

DEPARTEMENT du PUY DE DOME (63)

COMMUNE de



Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

3

ORIENTATION d'AMENAGEMENT et de PROGAMMATION (OAP)



PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 24 février 2015

ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du 12 mars 2019

APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du 5 mars 2020

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. Modification simplifiée n°1 app. par DCM du 26 juillet 2021
2. ...

TABLE DES MATIERES

Préambule	4
Objectifs généraux d'aménagement à mettre en œuvre.....	5
Programmation.....	10
Zone Ug « RD52/Credallot - au bourg de Ceyssat »	12
Zone Ug « Pré Bonjean » au Sud du Bourg de Ceyssat	14
Zone AUg1 « Les Tavernes » en cœur du Bourg de Ceyssat	17
Zone AUg2 à l'Ouest de TREZARET	21
Zone AUg3 à l'Est de TREZARET	24
Zone AUt entrée Nord-Est du Bourg de Ceyssat	27

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 CEYSSAT 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).
- **AU** zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle sera soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, **la commune a identifié 6 secteurs de développement** 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 Ceyssat.

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.

Ainsi, dans l'ambiance urbaine dense telle que celle des centres bourgs, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est la raison pour laquelle il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement.

Dans une ambiance urbaine plus ouverte telle que l'on peut en rencontrer au niveau des extensions des bourgs 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 Ceyssat, 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, boisements, alignements d'arbres, 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 dès que cela reste possible ; 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



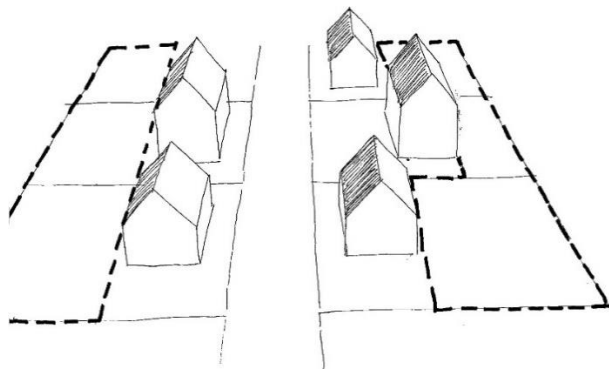
➔ Une implantation optimale des constructions

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.



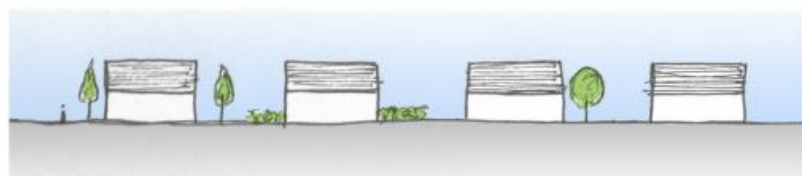
L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

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

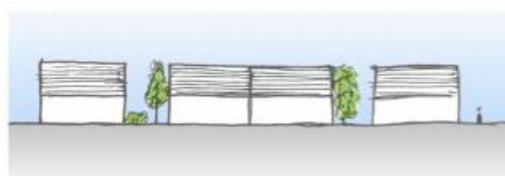
Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.

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



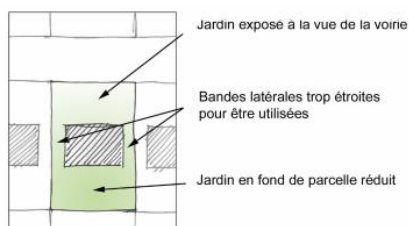
Parcelles moins larges (15x42) : prédominance du bâti par la création d'un front quasi continu avec des cadrages sur les jardins

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)

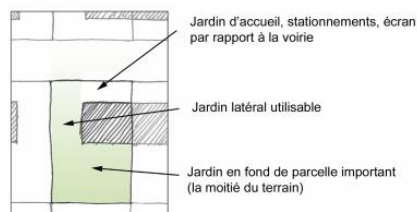
➔ Vers des espaces de jardins plus confortables

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.



Implantation en milieu de parcelle

Des vis-à-vis nombreux et une implantation du bâti qui entraînent une utilisation limitée du jardin



Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie

Une intimité renforcée qui entraîne une plus grande utilisation du jardin : plus de distance entre les maisons, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un grand jardin protégé en fond de parcelle

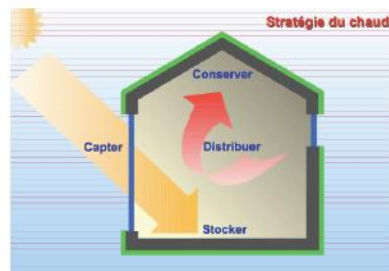
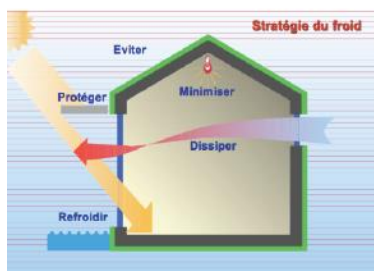
(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)

➔ 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.

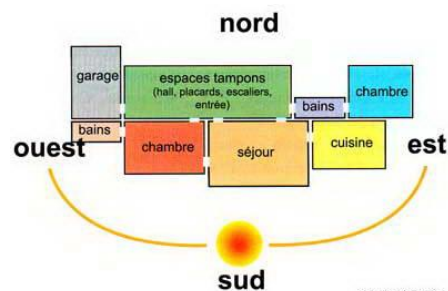
Les bâtiments compacts seront privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....

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.

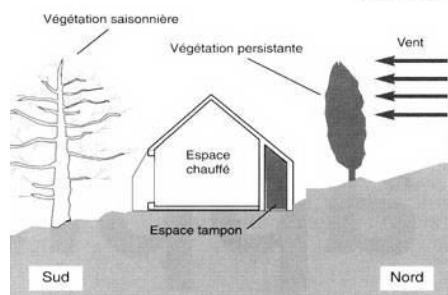
Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



Exemple de brise-soleil pouvant être mis en place.



source Ademe



➡ 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.



Pavés

Pavés joints gazon

Béton désactivé

Sable stabilisé

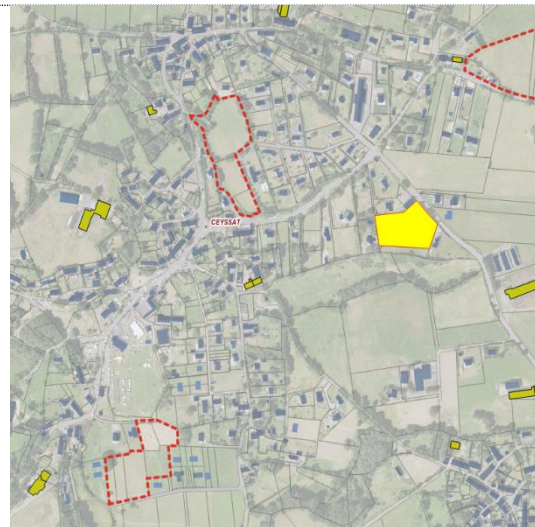
Exemples de matériaux pour le traitement du sol des espaces communs

(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)

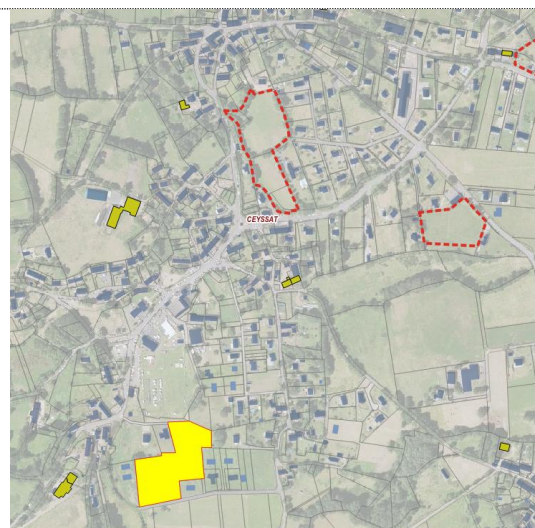
O.A.P.

PROGRAMMATION

Zone Ug « RD52/Crédallot »
Bourg de Ceyssat

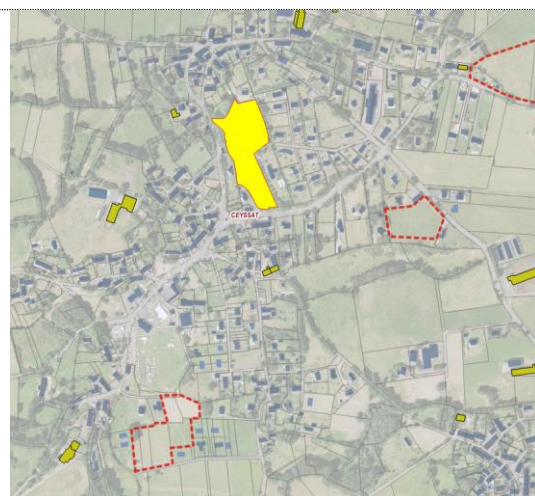


Zone Ug « Pré Bonjean »
Sud du bourg de Ceyssat



Zone AUg 1 « RD554/Les Tavernes »
Bourg de Ceyssat

L'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.



Zone AUg2*Ouest de Trézaret*

L'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au remplissage de la zone AUg1, à hauteur de 60%.

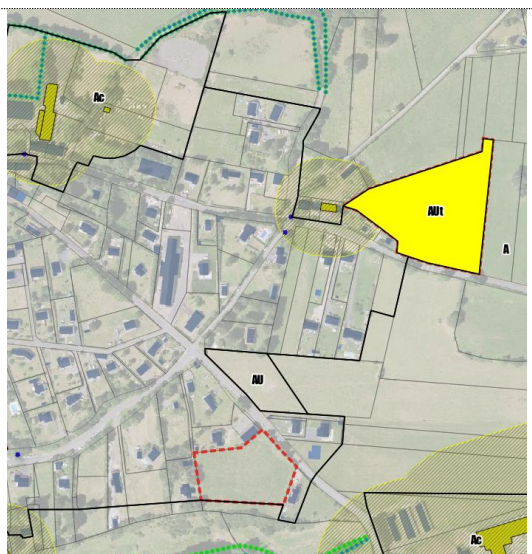
**Zone AUg 3***Est de Trézaret*

L'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au remplissage de la zone AUg2, à hauteur de 60%.

**Zone AUt***Entrée Nord-Est du bourg de Ceyssat*

L'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

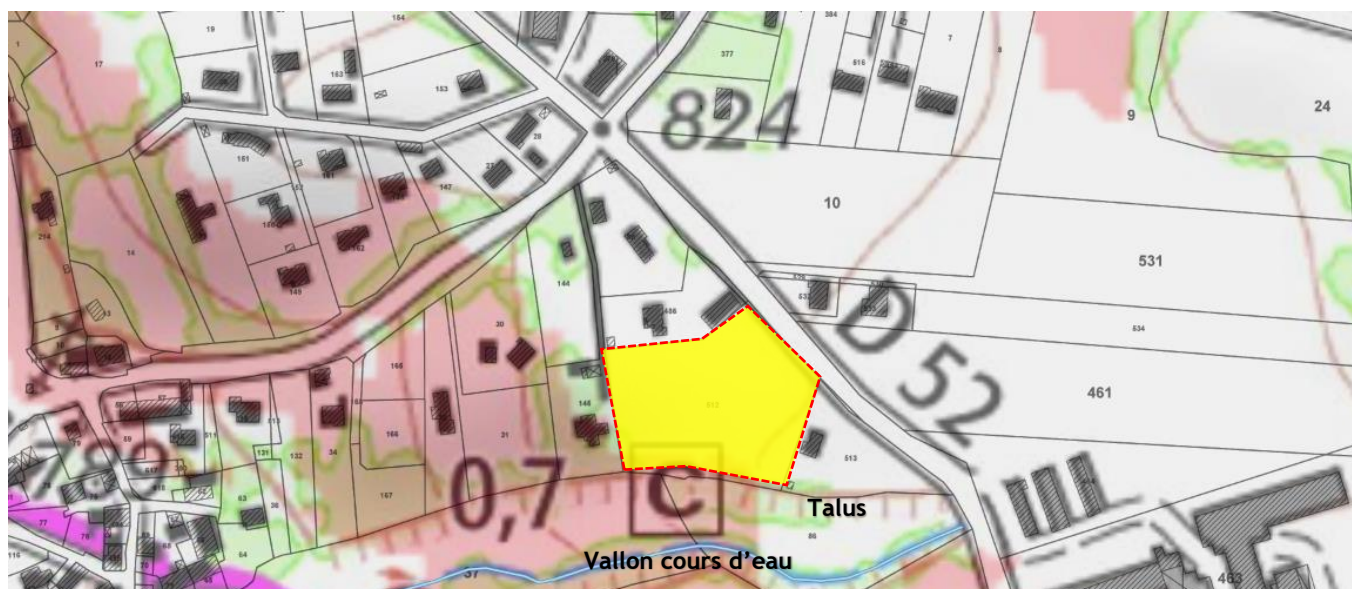
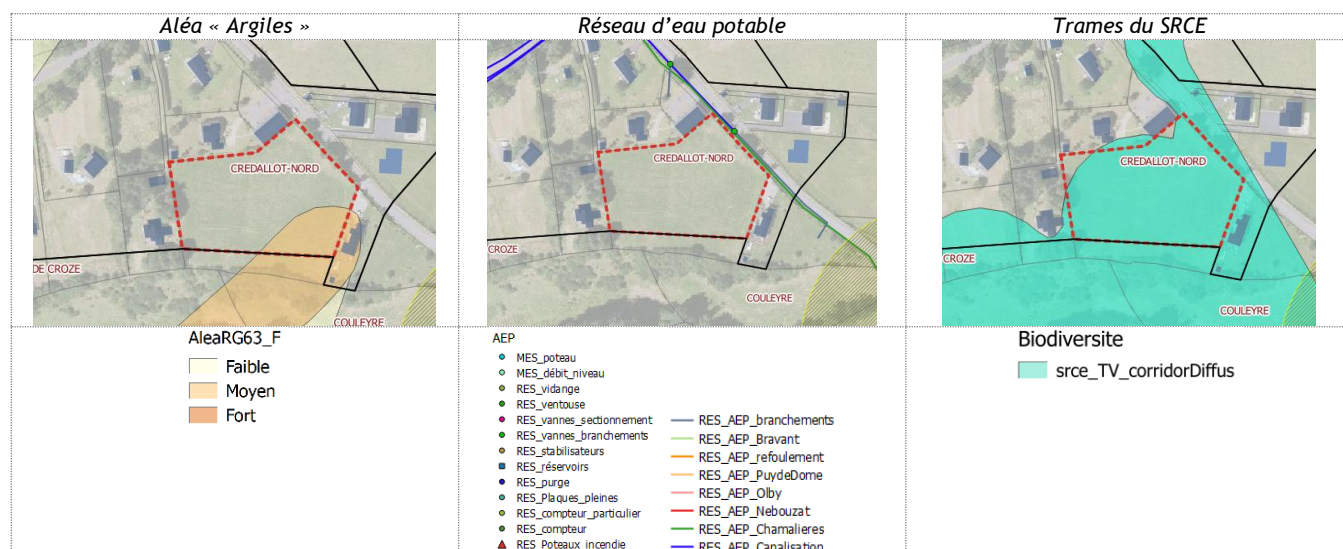
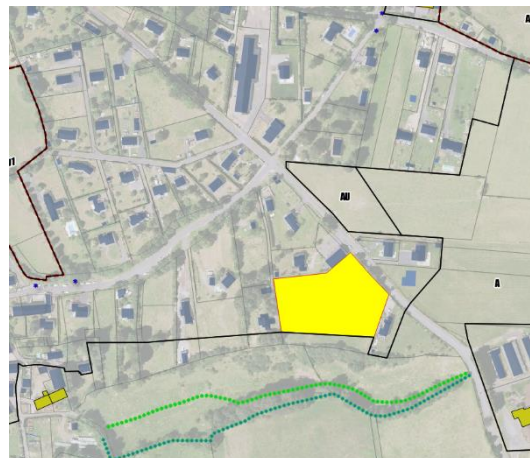


O.A.P.

Zone Ug « RD52/Credallot - au bourg de Ceyssat »

DESCRIPTION DU SITE

- Secteur situé à l'est du centre bourg.
- Références cadastrales : ZD 512 partiellement.
- Surface parcelle entière : 7805 m²
- Superficie de l'OAP : 6529 m².
- La zone est concernée partiellement par un aléa moyen dû à la présence d'argiles en sous-sol.
- La zone n'est pas concernée par la présence de zones humides.
- La zone est concernée par le corridor diffus du SRCE.
- La parcelle est inscrite au RPG 2016 (prairie). Il est à noter qu'une mise à jour est nécessaire au regard des constructions environnantes, d'ores et déjà installées sur des parcelles également déclarées au RPG.
- Les équipements se situent en bordure de voie.
- Sensibilité paysagère : le terrain est relativement plat. La limite parcellaire sud présente un talus prononcé, en direction du vallon. C'est une des raisons de la limitation de l'emprise de l'OAP.



OBJECTIFS

Le site concerné se situe dans une zone Ug, à vocation multifonctionnelle 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 vise à conforter la forme urbaine. Le remplissage de ce secteur permettra de contrebalancer l'effet de discontinuité actuelle du quartier.

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 :

- développer un espace à vocation résidentielle, dans la poursuite du tissu urbain existant, Selon le principe du découpage typo-morphologique retenu, le zonage Ug couvre les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.
- maîtriser la constructibilité de cette parcelle afin d'éviter qu'elle ne soit occupée que par une seule construction.

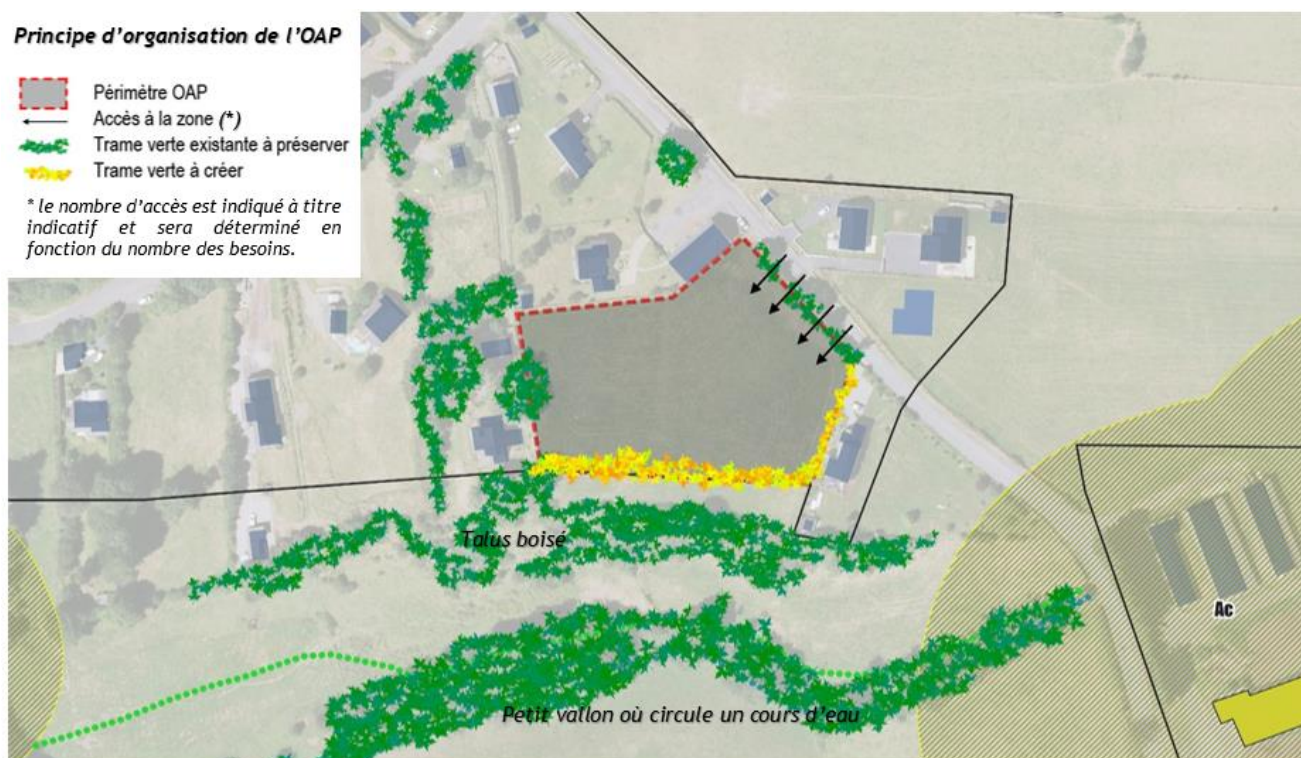
ORIENTATIONS *(ou comment traduire les objectifs)*

• 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 à 4 constructions sera recherché sur la zone.
• Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager.	• La hauteur des constructions doit être mise en adéquation avec l'environnement existant pour une intégration optimum des futurs bâtiments : de 6 m à l'égout au maximum. • Des structures végétales existent au pourtour de la zone. Elles serviront d'appui à la mise en place d'une trame verte complémentaire notamment en limite avec les espaces agricoles/naturels. • 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.
• Viser un raccordement aux espaces environnants.	• Les accès peuvent se faire depuis la voie existante et doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Principe d'organisation de l'OAP

-  Périmètre OAP
-  Accès à la zone (*)
-  Trame verte existante à préserver
-  Trame verte à créer

* le nombre d'accès est indiqué à titre indicatif et sera déterminé en fonction du nombre des besoins.



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

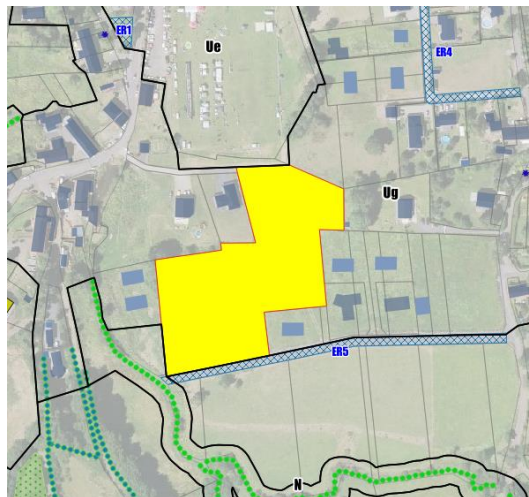
O.A.P.

Zone Ug « Pré Bonjean » au Sud du Bourg de Ceyssat

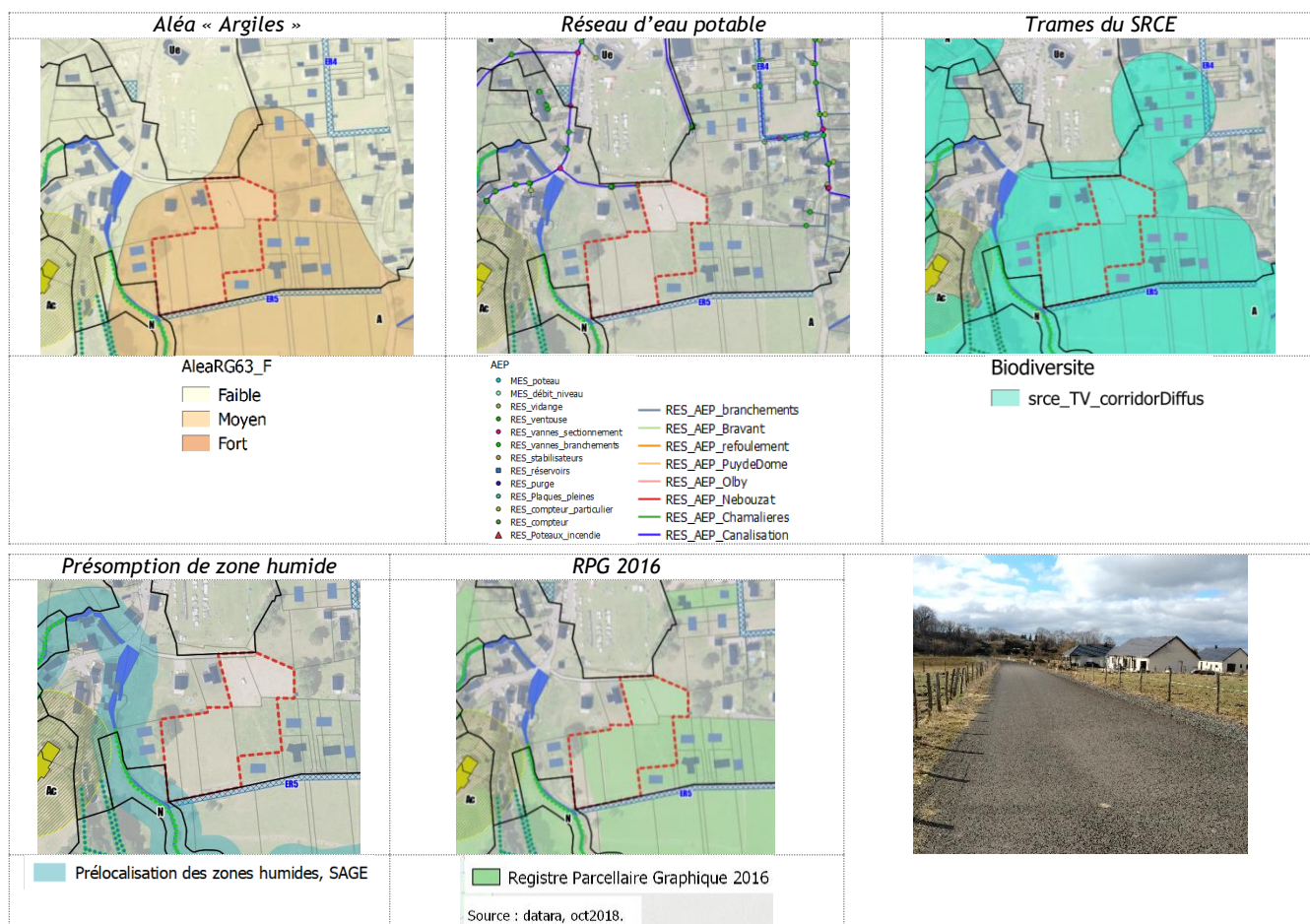
DESCRIPTION DU SITE

- Secteur situé au Sud du bourg, à proximité du cœur de bourg et de ses services et équipements.
- Références cadastrales : section ZK, parcelles 229, 236, 237, 42, 45, 46.
- Superficie des parcelles : 11165 m².
- Superficie de l'OAP : 11107 m².

- La zone est concernée par un aléa moyen dû à la présence d'argiles en sous-sol.
- La pointe sud-ouest de la zone est concernée par la présence probable de zones humides.
- La zone est concernée par le corridor diffus du SRCE.
- La parcelle est inscrite au RPG 2016 (prairie). Il est à noter qu'une mise à jour est nécessaire au regard des constructions environnantes, d'ores et déjà installées sur des parcelles également déclarées au RPG.
- Les équipements se situent en bordure de voie au nord de la zone.
- La voie d'accès est en cours de réalisation et permet de desservir des constructions récemment installées. Un ER défini au PLU vise d'ailleurs à la réalisation complète de cette voie.



- Sensibilité paysagère : le terrain est relativement plat et offre des vues ouvertes sur les espaces agraires au sud.
- Sensibilité archéologique : En application de l'article R523-7 du livre V du code du Patrimoine, tous les projets d'aménagements affectant le sous-sol dans les parcelles n° 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 224, 225, 226, 227, 228, 236, 237, de la section ZK et les parcelles n° 236, 237 de la section ZN, au lieu-dit des Bains, devront faire l'objet d'une consultation des services de la DRAC, qui débouchera le cas échéant sur des prescriptions d'archéologie préventives.



OBJECTIFS

Le site concerné se situe dans la zone Ug, à vocation multifonctionnelle ; et en continuité de la zone Ue, à vocation d'équipements. Cette large zone Ue cible le cœur du bourg et regroupe plusieurs équipements d'intérêt collectifs et leurs abords (école, terrains de sports, mairie, église, pompiers), des espaces publics (espaces verts, zone de stationnement et de rassemblement lors de festivités et marchés alimentaires, espace pique-nique, point propre), et des éléments du patrimoine (monuments aux morts, abreuvoir), ...

La définition d'une zone OAP sur ce secteur est stratégique : elle regroupe plusieurs parcelles contigües, libres, et se situe à proximité immédiate des services et équipements.

Cette extension vise également à conforter la forme urbaine. Le remplissage de ce secteur permettra de contrebalancer l'effet de discontinuité actuelle du quartier.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur libre, dans la poursuite du tissu urbain existant.

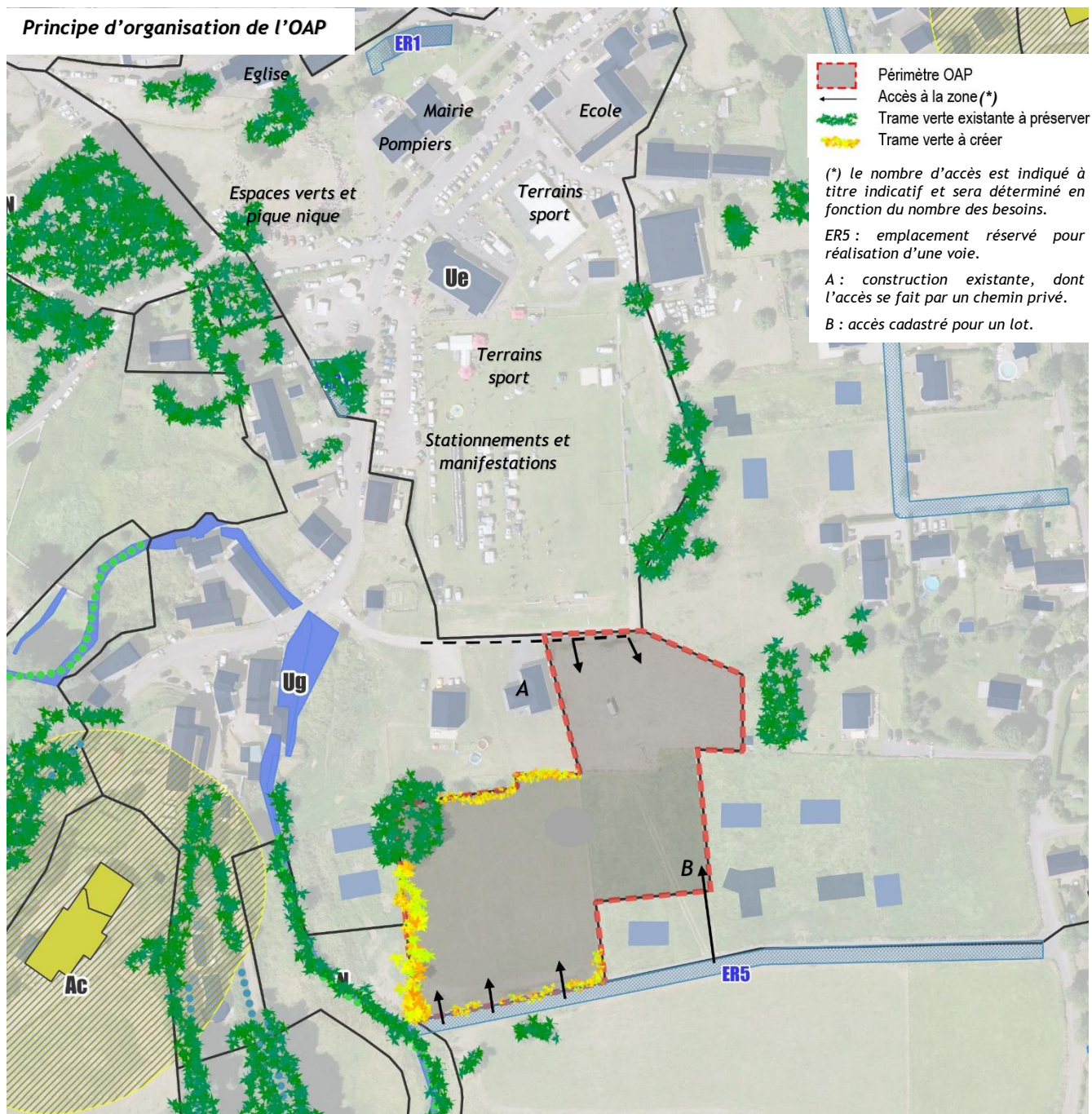
ORIENTATIONS *(ou comment traduire les objectifs)*

• 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 urbain avoisinant.
• Offrir de la mixité sociale.	• L'offre de terrains à bâtir devra être diversifiée en proposant une gamme variée de surfaces à construire. Ce principe permettra de répondre au parcours résidentiel des habitants.
• Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager.	• La hauteur des constructions doit être mise en adéquation avec l'environnement existant pour une intégration optimum des futurs bâtiments : de 6 m à l'égout au maximum. • Des structures végétales existent au pourtour de la zone. Elles serviront d'appui à la mise en place d'une trame verte complémentaire notamment en limite avec les espaces agricoles/naturels. • 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.
• Viser un raccordement aux espaces environnants et une perméabilité du quartier.	• Les accès peuvent se faire depuis les voies existantes et doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique. • Au nord du secteur, un chemin privé existe et dessert une construction déjà existante (point A sur le plan ci-dessous). Il permettra l'accès à au moins 2 lots. • Au sud du secteur, les accès aux lots se feront depuis la voie en cours d'aménagement (ER5). Un accès est d'ores et déjà cadastré pour un lot (point B sur le plan ci-dessous).



Extrait du cadastre

- Un traitement paysager qualitatif de la frange urbaine sud-ouest permettra d'assurer l'aménagement de la zone et assurera son intégration paysagère. L'urbanisation de ce secteur vient en contact avec les espaces naturels (à l'ouest) et agricoles (au sud). Il est nécessaire de mettre en place une trame verte en frange de zone en accompagnement de la trame verte existante à préserver. Le maintien et le renforcement de ces trames vertes visent à : créer une liaison paysagère entre les différents espaces, réduire les impacts agricoles éventuels, adoucir l'insertion urbaine de ce nouveau quartier, contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants (santé de l'homme).



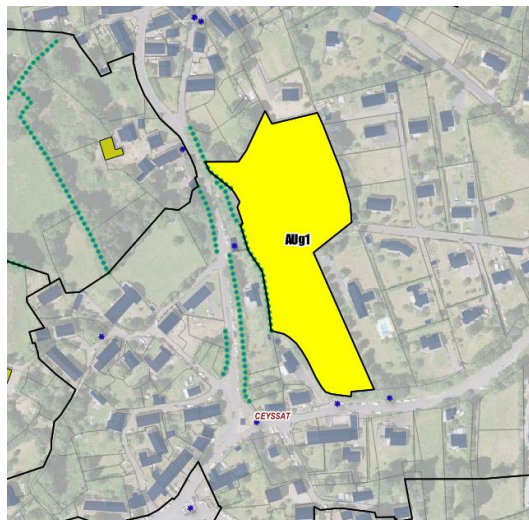
Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol, loi sur l'eau...).

O.A.P.

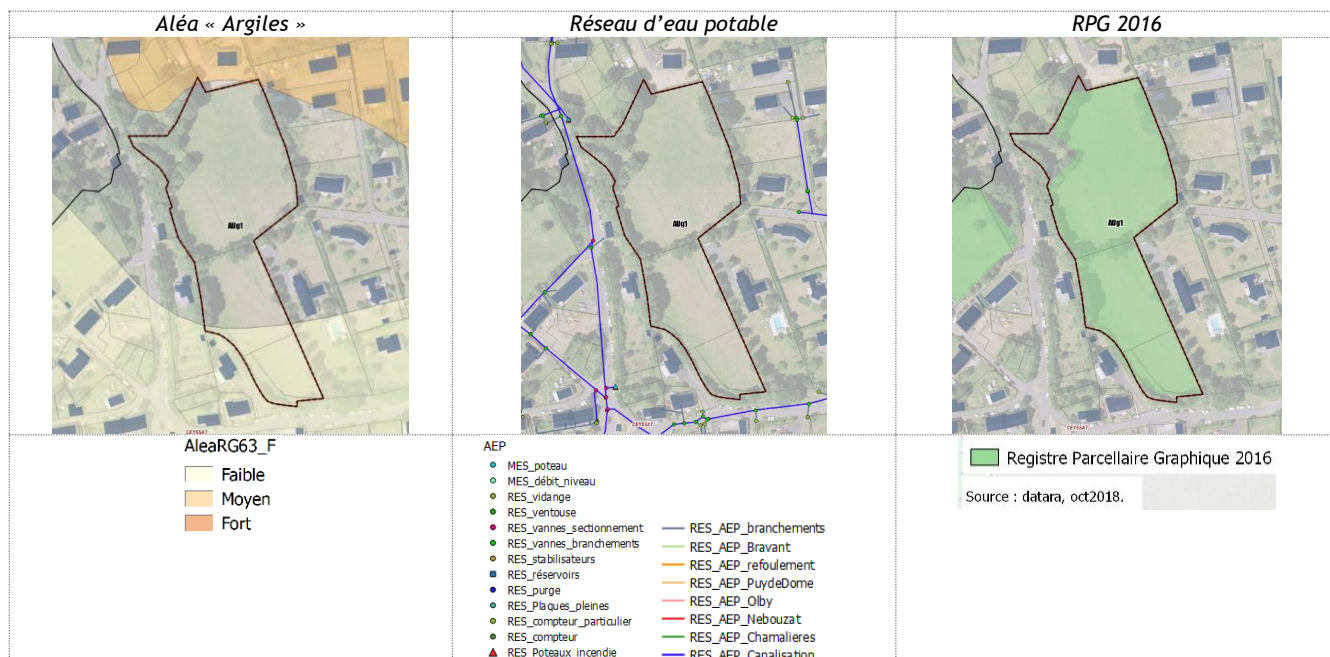
Zone AUg1 « Les Tavernes » en cœur du Bourg de Ceyssat

DESCRIPTION DU SITE

- Secteur situé au cœur du bourg de Ceyssat, à proximité des services et équipements.
- Références cadastrales : section ZN, parcelles 1, 17, 241, 242, 240.
- Superficie de la zone AUg : 12268 m².
- La zone est partiellement concernée la présence d'argiles en sous-sol : aléa faible sur la pointe sud de la zone et aléa moyen sur la pointe nord.
- La zone n'est pas concernée par la présence probable de zones humides, ni par les corridors du SRCE.
- La parcelle est inscrite au RPG 2016 (prairie).
- Les équipements se situent en bordure de voie au nord de la zone.
- Sensibilité paysagère : le terrain est relativement plat, surélevé par rapport aux voies encadrant la zone, et très végétalisé. De puissantes haies bocagères encadrent la zone et procure au secteur une ambiance intimiste.



Zone AUg



OBJECTIFS

La définition d'une zone AUg sur ce secteur est stratégique : elle regroupe plusieurs parcelles contigües, libres ; se situe à l'intérieure d'une zone Ug (à vocation multifonctionnelle) et à proximité immédiate des services et équipements (en zone Ue). Cette extension vise à remplir, densifier la zone Ug.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur libre, dans la poursuite du tissu urbain existant. Cette zone est destinée à devenir une zone Ug ; zone multifonctionnelle couvrant les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.

ORIENTATIONS *(ou comment traduire les objectifs)*

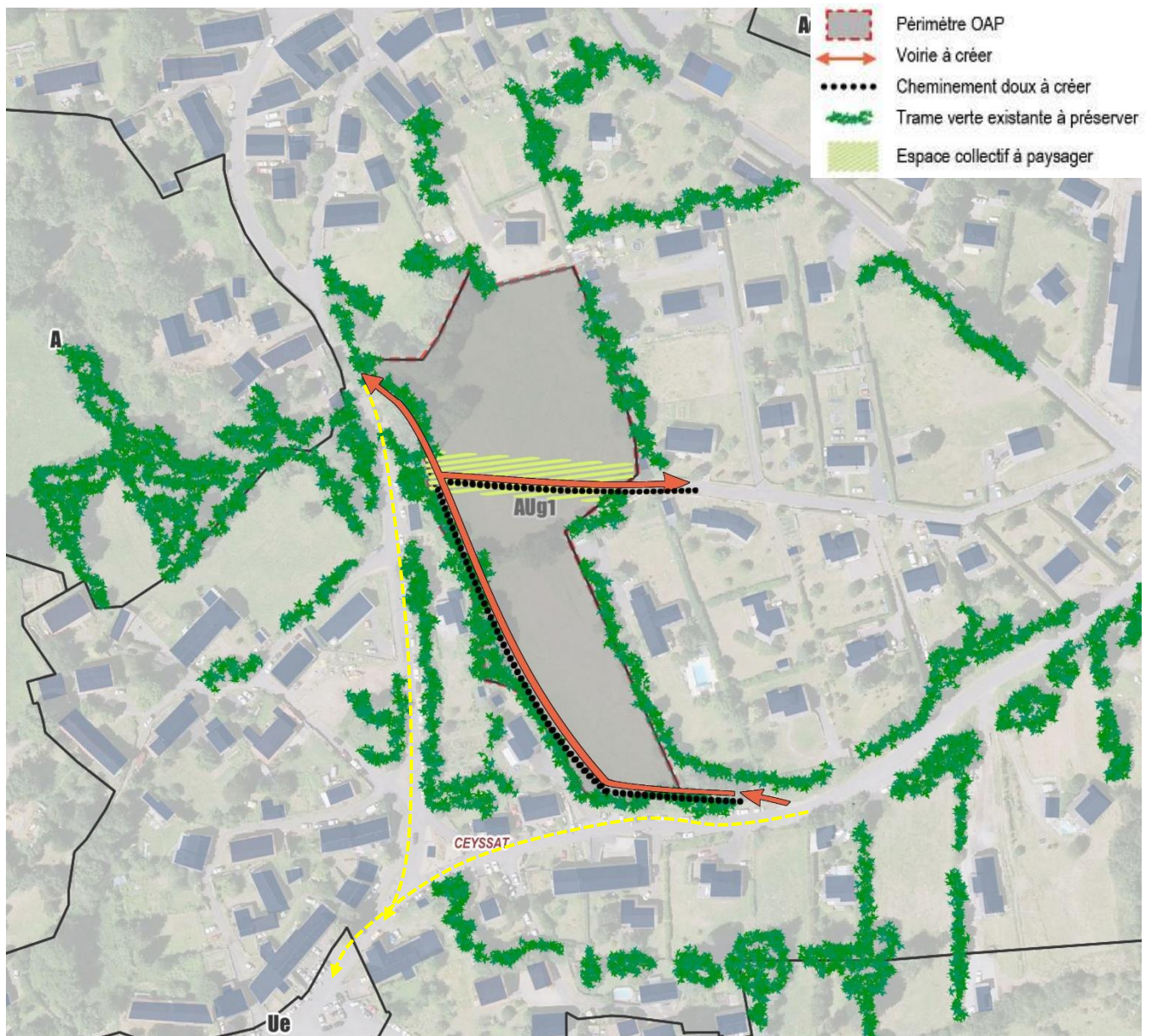
• Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).	• La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu urbain avoisinant. • Un minimum de 9 lots sera recherché sur la zone. (12268 m² (surface de la zone) - 25% (voirie, espace vert...) = 9201 m² 9201 m² / 1000 m² par logement = 9 lots).
• Offrir de la mixité sociale.	• L'offre de terrains à bâtir devra être diversifiée en proposant une gamme variée de surfaces à construire. Ce principe permettra de répondre au parcours résidentiel des habitants.
• Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager.	• La hauteur des constructions doit être mise en adéquation avec l'environnement existant pour une intégration optimum des futurs bâtiments : de 6 m à l'égout au maximum. • 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. • Des structures végétales existent au pourtour de la zone. Elles sont à conserver, serviront d'appui à la mise en place d'un espace collectif à paysager et assureront l'intégration paysagère des futures constructions. Ce traitement paysager permettra d'assoir l'aménagement de la zone.
• Viser un raccordement aux espaces environnants et une perméabilité du quartier.	• Un schéma de voirie sera mis en place en continuité avec la trame viaire existante en périphérie du site. L'entrée sur la zone se fera par le Sud, depuis la rue des Tavernes. Deux sorties peuvent être envisagées. • Une se fera en continuité de la voie à l'Est de la zone. • Une seconde rejoindra la voie existante (RD554) au nord-ouest de la zone. La création de cette nouvelle voie transversale permettra de compléter le réseau viaire. La voirie principale interne présentera un seul sens de circulation afin de minimiser son empreinte sur le secteur et favoriser le ralentissement des véhicules et la sécurité des piétons. Les accès aux lots doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique. • Un cheminement piéton sera aménagé au travers de la zone, pour une perméabilité du quartier (faciliter les déplacements piétons entre la zone et les équipements/services à proximité). Ce chemin pourra être en contre allée le long de la voirie de desserte. • Un espace collectif, de rencontre, trouvera sa place dans la zone, viendra souligner et conforter la trame viaire. Véritable « rotule », son aménagement sera paysager, peu minéral, en rapport avec l'ambiance du secteur, et permettra de conforter les trames vertes à l'échelle du village.

Entrée par le sud de la zone, depuis la rue des Tavernes.





Principe d'organisation de l'OAP



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

O.A.P.

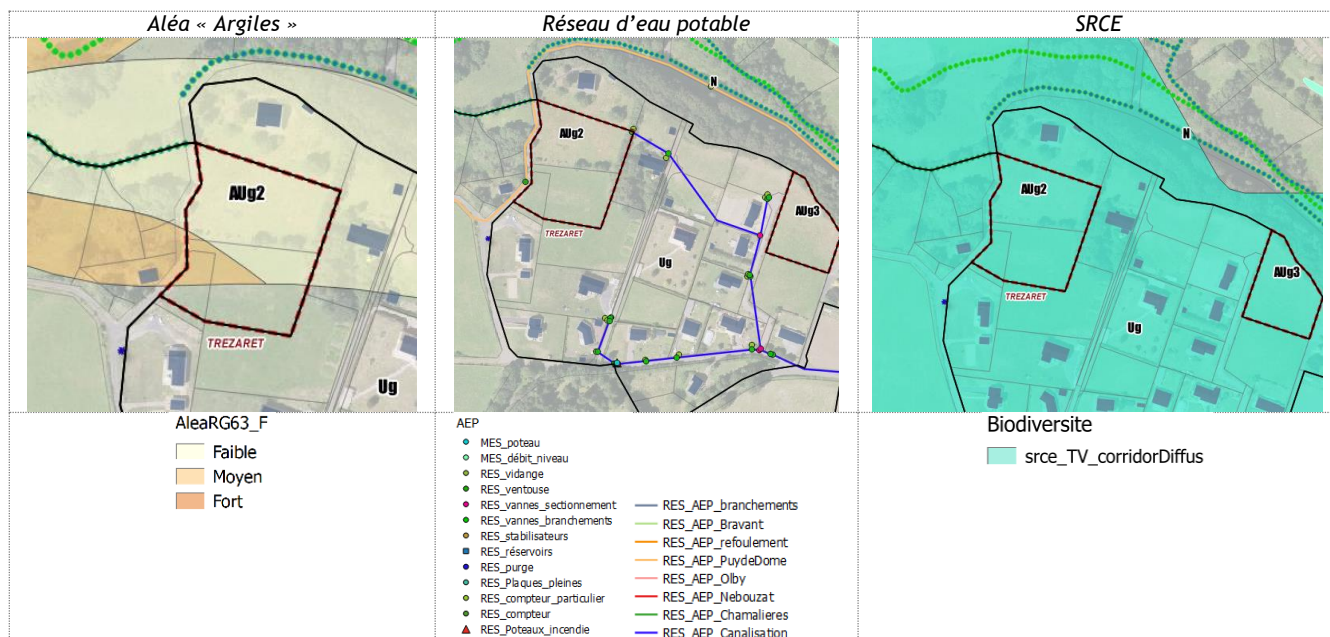
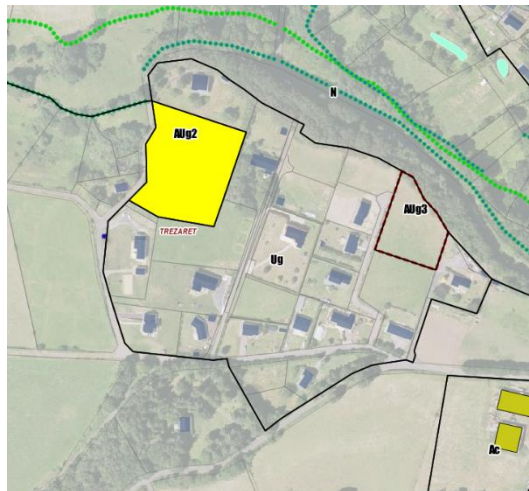
Zone AUg2 à l'Ouest de TREZARET

DESCRIPTION DU SITE

- Secteur au village de TREZARET, le long du Chemin de la Côte de l'Etang.
- Références cadastrales : section ZH, parcelles 303, 396 (en partie) et 405 (en partie).
- Superficie de la zone : 6 544 m².

- La zone est concernée par la présence d'argiles en sous-sol : aléa faible sur une vaste partie nord et aléa moyen sur le secteur ouest.
- La zone n'est pas concernée par la présence probable de zones humides.
- La zone est concernée en totalité par les corridors diffus du SRCE.
- Les parcelles ne sont pas inscrites au RPG 2016.
- La zone est alimentée en eau potable par le réseau du village de Trézaret.

- Sensibilité paysagère : le secteur est relativement vallonné, et par endroit surélevé par rapport au chemin longeant la zone. Les haies bocagères et le petit boisement situés face à la zone (de l'autre côté du chemin) procurent au secteur une ambiance intimiste.



Vue depuis le chemin de la Côte de l'Etang (Ouest de la zone) en direction du Nord



Vue depuis le chemin de la Côte de l'Etang en direction du Sud-Est

OBJECTIFS

Développement d'un espace à vocation résidentielle en lien avec le tissu urbain existant :

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur libre, dans la poursuite du tissu urbain existant, afin de permettre la densification de la trame bâtie actuelle du village. Cette zone est destinée à devenir à terme une zone Ug, zone multifonctionnelle couvrant les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.

ORIENTATIONS (ou comment traduire les objectifs)

• Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat

• La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu urbain avoisinant. La moyenne par logement sur le village se situe aux alentours de 1 875 m².



• 3 à 5 constructions seront recherchées sur la zone.
 (6 544 m² (surface de la zone) - 25% (voirie, espace vert...) = 4 908 m²
 Sur une base de 1 000 à 1 500 m² par logement, cela correspond à 3 à 5 constructions).

• Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager.

• La hauteur des constructions doit être mise en adéquation avec l'environnement existant pour une intégration optimum des futurs bâtiments. Une hauteur maximale de 6 m à l'égout est demandée.

• Le renforcement de la trame verte permettra de créer une liaison paysagère entre les différents espaces en adoucissant le passage de l'espace agricole et naturel à l'espace urbain et contribuera à la qualification du cadre de vie des habitants.

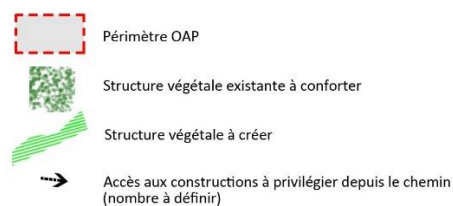
La frange Ouest notamment pourra être plantée d'une haie d'arbres et d'arbustes d'essences locales, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage. Les murs pleins seront proscrits.

• Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant des habitations ouverte sur le sud pour un ensoleillement optimal.

• L'accès aux différents lots pourra se faire depuis le Chemin de la Côte de l'Etang.



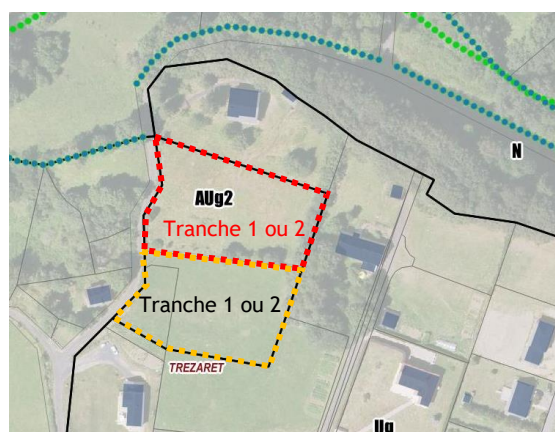
Principe d'organisation de l'OAP



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

PROGRAMMATION DE L'OPERATION

2 phases d'ouverture à l'urbanisation pourront être envisagées. Cette ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux et/ou en fonction de l'émergence des projets de construction.

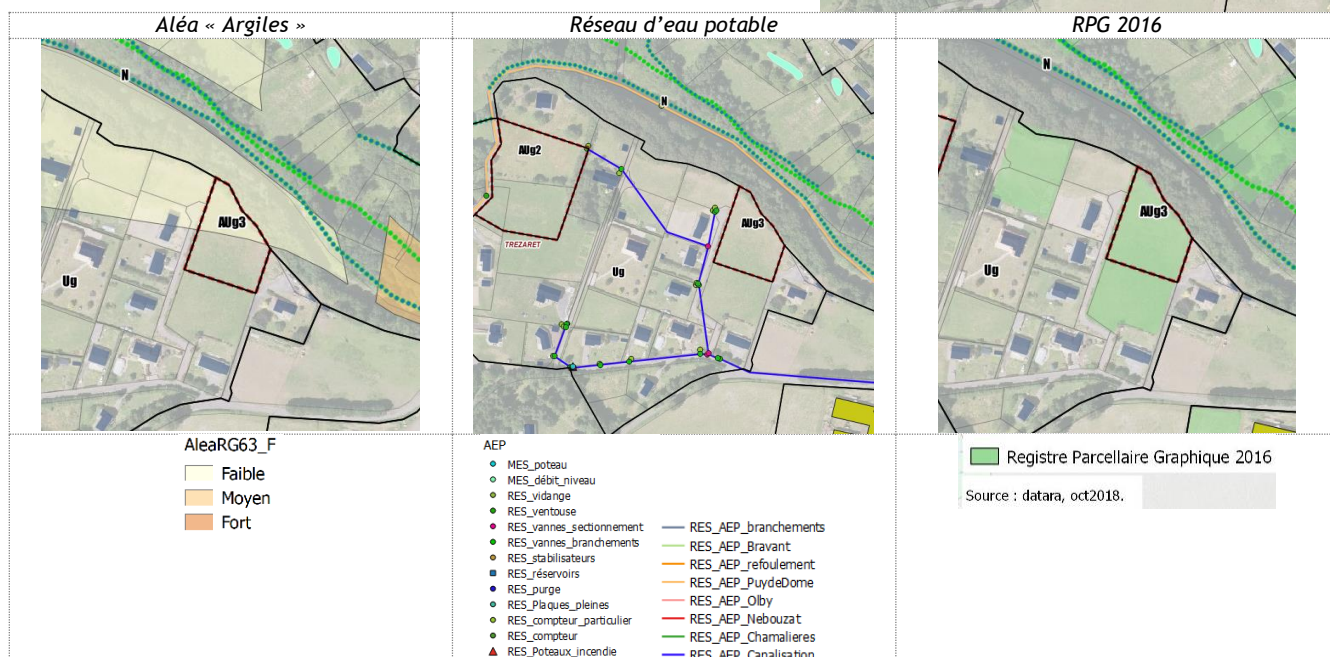
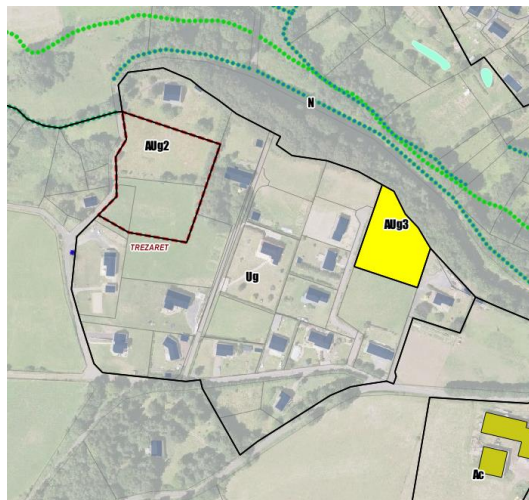


O.A.P.

Zone AUg3 à l'Est de TREZARET

DESCRIPTION DU SITE

- Secteur au village de TREZARET.
- Références cadastrales : section ZH, parcelle 375 (en partie)
- Superficie de la zone : 2 938 m².
- La zone est partiellement concernée la présence d'argiles en sous-sol : aléa faible sur la pointe nord de la zone.
- La zone n'est pas concernée par la présence probable de zones humides.
- La zone est concernée en totalité par les corridors diffus du SRCE.
- La parcelle est inscrite au RPG 2016 (prairie).
- La zone est alimentée en eau potable par le réseau du village de Trézaret.
- Sensibilité paysagère : le terrain est relativement plat. Le fond de parcelle est en contact avec une frange boisée, marquant le talus entre le plateau bâti et le vallon, procurant au secteur une ambiance intimiste.



Vue sur la zone AUg3 depuis l'entrée de l'Impasse de la Côte

OBJECTIFS

La zone AUg3 est constituée d'un fond de parcelle situé à l'intérieure d'une zone Ug (à vocation multifonctionnelle). Cette extension vise à remplir et densifier la zone Ug.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur libre, dans la poursuite du tissu urbain existant. Cette zone est destinée à devenir une zone Ug ; zone multifonctionnelle couvrant les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.

ORIENTATIONS *(ou comment traduire les objectifs)*

- Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat

- La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu urbain avoisinant. La moyenne par logement sur le village se situe aux alentours de 1 875 m².

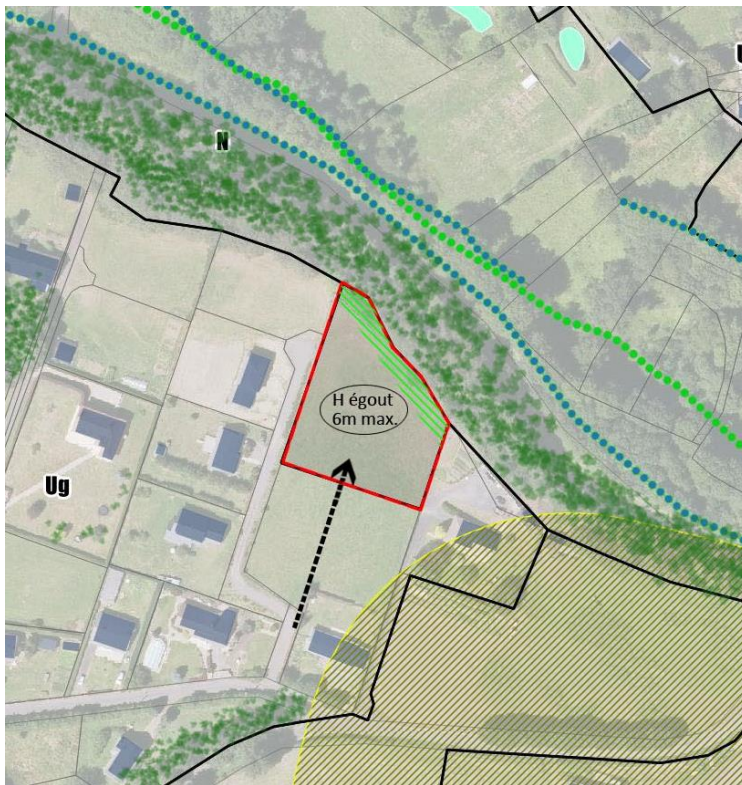


- Au regard de la situation et de la surface relativement restreinte de la zone, un minimum de 2 constructions sera recherché (sur une base de 1 000 à 1 200 m²/construction).

- Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager.

- La hauteur des constructions doit être mise en adéquation avec l'environnement existant pour une intégration optimum des futurs bâtiments. Une hauteur maximale de 6 m à l'égout est demandée.
- Le renforcement de la trame verte permettra de créer une liaison paysagère entre les différents espaces en adoucissant le passage de l'espace naturel à l'espace urbain et contribuera à la qualification du cadre de vie des habitants. Des structures végétales existent en limite nord de la zone. Elles sont à conserver, et serviront d'appui à l'intégration paysagère des futures constructions. Cette frange Nord pourra être plantée d'une haie d'arbres et d'arbustes d'essences locales, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage. Les murs pleins seront proscrits.
- Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant des habitations ouverte sur le sud pour un ensoleillement optimal.
- L'accès à cette zone pourra se faire par la partie Sud de la parcelle appartenant au même tènement et classée Ug.

Principe d'organisation de l'OAP



-  Périmètre OAP
-  Structure végétale existante à conforter
-  Structure végétale pouvant être créée. Mur et muret proscrits
-  Accès possible à étudier

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

O.A.P.

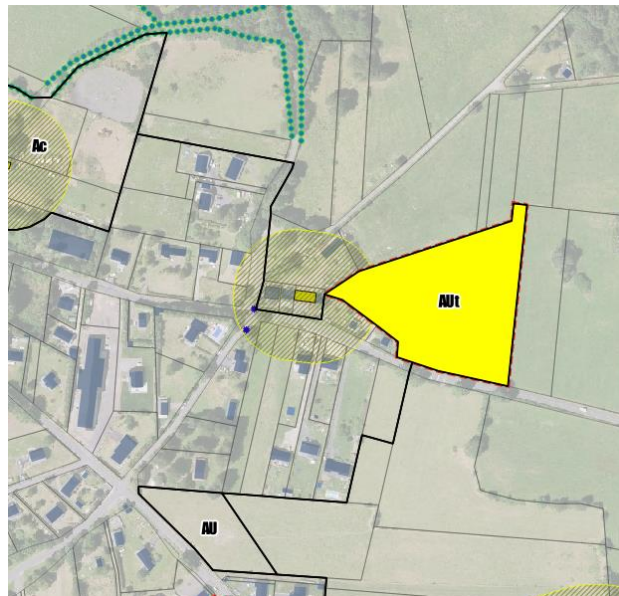
Zone AUt entrée Nord-Est du Bourg de Ceyssat

DESCRIPTION DU SITE

- Secteur situé en entrée Nord-Est du bourg de Ceyssat, le long de la RD68. L'accès à la zone s'effectue depuis la RD68.
- Références cadastrales : section ZA, parcelles 88, 240, 24 et, 244.
- Superficie de la zone AUt : 1.32 ha

- La zone n'est pas concernée par la présence d'argiles en sous-sol, ni par la présence probable de zones humides.
- La zone est concernée par une servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2)
- L'extrême Ouest de la zone est concerné par les corridors diffus du SRCE.
- Les parcelles ZA 88, 240, 242 et 244 sont inscrites au RPG 2016 (prairie permanente).

- Sensibilité paysagère : le terrain est relativement plat, légèrement surélevé par rapport à la RD68. A l'exception d'une haie résiduelle en bordure de voie, le site est très peu végétalisé. On note cependant la présence d'un talus avec empiérement en partie Sud de la parcelle ZA 244, en bordure de voie.



CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU SITE

Le paysage sur ce secteur en frange de bourg se caractérise par la mixité d'un paysage urbain et rural qui se révèle par :

- un bâti dispersé de maisons individuelles en prémices du bourg plus dense de Ceyssat,



- des parcelles vouées à l'activité agricole accompagnées d'un maillage de haies.

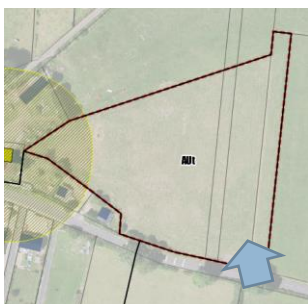


LES PERCEPTIONS DU SITE

Repérage des vues proches portées sur le site :



*Vue sur le site en arrivant à Ceyssat.
Deux arbres implantés de chaque côté de la route semble marquer l'entrée sur Ceyssat.*



Vue de la zone depuis la RD68 (accès au terrain)



Présence d'un fort talus le long de la RD68...



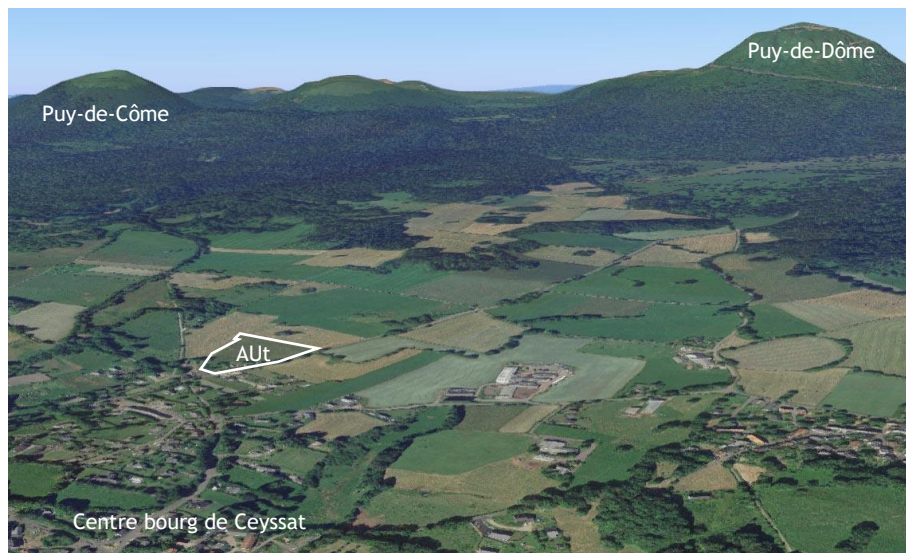
...et d'un empiérement en partie Sud de la parcelle ZA 244.

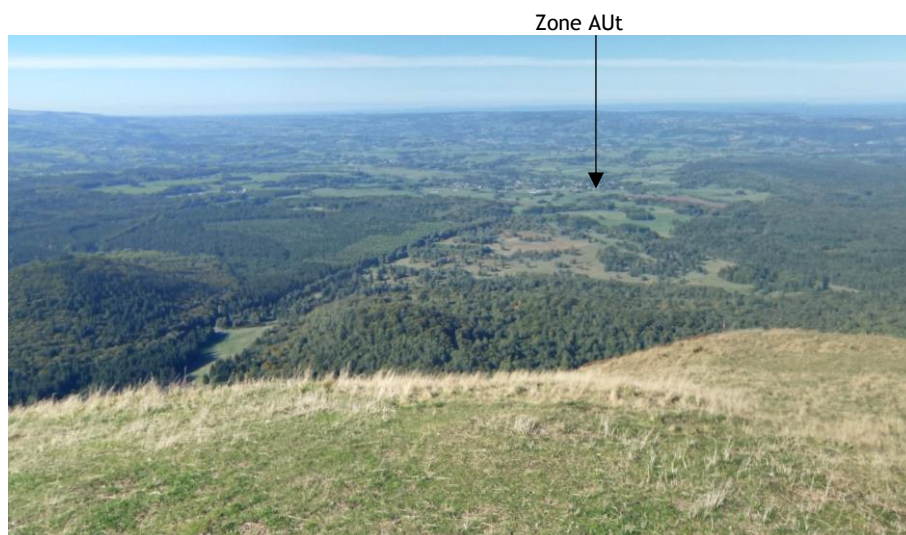


Vue depuis le chemin au Nord du site.

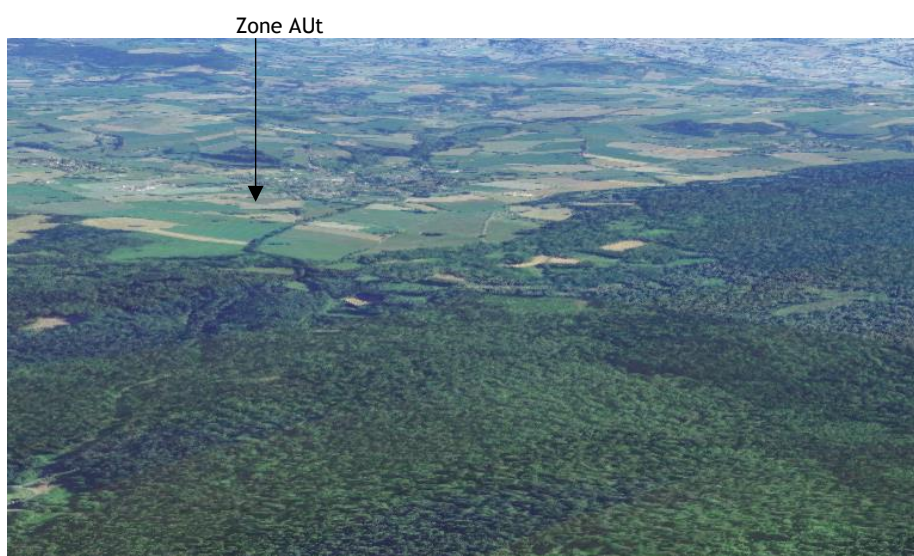
Repérage des vues lointaines portées sur le site :

Compte tenu de la situation du site en entrée Nord-Est du bourg de Ceyssat et de la topographie, les vues portées sur le site depuis les points hauts du territoire (Puy de Dôme et Puy de Côme) sont particulièrement ouvertes et lointaines. Le site est donc potentiellement sensible à toutes implantations.





Vue en direction de Ceyssat depuis le sommet du Puy de Dôme



Vue en direction de Ceyssat depuis le sommet du Puy de Côme

LES SENSIBILITES PAYSAGERES DU SITE

Le site étant très peu végétalisé, il est donc particulièrement sensible d'un point de vue perception. La zone la plus sensible reste la frange Est - Nord Est, et même si du fait de l'éloignement, le site reste difficilement perceptible, des orientations paysagères particulières sont à prendre sur ce site.



- ZONE VISUELLEMENT SENSIBLE :
secteur découvert visible depuis les
vues proches et lointaines.
- ZONE VISUELLEMENT ASSEZ SENSIBLE :
Secteur visible depuis les vues
lointaines.

ENJEUX

Le site s'inscrit dans un paysage ouvert, en entrée de bourg et dans l'axe de cône de vue de certains volcans emblématiques de la chaîne des Puys. Le traitement paysager et architectural de la zone AUt est donc un enjeu important puisqu'il recouvre différentes questions, notamment celle du fonctionnement du site et de la qualité du paysage qui sera proposé en entrée de bourg.

L'un des objectifs de la communauté de communes Dômes Sancy Artense est d'accentuer le développement touristique car le territoire souffre de l'absence de structures d'accueil touristique. A cette fin, le nouveau schéma de développement est basé sur 4 axes de travail :

- mettre en tourisme la filière des activités de pleine nature ;
- accompagner le déploiement de sites pivots du développement touristique ;
- stimuler la diversification et la modernisation de l'offre touristique ;
- moderniser l'action de l'Office de tourisme.

Dans ce cadre, la commune de Ceyssat et ses alentours, sont considérés comme une zone à enjeux majeurs pour la diversification des hébergements, l'accueil et la transformation en consommation des flux de visiteurs, le développement et la rationalisation des activités sportives de pleine nature dans des sites sensibles.

Avec le classement UNESCO, l'impact de l'attractivité de la chaîne des Puys va se renforcer dans les années à venir ; le secteur étant déjà largement fréquenté, que ce soit par des touristes que par les habitants de l'agglomération clermontoise.

OBJECTIFS

La définition d'une zone AUt sur ce secteur est stratégique : elle regroupe plusieurs parcelles contigües, libres ; se situe sur la route du col de Ceyssat, offre un point de vue sur la Chaîne des Puys, à proximité immédiate du centre bourg de Ceyssat (en zone Ud).

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur libre, dans la poursuite du tissu urbain existant. Cette zone est destinée à devenir une zone Ut ; zone d'accueil et d'hébergement touristique.

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

- **d'intégrer la future zone d'hébergement touristique dans le maillage écologique et paysager environnant en valorisant le patrimoine paysager existant ;** La zone s'inscrivant dans un environnement qualitatif, hautement identitaire.
- **de préserver la topographie du site afin d'intégrer de façon optimale la future zone d'hébergement touristique dans son milieu.** La zone présente un talus empierré marqué en partie Sud qui devra faire partie de la réflexion qui sera menée.
- **conserver et valoriser les vues sur et depuis le grand paysage.**
- **de favoriser les modes de déplacements propres.** Pour favoriser les circulations douces notamment en direction du bourg, un cheminement piéton sera aménagé.
- **de réduire les consommations d'énergie.**

ORIENTATIONS *(ou comment traduire les objectifs)*

• Adapter les constructions au site et non l'inverse.	• Actuellement, le site est très peu végétalisé. <u>Son utilisation pour une vocation touristique à court terme</u> devra tenir compte de cette particularité afin d'assurer une parfaite intégration des futures constructions. Les constructions semi-enterrées seront privilégiées, notamment pour les hébergements.   <i>Images références</i> • La disposition des futures constructions et hébergements touristiques se fera de façon « éparpillée », non symétrique. Créer de l'irrégularité dans l'organisation interne. Les structures légères de loisirs de type mobil-home sont proscrites.
• Viser une capacité d'accueil raisonnable en lien avec les enjeux environnementaux portés par le territoire.	• Malgré la superficie importante du site (près de 1.5 ha), le nombre d'hébergements sera réduit. Une densité maximale de 1 hébergement pour 1000 m² de terrain est demandée. • Le nombre de bâtiments annexes devra être également réduit à son strict minimum : un bâtiment d'accueil + 2 annexes maximum. L'emprise au sol du bâtiment d'accueil ne devra pas dépasser 80 m². L'emprise au sol d'une annexe ne devra pas dépasser 50 m².
• Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre paysager et patrimonial du territoire.	• Au-delà des intérêts financiers, la simplicité des volumes bâtis et leur forme sera recherchée en tant qu'elles contribuent à la qualité globale de la zone et de l'entrée du bourg de Ceyssat. • Rester sur un gabarit maximal en rez-de-chaussée (environ 3 m à l'égout). • Garder une homogénéité de traitement des toitures sur l'ensemble du site, avec des couvertures de teinte grise ardoisée ou l'utilisation de toitures végétales (notamment dans le cas d'hébergements semi-enterrés). • La taille, la morphologie, la volumétrie, l'aspect et la disposition des constructions et des hébergements respecteront le caractère de l'environnement bâti ET naturel,

notamment la typologie des constructions traditionnelles (par exemple, le matériau bois est autorisé dans la construction traditionnelle, mais la typologie de chalet est exclue).



Utilisation du bois -Images références-

• La simplicité et la sobriété de l'enveloppe des différents bâtiments et des hébergements favoriseront leur insertion paysagère. Les couleurs sourdes ou naturelles dans une gamme choisie, seront privilégiées. L'utilisation du bois laissé à l'état naturel est autorisée.



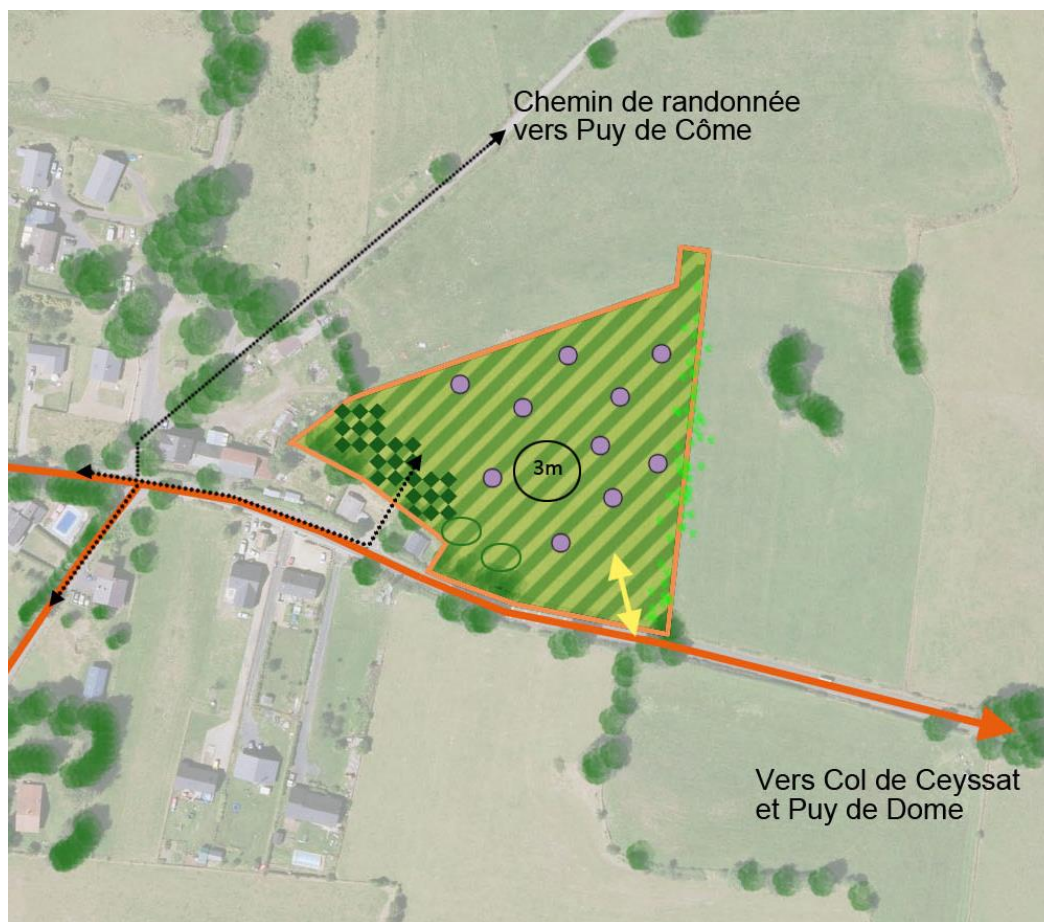
Nuancier à appliquer sur la zone AUt pour les couvertures, les façades et les menuiseries

• Viser une réduction des impacts visuels et environnementaux.

• L'aménagement des espaces extérieurs devra faire état d'un traitement particulier : ces espaces constituent à la fois la vitrine de la zone, mais également celle du bourg et ils fabriquent l'image du territoire. Un traitement végétal de qualité est essentiel pour la perception globale de l'entrée du bourg. Les principes généraux sont les suivants :

- Les quelques spécimens végétaux existants le long de la frange Nord des parcelles 273 et 274 seront conservés et confortés par de nouvelles plantations.
- A l'échelle du site, les futures plantations se feront de façon aléatoire. Seules seront autorisées les essences locales. Les arbustes seront regroupés en bosquets d'une même essence pour un rendu plus naturel. Ces bosquets seront associés à des plantations aléatoires d'arbres isolés.
- Le traitement paysager des limites Nord, Est et Sud jouera un rôle primordial à la fois pour l'image de la zone, mais également pour l'entrée du bourg de Ceyssat. Le grillage existant, s'il est maintenu, devra s'accompagner d'un aménagement végétal pour ne pas être visible. Les plantations « rectilignes » existantes en frange Est devront être complétées par des plantations en petits bosquets afin de favoriser la transition avec les parcelles agricoles adjacentes.
- L'ensemble des plantations ne devra pas présenter de taille rigide.
- Le talus empierré existant le long de la route sera conservé.

	- La pointe Ouest du site est concernée par les trames vertes du SRCE (corridors diffus). L'aménagement d'un espace collectif de rencontre peut y trouver sa place. Il servira d'appui pour la poursuite de la trame paysagère sur la zone. <u>Aucune construction ne devra y être installée.</u> Son aménagement sera paysager. Il permettra également de conforter les trames vertes à l'échelle du village. - Le dessin des accès, de la voirie interne et l'implantation des futures constructions devront permettre de limiter au maximum l'impact visuel et paysager de la zone.
Viser un raccordement aux espaces environnants et une perméabilité de la future zone d'hébergement touristique.	- Traitement de la voirie intérieure : - L'accès de la zone sera établi à partir de la RD68. L'accès et la sortie des véhicules seront mutualisés, notamment dans un souci de sécurité et de gestion des flux. - Limiter l'emprise de la voirie intérieure. L'utilisation de matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé est à proscrire. - Regrouper les stationnements en une ou deux « poches » en retrait de la RD et végétaliser ces dernières pour en limiter l'impact. Un mélange d'herbe et de gravillons pourra être utilisé pour le sol. Des plantations d'essences locales, regroupées en bosquets d'une même essence sont préconisées. Ces bosquets seront associés à des plantations aléatoires d'arbres isolés sur chacune des « poches » dévolues au stationnement. <i>Stationnement végétalisé -images références-</i> - Un cheminement piéton sera aménagé pour une perméabilité de la zone : faciliter les déplacements piétons entre la zone et le centre bourg. La nature piétonne des espaces sera marquée par un matériau de sol spécifique, rustique et drainant (type sol sablé stabilisé ou mélange d'herbe et de gravillons).

Principe d'organisation de l'OAP**PERIMETRE ET LIMITES**

— périmètre concerné par une OAP

CARACTERISTIQUES ET DESTINATION DU BATI

3m hauteur max. autorisée à l'égout

• hébergement touristique / principe d'implantation selon un "effet d'éparpillement"

CIRCULATION ET DEPLACEMENT

— voies principales de desserte existante

↔ principe de liaison à aménager avec accès et sortie mutualisés

⋯ principe de liaison piétonne à aménager

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

▨ principe d'aménagement paysager de l'espace réduisant les impacts de l'urbanisation

▣ principe d'aménagement d'un espace paysager de rencontre

• trame verte existante à conserver, sur laquelle doit s'appuyer la réflexion sur le traitement paysager de la zone

• principe de traitement de la frange Est : petits bosquets d'essences locales en complément des plantations existantes

○ principe de traitement du stationnement par "poches" limitées en surface et en nombre et végétalisées

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