

NOTE

*Cette note est rédigée suite à la sollicitation en mai 2025 du CAUE du Puy-de-Dôme par l'EPCI Mont d'Arverne Communauté lors de l'arrêt de son de plan local d'urbanisme intercommunal. Elle vise à apporter un regard sur les ambitions du projet en termes de qualité urbaines, architecturales et paysagères. **Ces conseils sont ainsi apportés en vue d'éventuelles adaptations dont la maîtrise d'ouvrage est libre de considérer la pertinence en regard des réglementations actuelles et des ambitions que portent les élus communautaires.** La maîtrise d'ouvrage et ses prestataires d'étude peuvent solliciter le CAUE pour continuer les échanges sur les questionnements et les pistes de dévolution proposés ci-dessus. Pour rappel, le CAUE ne fait pas partie des personnes publiques associées, mais il peut être sollicité dans le cadre de cette consultation.*

REGLEMENT ECRIT

- Il peut être utile d'indiquer les renvois vers les OAP thématiques : implantation, volume,...
- Approche par unité paysagère bienvenue bien qu'il faille préciser la carte en référence de ces prescriptions et vérifier la cohérence avec la carte des unités (OAP transitions)
- Le fait d'encastrement des volets roulants peut se justifier dans toutes les unités pour les constructions avant 1945
- Préciser le débit de fuite du SDAGE a minima
- Le seuil pour le stationnement obligatoire en zone U pour artisanat et commerces de détails est-il trop bas (30m²) ?
- Pour la création de 3 logements ou moins au-dessus d'un commerce, l'absence d'obligation de stationnement implique un report sur l'espace public. La disposition des bourgs le permet-elle ? Comment demander au porteur de projet de s'assurer d'une solution à proximité ?
- Peut-être est-il utile de fixer une limite pour les dents creuses sur les reculs potentiels pour éviter des redents parfois surprenants

ZONAGE

Remarques générales

- La question du maraichage, afin de répondre au PAT, est-il envisagé dans les zones A notamment en ce qui concerne les serres et les petits édifices liés au stockage de matériel ?

- Les zonages Us-2 qui envisagent la lutte contre l'étalement urbain interrogé par leur disposition sur certains secteurs : si ce zonage vise à limiter l'impact de l'étalement sur les silhouettes de bourg et à favoriser la Trame Verte et Bleue (« maintenir des continuités écologiques »), une pédagogie sur le choix serait intéressante à soulever et une identification des corridors en question. Le classement en zone U serait-il favorable à une réouverture des droits à construire à terme contrairement à un zonage N pour les parties réellement naturelle ?
- Authezat : questionnement sur le zonage Ac isolé à l'est de la commune étant donné la forte sensibilité paysagère (impact visuel en tout cas) de ce plateau très ouvert avec des vues profondes

CAHIERS COMMUNAUX

- Le repérage des tonnes de vignes et autres éléments patrimoniaux liés à l'agriculture serait gage d'une protection de ce patrimoine banal : les pailhats et abris des coteaux exposés au sud des communes de Saint-Saturnin et Saint-Amant-Tallende (sous le calvaire)

OAP THEMATIQUES

OAP TVB

- « Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales en privilégiant les vivaces de manière à garantir une stabilité dans le temps des aménagements extérieurs. » à préciser si les arbustes et arbres sont aussi à privilégier.
- Comment encourager la présence d'un corridor écologique au sein de la narse de Plauzat
- Comment l'OAP de Tallende participe à la restauration du corridor qui passe au Nord de la ZAE en projet ?
- La mosaïque de milieux serait une piste à explorer (haie, fossés large, serve, arbre isolé...) avec une orientation des OAP et des ER pour mise en place de ces motifs, peut être en dialogue avec les Mesures Agroenvironnementales

OAP transitions

- Cette OAP intègre de nombreux éléments qui viennent préciser ou amender le règlement écrit voire sont prescriptifs au-delà du règlement, les renvois entre les deux documents sont nécessaires.
- Pour encadrer la promotion privée, la notion d'espaces collectifs peut être intégrée à espaces publics à la page 28 de l'OAP transitions
- L'intégration de la dé-densification bâti est un enjeu majeur des centre-bourg, les gains d'habitabilité notamment par les créations des vues sur espace public peuvent amender cette orientation
- Schéma de principe sur la parcelle en drapeau : en OAP ce qui génère une prescription souple du fait de la compatibilité. L'instruction sera de fait plus délicate mais ouvre la porte à des discussions, notamment dans le cas de la densification des zones diffuses.
- Page 22 : retirer le stabilisé des solutions perméables et le remplacer éventuellement par sable compacté
- Page 51 : repérer au zonage L.151-19 les éléments patrimoniaux type édifice agricole isolé

OAP SECTORIELLES

Ce travail a pour but de qualifier les OAP, dans le cadre de cet arrêt et dans les évolutions à venir du document PLUI et des processus propres à chaque opération urbaine. Cette analyse fait suite à des visites de terrain réalisées en 2022.

UN MEILLEUR CADRE DE VIE POUR LES HABITANTS FUTURS : loin de vouloir imposer des prescriptions techniques, il s'agit d'offrir une organisation urbaine vivable : FAIRE DENSE NÉCESSITE DE FAIRE ENCORE MIEUX, c'est-à-dire d'apporter de la réflexion aux organisations futures (habitat, activités, commerces) ; l'organisation spontanée individuelle ne fonctionnant que rarement pour construire un cadre collectif et individuel satisfaisant.

REMARQUES GENERALES

- La disparition du polygone d'implantation au bénéfice des « implantations possibles » suppose un risque dans l'assurance d'offrir une qualité de vie aux habitants. Le figuré linéaire questionne quant à son interprétation : façade principale, faitage.
- Stationnement mutualisé : préciser le 100% perméable sauf PMR
- Définir le front bâti de qualité (avec des exemples à minima)
- Un profil type par niveau de hiérarchie des voies permettrait d'encadrer l'impact des infrastructures tout en assurant un niveau de confort pour les usagers
- Le qualificatif parking mutualisé pourrait s'élargir à la qualité d'un petit espace public pouvant accueillir d'autres usages (fraicheur, assise,...) outre la fonction de stationnement : cet élargissement pourrait utilement servir la qualité des projets afin d'utiliser ces espaces comme des lieux de transition entre privé et public sans le limiter à un simple stationnement monofonctionnel.
- Certains ténements en zone U pourraient bénéficier d'OAP en l'état de notre connaissance de terrain
- Certains ilots en cœur de bourg pourraient bénéficier d'OAP (voir les études urbaines en cours à Mirefleurs, Saint Maurice, Le Crest)

REMARQUES PAR SITE

- **AYDAT**
 - Site de la roche :
 - Compléter la haie par de la strate arbustive caduque en s'inspirant des essences locales
 - Parking du Lac
 - « Espace d'aménagement futur » : notion à développer, opposée au principe du projet du CD63 et à la qualité agricole et environnementale du site
 - Protection des milieux à intégrer : prairie xérophile notamment (attente étude cd63)
 - La Prada Haute
 - Incohérence entre hauteur 4m et 6m
 - Encadrer les terrassements
 - Cassière Sud
 - OAP plus généreuse que la précédente ce qui peut s'expliquer par le contexte urbanisé du quartier
 - Implantation en peigne dans la pente
 - Site sensible car ouverture paysagère sur le lac, dans un contexte d'urbanisme diffus avec maison individuelle en RDC ou R+1

- Limiter la profondeur des dessertes pour privilégier une sorte de placette en entrée de parcelle comme évoqué dans OAP transition et dans le règlement
- Proposer un maillage de plantation arbustives de type haie libre parallèle au courbe de niveau visant à retenir les eaux de ruissellement et à atténuer la présence des édifices dans le paysage
- **BUSSÉOL**
 - Chemin des Combes
 - Site en pente avec forte présence paysagère : Avoir un système en terrasse pour limiter la longueur des voies et les terrassements
 - Privilégier des accès séparés par de petites placettes depuis le sud et le nord avec un lien piétonnier entre les deux
 - Privilégier un système de quinconce pour les implantations et le respect de l'intimité
- **CHANONAT**
 - Le Bourg
 - Difficulté d'accès à cet espace du fait de sa morphologie
- **LA ROCHE BLANCHE**
 - Porte de Donnezat
 - Important ténement foncier en extension avec mixité fonctionnelle
 - Forte sensibilité urbaine (nouveau équilibre urbain en construction) et paysagère (en frange urbaine) avec programme de grande ampleur ; la localisation en entrée de bourg sur des terres agricoles accentue la sensibilité du projet
 - Définir les objectifs de qualité de requalification de la RD avec notamment l'inclusion des modes actifs
 - Inclure les parcelles agricoles au périmètre OAP pour appuyer la nécessité de recomposer un paysage de bosquets au-delà des surfaces urbanisables (envisager une TA majorée si besoin)
- **LA ROCHE NOIRE**
 - Le Pato
 - Il est nécessaire sans doute de prévoir un système de gestion des eaux en bas de la pente pour la partie la plus au Nord
 - Une jonction piétonne vers la RD81 serait intéressante pour le lien vers le bourg et l'école
 - Terrain avec pente marquée qui suppose une problématique de gestion des déblais remblais in situ
- **LA SAUVETAT**
 - Rue de la poste
 - Cette OAP bénéficierait de périmètre d'implantation pour assurer un cadre de vie de qualité pour les habitants (intimité notamment depuis les maisons rue du Tabot, vue, ombrage) et le respect du contact avec un tissu plus dense de centre-bourg
 - Assurer les alignements sur la rue du Tabot pour une partie des façades (garage, annexes) avec un accès de plain-pied à la rue afin d'éviter les talus ou les soutènements conséquents OU assurer une contre-allée perméable en contrehaut du muret avec un seul accès commun pour éviter des terrassements sur la rue du Tabot (depuis le stationnement mutualisé avec accès depuis rue du chemin haut idéalement)
 - L'angle du stationnement mutualisé doit pouvoir accueillir un travail de végétalisation
 - Assurer une traversée piétonne en frange est du site ou de manière centrale pour assurer une transparence à l'ilot et éviter la situation d'impasse piétonne

- **LAPS**
 - La Goutelle
 - Étendre l'espace végétalisé collectif dans le vallon humide pour le préserver d'aménagement
 - Entrée sud de Benaud, passage en zone U d'une zone AU pour un site à fort impact sur le paysage en entrée de village
- **LE CREST**
 - La Belette
 - Le muret de soutènement en partie basse constitue un patrimoine agricole vernaculaire peut être signaler pour être préserver et conforter (soutènement)
 - Le Terrier
 - Se questionner sur un accès viaire en partie haute sans lien avec le bas pour minimiser les terrassements
 - La Choprière
 - La réalisation d'une voirie interne traversante (d'autant plus avec la faible densité ambitionnée) est à questionner étant donné les voiries en place et la faible étendue de la parcelle. Une desserte par les voies existantes semble favoriser l'opération. Le chemin piétonnier peut lui être maintenu pour faciliter les parcours vers l'école
 - Densité faible à faire évoluer étant donné la localisation favorable du site
- **LES MARTRES DE VEYRE**
 - Largealle
 - En continuité du quartier des Loubrettes, la qualité du sous-sol est ici à questionner
 - Préciser au plan le phasage
 - La sagne
 - Localisation en extension urbaine sur un coteau au nord : très forte sensibilité paysagère et environnementale, avec un programme d'habitat d'ampleur
 - Étant donné l'échelle du projet, des espaces publics de type placettes à la jonction des rues sont à envisager à l'instar de celui proposé en partie haute
 - Préciser au plan le phasage
- **MIREFLEURS**
 - la Treille
 - Site en extension, assurer la végétalisation par une pré plantation des limites par une haie vive
 - Disposer les systèmes alternatifs des eaux pluviales en partie basse
- **ORCET**
 - Voie romaine
 - Un chemin transversal serait nécessaire pour la transparence piétonnière de l'ilot
 - La présence de talus important peut appuyer le projet d'implantation tout en préservant les arbres en place qui seraient utilement indiqués au plan OAP
 - Une mise à distance avec un accompagnement paysager entre le développement urbain proposé et la maison de maître est à envisager
- **SAINT-AMANT-TALLENDE**
 - La Chapelle
 - Préciser au plan le phasage
 - Le pré des Sœurs

- Développement au sein d'un tissu pavillonnaire, le projet vient recréer une transparence piétonne, des liens supplémentaires pourraient être créés vers la rue Pasteur pour rejoindre les équipements publics
- La parcelle 195 au nord-ouest peut être intégrée pour la desservir
- Rue des Meuniers
 - La topographie marquée de ce coteau pâturé au sein d'un tissu pavillonnaire contraint fortement l'opération
 - La logique d'intégration des voiries dans la pente doit être le plus doux et privilégier un accès le plus haut possible dans la rue des Meuniers pour ensuite desservir le cœur de la parcelle en suivant les courbes de niveau en inversant la forme en L proposée dans l'OAP
- **SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER**
 - Le stade
 - En extension urbaine et en discontinuité.
 - Le programme à destination des seniors pose question vis-à-vis de l'isolement du site et des distances au service
- **SAINT-MAURICE**
 - Le stade
 - Programme imprécis
 - Isolement du site imposant des trajets en VL pour tout déplacement
 - Le programme à destination des seniors pose question vis-à-vis de l'isolement du site et des distances aux services
- **SAINT-SANDOUX**
 - Notre dame des près
 - La conservation du muret en tout ou partie serait un gage d'intégration du projet avec une desserte nord et sud pour limiter à un seul percement le muret
- **SAINT-SATURNIN**
 - Clos d'Issac
 - Forte sensibilité de ce site avec un patrimoine inscrit aux MH
 - Un travail sur la typologie et un espace public en lien avec la rue et une interface avec le bâti classé qualifierait le projet
- **TALLENDE**
 - Cheir'Activités 2
 - Extension urbaine en frange urbaine en rupture dans le paysage, avec une topographie marquée avec programme d'activités conséquents
 - Forte sensibilité paysagère étant donné l'étendue du programme
 - Voir le lien avec la TVB et l'OAP thématique liée
 - Chemin de Morat
 - Importante zone d'extension urbaine en rupture avec la silhouette du bourg notamment pour l'excroissance à l'Est, avec une géométrie se basant sur une approche d'opportunité parcellaire renforçant cette rupture dans le paysage
- **YRONDE-ET-BURON**
 - Comparu
 - En extension urbaine sur un terrain en pente marquée avec forte présence dans le paysage, venant déstructurer la silhouette du bourg sans logique apparente si ce n'est l'opportunité foncière. À minima préciser des logiques d'implantation répondant aux contraintes topographiques.