

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

commune du :

**MONT-DORE**

3.5



CARRÉ LONG

URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE

F. J. M. MERCIER  
11 avenue de Gaudagny  
63230 ST GENES LAVAL  
Tél : 04 78 30 30 43  
carrélong@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientations d'aménagements et de Programmation

Vu pour rester annexé  
à la délibération du  
8 Novembre 2017

Le Maire



Reçu à la Sous-Préfecture  
d'Issoudun le  
12 FEV. 2019

- Prescription

Délibération du conseil municipal  
du 20 Septembre 2004

- Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal  
du : 27 septembre 2016

- Approbation

Délibération du conseil municipal  
du : 8 Novembre 2017

### MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

Modification Simplifiée N° 1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 06-02-2019

- 1 \_\_\_\_\_
- 2 \_\_\_\_\_
- 3 \_\_\_\_\_
- 4 \_\_\_\_\_
- 5 \_\_\_\_\_
- 6 \_\_\_\_\_

# Orientations d'aménagements et de programmation

---

## CENTRE VILLE-FOCH



### 1-Situation

Ce secteur est situé au Sud de l'hyper centre du Mont-Dore et possède une fonction résidentielle. Il présente quelques opportunités foncières qu'il est indispensable de ne pas gaspiller.

### 2-Enjeux

Le site présente un accès piéton à l'établissement thermal et aux équipements commerciaux du centre.

### 3-Architecture :

Sans qu'elles soient exceptionnelles les formes architecturales de ce quartier ont un caractère urbain qu'il est indispensable de maintenir et d'affirmer.

Le bâti nouveau et l'extension de l'existant préservera la continuité avec la voirie en bouchant les dents creuses.

Sa position exige une densité minimum de 50 logements à l'hectare c'est à dire un minimum de 17 logements.



## CENTRE VILLE-ROUTE DU SANCY SUD



### 1-Situation

Ce secteur est situé au Sud du centre du Mont-Dore sur la route du Sancy. C'est le dernier quartier urbanisé au Sud avant la sortie d'agglomération.

Il possède une fonction résidentielle et des opportunités foncières qu'il est indispensable de ne pas gaspiller.

### 2-Enjeux

Le site peut recevoir des projets de logements collectifs dont le positionnement en secteur urbain pourrait éviter les extensions de l'urbanisation en dehors du centre ville.

### 3-Architecture :

Ce quartier accueille des villas importantes et quelques petits collectifs récents. Son caractère peut être affirmé vers plus d'urbanité.

Le bâti nouveau et l'extension de l'existant préserveront la continuité avec la voirie.

Sa position exige une densité minimum de 50 logements à l'hectare (R+3 minimum) soit un minimum de 35 logements. Les éléments végétaux de qualité des parcelles 324, 326 et 241 devront être conservés en partie en accompagnement du bâti.



## CENTRE VILLE ILOT SANITAS



### 1-Situation

Ce secteur est situé au dessous du cimetière au Nord du centre du Mont-Dore à proximité de la gare. Même s'il est constitué par des maisons individuelles, leur implantation en limite de voirie permet d'affirmer la forme des rues qui forment deux îlots bien distincts.

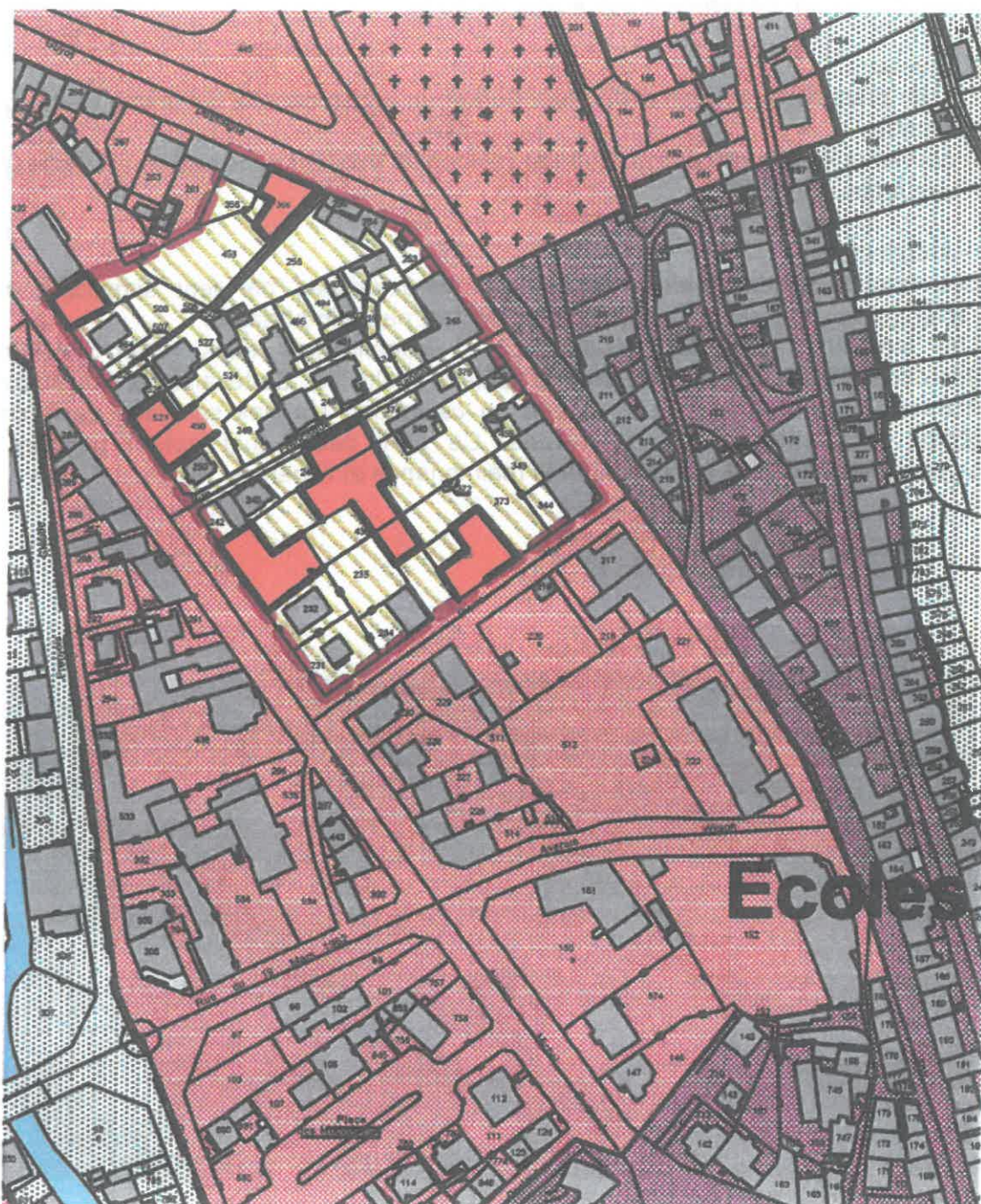
### 2-Enjeux

Le site présente plusieurs opportunités foncières pouvant accueillir des petits collectifs ou de l'habitat intermédiaire dont le positionnement en secteur urbain pourrait éviter les extensions de l'urbanisation en dehors du centre ville. Les nouveaux projets ou les extensions de l'existant devront s'implanter en limite de voirie pour confirmer une forme urbaine.

### 3-Architecture :

L'urbanisation de ce secteur devra prévoir un aménagement et un élargissement du chemin existant. L'architecture devra être adaptée à la topographie du site.

Sa position exige une densité minimum de 50 logements à l'hectare (R+2 minimum), soit une trentaine de logements.



## LA FOUGERE

### 1-Situation

Ce secteur faisant l'objet des présentes orientations d'aménagement est situé au Nord-Est d'un hameau ancien et d'une zone d'extension récente qui a été réalisée sous forme d'un lotissement bâti à plus de 50 %.

### 2-Enjeux

Le site présente une orientation plein Sud et un accès dans la continuité de la voirie existante.

Il permettra de développer un quartier résidentiel existant sans perturber le paysage d'une façon agressive.

### 3-Architecture :

Les formes architecturales locales sont caractérisées par leur simplicité, plan rectangulaire, toitures à deux ou quatre pentes, pente importante.

Les tendances actuelles poussent à la complication sans raison ; volumes décrochés, biais, auvents, noues de toitures multiples. Cette architecture inspirée d'un néo-régionalisme méditerranéen ou californien n'a pas sa place dans cette région de montagne au climat rude. Ce parti coûte cher autant pendant la construction, qu'en ce qui concerne la maintenance et l'énergie.



On préférera donc des volumes compacts et simples, plus efficaces par ailleurs sur le plan énergétique.

Une emprise au sol réduite (construction sur deux ou trois niveaux adaptés à la pente) devra permettre de préserver des espaces libres entre les constructions.

Les faitages des toitures seront majoritairement parallèles aux courbes de niveau, mais certains éléments ponctuels pourront être perpendiculaires à la pente.

La hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres = R+1.

#### 4-Adaptation au sol :

La zone concernée bénéficie d'une pente marquée dans le sens Nord- Sud. La situation des terrains entre deux voies permettra de créer des accès en suivant les courbes de niveau de la topographie naturelle. Il conviendra de respecter ce relief sans créer de terrassements perturbateurs et grâce à de légers soutènements ou mieux en accédant directement sur des façades latérales.

Les soutènements en enrochement ou gabions seront interdits afin de privilégier les terrassements naturels végétaux et de diminuer l'impact minéral des constructions.

#### 5-Organisation des volumes entre eux :

La création de ce quartier sur le haut du hameau devra permettre de se greffer aux éléments existants en favorisant les liaisons végétales et minérales entre les nouveaux bâtiments afin de créer un ensemble compact et non fait de constructions disséminées.

Autant que possible il sera recherché une cohérence entre les différents bâtiments afin qu'ils constituent un véritable quartier.

#### 6-Limitation des transports:

Le quartier est peu éloigné du centre mais le relief nécessitera l'utilisation de l'automobile; Une circulation piétonne sécurisée serait souhaitable pour favoriser les déplacements piétonniers.

#### 7-Mixité sociale et générationnelle:

La forme et le coût des logements devra permettre l'accueil de personnes défavorisées sur une partie du programme .

#### 8-Accompagnement végétal :

Les surfaces minérales seront minimisées. On évitera les voiries agressives et imperméables de type « pistes d'atterrissage ».

Pour les haies les essences locales seront préférées.

Les aménagements et plantations seront réalisés dès l'ouverture du chantier.

Le groupe boisé situé au Sud sera préservé ainsi que les arbres isolés existants et une haie le long du chemin au Nord.

#### 9-Economies d'énergie :

Une implantation jumelée de certaines constructions présente une première économie d'énergie. Sans être systématique cette solution devra être favorisée pour au moins 10% des lots.

L'utilisation de matériaux de construction à faible énergie grise et à stockage de carbone devra être favorisée. L'éco bilan des matériaux à la construction et la destruction devra être prise en compte.

Les énergies renouvelables devront couvrir 60% au moins des besoins de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

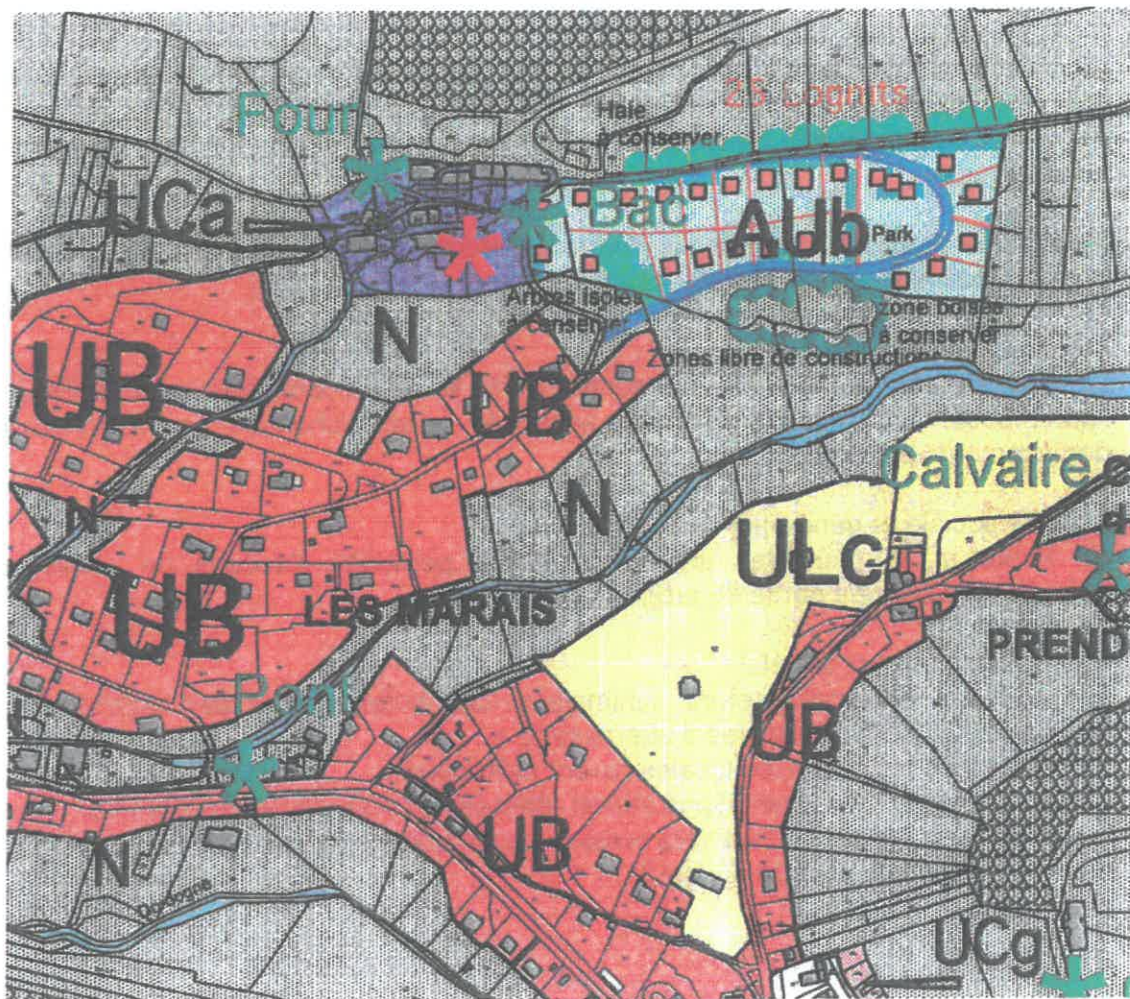
L'orientation du bâti devra optimiser la performance énergétique.

Les eaux pluviales seront récupérées pour l'arrosage et le lavage des véhicules .

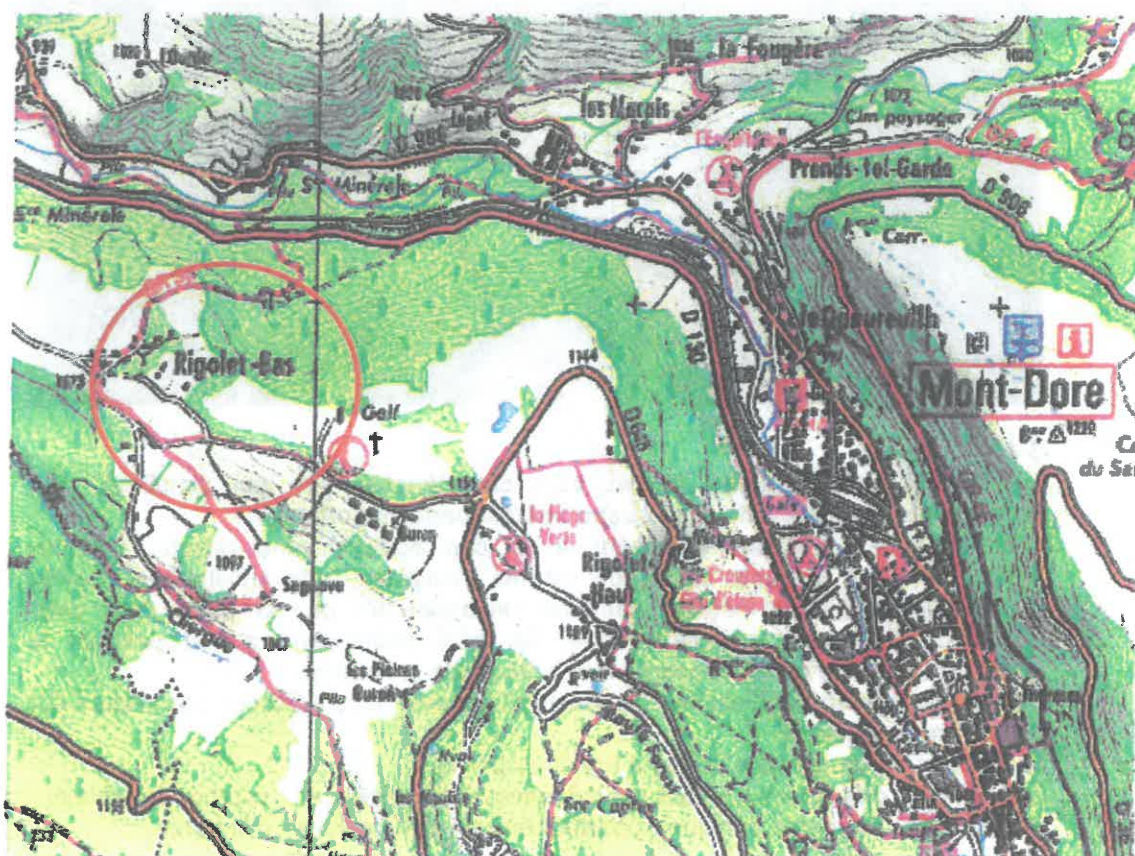
## 10-Programmation

Une première phase de travaux pourra être envisagée dans la partie Nord avec l'aménagement d'une voirie à partir du chemin existant. La partie Sud pourra être aménagée dans un deuxième temps.

## ESQUISSE D'AMENAGEMENT



Il permettra de développer un quartier résidentiel dans la continuité du hameau existant.





### 3-Architecture :

Les formes architecturales locales sont caractérisées par leur simplicité, plan rectangulaire, toiture à deux ou quatre pentes, pente importante.

Les tendances locales poussent à la complication sans raison ; volumes décrochés, biais de vents, toitures multiples. Cette architecture inspirée d'un néo-régionalisme méditerranéen ou californien n'a pas sa place dans cette région de montagne au climat rude. Ce parti coûte cher autant pendant la construction, qu'en ce qui concerne la maintenance et l'énergie.

On préférera donc des volumes compacts et simples, plus efficaces par ailleurs sur le plan énergétique.

La hauteur maximale sera limitée à 6 mètres (R+1).

Les faîtages des toitures seront majoritairement parallèles aux courbes de niveau, mais certains éléments ponctuels pourront être perpendiculaires à la pente.

### 4-Adaptation au sol :

La zone concernée bénéficie d'une légère pente marquée dans le sens Nord- Sud. La situation des terrains entre deux voies permettra de créer des accès en suivant les courbes de niveau de la topographie naturelle. Il conviendra de respecter ce relief sans créer de mouvements de terrains importants.

Les soutènements en enrochement ou gabions seront interdits afin de privilégier les terrassements naturels végétaux et de diminuer l'impact minéral des constructions.



### 3-Architecture :

Les formes architecturales locales sont caractérisées par leur simplicité, plan rectangulaire, toitures à deux ou quatre pentes, pente importante.

Les tendances actuelles poussent à la complication sans raison ; volumes décrochés, biais, auvents, noues de toitures multiples. Cette architecture inspirée d'un néo-régionalisme méditerranéen ou californien n'a pas sa place dans cette région de montagne au climat rude. Ce parti coûte cher autant pendant la construction, qu'en ce qui concerne la maintenance et l'énergie.

On préférera donc des volumes compacts et simples, plus efficaces par ailleurs sur le plan énergétique.

**La hauteur maximale sera limitée à 6 mètres (R+1) à l'égout du toit.**

Les faitages des toitures seront majoritairement parallèles aux courbes de niveau, mais certains éléments ponctuels pourront être perpendiculaires à la pente.

### 4-Adaptation au sol :

La zone concernée bénéficie d'une légère pente marquée dans le sens Nord- Sud. La situation des terrains entre deux voies permettra de créer des accès en suivant les courbes de niveau de la topographie naturelle. Il conviendra de respecter ce relief sans créer de mouvements de terrains importants.

Les soutènements en enrochement ou gabions seront interdits afin de privilégier les terrassements naturels végétaux et de diminuer l'impact minéral des constructions.

#### 5-Organisation des volumes entre eux :

La création de ce quartier devra permettre de se greffer aux éléments anciens existants en favorisant les liaisons végétales et minérales entre les nouveaux bâtiments afin de créer un ensemble compact et non fait de constructions disséminées afin de donner à l'ensemble une forme de village.

Autant que possible il sera recherché une cohérence entre les différents bâtiments afin qu'ils constituent un véritable quartier.

#### 6-Limitation des transports:

Le quartier est un peu éloigné du centre bourg et nécessitera l'utilisation de l'automobile. Cependant une circulation piétonne intérieure au site sécurisée devra être prévue pour favoriser les déplacements quotidiens. On pourra pour ce faire aménager un sentier piéton tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.

#### 7-Accompagnement végétal :

Les surfaces minérales seront minimisées. On évitera les voiries agressives et imperméables de type « pistes d'atterrissage ». Pour les haies les essences locales seront préférées.

Les aménagements et plantations seront réalisés dès l'ouverture du chantier.

#### 8-Economies d'énergie :

Une implantation jumelée de certaines constructions présente une première économie d'énergie. Sans être systématique cette solution devra être favorisée pour un minimum de lots.

L'utilisation de matériaux de construction à faible énergie grise et à stockage de carbone devra être favorisée. L'éco bilan des matériaux à la construction et la destruction devra être prise en compte.

Les énergies renouvelables devront couvrir 60% au moins des besoins de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

Les eaux pluviales seront récupérées pour l'arrosage et le lavage des véhicules ;

#### 9-Programmation:

Un premier secteur au Nord (1) constituera la première phase d'aménagement. Le secteur Sud (2) ne pourra être engagé que lorsque la première phase sera terminée.

**5-Organisation des volumes entre eux :**

La création de ce quartier devra permettre de se greffer aux éléments anciens existants en favorisant les liaisons végétales et minérales entre les nouveaux bâtiments afin de créer un ensemble compact et non fait de constructions disséminées afin de donner à l'ensemble une forme de village.

Autant que possible il sera recherché une cohérence entre les différents bâtiments afin qu'ils constituent un véritable quartier.

**6-Limitation des transports:**

Le quartier est un peu éloigné du centre bourg et nécessitera l'utilisation de l'automobile. Cependant une circulation piétonne intérieure au site sécurisée devra être prévue pour favoriser les déplacements piétonniers. On pourra pour ce faire aménager un sentier piéton tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.

**7-Accompagnement végétal :**

Les surfaces minérales seront minimisées. On évitera les voiries agressives et imperméables de type «pistes d'atterrissage». Pour les haies les essences locales seront préférées.

Les aménagements et plantations seront réalisés dès l'ouverture du chantier.

**8-Economies d'énergie :**

Une implantation jumelée de certaines constructions présente une première économie d'énergie. Sans être systématique cette solution devra être favorisée pour un minimum de lots.

L'utilisation de matériaux de construction à faible énergie grise et à stockage de carbone devra être favorisée. L'éco bilan des matériaux à la construction et la destruction devra être prise en compte.

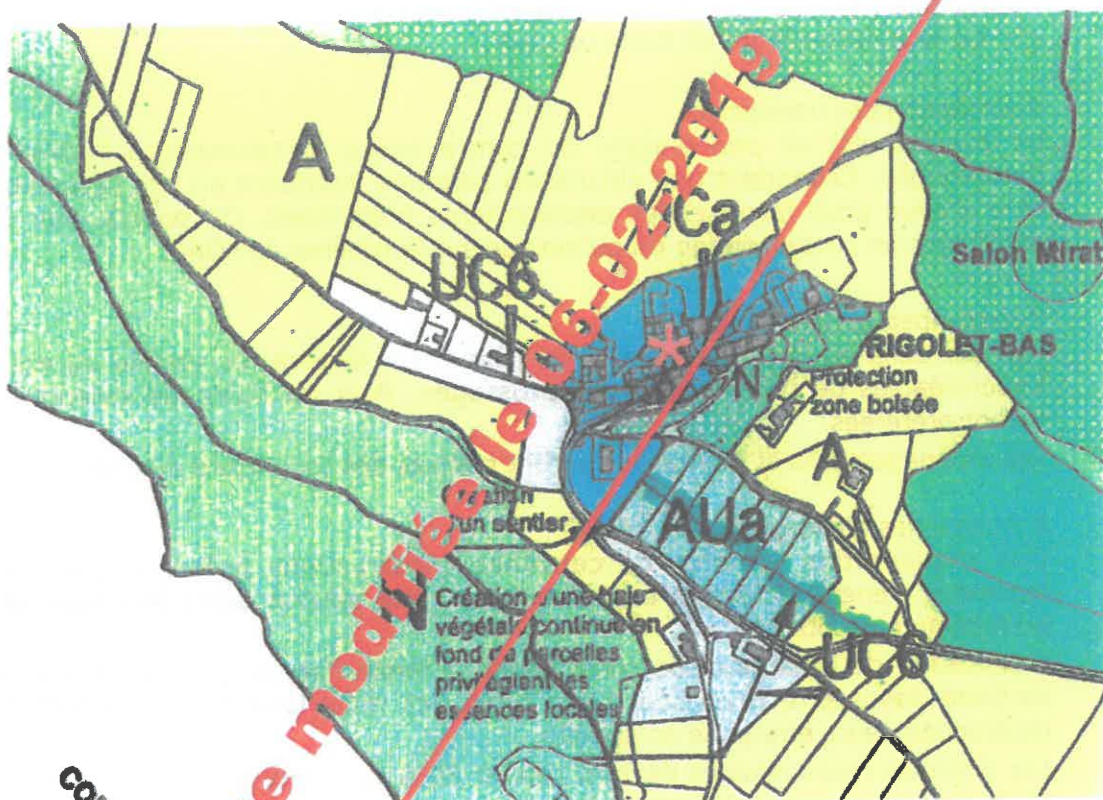
Les énergies renouvelables devront couvrir 60% au moins des besoins de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

Les eaux pluviales seront récupérées pour l'arrosage et le lavage des véhicules ;

**9-Programmation:**

Un premier secteur au Sud (**Phase 1**) constituera la première phase d'aménagement. Le secteur Nord (**Phase 2**) ne pourra être engagé que lorsque la première phase sera terminée.

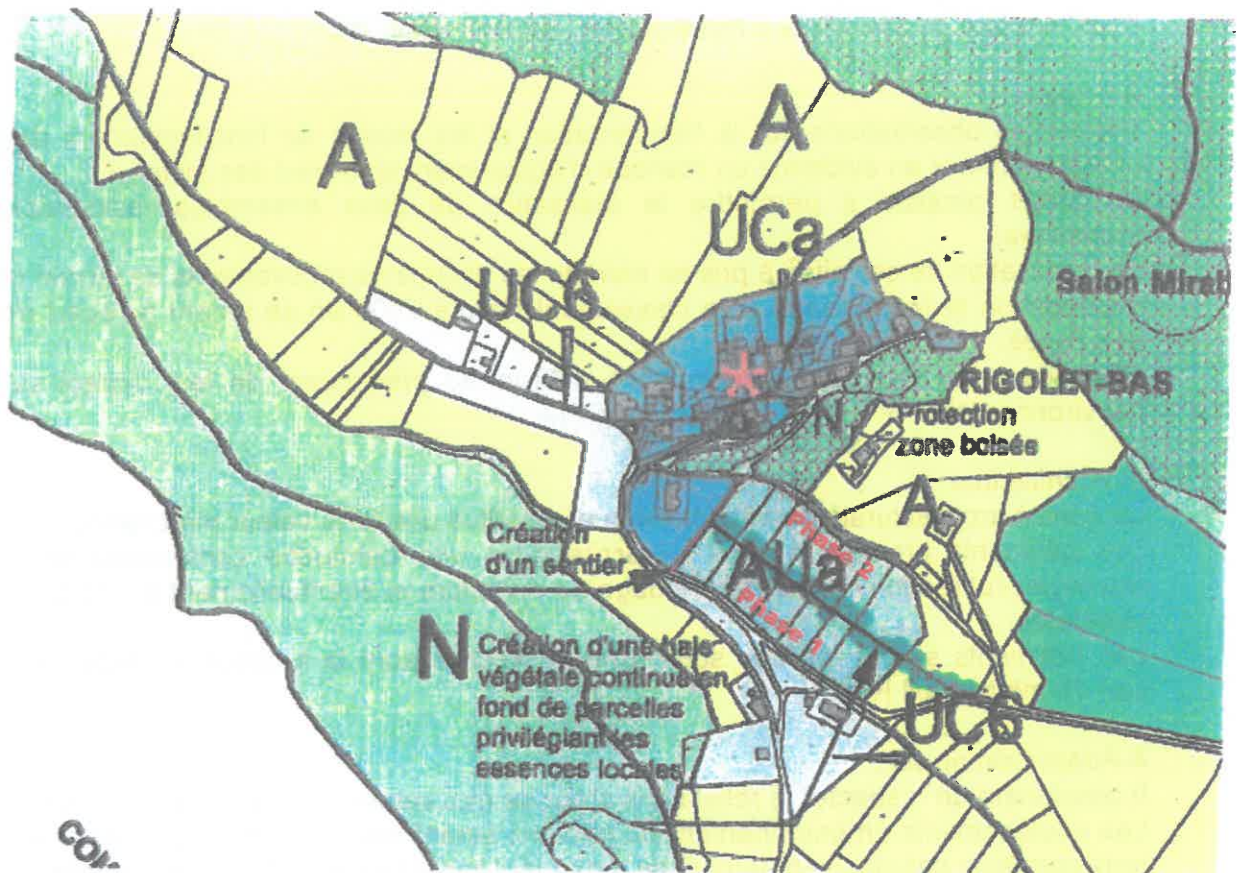
PROJET OAP RIGOLET-BAS



cor

Page modifiée le 06-02-2019

PROJET OAP RIGOLET-BAS



## LES LONGES

### 1-Situation

Ce secteur correspond au départ des pistes de ski. Il est déjà en partie urbanisé sous la forme de bâtiments d'hébergement touristiques.

### 2-Enjeux

Différentes observations sur la fréquentation et les modes de fonctionnement des usagers ont mis en évidence un manque d'équipement de « pied des pistes ».

Le projet consiste à permettre la réalisation de deux ensembles résidentiels touristique.

La localisation de ces sites a pris en compte les risques de mouvements de terrain et d'inondation et la présence d'un classement Natura 2000 en se tenant à l'écart de ces zones.

Cependant les nouvelles constructions devront se préoccuper de leur impact sur l'environnement.

### 3- Architecture :

La qualité architecturale du bâti touristique constitue une forte valeur marchande.

Les bâtiments projetés devront s'inscrire dans une démarche contemporaine et privilégier l'utilisation du bois en bardage ou en toiture et éventuellement des toitures végétales.

Les bâtiments seront réalisés sous forme collective dont la hauteur ne dépassera pas 15 mètres soit R+4.

### 4-Adaptation au sol :

Il conviendra de respecter le relief sans créer de mouvements de terrains importants.

Les soutènements en enrochement ou gabions seront interdits afin de privilégier les terrassements naturels végétaux et de diminuer l'impact minéral des constructions.

L'adaptation au sol devra permettre de dissimuler au mieux le stationnement des véhicules.

### 5-Organisation des volumes entre eux :

L'objectif est de réaliser deux nouveaux ensembles résidentiels dans la continuité des bâtiments déjà existant sur le site.

Autant que possible il sera recherché une identité architecturale forte et innovante sur le plan de l'intégration au site et sur le vieillissement des matériaux mis en œuvre..

### 6-Accompagnement végétal :

L'aménagement végétal sera considéré sur l'ensemble du site de l'OAP.

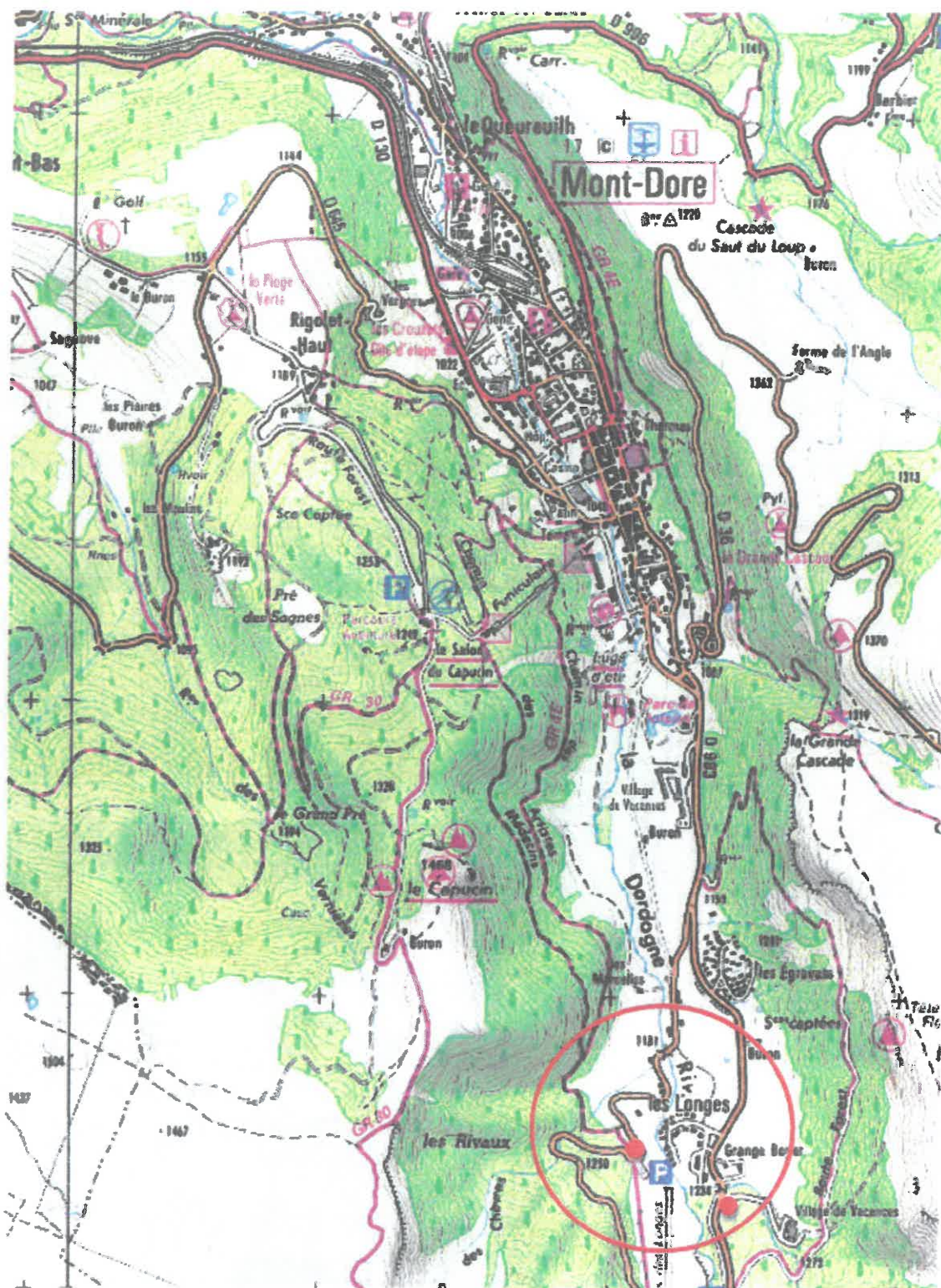
Les boisements existants seront préservés.

Des haies aux essences locales seront préférées.

Les aménagements et plantations seront réalisés dès l'ouverture du chantier.

### 7-Accès et circulations douces:

L'aménagement de sentiers pédestres et cyclistes permettra de relier les secteurs urbanisés de la zone considérée.



## LOCALISATION DES PROJETS

Deux sites d'implantation à l'Ouest de la zone existante sur 0,70 hectares (surface parking existant non compris) et sous Grange Boyer sur 0,44 hectares.

Ces deux zones d'urbanisation future s'inscrivent dans la continuité des zones UL existantes.

