

REVISION DU PLU

Arrêté le :

23 février 2023

Approuvé le :

Exécutoire le :

VISA

Date : 24 février 2023

Le Président,
Didier ACHALME



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientations d'aménagement et
de programmation**

3.2

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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.

Elles peuvent également :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La commune de Laveissière a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme, en application de la prescription 111 du SCoT. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 9 secteurs. Il s'agit de :

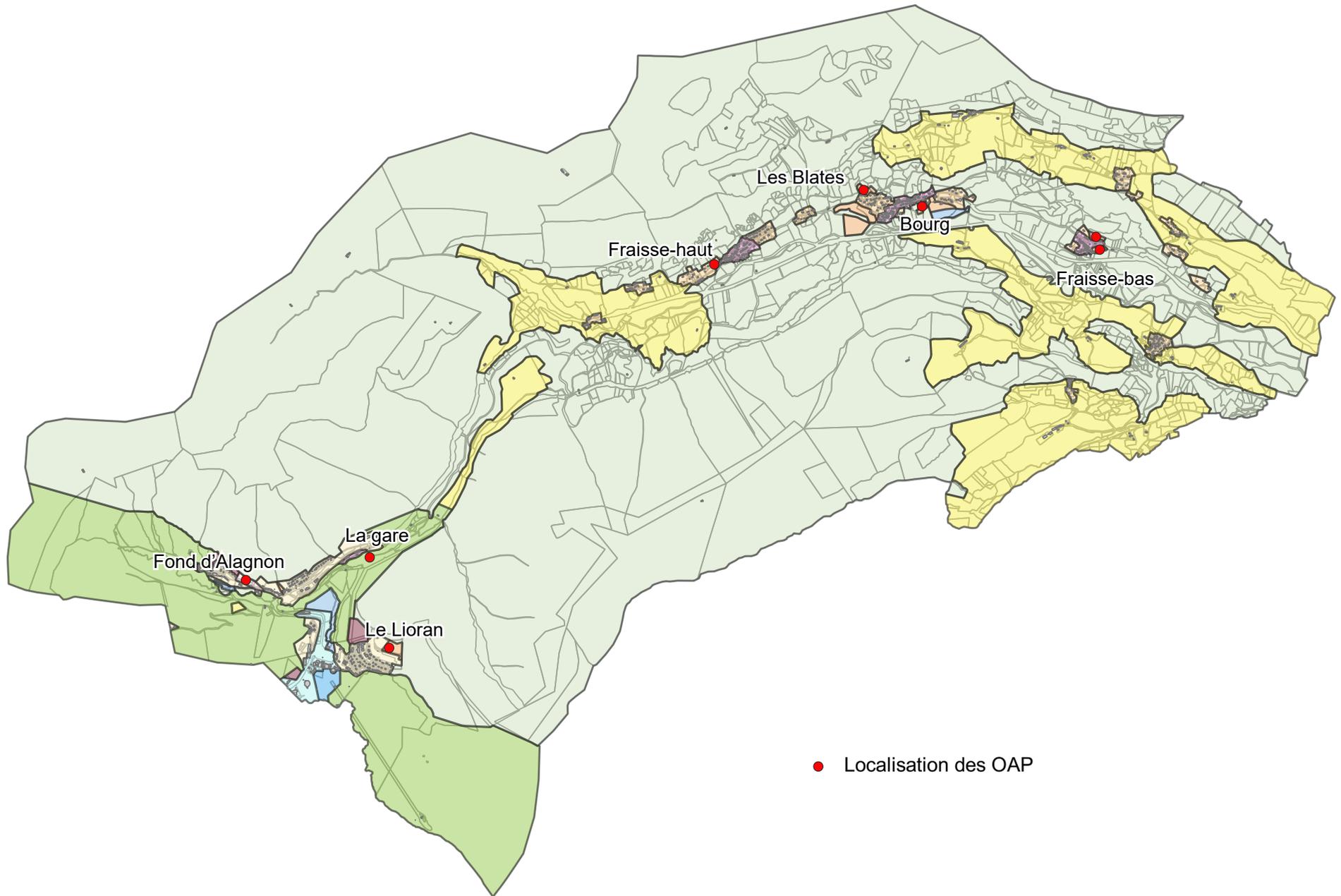
- Fraisse-Haut :
→ 1.1 Secteur UB
- Fraisse-Bas :
→ 1.2 Secteur UB
→ 1.3 Secteur 1AU

- Les Blates :
→ 1.4 Secteur 1AU
- Bourg :
→ 1.5 Secteur 1AU
- Fond d'Alagnon :
→ 1.6 Secteur AUc
- Le Lioran :
→ 1.7 Secteurs UC et UTh
- La gare :
→ 1.8 Secteur Ua / Uc / Ns
- L'OAP multi-sites :
→ 1.9 Secteur UB

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

Une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue a également été mise en place afin de garantir la préservation des continuités écologiques.

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

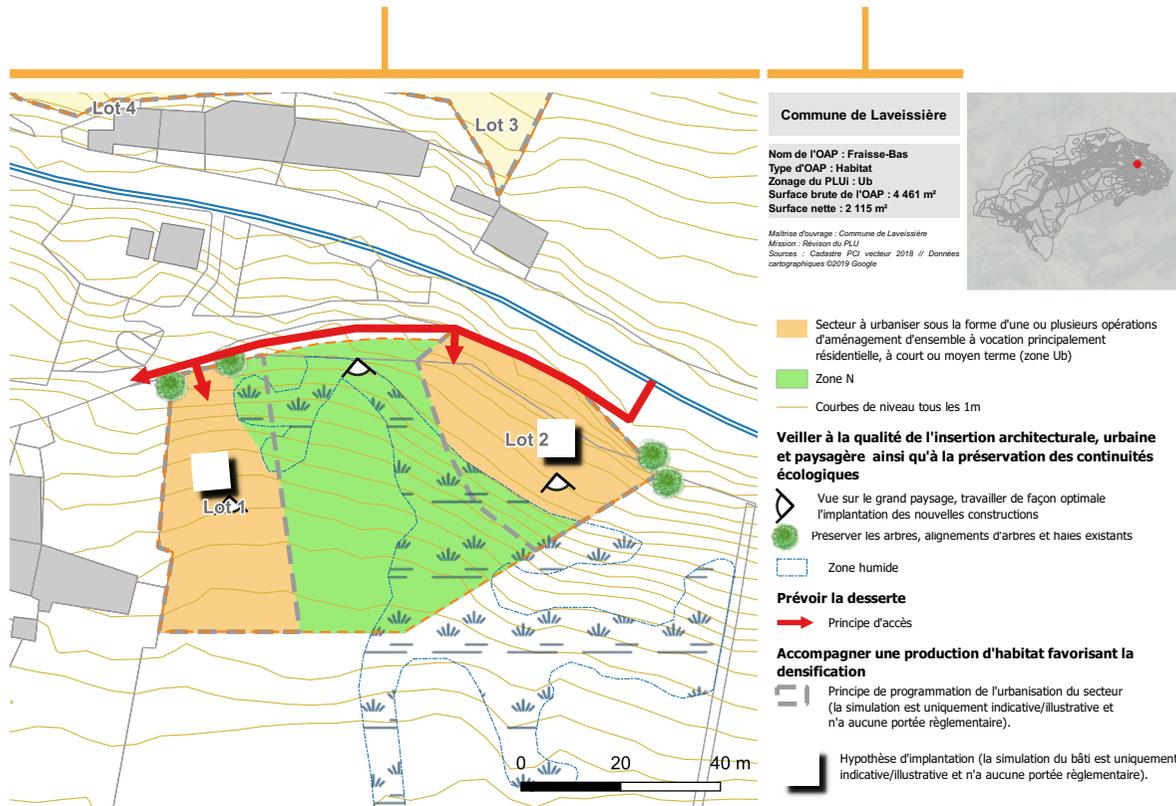


● Localisation des OAP

Guide de lecture d'une OAP

Schéma D'aménagement : Il résume les principes d'aménagement à respecter en termes de compatibilité

Informations sur l'OAP : Zonage, Nom, superficie...



Localisation de l'OAP sur le territoire communautaire

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

Ce schéma est ensuite complété d'un volet rédactionnel, visant à la présentation du secteur et présentant des principes et dispositions quant à l'aménagement du secteur :

1- Présentation

2- Dispositions :

- **Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant**
- **Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement (motorisés et doux : piétons et cycles) du secteur.**

Qu'est-ce que la DENSITÉ NETTE?

Les dispositions de chaque OAP mentionne la notion de : **densité minimale ou maximale nette**. Il s'agit du nombre de logements à réaliser au droit de l'emprise foncière constructible nette, déduction faite, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des surfaces liés aux aménagements et équipements collectifs (ex: voie de desserte, espace de stationnement, noue d'infiltration des eaux pluviales, etc.)

Principes généraux

Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des secteurs Ub, Ua, Uc, Ns, 1AU et AUc pour lesquels les voies publiques, les réseaux d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun des secteurs, la commune, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Un principe de «Secteurs» a été mis en place sur certaines OAP. Ce dispositif permet de prévoir l'urbanisation d'un site en appliquant des spécificités par secteur.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les principes urbains

Les OAP devront permettre la production de formes urbaines cohérentes avec les objectifs du PADD du PLU, et notamment en ce qui concerne la modération de la consommation de l'espace, tout en veillant à l'harmonie avec le bâti existant. Ces formes urbaines, moins consommatrices d'espaces, permettront à chacune des constructions réalisées de disposer de davantage d'espace non-bâti.

De façon générale, un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

Est conseillé de se référer aux annexes du règlement ainsi qu'aux annexes du présent document :

- Annexe informative : Principes d'implantation des constructions dans la pente
- Annexe informative : Les co-visibilités

Il conviendra également de prêter attention à l'intégration des dispositifs de réduction de la consommation d'énergie dans le logement.

Les principes paysagers

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères sont présentes. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons :

- Son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification) - cf. *OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques* ;
- Son rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc - cf. *OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques* ;
- Son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Ces éléments seront préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte de la présence

de divers éléments de patrimoine composant les secteurs concernés. Ceux-ci seront, dans la mesure du possible, préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

De ce fait, les voies de desserte en cul-de-sac seront à éviter.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; leur localisation définitive devant être affinée suite

aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

Point de collecte des déchets

Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre. Selon la situation du secteur et ses capacités d'accueil, un point de collecte existant pourra être mis à profit.

Eclairage public (ou collectif)

Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, permettant la gestion de plages horaires hebdomadaires, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

Stationnement public et / ou collectif

Il sera prévu à raison de deux stationnements par logement créé. Son traitement de surface ne devra pas être imperméabilisé.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «définissent [...] un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant».

Le présent échéancier prévisionnel tient compte de la disponibilité des réseaux, de l'état d'avancement des projets, des propriétés foncières de maîtrise publique, ou encore de la dureté foncière.

Il est à noter le caractère prévisionnel de cet échéancier : si la projection s'appuie sur un maximum d'éléments de contexte (contraintes et contingences liées au foncier, équipements et réseaux, etc.), il n'est pas exclu qu'un impondérable puisse remettre en question cet échéancier (blocage foncier imprévu, déblocage soudain d'un autre foncier, etc.).

Secteur	N°OAP	Vocation	Capacité estimée (logts)	Assiette de l'OAP*	Planning
Fraisse-Haut	1.1 - UB	Résidentielle	5	0,51 ha	Court à moyen
Fraisse-Bas	1.2 - UB	Résidentielle	5	0,45 ha	Court à moyen
	1.3 - 1AU	Résidentielle	4	0,55 ha	Court à moyen
Les Blates	1.4 - 1AU	Résidentielle	8	0,81 ha	Durée du PLU
Bourg	1.5 - 1AU	Résidentielle	4	0,61 ha	Court à moyen
Fond d'Alagnon	1.6 - AUc	Résidentielle	6	1,16 ha	Durée du PLU
Le Lioran	1.7 UC et UTh	Touristique	-	2,5 ha	Durée du PLU
La gare	1.8 - UA / UC/ Ns	Mixte	-	3,5 ha	Durée du PLU
OAP multi-sites	1.9 - UB	Résidentielle	11	1,16 ha	Court à moyen

* L'assiette figurant dans le tableau ci-dessus correspond à la surface brute incluant les futures voies de desserte, les espaces verts ou zones tampon à préserver, la zone humide (classée en N) du secteur 1.2, etc.

L'échéancier détermine 2 échelles temporelles :

- * Court à moyen terme : Cet échelon correspond à une échéance de 3 à 6 ans à compter de l'approbation du PLU. Il s'agit des projets qui devraient être réalisés dans un premier temps.
- * Sur la durée de vie du PLU : Cet échelon concerne des secteurs de grande dimension qui peuvent être urbanisés en plusieurs phases.

OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques

Garantir la préservation de l'armature écologique

La Trame Verte et Bleue du territoire représente l'armature naturelle de la commune. Elle est constituée des espaces naturels et agricoles, des espaces de nature dans les villages, du patrimoine végétal, des cours d'eau, des zones humides et des champs d'expansion des crues.

La qualité qui détermine leur rôle de corridor, est la capacité des individus (des espèces animales) à les traverser pour relier deux réservoirs, avec un effort de déplacement minimal et une chance de survie maximale. On parle de perméabilité des espaces, ou au contraire de résistance, pour décrire la facilité avec laquelle ils sont parcourus.

Dans le cadre du PLU, il s'agit :

- D'introduire dans les OAP d'aménagement des principes de valorisation des continuités écologiques,
- D'identifier ces différents types d'espaces et de les protéger de toute modification susceptible de mettre en péril la biodiversité qu'ils accueillent. Ces trames (zones humides, ripisylves, etc.) sont préservées par le biais du zonage à travers l'utilisation de l'outil L. 151-23 du Code de l'urbanisme,

- Garantir la perméabilité des corridors écologiques,
- Préserver les interfaces entre corridors et le passage d'un corridor à l'autre en identifiant et constituant des « pas japonais », des « espaces-relais » et des « îlots refuges ». Ceci est permis par les coupures vertes définies par le zonage du PLU (A / N).

En parallèle de ces mesures de protection et de valorisation, la politique d'urbanisme consiste à recentrer le développement sur le bourg et les principaux hameaux, en privilégiant une urbanisation dans l'enveloppe urbaine afin de minimiser les incidences de fragmentations des espaces naturels et agricoles. Par ailleurs le classement de secteurs à urbaniser aux franges des zones urbaines a aussi pour effet de recomposer un paysage urbain continu et relié en fixant une limite intangible à l'urbanisation.

Le traitement des aménagements aux abords des continuités écologiques (corridors, cours d'eau, etc.)

Les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sont parfois remises en cause dans les espaces urbanisés ou au droit des infrastructures, entravant la circulation de certaines espèces.

Les nouveaux aménagements privilégieront les perméabilités pour les déplacements de la faune et la dispersion de la flore.

La présente OAP préconise de :

- Favoriser la biodiversité en cœur de bourg et/ou village : implantation de nichoirs à insecte garantissant la pollinisation des fleurs et végétaux sur les espaces publics type, carrefour, espace vert...
- Multiplier les abris naturels, en abandonnant à la faune quelques fagots de branches, un tas de pierre ou un carré d'herbes hautes,
- Espacer les tontes en été, laisser autant que possible au sol les feuilles mortes (elles donneront de l'humus),
- Privilégier les plantes mellifères (asters, souci, réséda, myosotis, ancolie...) aux larges corolles, favorisant la pollinisation par les papillons,
- Proscrire l'usage de produits chimiques,
- Favoriser la végétation dans les reculs

- d'implantation et délaissés,
- Prendre en compte les fonctionnalités des corridors dans les projets d'aménagement (circulation et habitat des espèces par exemple). Le bâti et les espaces ouverts seront conçus de manière à permettre l'écoulement des eaux en gravitaire, et à enrichir l'épaisseur des corridors : perméabilité des sols, plantations locales, perméabilité des îlots boisés existants,
- Se servir des aménagements des jardins publics ou privés (cœurs d'îlots, reculs végétalisés...) comme supports du développement de la biodiversité en favorisant les continuités et en luttant contre les coupures.

Végétal et espaces privés

Comme cela a été évoqué précédemment, la végétation, et plus particulièrement les haies, sont des éléments clés du paysage. Elles ont de nombreuses fonctions :

- Amélioration de la qualité de l'eau et maintien des sols : les haies permettent de ralentir les écoulements, réduire le transfert de polluants vers l'eau et de purifier l'eau de surface.
- Protection des élevages et des cultures face aux aléas climatiques (vent, pluie, soleil, etc...)
- Maintien de l'équilibre biologique et de la biodiversité : lieu de vie essentiel pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- Restauration de la qualité paysagère.

Les haies situées dans ou à proximité des espaces de développement du PLU sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Afin de limiter les impacts du projet sur les corridors que sont les haies (mais aussi les murets), il conviendra de respecter la séquence de réflexion suivante :

1. **Eviter** les impacts sur toute haie ou muret.
2. **Réduire** les impacts sur ces éléments de paysage en limitant le linéaire détruit ou arasé. Si l'on réduit les impacts, des mesures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre.
3. **Compenser** le linéaire détruit par la reconstruction d'un linéaire de haie ou de muret. Pour les replantations, il conviendra d'utiliser des essences autochtones et de mêler des espèces arbustives et arborées - *Cf. palette végétale annexée au règlement écrit.*

Les replantations de haies bocagères se feront prioritairement dans les espaces permettant :

- De restaurer ou d'améliorer les continuités écologiques (liaison à recréer entre deux haies, entre deux boisements, entre une haie et un boisement, au sein des corridors écologiques...),
- Ou d'améliorer la qualité paysagère (intégration paysagère de bâtiment, accompagnement le long des cheminements doux ou des voies...),
- Ou d'améliorer les fonctionnalités hydrologiques (le long des cours d'eau, en rupture de pente...).

Favoriser l'implantation de clôtures perméables à la petite faune

Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouille...) et fragmenter leurs habitats naturels. Afin de permettre le passage de la petite faune terrestre, il sera privilégié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures (*cf. exemples suivants*).

Dans le cas où des murs ou murets seraient édifiés, il est conseillé d'y prévoir des ouvertures permettant le passage de la petite faune en pied de mur (*cf. exemples suivants*).

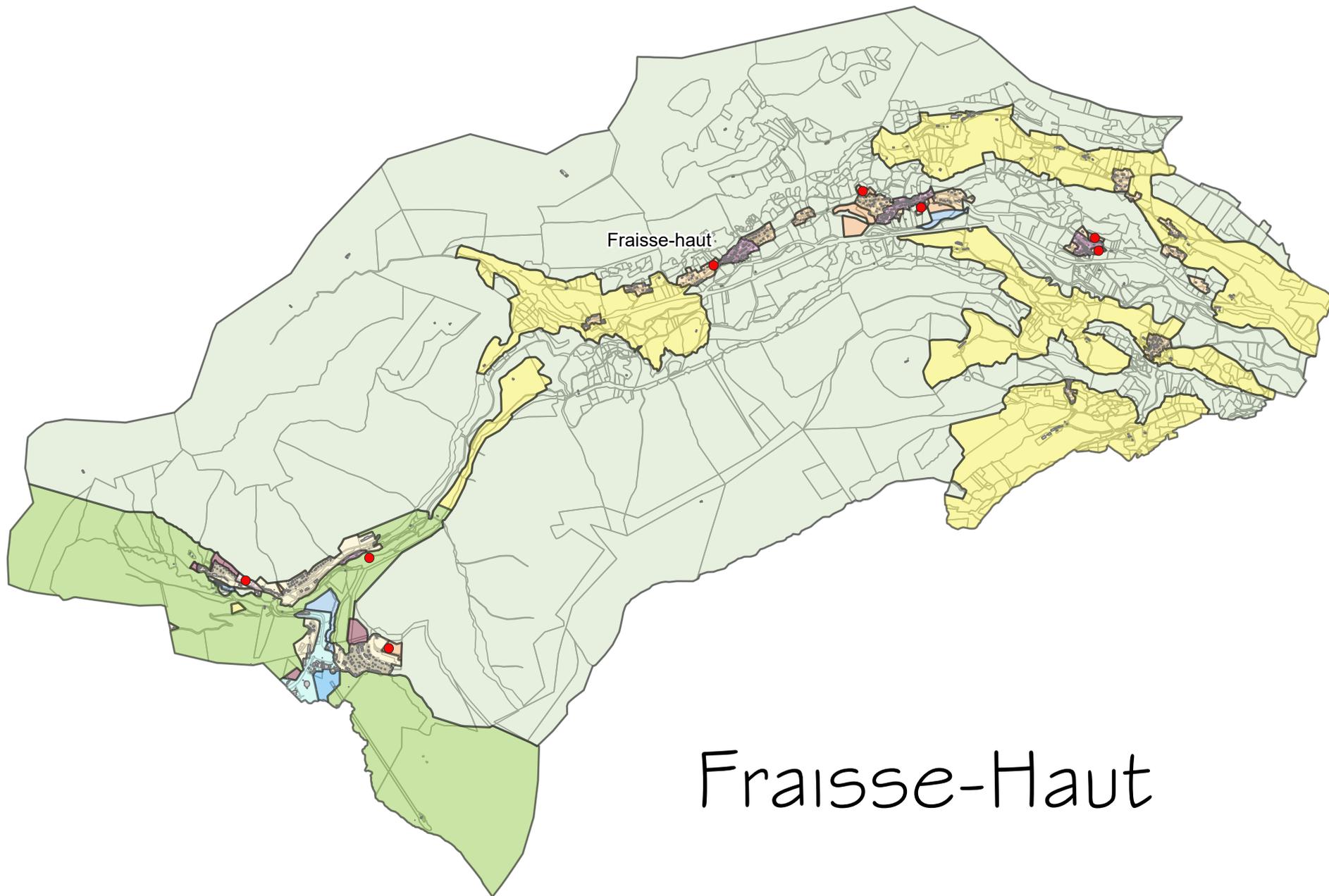
Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participe à la biodiversité ordinaire.



Gérer les eaux pluviales

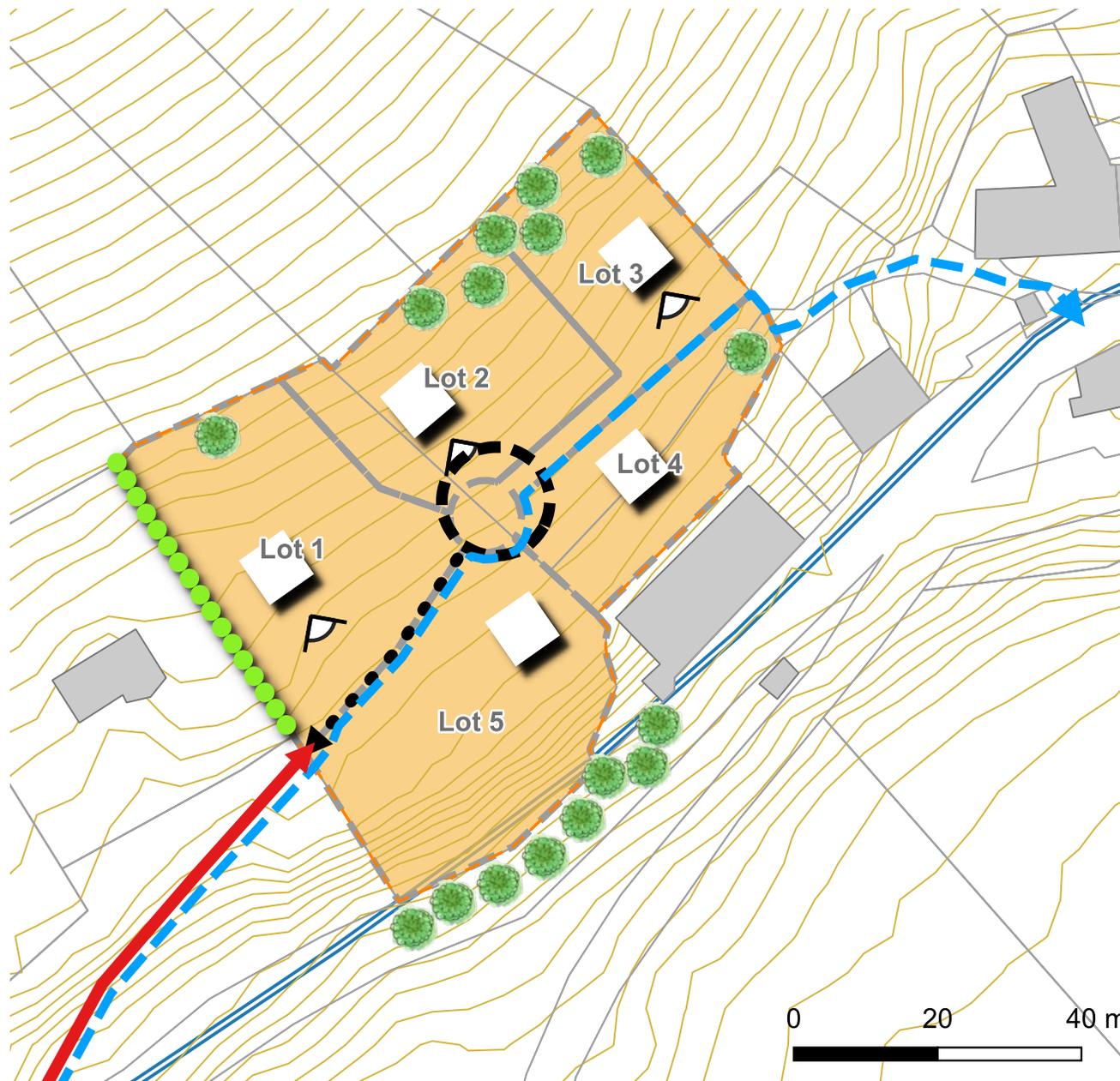
La prise en compte de l'environnement passera également par des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration. Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...



Fraisse-Haut

.1 Fraisse-Haut (secteur Ub)



Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Fraisse-Haut
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface brute de l'OAP : 5 058 m²
 Surface nette : 4 046 m²

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google



 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone Ub)

 Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

 Vue sur le grand paysage, travailler de façon optimale l'implantation des nouvelles constructions

 Ecrin paysager à préserver

 Préserver les arbres, alignements d'arbres et haies existants

Prévoir la desserte

 Voie en impasse

 Principe d'accès

 Cheminement piéton

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Principe de programmation de l'urbanisation du secteur (la simulation est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire).

 Hypothèse d'implantation (la simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire).

0 20 40 m



Photo aérienne de l'OAP

PRÉSENTATION

La présente OAP se situe dans le hameau de Fraisse-Haut en continuité de l'urbanisation existante. Elle concerne un secteur de 0,51 ha (dont 0,4 ha en surface nette), constitué de parcelles actuellement vierge de toute urbanisation. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux (préservation et valorisation des éléments paysager) ;
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés.

Aucune mesure réglementaire ne s'applique dans ce secteur qui ne présente pas d'enjeux particuliers du point de vue de la biodiversité.

Secteur situé hors réservoir de biodiversité mais le site de l'OAP se situe dans un corridors à préciser du SCOT fait que le maintien ou le rétablissement des continuités écologiques (haies, alignements d'arbres, ...) dans ce secteur constitue un enjeu important.

DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLU.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre de logements	Minimum de 5 lots
Densité minimale nette	12 logements / ha
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Le maintien des alignements et des bouquets d'arbres existants sont à prévoir pour répondre à l'enjeu de préservation et intégration paysagère.

Le classement du fond de vallée et des versants en zones N ou A permettra quant à lui la pérennité de la naturalité de ce secteur.

Les vues sur et vers le grand paysage seront à préserver lors de l'urbanisation de ce secteur.



Site d'OAP



Site de l'OAP, limite Sud

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Une bonne adaptation au site est à prévoir. Il va tenir compte de trois éléments essentiels (Cf annexe) :

- l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les affouillements et exhaussements du sol (décaissements, murs de soutènement, etc.) ;

- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain ;
- le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.

Les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- A l'Ouest et à l'Est : Des habitations viennent marquer la limite.
- Au Nord : La pente devient plus marquée, un bosquet d'arbre vient également marquer cette limite.
- Au Sud : la RD 439 vient longer le site.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant. Les différents cheminements qu'ils soient routiers ou piétons doivent être pensés.

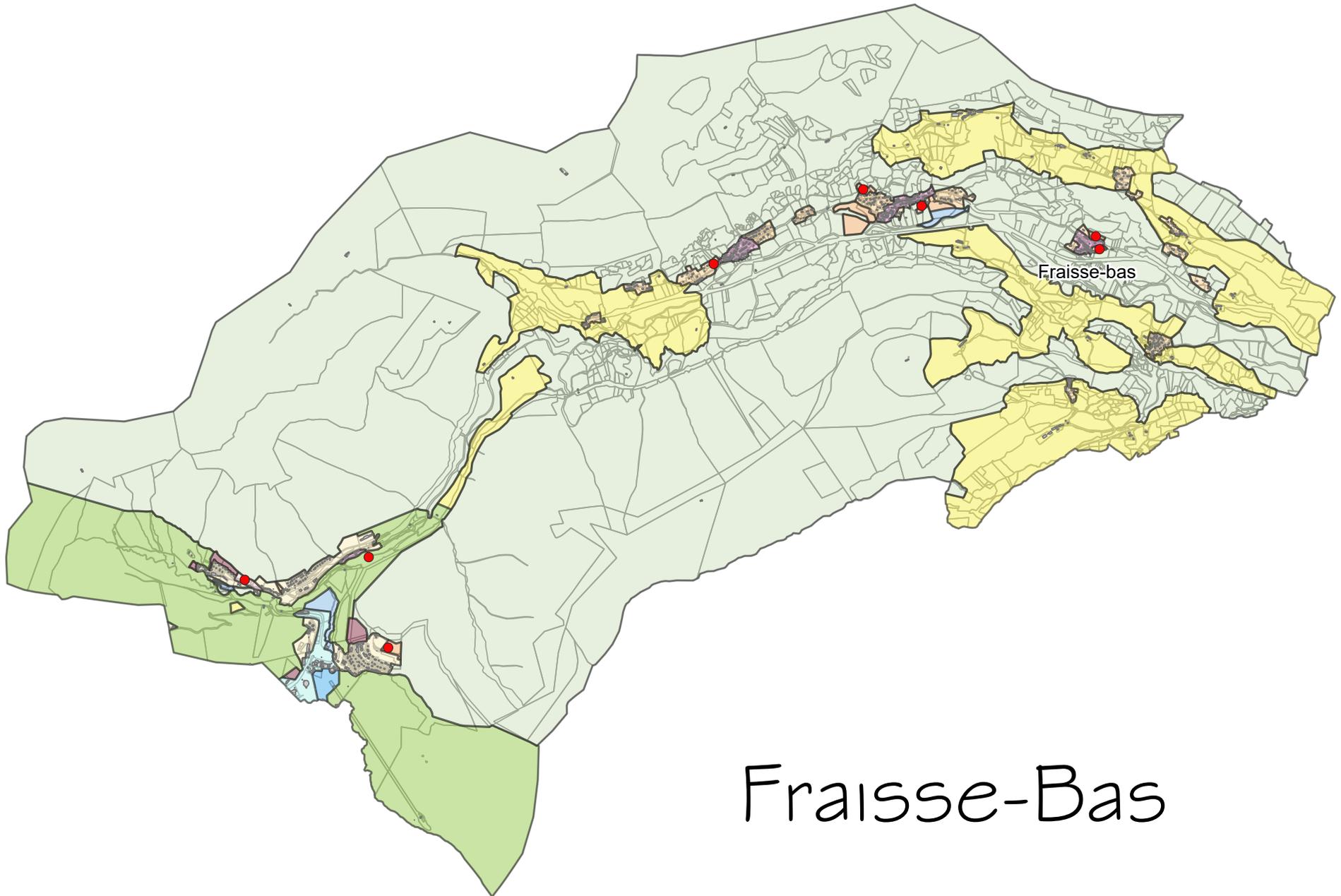
Une voirie sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).



Site de l'OAP, principe d'accès à l'Ouest (l'existant)

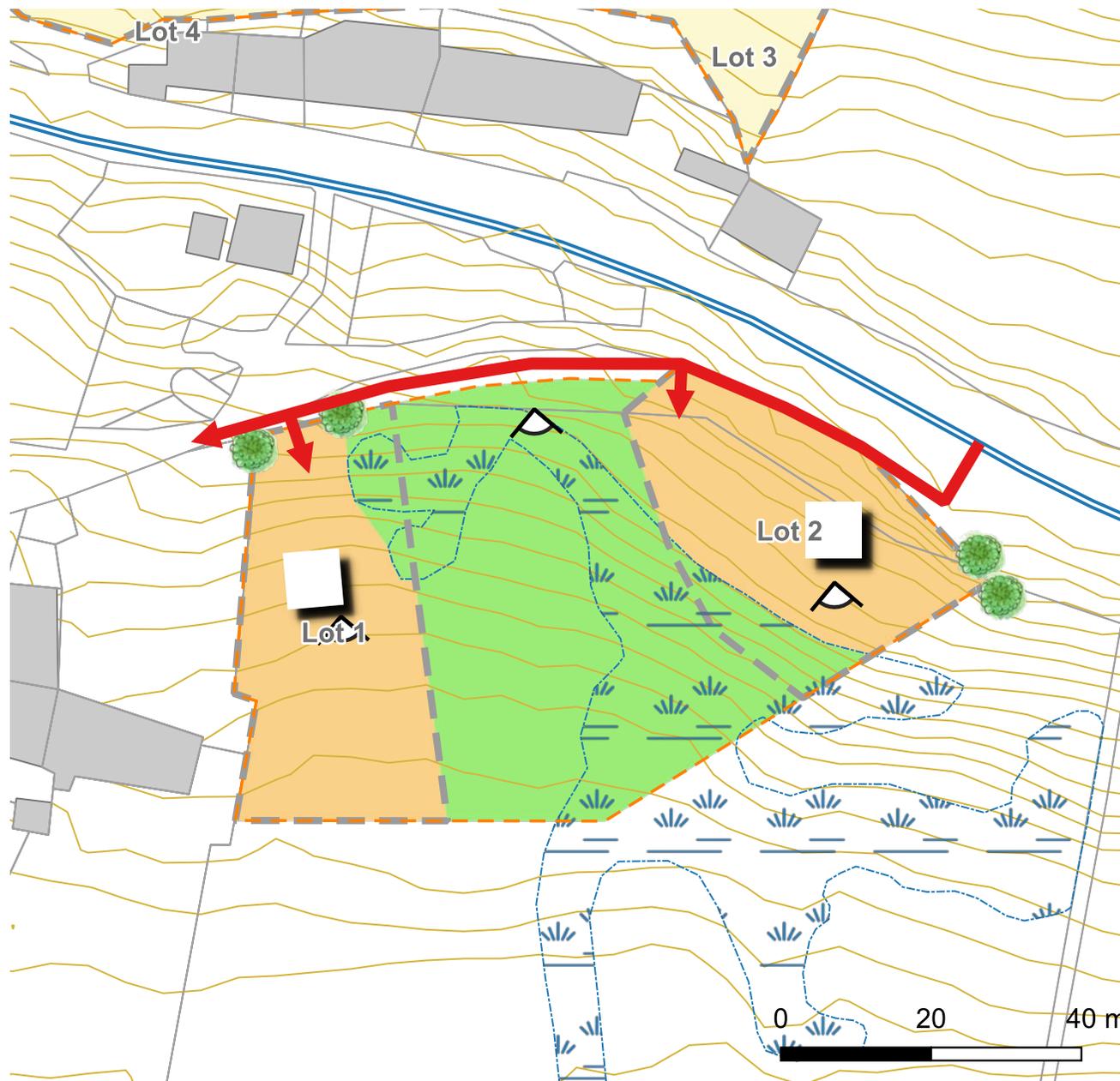


Site de l'OAP, principe d'accès à l'Est (l'existant)



Fraise-Bas

.2 Fraisse-Bas (secteur 1, Ub)



Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Fraisse-Bas
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface brute de l'OAP : 4 461 m²
 Surface nette : 2 115 m²

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google



 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone Ub)

 Zone N

 Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

 Vue sur le grand paysage, travailler de façon optimale l'implantation des nouvelles constructions

 Préserver les arbres, alignements d'arbres et haies existants

 Zone humide

Prévoir la desserte

 Principe d'accès

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Principe de programmation de l'urbanisation du secteur (la simulation est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire).

 Hypothèse d'implantation (la simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire).



Photo aérienne de l'OAP

PRÉSENTATION

La présente OAP se situe dans le hameau de Fraise-Bas en continuité de l'urbanisation existante. Elle concerne un secteur de 0,45 ha dont, seulement, 0,21 ha est considéré en espace libre. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux (préservation et valorisation des éléments paysager) ;
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés.

Aucune mesure réglementaire ne s'applique dans ce secteur qui ne présente pas d'enjeux particuliers du point de vue de la biodiversité.

Le projet prévoit un secteur à urbaniser au coup par coup dans la parcelle à l'Est du village (zone UB), en partie occupée par une zone humide.

DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat en couture du tissu urbain.

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLU.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre de logements	Minimum de 2 lots
Densité minimale nette	10 logements / ha
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

L'OAP permettra la préservation de la zone humide identifiée.

Les vues sur et vers le grand paysage seront à préserver lors de l'urbanisation de ce secteur.



Site de l'OAP (limite Sud)

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Une bonne adaptation au site est à prévoir. Il va tenir compte de trois éléments essentiels (Cf annexe) :

- l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les affouillements et exhaussements du sol (décaissements, murs de soutènement, etc.) ;
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain ;
- le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.

Les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : Une voirie vient marquer la limite,
- A l'Ouest : Une construction vient marquer la limite du secteur,
- Au Sud : La zone humide vient marquer la limite du secteur ainsi que la RN122 qui vient longer le site.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant.

La voirie déjà présente, devra néanmoins subir quelques travaux pour créer les voies d'accès aux habitations.



Site de l'OAP (voirie existante)

.3 Fraisse-Bas (secteur 2, 1AU)

Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Fraisse-Bas
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface brute de l'OAP : 5 532 m²
 Surface nette : 4 426 m²

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google



Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

 Vue sur le grand paysage, travailler de façon optimale l'implantation des nouvelles constructions

 Préserver les arbres, alignements d'arbres et haies existants

Prévoir la desserte

 Principe d'accès

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Principe de programmation de l'urbanisation du secteur (la simulation est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire)

 Hypothèse d'implantation (la simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire).

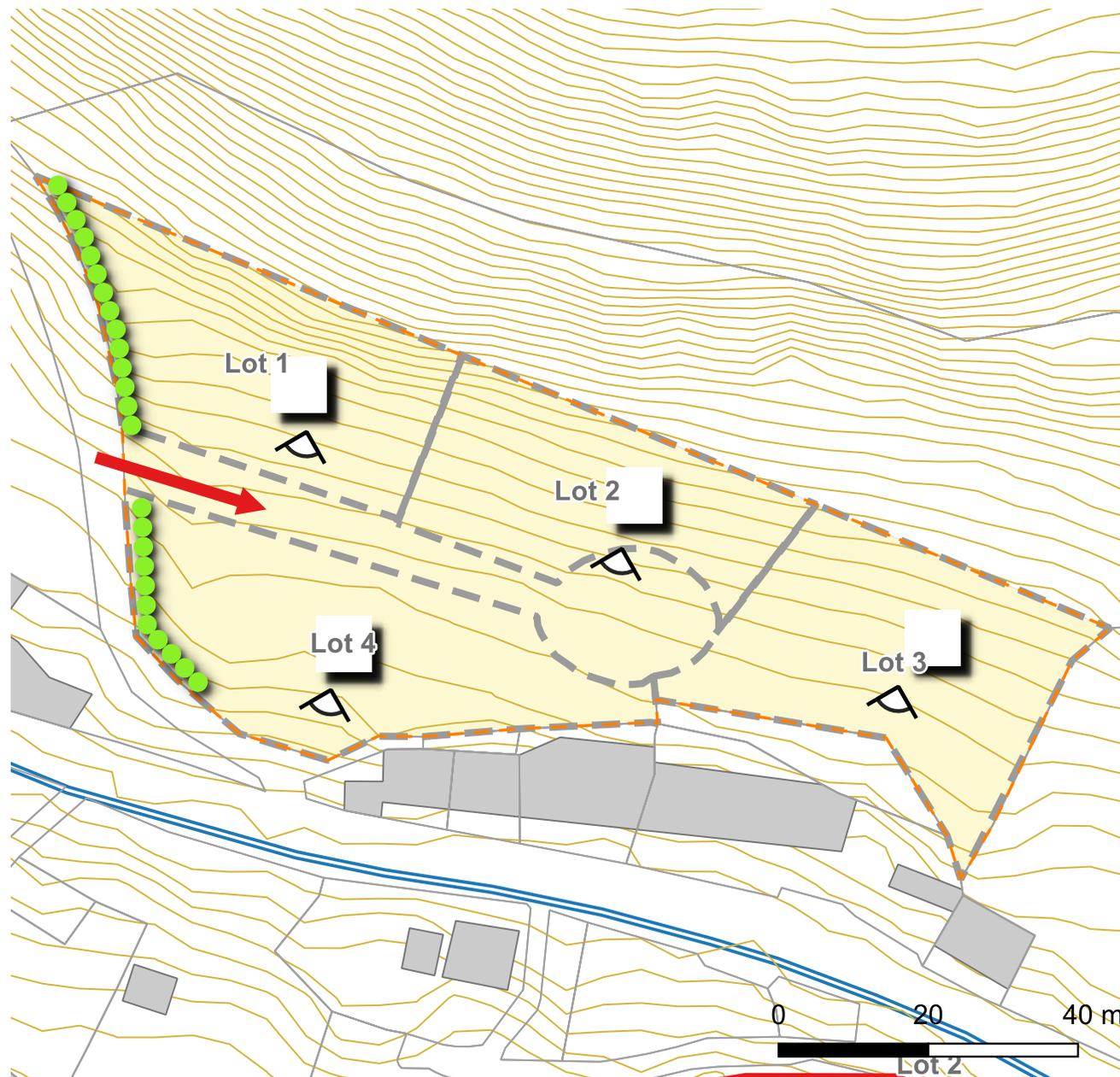




Photo aérienne de l'OAP

PRÉSENTATION

La présente OAP se situe dans le hameau de Fraise-Bas en continuité de l'urbanisation existante. Elle concerne un secteur de 0,55 ha. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers (position en surplomb du hameau) et environnementaux (préservation et valorisation des éléments paysager) ;
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés.

Aucune mesure réglementaire ne s'applique dans ce secteur qui ne présente pas d'enjeux particuliers du point de vue de la biodiversité.

DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat en couture du tissu urbain.

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLU.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble. Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre de logements	Minimum de 4 lots
Densité minimale nette	9 logements / ha
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Le maintien des arbres existants dans la zone et les vues sur et vers le grand paysage seront à préserver lors de l'urbanisation de ce secteur.



Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Une bonne adaptation au site est à prévoir, d'où une densité en deçà de la moyenne empruntée sur la commune. Il va tenir compte de trois éléments essentiels (Cf annexe) :

- l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les affouillements et exhaussements du sol (décaissements, murs de soutènement, etc.) ;
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain ;
- le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.

Les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : Un bosquet,
- A l'Ouest : Une haie bocagère,
- Au Sud : La route départementale 139 (RD139).

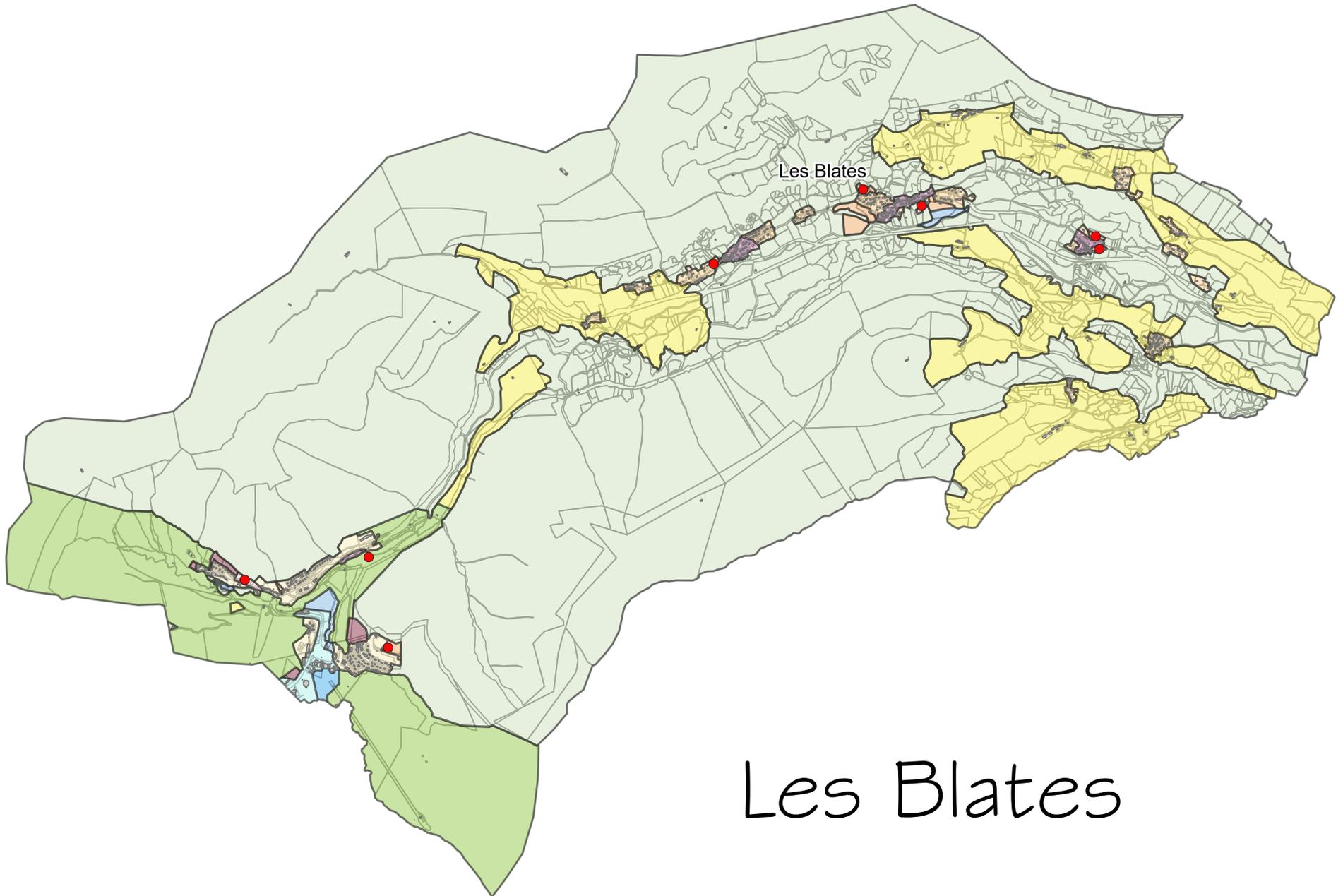
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Une voirie sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

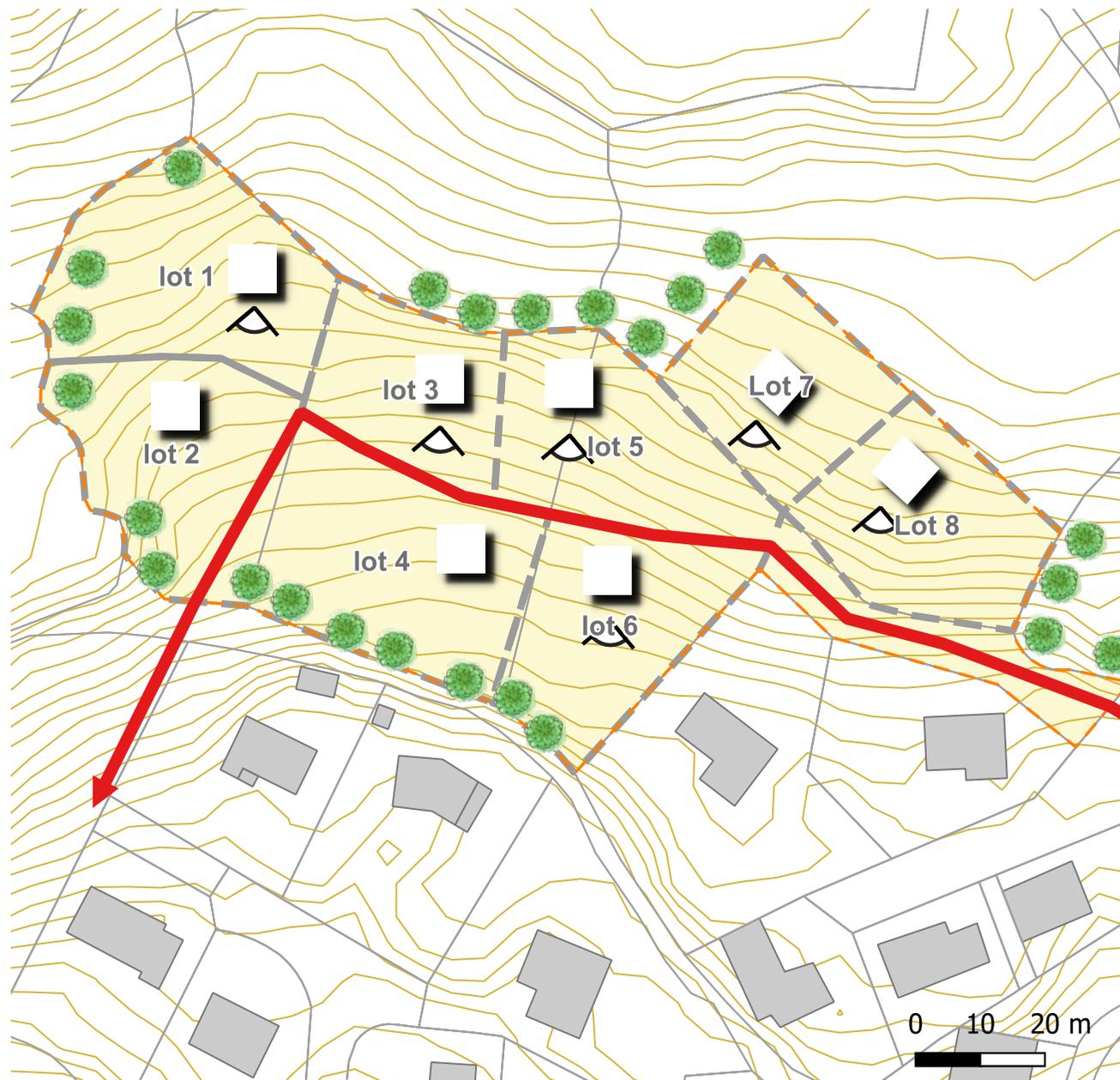


Vue sur le grand paysage et le hameau de Fraisse Bas depuis la D139



Les Blates

.4 Les Blates (secteur 1AU)



Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Les Blates
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface brute de l'OAP : 8 075 m²
 Surface nette : 6 460 m²

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google



Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

 Vue sur le grand paysage, travailler de façon optimale l'implantation des nouvelles constructions

 Préserver les arbres, alignements d'arbres et haies existants

Prévoir la desserte

 Principe d'accès

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Principe de programmation de l'urbanisation du secteur (la simulation est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire)

 Hypothèse d'implantation (la simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire).



Photo aérienne de l'OAP

PRÉSENTATION

La présente OAP se situe dans le hameau Les Blates en continuité de l'urbanisation existante du bourg, à proximité de l'école, des services et des équipements de celui-ci. Elle concerne un secteur de 0,81 ha (dont 0,65 ha en surface nette). Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux (préservation et valorisation des éléments paysager) ;
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés.

DISPOSITIONS**Accompagner une production d'habitat en couture du tissu urbain.**

	SECTEUR
ECHÉANCIER	Durée du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre de logements	Minimum de 8 lots
Densité minimale nette	12 logements / ha
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Le maintien des arbres existants dans la zone et les vues sur et vers le grand paysage seront à préserver lors de l'urbanisation de ce secteur.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Une bonne adaptation au site est à prévoir. Il va tenir compte de trois éléments essentiels (Cf annexe) :

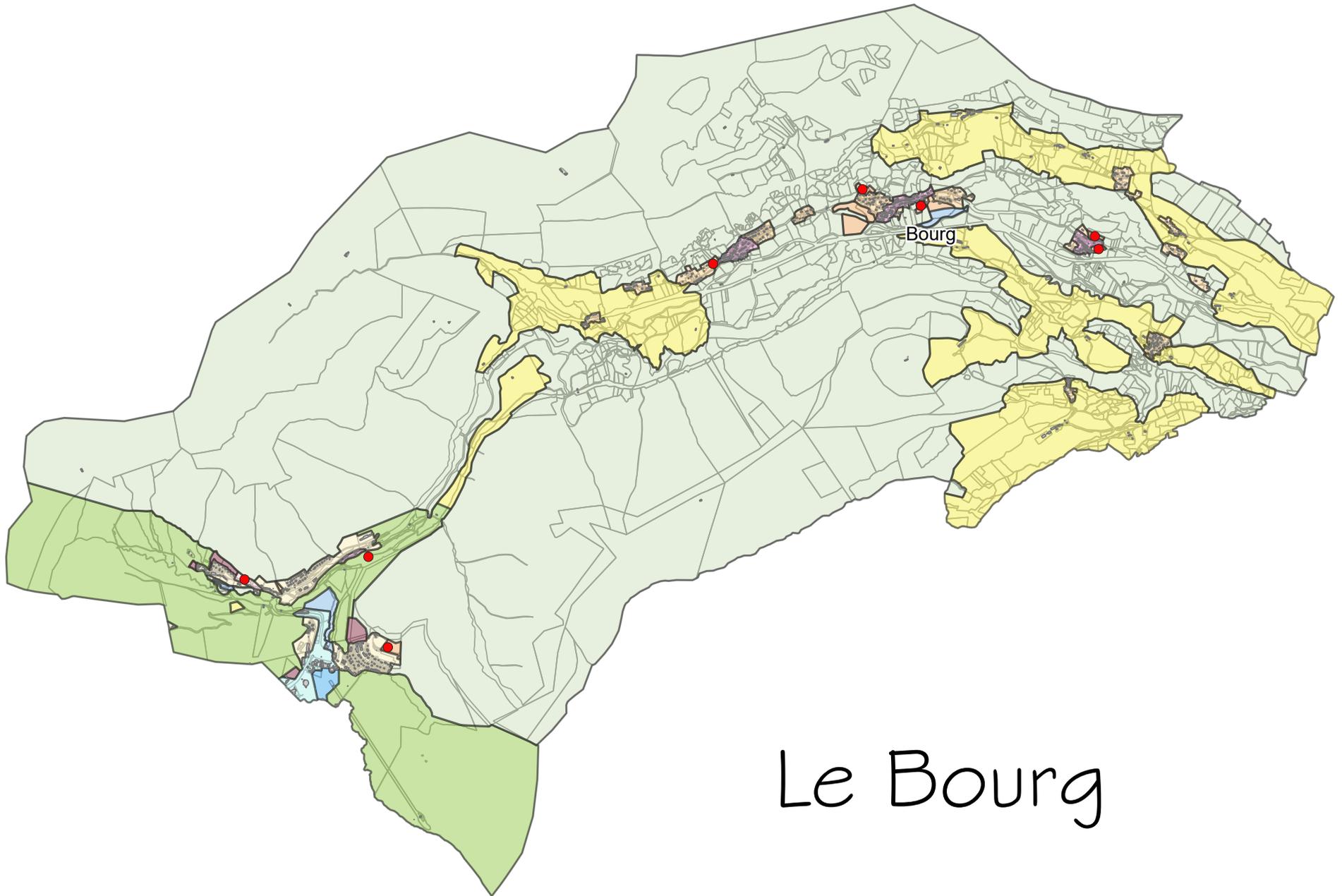
- l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les affouillements et exhaussements du sol (décaissements, murs de soutènement, etc.) ;
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain ;
- le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.

Les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord et à l'Ouest : La pente devient plus marquée. Un bosquet d'arbre viens également marquer cette limite.
- Au Sud et à l'Est : Des habitations viennent marquer la limite.

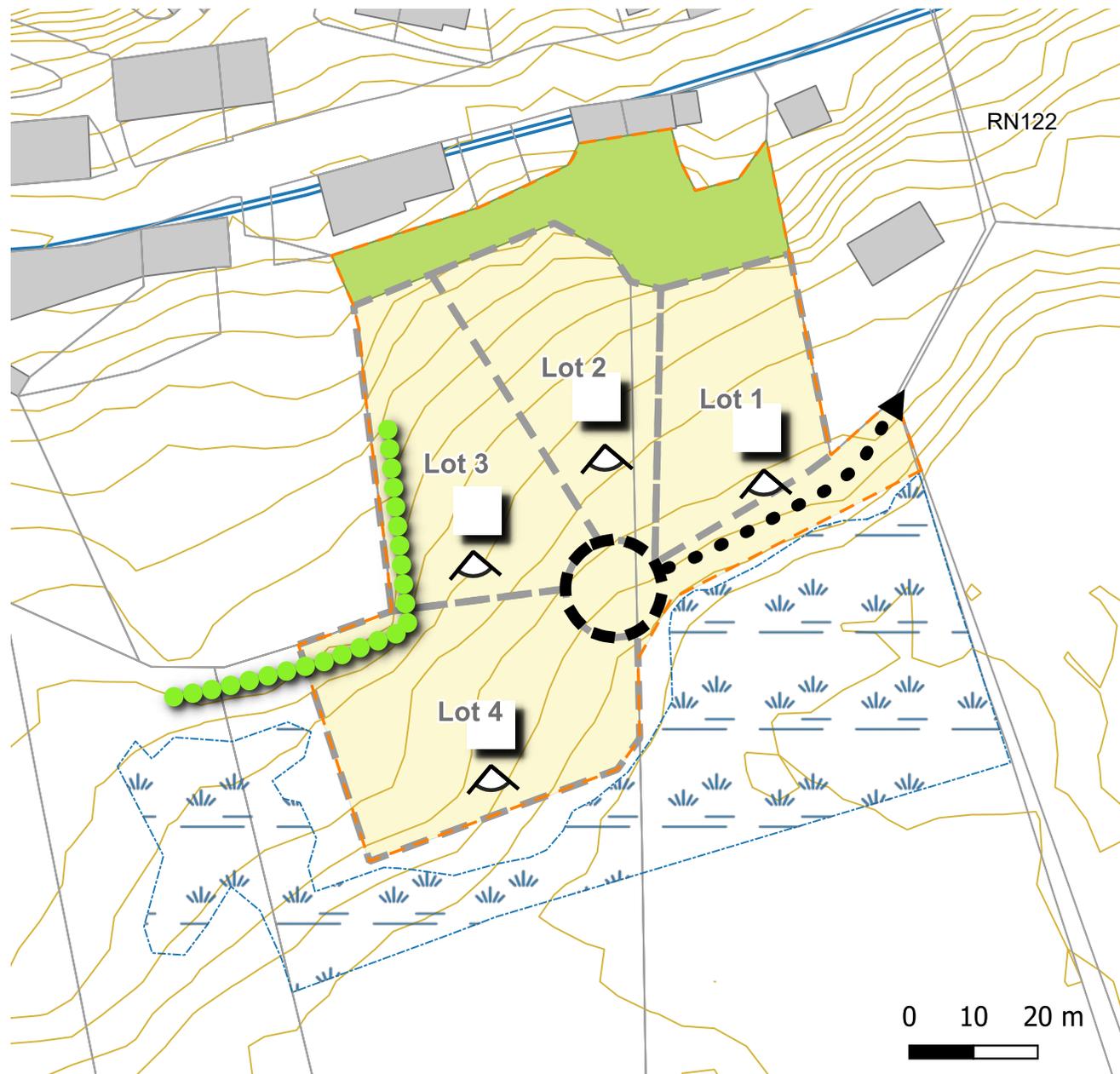
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Une voirie sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).



Le Bourg

.5 Bourg (secteur 1AU)



Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Bourg
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface brute de l'OAP : 6 037 m²
 Surface nette : 4 648 m²

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google



■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

— Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

△ Vue sur le grand paysage, travailler de façon optimale l'implantation des nouvelles constructions

●●● Préservr les arbres, alignements d'arbres et haies existants

■ Espace tampon à maintenir

□ Zone humide

Prévoir la desserte

◀■ Principe de desserte (voie en impasse)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

■ Principe de programmation de l'urbanisation du secteur (la simulation est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire)

■ Hypothèse d'implantation (la simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire).

0 10 20 m





Photo aérienne de l'OAP

PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en partie Sud du bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Elle concerne un secteur de 0,6 ha (dont 0,46 ha en surface nette), constitué de parcelles actuellement vierge de toute urbanisation. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux (préservation et valorisation des éléments paysager) ;
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés.

Aucune mesure réglementaire ne s'applique dans ce secteur qui ne présente pas d'enjeux particuliers du point de vue de la biodiversité.

Secteur situé hors réservoir de biodiversité, le site de l'OAP se situe cependant à proximité d'une zone humide (la délimitation du site ayant intégré la détermination pédologique de la zone humide par le CPIE).

Le site n'est pas visible depuis la RN 122.

DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat en couture du tissu urbain.

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLU.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre de logements	Minimum de 4 lots
Densité minimale nette	9 logements / ha
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

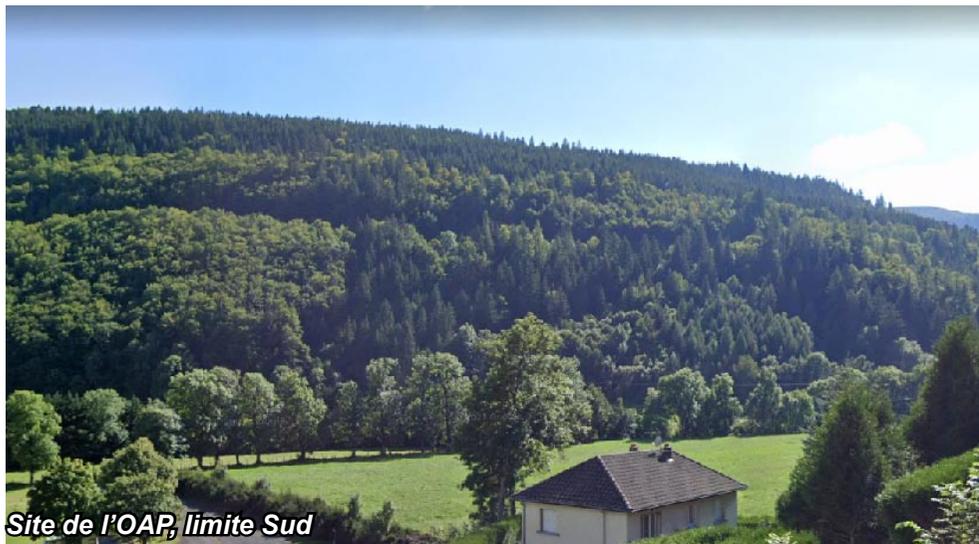
Le maintien des alignements et des bouquets d'arbres existants sont à prévoir pour répondre à l'enjeu de préservation et intégration paysagère.

Le classement du fond de vallée en zones N permettra quant à lui la pérennité de la naturalité de ce secteur et la protection de la zone humide (protection complétée par une prescription surfacique au titre du L151-23 du CU).

Les vues sur et vers le grand paysage seront à préserver lors de l'urbanisation de ce secteur.



Site de l'OAP



Site de l'OAP, limite Sud

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

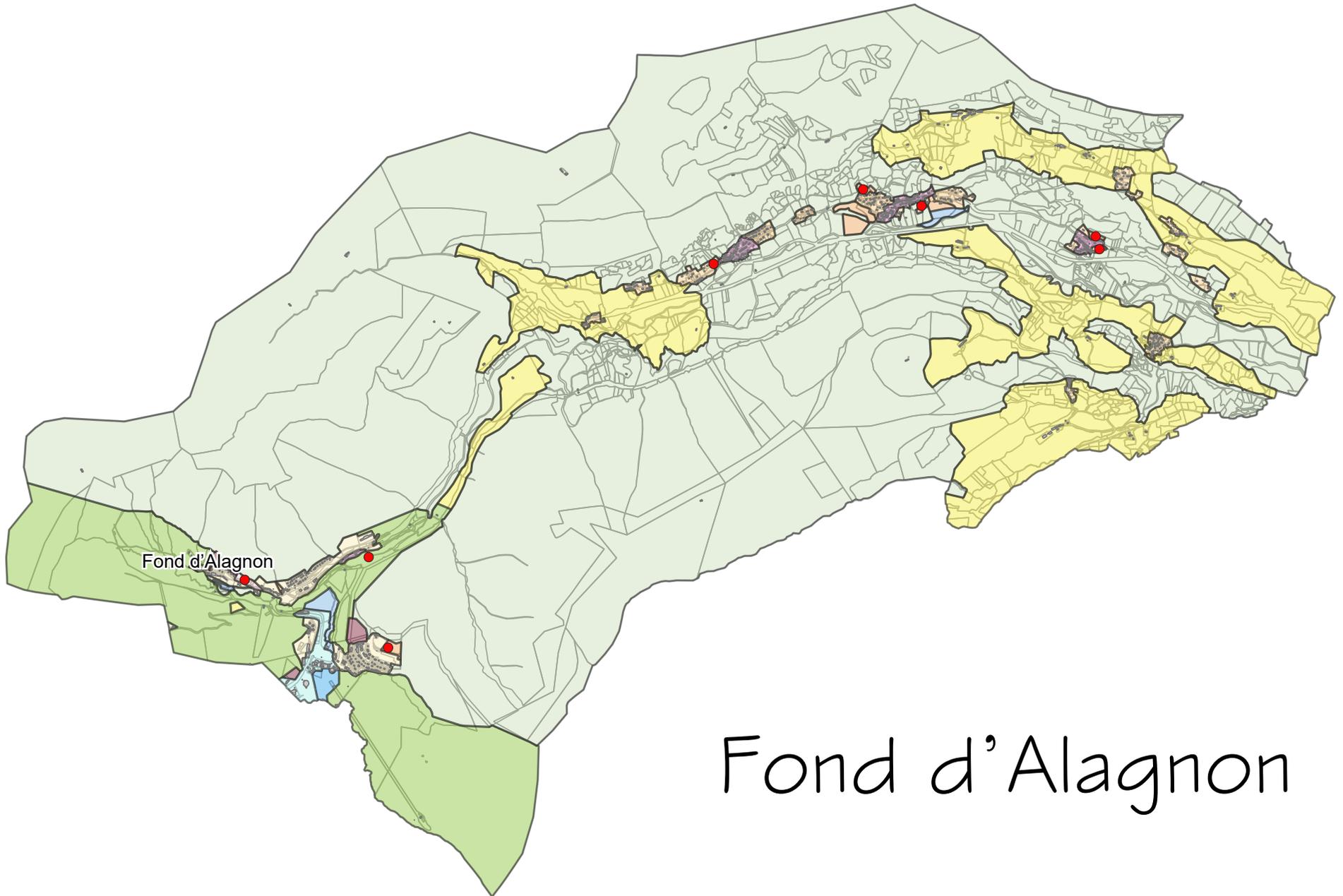
- A l'Ouest et à l'Est : les haies, notamment à l'ouest avec un système bocager permettant la préservation d'une continuité écologique,
- Au Nord : le bourg et son espace résidentiel.
- Au Sud : la zone humide à protéger.

Egalement afin d'assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions, il sera nécessaire de créer un espace tampon avec l'espace résidentiel situé sur la frange Nord du site.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant. Les différents cheminements qu'ils soient routiers ou piétons doivent être pensés.

Une voirie sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).



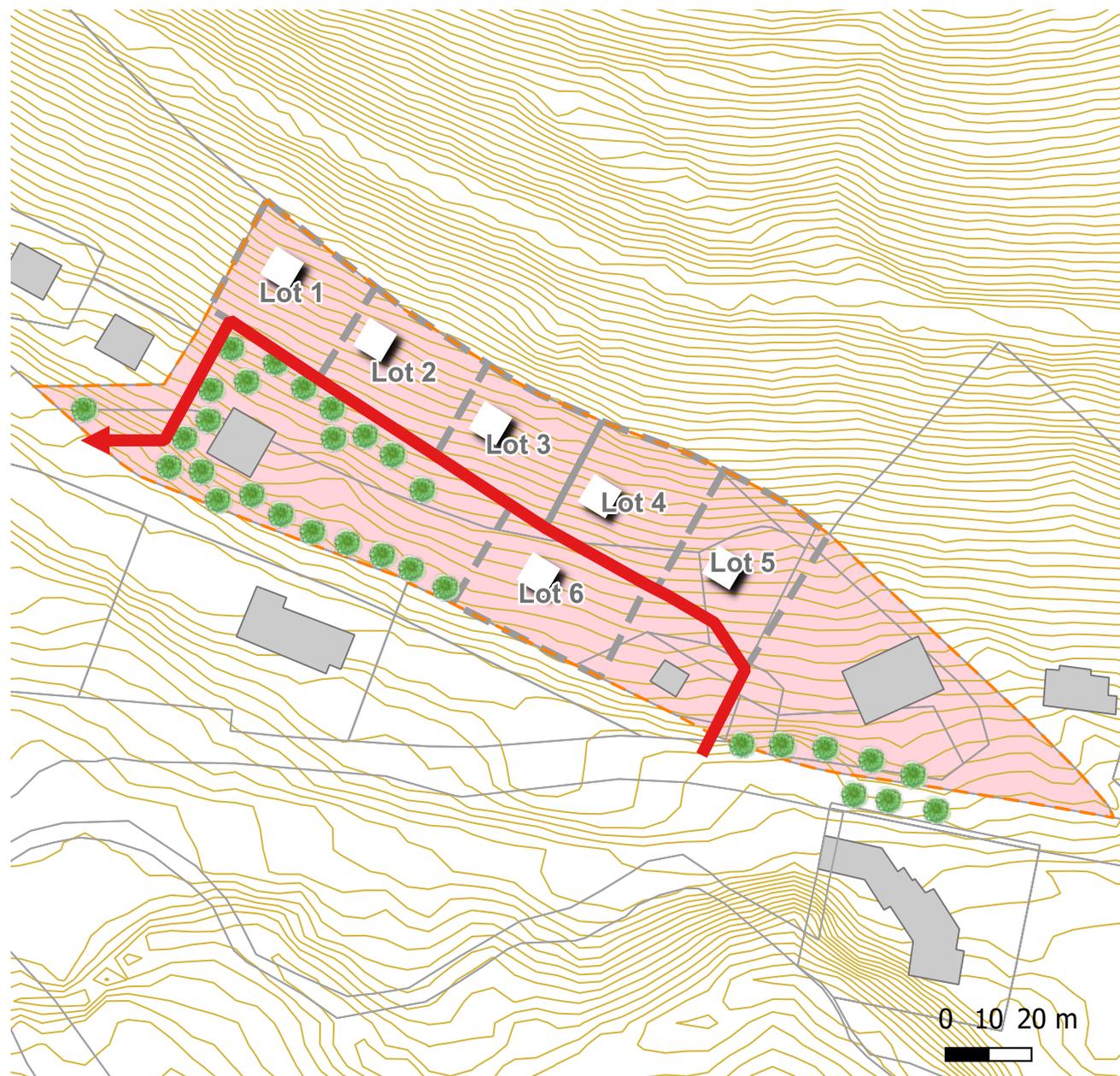
Fond d'Alagnon

.6 Le Fond d'Alagnon (secteur AUc)

Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Font d'Alagnon
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : AUc
 Surface brute de l'OAP : 11 606 m²
 Surface nette : 4 108 m²

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google



 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone AUc)

 Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

 Préserver les arbres, alignements d'arbres et haies existants

Prévoir la desserte

 Principe d'accès

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Principe de programmation de l'urbanisation du secteur (la simulation est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire).

 Hypothèse d'implantation (la simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire).



Photo aérienne de l'OAP

PRÉSENTATION

La présente OAP se situe dans le hameau Fond d'Alagnon, situé au coeur de la station du Lioran. Elle concerne un secteur de 1,16 ha (dont 0,41 ha en surface nette). Le secteur est en continuité de l'urbanisation existante. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. (préservation et valorisation des éléments paysager) ;
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés.

Le secteur est intégralement situé dans la ZNIEFF de type 1 « Haute vallée de l'Alagnon ».

Compte tenu du fait que les parties des zones UC, AUc et 2AU qui se trouvent dans le réservoir de biodiversité sont constitués de prairies pâturées, de boisements et de landes plus ou moins dégradés ne recelant pas d'enjeu en matière de biodiversité, le projet de PLU n'aura pas d'impact.

DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	Durée du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre de logements	Minimum de 6 lots
Densité minimale nette	12 logements / ha
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Les vues sur et vers le grand paysage seront à préserver lors de l'urbanisation de ce secteur.

L'OAP mise en œuvre dans la zone AUc (qui intersecte en partie le réservoir de biodiversité) prévoit de maintenir les bouquets d'arbres existants, l'impact sera minimisé. Les terrains aux alentours sont classés en zones N ou Ns, ce qui assurera leur préservation.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Une bonne adaptation au site est à prévoir. Il va tenir compte de trois éléments essentiels (Cf annexe) :

- l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les affouillements et exhaussements du sol (décaissements, murs de soutènement, etc.) ;
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain ;
- le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.

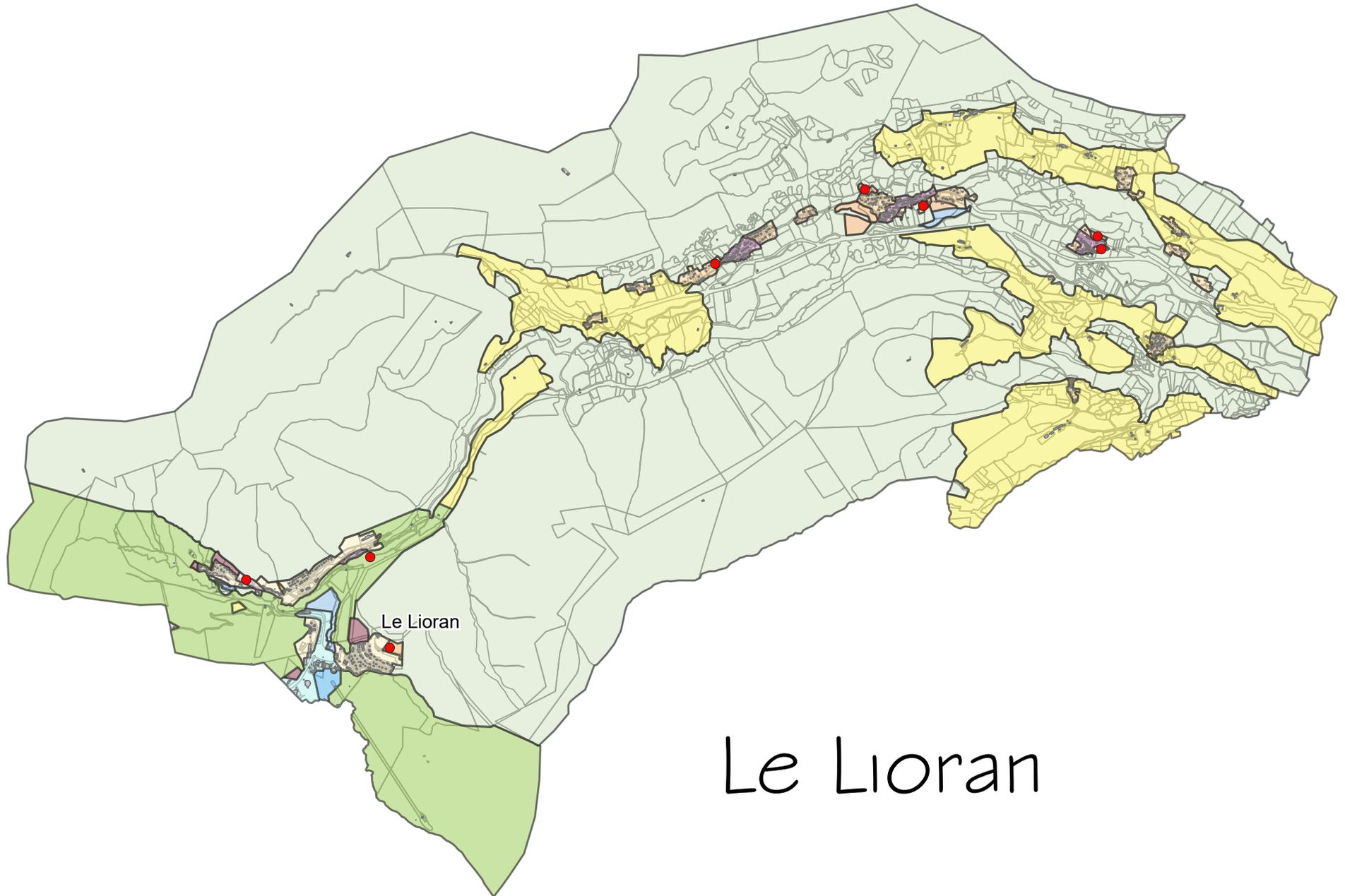
Les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- A l'Est, à l'Ouest et au Sud : Des constructions marquent la limite du secteur,
- Au Nord : La pente devient plus marquée. Un bosquet d'arbres vient également marquer cette limite.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

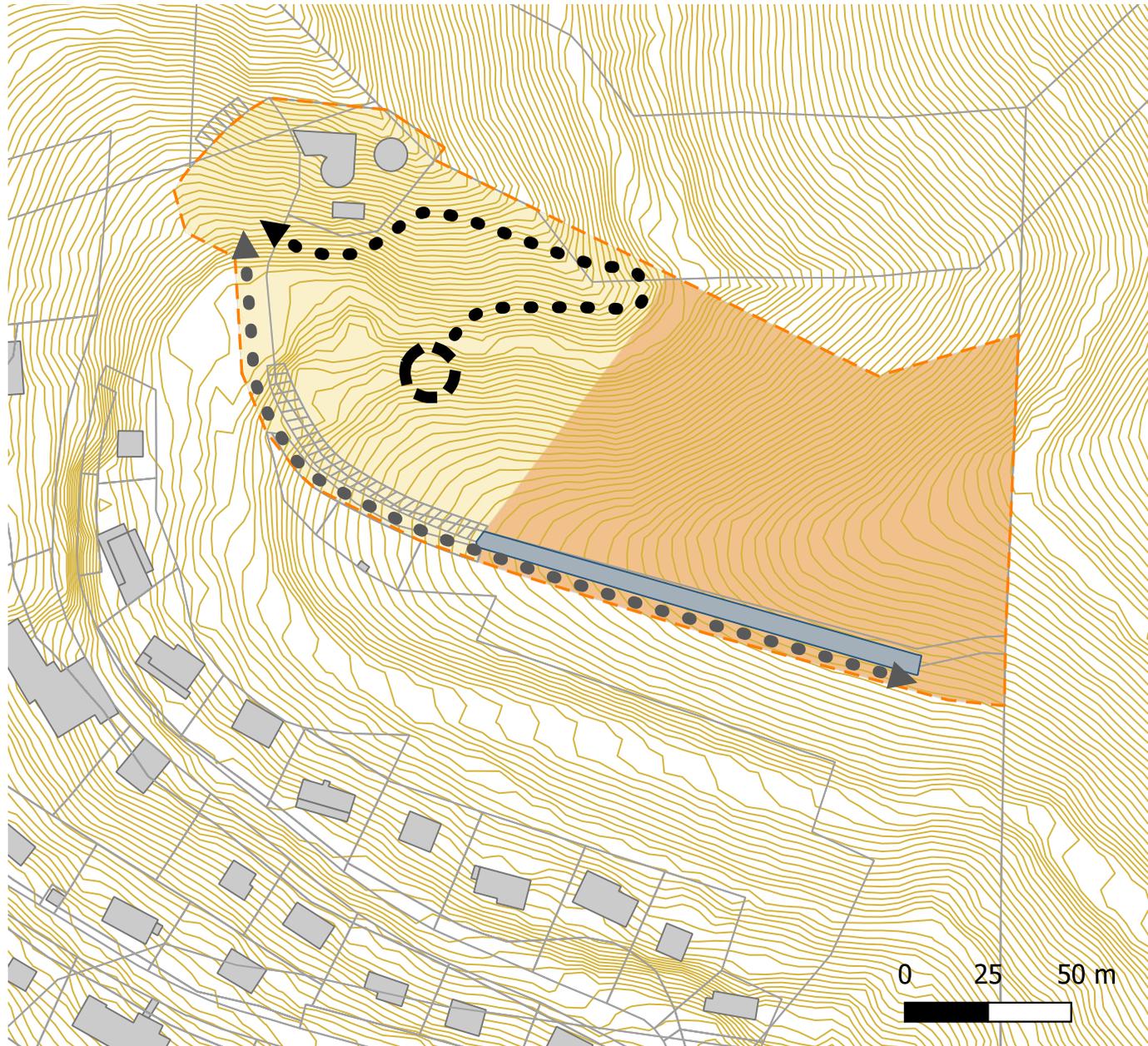
Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant.

Une voirie de desserte sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).



Le Lioran

.7 Le Lioran (secteurs UC et UTh)



Commune de
Laveissière

Nom de l'OAP : Le Lioran
Surface de l'OAP : 2,5 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de
Laveissière

Mission : Révision du PLU

Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 //

Données cartographiques ©2019 Google

NB : un décalage important du cadastre est
constaté, notamment sur le secteur du
Lioran. Aussi la présente OAP a été
dessinée en cohérence avec le bâti situé au
Nord. Sur le terrain, le périmètre de l'OAP
est situé en continuité directe des lots
existants au Sud.



Consolider une identité touristique territoriale unique mais partagée à l'échelle du Département

-  Secteur UTh - Zone dédiée à l'implantation d'environ 70 cottages. Zone sans voiture et desservie par des cheminements perméables
-  Secteur UC - Zone dédiée à l'accueil d'activités (loisirs, hôtellerie, restauration, etc.) et/ou de logements collectifs. Il est aussi possible que des cottages y soient installés, en complément de ceux situés en secteur UTh

Prévoir la desserte

-  Principe d'accès au secteur UTh - Voie desservant uniquement la zone de stationnement dédiée aux cottages
-  Principe d'accès et de desserte du secteur UC (localisation de principe)
-  Zone de stationnement dédiée aux cottages

 Courbes de niveau tous les 1m



Photo aérienne de l'OAP

PRÉSENTATION

La présente OAP est située au coeur de la station du Lioran, nichée dans une forêt de sapins et de hêtres, au coeur du Rocher du Cerf, à 1300 mètres d'altitude. Elle concerne un secteur de 2,5 ha. Le secteur est en continuité de l'urbanisation existante de la station du Lioran. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. (préservation et valorisation des éléments paysager) ;
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés.

Le site se trouve dans le réservoir de biodiversité constitué de milieux artificialisés ou de boisements plus ou moins dégradés ne recelant pas d'enjeux en matière de biodiversité (le contour du réservoir de biodiversité pourra être modifié afin d'exclure ces zones de ce dernier).

DISPOSITIONS

Accompagner une production de lits chauds pour le développement touristique de la station.

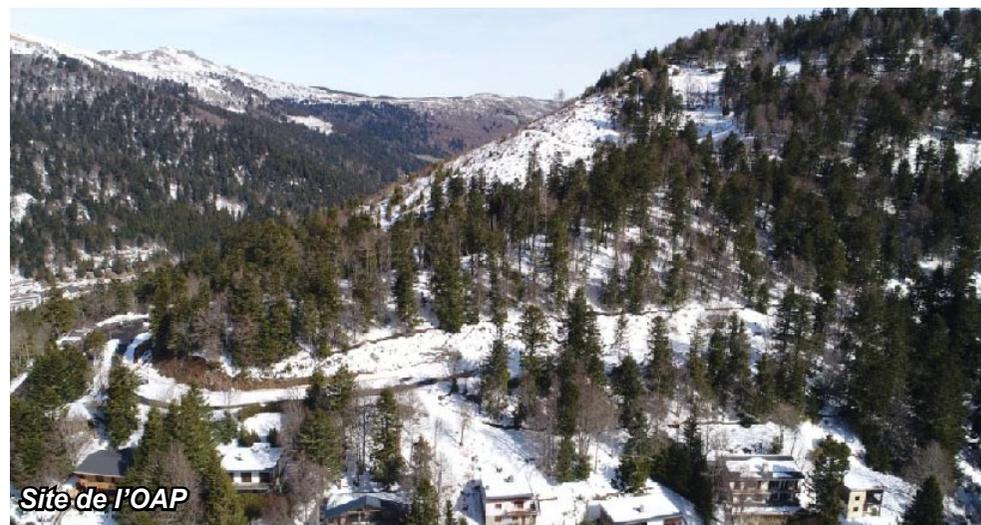
	SECTEUR
ECHÉANCIER	Durée du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
Forme urbaine	Activité (loisir, hôtellerie restauration...) et/ou logement collectif / Habitations légères de loisir
Nombre de logements	70 HLL environ
Densité minimale nette	-
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Les vues sur et vers le grand paysage seront à préserver lors de l'urbanisation de ce secteur.

Devront être prévues des habitations en ossature bois de préférence, normes basse consommation, architecture locale, des infrastructures et des constructions proposées offrant des prestations respectueuses de l'environnement.



Site de l'OAP

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

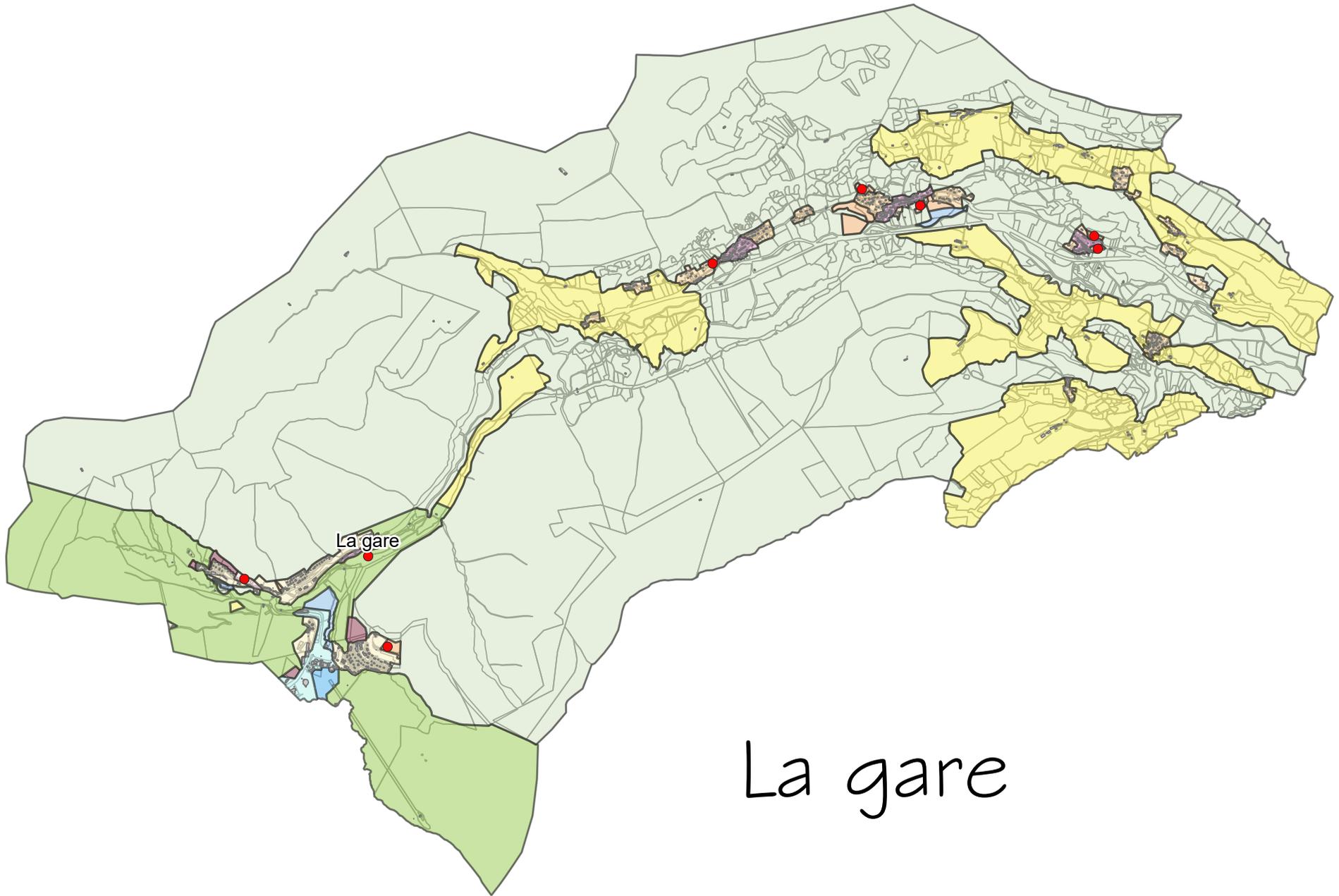
Une bonne adaptation au site est à prévoir. L'aménagement devra notamment tenir compte de l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les affouillements et exhaussements du sol (décaissements, murs de soutènement, etc.).

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant.

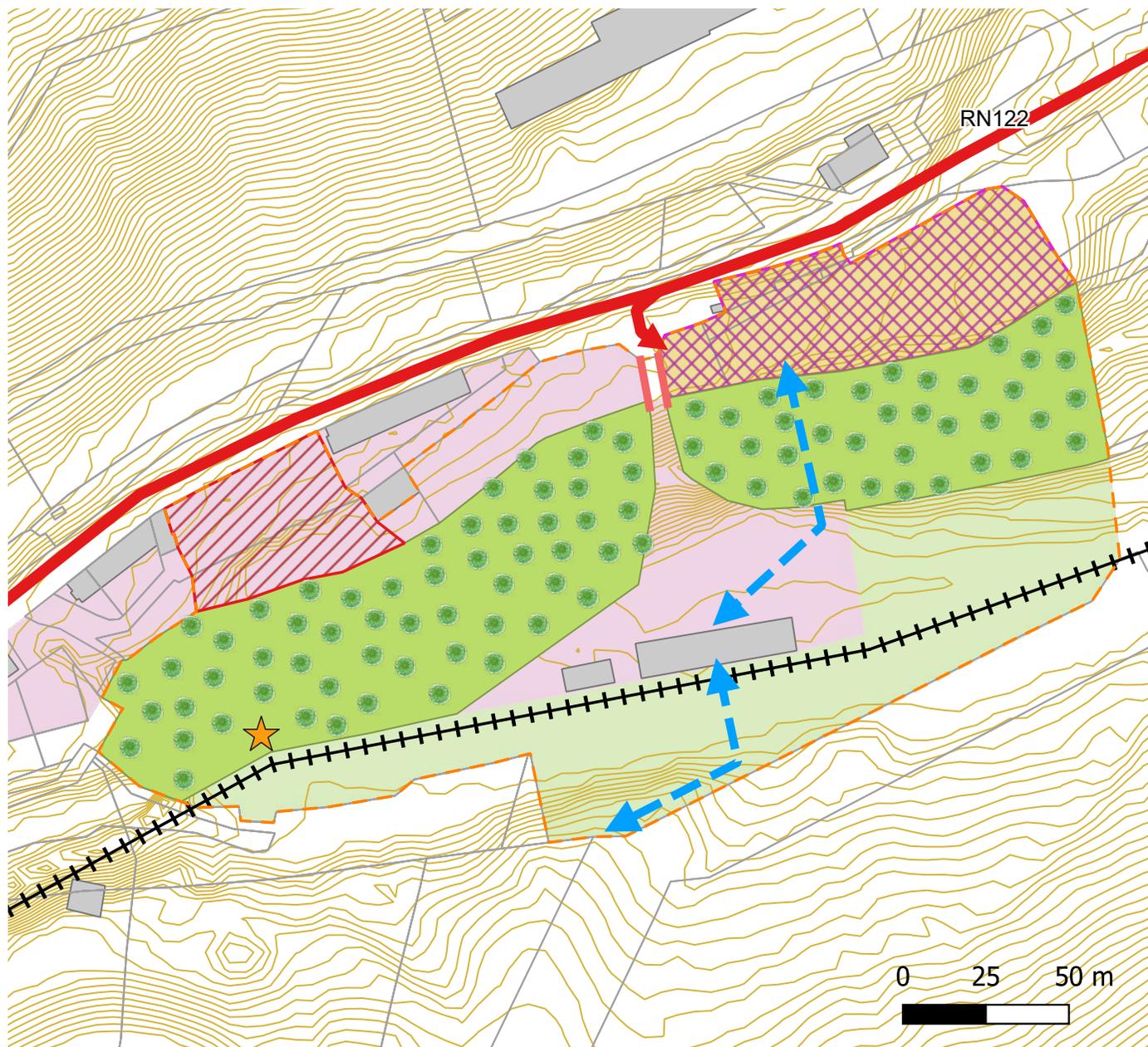
Afin d'assurer la sérénité des lieux, en secteur Uth la motorisation est interdite sur le site sauf dépôt de bagages, parking privé attenant, à l'extérieur du parc,

Accès par ascenseur funiculaire normes PMR.



La gare

.8 La gare (secteur Uc, Ua et Ns)



Commune de
Laveissière

Nom de l'OAP : La gare
Surface de l'OAP : 3,5 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de
Laveissière
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 //
Données cartographiques ©2019 Google



Zonage

-  Ua
-  Uc
-  Ns
-  Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

-  Secteur arboré à préserver
-  Patrimoine bâti à protéger et valoriser (Monument historique, périmètre de protection 500m)

Favoriser la mixité fonctionnelle

-  - Structurer l'offre de stationnement
- Création d'un espace de coworking et de télétravail
- Construction d'hébergements touristiques, sous forme de petits collectifs

-  Dent creuse

Prévoir la desserte

-  Principe d'accès
-  Voie à renforcer (Pont à élargir)
-  Renforcer et favoriser les connexions entre la gare, la station et les nouvelles constructions (cheminements piétons, aménagements paysagers, ...)



Photo aérienne de l'OAP

PRÉSENTATION

La présente OAP porte sur la gare de Laveissière sur une surface de 3,5 ha. Elle est située à la au Sud-Ouest de commune, proche de la station de ski du Lioran. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. (préservation et valorisation des éléments paysager) ;
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés ;
- Créer et favoriser les connexions entre la gare et la station ;
- De dynamiser le secteur de la gare notamment en favorisant la mixité fonctionnelle (coworking, hébergements touristiques, ...).

Selon l'évaluation environnementale, l'OAP mise en oeuvre prévoit le maintien du secteur arboré existant, l'impact sur les paysages et la biodiversité sera donc minimisé.

DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	Durée du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
Nombre de logements	
Densité minimale nette	
Mixité sociale	Favoriser la mixité fonctionnelle

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre la station, la gare et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières. De plus, les terrains aux alentours sont classés en zones N ou Ns, ce qui assurera leur préservation.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

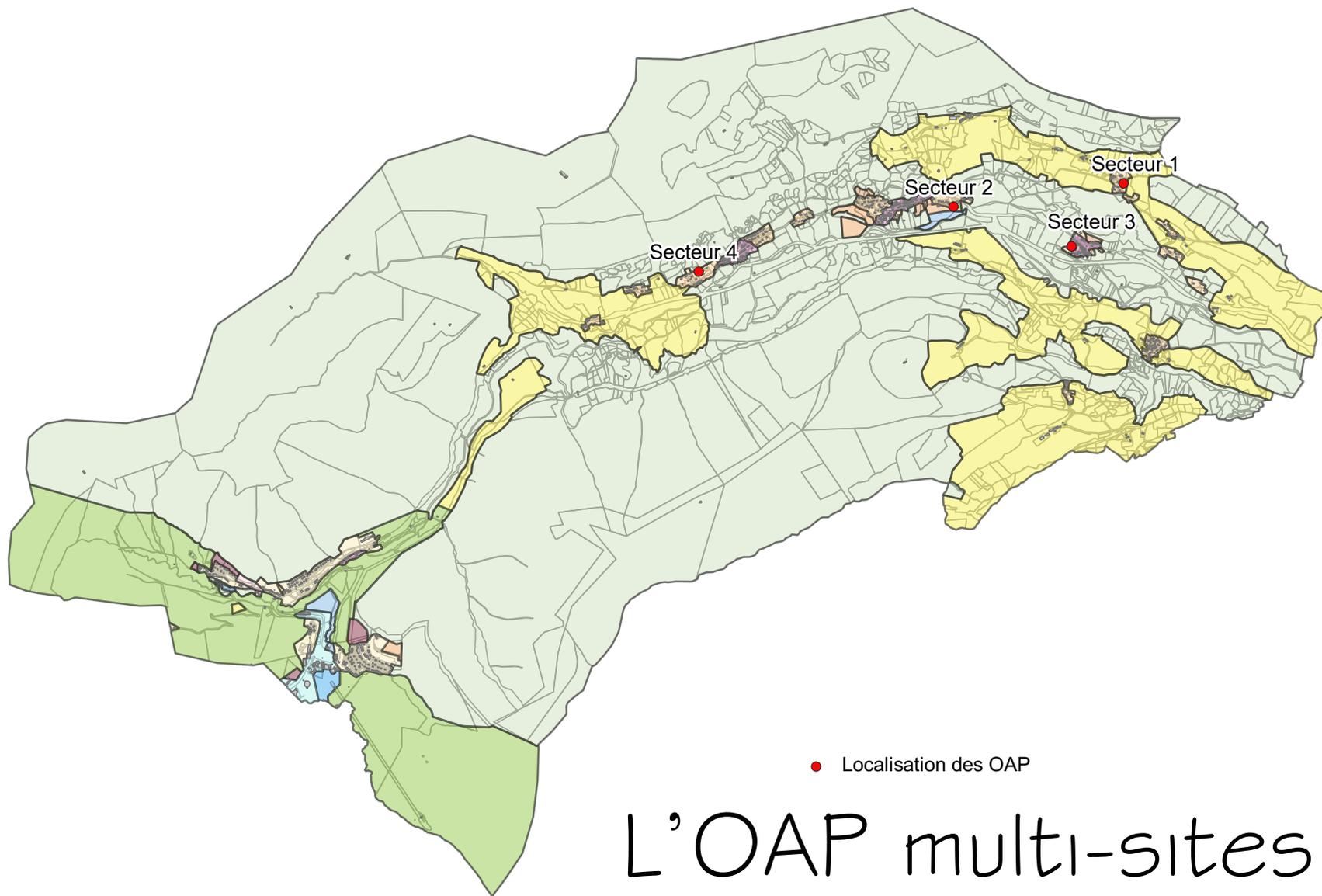
Les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : La RN 122 marque une limite
- Au Sud, à l'Est et à l'Ouest : La forêt marque la limite du secteur.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant. Les différents cheminements qu'ils soient routiers ou piétons doivent être pensés pour assurer la connexion entre les nouvelles constructions, la gare et la station.

Une voirie de desserte sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).



● Localisation des OAP

L'OAP multi-sites

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multi-sites. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous en zone Ub et représentent au total 0,94 ha. Leurs secteurs environnants présentent d'ores et déjà une offre diversifiée en matière d'habitat (individuel et groupé). Leurs positions stratégiques confèrent à ces secteurs divers enjeux :

- en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux ;
- liés aux déplacements : assurer la continuité des circulations tous modes.

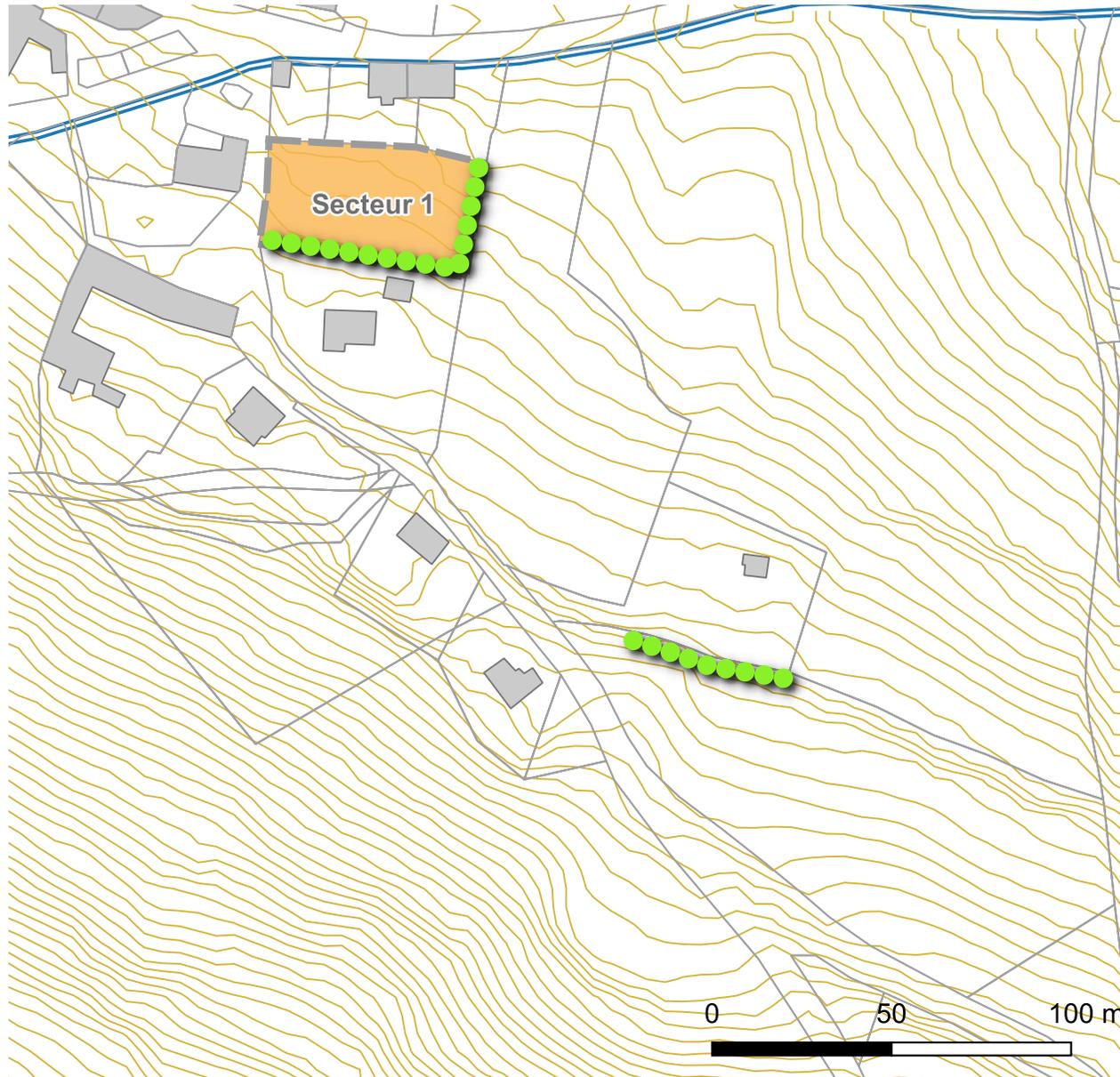
L'objectif de cette OAP multi-sites est de garantir la compatibilité avec le SCoT Est Cantal.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLU.			
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.			
Forme urbaine	Habitat individuel	Habitat individuel	Habitat individuel	Habitat individuel
Nombre de logements	Minimum de 2 lots	Minimum de 5 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots
Densité minimale nette	12 logements / ha	12 logements / ha	12 logements / ha	12 logements / ha
Mixité sociale	Non réglementé			

Secteur 1, Le Meynial (secteur Ub)



Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Secteur 1
(Le Meynial)
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP secteur 1 :
1 871 m²

*Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données
cartographiques ©2019 Google*



Légende

- Secteur à urbaniser au coup par coup (zone Ub)
- Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

- Ecrin paysager à préserver

Secteur 2, Sibardis (secteur Ub)



Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Secteur 2
(Sibardis)
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 5 311 m²
Surface nette de l'OAP : 4 249 m²

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google



Légende

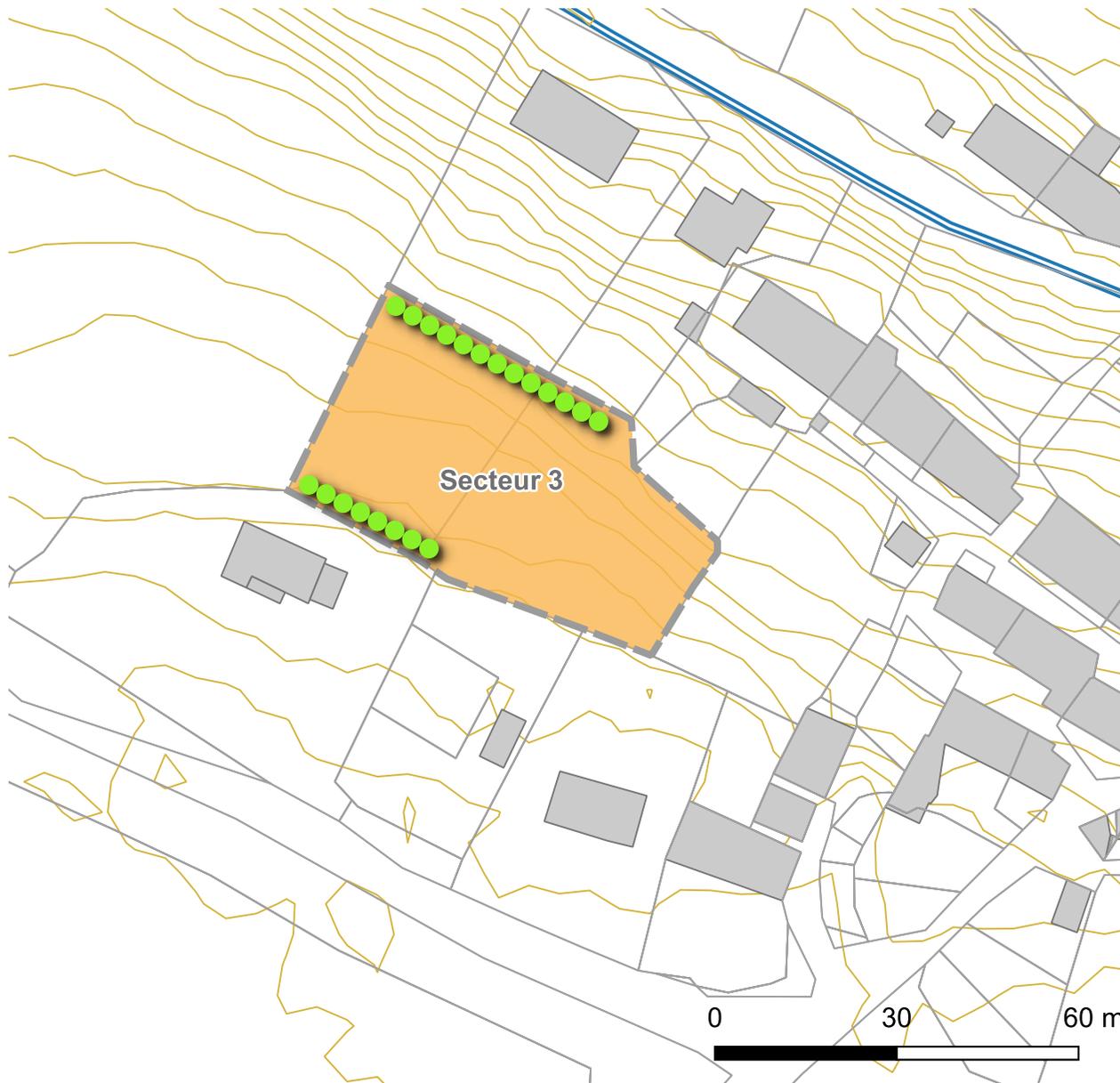
 Secteur à urbaniser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (zone Ub)

 Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

 Ecrin paysager à préserver

Secteur 3, Fraisse-Bas (secteur Ub)



Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Secteur 3 (Fraise-Bas)
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 2 229 m²

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google



Légende

 Secteur à urbaniser au coup par coup (zone Ub)

 Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

 Ecrin paysager à préserver

Secteur 4, Fraisse-Haut (secteur Ub)



Commune de Laveissière

Nom de l'OAP : Secteur 4 (Frayse-Haut)
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 2 156 m²

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Laveissière
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google



 Secteur à urbaniser au coup par coup (zone Ub)

 Courbes de niveau tous les 1m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

 Préserver les arbres, alignements d'arbres et haies existants

Prévoir la desserte

 Principe d'accès

Annexe informative - Principes d'implantation des constructions dans la pente

En cohérence avec les objectifs du PADD et notamment l'objectif visant à la «**PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, DE L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE**», la commune a souhaité établir une fiche synthétisant quelques principes de «bon sens» visant à une implantation qualitative des constructions, notamment dans la pente.

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels:

1- l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les affouillements et exhaussements du sol (décaissements, murs de soutènement, etc.)

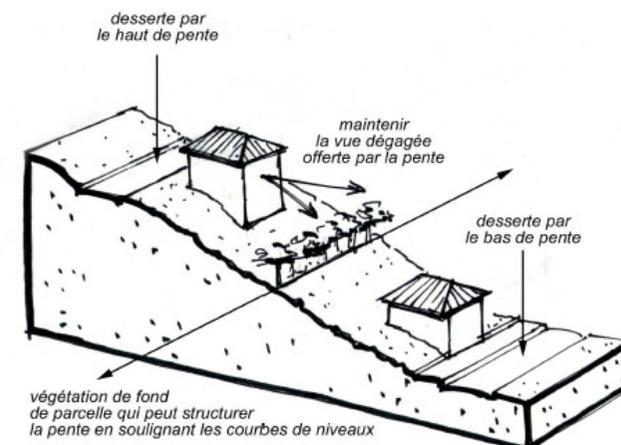
La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant l'attitude choisie. De plus, **la conception de la maison peut transformer la contrainte de la pente en atout** : dégagement des vues, accès de plain-pied à tous les niveaux de l'habitation, moins de vis-à-vis... Dans certains cas, il est intéressant de sortir du schéma classique d'organisation de la maison de plain-pied ou celui de la maison avec le garage en sous-sol et l'habitation au dessus.

En effet, dans le premier cas exposé ci-contre, un accès par le haut du terrain oblige une grande boucle de chemin d'accès au garage, au détriment du jardin d'agrément.

L'implantation du garage au plus près de l'accès et de la route libère plus d'espace pour le jardin et permet une meilleure organisation de l'habitat sur la parcelle. Dans certain cas, il est même préférable d'envisager une dissociation de la construction d'habitation et du garage.

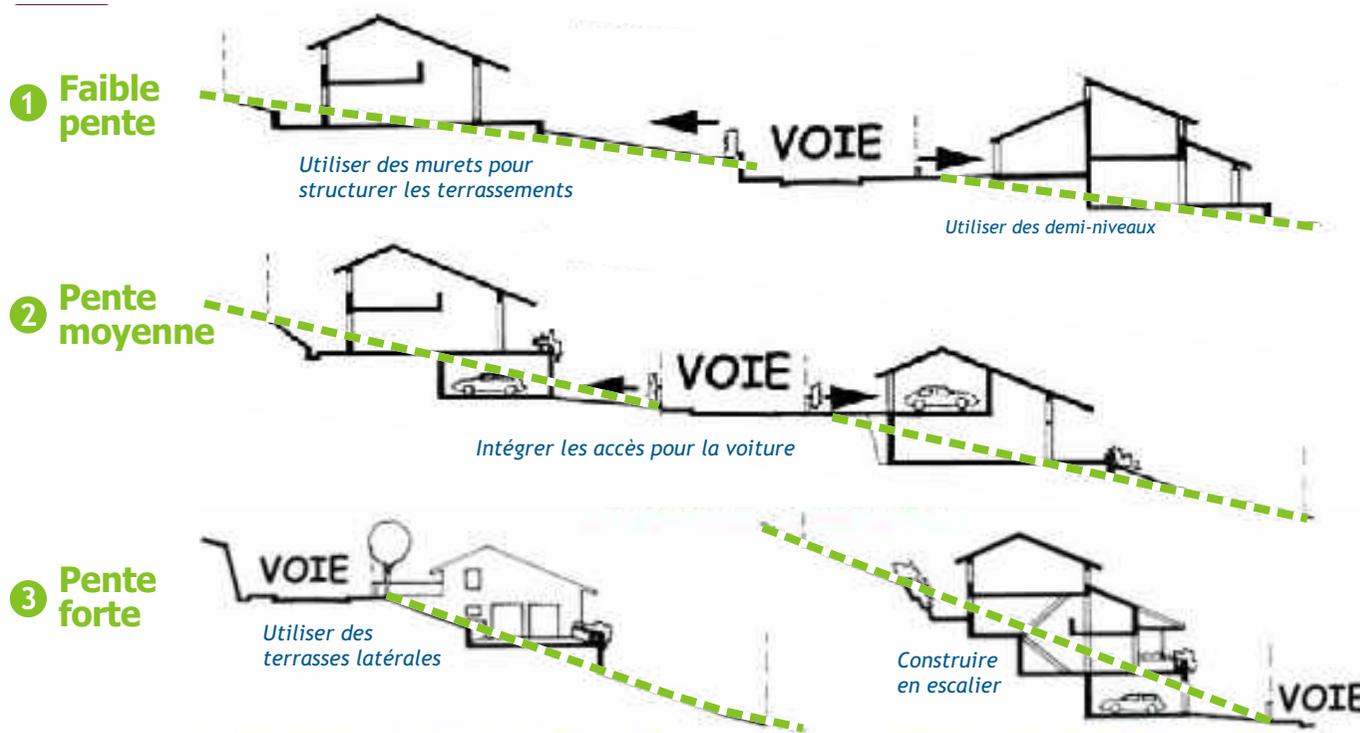
2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

3- le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.

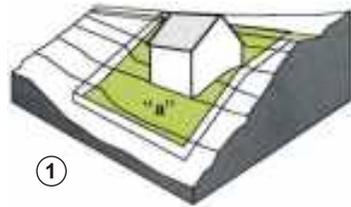


Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

Extraits de publication du CAUE du Tarn et de la DDT Tarn



Quelques solutions adaptées aux différents types de pente Extraits de publication du CAUE du Tarn et de la DDT Tarn



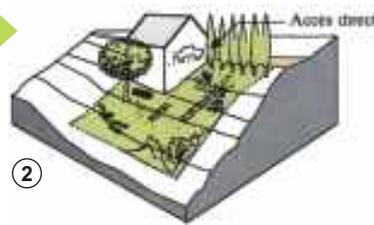
①

◀ Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

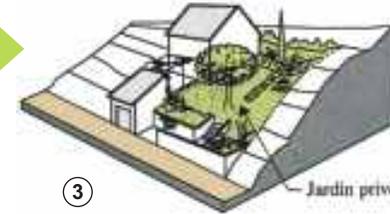
OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

▶ Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



②

▶ Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

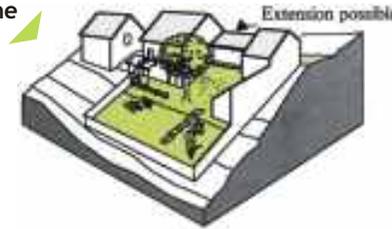


③

...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



④

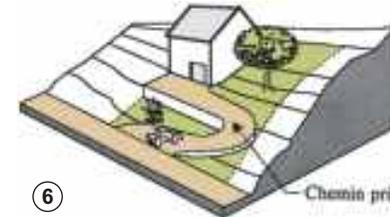


NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



⑤

◀ La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



⑥

REFERENCES ARCHITECTURALES

Extraits de publication du CAUE et du PNR des Monts d'Ardèche

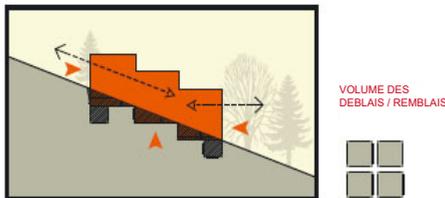
Dans le cas des secteurs à forte pente, les deux systèmes constructifs à envisager pour insérer le plus «légèrement» possible les constructions dans le site sont:

- en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison
- encastré, voire semi-enterré

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison

respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
circulation intérieur

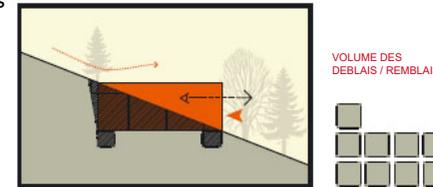


s'enterrer, remblai et déblai

respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité / accessibilité)

CONTRAINTES

volume des déblais/remblai
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage multiples des vues / orientations



Dans le cas des terrains à forte pente, la méthode constructive présentée ci-dessous est à proscrire

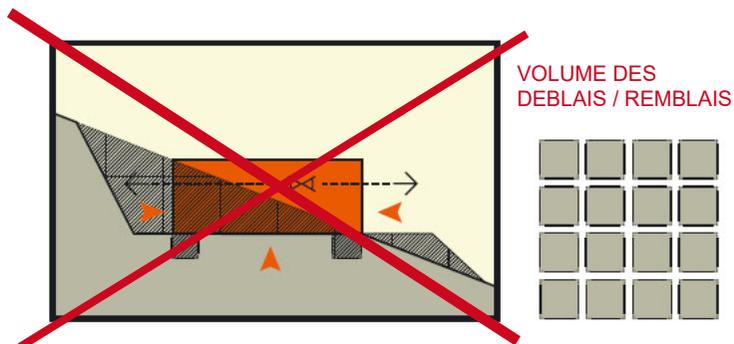
DEPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement

AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain
ouverture et cadrage multiples de vues / vues traversantes

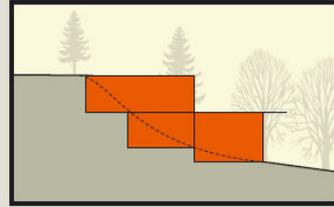
CONTRAINTES

non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais / remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais



Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage.

REFERENCES ARCHITECTURALES
Extraits de publication du CAUE et du PNR des Monts d'Ardèche



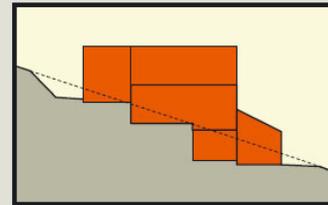
→ Dans ce cas, la construction se développe perpendiculairement à la pente, et s'ouvre latéralement sur des espaces traversants. L'espace du toit est utilisé pour le stationnement automobile, l'accès est sécurisé pour éviter les chutes, la construction est peu visible dans le paysage.



Pierre, bois et métal



→ Cet exemple illustre bien la construction en cascade qui suit le profil du terrain naturel à forte pente. L'accès principal se fait en partie basse, mais tous les niveaux de la construction sont également accessibles de plain-pied.



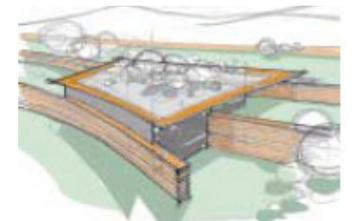
Maison et béton brut



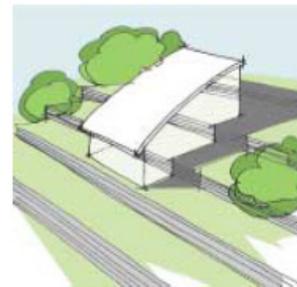
Extension d'un bâti ancien



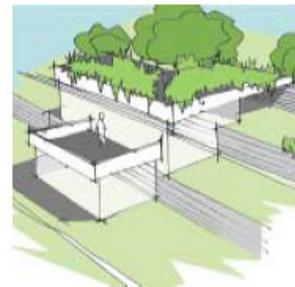
Maison en bois



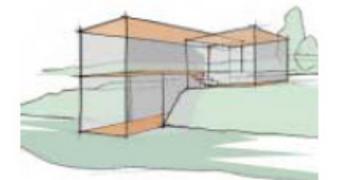
Toiture végétale



Toiture cintrée



Toiture végétale



Souci de transparence

Annexe informative - Les co-visibilités

La carte ci-contre représente les co-visibilités (en jaune) dans un rayon de 10 km d'où l'on peut percevoir les 5 OAP intégrant le principe suivant : « Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère », « Vue sur le grand paysage, travailler de façon optimale l'implantation des nouvelles constructions ».

