

Département du Puy-de-Dôme



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

6 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Décembre 2023

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 4 mars 2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 11 juin 2021
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2023

Réf :50504

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

*un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2
(portant Engagement National pour l'Environnement)*

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », enrichit et précise le contenu des documents constitutifs du P.L.U. Ainsi, cette loi transforme les orientations d'aménagement jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires selon les nouvelles dispositions de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L123-5 du code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs concernés, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du P.L.U.

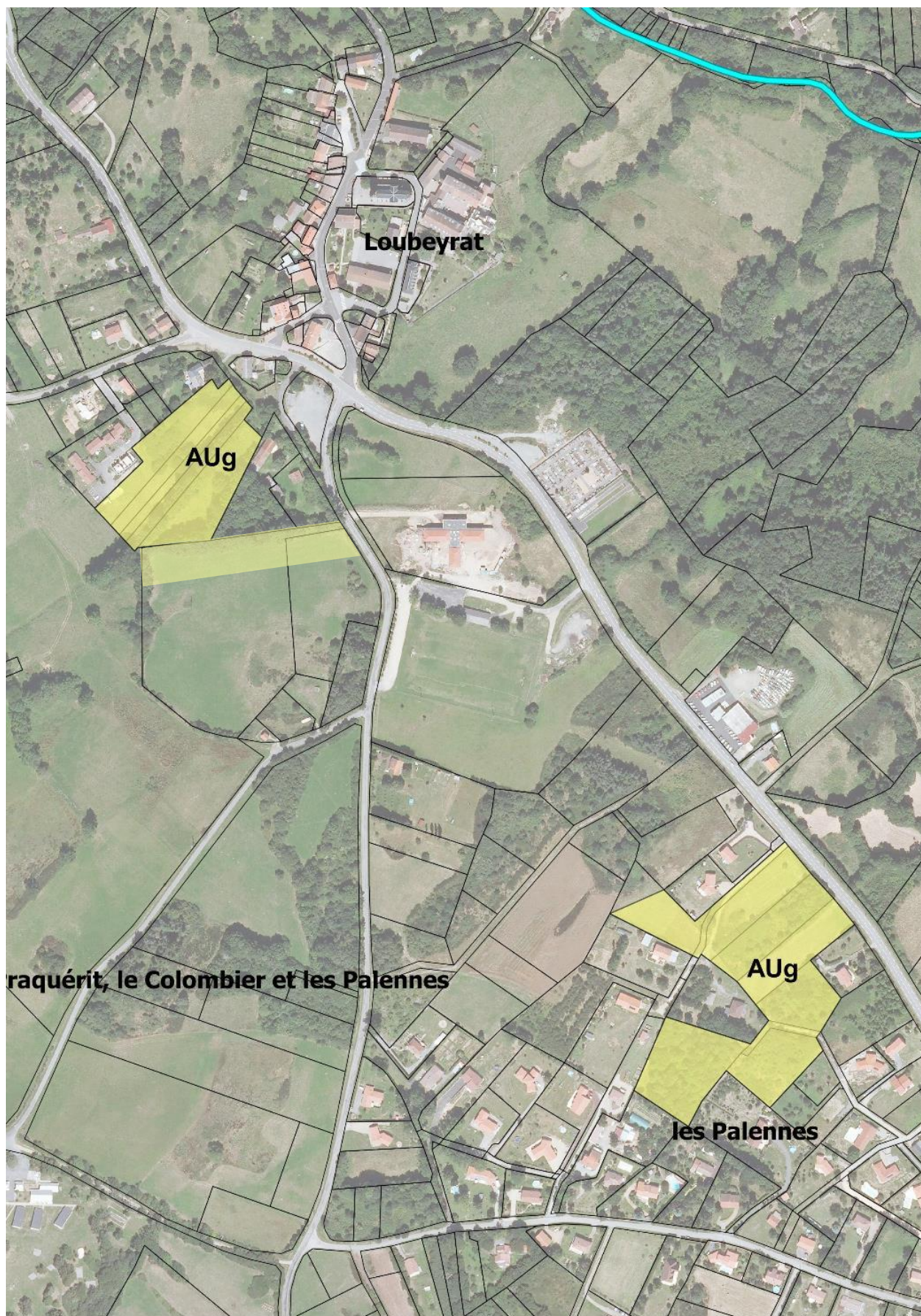
Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document. Ce dernier a donc pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation portant sur différents secteurs définis.

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent (...) porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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



Situation des zones AUg

Programmation du Développement Urbain

La commune de Loubeyrat appartient à Manzat Communauté et est intégrée dans le Pays des Combrailles. Sa position géographique et la présence de l'A89 lui confère une vocation périurbaine de 3^{ème} couronne.

Manzat Communauté est une des communautés de communes les plus dynamiques (en termes de croissance démographique), du fait du desserrement de l'agglomération clermontoise et riomoise. Ce phénomène de périurbanisation induit une forte migration résidentielle entre ce secteur des Combrailles et les agglomérations.

Le PLH (Plan Local d'Habitat) indique le renforcement de l'effet du desserrement urbain de l'agglomération clermontoise sur le territoire des Combrailles. Le déclin annoncé dans le SCoT serait remplacé par une légère croissance démographique de l'ordre de 0,2% par an. La commune de Loubeyrat bénéficie dans ce contexte d'une croissance annuelle supérieure à 2,3%. L'influence de Clermont-Ferrand et de Riom joue à plein sur le territoire de Loubeyrat.

Si l'on compare la commune de Loubeyrat aux territoires alentours (ComCom, Département, Pays), on remarque que la commune possède un dynamisme démographique très important. Alors que les territoires de comparaisons stagnent ou diminuent, Loubeyrat gagne constamment et régulièrement des habitants. Les mouvements migratoires liés à la périurbanisation ont apporté à la commune une population plus jeune venue s'installer en vue de fonder une famille.

Les objectifs de référence du SCoT du Pays des Combrailles fixent un maximum de 70% d'habitat individuel et un minimum de 30% d'habitat groupé. Les logements construits devront ainsi, progressivement, être moins dispersés, plus regroupés ou accolés pour avoir des formes plus compactes, et être proches des centres bourgs ou villages, pour que 30 à 40 % des constructions à venir se réalisent sous une forme groupée : maisons accolées, petits collectifs...

Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D., la commune a volonté de :

- **Finir d'urbaniser les zones viabilisées** en cours et renforcer leur densification.
- **Engager une réflexion** sur l'ouverture éventuelle de nouvelles zones d'urbanisation future tout en organisant le développement urbain dans le temps.
- **Diversifier les types de logements** pour répondre à tous les besoins, notamment développer l'offre locative et locative sociale.
- **Promouvoir une politique de réduction de la consommation énergétique** des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables

Ces choix relèvent 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.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié **deux secteurs** de développement qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Ces OAP définissent donc des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution des territoires.

PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

pour l'ensemble des zones

Objectif n°1

Intégrer le projet 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 projets d'aménagements doivent ainsi 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 une ambiance urbaine dense, 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 diffuse telle qu'au niveau des extensions urbaines 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 mises en œuvre.



Exemple de dispositifs paysagers à favoriser en clôtures

Objectif n°2

Intégrer la notion de développement durable dans la conception des futurs quartiers pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront prévoir :

- Des espaces communs de respiration,
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (boisements, 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,
- 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.

La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité aux véhicules à moteur.



➔ Une implantation optimale des constructions

Le découpage des terrains doit 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.

➔ 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.

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

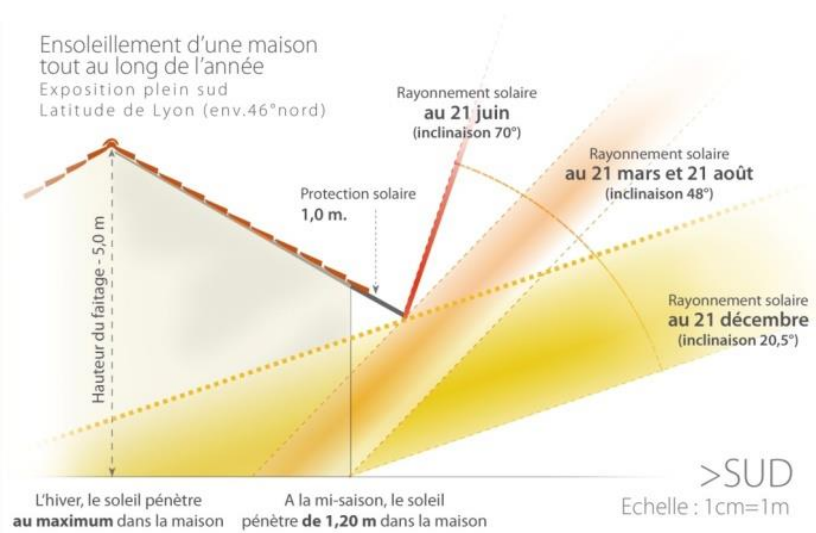
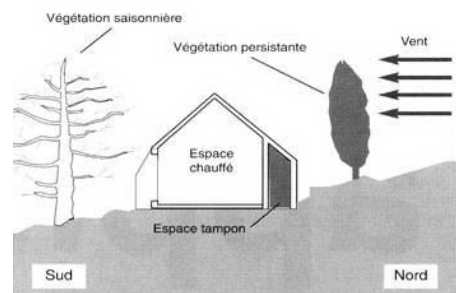
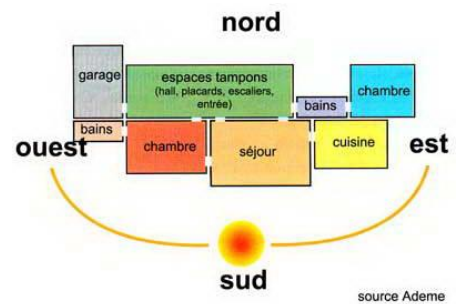
Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse.

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....

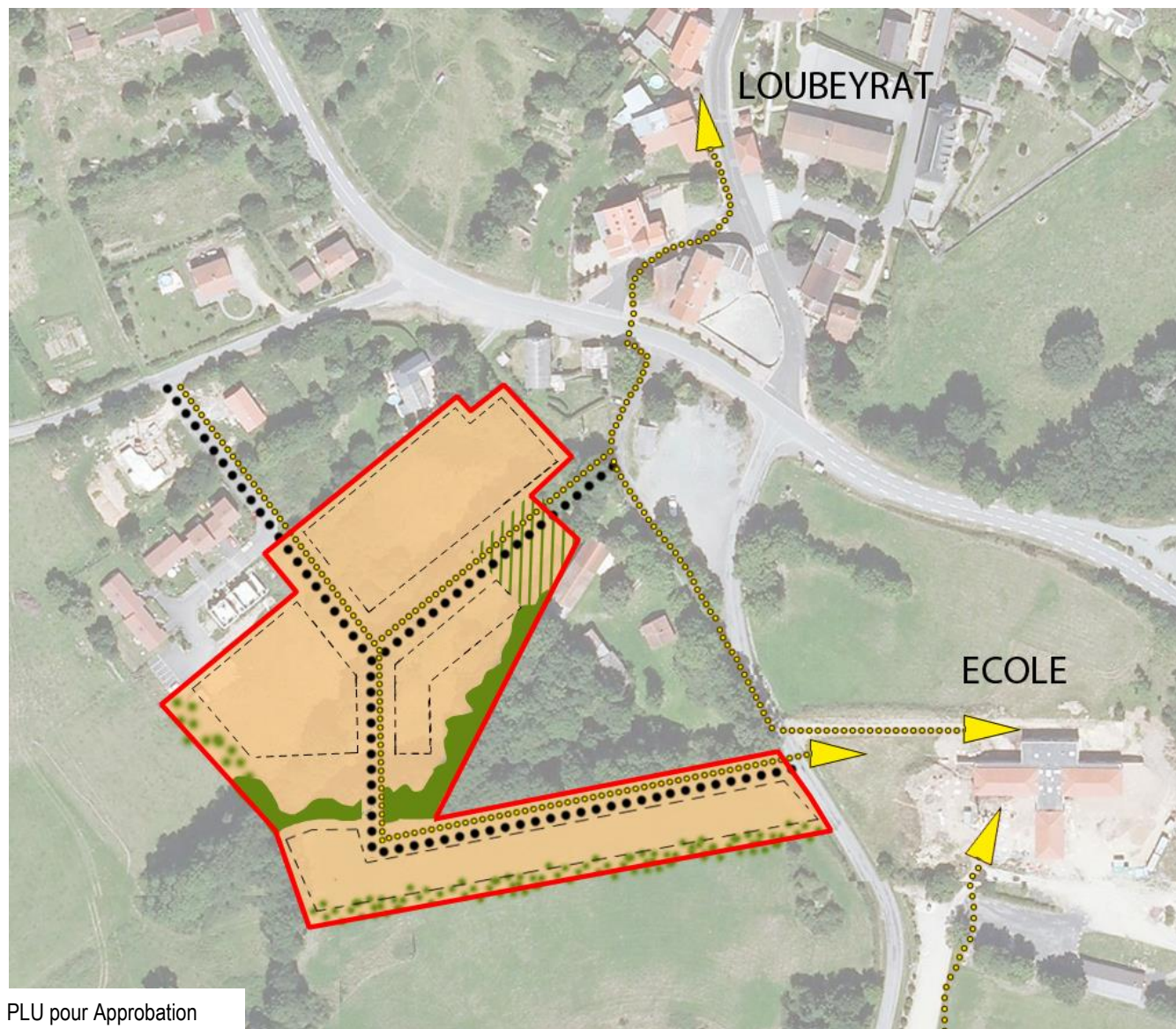
Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

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



Orientations d'Aménagement et de Programmation, zone AUg de Loubeyrat

Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)



PLU pour Approbation

- | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|---|
|  | Périmètre de la zone AUg |  | Zones d'implantation des constructions |  | Plantations existantes à conforter |  |
|  | Voie de desserte principale à sens unique |  | Emplacements réservés |  | Plantations à réaliser | |
|  | Liaison modes doux | | |  | Espace public paysager, stationnements... | |

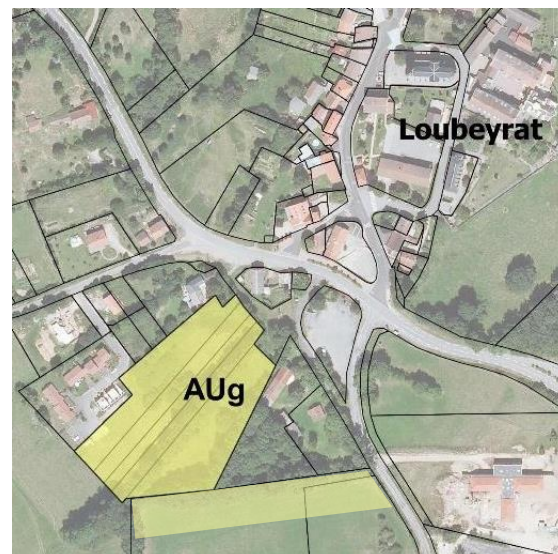
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

zone AUg, Loubeyrat

Un quartier en « frange urbaine », entre bourg et campagne.

Descriptif

- Secteur situé au Sud-Ouest du bourg centre de Loubeyrat.
- Zonage AUg au PLU.
- Parcelles YC65, 66, 67 68 et 69, YD 137 partiellement et YD 138 partiellement.
- Superficie : 17 800 m².

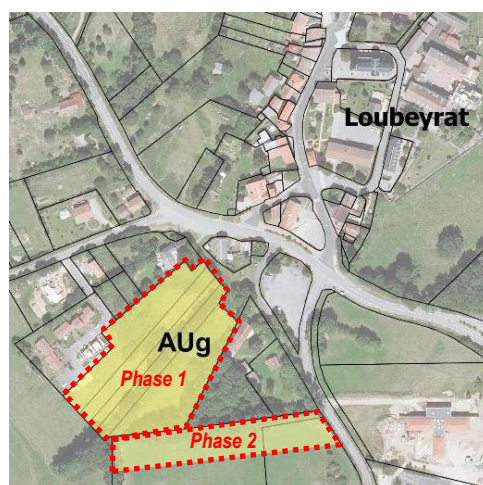


Principe d'occupation de l'espace :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre bourg de Loubeyrat et les extensions pavillonnaires existantes.
- Créer une offre diversifiée en logements : habitat individuel (60%), habitat groupé (40%), pouvant favoriser la mixité générationnelle et les parcours résidentiels, respectant la densité minimum souhaitée par le SCOT des Combrailles, à savoir :
 - Habitat individuel : moyenne de 10 à 15 logements / hectare
 - Habitat groupé : moyenne de 25 logements / hectare.
- Mettre en place des liens routiers et en modes doux en cohérences avec l'existant. Urbaniser en tenant compte de la problématique des eaux pluviales.
- Capacité minimum d'accueil théorique (**à titre informatif**) :
 - Surface totale = 17 800m² - 30% (espaces nécessaires pour la voirie, les espaces verts, la zone non aedificandi) = 12 460 m².
 - 12 460m² x 60% = 7 476 m², soit environ 12 à 18 habitats individuels.
 - 12 460 m² x 40% = 4 984 m², soit environ 31 habitats groupés.

Principe de composition :

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de cette zone pourra se faire en 2 phases, notamment en fonction des disponibilités foncières.



- Composition fonctionnelle : vocation résidentielle.

- Dessertes et déplacements modes doux :

L'urbanisation de ce secteur vient s'inscrire en prolongement de la zone d'extension du bourg centre de Loubeyrat, à proximité de l'école. L'aménagement de cette zone participera à la densification du bourg. Le secteur présente une topographie relativement plane.

Un schéma de voirie sera mis en place en continuité avec la trame viaire existante en périphérie du site. La voie interne présentera un seul sens de circulation, ainsi qu'un gabarit étroit (entre 3 et 4m) afin de limiter la vitesse et créer un espace de partage entre piétons, cycles et automobiles. La création de cette nouvelle voie permettra de compléter le réseau viaire et de développer les modes de déplacements doux pour se déplacer à l'échelle du bourg. Cette valorisation des modes doux sera un critère primordial à l'aménagement du secteur. Elle viendra conforter d'autres liaisons exclusivement modes doux qui seront créées, notamment en direction de l'école.

Le schéma de voirie mis en place pourra être mis en attente en partie Sud en vue d'une éventuelle extension. En effet, si dans l'avenir, l'urbanisation du bourg de Loubeyrat devait se poursuivre, ce secteur serait à privilégier afin de conforter sa densité. C'est ce dernier point qui explique l'agrandissement de la zone AUg à l'approbation du PLU. Les projets d'extension se sont confirmés et sont sur le point d'émerger. Une adaptation à ces futurs projets devait être prise en compte au PLU.

Les accès aux lots internes devront être limités et regroupés.

- Espaces publics et espaces naturels :

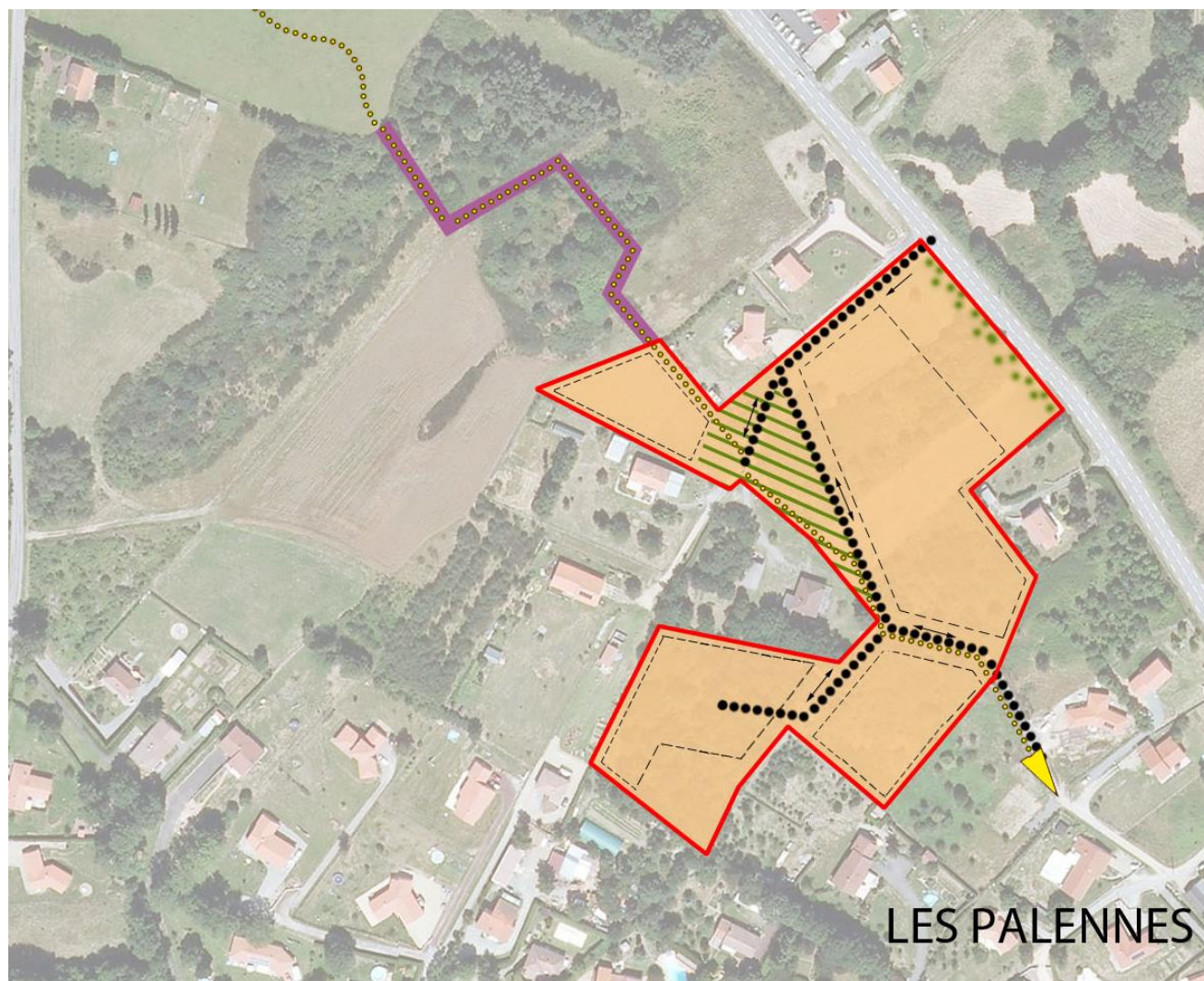
La conception d'un véritable projet paysager permettra également d'ouvrir la réflexion sur la continuité des espaces naturels au sein du quartier et, à plus grande échelle, du bourg. La biodiversité pourra ainsi circuler.

Les plantations existantes au Sud et à l'Est de la zone seront conservées et confortées à l'ouest. Elle permettra d'intégrer ce nouveau quartier au paysage.

La voie interne sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un travail sur les espaces publics : aménagement de jeux pour enfants, stationnements, espaces verts...

Orientations d'Aménagement et de Programmation, zone AUg des Palennes

Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)



LES PALENNES



Périmètre de la zone AUg



Voie de desserte principale à sens unique



Zones d'implantation des constructions



Emplacements réservés



Plantations existantes à conforter



Plantations à réaliser



Espace public paysager, stationnements...



Liaison modes doux



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

zone AUg, les Palennes

Un quartier en « couture urbaine »

Descriptif

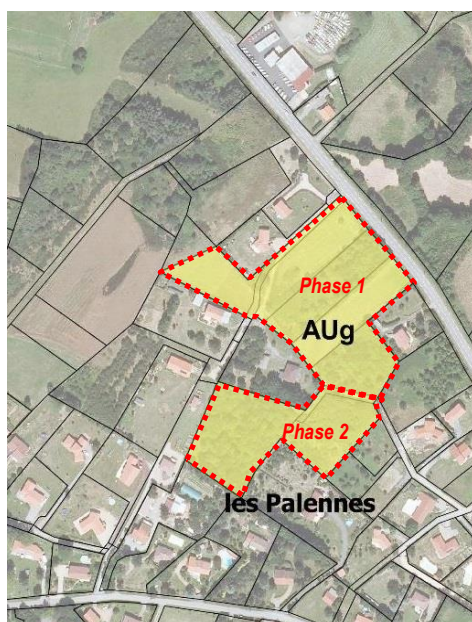
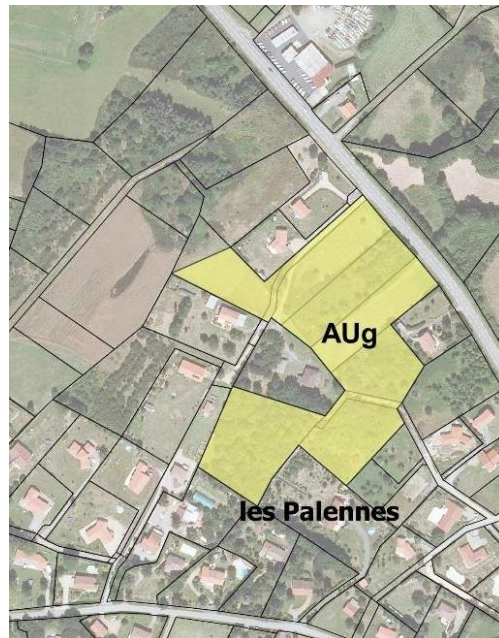
- Secteur situé au nord du hameau des Palennes, le long de la RD406.
- Zonage AUg au PLU.
- Parcelles YD75, 84, 86, 88, 89, 90 et 104.
- Superficie : 23 804m².

Principe d'occupation de l'espace :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le reste du hameau des Palennes et avec le bourg centre de Loubeyrat situé plus au Nord.
- Créer une offre diversifiée en logements : habitat individuel (60%), habitat groupé (40%), pouvant favoriser la mixité générationnelle et les parcours résidentiels respectant la densité minimum souhaitée par le SCOT des Combrailles, à savoir :
 - Habitat individuel : moyenne de 10 à 15 logements / hectare
 - Habitat groupé : moyenne de 25 logements / hectare
- Mettre en place des liens routiers et en modes doux en cohérences avec l'existant.
- Capacité minimum d'accueil théorique (**à titre informatif**) :
 - Surface totale = 23 804m² - 30% (espaces nécessaires pour la voirie, les espaces verts, la zone non aedificandi) = 16 660 m².
 - 16 660m² x 60% = 9 996 m², soit environ 10 à 15 habitats individuels.
 - 16 660 m² x 40% = 6 664 m², soit environ 16 habitats groupés.

Principe de composition :

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de cette zone pourra se faire en 2 phases, notamment en fonction des disponibilités foncières.



- Composition fonctionnelle : vocation résidentielle.

- Dessertes et déplacements modes doux :

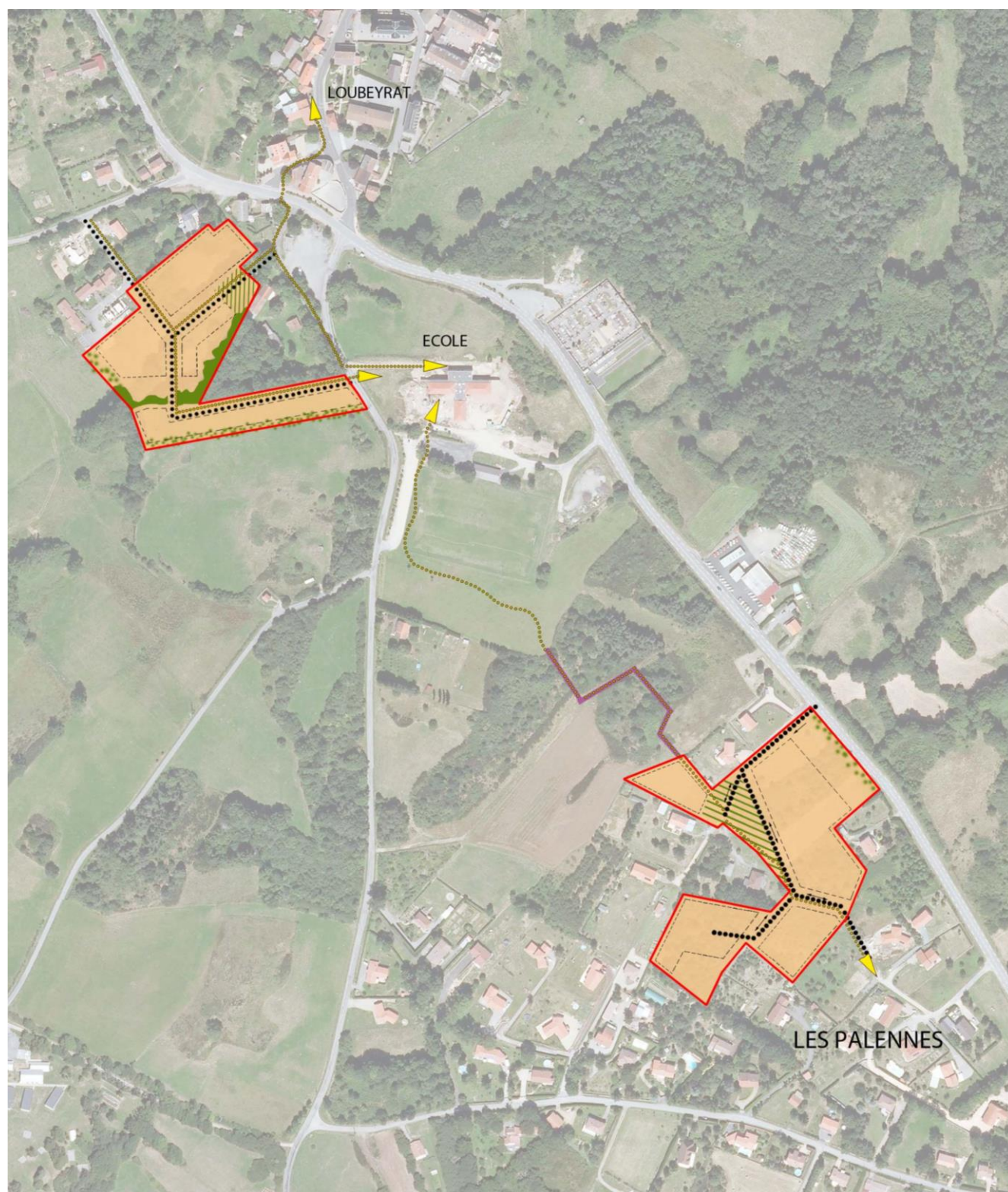
L'urbanisation de ce secteur complète l'extension pavillonnaire du bourg en direction du Nord.

Un schéma de voirie sera mis en place en continuité avec la trame viaire existante en périphérie du site. Le principe viaire adopté est de raccorder ce quartier à la RD406 et à la zone d'habitat diffus existante. Seul l'accès depuis la RD406 sera permis. Aucune sortie ne pourra être acceptée pour des raisons de sécurité. La voie interne présentera un double sens de circulation (sauf sur le tronçon directement relié à la RD406), ainsi qu'un gabarit étroit (entre 3 et 4m) afin de limiter la vitesse et créer un espace de partage entre piétons, cycles et automobiles. La création de cette nouvelle voie transversale permettra de compléter le réseau viaire et de développer les modes de déplacements doux pour relier les Palennes au centre bourg de Loubeyrat, via le secteur d'implantation de l'école et du terrain de sports. Les accès aux lots internes devront être limités et regroupés.

- Espaces publics et espaces naturels :

La conception d'un véritable projet paysager permettra également d'ouvrir la réflexion sur la continuité des espaces naturels au sein du quartier et, à plus grande échelle, du bourg. La biodiversité pourra ainsi circuler.

Le long de la RD406, des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales permettront l'intégration de ce nouveau quartier au paysage. La voie interne sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un travail sur les espaces publics : aménagement de jeux pour enfants, stationnements, espaces verts...



Périmètre de la zone AUg



Voie de desserte principale à sens unique



Zones d'implantation des constructions



Emplacements réservés



Plantations existantes à conforter



Plantations à réaliser



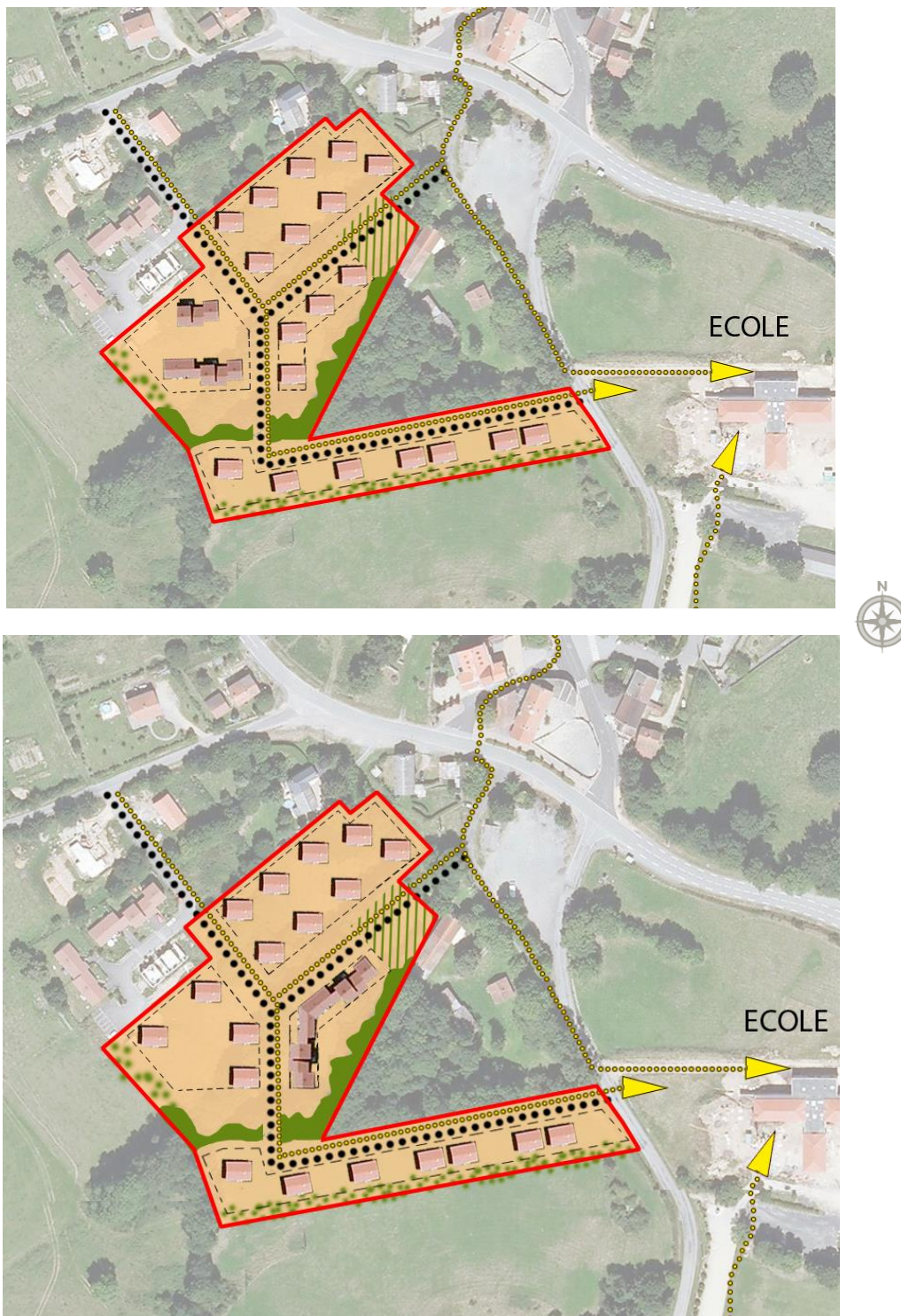
Espace public paysager, stationnements...



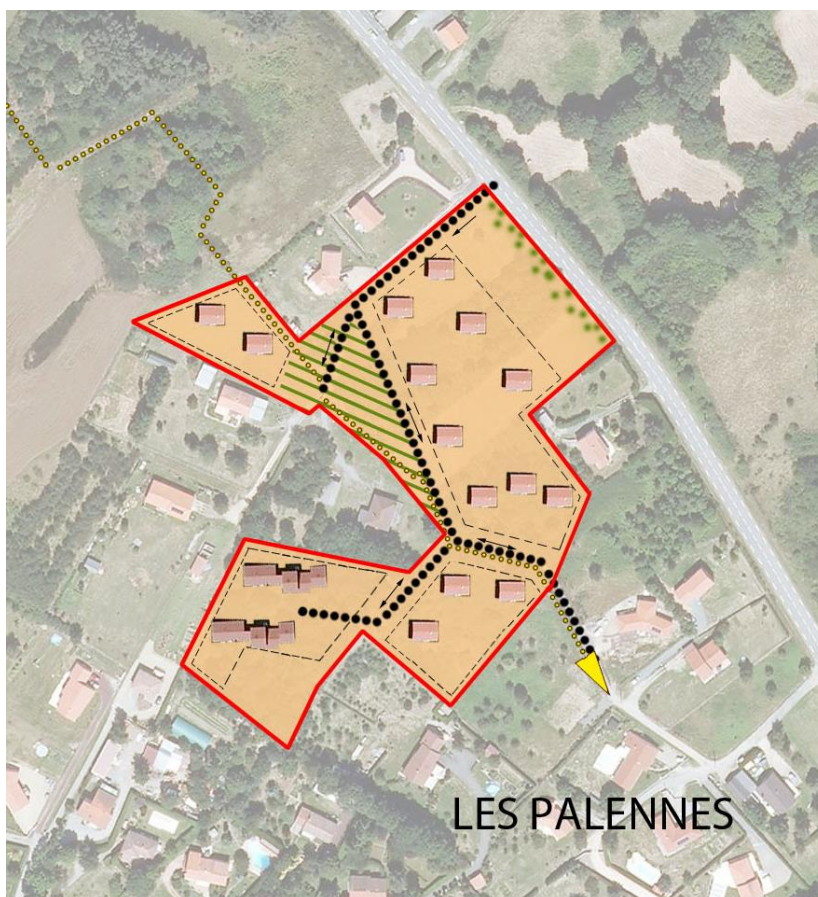
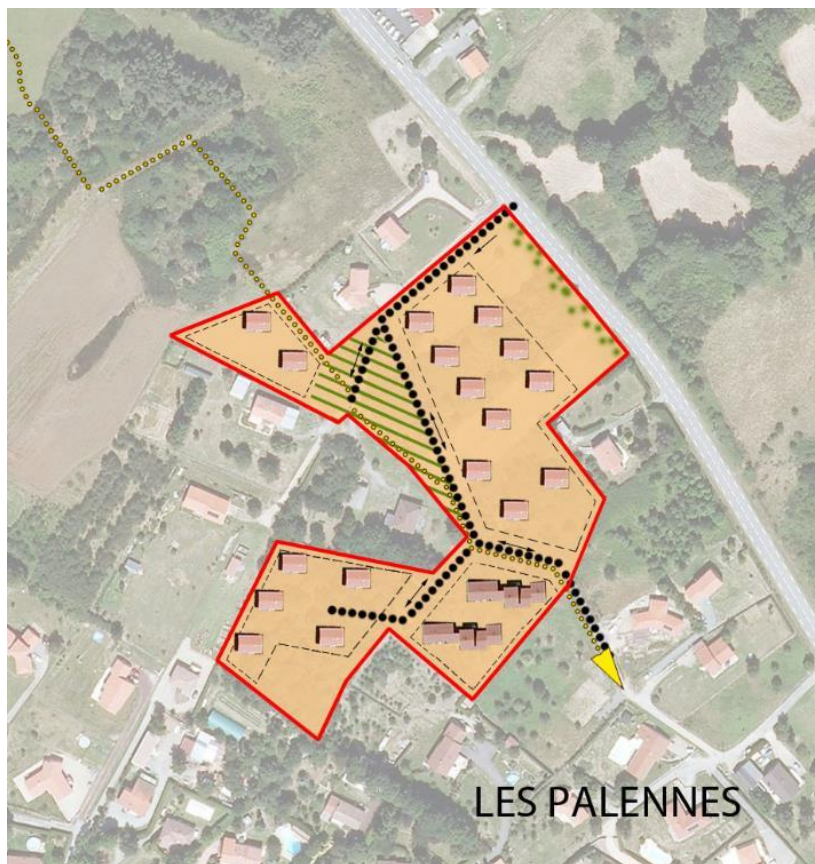
Liaison modes doux



Orientations d'Aménagement et de Programmation, zone AUg de Loubeyrat -exemples d'aménagement-



Orientations d'Aménagement et de Programmation, zone AUG des Palennes -exemples d'aménagement-



PROPOSITION D'UNE PALETTE VEGETALE

A utiliser sur la commune de Loubeyrat, tant pour les espaces publics que pour les espaces privés (à adapter en fonction de la place, de l'ensoleillement, du sol,...)

ARBUSTES BUISSONNANTS

Noisetier,
Prunellier,
Amélanchier du Canada ou ovalis,
Groseillier/ Cassissier/ Framboisier/ Ronce
sauvages,
Aubépine,
Bourdaine,
Eglantier,
Houx,
Lierre,
Saules,
Camérisier à balais,
Genêts,
Fusain d'Europe,
Cornouiller.



Noisetier



Prunellier



Aubépine



Bourdaine



Houx



Cornouiller

ARBUSTES INTERMEDIAIRES

Erable champêtre,
Sorbier des oiseaux,
Saule marsault,
Poirier/ Pommier/ Cognassier ou Prunier sauvages,
Sureau noir ou rouge,
Alisier blanc,
Charmille,
Bouleaux,
Cytise,
Cerisier tardif,
Aulne glutineux,
Saules,
Osier,
Néflier.
Genévrier commun.



Erable champêtre



Sorbier des oiseaux



Alisier blanc



Charmille



Osier



Néflier

ARBRES

Frênes,
Erable plane ou sycomore,
Merisier,
Tilleul de hollande ou des bois,
Hêtre,
Châtaignier,
Noyer,
Chêne pédonculé/ sessile ou rouge d'Amérique,
Marronnier,
Orme résistant à la graphiose,
Peupliers (noirs ou américains),
Tremble,
Saule blanc.



Frêne



Erable plane



Merisier



Tilleul



Noyer



Chêne pédonculé



Saule blanc



Peuplier

ESSENCES ORNEMENTALES

Berberis persistants,
Buis,
Cotonéaster divers,
Bois joli, T
Troène,
Mahonia,
Piéris,
Laurier noble,
Pervenche.



Buis



Cotonéaster



Troène



Piéris



Laurier noble



Pervenche

PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille,
Vigne,
Vigne vierge,
Glycine,
Clématite,
Hortensia grimpant,
Lierre,



Chèvrefeuille



Vigne



Glycine



Clématite



Lierre



Hortensia grimpant

PLANTES VIVACES

Aster,
Centaurée,
Coreopsis,
Iris,
Rose trémière,
Rosier,
Valériane des jardins,
Tulipes,
Narcisses,
Jacinthes,
Lys.



Aster



Centaurée



Coréopsis



Iris



Rosier



Lys