



## Plan Local d'Urbanisme

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Version débattue le 2 avril 2024



Envoyé en préfecture le 09/04/2024

Reçu en préfecture le 09/04/2024

Publié le



ID : 063-216302570-20240402-2024\_026-DE

## SOMMAIRE

.....

<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>S'inscrire dans un territoire élargi, être innovant et moteur pour répondre aux enjeux de demain .....</b>	<b>7</b>
<i>Conforter et favoriser la présence des commerces, des services et des entreprises sur la commune .....</i>	<i>7</i>
<i>Organiser les mobilités et les flux au sein de la commune, vers les communes voisines et Clermont Agglomération .....</i>	<i>9</i>
<i>Accompagner le développement touristique et ses répercussions socio-économiques .....</i>	<i>9</i>
<i>S'engager dans la transition écologique pour anticiper les conséquences du changement climatique et limiter les risques ..</i>	<i>10</i>
<b>Favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles .....</b>	<b>13</b>
<i>Préserver l'agriculture, veiller à la pérennité des exploitations .....</i>	<i>13</i>
<i>Économiser le foncier en recherchant une compacité urbaine confortable .....</i>	<i>13</i>
<i>Valoriser les milieux naturels et prendre en compte la TVB dans les choix d'urbanisation .....</i>	<i>14</i>
<i>Valoriser l'identité paysagère du territoire .....</i>	<i>14</i>
<b>Maintenir et valoriser la qualité du cadre de vie .....</b>	<b>17</b>
<i>Envisager un développement urbain modéré et maîtrisé .....</i>	<i>17</i>
<i>Favoriser la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel .....</i>	<i>17</i>
<i>Reconquérir l'espace public, le petit patrimoine pour valoriser l'identité de la commune et créer des liens .....</i>	<i>18</i>
<i>Accompagner le développement urbain en mettant l'humain au cœur du développement .....</i>	<i>18</i>
<i>Concilier les différents usages (agricoles et forestiers, riverains, touristiques) .....</i>	<i>19</i>

**PLU de**  
**Projet d'Aménagement et de**

Envoyé en préfecture le 09/04/2024  
Reçu en préfecture le 09/04/2024  
Publié le

ID : 063-216302570-20240402-2024\_026-DE



## PRÉAMBULE

Le PLU est l'expression du projet de développement de la commune pour la dizaine d'année à venir. Il constitue le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement.

A ce titre, le PADD est le document qui fixe les grandes orientations de développement :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » (article L.151-5 du code de l'urbanisme).

Il a été établi sur la base du diagnostic fait sur notre commune et s'est construit :

- en s'appuyant sur les principes du « développement durable » dans le sens entendu par le « Rapport Brundtland » sous



Une des plus anciennes représentations de la chaîne des Puys, réalisé en 1664 pour défendre des droits fonciers : donation de terres au XVII<sup>ème</sup> siècle par la comtesse de Montferrand aux paysans locaux que Le seigneur de Nébouzat souhaitait s'approprier (source : Archives départementales du Puy-de-Dôme). Cette illustration rappelle un épisode historique emblématique où les habitants ont pris en main collectivement la gestion de leur espace de vie, et témoigne de l'image déjà fondamentale d'éléments de la Chaîne des Puys (dont le Puy de Dôme) dans le paysage.

la présidence de Mme Gro Harlem Brundtland (1987) : « Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures » ;

- en souhaitant amorcer la nécessaire transition écologique et sociale pour réduire localement l'impact des crises environnementale et sociale : érosion de la biodiversité, destruction des sols, changement climatique, risques naturels, raréfaction des ressources fossiles, accentuation des inégalités sociales, repli individuel... ;
- en créant, en conséquence, des conditions favorables pour retisser le lien social, renforcer les solidarités, améliorer la santé, limiter l'empreinte écologique de nos mode de vie...

- en tenant compte des échanges issus de la concertation avec les habitants ;
- en prenant en compte les documents supracommunaux, en particulier le fascicule des règles du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et la Charte du Parc Naturel Régional des volcans d'Auvergne.

# Armature communale

Envoyé en préfecture le 09/04/2024

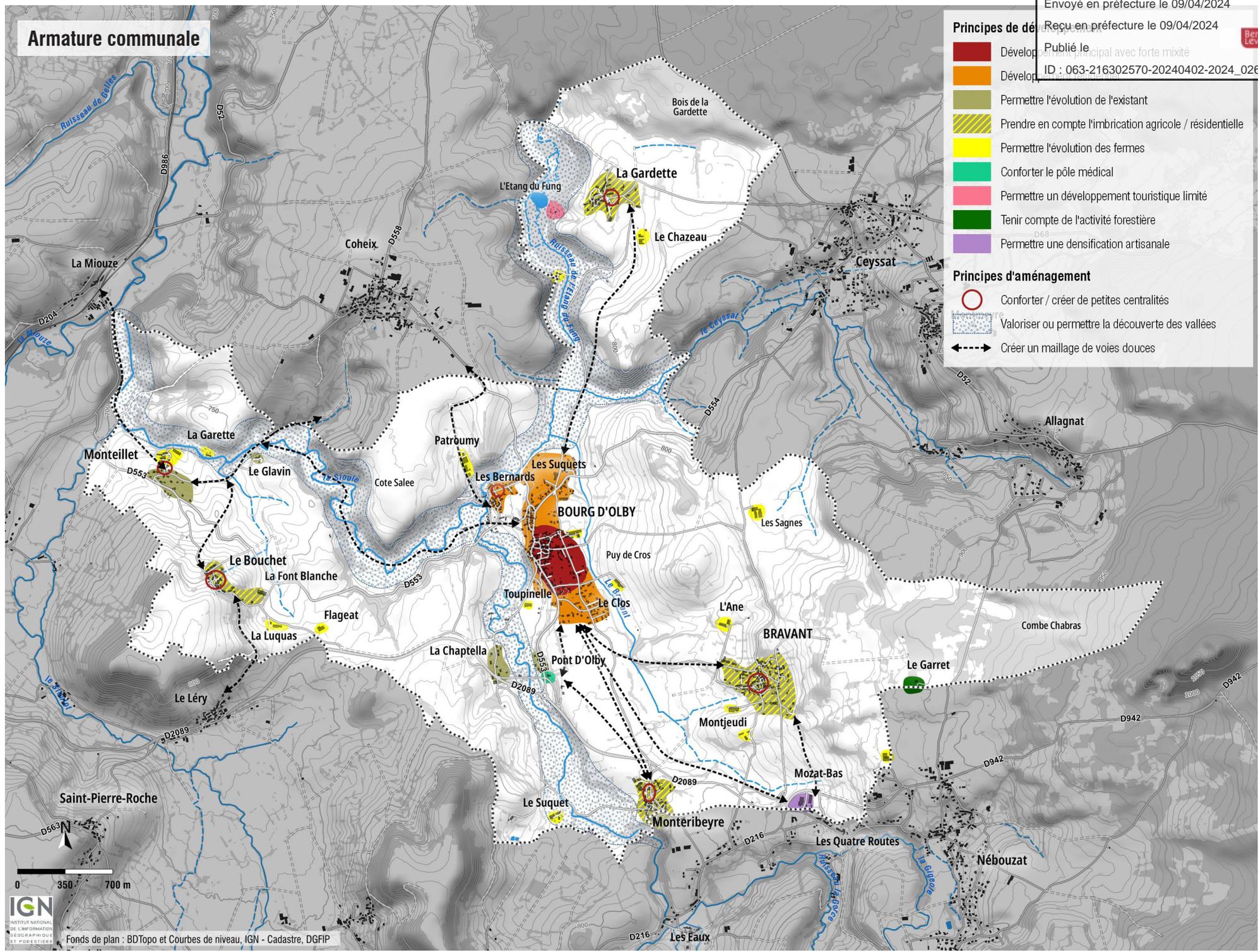
Reçu en préfecture le 09/04/2024

Publié le

ID : 063-216302570-20240402-2024\_026-DE



- ### Principes de développement
- Développement principal avec forte mixité
  - Développement secondaire
  - Permettre l'évolution de l'existant
  - Prendre en compte l'imbrication agricole / résidentielle
  - Permettre l'évolution des fermes
  - Conforter le pôle médical
  - Permettre un développement touristique limité
  - Tenir compte de l'activité forestière
  - Permettre une densification artisanale
- ### Principes d'aménagement
- Conforter / créer de petites centralités
  - Valoriser ou permettre la découverte des vallées
  - Créer un maillage de voies douces



Fonds de plan : BDTopo et Courbes de niveau, IGN - Cadastre, DGFiP



## S'INSCRIRE DANS UN TERRITOIRE ÉLARGI, ÊTRE INNOVANT ET MOTEUR POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE DEMAIN

### CONFORTER ET FAVORISER LA PRÉSENCE DES COMMERCES, DES SERVICES ET DES ENTREPRISES SUR LA COMMUNE.

Le bourg d'OLBY se caractérise par la cohabitation d'habitat, d'équipements et d'activités économiques et de services.

La volonté communale est de permettre et conforter cette mixité de fonctions, en permettant l'artisanat, les commerces et les services et notamment de santé au sein de l'ensemble du bourg, ce qui favorise la vie sociale dans le village.

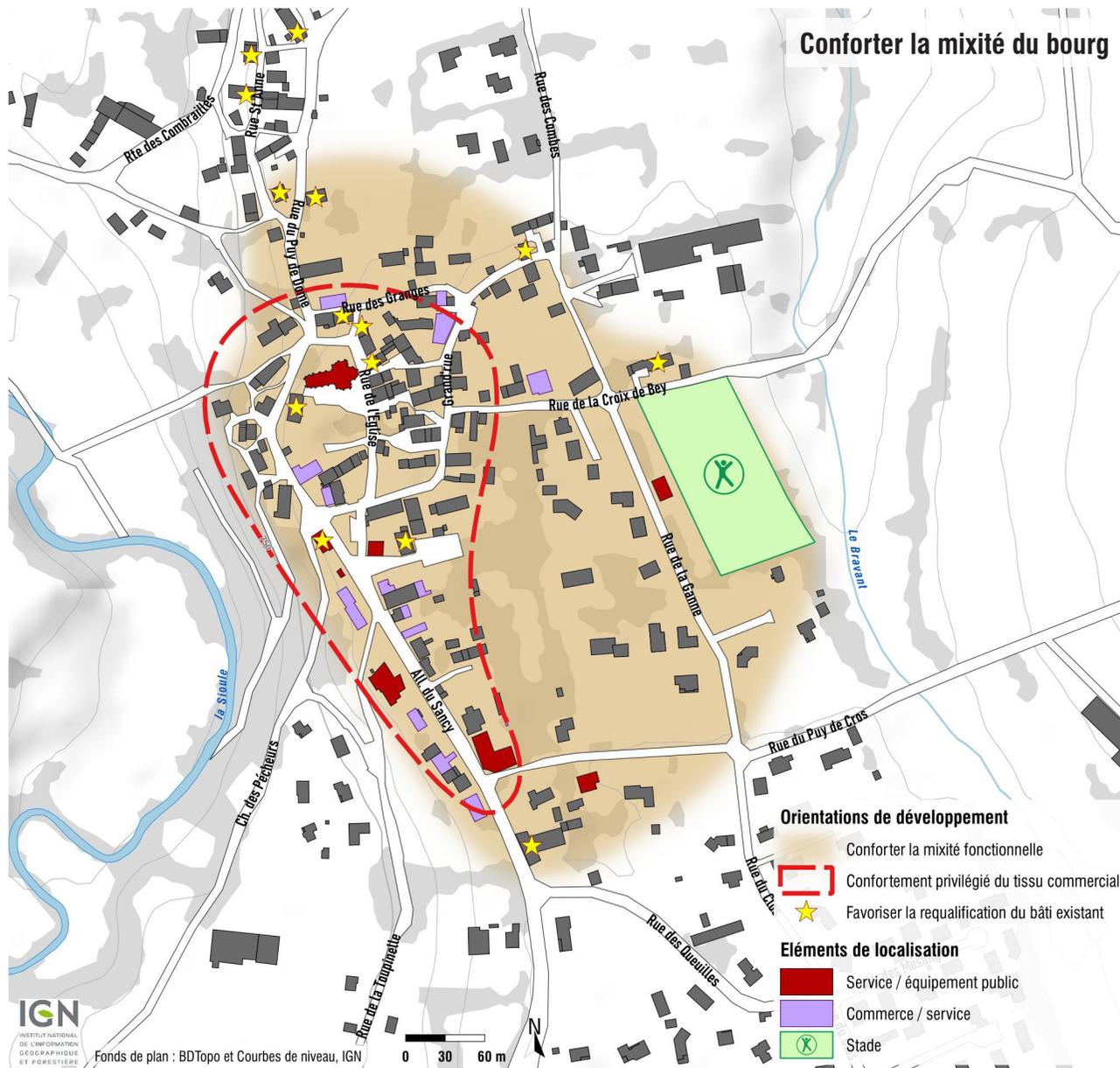
La rue principale concentre l'essentiel du tissu commercial. La municipalité souhaite maintenir ce linéaire et ce centre bourg commercial.

La commune souhaite également pérenniser les entreprises existantes en leur offrant les moyens de se développer.

Le bâti existant permettra notamment d'accueillir de nouveaux artisans, des activités du tertiaire (dont les professions en libéral), les services à la personne, voire un espace de coworking.

Concernant ses équipements, Olby dispose d'une offre intéressante pour une commune de cette taille, et regroupée dans le bourg où la périphérie immédiate (Pont d'Olby, Zone artisanale du Mozat,..).

Les activités autour de la santé seront confortées au niveau du Pont d'Olby pour tirer parti des équipements déjà présents.



# Mise en valeur touristique

Envoyé en préfecture le 09/04/2024

Reçu en préfecture le 09/04/2024

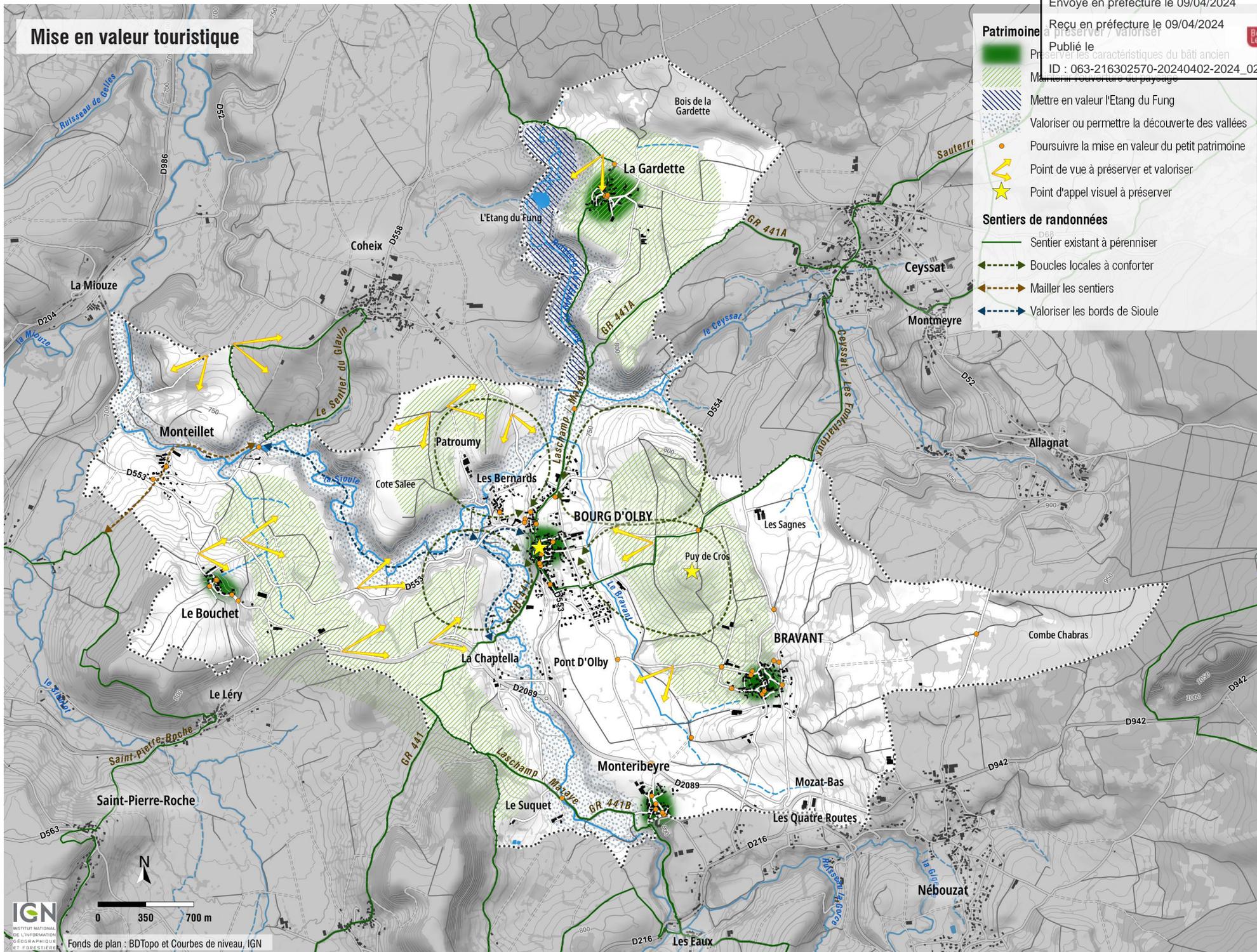
Publié le

Préserver les caractéristiques du bâti ancien

ID : 063-216302570-20240402-2024\_026-DE



- Patrimoine à préserver / valoriser**
- Préserver les caractéristiques du bâti ancien
- Mettre en valeur l'Etang du Fung
- Valoriser ou permettre la découverte des vallées
- Poursuivre la mise en valeur du petit patrimoine
- Point de vue à préserver et valoriser
- Point d'appel visuel à préserver
- Sentiers de randonnées**
- Sentier existant à pérenniser
- Boucles locales à conforter
- Mailler les sentiers
- Valoriser les bords de Sioule



Les activités économiques qui s'appuient sur un cadre rural doivent pouvoir s'implanter et se développer :

- en milieu agricole pour celles qui constituent soit le prolongement de cette activité (transformation, commercialisation des produits de la ferme...), soit une diversification de l'activité (accueil à la ferme, formation en lien avec l'agriculture, la nature...);
- en milieu calme pour celles qui en tirent une plus-value : activités de soins ou de tourisme de pleine nature en particulier ;
- en milieu emblématique ou atypique pour des activités touristiques ou de création et de représentation artistique...

### ORGANISER LES MOBILITÉS ET LES FLUX AU SEIN DE LA COMMUNE, VERS LES COMMUNES VOISINES ET CLERMONT AGGLOMÉRATION.

#### Favoriser les déplacements vertueux

En termes de déplacements, le besoin de mobilité s'exprime pour les déplacements domicile-travail mais aussi pour les dépenses de consommation, d'équipements, et pour la fréquentation de l'école primaire et des services de santé.

La présence de commerces et services de proximité dans le bourg d'OLBY répond déjà à une partie de ces besoins, notamment en termes de consommation courante ; la volonté communale est de conforter le développement au sein des limites d'urbanisation actuelles pour favoriser les courtes distances et encourager la marche à pied, la trottinette ou le vélo.

Afin de donner envie aux habitants de marcher et de limiter les besoins en stationnement pour les déplacements à l'échelle du bourg, le réseau de cheminements en mode doux sera renforcé, maillé, et rendu confortable (sécurité, ombrage, sol...) : des hameaux vers le centre-bourg, entre les quartiers vers le centre-bourg, entre le Pont d'Olby/services médicaux et le centre bourg, et entre équipements (stade, école, salle polyvalente, cimetière) et quartiers d'habitation. En particulier, les enfants devront pouvoir se déplacer de manière plus sécurisée.

Concernant le stationnement, il apparaît que les capacités sont suffisantes. Mais afin de ne pas dégrader cette situation, la commune imposera la réalisation de places de stationnement dans le cadre des nouveaux projets d'habitat et d'activité économique. Ces espaces de stationnement pourront être mutualisés et multifonctionnels dans l'année ou sur la journée. Dans le cadre des projets de réhabilitation de bâtis existants, la création d'espaces de stationnement ne sera pas systématiquement imposé.

#### Proposer des alternatives à la voiture individuelle en direction de l'agglomération

Face aux problématiques environnementales et économiques de l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements, notamment domicile-travail (presque 80% des actifs travaillent sur une autre commune) et domicile-étude (le collège le plus proche est à Rochefort-Montagne et le lycée général à Clermont-Ferrand), la municipalité souhaite développer au niveau du Pont d'Olby un

espace multimodal confortable en lien avec l'arrêt de bus : aire de co-voiturage ombragée, espace de stationnement pour les vélos abrité et sécurisé, liaison cyclable sécurisée et fonctionnelle pour rejoindre le centre bourg...

### ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET SES RÉPERCUSSIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

La commune d'OLBY présente plusieurs éléments contribuant à la dimension touristique de son territoire : qualité des paysages, patrimoine bâti, itinéraires de randonnée à développer, mais surtout des pôles d'attractivité de dimension mondiale avec la Chaîne des Puys Faille de la Limagne ou encore Vulcania, Panoramique des Dômes, Massif du Sancy...). Également adhérente au PNR des Volcans d'Auvergne, la commune participe autant que bénéficie de son image.

Afin de conforter le tourisme vert, la volonté communale est de préserver les composantes de cette qualité des paysages, le patrimoine bâti, les points de vue remarquables de la commune, la perception du bourg.

La commune souhaite également maintenir et mettre en valeur les continuités des chemins de randonnée. Le territoire est traversé par la boucle des Dômes, le GR 441, le GR 441A, et un circuit équestre. La commune est en cours de développement de nouvelles boucles de randonnées pour découvrir le petit patrimoine local.

A travers les divers gîtes, chambres d'hôtes, la municipalité dispose d'une certaine capacité d'hébergement.

En complément et aussi pour soutenir l'activité agricole, la commune souhaite permettre les aménagements à vocation agrotouristique ou encore le développement d'hébergements divers répondant notamment aux besoins des randonneurs et des rassemblements de « tribus » (capacité d'hébergement de minimum 15 places).

Ainsi le développement d'hébergements touristiques est une volonté de la municipalité tout en prenant en compte la pertinence touristique du lieu et en veillant à l'insertion des aménagements touristiques et des extensions dans le paysage et les milieux écologiques environnant.

La municipalité souhaite positionner la commune comme un relais d'attractivité touristique autour des notions de convivialité en mettant en place un réseau d'offre de type randonnées, patrimoine, producteurs locaux et hébergeurs.

Pour l'accueil des promeneurs et des touristes, mais aussi pour les loisirs de la population d'Olby, la commune souhaite développer de nouveaux espaces : aire de pique-nique, aire de jeux dans le centre bourg, sur les bords de Sioule, à proximité de l'étang du Fung, table d'orientation, boucles de randonnée locales...

### **Préserver les points de vue remarquables de la commune**

La topographie accidentée de la commune et la position du bourg offrent des points de vue remarquables sur le territoire, notamment la Chaîne des Puys, qui participent à la qualité du cadre de vie et à valoriser le territoire communal sur le plan touristique.

Les principaux cônes de vue sur le territoire sont repérés et préservés. Il s'agit notamment de points de vue intéressants sur le bourg, mais aussi sur les paysages de la Chaîne des Puys et du Massif du Sancy. Cela signifie notamment :

- de lutter contre l'enfrichement puis la fermeture visuelle des paysages par la reconquête forestière ;
- de maintenir des fenêtres de vues au sein des noyaux bâtis ;
- de préserver / conforter les silhouettes bâties compactes du bourg et des hameaux.

### **S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE POUR ANTICIPER LES CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LIMITER LES RISQUES**

#### **Encourager la résilience énergétique du territoire**

La réduction des besoins énergétiques est une priorité.

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants devra être adaptée à la qualité du bâti concerné :

- « nouvelle peau » pour les constructions de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle en encourageant l'isolation par l'extérieur ;
- respect des principes constructifs du bâti ancien : préserver le caractère respirant des façades, tenir compte du confort thermique estival...

Pour créer les meilleures conditions de performance environnementale des nouvelles constructions, la commune favorise l'implantation de celles-ci de manière à bénéficier des meilleures conditions

bioclimatiques, et encourage l'utilisation de matériaux et de techniques performants pour l'isolation, qui ont une empreinte carbone faible.

Les installations solaires en toiture (photovoltaïque et thermiques) sont encouragées. Les toitures photovoltaïques sur les grands bâtiments (équipements, activités artisanales, bâtiments agricoles...) sont à privilégier tout en veillant à leur bonne intégration paysagère.

L'installation d'un réseau de chaleur dans le bourg et dans les espaces bâtis les plus denses (Bravant par exemple) doit pouvoir être anticipé en maintenant libre des espaces propices pour accueillir les chaudières et équipements connexes.

L'exploitation des cours d'eau par des micro-centrales électriques est une solution envisageable dans le respect de la continuité écologique de la trame bleue.

Les aménagements futurs dans le bourg et la réalisation d'un maillage de voies douces confortables devront inciter les habitants à se déplacer préférentiellement à pied ou en vélo. Les aménagements routiers seront conçus pour convaincre les automobilistes à réduire leur vitesse (chaussée plus étroite, végétalisation des abords...).

La végétalisation du bourg et des hameaux (désimperméabilisation des sols au profit d'espaces verts agrémentés d'arbres) participera au confort d'été : ombrage des cheminements piétons et de la rue commerçante, limitation des îlots de chaleurs...

### **Economiser les ressources naturelles et protéger leur qualité**

L'implantation des nouveaux logements sera conditionnée par une disponibilité suffisante des réseaux : alimentation en eau potable, capacités d'assainissement, réseau numérique...

L'urbanisation en zone d'assainissement collectif sera conditionnée au dimensionnement suffisant du système et à la bonne qualité des rejets après traitement. Des travaux sont programmés pour améliorer et augmenter la capacité de la station d'épuration du bourg.

L'eau potable doit être économisée et sa qualité préservée. Pour anticiper l'augmentation des épisodes pluvieux extrêmes : l'imperméabilisation des sols sera limitée ; la récupération des eaux pluviales sera encouragée (arrosage des espaces verts, utilisation dans les sanitaires...) ; et des espaces tampons pourront être aménagés. Ces derniers pourront recevoir des activités ou installations peu ou pas sensibles (espace vert d'agrément, espace de biodiversité...).

Pour les périodes de sécheresses : les cuves de rétentions pour des usages non nobles permettront de limiter la pression sur le réseau d'eau potable ; les systèmes de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration dans les sols (noues, tranchés filtrants, haie sur les versants...), limiteront l'évacuation rapide de celles-ci en aval de la commune.

Pour limiter la production des déchets, la commune :

- soutient les initiatives qui offrent une alternative au rebut en accompagnant les projets de type

ressourcerie, entreprises ou associations qui réparent/transforment les objets...

- réservera des espaces pour la multiplication de composteurs collectifs et l'imposera dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble ;
- pérennise la plateforme de broyage de branches, de collecte de déchets verts à la Marche.

### **Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques**

La commune d'OLBY souhaite jouer son rôle de puissance publique en imposant des mesures fortes pour réduire la vulnérabilité des biens : la forme et l'implantation des nouvelles constructions devront favoriser une protection contre les épisodes climatiques paroxysmaux (tempêtes et grains, canicule...) et réduire leur vulnérabilité sismique.

La commune est par ailleurs soumise au risque inondation. Même si aucun plan de prévention n'est en vigueur, il convient de tenir compte de ce risque, en considérant les secteurs connus comme inondables et en prévoyant en amont une gestion raisonnée des eaux pluviales, notamment en imposant une capacité de rétention et en limitant l'imperméabilisation des sols, et en préservant de manière générale les éléments paysagers favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement (zones humides, maillage bocager et boisement, abords de cours d'eau...).

La commune établira aussi son document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

# Prise en compte de la TVB

Envoyé en préfecture le 09/04/2024

Reçu en préfecture le 09/04/2024

Publié le

ID : 063-216302570-20240402-2024\_026-DE



## Limiter l'étalement



Limite d'extension du bourg

Ne pas permettre l'extension de l'urbanisation



Limiter la dispersion des nouveaux bâtiments agricoles

## Préserver les grands ensembles écologiques



Réduire au maximum la destruction des prairies



Préserver les îlots bocagers bien maillés



Entretien des milieux de transition



Préserver strictement les zones humides

## Restaurer et valoriser les fonctionnalités écologiques



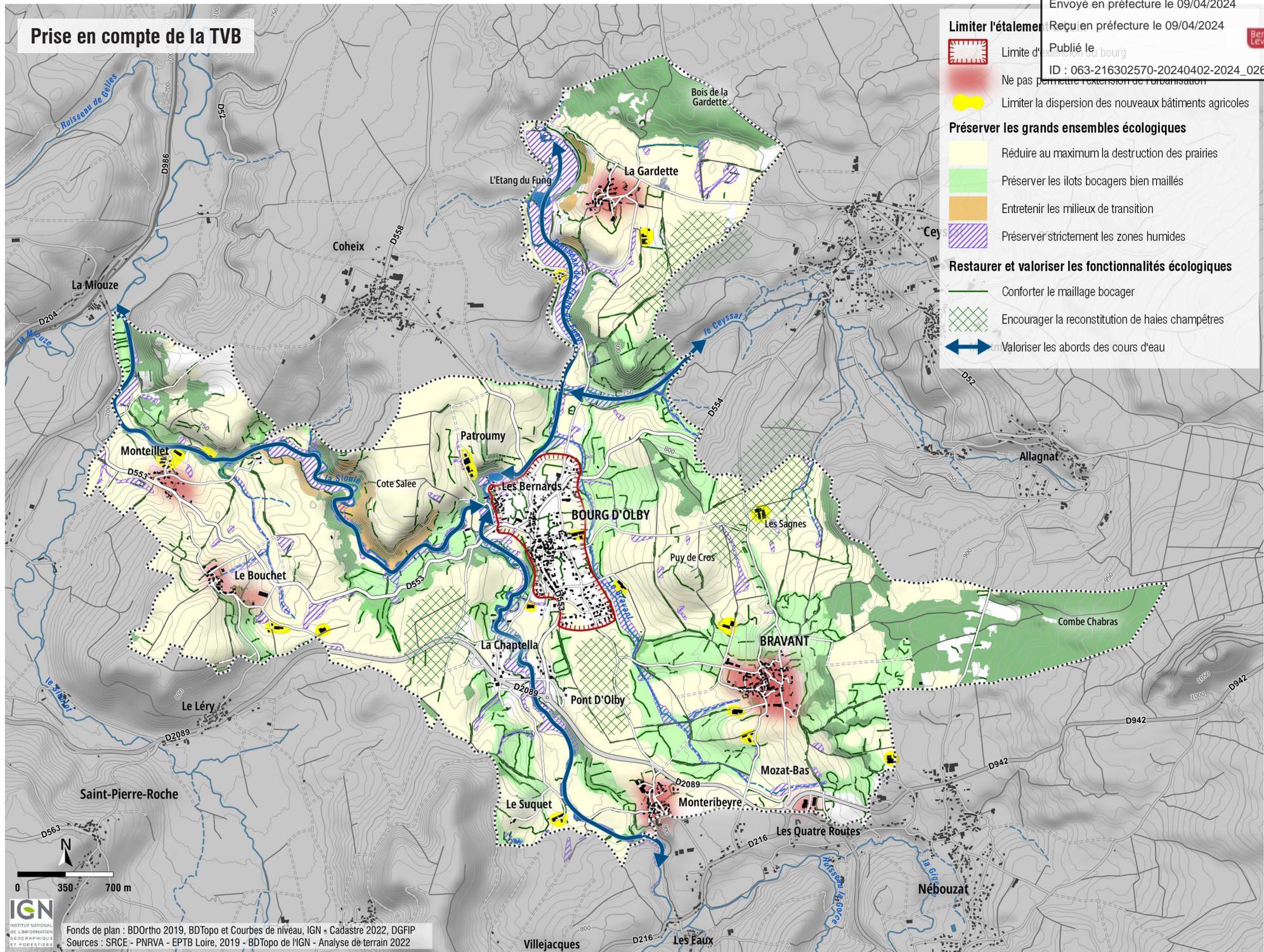
Conforter le maillage bocager



Encourager la reconstitution de haies champêtres



Valoriser les abords des cours d'eau



IGN  
INSTITUT NATIONAL DE L'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE ET FORESTIÈRE  
Fonds de plan : BDOrtho 2019, BDTopo et Courbes de niveau, IGN + Cadastre 2022, DGFIP  
Sources : SRCE - PNRVA - EPTB Loire, 2019 - BDTopo de l'IGN - Analyse de terrain 2022



## FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES

### PRÉSERVER L'AGRICULTURE, VEILLER À LA PÉRENNITÉ DES EXPLOITATIONS

La vocation agricole de la commune est très affirmée sur le territoire : l'agriculture représente en effet une activité importante d'OLBY, tant en terme économique (14% des emplois sur la commune) que pour son rôle façonnant le paysage (plus de 1 260 ha sont entretenus en prairies pour l'élevage).

La volonté de la municipalité est ainsi de conforter et surtout redynamiser l'activité agricole, en veillant à préserver les espaces agricoles existants, et en permettant le maintien voire le développement des exploitations agricoles, notamment par :

- la limitation de l'étalement urbain et du mitage de l'espace rural ;
- la modération de l'urbanisation ;
- le maintien de distances suffisantes entre exploitations agricoles et développement de l'habitat ;
- l'entretien des voies et des chemins permettant la mobilité des troupeaux et du matériel agricole tout en conciliant les différents usages (agricoles, riverains, touristes,...)
- la prise en compte de la proximité des exploitations et du potentiel de reprise dans l'identification des éventuels changements de destination ;
- l'encadrement des possibilités d'évolution de l'habitat en zone agricole ;
- la préservation stricte d'espaces stratégiques pour anticiper la relocalisation d'une production

locale diversifiée (maraîchage, céréales, production fruitière...);

- la commune pourra soutenir des projets d'installations agricoles avec des clauses environnementales (type BRE) : acquérir du foncier et/ou associer les structures porteuses (SAFER, Terre de Liens...).

### ÉCONOMISER LE FONCIER EN RECHERCHANT UNE COMPACTITÉ URBAINE CONFORTABLE

Les hameaux qui composent OLBY et qui participent complètement à son identité seront préservés tout en permettant des évolutions, notamment pour les anciens bâtiments et/ou les espaces encore disponibles au cœur de ces hameaux tout en protégeant les espaces proches du petit patrimoine local. Celui-ci pourra servir d'appui pour la création ou la mise en valeur d'une petite centralité.

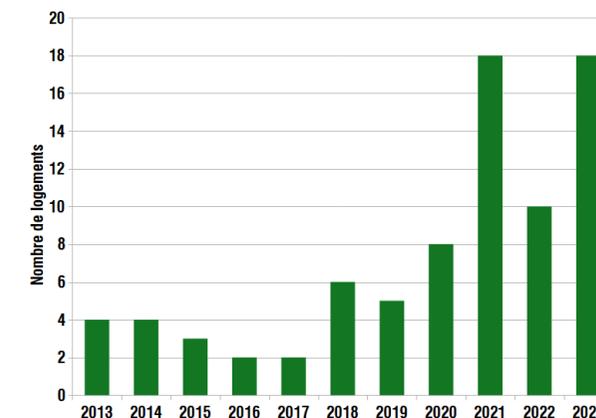
L'urbanisation de la commune sera ainsi limitée à ses contours actuels, ce qui permettra de préserver les terres agricoles et naturelles.

La municipalité souhaite encourager les formes urbaines compactes qui permettront de limiter les emprises sur les terres agricoles et naturelles. L'intimité des espaces privatifs est à garantir pour accompagner la densité urbaine.

La commune connaît une forte croissance démographique depuis plus de 40 ans, et aujourd'hui, près de la moitié des résidences principales ont moins de 30 ans. La municipalité souhaite poursuivre l'accueil de population tout en

participant à l'objectif national de réduire la vitesse de consommation des terres agricoles et naturelles pour tendre vers le «zéro artificialisation nette» à l'horizon 2050.

Entre 2011 et 2020, la commune a connu une poussée démographique accompagnée par une création de logements sur la fin de la période qui ne se dément pas depuis.



Nombre de permis accordés pour création de logements (source : base Sitadel et données communales)

La consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers entre 2011 et 2020 a été de 12,8 ha, et 14,8 ha pour la période 2014/2023. Elle a conduit à la construction de 58 logements sur 2011/2020 et 74 pour 2014/2023<sup>1</sup>.

Sur la période 2020/2030, le calcul du besoin en logement en suivant une évolution au fil de l'eau, est estimé à 74 dont 66 constructions neuves. Pour tenir compte de la pression foncière récente,

<sup>1</sup> Pour 2014/2023 le nombre est celui des logements accordés.

la municipalité projette, en réduisant de moitié la consommation d'espace, soit sur 6,4 à 7, 4 ha (selon la période de référence) de pouvoir accueillir non pas 66 constructions neuves, mais au moins une centaine.

Dans l'enveloppe urbaine du bourg jusqu'aux Bernards, les nombreux espaces prairiaux enclavés n'ont pas vocation à tous être urbanisés. Ceux destinés à l'être le seront sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble répondant à des objectifs : d'économie d'espace, de mixité, de qualité architecturale, de sociabilité, d'économies de ressources (énergie, eau, matériaux biosourcés...) et de limitation de l'artificialisation des sols.

Dans les espaces les moins denses, la possibilité de diviser les terrains sera envisagée à l'échelle de l'îlot de constructions pour tendre vers des formes urbaines cohérentes en évitant les voies en impasse.

### **VALORISER LES MILIEUX NATURELS ET PRENDRE EN COMPTE LA TVB DANS LES CHOIX D'URBANISATION**

Le territoire d'OLBY présente des secteurs de qualité environnementale reconnue, identifiés comme l'étang du Fung, les abords de la Sioule. Il est à noter que l'activité agricole participe à maintenir certains milieux ouverts et évite l'enfrichement.

La préservation de ces espaces naturels remarquables constitue également un axe de valorisation touristique.

Les enjeux environnementaux doivent également être considérés à travers les principes de trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques), qui constituent par ailleurs une composante-clé de la qualité du cadre de vie.

La commune souhaite ainsi préserver la trame bleue dans son ensemble (les cours d'eau et les secteurs humides) :

- en protégeant et valorisant les abords des cours d'eau, en particulier les bords de Sioule ;
- en prenant en compte et en préservant les zones humides ayant fait l'objet d'un recensement ;
- en préservant la qualité des cours d'eau et en assurant l'adéquation entre le développement urbain et la capacité d'assainissement.

La commune souhaite également préserver la trame verte de son territoire, en permettant notamment les déplacements de la faune :

- en limitant l'étalement urbain ;
- en préservant les grands ensembles correspondant aux Espaces Naturels ;
- en préservant les principaux boisements de feuillus en mélange du territoire ;
- en préservant les corridors écologiques majeurs identifiés sur la commune ;
- en préservant le maillage bocager formé par les haies champêtres et alignements d'arbres, qui permettent de favoriser les circulations de la faune, gérer les eaux pluviales, protéger les troupeaux et cultures, maintenir les sols, stocker du carbone, voire fournir du bois-énergie.

La commune souhaite enfin préserver la Trame Noire en poursuivant la diminution de l'éclairage nocturne : luminaires extérieurs sur les mats de hauteur limité et n'éclairant que les sols, réduire autant que possible le nombre et la densité des points lumineux, privilégier les matériaux de sols sous les luminaires ayant un faible coefficient de réflexion, extinction la nuit, favoriser l'installation

de détecteurs de présence, éviter l'installation de panneaux ou d'enseignes lumineuses...

### **VALORISER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE**

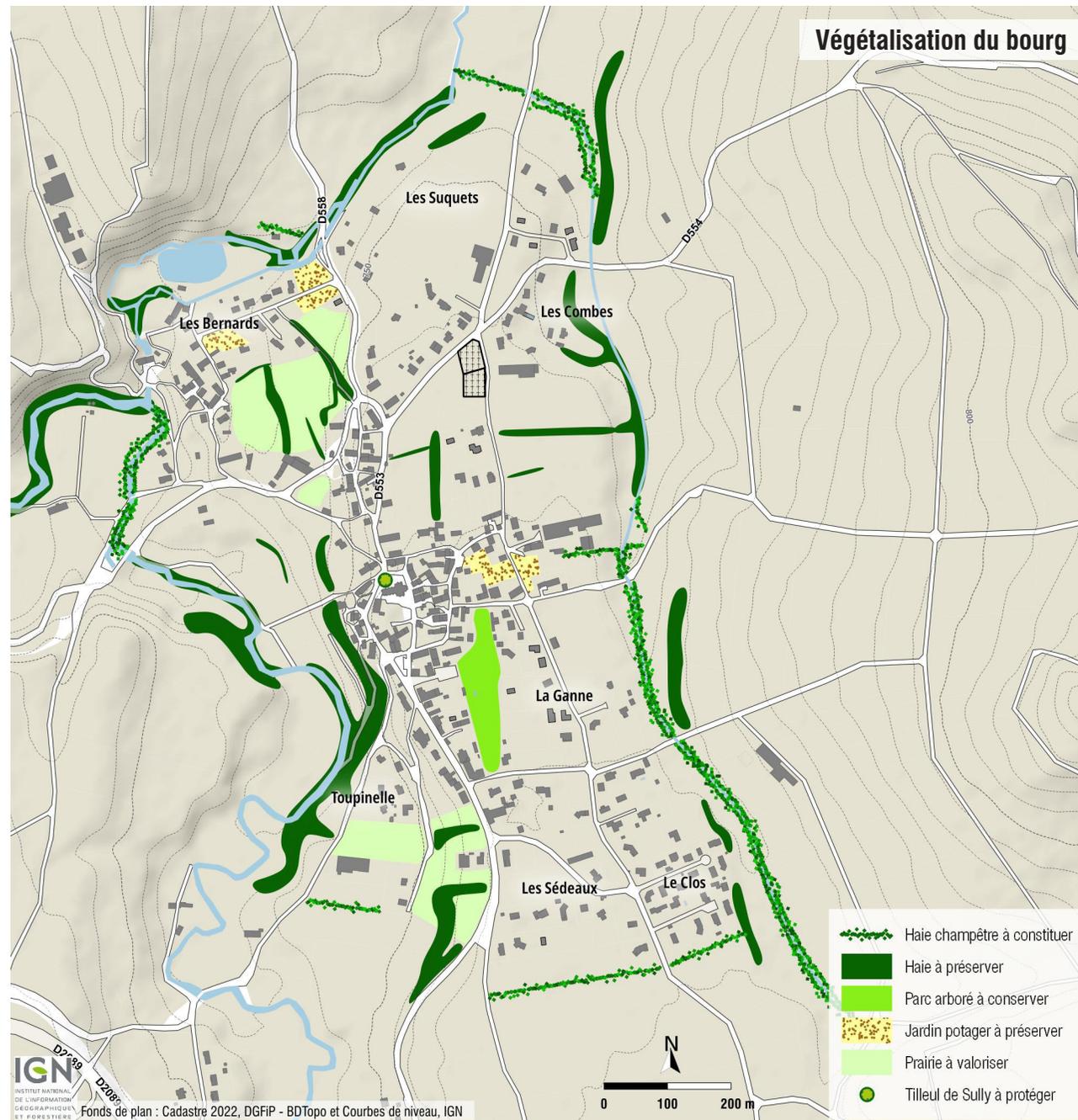
Le territoire d'OLBY possède un paysage de qualité à plusieurs échelles, depuis les plus locales (bord de cours d'eau, prairies bocagères...) jusqu'à des échelles plus larges : appartenance à la Chaîne des Puys et panoramas sur les monts du Sancy.

La qualité du paysage, ou des paysages de la commune participe de celle du cadre de vie de ses habitants mais aussi de son identité. Le paysage étant défini par « ce que l'on voit », c'est une notion large, « ensemblière » ; il est le résultat d'actions diverses sociales, naturelles, culturelles ou temporelles. Aussi, la valorisation du paysage et la préservation de sa qualité actuelle se conçoivent par des actions combinées, portant sur des domaines précis. Elles ont été déclinées dans les paragraphes précédents.

La commune d'OLBY souhaite apporter sa part dans la valorisation du bien classé de la Chaîne des Puys et Faille de la Limagne au patrimoine mondial de l'UNESCO.

La principale action en faveur de la préservation du paysage est celle permettant la préservation de l'activité agricole, en particulier le pastoralisme : le maintien d'une végétation ouverte, offre une belle lisibilité des formes volcaniques. Ainsi donc, l'ensemble des actions visant à préserver l'agriculture et à veiller à la pérennité des exploitations, participe à la préservation du paysage.

La limitation stricte de l'extension urbaine constitue une autre action forte pour préserver l'agriculture



et par effet de ricochet, le paysage : l'extension des espaces bâtis n'est rendu possible que pour le bourg, et de façon limitée. Ailleurs, elle ne pourra être qu'exceptionnelle.

Les effets cumulés de l'attention portée aux composants paysagers participent à la préservation de l'ensemble. La commune d'Olby souhaite agir sur ceux-ci en :

- limitant l'impact visuel des constructions et aménagements les moins qualitatifs (depuis la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle) par : une amélioration architecturale lors des futures rénovations et/ou la constitution de filtres végétaux champêtres ;
- marquant les interfaces entre l'urbanisation du bourg (notamment au niveau des lotissements les plus récents) et l'espace agricole par des plantations de haies champêtres denses et diversifiées ;
- préservant et reconstituant le bocage par la protection de nombreuses haies et l'encouragement à d'autres plantations ;
- préservant et mettant en valeur le petit patrimoine rural (fontaines, lavoirs, abreuvoirs, fournils, ponts, croix, anciens canaux d'irrigation...).

Enfin, la notion de paysage recouvrant aussi une interprétation culturelle de « ce que l'on voit », la mise en valeur des points de vue et panoramas ou l'aménagement de nouveaux chemins de randonnée participe à l'appropriation du territoire et donc de son paysage.

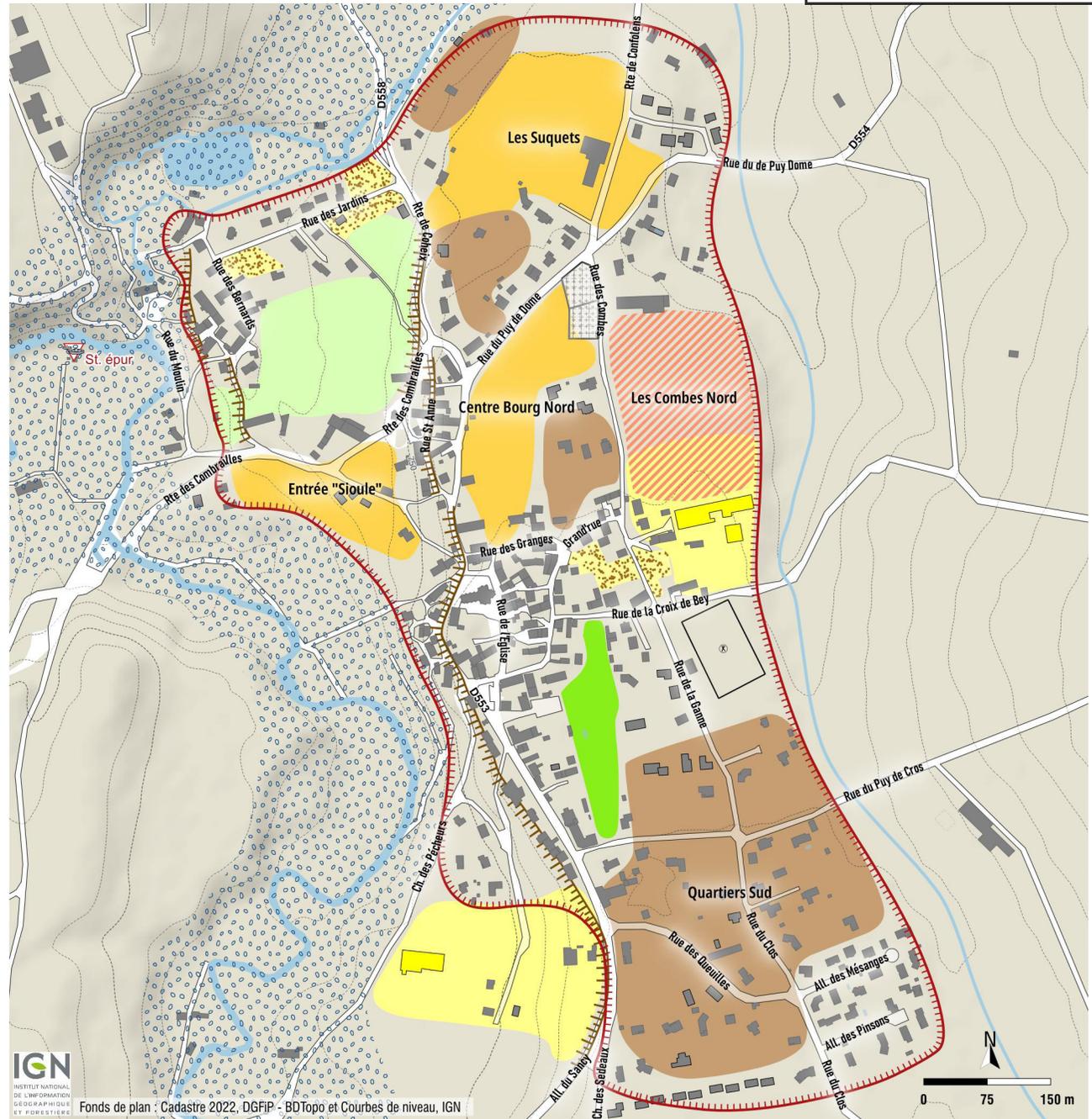
## Orientations de développement du bourg

### Orientations de développement

-  Limite d'extension du bourg
-  Anticiper de futures divisions foncières
-  Développer l'urbanisation dans un projet global
-  Urbanisation à plus long terme
-  Mise à distance des exploitations agricoles actives
-  Conserver un espace tampon entre le bourg et les Bernards
-  Parc arboré à conserver
-  Jardin potager à préserver
-  Rendre plus visible la limite de la coulée de lave
-  Favoriser la découverte de la Sioule et ses affluents

### Éléments de localisation

-  Ferme active
-  Cimetière
-  Terrain de sport
-  Station d'épuration
-  Cours d'eau
-  Plan d'eau



Fonds de plan : Cadastre 2022, DGFIP - BDTopo et Courbes de niveau, IGN



## MAINTENIR ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

La qualité du cadre de vie d'OLBY repose d'une part sur l'équilibre entre espaces ouverts agricoles et espaces naturels boisés, plus fermés ; d'autre part sur la composante bâtie, avec un bourg et ses extensions visibles dans le paysage du fait de la topographie, mais aussi un bâti diffus dans la campagne, héritage de la mise en valeur ancienne du territoire par l'agriculture.

Ce cadre de vie s'appuie également sur l'animation de la vie locale notamment associative et les relations qu'entretiennent les différents habitants. La municipalité souhaite conserver cet esprit de village et éviter de devenir un village dortoir de l'agglomération de Clermont-Ferrand.

### ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ ET MAÎTRISÉ

- Conserver le caractère rural et agricole de la commune ;
- Favoriser l'intégration des nouveaux habitants ;
- Assurer au minimum le renouvellement de sa population, nécessaire au maintien des effectifs scolaires, à la viabilité des commerces et des services de proximité (et à l'accueil de nouveaux).

La volonté communale est ainsi de s'orienter vers une évolution de la population maîtrisée sur la prochaine décennie, adaptée aux équipements publics, pour atteindre le millier d'habitants à l'horizon 2033. Afin d'offrir à la fois un nombre de logements suffisant pour maintenir la population en place et accueillir de nouveaux habitants - notamment de jeunes ménages - une dynamique

moyenne de l'ordre de 8 nouveaux logements par an est envisagée.

Ce développement en construction neuve s'effectuera sur les quelques terrains libres à proximité du centre-bourg afin de rester proche des équipements et services existants pour limiter également les coûts liés à toutes extensions des divers réseaux, et de préserver le cadre rural et agricole de la commune. Les formes d'habitat mitoyen / collectifs seront privilégiées.

Trois secteurs («Centre bourg nord», «Les Suquets» et «Quartiers sud» sur la carte de principes ci-contre) sont pressentis pour créer de nouveaux quartiers dotés d'orientations d'aménagement pour favoriser une qualité urbaine à la fois dense, intime, plaisant et dotée d'une mixité sociale et générationnelle.

Le vaste secteur sud de la commune, des Sédeaux à la Ganne et le secteur des Suquets (en marron sur la carte ci-contre) feront l'objet d'orientations d'aménagement pour restructurer la forme urbaine et favoriser une densification du tissu bâti.

Le sud du secteur des «Combes nord» est destiné à une urbanisation à plus long terme sauf en cas de freins fonciers pour aménager les secteurs «Centre bourg nord», «Les Suquets» et «Quartiers sud» .

Deux fermes sont encore très actives dans le bourg. Pour ne pas compliquer les conditions d'exploitation, aucun nouveau logement ne sera possible en périphérie immédiate tant qu'elles fonctionneront.

En privilégiant l'urbanisation des secteurs de dents creuses ou proche du centre bourg, l'étalement urbain est limité. Par ailleurs, les secteurs de développement pressentis présentent des enjeux écologiques faibles à modérés.

### FAVORISER LA CONSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

Le centre-bourg se caractérise par une densité bâtie, une implantation des constructions à l'alignement et des caractéristiques architecturales traditionnelles mais aussi diverses et variées.

La volonté de la municipalité est de conserver les caractéristiques du bourg et des hameaux historiques, afin de rompre avec les diversités architecturales de ces dernières décennies.

L'objectif est aussi de favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage au niveau architectural mais également en ayant recours à l'utilisation de plantes et végétaux adaptés à notre territoire.

L'architecture traditionnelle des fermes participe à l'organisation des hameaux et du bourg et représente un repère dans le paysage. La volonté communale est de favoriser la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments. La préservation des secteurs ruraux n'ayant plus de vocation agricole est également une préoccupation communale.

Il est donc nécessaire de mettre en place des moyens évitant la formation de ruines et/ou d'anciennes fermes vacantes dans le paysage.

## RECONQUÉRIR L'ESPACE PUBLIC, LE PETIT PATRIMOINE POUR VALORISER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE ET CRÉER DES LIENS

(ESPACE DE CONVIVIALITÉ, VALORISATION DU PATRIMOINE, PLACE DE L'ENFANT...)

OLBY possède un petit patrimoine important et dispersé, notamment sous forme de fours, de fontaines, de lavoirs, de croix,...

Participant à l'identité rurale de la commune, ce patrimoine doit être mis en valeur et protégé notamment en préservant les espaces disponibles à proximité pour favoriser les rassemblements festifs et leur mise en perspective.

A travers la campagne, le territoire compte de nombreuses haies agricoles. Leur identification et leur préservation doit permettre de protéger le cadre rural du territoire et sa richesse.

Les équipements sportifs et culturels font l'objet d'une attention toute particulière pour agrémenter la vie et les manifestations locales, il s'agit notamment de développer des espaces de convivialité aménagés autour des jeux d'enfants ou encore d'espaces de partage (jardins...).

Une réflexion d'ensemble est menée sur les espaces publics et les équipements dans le cadre du PLU. Il s'agit d'envisager leur évolution et surtout de ne pas bloquer des possibilités de mutation ou d'extension pour l'avenir. Cet objectif concerne notamment le centre historique autour de l'église et le Passage du Charreyroux, l'école, la salle des fêtes, le stade et le cimetière.

## ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN METTANT L'HUMAIN AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT

La commune accueille actuellement en majorité des jeunes familles avec enfants (21% de 30 à 44 ans et 21,7% de moins de 14 ans en 2019). Inversement les jeunes adultes et les plus de 60 ans sont sous-représentés par rapport aux moyennes départementale et nationale. En parallèle, le parc de logements s'est accru essentiellement au profit des grandes maisons individuelles en propriété. La faible part des logements vacants (6%) témoigne d'un marché tendu pour un contexte rural.

La municipalité souhaite accompagner le développement d'une offre de logement en cohérence avec les besoins spécifiques du territoire, notamment les jeunes ménages (premier logement des jeunes), les personnes âgées, les salariés pour faciliter à l'accès à l'emploi (notamment au niveau touristique).

Il s'agit aussi de permettre les nouvelles formes d'habiter :

- tant sur le plan social en encourageant l'habitat partagé, participatif, intergénérationnel...
- que sur la nécessaire réduction de l'empreinte écologique des constructions, en permettant le développement d'un habitat réversible, aussi bien pour les résidences principales que pour l'hébergement touristique.

La municipalité exprime son désir également de permettre à chaque catégorie de population de trouver à se loger dans des conditions répondant à ses ressources et à ses besoins (mobilité).

Elle a un souhait marqué de favoriser la mixité sociale, et notamment la mixité d'âge, en contribuant à offrir un parc de logements diversifiés et adaptés aux besoins des différentes populations (jeunes actifs, seniors,...).

Par ailleurs, la part de logements locatifs ne représente actuellement que 11,6% des résidences principales, proportion que la commune souhaite augmenter pour améliorer le parcours résidentiel au sein de la commune.

Ainsi, une offre locative, devra notamment s'adresser à destination des jeunes en recherche d'un premier logement, des familles monoparentales, et des personnes âgées.

Une offre en accession sociale ou abordable devra être proposée, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages en constitution.

Cette offre sera prioritairement localisée dans le centre bourg à proximité des commerces, des équipements, des parcours piétonniers envisagés par la commune...

La qualité des logements et des espaces publics est également une préoccupation de la commune, particulièrement dans les nouveaux quartiers qui feront l'objet de prescriptions fortes pour aboutir à :

- la meilleure performance énergétique possible, notamment par l'implantation et les hauteurs des constructions (orientation bioclimatique, ensoleillement des logements y compris sur les RDC...);
- une intégration architecturale avec le bâti existant (prise en compte de documents existants tels que ceux produits par le PNR);

- une qualité des interfaces bâties (clôtures, franges bâties, entrées de village) ;
- des espaces publics propices aux rencontres entre voisins, adaptés aux formes urbaines, faisant une part belle à une végétalisation biodiversifiée et comestible... ;
- des itinéraires doux qui rendent les déplacements piétons ou à vélo/trottinette au sein du bourg plus commodes qu'en voiture.

Au delà des nouveaux quartiers, c'est tout le bourg et les hameaux pour lesquels le développement d'une « nature ordinaire » doit être favorisé.

L'intégration paysagère des bâtiments agricoles ne doit pas non plus être négligée :

- les bâtiments existants peu qualitatifs seront encouragés à être améliorés : les matériaux destinés à être enduits devront l'être ou être bardés prioritairement en bois ; ils pourront aussi faire l'objet d'une amélioration de leur intégration grâce à la plantation de filtres végétaux de type haie champêtre ;
- les nouveaux bâtiments devront répondre à des exigences architecturales favorisant leur intégration dans le paysage, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des lieux fréquentés ; pour les plus grands d'entre eux, des filtres végétaux accompagneront qualitativement le bâti pour animer ces grands volumes.

### CONCILIER LES DIFFÉRENTS USAGES (AGRICOLÉS ET FORESTIERS, RIVERAINS, TOURISTIQUES)

La commune d'OLBY, en tant que commune rurale est confrontée à des usages qui peuvent revêtir un caractère antagoniste entre différentes catégories d'habitants ou de visiteurs. Les risques de conflits d'usage sont les plus forts entre les activités résidentielles ou touristiques et les activités agricoles, les parties prenantes n'attendant pas la même chose du territoire qu'ils habitent/fréquentent : les travailleurs pendulaires ayant leurs activités professionnelles dans l'aire clermontoise, considèrent leur lieu de vie comme un lieu de ressourcement, donc de calme, d'air pur et de loisir. Ces attentes entrent en conflit avec celles plus pragmatiques et utilitaires que peuvent avoir les agriculteurs dont c'est aussi le lieu de travail. L'efficacité de l'exploitation agricole est recherchée parfois au détriment de l'esthétique du paysage ou du confort. La clôture des parcelles est aussi un impératif important pour que le bétail reste sur les pacages définis par les agriculteurs.

Une attention particulière est donc portée pour que les différents flux n'entrent pas en conflit, comme par exemple :

- le maintien d'espaces tampon suffisamment grands entre les fermes actives et les futurs secteurs résidentiels ;
- la préservation de haies qui participent autant à la fonctionnalité de la trame verte et bleue qu'à la qualité des paysages, qu'à l'intérêt productif agricole ;

- la prise en compte de la présence de bétail dans les prés lors de l'ouverture de sentiers de randonnées ;
- l'intégration paysagère des espaces de stockage agricole (matériel agricole, balles d'ensilage, fosses à purin...) pour limiter leur perception et les éventuelles nuisances olfactives...

Les conflits d'usage peuvent également survenir entre :

- promeneurs et exploitations forestières : l'aménagement d'espaces forestiers pour la découverte de ces milieux devra être mené en concertation avec les forestiers, notamment l'ONF pour la forêt de Bravant ;
- promeneurs à pied et usagers de véhicules motorisés tout terrains de loisirs (motos, quad, 4X4...) : l'accès de ces derniers ne devra pas pénaliser les usagers en mode doux.

Dans ce contexte, la municipalité souhaite développer une offre basée sur le « tourisme lent » en encourageant : l'itinérance douce (marche, vélo, cheval...), les hébergements légers, la gastronomie locale... Les projets touristiques qui intègrent au maximum les enjeux d'un développement durable sont donc encouragés : hébergements réversibles, assainissement écologique, mobilité douce (randonnées pédestres ou cyclistes, promenades à dos d'âne, de cheval...), restauration saine, sensibilisation à la nature, aux sciences de l'environnement, à la santé physique...