

Document approuvé

Le 31 janvier 2014

# PLU d'Olloix

## 1-4 Projet d'Aménagement et de Développement Durables



A T E L I E R  
D'ARCHITECTURE  
& D'URBANISME  
BAUTIER-RANOUX

SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE SIRET 335 175 139 00021

32 RUE AMADEO

63000 CLERMONT-FERRAND

téléphone 04 73 37 99 25

télécopie 04 73 37 18 27

bautier-ranoux-arch@wanadoo.fr

**Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.**

Selon l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

#### **Article L.110 du code de l'urbanisme**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

#### **Article L121-1 du code de l'urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

**1° L'équilibre** entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

**2° La diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

**3°** La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, **la préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## **Le contexte :**

Olloix, commune rurale de petite taille située dans l'espace « périphérique » du SCoT, n'a pas vocation à accueillir massivement de la population, n'ayant que peu d'emplois et de services.

Olloix souhaite rester modeste en termes d'accueil de nouveaux habitants, conformément aux documents de planification intercommunaux, tels le SCoT et le PLH qui privilégient l'accueil dans le « pôle de vie », pour ne pas accroître excessivement les obligations de déplacements.

Pour Olloix, il s'agit simplement d'assurer le renouvellement de population pour maintenir l'animation et l'utilisation des services et équipements publics.

Le présent projet d'aménagement et de développement durable se décline autour de 4 objectifs principaux :

- **Maîtriser la croissance urbaine**
- **Soutenir l'activité et l'animation du village**
- **Maintenir la qualité du cadre de vie et le niveau de services offerts aux habitants**
- **Préserver les espaces naturels de qualité**

## ➤ Maîtriser la croissance urbaine

1. Reconquérir de nouveaux logements parmi le bâti ancien existant en favorisant la restauration et l'occupation de logements vacants ou occasionnels, ainsi que la réhabilitation d'anciennes granges en logements.
  
2. Maîtriser l'étalement bâti du bourg :
  - En privilégiant l'urbanisation de terrains situés dans les enveloppes déjà bâties plutôt qu'en extension urbaine.
  - En s'appuyant sur les capacités des équipements existants : école, réseaux d'eau potable et d'assainissement, stations d'épuration...

La Commune se fixe un objectif démographique raisonnable d'environ 400 habitants d'ici 2030. Il s'agit de pouvoir accueillir une centaine de nouveaux habitants en 20 ans environ.

Cet accueil se répartira entre :

- La réhabilitation de bâtiments anciens vacants et le changement de destination de résidences secondaires. Potentiel environ 20 logements
- La construction de logements sociaux, estimée de 3 à 5.
- La construction de logements privés neufs en dent creuse dans l'enveloppe urbaine, estimée à 7 dans le PLH
- La construction de logements privés neufs en extension urbaine. Estimée à 19 dans le PLH ; Soit une surface foncière mobilisable de 1,8 ha sans compter la possible rétention foncière.

Soit un total à construire d'environ 30 habitations.

L'offre foncière nouvelle se répartie entre des zones « opérationnelles », aménageables à court ou moyen terme et des réserves foncières, dont l'ouverture sera définie par la Collectivité en fonction des besoins et de l'offre.

## ➤ **Soutenir l'activité et l'animation du village**

La Commune tient à éviter avant tout que le village agricole ne se transforme un jour en village « dortoir » en n'accueillant que la fonction résidentielle. Pour cela, elle prévoit d'agir sur 3 plans :

- **L'agriculture** – offrir des conditions de pérennisation de l'activité.

L'objectif est de permettre à l'activité agricole de se développer à distance des habitations et garantir la pérennité de telles implantations par la maîtrise du développement résidentiel :

- En protégeant l'espace réservé à l'agriculture et à ses équipements, notamment les parcs à mouton ;
- En maintenant des distances de protection entre l'habitat et les sièges d'exploitation sortis du bourg ;
- En facilitant la délocalisation d'anciens bâtiments d'activités situés à l'intérieur du bourg vers l'extérieur.

- **Le tourisme** – poursuivre le développement de l'activité touristique :

- En favorisant l'hébergement touristique et en soutenant l'émergence de projets particuliers ;
- En développant des opérations de valorisation du patrimoine naturel et culturel : aménagement, accessibilité, réhabilitation, signalétique, enfouissement des réseaux...

- **Le commerce et service local**

Permettre l'implantation d'un point multiservices à Olloix.

➤ **Maintenir la qualité du cadre de vie et le niveau de services offerts aux habitants**

• **Equipements publics :**

- Rénover des bâtiments anciens pour accueillir les associations, les jeunes et les aînés
- Assurer la pérennisation de l'école intercommunale avec son service de transports scolaires.

• **Espaces publics :**

Aménager des places pour leur redonner une fonction centrale de lieu de rencontres et d'animation, en particulier :

- La Place de la Charrerade au sud du bourg ;
- Aménager un espace à l'entrée Sud-Est du bourg pour faciliter le lien entre les habitants du bourg, ceux du lotissement du Loup et du hameau de Grandchamp. Un mail piéton permettrait de relier physiquement le lotissement du Loup jusqu'à l'entrée basse du bourg.

• **Réseaux et services publics :**

- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable par la rénovation du réseau d'alimentation et la poursuite de la remise à neuf du réseau de distribution, ainsi que l'incitation à réduire la consommation.
- Rénover 2 des 3 stations de traitement des eaux usées, en les adaptant aux objectifs démographiques de la commune.
- Supprimer l'arrivée d'eaux pluviales parasites dans le réseau collecteur d'eaux usées pour garantir le bon fonctionnement des stations de traitement.
- Maintenir et rationaliser le ramassage sélectif à domicile des déchets des ménages.
- Optimiser le fonctionnement du réseau internet haut débit de la commune.

## ➤ **Préserver les espaces naturels et un environnement de qualité**

**Protéger les sites naturels majeurs :** Le riche patrimoine environnemental et paysager que constituent les gorges, les puys mais également les pelouses pâturées et leurs chaos rocheux doit être protégé règlementairement de toute urbanisation et mis en valeur notamment par des plans de gestion partagée.

Les bois gérés par l'ONF doivent notamment être mis en valeur.

**Préserver les espaces importants pour la biodiversité :** les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques : en particulier les gorges de la Monne qui constituent un corridor écologique majeur de la « trame verte et bleue » régionale.

De plus, ne zone « sanctuaire » visant à protéger la biodiversité dans une partie des gorges doit être maintenue en espace protégé non accessible au public.

**Préserver l'espace agricole « ordinaire » :** La protection de l'activité agricole sur le plateau et ses rebords constitue un des moyens d'action dans la gestion de l'espace pastoral. Il s'agit à la fois de préserver les territoires pastoraux en tant qu'outil agricole et de maintenir les paysages ouverts et lisibles.

**Agir sur l'urbanisation :** La protection de l'espace naturel nécessite de contenir le développement résidentiel dans une enveloppe correspondant aux sites géographiques du bourg/ lotissement du Loup, celui du hameau de Grand-Champs et celui du secteur intermédiaire de la Fontaine. Des coupures vertes doivent être maintenues entre ces 3 sites. Le lotissement du Loup devra être raccordé au bourg par une opération de liaison le long de l'allée du Loup qui visera à constituer un ensemble cohérent.

**Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables dans les bâtiments**

**Réduire les dépenses de consommation énergétiques de la Collectivité.**

**Améliorer les conditions de traitement des eaux usées** rejetées au milieu naturel. Par la rénovation complète de 2 des 3 stations d'épuration existantes.

**Mettre en valeur les paysages** en préservant des cônes de vue remarquables, notamment en entrées de bourg et sur les flancs des 3 puys qui encadrent son site.

