

DEPARTEMENT du PUY DE DOME (63)

# COMMUNE de **MUROL**

## Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3**

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



*Réf : 45520*

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 15 avril 2015  
ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du 23 juillet 2019  
APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du 11 mai 2021

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. ...
2. ...



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 Murol a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AUg au plan de zonage (*traduction de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme*).

*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.*

- |            |                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>U</b>   | Elles sont directement urbanisables. Elles ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.                                         |
| <b>AUg</b> | Elle sera urbanisée à terme. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement). |
| <b>AU</b>  | Insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état, son ouverture est soumise à une modification du PLU.                                               |

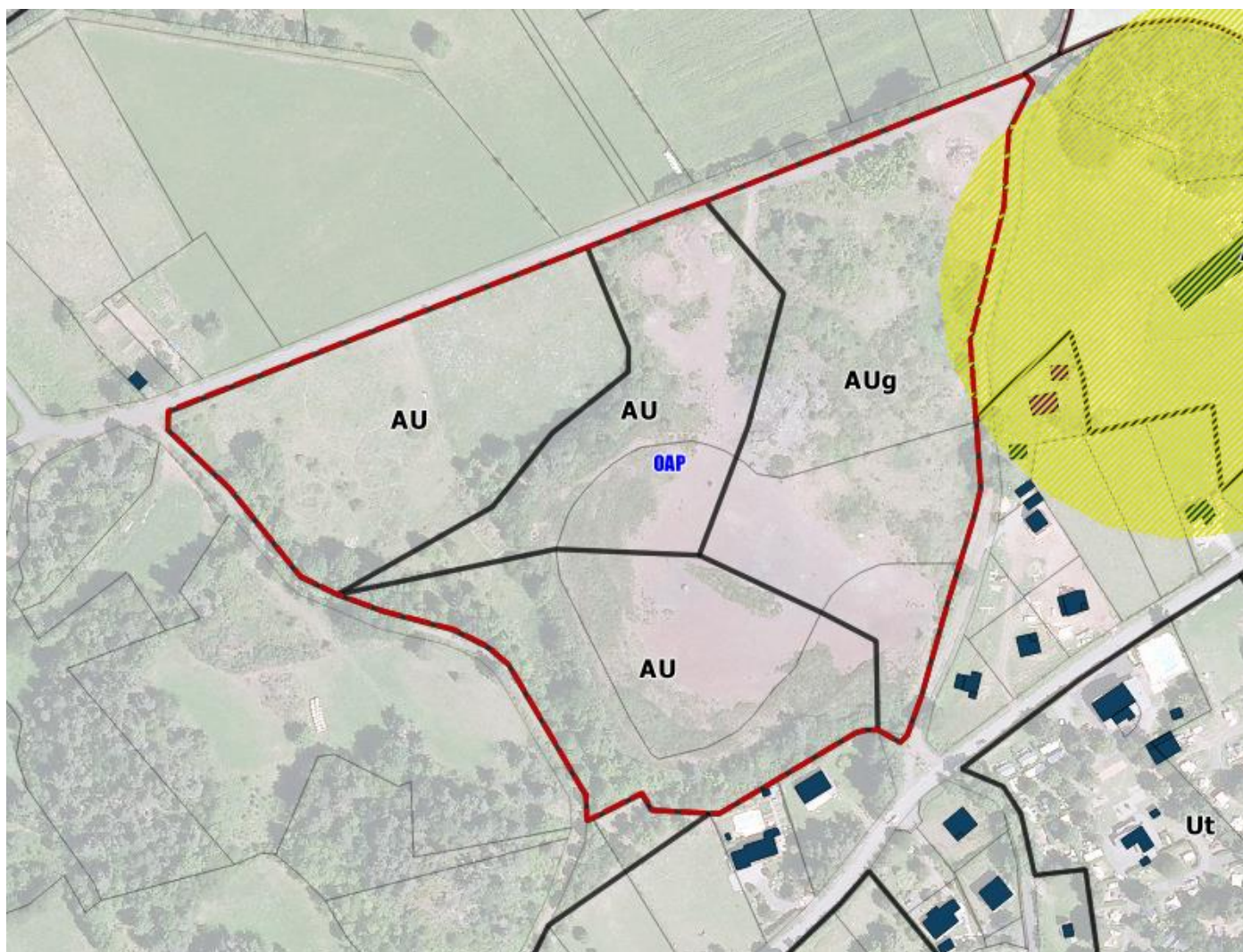
Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié 3 secteurs de développement qui font l'objet d'une orientation d'aménagement.

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 des secteurs stratégiques de la commune de Murol.



## **OAP**

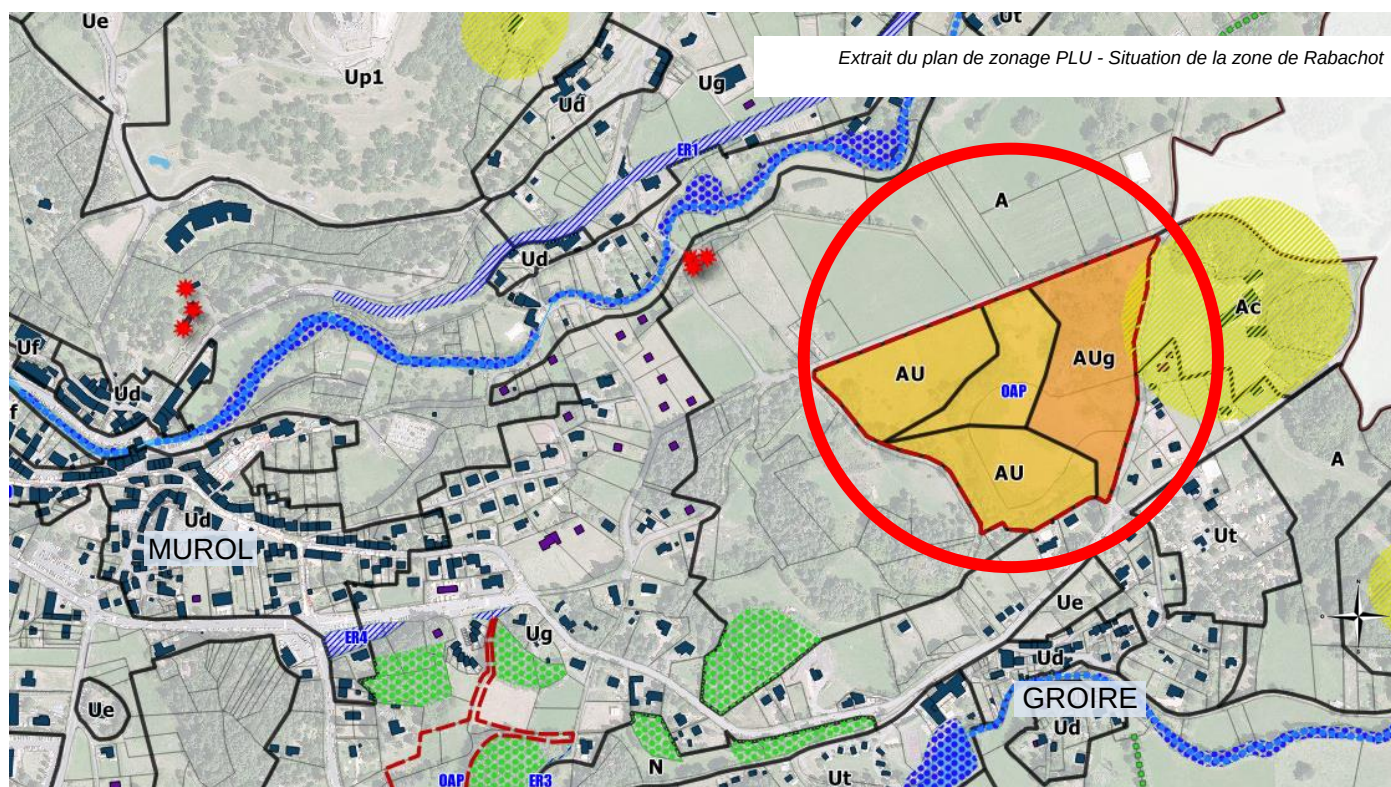
### **de la zone AUg/AU de Groire, lieu-dit « Rabachot »**



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



## ➤ Description du site.



- Le PLU définit au Nord du village de Groire, lieu-dit « Rabachot » une zone d'urbanisation future AUG et 3 secteurs AU, en contact direct avec la zone urbaine actuelle Ug, et avec la zone agricole A.
- Zone à urbaniser au PLU relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Références cadastrales : section ZP, parcelles 85 et 86 en partie.
- Superficie (AUG + AU) : 6.60 hectares.
- Le secteur n'est pas concerné par des risques, ni par des zones humides, ni par des parcelles déclarées à la PAC agricole.
- Sensibilité paysagère :  
 Ce secteur se situe en limite Est d'un des nombreux petits cônes volcaniques qui façonnent le paysage de Murol. D'une superficie totale de 6,60 hectares, le site est composé de 2 éléments paysagers principaux :
  - Une grande zone de pâturage (près) (environ ¼ du secteur),
  - Le délaissé d'une ancienne carrière de pouzzolane jamais réhabilitée (2/3 du secteur).
 En termes de paysage et de cadre de vie, le site offre une vue panoramique sur le château de Murol, le puy du Tartaret et le puy de Bessolles.
- Ce secteur est identifié comme porteurs de valeurs fortes :
  - intégré dans la zone NATURA 2000 ZPS « Pays des Couzes » et la ZNIEFF de type 2 « Pays coupés »,
  - en partie intégré dans le périmètre des corridors écologiques diffus à préserver identifiés par le SRCE Auvergne, aujourd'hui intégré au SRADET.



Localisation du secteur de Rabachot (Zones AUg et AU)

## ➔ Enjeux et objectifs.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci :

- de diversification de l'offre,
- de densification de la trame bâtie actuelle. Développement d'un espace principalement à vocation résidentielle en lien avec le tissu urbain existant.

### Principe d'occupation de la zone :

- Créer un espace principalement à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant, autorisant les installations et les constructions d'intérêt général.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Trouver un équilibre entre les vocations autorisées et la vocation naturelle (notion de corridor écologique diffus).

### Objectif du parti d'aménagement : les principes proposés ci-après visent à :

- Favoriser l'insertion d'un nouveau quartier :
  - Développer l'urbanisation en continuité de Groire et en liaison directe avec le bourg de Murol. Cette zone bénéficie ainsi de la proximité du bourg et des services ; ce qui lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.
  - Créer des voies de desserte traversantes.
  - Valoriser et renforcer les liaisons piétonnières et vélos.
  - Imposer une typologie bâtie locale.
- Favoriser l'aptitude bioclimatique de chaque lot :
  - La définition des espaces vise à optimiser les conditions bioclimatiques offertes aux futures constructions qui pourront être orientées au Sud.
- Conserver et valoriser les vues sur et depuis le grand paysage.
- Conserver et valoriser la topologie et la trame végétale.

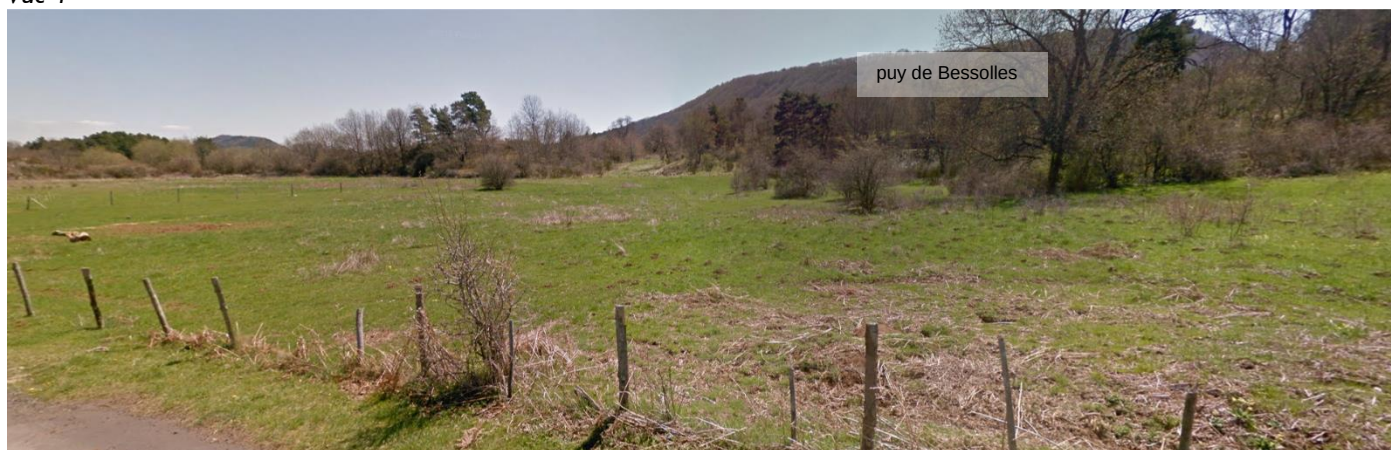
Le secteur est destiné entièrement à une fonction résidentielle ce qui permettra de répondre à un réel besoin de logements. L'urbanisation de la zone devra tenir compte de la topographie et de l'identité du secteur dans lequel elle s'insère : faible urbanisation, forte présence du végétal, préservation des vues et des paysages. Il s'agit ainsi au travers de l'OAP, de préserver ces trois caractéristiques essentielles.



- Les secteurs à urbaniser définis dans l'OAP constituent 3.11 ha et devront accueillir à minima 31 logements (sur la base de 1000m<sup>2</sup> par logement. La diversification des types de logements sera recherchée afin de répondre aux parcours résidentiels des habitants (lots libres, logements intermédiaires, petits locatifs...)).
- Les vues depuis le Nord de la zone AUg sont relativement larges et embrassent le Grand Paysages : Puy de Bessolles, Monts Dore, château de Muroi.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



(Source photographique : <https://www.google.fr/maps>)



## ➤ **Orientations** ou « comment traduire les objectifs ? »

### ➤ 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 de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.



Plan extrait de l'étude « Demande d'autorisation à la commission des sites au titre de l'article L145-3-III du code de l'urbanisme » réalisée par Atelier de paysage Brunner et Archi4, 2011



Un principe de voirie en « couture urbaine » sera mis en place. L'accès à la zone se fera depuis le village de Groire par la RD146. Un maillage viaire de liaison interne des différents lots sera mis en place. Le tracé de la voirie tiendra compte de la topographie du secteur.





La voirie interne présentera une largeur carrossable de 3 m. Un sens unique de circulation sera mis en place afin :

- d'assurer une emprise minimale pour l'imperméabilisation de la voie ;
- d'assurer une vitesse de circulation réduite dans la zone ;
- de permettre un accès et des sorties distinctes accentuant la sécurité des usagers.

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

- Limiter l'utilisation de matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé.
- 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.

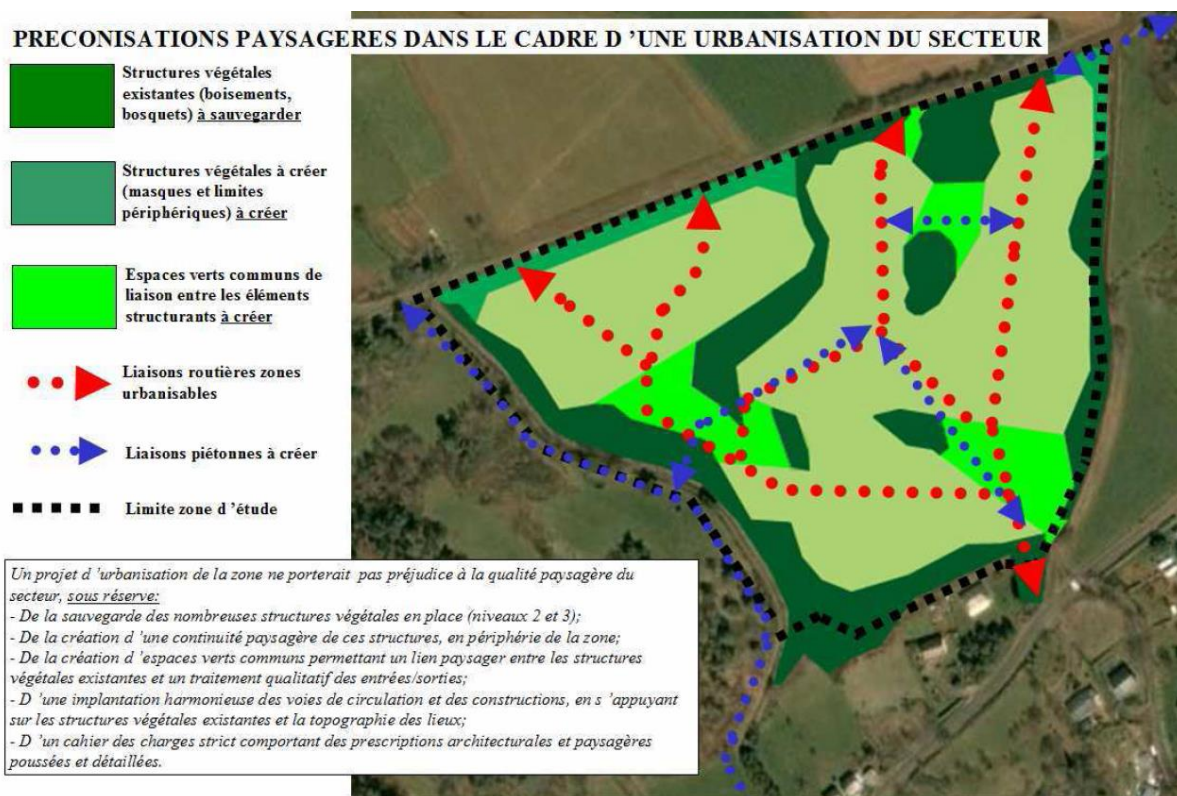
L'objectif est de s'insérer au mieux dans un contexte naturel de corridors écologiques diffus, tout en garantissant un bon niveau sécuritaire.

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.



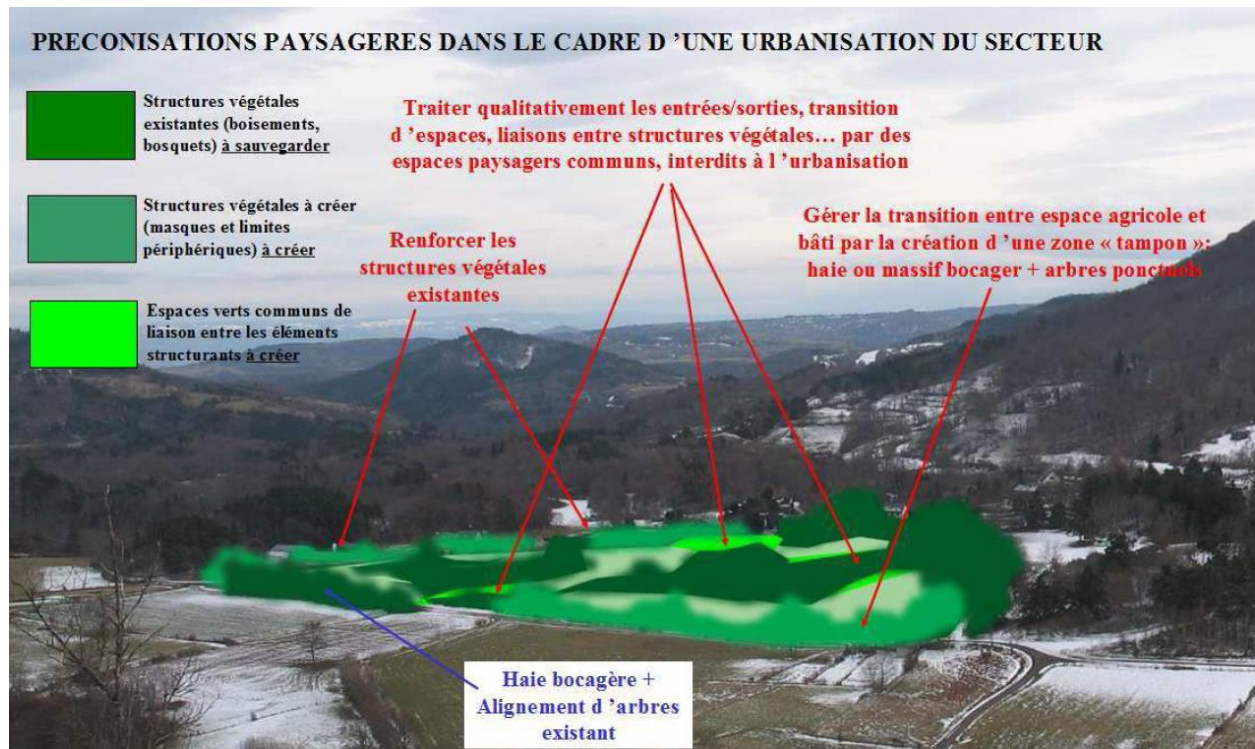
Images références : cheminements doux piétons/cycles

### ➞ Un principe d'organisation en « couture urbaine »



Extrait de l'étude « Demande d'autorisation à la commission des sites au titre de l'article L145-3-III du code de l'urbanisme » réalisée par Atelier de paysage Brunner et Archi4, 2011





Extrait de l'étude « Demande d'autorisation à la commission des sites au titre de l'article L145-3-III du code de l'urbanisme » réalisée par Atelier de paysage Brunner et Archi4, 2011



Plan extrait de l'étude « Demande d'autorisation à la commission des sites au titre de l'article L145-3-III du code de l'urbanisme » réalisée par Atelier de paysage Brunner et Archi4, 2011



Les emprises pour l'implantation des futures constructions sont définies en fonction de la topologie du site et de la végétation existante. Les emprises sont volontairement larges pour laisser plus de possibilités aux différents scénarios d'implantation.

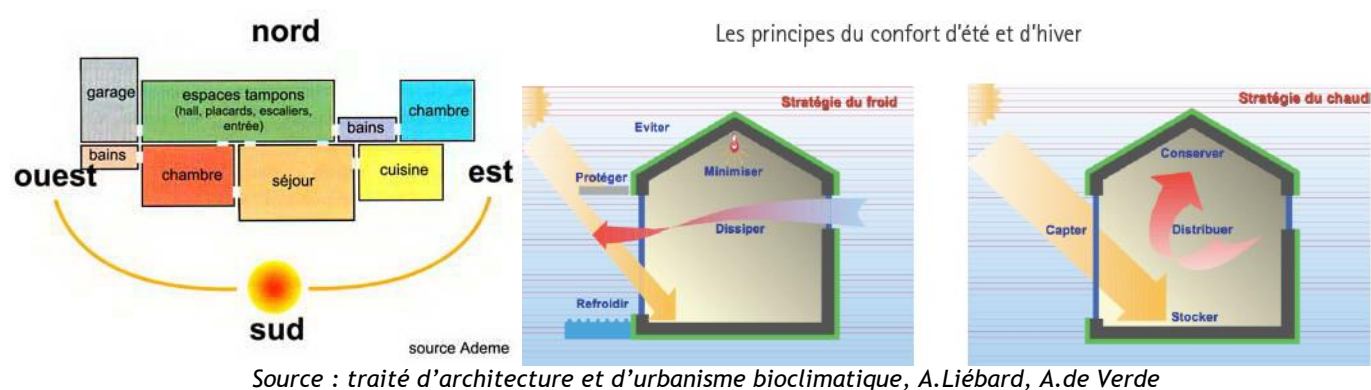
L'OAP vise un urbanisme aéré, discret et respectueux des enjeux environnementaux (présence de corridors écologiques diffus au SRCE) et paysagers (vue ouverte sur le grand paysage).

Une trentaine de lots est possible.

La diversification des types de logements sera recherchée afin de répondre aux parcours résidentiels des habitants (lots libres, logements intermédiaires, petits locatifs....).

La hauteur des constructions est de 9 m à l'égout ou à l'acrotère.

### ➡ Principe à mettre en place pour l'implantation des futures 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.

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.

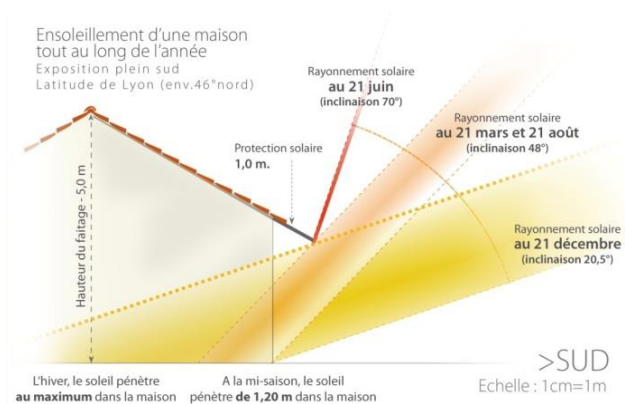
L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

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.



Image référence



### ➡ Principe à mettre en place pour l'insertion paysagère des futures constructions

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, Notamment, la morphologie, la volumétrie, l'aspect et la disposition des constructions respecteront le caractère ou l'intérêt de l'environnement bâti ou naturel et notamment la typologie des constructions traditionnelles. Par exemple, le matériau bois est autorisé, mais la typologie « chalet » est proscrite.
- Les toitures du bâtiment principal seront à deux versants et recouvert de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise ou de la lauze.
- La maçonnerie de pierres apparentes sera constituée de pierres volcaniques du pays. Les parements seront lissés brut de fente et les joints grattés de teinte naturelle mortier de chaux.
- Les enduits seront exécutés au mortier de chaux gratté.
- L'emploi de bardage métallique est proscrit.

### ➡ Principe à mettre en place pour la gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de la réflexion sur les enjeux de développement durable, les techniques de bio-rétention devront être favorisées, comme par exemple la création de noues sur l'ensemble de la zone, la valorisation de la pouzzolane et la mise en œuvre de matériaux perméables sur les espaces extérieurs, la mise en place de bandes filtrantes dans les jardins.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de noues pourra être mis en place le long de la voie de desserte.

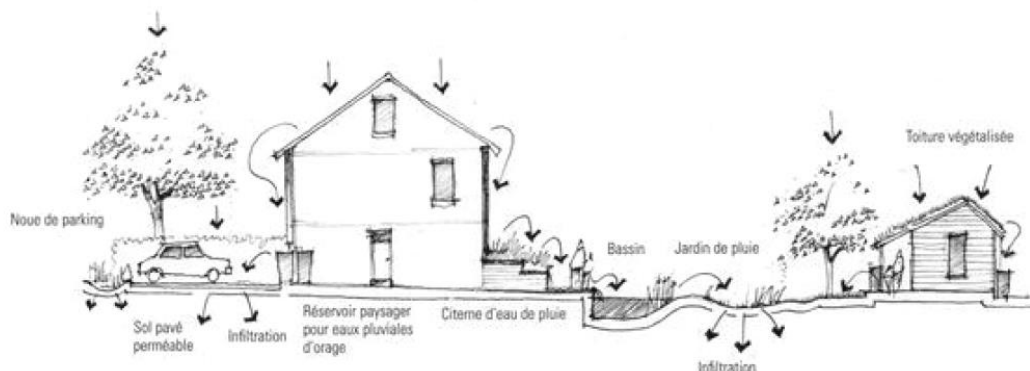
La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluie à l'intérieur des bâtiments sera respectée.

Le traitement de la pente des noues devra utiliser des formes douces et « naturelles ». Ces pentes seront accompagnées de plantations d'essences adaptées (effet de masses).



Images références : exemple de noues.



Extrait de l'étude « Demande d'autorisation à la commission des sites au titre de l'article L145-3-III du code de l'urbanisme » réalisée par Atelier de paysage Brunner et Archi4, 2011



### ➤ Principe à mettre en place pour les clôtures

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (oies, places,...).

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

Dans une ambiance urbaine plus 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.**

Les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées.



*Images références : principes de traitement des clôtures pouvant être mis en place*

### ➤ Principe à mettre en place pour le traitement des espaces communs

- Sauvegarder et valoriser le patrimoine végétal existant (bouquets d'arbres, bosquets de recolonisation de l'ancienne carrière...).
- Accompagner les structures végétales en place par de nouvelles plantations de même nature.
- Implanter les futures plantations de façon aléatoire et grouper les arbustes par bouquet d'une même essence pour obtenir un effet plus « nature ».
- Marquer la nature piétonne des espaces réservés par un matériau de sol spécifique et drainant (type sable stabilisé).



*Image référence : sol stabilisé pour cheminement piéton/cycles.*



## ☞ Proposition de palette végétale

Extrait de l'étude « Demande d'autorisation à la commission des sites au titre de l'article L145-3-III du code de l'urbanisme » réalisée par Atelier de paysage Brunner et Archi4, 2011

### PALETTE DES ARBRES

La flore présente sur les lieux est typiquement locale.

Les zones « boisées » correspondent essentiellement à des zones inexploitées ou inexploitées, topographie ou nature du sol oblige.

Dans l'ancienne carrière, il s'agit d'essences de « recolonisation »: certaines essences comme le Pin ou le Bouleau pourront laisser la place à des essences plus pérennes comme le Chêne à long terme. Actuellement de tailles réduites, car jeunes, ces essences auront atteint d'ici 10 à 15 ans leur taille adulte (10 à 20m). Ce secteur va donc « visuellement » fortement évoluer à court et moyen terme.

Certaines essences de « culture », comme le Noyer, le Sapin ou l'Epicéa se sont naturalisés sur le site ou dans son environnement immédiat.



Chêne commun (*Quercus verrucosa*)



Merisier commun (*Prunus avium*)



Noyer commun (*Juglans regia*)



Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)



Sapin, Epicéa (*Abies alba*, *Picea abies*)

### PALETTE DES ARBUSTES

Là encore, les essences végétales représentant la flore arbustive du secteur sont typiquement locales.

Ce sont des essences de croissance rapide. Dominés par le genêt les 5 premières années, les espaces reconquis sont peu à peu colonisés d'essences plus variées dont les principales vous sont présentées.

Ce sont des essences communes, mais qui ne manquent pas d'intérêts esthétiques (floraison, fructification, silhouette...). Elles peuvent donc tout à fait être introduites dans des aménagements ou des haies libres.

De plus, ce sont des essences totalement adaptées au secteur: sol, climat, pluviométrie, sans risques.

Elles s'inséreront d'autant mieux dans le contexte environnant.



Aubépine (*Crataegus mongyna*)



Eglantier (*rosa canina*)



Genêt à balais (*Genista scoparia*)



Saule Marsault, Saule pourpre (*Salix caprea, purpurea*)



Prunellier (*Prunus spinosa*)

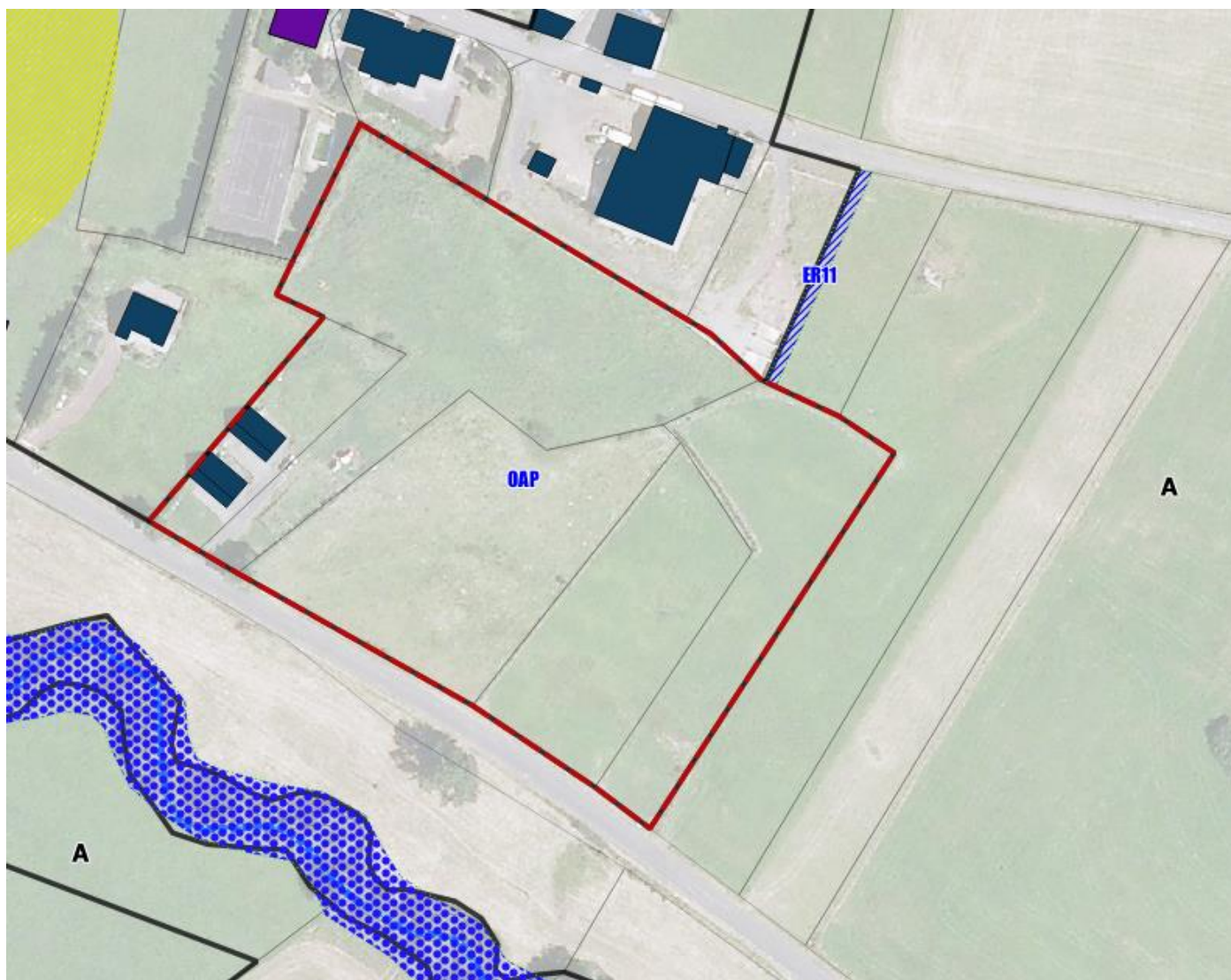


Sureau noir (*Sambucus nigra*)



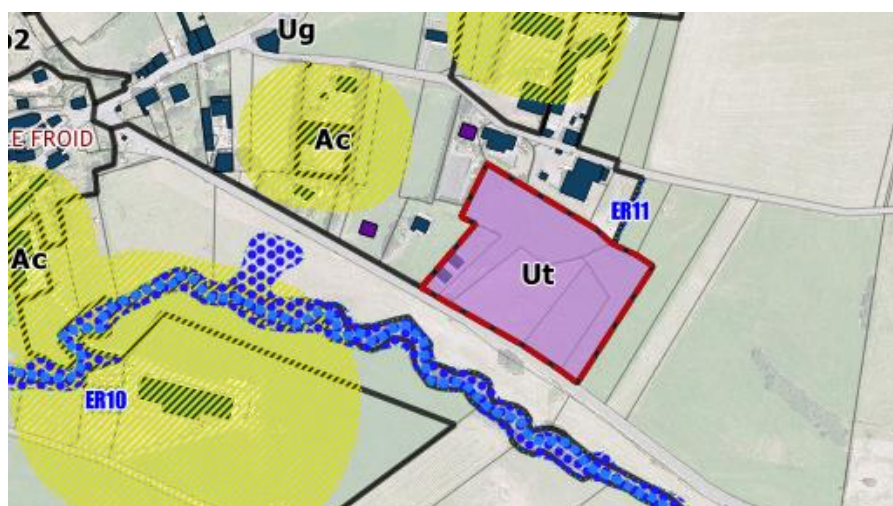
# OAP

## de la zone Ut de Beaune-le-Froid



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

## ➤ Description du site.



Extrait du plan de zonage du PLU - Situation de la zone Ut

- Le PLU définit en entrée Sud-Est du village de Beaune-le-Froid, une zone Ut, en contact directe avec la zone urbanisée actuelle Ug de Beaune le Froid, et avec la zone agricole A.
- Références cadastrales : section ZD, parcelles 48, 49, 50, 51 et 52.
- Superficie : 1,55 hectare.
- La zone n'est pas concernée par un risque dû à la présence d'argiles en sous-sol ou par des mouvements de terrain.
- Un secteur humide avait été observé par le SIVU de la Couze Pavin, mais des prospections plus récentes ont mis en évidence un dysfonctionnement du réseau d'eau pluviale drainant la voie communale située au nord de la zone, générant la stagnation d'une poche humide sur cette zone. Des travaux ont été entrepris afin de lever ce problème.
- La parcelle ZD 50 est déclarée à la PAC agricole.  
La parcelle ZD 4 accueille 2 hébergements touristiques (photo ci-contre).
- Sensibilité paysagère : Le terrain présente une pente marquée en direction du Sud et des vues ouvertes en direction du Sud et du massif du Sancy.
- Ce secteur est inclus dans un vaste corridor écologique diffus à préserver identifié par le SRCE Auvergne, aujourd'hui remplacé par le SRADDET.

## ➤ Enjeux et objectifs.

La définition d'une zone OAP sur ce secteur est stratégique car il se situe en entrée de bourg, en limite avec les espaces agricoles et naturels du territoire et regroupe plusieurs parcelles contiguës, encore libres.

La zone Ut définie par le PLU vise à conforter la forme urbaine en permettant de cadrer le développement d'une offre d'hébergements touristiques déjà initiée, en lien avec l'une des vocations affichées du territoire.

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.

Le site s'inscrit dans un paysage relativement ouvert, en entrée de bourg en limite avec les espaces agricoles du territoire. Le traitement paysager et architectural de la zone Ut 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.

De plus, l'un des objectifs affichés par la commune dans son PADD est de poursuivre le développement touristique de son territoire. Ce site qui accueille déjà 2 hébergements touristiques, se révèle un secteur stratégique pour compléter l'offre sur le village de Beaune-le-Froid.

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



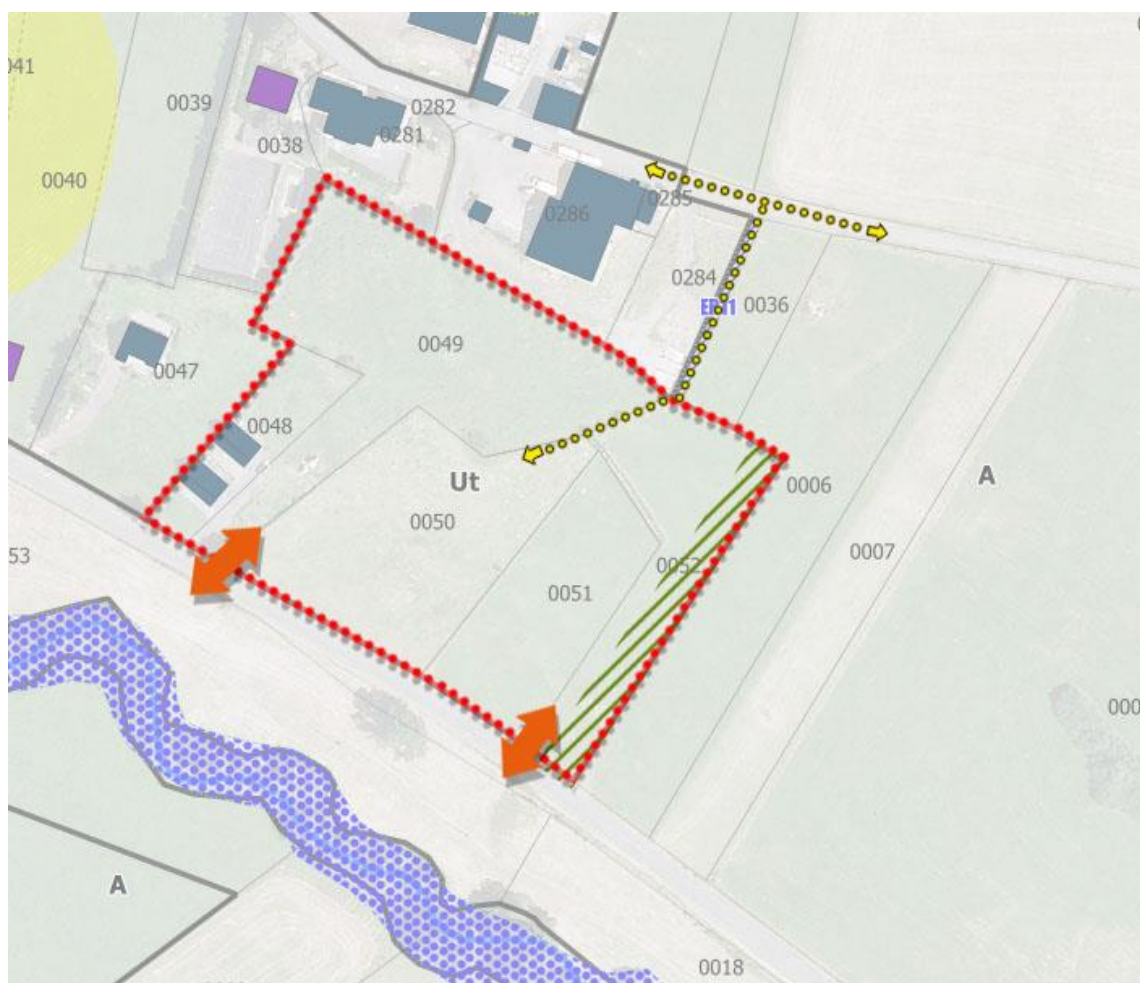


- de préserver la topographie du site afin pour intégrer de façon optimale la future zone d'hébergement touristique dans son milieu,
- conserver et valoriser les vues sur et depuis le grand paysage,
- de favoriser les modes de déplacements propres. Pour favoriser les circulations douces notamment en direction du village, un cheminement piéton sera aménagé.
- de réduire les consommations d'énergie.

## ➔ **Orientations** ou « comment traduire les objectifs ? »

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Viser une capacité d'accueil raisonnable en lien avec les enjeux environnementaux portés à l'échelle du territoire.</b> | Malgré la superficie importante du site (1.55 ha), le nombre d'hébergements sera réduit. Une densité maximale de 1 hébergement pour 1 000 m <sup>2</sup> de terrain est demandée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Adapter les constructions au site et non l'inverse.</b>                                                                 | Actuellement le site est peu végétalisé et présente un dénivelé marqué. Son utilisation pour une vocation touristique à court terme devra tenir compte de ce fait afin d'assurer la parfaite insertion des futures constructions, notamment dans la pente.<br>Les structures légères de loisirs de type mobil-home sont proscrites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Viser une intégration optimale des constructions dans le cadre paysager et patrimonial du territoire.</b>               | Au-delà des intérêts financiers, la simplicité des volumes bâtis et de leur forme sera recherchée en tant qu'elles contribuent à la qualité globale de l'entrée du bourg de Beaune-le-Froid.<br><br>Rester sur un gabarit maximal en rez-de-chaussée, soit environ 3 m à l'égout.<br><br>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.<br><br>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 chalets canadiens en rondins est exclue).<br><br>La simplicité et la sobriété de l'enveloppe des différents bâtiments et des hébergements favoriseront leur insertion paysagère. Les couleurs sourdes et naturelles, seront privilégiées. L'utilisation du bois est autorisée. |
| <b>Viser une réduction des impacts visuels et environnementaux.</b>                                                        | 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Le traitement paysager de la limite Est jouera un rôle primordial à la fois pour l'image de la zone, mais également pour l'entrée du bourg de Beaune-le-Froid. L'ensemble des plantations ne devra pas présenter de taille rigide.</li> </ul>                                                                                                                        |
| <b>Viser un raccordement de la zone avec les espaces environnants.</b>                                                     | Un cheminement piéton (ER11) est prévu afin de permettre une perméabilité de la zone et ainsi faciliter les déplacements piétons vers les espaces alentours. 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). Les accès devront être mutualisés par 2 afin d'assurer la gestion sécurisée des différents flux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Principe d'organisation de l'OAP :



Périmètre et limites

..... périmètre concernée par l'OAP

Circulation et déplacements



principe de mutualisation des accès et sorties



principe de cheminement piéton

Paysage / Gestion des interfaces



principe de traitement paysager de la frange Est

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

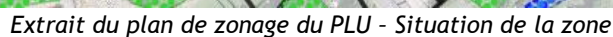


## **OAP**

### **de la zone Ug de Murol, lieu-dit « Champ Pradel »**



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



- 
- A photograph showing a residential scene. In the foreground, there is a dark asphalt road with a concrete curb. Behind the curb is a large, dense hedge of evergreen trees, including tall, thin cypresses and wider, bushier conifers. To the right, a portion of a house is visible, featuring a light-colored exterior wall, a dark tiled roof, and a small window with a brown shutter. A black trash bin sits on the grass near the house. The sky is overcast and grey.

*Vue sur le site depuis la Route de Besse*

- Ce secteur est identifié comme porteurs de valeurs fortes :
  - intégré dans la zone NATURA 2000 ZPS « Pays des Couzes » et concernée en partie par la ZNIEFF de type 2 « Pays coupés »,
  - intégré dans les périmètres des corridors écologiques diffus à préserver identifiés par le SRCE Auvergne, aujourd'hui intégrés au SRADDET.



## ➤ Enjeux et objectifs.

Le site concerné se situe dans une zone Ug, à vocation multifonctionnelle et correspond à un ensemble de parcelles pouvant être urbanisées à court terme. La proposition d'OAP vise à cadrer l'aménagement de ce secteur en garantissant la réalisation de plusieurs constructions, et non pas d'une seule.

Cette OAP 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 cette vaste parcelle afin de répondre aux besoins en nouveaux logements, mais également répondre aux besoins en matière d'implantation de nouvelles activités économiques.

## ➤ Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement urbain et paysager immédiat. | La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant.<br>En matière de logement, une densité maximale de 1 pour 1000 m <sup>2</sup> est demandée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Offrir une mixité de destinations.                                                       | L'offre de terrain à bâtir devra néanmoins être diversifiée en proposant une gamme variée de surfaces à construire. Ce principe permettra de répondre non seulement au parcours résidentiel des habitants, mais également aux besoins des entreprises.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Viser une intégration optimale des futures constructions, quel que soit leur vocation.   | Des structures végétales existent notamment au pourtour de la zone. Elles serviront d'appui à la mise en place d'une trame verte complémentaire, notamment entre les différentes vocations de la zone (Habitat et activités).<br>Cette trame pourra prendre la forme d'une noue végétalisée, d'un large mail planté, d'une haie large et dense à plusieurs strates,... Dans tous les cas, elle devra être perméable pour la petite faune.<br><br>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 « zone d'habitat » et « zone d'activités » seront différenciés afin de ne pas multiplier les flux et assurer la sécurité des différents usagers.<br>Une connexion piétonne assurant la perméabilité de la zone, sera aménagée, notamment au Nord et au Sud-ouest afin de relier l'ensemble du secteur avec le reste du bourg, ses services et commerces.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Principe d'organisation de l'OAP :



Périmètre et limites

..... périmètre concerné par l'OAP

Circulation et déplacements

← principe d'accès

..... principe de cheminement piéton

Destination des constructions

/// habitat

/// activités

Paysage / Gestion des interfaces

/// principe de traitement paysager en interface.  
notion de couture urbaine.

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