone à urbaniser**, dite zone AUs – Article R 123.6 du code de l'urbanisme

L'OAP sur cette zone se présente sous forme d'orientations détaillées pour le secteur à urbaniser, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existants à la périphérie d'une zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

#### 4 – Aménagement de la Zone AUs de « La Prade » : 2,16Ha



##### 4.1 – Descriptif

Il s'agit du secteur situé en dessous du coteau, entre le CD 311 et le hameau de la Prade. C'est un terrain en pente moyenne, exploité en pâturage, qui est programmé dans le POS depuis sa création en 1990 pour une urbanisation groupée. Rien n'y a été engagé de tel à ce jour.

La création en 2012 des nouvelles voies de contournement du Bourg et d'accès au Lac, lui ont donné un large panel d'accès directement par la nouvelle route rejoignant le CD311 et la route de La Prade.

La zone AUs de la Prade devra assurer la transition entre le Bourg, le hameau groupé de La Prade et les secteurs agricoles « protégés » du « cirque naturel agricole » dominant le bassin du lac. Ces espaces déterminants pour le cadre de la base de loisirs et le point de vue Nord, vont de la limite Ouest de la zone AUs de La Prade au CD 45.





#### **4.2 – Objectifs :**

Cette zone de par sa taille et sa situation centrale entre le Coteau d'urbanisation pavillonnaire, le Bourg et la base de loisirs sera le futur espace de croissance « forte » de la commune si le contexte le demande.

Il s'agira donc d'accueillir de nouvelles populations avec un souci réel de mixité sociale, de combinaison de modes de logements. Et de développement durable.

Cet espace est actuellement le seul parmi ceux ayant une destination d'urbanisation évidente dans le mental partagé des Aubussonnais, qui puisse porter une opération groupée d'aménagement de type « éco quartier ».

La commune d'Aubusson est fortement impliquée dans la politique de développement durable de la Communauté de Communes de Courpière, au travers en particulier des activités d'éducation à l'environnement de la Catiche et du travail d'amélioration de la qualité des eaux du Lac. La zone AUs de La Prade permettra d'étendre cet engagement dans le champ de l'urbanisme, en créant un « éco village » ou ce qui sera inventé d'ici là dans cette direction. Dans le cadre de cette opération d'aménagement groupé, la création d'une chaufferie centrale pour ce quartier et toute une partie du Bourg groupé, semble à ce jour pouvoir être envisagée

Nous sommes conscients de n'être qu'au balbutiement de ce nouvel urbanisme éconologique et social, dit « durable ». Ainsi conformément au cadre légal des OAP, nous fixons ici un esprit d'aménagement, une direction et non un plan précis qui a toutes les chances d'être dépassé sous peu d'années.

#### **4.3 – Principes d'aménagement**

##### **- Conditions d'ouverture**

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au montage de l'opération groupée dans toutes ses dimensions : projet , implantation d'ensemble, types et formes d'habitats, circulations, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement (la station actuelle a été créée en intégrant cette population), ...

Compte tenu des espaces constructibles disponibles à ce jour, ce projet ne sera engagé que lorsque la population d'Aubusson atteindra 350 habitants et que la demande de locatifs et d'habitats autres que pavillonnaire permettra d'engager des investisseurs, publics et/ou privés, dans le projet.

Les éléments du rapport de présentation relatifs à la démographie réelle d'Aubusson d'Auvergne de ces 20 dernières années, prouvent l'attrait durable et en développement que présente cette zone de résidence du fait de :

- son cadre naturel de piémont : altitude réelle assez faible (450m) alors que la perception est de type « montagne »),
- sa facilité d'accès et sa proximité avec les zones d'activités de Courpière, Thiers, Lezoux et même Clermont Ferrand (40 mn de la Pardieu)
- l'attractivité du lac, de son cadre naturel vaste et très accessible, de ses activités de loisirs et sportives dont l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement de la Communauté de Communes pendant toutes les vacances scolaires
- la dynamique sociale qui y existe (plus de 70 jeunes de moins de 20 ans sur 250 habitants) ; la première population qui s'installe actuellement sur Aubusson, ce sont des couples de 30 à 40 ans avec enfants.
- la large gamme de services disponible sur Courpière à 10 mn (écoles, santé, commerces, ...)

Au regard des tares environnementales et sociales incontrôlées à ce jour de nos centres urbains, nous pensons que cette dynamique de population a de bonnes chances de se poursuivre et peut être de s'amplifier sur Aubusson pendant plusieurs décennies. Si c'est le cas, l'ouverture de la zone AUs de La Prade pourrait se faire au milieu des années 2020 ?

- **Desserte et déplacements**

La création en 2012 des nouvelles voies de contournement du Bourg et d'accès au Lac, ont créé des possibilités d'accès directement par deux côtés de cette zone globalement « carrée ». L'implantation d'ensemble de la zone pourra valoriser ces deux possibilités en les combinant ou pas.

Une desserte douce vers la route de la Prade et le Lac devra être intégrée au projet ; il en a déjà été créé une en bordure Ouest de la nouvelle route reliant le CD 311 et la route de La Prade.

- **Formes urbaines**

Cette opération vise la réalisation combinée de locatifs et de lots accessibles à la propriété pour des maisons individuelles (mixité) pouvant être « accolées » en partie.

La densité sera assez forte à la fois dans un souci de cohérence vis-à-vis du Bourg et du hameau groupé de La Prade, et de frugalité d'espace. Compte tenu de la combinaison imaginée d'habitat individuel éventuellement partiellement juxtaposé, de collectifs et d'espaces publics, il est impossible à ce stade de chiffrer la densité globale ; on peut seulement indiquer que les espaces en habitat individuel pourraient utiliser chacun environ 400 à 600 m<sup>2</sup>.

Globalement la zone AUs de La Prade devrait pouvoir accueillir à terme une centaine d'habitants.

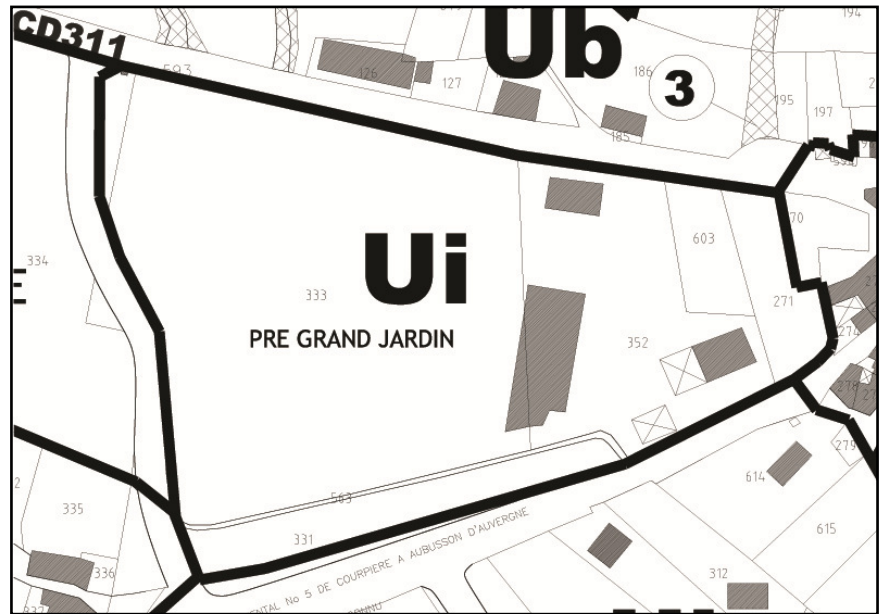
- **Espaces publics et espaces naturels**

La densité prévue pour la zone AUs de La Prade et le sens de son urbanisation « durable », imposent la création d'espaces publics et d'aménagements « naturels ». Partant d'une prairie, il s'agira forcément d'espaces créés, adaptés à une fréquentation régulière. Ces espaces partagés seront reliés bien sûr aux cheminements doux. Un aménagement paysager pourra créer une coupure avec le CD 311 sans masquer trop la vue à partir du coteau pour ses résidents.

## 5 – Aménagement de la Zone Ui du « Pré grand Jardin »

### 5.1 – Descriptif

La zone Ui du Pré Grand Jardin est la continuité de l'espace occupé de longue date par la scierie voisine. Cette parcelle d'herbage moyennement pentue appartient d'ailleurs en totalité à la même famille. Cet espace est prévu depuis la création du POS en 1990 pour une extension de l'activité de cette entreprise. Cela pourrait concerner en particulier le transfert, l'extension et l'automatisation de son parc à



grumes, actuellement situé à l'Est du bâtiment industriel vers le Bourg. La création des nouvelles voies en 2012 a rendu ce projet plus facilement réalisable en offrant des accès à plat.

### 5.2 – Objectifs :

Ainsi qu'il a été prévu depuis 1990, cet espace doit permettre à l'entreprise de transformation du bois d'assurer son développement et donc sa pérennité.

Le débat du maintien ou pas de cette entreprise en proximité du Bourg est à la fois logique, récurrent et sans objet :

- Une partie des résidents du Bourg, nouveaux ou de passage surtout, expriment une gêne du fait du



bruit, en particulier celui de la tronçonneuse sur le parc à grumes actuel.

- Les mêmes après quelque temps ou les plus anciens émettent plutôt un avis favorable au travers l'animation créée bien en phase avec la vie d'un village de montagne

Ce débat est donc une affaire de perception sans possibilité de trancher. Cette entreprise qui a développé il y a 10 ans sur Courpière un atelier de fabrication semi automatisé de seconde transformation du bois, embauche une quinzaine de salariés et est prospère dans le secteur prioritaire de valorisation de la forêt auvergnate. A ce jour elle est là, vit bien et en assez bonne harmonie avec le village.

Le secteur de la transformation du bois est en pleine évolution, nul ne peut dire ce qu'il adviendra de cette scierie dans quelques années. La zone AUi créée vise à lui conserver son droit d'existence et d'adaptation de ses process à un moindre impact, sonore surtout, sur la population.

D'autres activités économiques artisanales ou commerciales de taille réduite, pourraient également s'installer sur cette zone en complément de la scierie existante ; une attention forte serait alors porter aux gênes qu'elles seraient susceptibles de créer.

### **5.3 – Principes d'aménagement**

#### **- Conditions d'ouverture**

La zone Ui du Pré Grand Jardin est ouverte à l'urbanisation dans le POS depuis 1990, elle le reste dans le PLU sans autre délai vu que les accès sont opérationnels et les réseaux tous disponibles en périphérie immédiate.

#### **- Desserte et déplacements**

Cette zone à la forme trapézoïdale est bordée par des voies publiques, directement sur 2 côtés et au travers d'une étroite bande de terrain communal au Sud sur un troisième côté. Son aménagement intérieur et les circulations associées, disposent donc d'une large palette de possibles en fonction des activités implantées.

Compte tenu de la nature de son urbanisation, il n'est pas prévu de cheminements doux ouverts au public au sein de cette zone. Toutefois le stationnement des véhicules du personnel employé sur ce site sera inclus aux espaces aménagés avec un souci d'esthétique qui pourra conduire à des liaisons douces entre les parkings et les lieux d'activité.

#### **- Formes urbaines**

Il s'agit ici d'implantations « artisanales, commerciales ou industrielles » dont l'emplacement et l'architecture ont en premier une finalité opérationnelle liée à l'activité. Le règlement borde le champ des possibles et des échanges auront obligatoirement lieu autour des projets déposés.

#### **- Espaces publics et espaces naturels**

Aucun espace public n'est prévu dans cette zone.

Le Sud du secteur est bordé par un bief qui aliment l'ancienne scierie de La Prade. En périphérie de ce ru, dans les limites définies par le règlement, une attention particulière sera portée aux aménagements réalisés afin de garantir la préservation de la qualité des eaux.

Au sein même de la zone et en fonction de la nature des activités et des aménagements, il sera encouragé un paysagement permettant d'intégrer au mieux ces derniers dans la cohérence visuelle globale du secteur. Il pourra s'agir d'espaces en herbe et de plantations d'arbres ou d'arbustes.

Dans le même état d'esprit, une attention particulière sera apportée à l'aménagement des bordures de la zone pour le traitement de la vue à partir des voies de circulation, sans nuire à la visibilité éventuellement indispensable à certaines activités.