

Commune de Besse-et-Saint-Anastaise

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



4. OAP

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Décembre 2022

Réf : 45501 - 48501

Prescription : Délibération du conseil municipal du 29 novembre 2012

Arrêt : Délibération du conseil municipal du 19 avril 2019

Approbation : Délibération du conseil municipal du 4 février 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 29 avril 2021

Révision allégée n°1 approuvée par DCM du 8 décembre 2022

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
OBJECTIFS GENERAUX D'AMENAGEMENT A METTRE EN ŒUVRE	5
ZONE AUG3 « RUE DE LA CROIX DE LA COMBE/RD36 »	12
ZONE AUG « CROIX DE LA COMBE »	14
ZONES AUG ET AUG3 - ILLUSTRATION DU PROPOS	16
ZONES NHT - NHT* « PERTUYZAT »	17

PREAMBULE

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 réglementaires, 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.

Le Plan Local d'Urbanisme de Besse-et-Saint-Anastaise a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U (urbanisés) et AU (à urbaniser) au plan de zonage :

- **U** Secteurs directement urbanisables. Ces secteurs ne font pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **AUg** Secteurs urbanisés à terme. Une OAP complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, **la commune a identifié 2 secteurs de développement** sur le bourg de Besse qui font l'objet d'une orientation d'aménagement.

Ce choix relève d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU. Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Besse-et-Saint-Anastaise.

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.

OBJECTIFS GENERAUX D'AMENAGEMENT A METTRE EN ŒUVRE

OBJECTIF N°1 : INTEGRER LE PROJET D'AMENAGEMENT DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

L'intégration d'un nouveau quartier dans son environnement paysager suppose la prise en compte des spécificités du site : configuration parcellaire, tissu bâti environnant, éléments paysager existants (talus, boisement, arbres isolés,...), topographie, situation en périphérie de la ville ou intra-muros, vues existantes, cheminements existants, ...

Les futurs projets d'aménagements devront donc indiquer et/ou prévoir :

- les conditions de desserte du secteur,
- les liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- le maintien des plantations de qualité,
- les espaces communs le cas échéant.

➔ Préserver l'ambiance locale

De façon générale, il semble important de conserver dans l'aménagement des futurs quartiers une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg dans lequel il s'insère. Il est ainsi recherché des traitements du bâti, des espaces publics et des voiries qui respectent la typologie locale.

➔ Le traitement des clôtures

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents.

Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (oies, places,...).

Une unité sera ainsi recherchée avec l'existant afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage.

Dans une ambiance urbaine plus ouverte telle que celle l'on peut rencontrer au niveau des extensions du bourg de Besse sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. L'accompagnement de ces dispositifs en « dur » pourra alors se faire à l'aide d'éléments végétaux constituant ainsi une transition progressive avec le paysage environnant. Elles pourront également s'accompagner d'un grillage pouvant se « fondre » dans la végétation.

Des compositions d'essences variées locales seront privilégiées.

Les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales pourra être plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée.



Principes de traitement des clôtures pouvant être mis en place

OBJECTIF N°2 : INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DES FUTURS QUARTIERS POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement qui seront mis en place sur les différentes zones à urbaniser définies au PLU de Besse-et-Saint-Anastaise devront chercher à mettre en œuvre, lorsque cela est possible :

- des espaces communs de respiration,
- la préservation et la valorisation des éléments paysagers existants du site (haies, fossés, vues,...),
- une hiérarchisation des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, centre bourg),
- une gestion raisonnée du stationnement avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- la récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager,
- l'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- l'intégration de la notion de constructions environnementales au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement.

➤ Des infrastructures routières adaptées au contexte local

Il apparaît essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse ; le but étant d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

Les voiries internes des lotissements seront donc dimensionnées en fonction de leurs rôles dans le futur quartier :

- En tant que dessertes principales, elles identifieront les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement), aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée devra être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité aux véhicules à moteur.
- En tant que dessertes secondaires ou unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation, la voie pourra être partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) afin de donner la priorité aux déplacements doux.



Exemple de desserte principale identifiant les espaces de mobilité



Exemple de voie partagée dévolue à chaque mode de déplacement

➤ Une gestion des eaux pluviales mutualisées

Lorsque cela est possible, certaines zones à urbaniser pourront recevoir un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple.

Sur tous les aménagements, la limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).



Exemple de traitement des eaux pluviales



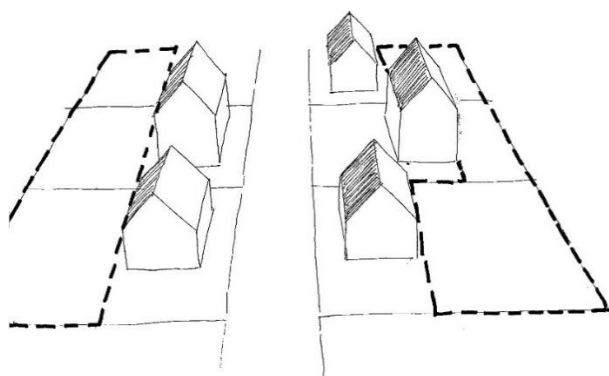
➔ Une implantation optimale des constructions

En fonction de la topographie des différentes zones à urbaniser, le découpage des différents lots devra pouvoir privilégier une orientation Nord/Sud des constructions favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et une ouverture sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de la commune,
- elle dégager un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,
- elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots

Les différents projets d'aménagement pourront pour cela mettre en place des polygones d'implantation pour les futures constructions.



L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

L'implantation aléatoire des constructions rend très présentes les maisons voisines, multiplie les vis-à-vis et rétrécit les jardins.

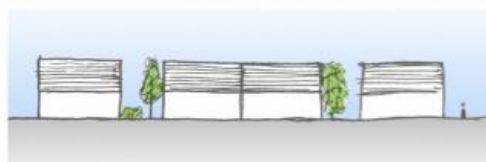
Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.

Lorsque les maisons sont plus proches de la voirie, l'ambiance de rue réapparaît. En fonction de l'orientation du terrain, les maisons peuvent être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter de l'ensoleillement. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue peut être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs. L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Mais il est préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.

Sur les parcelles vastes, les grands vides entre constructions les isolent fortement, d'où l'intérêt des parcelles plutôt étroites. Celles-ci induisent un rapport entre plein et vide, au niveau des façades sur rue, qui est de l'ordre du cadrage sur le jardin ; tandis que dans des parcelles trop larges, les maisons sont isolées et n'entretiennent plus de rapport les unes avec les autres.



Parcelles larges (25x25) : maisons isolées les unes des autres, prédominance du vide



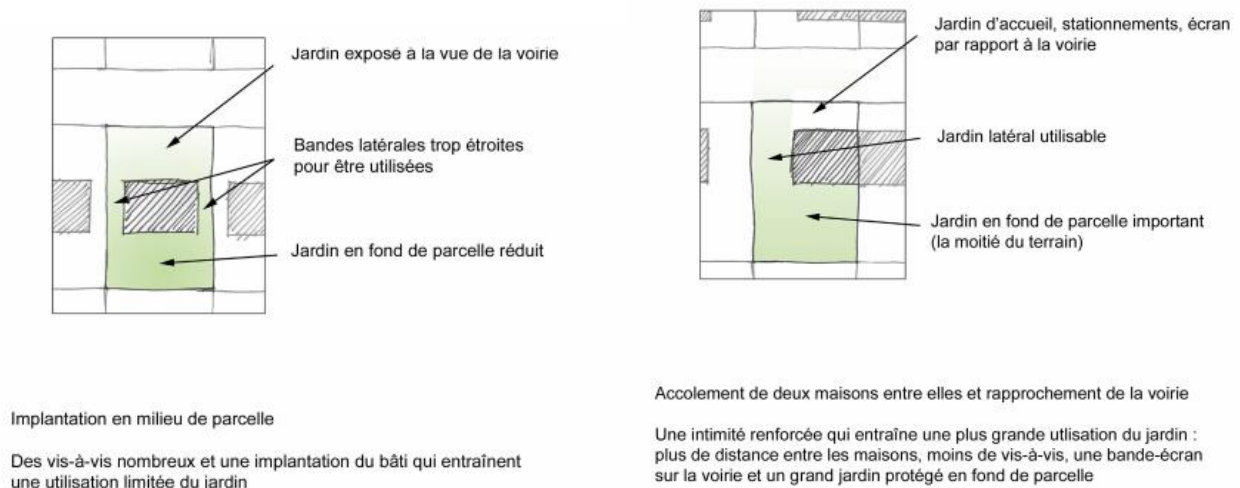
Parcelles moins larges (15x42) : prédominance du bâti par la création d'un front quasi continu avec des cadrages sur les jardins

Un rapport plein/vide selon l'implantation de la maison et le parcellaire qui détermine l'ambiance de la rue

Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013.

➔ Vers des espaces de jardins plus confortables

L'implantation sur la parcelle pose aussi la question de l'utilisation du jardin : lorsque la maison est implantée au milieu de sa parcelle, le jardin est morcelé en plusieurs petits morceaux, tous sous le regard d'au moins un voisin. La partie située devant la maison est sous le regard de la rue, et les couloirs sur les côtés sont difficilement utilisables. Le jardin devant la rue sera alors réduit pour augmenter la surface du jardin de derrière, plus abrité. Pour les couloirs du côté, accoler deux maisons sur une limite permet d'avoir un jardin latéral plus large que l'on pourra alors utiliser. On a également moins de vis-à-vis, et donc, paradoxalement, plus d'intimité. Un petit jardin de ville, entouré de murs ou de haies peut souvent être plus intime que ces vastes pelouses.

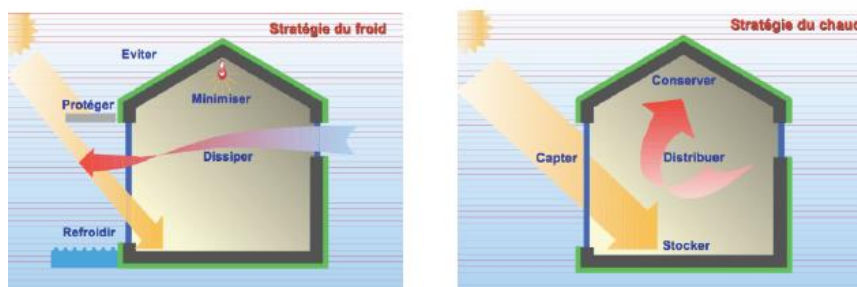


Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013.

➔ Promouvoir une construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de matériaux respectueux de l'environnement,...) pouvant répondre à la RT2012.

Une implantation optimale des futures constructions permettra également de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les principes du confort d'été et d'hiver



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

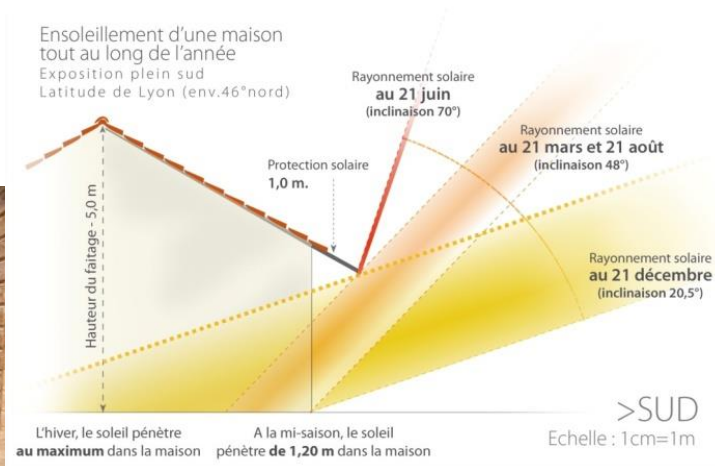
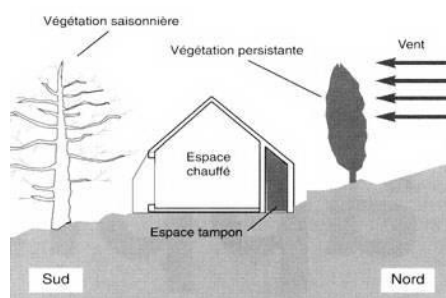
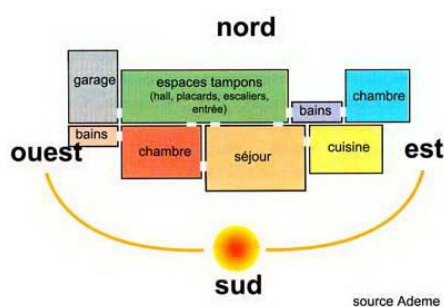
Les futurs projets seront adaptés au terrain et non l'inverse.

L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

Les bâtiments compacts seront privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée permettra d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



Exemple de brise-soleil pouvant être mis en place.

➔ Traitement des espaces communs et modes doux



Images références : principe d'aménagement d'un espace vert collectif.



Les espaces verts publics seront plantés d'espèces rustiques nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets.

Principe de traitement de la voirie interne à mettre en place :

- Limiter l'utilisation de matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé.
- L'aménagement d'un maillage doux piéton/cycles en contre-allée permettra de relier les différents chemins existants. L'ensemble des circuits doux recevra un traitement perméable de type sable stabilisé.
- Planter des arbres le long de la voie de façon ponctuelle et aléatoire.
- Regrouper les stationnements sous forme de « poches » et végétaliser ces dernières afin d'en limiter l'impact.
- Utiliser des essences végétales de même nature que celles présentes sur le site.



Exemples de matériaux pour le traitement du sol des espaces communs

Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013.

O.A.P. PROGRAMMATION

zone AUg3, rue de la Croix de la Combe / RD36, bourg de BESSE et SAINT ANASTAISE

Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra se faire en 2 phases : la seconde étant conditionnée au remplissage complet de la première.

Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.



zone AUg, Croix de la Combe, bourg de BESSE et SAINT ANASTAISE

Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au remplissage de la tranche 2 de la zone AUg3 à hauteur de 60%.

Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

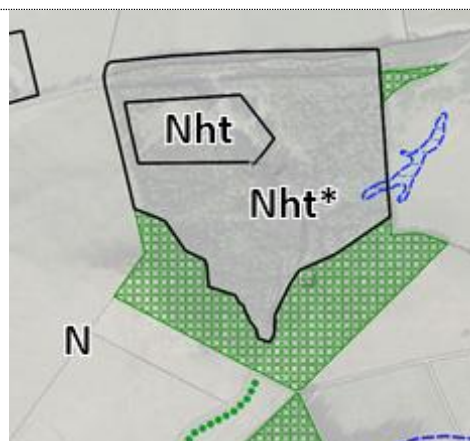


Zones Nht - Nht*, Site de Pertuyzat

Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

L'aménagement de cette zone pourra se faire en 2 phases, notamment en fonction des besoins en matière de stationnement (phase 2).

L'aménagement de la phase 1 pourra se faire au fur et à mesure de l'émergence des projets de construction (hébergements, locaux techniques et d'accueil...) et de l'opportunité des installations de loisirs.



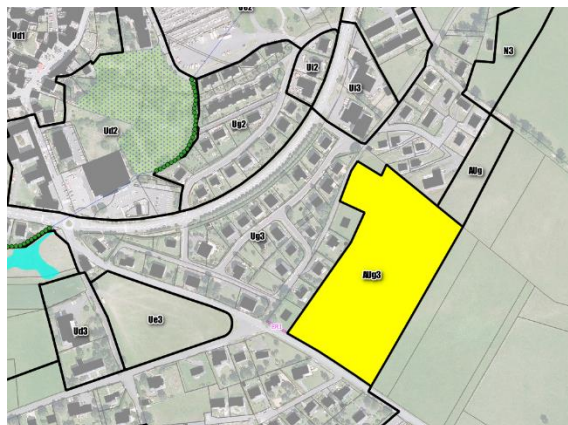
O.A.P.

ZONE AUG3 « RUE DE LA CROIX DE LA COMBE/RD36 »

BESSE-ET-SAINT-ANASTAISE

CONTEXTE

- Secteur situé au Sud-Est du centre bourg.
- Références cadastrales : ZM156 (partiellement).
- Surface parcelle entière : 28 279 m²
- Superficie de la zone AUG3 : 26 612 m².
- La zone n'est pas concernée par la présence de zones humides, ni par la présence d'argiles en sous-sol.
- La zone n'est concernée par les corridors du SRCE.
- La parcelle n'est pas inscrite au RPG 2016.
- Les équipements (Eau, assainissement, téléphone, électricité) se situent à proximité.
- Sensibilité paysagère : le terrain présente une légère butte en partie Est.



Vue de la zone AUG3 depuis la RD36

ENJEUX ET OBJECTIFS

Le site concerné se situe dans une zone AUG et correspond à une parcelle unique pouvant partir rapidement à l'urbanisation. La proposition d'OAP vise à garantir la réalisation de plusieurs constructions, et non pas d'une seule.

Cette extension de la trame bâtie du bourg de Besse vise à conforter la forme urbaine. Le remplissage de ce secteur permettra de redéfinir la silhouette du bourg en entrée Est.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de cette vaste parcelle afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser. Il s'agit ici de :

- Proposer un nouveau lieu de vie,
- Maîtriser la constructibilité de cette parcelle en situation stratégique d'entrée de bourg,
- Préserver les aménités paysagères existantes.

ORIENTATIONS ou « comment traduire les objectifs ? »

HABITAT • Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).	• La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant. • Un minimum de 19 logements sera recherché sur la zone. (26 612 m² (surface de la zone) - 25% (voirie, espace vert...) = 19 959 m² 19 959 m² / 1 000 m² par logement = 19 logements).
AMENAGEMENT • Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.	• Située en entrée Est du bourg de Besse, ce nouveau quartier doit être conçu comme un prolongement de la structure actuelle de la zone d'extension du centre bourg, tout en affichant une optique de mise en valeur de la frange urbaine. Pour se faire, l'OAP développe un parti pris paysager relativement marqué, en lien direct avec l'existant, notamment la structure topographique du site. En effet, l'idée génératrice de cette OAP est l'utilisation de la « butte » existante en partie Est du site comme un élément de composition à part entière de ce futur quartier, un faire-valoir du lieu et au-delà, de l'entrée du bourg. Ainsi, une trame verte structurante sera mise en œuvre sur toute la frange Est du site, limitant ainsi les vues portées sur le secteur depuis la RD36 tout en créant une unité affirmant le caractère rural paysager, identitaire du territoire. • La hauteur des constructions sera mise en adéquation avec l'environnement existant afin de maintenir la silhouette du bourg et les vues qualitatives portées depuis la RD36. Une hauteur de 4 m à l'égout est demandée. • Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.
TRANSPORT DEPLACEMENTS ET • Viser un raccordement aux espaces environnants.	• Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site. Le principe viaire adopté est de raccorder ce futur quartier à la RD36 et à la rue de la Croix de la Combe. La possibilité d'un raccordement avec la zone AUG contigüe pourra être envisagée. • La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons. • Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération. • La création de cette nouvelle voie complètera le réseau viaire. Elle sera accompagnée de cheminements doux. La mise en place des modes doux est un critère important à l'aménagement du secteur car ils permettront de relier facilement le centre bourg et l'arrêt de bus du réseau Transdôme en direction d'Issoire et de Clermont-Ferrand.

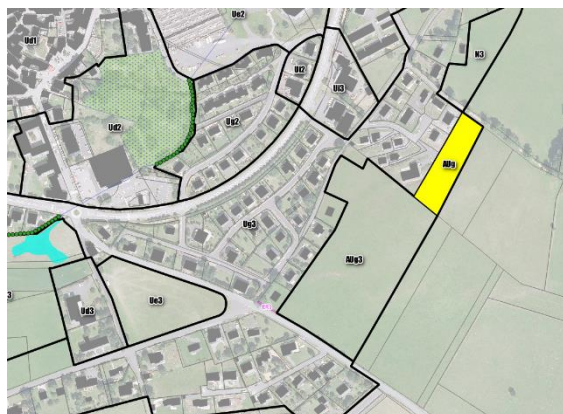
O.A.P.

ZONE AUG « CROIX DE LA COMBE »

BESSE-ET -SAINT-ANASTAISE

CONTEXTE

- Secteur situé au Sud-Est du centre bourg.
- Références cadastrales : ZM87 (partiellement).
- Surface parcelle entière : 10 252 m²
- Superficie de la zone AUG : 4 486 m².
- La zone n'est pas concernée par la présence de zones humides, ni par la présence d'argiles en sous-sol.
- La zone n'est concernée par les corridors du SRCE.
- La parcelle n'est pas inscrite au RPG 2016.
- Les équipements (Eau, assainissement, téléphone, électricité) se situent à proximité.
- Sensibilité paysagère : de par la topographie, le terrain n'est pas visible depuis les principales voies d'accès au bourg.



ENJEUX ET OBJECTIFS

Le site concerné se situe dans une zone AUG et correspond à une parcelle unique pouvant partir rapidement à l'urbanisation. La proposition d'OAP vise à garantir la réalisation de plusieurs constructions, et non pas d'une seule.

Cette extension de la trame bâtie du bourg de Besse vise à conforter la forme urbaine. Le remplissage de ce secteur permettra de redéfinir la silhouette du bourg sur sa frange Est.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de cette vaste parcelle afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser. Il s'agit ici de :

- Proposer un nouveau lieu de vie en partie Est du bourg en complément des quartiers d'extension existants aujourd'hui saturés,
- Maîtriser la constructibilité de cette parcelle.

ORIENTATIONS ou « comment traduire les objectifs ? »

HABITAT • Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).	• La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant. • Un minimum de 3 logements sera recherché sur la zone. $(4\,486\text{ m}^2 \text{ (surface de la zone)} - 25\% \text{ (voirie, espace vert...)}) = 3\,364\text{ m}^2$ $3\,364\text{ m}^2 / 1\,000\text{ m}^2 \text{ par logement} = 3 \text{ logements}$
AMENAGEMENT • Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.	• Située en frange Est du bourg de Besse, dans la continuité des zones Ug et AUG3, ce nouveau quartier doit être conçu comme un prolongement de la structure actuelle du bourg, tout en affichant une optique de mise en valeur de la frange urbaine. Pour se faire, une trame verte structurante sera mise en œuvre sur toute la frange Est du site en créant une unité affirmant le caractère rural paysager, identitaire du territoire. • Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.

TRANSPORT DEPLACEMENTS ET • Viser un raccordement aux espaces environnants.	• Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site. Le principe viaire adopté est de raccorder ce futur quartier au Chemin de la Croix de la Combe avec une possibilité de raccordement avec la zone AUg3 contigüe. • La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons. • Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération. • La création de cette nouvelle voie complètera le réseau viaire. Elle sera accompagnée de cheminements doux. La mise en place des modes doux est un critère important à l'aménagement du secteur car ils permettront de relier facilement le centre bourg et l'arrêt de bus du réseau Transdôme en direction d'Issoire et de Clermont-Ferrand.
---	--

O.A.P.

ZONES AUG ET AUG3 – ILLUSTRATION DU PROPOS



- routes principales existantes
- routes secondaires existantes
- - - principe de desserte à créer
- principe de desserte piétonne à créer
- /// zone tampon végétalisée à aménager
- - - aménité paysagère à conserver (butte)

Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol, loi sur l'eau...).

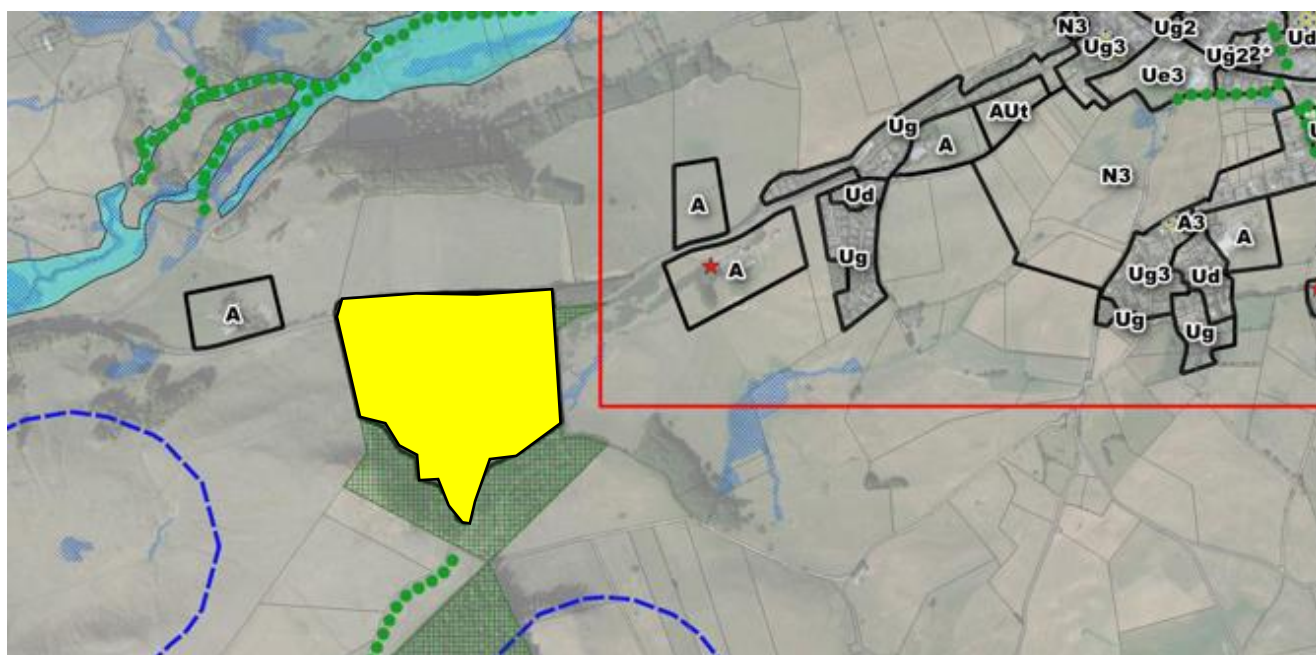
O.A.P.

ZONES NHT – NHT* « PERTUYZAT »

BESSE-ET -SAINT-ANASTAISE

CONTEXTE

- Secteur situé entre Besse et Super-Besse, sur la RD149, à proximité du lac Pavin
- Références cadastrales : ZY 01 -en partie-, ZY 02, ZK 75 -en partie- et ZK 80.
- Surface concernée : 20.22 ha



ENJEUX ET OBJECTIFS RECHERCHES

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce vaste secteur afin de **de permettre le développement d'un pôle d'attractivité dit « 4 saisons » sur le site de Pertuyzat** dans la logique de diversification de l'offre touristique et sportives déjà mise en œuvre à Super-Besse, en liaison avec l'ENS Pavin-Sancy situé à proximité.

L'extension de la zone Nht est stratégique : elle intègre un vaste massif forestier, accueille déjà un restaurant, est le point de départ d'itinéraires de ski de fond, de raquettes, de randonnée pédestre, de circuit VTT, est située à proximité immédiate du centre bourg de Besse, de la station de Super-Besse et de l'ENS du lac Pavin, site de pêche et d'escalade prisé.

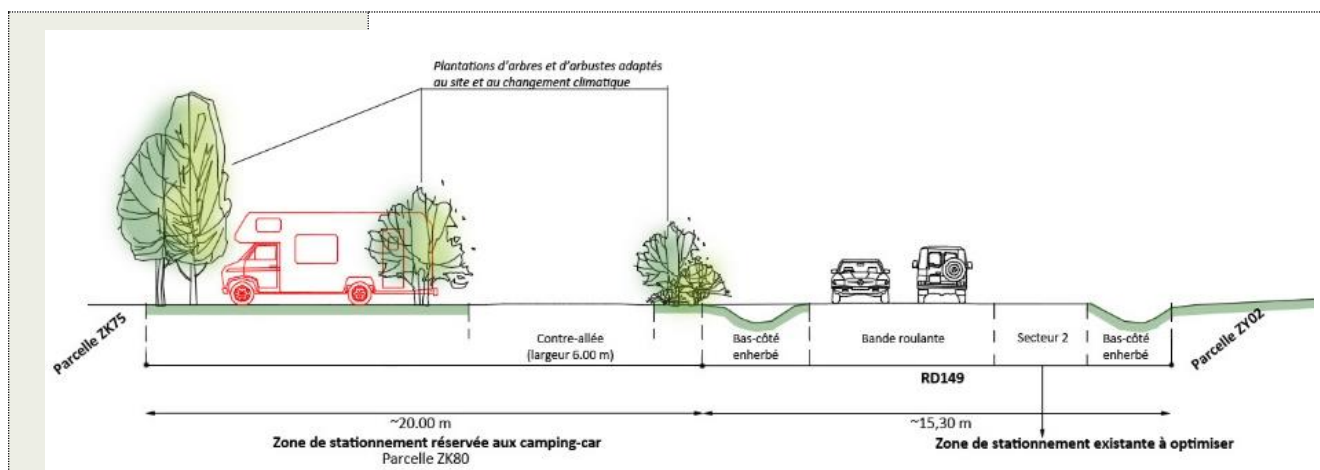
Des aménagements respectueux de l'environnement devront ainsi être réalisés afin :

- **D'intégrer les futurs aménagements, activités et stationnements dans le maillage écologique et paysager du territoire en valorisant le patrimoine paysager notamment forestier, existant.** La zone s'inscrivant dans un environnement qualitatif, hautement identitaire, les aménagements projetés devront mettre en scène une ambiance « naturelle », par la préservation des structures végétales en présence et l'intégration d'une végétation nouvelle adaptée au site et aux changements climatiques. Une attention particulière devra être apportée à la réalisation des espaces de parking afin d'assurer leur intégration optimale (limitation de l'imperméabilisation des sols, traitement paysager qualitatif...).

- De préserver la topographie du site afin d'intégrer de façon optimale l'ensemble des futures activités touristiques projetées dans l'environnement forestier du site. La zone présente :
 - une topographie marquée en direction de l'Est / Nord-Est,
 - une ancienne zone de stockage de matériaux,
 qui devront faire partie de la réflexion qui sera menée dans le cadre des futurs aménagements.
- Une attention particulière devra être apportée lors des opérations d'aménagement afin de maintenir le fonctionnement hydrologique de la zone humide identifiée.
- Conserver et valoriser les vues sur et depuis le grand paysage.
- De favoriser la découverte du site par des modes de déplacements propres (pédestres, cycles, cheval..).

ORIENTATIONS ou « comment traduire les objectifs ? »

• Viser une intégration optimale du projet dans son ensemble et une capacité d'accueil raisonnable en lien avec les enjeux environnementaux portés par le territoire.	• Afin d'assurer une bonne insertion du projet dans le paysage, le site sera divisé en plusieurs espaces en fonction de leur sensibilité paysagère propre, chacun correspondra à une vocation particulière (cf schéma de l'OAP ci-après) : - Un espace sera dédié au fonctionnement de la zone (accueil, locaux techniques, sanitaires...). Seules les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone seront autorisées. Dans le cadre de l'OAP, la démolition du bâtiment annexe existant est autorisée, tout comme l'extension du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment et de ses annexes à concurrence d'une surface de plancher maximale cumulée d'environ 250 m². La topographie « en gradin » de ce secteur sera préservée. Elle servira d'appui aux futurs aménagements. - Un espace sera dédié aux activités de loisirs à l'Est du site. Au sein de cet espace sensible, une attention particulière sera portée aux activités autorisées qui devront s'intégrer au cadre nature du site, sans générer de contrastes visuels importants. - Un espace sera dédié à l'accueil d'hébergements touristiques à l'Ouest du site. Au contact des locaux d'accueil et de restauration, cet espace pourra accueillir un maximum de 10 hébergements touristiques d'une surface de plancher cumulée d'environ 300 m². - Un espace sera dévolu au stationnement en entrée et à l'intérieur du site, en interface avec la RD. Le stationnement sera organisé et hiérarchisé avec pour objectif principal de limiter et de contenir la place de la voiture. L'aménagement des espaces de stationnement devra limiter l'imperméabilisation des sols. Une seule « poche » de stationnement sera autorisée au sein du site, au niveau de celle existante. Le stationnement et l'accueil des camping-cars seront privilégiés à l'extérieur de site, au nord de la RD. Les revêtements de sol seront perméables. L'accès se fera à l'aide d'une contre-allée afin d'éviter les manœuvres des véhicules directement depuis et sur la RD. Cette contre-allée sera végétalisée à l'aide d'essences d'arbres et d'arbustes adaptées au site et aux changements climatiques afin d'assurer l'intégration durable des places de stationnement.
---	---



Profil de principe

Les espaces dévolus au stationnement (VL au Sud et camping-cars au Nord) le long de la RD devront être végétalisés, en particulier sur leur contour, afin de préserver la qualité du site et limiter la co-visibilité vers les véhicules en stationnement depuis les points hauts emblématiques du territoire (Super-Besse et le massif du Sancy).

Les principes généraux sont les suivants :

- Les franges Nord, Est et Ouest de la zone de stationnement réservée aux camping-cars (Nord de la RD) seront plantées de façon dense. L'apparence et le traitement de ces franges joueront un rôle primordial pour l'image du site et son intégration.
- Les haies ne devront pas présenter de taille rigide.

Types d'aménagement paysager à privilégier :





Image référence : Vulcania (63)

- Viser une intégration optimale des futures constructions (hébergement, bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement du site) dans le cadre forestier du site.

Pour les constructions et équipements nécessaires au bon fonctionnement du site :

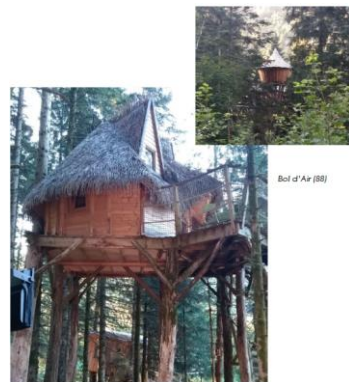
- Garder une homogénéité de traitement des toitures sur l'ensemble du site (hors hébergements), avec des couvertures de teinte grise ardoisée ou l'utilisation de toitures végétales.
- La taille, la morphologie, la volumétrie, l'aspect et la disposition des constructions respecteront le caractère naturel du site.
- La simplicité et la sobriété de l'enveloppe des différents bâtiments favoriseront leur insertion paysagère. Les couleurs sourdes ou naturelles seront privilégiées. L'utilisation du bois laissé à l'état naturel est à privilégier.

Pour les hébergements :

- Il s'agit de penser intégration plutôt que dissimulation systématique afin de concevoir des hébergements qui s'intègrent au site et offrent un cadre insolite, confort et intimité aux locataires.
- **Les hébergements de type mobil-home sont proscrits.**
- Les couleurs sourdes ou naturelles seront privilégiées. L'utilisation du bois laissé à l'état naturel est à privilégier.
- Le stationnement des véhicules sera mutualisé avec celui du reste du site.



Types d'hébergements HLL à privilégier

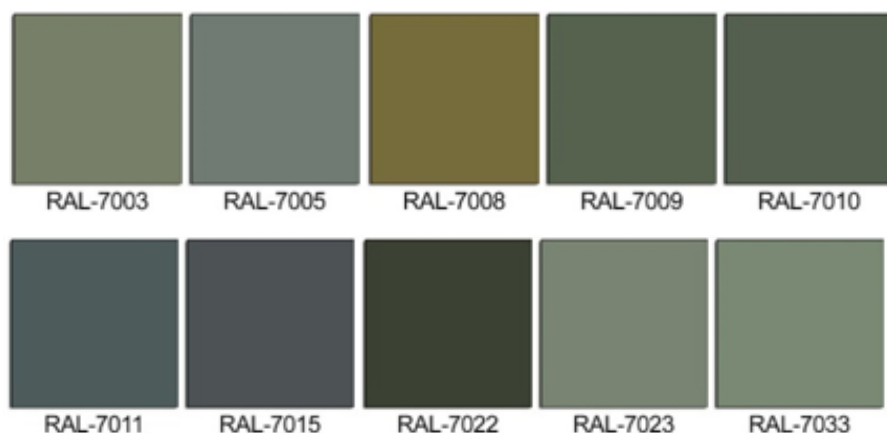


Bol d'Air (88)



Types d'hébergements insolites à privilégier

Nuancier à privilégier pour assurer l'intégration paysagère des constructions, hébergements et équipements autorisés :



- Les infrastructures et activités mécaniques (tapis remonte pente, luge sur rail, tapis synthétique, activités sur rails...) pour leur aspect artificiel, **sont volontairement proscrites**, tout comme les nouvelles activités de glisse hivernales dépendantes du niveau d'enneigement.

- Les activités ludiques aidant à la découverte du milieu forestier sont à privilégier.



- Adapter les activités à la Naturalité du site.



Types d'activités à privilégier

- L'implantation d'une tour d'observation est autorisée exclusivement en point bas du site. Elle ne pourra dépasser de plus de 10 mètres la cime des arbres. Son intégration fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre du Permis d'aménager (vues projetées depuis les principaux points hauts du territoire).



- **L'utilisation du bois** laissé à l'état naturel ou de teinte naturelle ou sourde (voir nuancier ci-dessus) doit être privilégiée pour tous les équipements et infrastructures de loisirs prévus sur le site.
- Les activités proposées devront composer avec les variations existantes de terrain.

L'ancienne zone de stockage de matériaux pourra recevoir une activité de type Pumptrack, permettant de valoriser son caractère « bosselé ». Son matériau de sol sera adapté à l'activité.



Images référence de Pumptrack

- Viser un raccordement aux espaces environnants et une perméabilité de la future zone touristique.

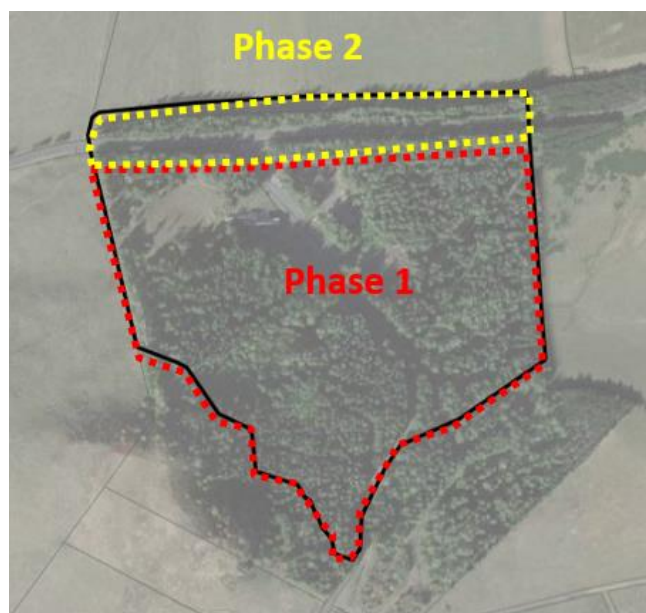
- La sécurisation des différents flux (véhicules, cycles, piétons, cheval) est un enjeu prioritaire dans l'aménagement du site. **L'accès et la sortie des véhicules sur et depuis la RD 149 seront différenciés.**
- Limiter l'emprise de la voirie intérieure. **L'utilisation de matériaux imperméables est à proscrire autant que possible**, aussi bien pour la voirie, les cheminements, les stationnements à l'intérieur de la zone et les espaces extérieurs de rencontre.

	Le chemin existant sera conservé pour une perméabilité de la zone. Il pourra être complété par l'aménagement d'autres sentiers qui devront composer avec les variations de terrain existantes.
Prendre en compte l'impact du projet sur la présence du Grand-Duc	Les activités de loisirs motorisées sont prosrites (sauf véhicules électriques) afin de limiter au maximum la gêne portée à la faune présente, notamment le hibou Grand-Duc. - Les activités ludiques générant des nuisances (bruit, rassemblement d'un nombre important de personnes...) sont prosrites sur tout le Sud du site. - Durant les périodes de reproduction, un périmètre de quiétude sur le site sera clairement identifié avec l'aide des autorités compétentes (PNR, LPO...) afin de ne pas porter atteinte à la présence du Grand-Duc. Une signalétique pédagogique sera mise en place afin de sensibiliser les visiteurs. Des mesures de limitation du flux de visiteurs pourront également être définies.

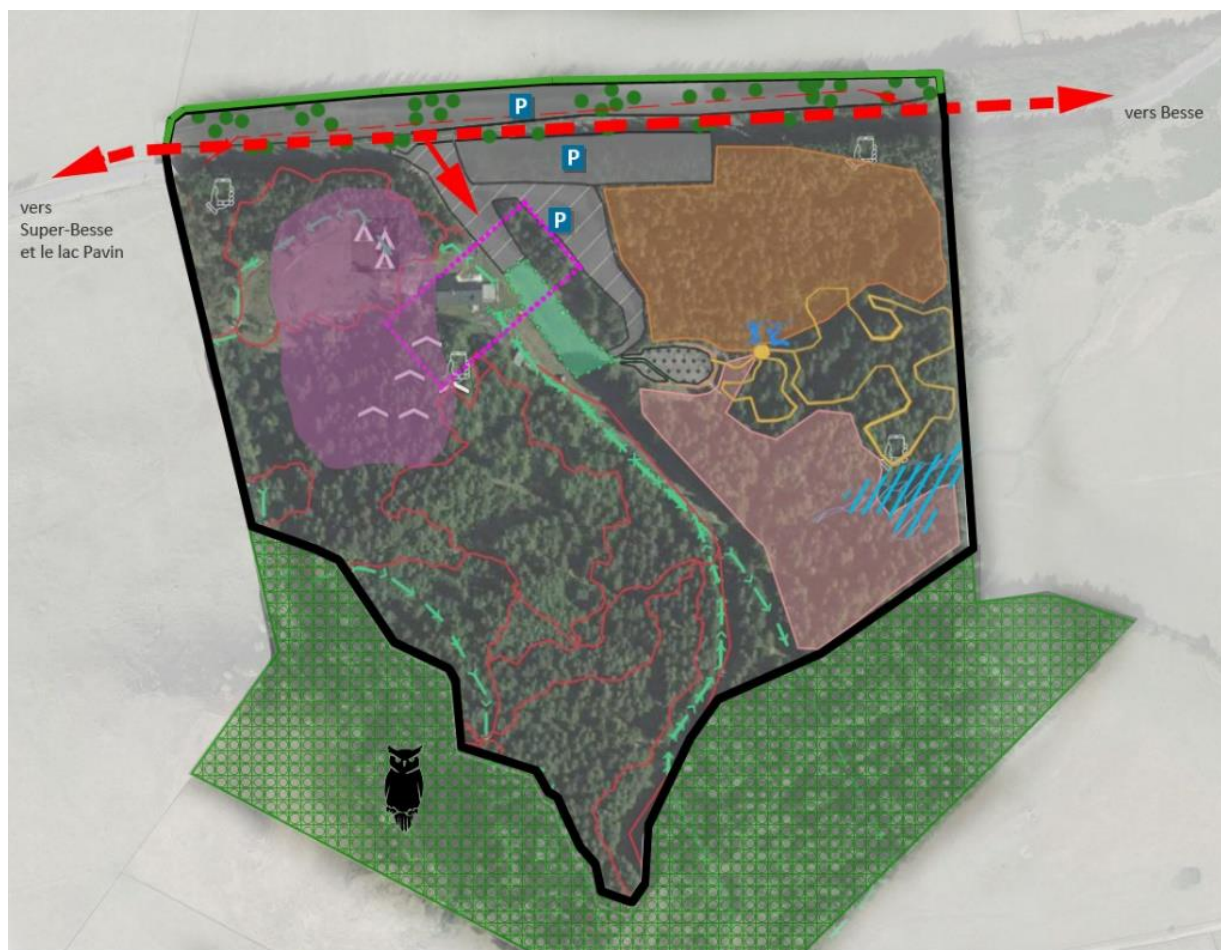
PHASAGE :

L'aménagement de cette zone pourra se faire en 2 phases, notamment en fonction des besoins en matière de stationnement (phase 2).

L'aménagement de la phase 1 pourra se faire au fur et à mesure de l'émergence des projets de construction (hébergement, locaux techniques et d'accueil...) et de l'opportunité des installations de loisirs.



PRINCIPE D'ORGANISATION DE L'OAP :



PERIMETRES, LIMITES et VOCATIONS

-  Périmètre concerné par l'OAP UTN (20.22 ha)
-  Espace dédié à l'hébergement touristique
-  HLL
-  Hébergements insolites
-  Espace dédié aux constructions nécessaires au fonctionnement du site
-  Zone à privilégier pour l'implantation de la tour d'observation (point bas du site)

ACTIVITES A CREER

-  Sentier à la cime des arbres
-  Big air bag
-  Cascades de tyroliennes
-  Accrobranche
-  Parcours filets
-  Pumptrack
-  Explor Games
-  Itinéraires VTT et parcours trail

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

-  Sécuriser et améliorer l'accès à la zone
-  Principe de contre-allée paysagère (accès à la zone de stationnement réservée aux camping-cars)
-  Organiser le stationnement
-  Zones de stationnement à aménager et/ou à optimiser
-  Emprise actuelle du parking à ré-organiser

INTEGRATION PAYSAGERE et GESTION DES INTERFACES

-  Aménagement paysager des espaces de stationnement selon un principe de densité, notamment les franges Nord, Est et Ouest
-  Zone humide existante à préserver
-  Espace Boisé Classé
-  Présence du hibou Grand Duc - Zone de quiétude à définir

Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol, loi sur l'eau...).