



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 27 mai 2025

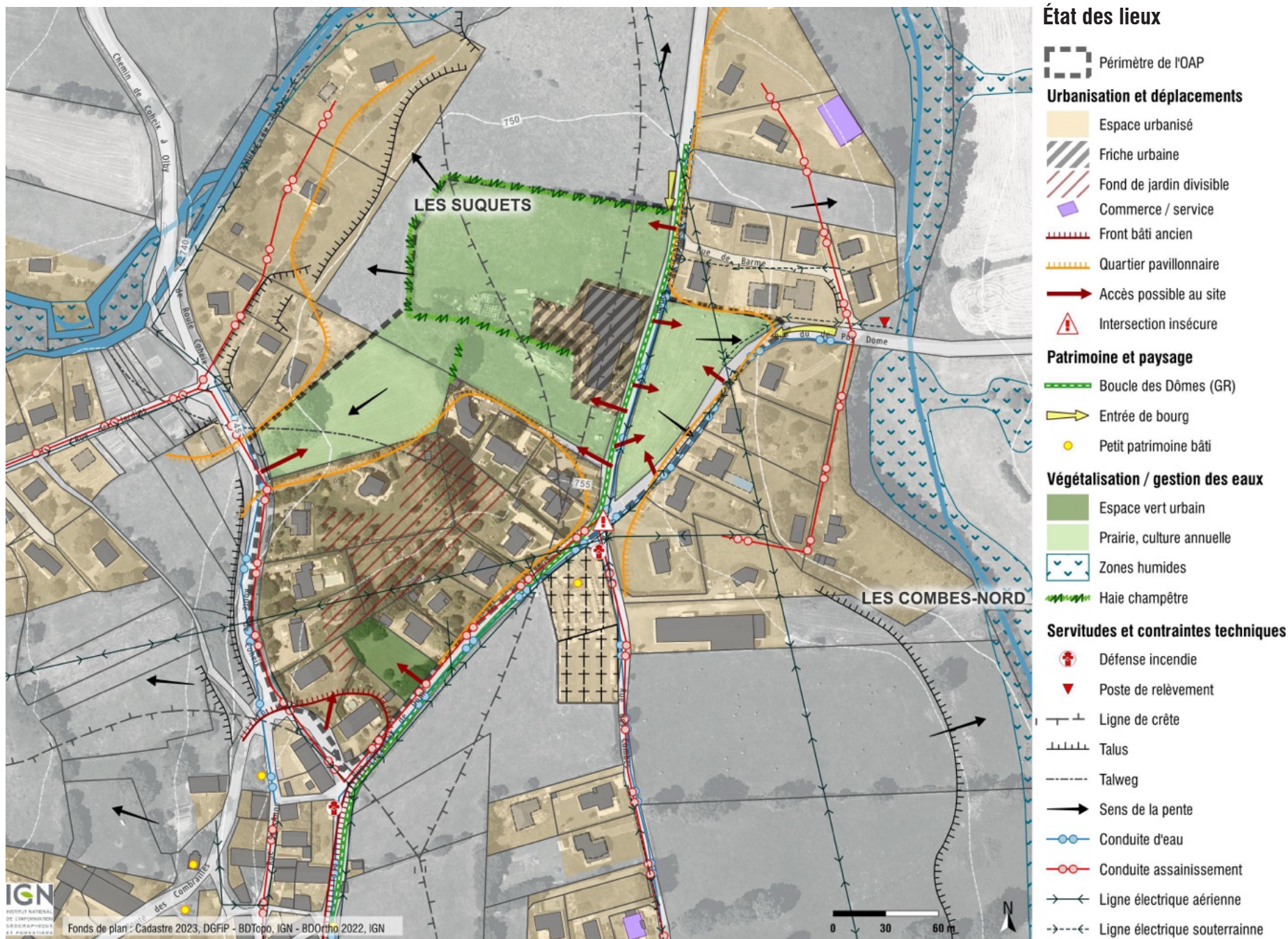


Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

SOMMAIRE

OAP du secteur Nord.....	5
A. État initial et enjeux.....	5
B. Objectifs et enjeux d'aménagement	9
C. Programme d'aménagement	9
D. Principes d'aménagement	9
OAP du secteur Centre.....	13
A. État initial et enjeux.....	13
B. Objectifs et enjeux d'aménagement	17
C. Programme d'aménagement	19
D. Principes d'aménagement	19
OAP du secteur Sud	21
A. État initial et enjeux.....	21
B. Objectifs et enjeux d'aménagement	27
C. Programme d'aménagement	27
D. Principes d'aménagement	27
Phasage.....	30
Les OAP « simples »	34
OAP «La Sioule»	34
OAP «Route de confolens»	36
OAP «La Gardette»	38
OAP «Bravant»	40



OAP DU SECTEUR NORD

A. ÉTAT INITIAL ET ENJEUX

Description du site et de ses environs

Le site est localisé au nord, en entrée de bourg en venant depuis la Gardette et depuis Coheix.

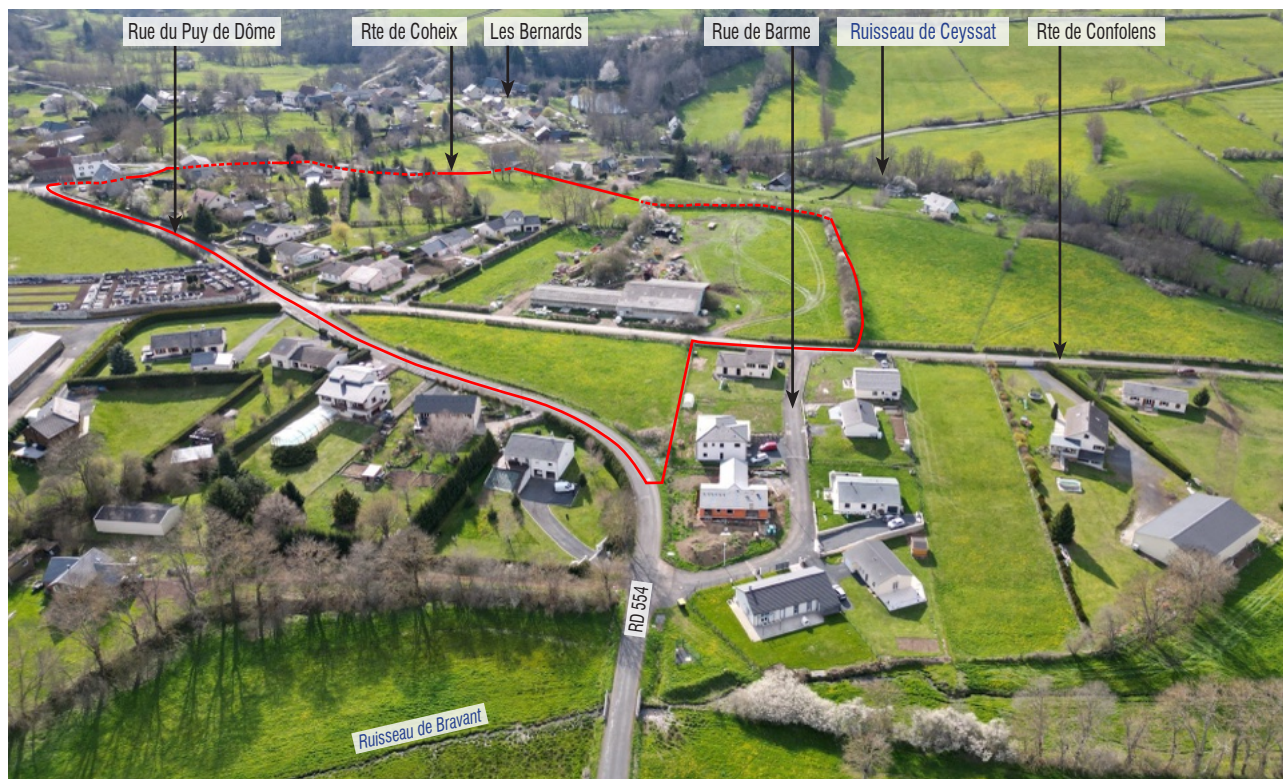
Il est composé de prairies, dont l'une comprend des haies bocagères hautes et une autre est ponctuée de quelques arbres de hautes tiges ; d'une friche agricole et d'un quartier pavillonnaire comprenant des jardins potentiellement densifiables. Le site est partagé en deux par la route de Confolens qui mène à la Gardette.

Il est délimité au nord et nord-ouest par une haie champêtre ; du sud-est au nord-est par la rue du Puy de Dôme (RD 554) puis par les pavillons de la rue de Brame ; au sud-ouest par la route de Coheix puis par les pavillons qui longent le ruisseau de Ceyssat.

Bien qu'une moitié nord soit en zone d'extension urbaine, le site est largement marqué par l'urbanisation : par son imbrication dans le tissu pavillonnaire et par la présence d'un grand hangar agricole datant des années 1970, qui n'est plus utilisé depuis peu mais qui reste entouré des stigmates de son utilisation passée (engins, matériels et dépôts encore stockés à ces abords).

Le périmètre de l'OAP s'étend sur 5,3 ha, dont

- 2,3 ha occupés par les maisons pavillonnaires et leurs jardins ;
- 2,3 ha par des prairies ;



Vue sur le site depuis l'est

- et 3 000 m² par le hangar et les espaces de stationnements et stockages de engins et matériels agricoles, le bâtiment lui-même ayant une surface de l'ordre de 1 000 m².

Le terrain, qui s'inscrit dans la partie terminale de l'ancienne coulée de lave, présente une ligne de crête dans sa partie médiane. Elle est globalement orientée est/ouest, avec une pente globalement plus marquée à l'ouest (environ 5 à 6%) qu'à l'est (2 à 3%).



Vue depuis le sud sur la route de Confolens qui traverse l'OAP



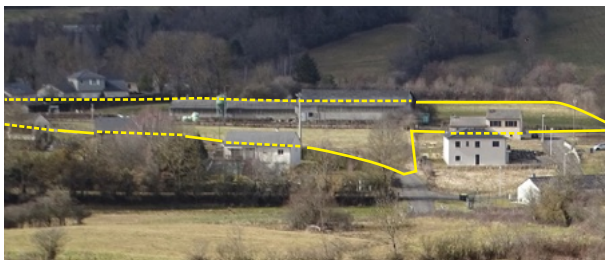
Rue du Puy de Dôme : pavillon des années 1970/1980



Rue de Barne : pavillons les plus récents



Vue sur la prairie dans la parcelle triangulaire



Vue sur le site depuis l'est à mi-pente du coteau



L'entrée de bourg nord depuis la route de Confolens au niveau où le ruisseau de Ceyssat passe sous la route ; on devine le bâtiment agricole à l'arrière plan et la haie champêtre qui marque la limite nord du site



Vue sur la bâtiment agricole depuis la route de Confolens



Vue sur la prairie donnant sur la route de Coheix, et le muret en pierre qui borde l'accès à la maison qui la jouxte au sud

Contexte paysager et architectural

Le site se situe aux abords de pavillons datant des années 1970 à nos jours.

Bien qu'encore en bon état, le hangar agricole est assez banal et ne présente pas de qualité architecturale particulière.

Il se situe par ailleurs en entrée nord du bourg, de ce fait, il participe à l'image de cette entrée aujourd'hui emblématique de la pression foncière résidentielle qui vient consommer un espace agricole en perte de vitesse. La haie champêtre au nord présente l'avantage de matérialiser une limite cohérente de l'espace urbanisable.

Quelques arbres de hautes tiges sont présents sur le site, sur une prairie comme au sein des jardins d'habitation offrent un attrait paysager indéniables.

Enfin, le site de l'OAP comprend des jardins de particuliers. Ces jardins sont parfois d'une grande dimension. Plus ou moins investis par les habitants, ils peuvent présenter une opportunité de densification du tissu pavillonnaire. Toutefois, une attention particulière devra être portée à la nécessité de préserver certains éléments qualitatifs comme support pour l'intégration paysagère futures (arbres les plus intéressants, muret en pierre...).

La partie triangulaire du périmètre de l'OAP, présente quant à elle un enjeu paysager plus fort car elle est très visible depuis deux voies d'entrée dans le bourg : rue du Puy de Dôme (RD 554) et route de Confolens. Par ailleurs, la pointe sud du triangle est créé par le carrefour de ces deux voies qui se prolongent pour desservir le bourg. Ce carrefour accueille par ailleurs l'entrée principal

du cimetière. Cette intersection et ses abords immédiats donnent une perception floue du lieu pour lequel serait attendu la présence d'un espace public plus structuré et sécurisé entre entrée du cimetière et desserte de quartier d'habitation.

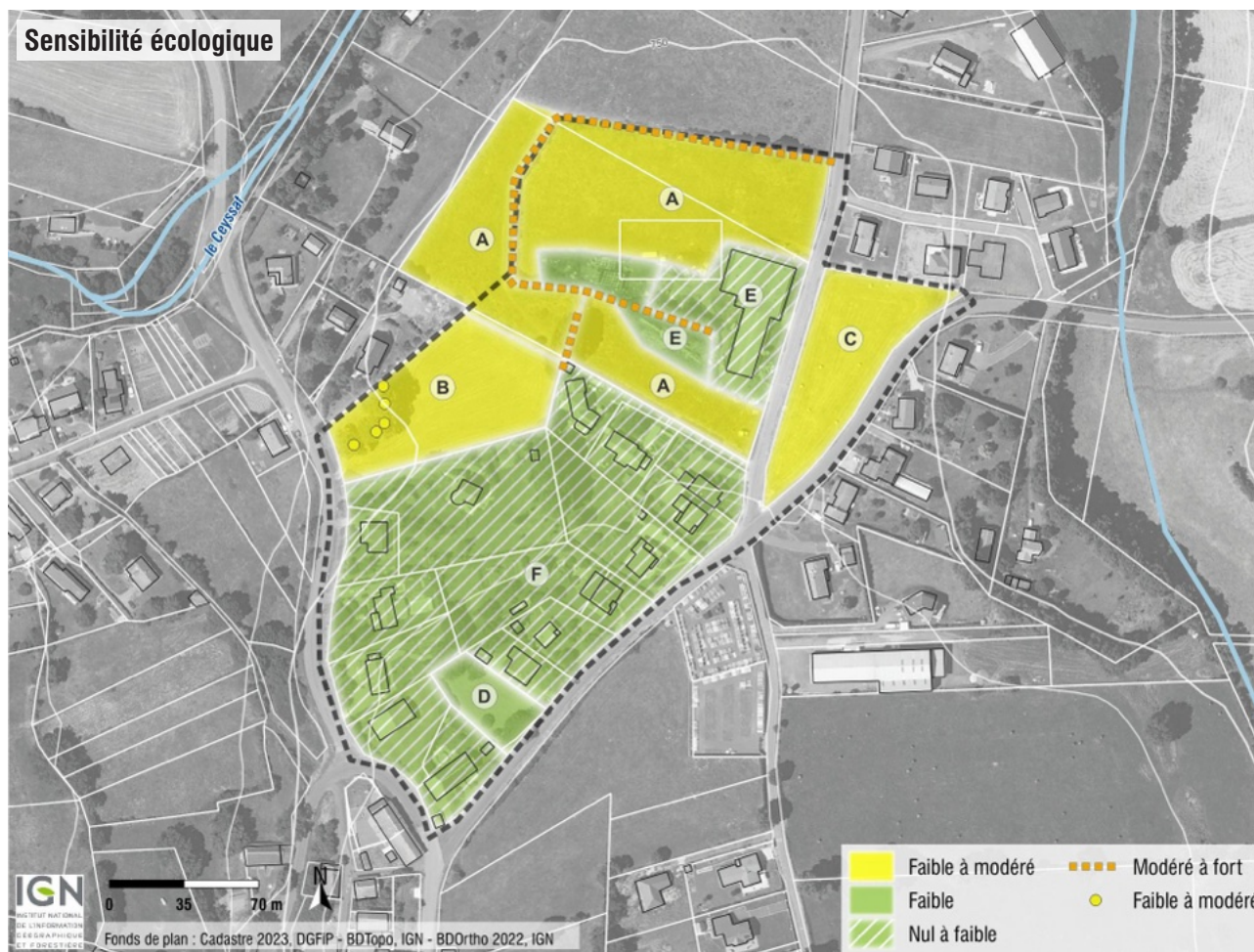
Plus largement, Olby s'inscrit dans le paysage remarquable de la Chaîne des Puys, et le site est longé par le GR « Boucle des Dômes » qui emprunte la route de Confolens puis la rue du Puy de Dôme, conférant un enjeu fort d'image de la commune vis-à-vis des promeneurs.

Sensibilités écologiques

Le site est occupé en partie par des prairies dont l'enjeu est qualifié de faible à modéré car elles présentent une flore diversifiée mais qui reste largement représentée sur la commune et la région. La plus grande prairie au nord (A) est une prairie de fauche ; elle supporte une longue haie dominée par l'Aubépine à un style, le Frêne élevé et le Sureau noir, dont l'intérêt écologique est plus important car elle comprend de vieux arbres qui représente des habitats potentiels pour des espèces patrimoniales (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques).

A l'ouest, il s'agit d'une prairie mésophile de fauche (B) avec Frênes isolés ; et à l'est, d'une prairie de fauche (C) entourée d'une haie taillée de Prunellier cultivé.

Ailleurs les enjeux faibles voir nuls car il s'agit de parcelles déjà urbanisées avec des jardins d'agrément (F) qui peuvent cependant accueillir quelques vieux arbres mais sans réelle connexion avec les continuités écologiques de la trame verte et bleue. Une petite parcelle en dent creuse (D)



Prairie mésophile de fauche (B) avec Frênes isolés



Haie diversifiée autour du bâtiment agricole

Enjeux d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Enjeux d'aménagement**
- Densifier le coeur d'îlot
 - Participer à la qualité de l'entrée de bourg
 - Créer un quartier densifiable
 - Proposer un aménagement urbain du carrefour
 - Faciliter et sécuriser les déplacements actifs à l'échelle de la commune et du quartier
 - Mutualiser les accès existant pour mailler le réseau viaire
 - Améliorer le parcours du GR441 dans la traversée du bourg
 - Préserver la végétation de qualité écologique et paysagère

0 30 60 m



est occupée par une prairie qui est régulièrement tondue ras, elle ne présente qu'un enjeu faible. Le hangar agricole et ses abords immédiats ne présentent pas non plus d'enjeu écologique.

Risques et nuisances

Le site subit les mêmes risques que l'ensemble de la commune pour les séismes (risque modéré) et la présence de radon (risque le plus faible). Le site est concerné partiellement par une exposition moyenne à faible au retrait gonflement des argiles.

Ces risques génèrent des précautions à prendre lors de la conception et construction des bâtiments, conformément aux réglementations en vigueur.

La défense incendie devra être mise en place en conformité avec les aménagements à prévoir. Actuellement, 2 poteaux incendie sont situés aux abords immédiats du site : à l'entrée du cimetière et à l'intersection entre la rue du Puy de Dôme et la route des Combrailles.

Accès et réseaux

Bordé à l'est par la rue du Puy de Dôme, traversé par la route de Confolens et bordé à l'ouest par la route de Coheix, les accès au site sont multiples et permettent aisément d'envisager de futur bouclage pour les circulations motorisées. Des impasses privées, comme celle des Suquets, constituent aussi des amorces possibles pour la desserte future du site.

La quasi totalité du site est classée en assainissement collectif en dehors d'un petit triangle à l'extrémité nord. Des conduites sont présentes le

long de la rue du Puy de Dôme jusqu'au cimetière, le long de la route de Coheix, à travers les parcelles résidentielles qui bordent le ruisseau de Ceyssat et celles du lotissement rue de Brame.

Le réseau d'eau potable est également à proximité avec des canalisations le long des mêmes voies et le long de la route de Confolens.

Le réseau électrique suit les mêmes voies. Une ligne haute tension traverse par ailleurs la partie est du site au niveau de la prairie dans la parcelle en triangle

Le réseau de la fibre est en cours de déploiement sur toute la commune.

B. OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs de cette OAP sont :

- d'accompagner et d'encadrer la construction de nouveaux logements sur la commune, tout en assurant la densification des quartiers existants sur le court terme et des nouveaux quartiers sur le long terme ;
- de participer à la qualité de traitement de l'entrée nord du bourg d'Olby, et de celle du cimetière ;
- de sécuriser et rendre plus confortables les déplacements piétons, locaux (entre les quartiers d'habitations, ou vers le centre bourg), ou plus larges (boucle des Dômes).

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Il est attendu sur l'ensemble du site jusqu'à 35 logements nouveaux dont 5 à 7 en densification de parcelles bâties. A long terme, une quinzaine de nouveaux logements individuels ou intermédiaires pourraient être construits en densification.

Dans les espaces dédiés à la création d'un quartier densifiable (carte ci-contre), les logements individuels ne doivent pas occuper plus de la moitié des surfaces dédiés aux logements et à leur jardin d'agrément.

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accompagner la construction de nouveaux logements et anticiper une densification future de qualité :

- création d'une double desserte systématique des parcelles en extension urbaine (non bâties de pavillons actuellement) : une automobile et une piétonne afin de faciliter la desserte des constructions futures (densification à long terme) ;
- création d'un parcellaire principalement en lanières afin d'augmenter l'intimité entre les logements et de faciliter la densification sur le long terme ;
- implantation des constructions sur une bande constructible en contact avec l'espace public afin de dégager un espace de pleine terre à l'arrière des parcelles et faciliter leur densification à terme ;
- création d'une bande constructible réservée aux annexes en contact avec la précédente ;
- implantation à l'alignement sur l'espace public autorisée et localement imposée ;
- création d'élargissements ponctuels des voies de desserte pour du stationnement à court et plus long termes ;
- aménagement d'espaces collectifs ;
- préservation des haies existantes et des sujets de qualité.



Principes d'aménagement

Périmètre de l'OAP

Programme

- Implantation des constructions
- Annexes et stationnement possibles
- Faciliter les divisions foncières
- Espace / équipement collectif
- Espace de stationnement groupé
- Espace de pleine terre
- Espace vert à aménager

Principes

Constructions

- Implantation à l'alignement obligatoire
- Bâtiment à requalifier / démolir

Circulations

- Voie de desserte
- Voie réservée aux riverains et mobilité douce
- Liaison douce
- Sécuriser l'intersection

Patrimoine / paysage

- Participer à la qualité de l'entrée de ville

Végétalisation / gestion des eaux

- Haie arborée à préserver
- Haie à créer
- Arbre à préserver

0 25 50 m



Les prescriptions de l'OAP « densification douce » sur l'organisation des accès s'appliquent en complément de ces principes.

Participer à la qualité de traitement de l'entrée nord du bourg d'Olby et de celle du cimetière :

- préservation de la haie nord comme limite de l'urbanisation ;
- rétrécissement visuel de la route de Confolens par le bâti (implantation à l'alignement obligatoire) ;
- création d'un espace public à l'intersection de la rue du Puy de Dôme, de la route de Confolens et de la rue des Combes, de forme triangulaire (renvoyant l'image d'un couderc) :
 - il permettra la mise en valeur de l'entrée du cimetière, améliorera la sécurité du carrefour et facilitera le traitement architectural de ce carrefour triangulaire très visible ;
 - il sera d'usage principalement piéton, et accueillera des plantations et des espaces de repos (bancs), quelques jeux pour enfants pourront y trouver place ;
 - un bâti marquera le fond de perspective de cette place : sa façade principale sera orientée vers la place et présentera de façon privilégiée une symétrie ; afin de structurer l'espace, sa hauteur sera au minimum sur 2 niveaux (R+1) ; il pourra accueillir des logements intermédiaires ou collectifs ou un équipement accueillant du public ; les accès de services (stationnements privés notamment), s'effectueront de façon préférentielle par l'arrière de la parcelle.

Sécuriser et rendre plus confortables les déplacements piétons locaux (entre les quartiers

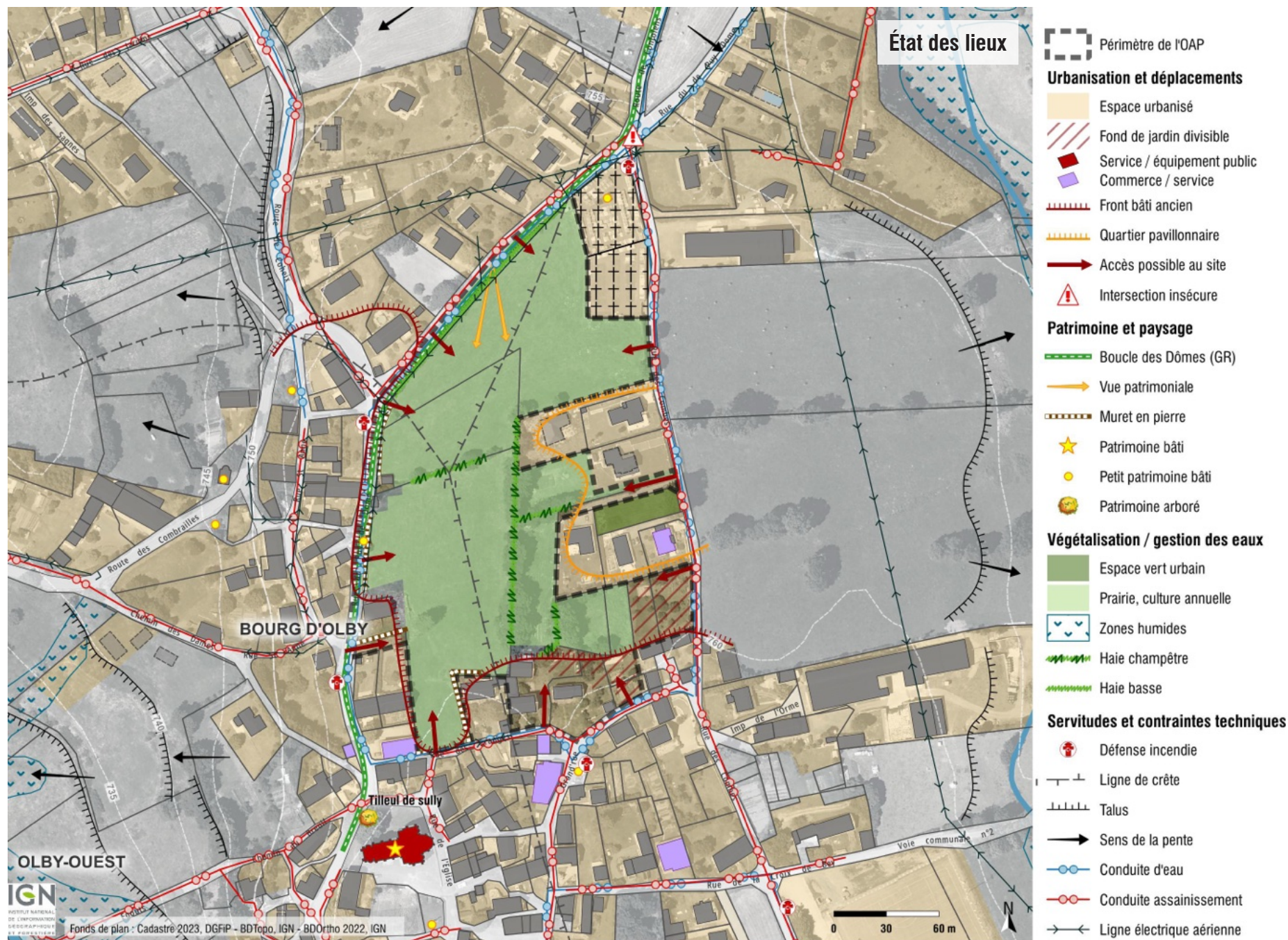
d'habitations, ou vers le centre bourg), ou plus larges (depuis la Gardette, boucle des Dômes) :

- organisation d'un maillage lisible et hiérarchisé ;
- interdiction des voies en impasse, elles seront à minima prolongées par des voies piétonnes ;
- aménagement de voies de desserte automobile des parcelles à bâtir et reliant la route de Confolens et celle de Coheix ;
- les parcelles en densification douce seront desservies par une voie réservée aux riverains

et mobilité douce ; son tracé s'appuiera de façon privilégiée sur les limites parcellaires actuelles afin de limiter l'impact sur le tissu existant ;

- des voies douces traverseront le quartier et le ceintureront, desservant les arrières des parcelles. A long terme et si le secteur connaît une densification urbaine, elles pourront servir de desserte aux nouveaux logements qui s'implanteront à l'arrière des parcelles.





OAP DU SECTEUR CENTRE

A. ÉTAT INITIAL ET ENJEUX

Description du site et de ses environs

Le site est localisé en cœur de bourg. Il occupe une large dent creuse agricole, occupé par des prairies et ponctué de haies champêtres de grandes qualités. Il intègre aussi quelques parcelles bâties dont les fonds de jardins sont plus ou moins investis par les habitants et qui pourraient être bâtis.

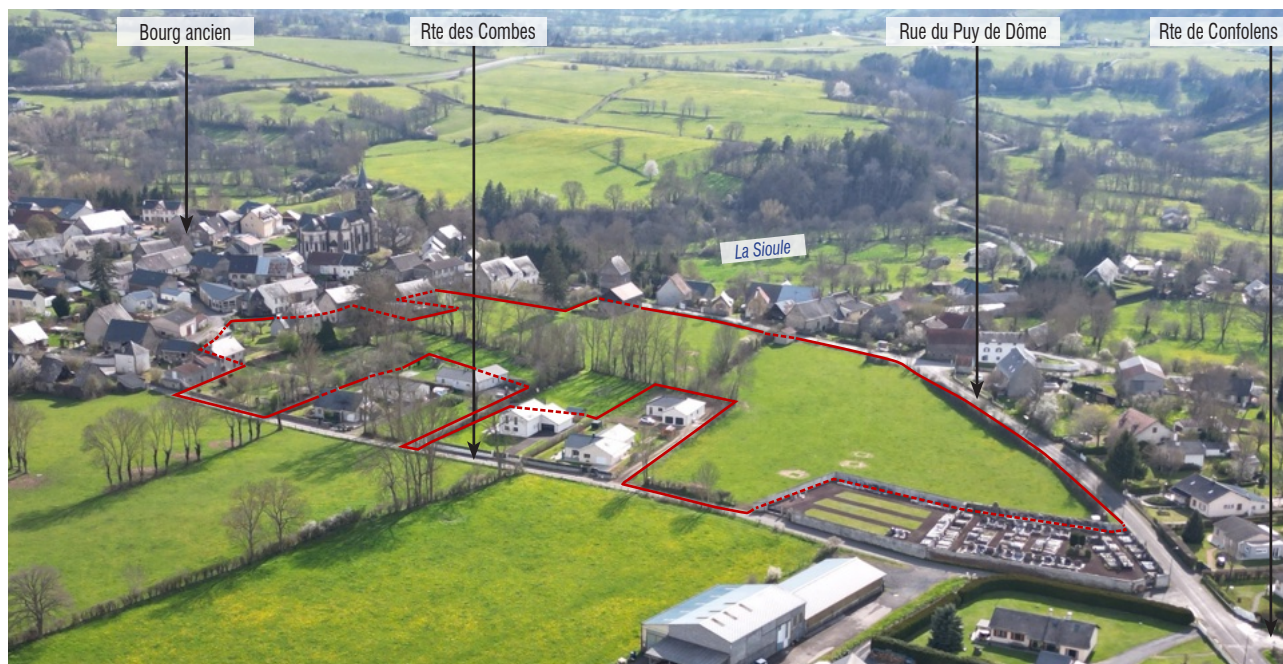
La dent creuse agricole occupe une superficie totale de 2,1 ha (dont seulement 1 ha est classé en 1AU, le reste étant en zone A), tandis que le périmètre total de l'OAP à une superficie de 3,4 ha.

Le périmètre de l'OAP est limité au sud par les constructions traditionnelles du bourg, à l'ouest par la route du Puy de Dôme et le bâti traditionnel du quartier de Sainte-Anne, au nord par la route du Puy de Dôme, et au-delà par le quartier pavillonnaire entamé dans les années 1970. A l'est, la limite alterne entre la rue des Combes et les jardins des pavillons récents qui la bordent.

Le terrain est globalement plat, situé sur la partie sommitale de la coulée de lave.

Contexte paysager et architectural

Comme il est largement occupée par une prairie et longé par la rue du Puy de Dôme avec pour seul interface un muret bas en pierre ponctué de quelques arbres ou une haie arbustive peu dense, le site est largement visible depuis cette voie



Vue sur le site depuis



Vue depuis l'intersection rue du Puy de Dôme / route de Coheix



Vue depuis la rue des Combes au niveau du cimetière



Vue depuis la rue du Puy de Dôme au niveau du cimetière sur la vaste prairie qui occupe le site et qui offre une perspective de qualité sur l'église

structurante à l'échelle du bourg. Il est également très visible pour les mêmes raisons depuis la rue des Combes.

Cette occupation herbacée permet de dégager une très belle perspective sur le clocher de l'église d'Olby depuis la route du Puy de Dôme en partie nord du site. Cette perspective est cadrée dans un premier temps par la haie champêtre qui travers le site du nord au sud, puis par les bâtiments du bourg. Cette vue participe au caractère de la commune.

Il s'agit d'un secteur en transition entre le bourg historique et les tissus pavillonnaires, ce qui confère un enjeu architectural fort pour raccrocher de façon harmonieuse les tissus anciens aux quartiers pavillonnaires récents.

Les premiers sont constitués par un bâti de forme massive, globalement rectangulaire avec de fortes pentes de toit, des ouvertures plus longues que larges... Les constructions sont rapprochées les unes des autres, parfois contiguës, irriguées par un réseau viaire étroit, dense et sinueux. Les clôtures sont majoritairement en pierre de pays, en utilisant

historiquement la technique en pierre sèche, ou monté à la chaux pour les moins anciennes. Ces constructions présentent globalement une réelle qualité patrimoniale et ont pu être restaurées avec soin. Sur le site, des granges qui ne sont plus affectées à un usage agricole constituent un potentiel de grand intérêt pour une transformation en logements, bureaux, équipement publics...

D'autres éléments bâtis participent à la qualité patrimoniale du secteur, qu'ils soient implantés sur le site comme la fontaine-lavoir rue du Puy de Dôme, ou à proximité.



La fontaine-lavoir avec croix située le long de la rue du Puy de Dôme



La grange-étable ancienne présente sur le site rue du Puy de Dôme



Maisons anciennes accolées dont les jardins arrières sont intégrés à l'OAP



Grange, maison rénover et extension incluses dans l'OAP



Maison récente rue des Combes : effort d'intégration par le volume de la construction, la couleur des matériaux et la clôture en pierre



Maison récente rue des Combes : volume massif grâce aux 2 niveaux, maison pente de toiture faible



Maisons standardisées des années 1970/80 rue du Puy de Dôme



Maisons standardisées récentes rue des Combes

Les constructions récentes présentent globalement moins d'intérêt, mais certaines s'intègrent plus facilement que d'autres. C'est le cas lorsque elles reprennent les codes essentiels de la région : forme massive (plan rectangulaire et 2 niveaux - ou a minima des combles aménageables), une toiture au moins à 70/80% (35/40°) couverte en ardoise (rectangulaire ou en ogive), des teintes de façades dans les tons gris colorés, des ouvertures plus longues que larges...

Les constructions sur un seul niveau, avec des pentes de toit faibles offrent une insertion plus difficile.

La qualité paysagère du site passe également par la présence de belles haies arborées qui traversent le site.

Plus largement, Olby s'inscrit dans le paysage remarquable de la chaîne des Puys, et le site est longé par le GR « Boucle des Dômes » qui emprunte la route de Confolens puis la rue du Puy de Dôme, conférant un enjeu fort d'image de la commune vis-à-vis des promeneurs. Cet itinéraire est fréquenté en moyenne par 6 randonneurs par jour sur la commune, qui longe une voie peu sécurisée et confortable pour les piétons.

Risques et nuisances

Le site subit les mêmes risques que l'ensemble de la commune pour les séismes (risque modéré) et la présence de radon (risque le plus faible). Le site n'est concerné que marginalement le long de la rue du Puy de Dôme par une exposition moyenne au retrait gonflement des argiles.

Ces risques génèrent des précautions à prendre lors de la conception et construction des bâtiments, conformément aux réglementations en vigueur.

La défense incendie devra être mise en place en conformité avec les aménagements à prévoir. Des poteaux incendie sont déjà existants aux abords immédiats du site : à l'entrée du cimetière, à l'intersection entre la rue du Puy de Dôme et la route des Combrailles, ou encore sur la Grand(rue au niveau du lavoir.

Accès et réseaux

Le site de l'OAP est facilement desservi par la rue du Puy de Dôme. Des accès secondaires sont aménageables via la rue des Granges, la Grand(rue ou la rue des Combes.

L'aménagement de ce secteur pourrait permettre de proposer de nouveaux cheminements piétons sécurisés et relier les éléments de patrimoine bâti aujourd'hui dispersés.

La quasi-totalité du site est classée en assainissement collectif. Les conduites sont présentes le long de toutes les voies qui bordent le site.

Le réseau d'eau potable est également à proximité avec des canalisations le long des mêmes voies.

Le réseau électrique suit les mêmes voies.

Le réseau de la fibre est en cours de déploiement sur toute la commune.

Enjeux d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Enjeux d'aménagement

Densifier les quartiers pavillonnaires

Créer un éco-quartier

Proposer une densité plus forte au contact du tissu ancien

Réussir l'accroche urbaine avec les quartiers anciens

Faciliter et sécuriser les déplacements actifs à l'échelle de la commune et du quartier

Mutualiser les accès existant pour mailler le réseau viaire

Améliorer le parcours du GR441 dans la traversée du bourg

Conserver la vue sur l'église

Préserver la végétation de qualité écologique et paysagère

Valoriser le patrimoine vernaculaire

0 30 60 m



Sensibilités écologiques

Le site est occupé en partie par des prairies de fauche dont l'enjeu est qualifié de moyen à faible car elles présentent une flore diversifiée mais qui reste largement représentée sur la commune et la région. Les prairies qui s'étendent au nord et à l'ouest (A) sont qualifiées d'un enjeu faible à modéré à fort au regard de leur étendue ; elles sont bordées par des haies pluristratifiées dominées par l'Aubépine à un style, le Frêne élevé et le Noisetier d'Europe. L'enjeu est ici qualifié de fort car elles sont bien développées, comprennent de vieux arbres qui représentent des habitats potentiels pour des espèces patrimoniales (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques), et peuvent participer aux continuités écologiques.

A l'est, les prairies de fauche (C) ont un enjeu faible car elles sont de petites dimensions et fortement imbriquées dans le tissu bâti, rendant plus difficile les échanges avec les milieux voisins. Les haies qui les traversent sont de moindre importance que les précédentes, leur enjeu est qualifié de modéré à fort.

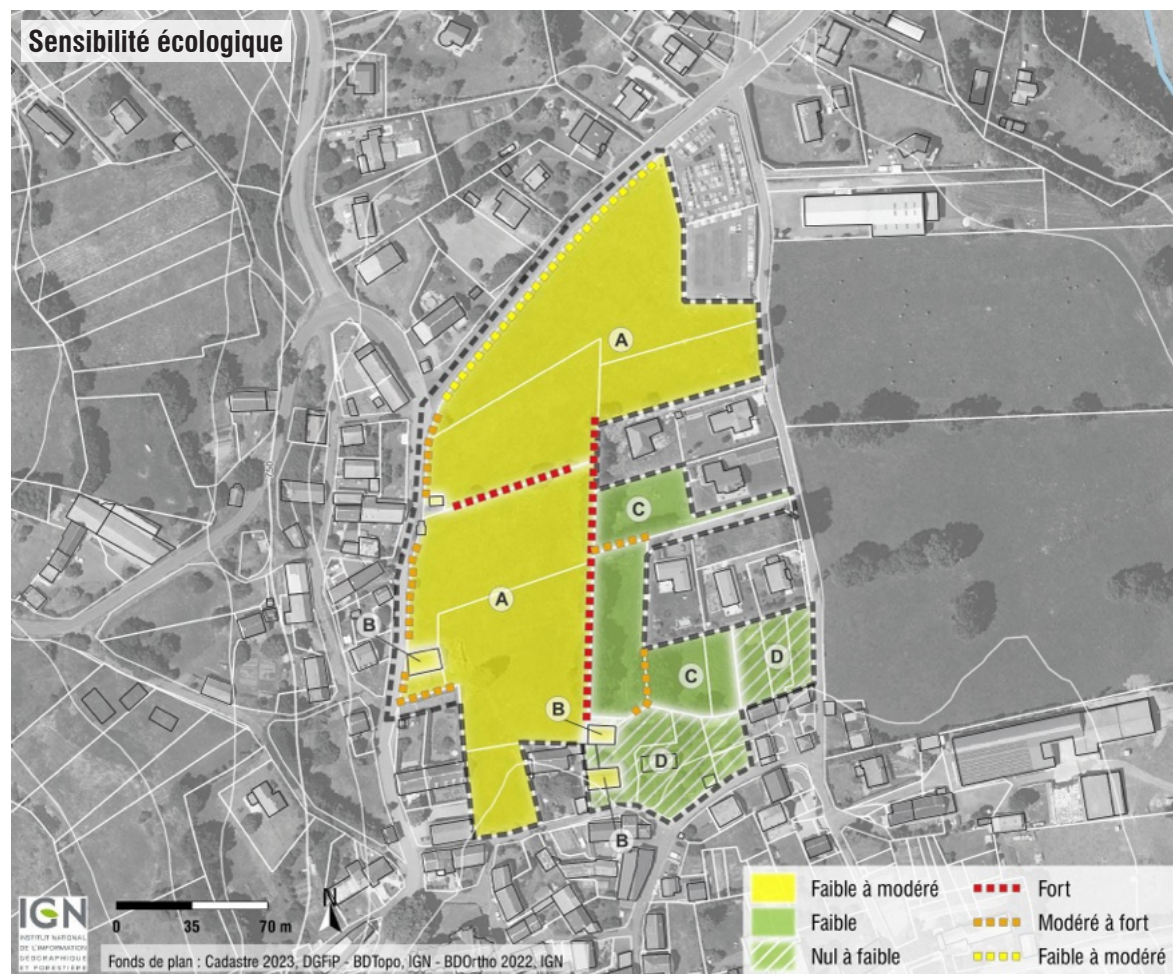
Les granges anciennes (B) présentent un enjeu faible à modéré car elles représentent un abri potentiel pour une faune diversifiée : chauve-souris, reptiles, oiseaux nocturnes...

Au sud-est, les parcelles déjà urbanisées avec leur jardin d'agrément (D) présentent peu d'enjeux écologiques.

B. OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs de cette OAP sont :

- de mettre en valeur le patrimoine bâti et renforcer l'identité de la commune ;
- d'accueillir de nouveaux habitants par la création d'un éco-quartier exemplaire en terme d'architecture, d'espaces publics et de déplacements doux ;
- d'accompagner la densification des parcelles bâties.



Prairie de fauche (A) et haie pluristratifiée à l'arrière plan



Principes d'aménagement

Périmètre de l'OAP

Programme

- Eco-quartier
- Faciliter les divisions foncières
- Prairie à maintenir dans l'attente de l'urbanisation future

Principes

Circulations

- Linéaire de voie permettant une desserte du site
- Maillage possible des voies
- Accès possible
- Liaison douce
- Liaison douce (variante)

Patrimoine / paysage

- Vue à préserver / valoriser
- Valoriser les muret en pierre

Végétalisation / gestion des eaux

- Haie arborée à préserver
- Haie à créer
- Arbre à préserver



C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Il est attendu sur le site :

- un éco-quartier résidentiel dont la programmation reste à définir mais comprenant au minimum 20 logements ;
- la création d'environ 5 à 7 logements en densification des parcelles déjà bâties ;
- la requalification des granges en logements, bureaux ou équipements publics ;
- la création d'une liaison douce traversante nord-sud ;
- l'aménagement d'espaces de détente, de rencontre, de loisir...

L'habitat collectif et/ou intermédiaire devra être largement dominant.

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Mettre en valeur le patrimoine bâti et renforcer l'identité de la commune :

- au sein de ce nouveau quartier, la priorité est donnée aux déplacements actifs (marche, vélo...) : un large et confortable cheminement exclusivement piéton et cycle sera aménagé et traversera le site du nord au sud ; il reliera la rue du Puy de Dôme à l'arrière du cimetière au centre bourg et ne sera traversé par aucune voie automobile (seules des dessertes ponctuelles de bâtiments pourront être autorisées) ; il sera aménagé de sorte que la perspective visuelle sur l'église soit valorisée ; il sera ponctué d'espaces de repos et de détente (bancs, tables de pique...).
- deux cheminements doux est-ouest relieront le cimetière d'une part et la fontaine puis le quartier

Sainte-Anne d'autre part : ils pourront être matérialisés par des trottoirs le long de voies, mais seront surdimensionnés pour être le plus confortables possibles et ombragés ;

- les haies présentes seront conservées et entretenues ; celles arrachées seront replantées.
- la fontaine-lavoir avec croix et les murets de pierres sèches seront valorisés.

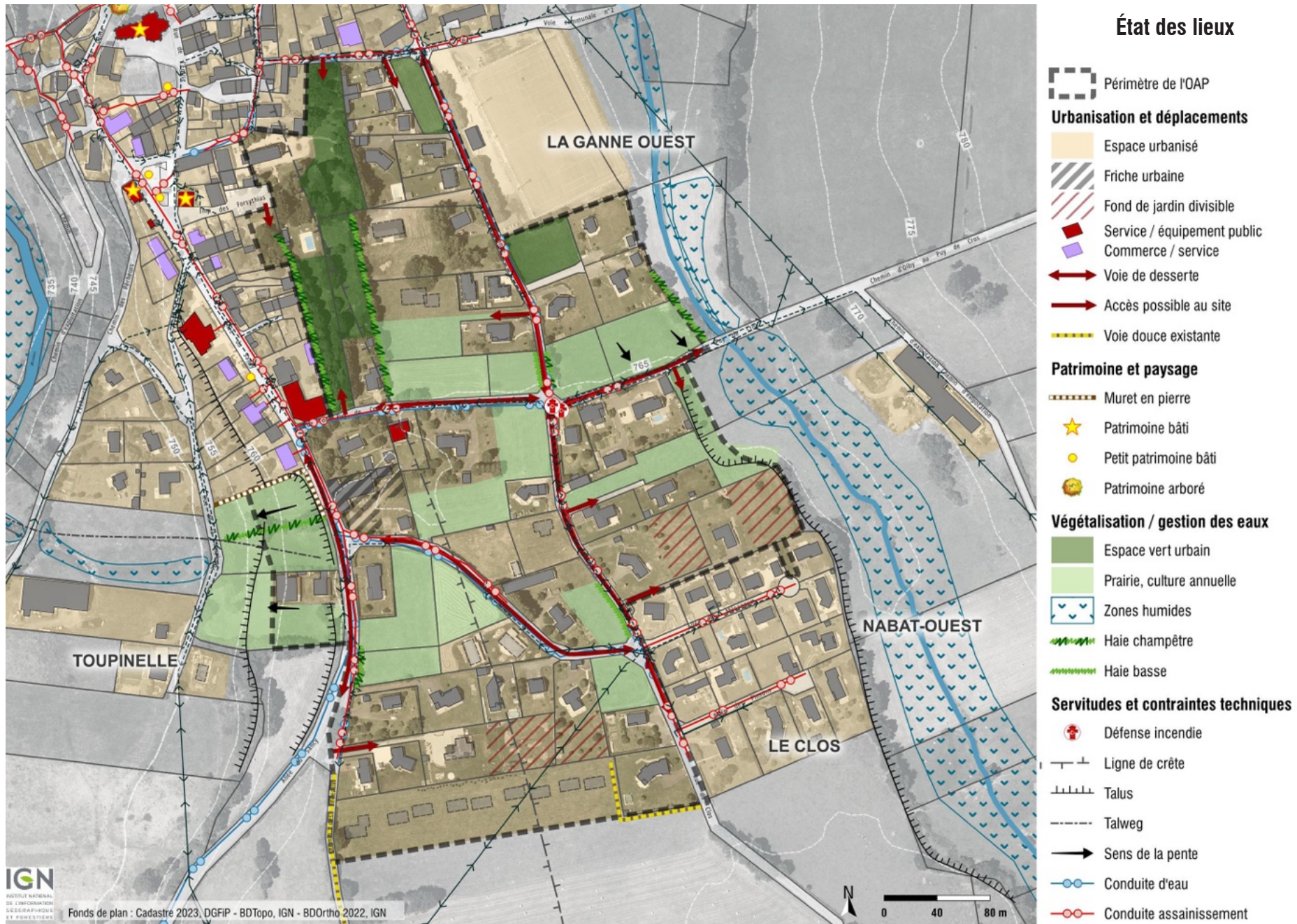
Accueillir de nouveaux habitants par la création d'un éco-quartier exemplaire en terme d'architecture, d'efficacité énergétique, de gestion des eaux de pluie, d'espace public et de déplacements doux :

- compte tenu de sa localisation, l'éco-quartier devra faire l'objet d'une étude et programmation d'ensemble dont les objectifs poursuivis sont : la qualité des aménagements et de l'architecture des bâtiments, la priorité donnée aux déplacements doux et la limitation de l'usage et de la présence de la voiture ; la prégnance donnée à la végétation pour un quartier largement planté et ombragé.
- concernant la forme urbaine, l'éco-quartier proposera une densité plus forte et un parcellaire adapté au contact du tissu ancien.

Accompagner la densification des parcelles bâties :

- mutualisation des accès par des voies de desserte en s'appuyant sur les accès existants et en les mutualisant ;
- interdiction des voies en impasse ;
- les prescriptions de l'OAP « densification douce » sur l'organisation des accès s'appliquent en complément de ces principes.





OAP DU SECTEUR SUD

A. ÉTAT INITIAL ET ENJEUX

Description du site et de ses environs

Le site est localisé dans la moitié sud du bourg, strictement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle. Il occupe une zone d'extension urbaine dont les premières constructions datent des années 1950. Il est délimité au nord-ouest par le bourg historique, l'allée du Sancy (RD 553) à l'ouest, le ruisseau de Bravant à l'est et les prairies marquant la fin de l'extension urbaine au sud.

Il s'étend au total sur une superficie de 15,8 ha. Il est occupé par un tissu pavillonnaire lâche, constitué d'une quarantaine d'unités foncières comprenant des habitations. Leur superficie moyenne est très grande, de l'ordre de 2 400 m² par logement (2 075 m² si on enlève les 2 plus grandes propriétés qui occupent respectivement 8340 m² et 9980 m²), et seulement 8 propriétés occupent un terrain inférieur à 1 000 m². Ce tissu pavillonnaire, déjà peu dense, présente par ailleurs en dents creuses plus d'une dizaine de terrains non bâtis, pour certains encore déclarés exploités pour l'agriculture en 2021. Ils mesurent entre 1 200 et 3 200 m², pour une surface totale d'environ 3,3 ha.

Le site de l'OAP est constitué de 5 îlots totalement imperméables, c'est-à-dire non traversés par des voies, y compris des cheminements piétons. Leurs emprises sont importantes, entre 2,3 et 5,2 ha (contre 0,1 et 0,9 ha pour les îlots du bourg historique).



Vue sur le site depuis le sud



Faible densité bâtie : entre grands terrains et petites parcelles de prairies encore exploitées



Des types de maisons très disparates

Ces îlots sont issus du découpage d'anciens fonciers agricoles, sur lesquels s'est développée l'urbanisation, surtout depuis les années 1980/90. A ces 4 îlots, s'ajoutent deux parcelles situées à l'ouest de l'allée du Sancy, en entrée de bourg ; fortement en pente.

Le site étant localisé sur la coulée de lave, il est globalement plat (pentes moyennes de 2%). Ce qui a facilité son urbanisation dans un contexte de dévalorisation financière des terres agricoles. Les limites urbaines sont très bien marquées à l'est par le ruisseau de Bravant et sa ripisylve et au sud par la dernière opération d'aménagement d'ensemble en limite de la zone constructible de la carte communale.

Contexte paysager et architectural

Le tissu pavillonnaire qui occupe le site s'est constitué depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, principalement au coup par coup, au grés des opportunités foncières individuelles. C'est un tissu qui possède les caractéristiques typiques du pavillonnaire tel que décrit dans le diagnostic : bâti au milieu de la parcelle, architecture hétérogène, importance des clôtures qui délimitent l'espace public, densité très basse... Compte tenu de la raréfaction future des terrains à bâtir en extension urbaine, il est possible que l'on assiste à une densification du tissu urbain déjà constitué. Pour faciliter l'usage de la ville de demain, il convient d'accompagner et réglementer cette densification.

Le site est à proximité immédiate d'équipements publics importants : centre bourg et ses commerces, mairie, école, salle polyvalente, stade. Toutefois, ce

secteur du bourg ne possède pas d'espace public de repos et pouvant créer un lieu de rencontre pour les habitants.

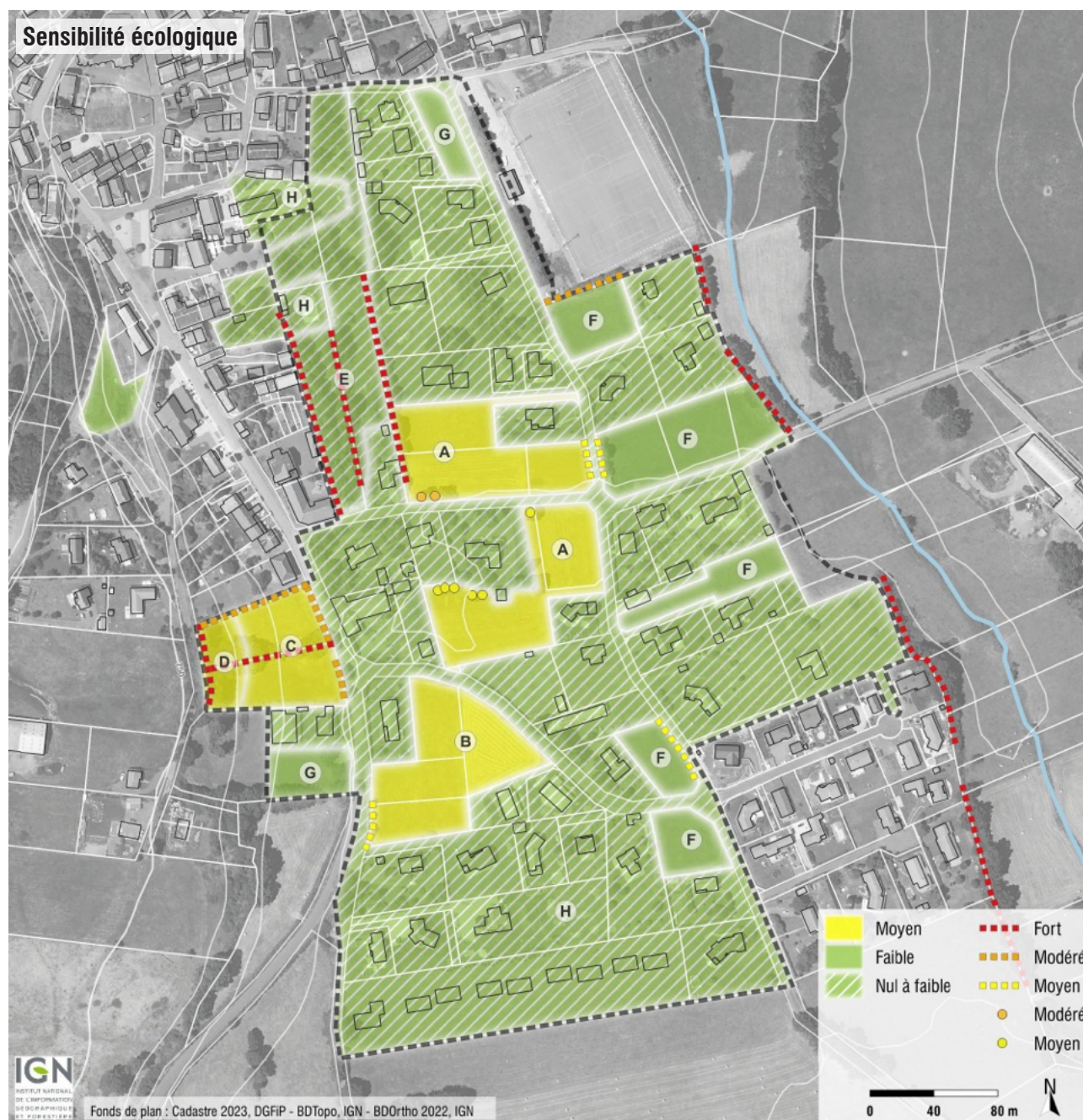
Par sa faible densité bâtie, la présence végétale est assez forte. Deux espaces verts privés et accolés se démarquent par leur taille et la qualité des arbres qui les constituent. Ils sont situés en bordure nord-ouest du site au contact du bourg ancien. Par ailleurs, des arbres de haute tige, et des haies ponctuent le paysage (stade, ripisylve du ruisseau de Bravant, sujets de grande taille dans les jardins privés, haies champêtre basses, vestiges du passé agricole du site...).

Sensibilités écologiques

Le site est largement occupé par des parcelles déjà urbanisées (H) qui présentent peu ou pas d'enjeu écologiques.

Des espaces herbacés urbain (G) sont tondus ras régulièrement et peu diversifiés ont un enjeu écologique faible, tout comme les parcelles de prairie maigre de fauche (F) qui s'intercalent dans le tissu bâti. Le parc arboré (E) n'a pas non plus d'enjeu écologique important en dehors des deux haies latérales, dominées par l'Aubépine à un style, le Frêne élevé, le Fusain d'Europe et le Noisetier d'Europe, qui présentent un enjeu fort car elles sont bien développées, multistratifiées, et comprennent de vieux arbres qui représentent des habitats potentiels pour des espèces patrimoniales (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques).

Quelques parcelles de prairie de fauche à flore diversifiée sont encore exploitées et présentent un enjeu écologique faible à modéré en raison de



cette diversité floristique qui attire également de nombreux pollinisateurs. La plus riche (C) tend à prendre un faciès humide en partie basse qui justifie un enjeu écologique moyen (D), avec également la présence de vieux arbres à cavités suppose potentiellement des espèces patrimoniales liées aux arbres à cavités (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques). Les autres prairies sont un peu moins diversifiées (A et B) et complètement circonscrite dans le tissu bâti. Par ailleurs, la diversité de ces prairies est largement représentée sur la commune et la région. Les milieux les plus intéressants sont les haies pluristratifiées comprenant de vieux arbres à cavités, ils présentent un enjeu écologique fort. Lorsque la haie reste arbustive et moins diversifiée (Prunellier cultivé et Sureau noir essentiellement), l'enjeu écologique est modéré à fort.



En limite ouest du site, la haie arborée associée à un muret en pierre sèche, avec en surplomb la prairie au faciès plus humide : les écoulements alimentent un lavoir.

Risques et nuisances

Le site subit les mêmes risques que l'ensemble de la commune pour les séismes (risque modéré) et la présence de radon (risque le plus faible). Il est concerné par une exposition moyenne au retrait gonflement des argiles sur ses franges est et ouest.

Ces risques génèrent des précautions à prendre lors de la conception et construction des bâtiments, conformément aux réglementations en vigueur.

La défense incendie devra être mise en place en conformité avec les aménagements à prévoir. Actuellement, plusieurs poteaux incendie sont situés sur ou aux abords immédiats du site : à l'intersection entre la rue de la Ganne et la rue du Puy de Cros, rue du clos à l'intersection avec l'allée des Mésanges, au fond de l'impasse de l'allée des mésanges, allée du Sancy face à l'école, et rue de la Ganne à l'entrée du parking du stade.

Accès et réseaux

Le site est bordé à l'ouest par l'allée du Sancy (RD 553), voie de desserte principale du bourg en venant du Pont d'Olby. Il est traversé dans sa partie est par la rue de la Ganne qui se prolonge par la rue du Clos, voie de desserte locale (reliant le bourg à Bravant), mais également empruntée par les habitants des communes alentours en transit domicile/travail. Du nord au sud, la desserte est-ouest du site s'effectue par la rue de la Croix Bey (pénétrante depuis l'est directement dans le bourg ancien), la rue du Puy de Cros (depuis l'école, rejoint le Puy de Cros en devenant un chemin de terre à la sortie du bourg), et la rue des Queuilles reliant la rue du Clos à l'Allée du Sancy.



L'allée du Sancy entre le chemin des Sédeaux et la rue des Queuilles



L'allée du Sancy entre la rue des Queuilles et la rue du Puy de Cros



Impasse privée qui débouche rue Queuille

PLU de la commune d'Olby (63)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

D'une façon générale, le réseau viaire est très faible, uniquement constitué de voie de liaison interquartier puis d'impasses publiques ou privées desservant entre 1 et 12 lots maximum. Les divisions foncières ont conduit à la création d'accès multiples pouvant être collés les uns aux autres. C'est le résultat d'une volonté des propriétaires de s'affranchir d'un permis d'aménager, qui abouti aujourd'hui à des linéaires considérables de voies d'accès privés et une absence et une piètre structuration viaire.

Comme indiqué dans la description du site, les îlots bâtis sont de très grande dimension et totalement imperméables. Cette configuration ne facilite pas les déplacements actifs : marche ou vélo. Or le site se situe à proximité immédiate d'équipements importants (groupe scolaire, stade, mairie, commerces, centre bourg...). L'absence de porosité au sein des îlots oblige les piétons potentiels (notamment les enfants, assistantes maternelles, personnes âgées...), à effectuer des détours importants.

La totalité du site est classée en assainissement collectif. Les conduites sont présentes le long des routes qui irriguent le site.

Le réseau d'eau potable est également à proximité avec des canalisations le long des mêmes voies.

Le réseau électrique suit aussi ces mêmes voies. Une ligne haute tension traverse par ailleurs la partie sud du site, de l'intersection entre la rue du clos et la rue des Queuilles, pour se diriger en direction du sud-ouest.

Le réseau de la fibre est en cours de déploiement sur toute la commune.



La rue du Puy de Cros depuis l'école



Rue de la Croix de Bey en allant vers le stade



Le chemin des Sédeaux en allant vers le Pont d'Olby



Accès privé en impasse qui dessert 1 seule maison au fond



Accès privés en impasse qui dessert 2 maisons au fond



Accès privés aux Sédeaux : 3 accès les uns à côté des autres



Enjeux d'aménagement

Périmètre de l'IOAP

Enjeux d'aménagement

- Accompagner la densification douce
- Equipements publics
- Aménager des espaces publics récréatifs
- Protéger le parc arboré
- Anticiper le maillage viaire d'une densification
- Mutualiser les accès existant pour mailler le réseau viaire
- Sécuriser les déplacements doux
- Ombrager les voies pour favoriser les déplacements actifs
- Préserver la végétation de qualité écologique et paysagère
- Conforter les limites de l'urbanisation par la végétalisation

0 40 80 m



B. OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

L'OAP a pour objectif d'accompagner la densification et la qualité de l'urbanisation de ce secteur déjà partiellement bâti tout en améliorant le cadre de vie des habitants, notamment par :

- la préservation et la création d'espaces de loisirs et de repos ;
- la sécurisation et facilitation des déplacements actifs ;
- le renforcement de la végétation, en particulier arborée.

Ceci répond à trois enjeux principaux pour valoriser la qualité du cadre de vie :

- une fluidification de l'ensemble des déplacements et l'incitation à privilégier des modes actifs aux équipements de la commune ;
- une densification désirable du tissu urbain ;
- un confortement de la mixité fonctionnelle et sociale.

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Nombre de logements : jusqu'à 70 logements nouveaux (et davantage à long terme) dont :

- 20/30 logements intermédiaires ;
- 20 à 30 logements en densification de parcelles déjà bâties au moment de la rédaction du PLU ;
- un ensemble de logements adaptés, notamment pour les personnes âgées.

Équipement public :

- création de 3 liaisons douces ou mixtes est-ouest et de 3 liaisons nord-sud ;
- aménagement des rues de la Ganne et du Puy de Cros en zone de rencontre ;

- aménagement d'un square public multi-usages : repos, loisir, point d'apport volontaire... ;
- plantation des voies et installation de bancs et zones de repos le long des cheminements.

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Fluidifier l'ensemble des déplacements en facilitant l'accès par des modes actifs aux équipements :

- création des liaisons douces ou mixtes au travers des îlots existants pour relier le centre bourg aux quartiers d'habitation ; afin de limiter l'impact foncier de leur création, elles s'appuieront sur les impasses, publiques ou privées existantes ;
- modification du statut en zone de rencontre de la rue du Puy de Cros et du tronçon de la rue de la Ganne permettant de rejoindre le stade : ceci pour favoriser les déplacements actifs, sécuriser ceux des plus fragiles (enfants) et les rendre plus confortables (notamment par des créations de refuges et la plantation d'arbres ombrageant les voies) ;
- installation de bancs et d'espaces de repos le long des voies et chemin.

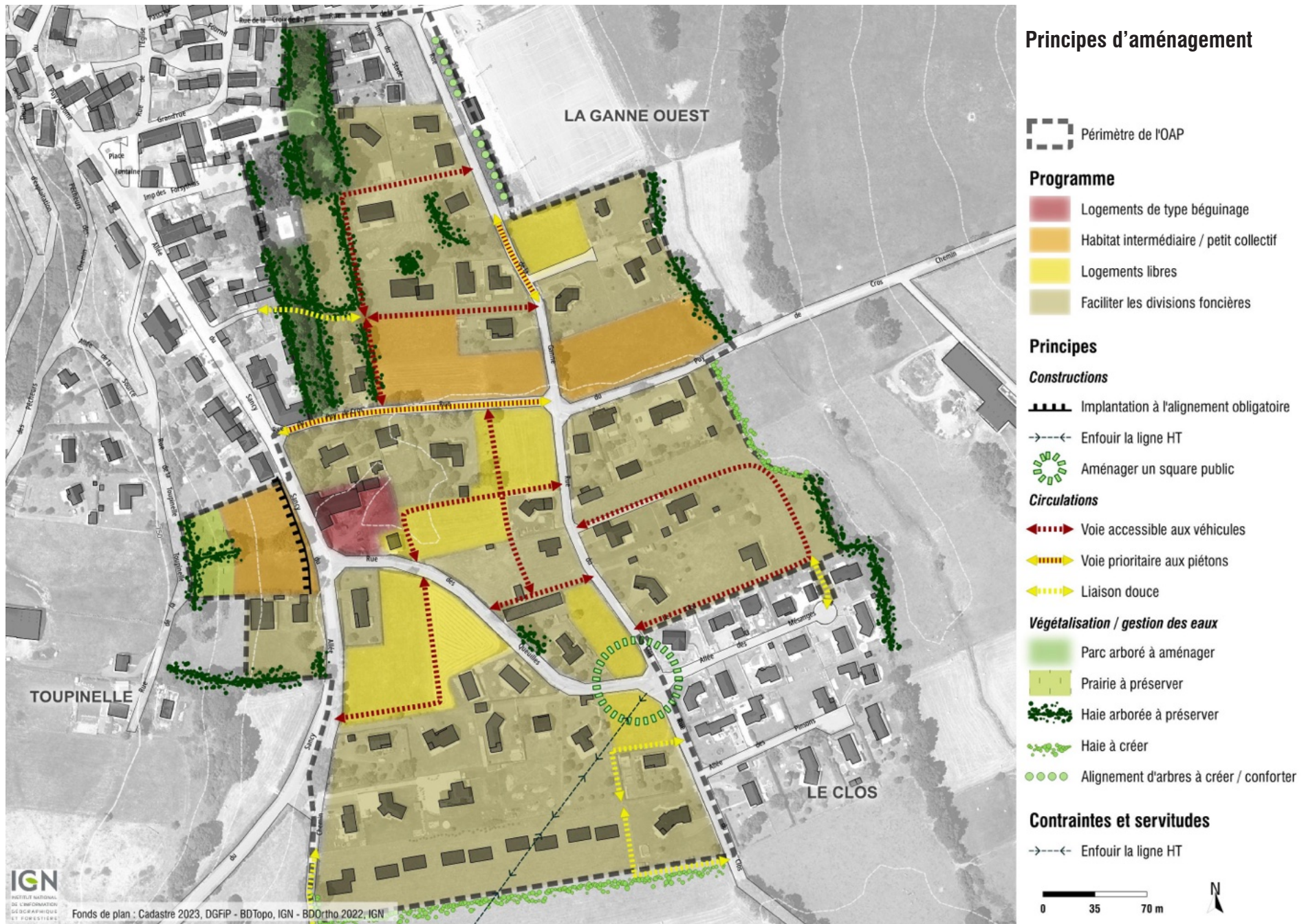
Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, valoriser la qualité du cadre de vie et respecter les limites actuelles de l'urbanisation :

- protection des parcs privés situés en cœur de bourg contre toute dégradation de la qualité du patrimoine végétal présent ;
- protection de sujets isolés et des haies structurant le paysage ou ponctuant les jardins ;
- plantations d'arbres d'alignement le long des voies pour ombrager les déplacements doux ;

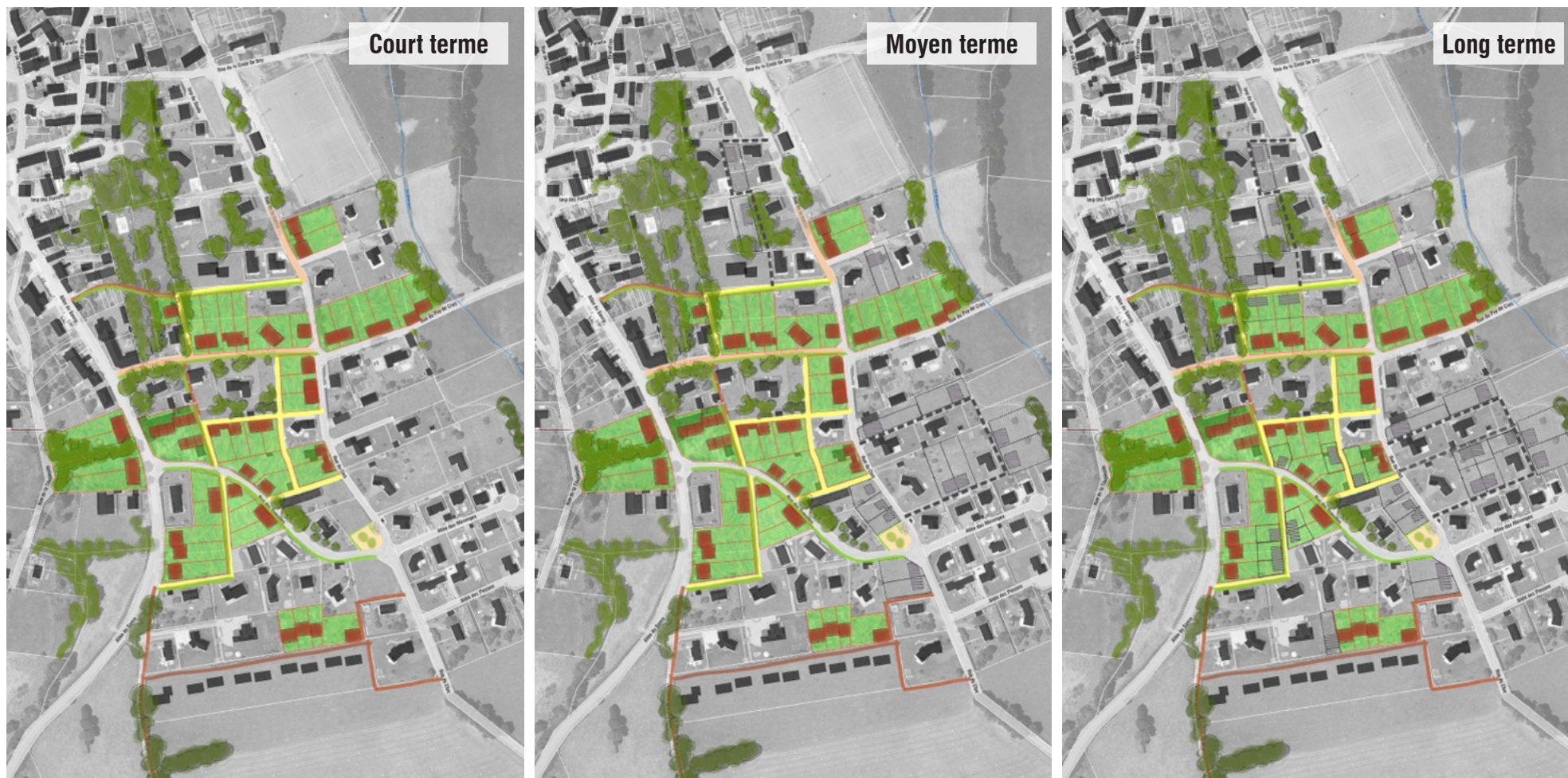
- aménagement d'un espace public multi-usages, de loisir et de repos (square), en partie sud du site ;
- programmation de logements individuels, intermédiaires et spécifiques (adaptés aux personnes âgées) ;
- réglementation des constructions aux formes simples et avec des gammes de couleurs de matériaux cohérentes (voir règlement écrit) ;
- participer à la qualité d'entrée de bourg en réglementant les limites d'implantation du bâti le long de l'allée du Sancy.

Accompagner la densification individuelle du tissu pavillonnaire :

- la localisation des nouvelles voies doit permettre, d'une part de mutualiser les dessertes des parcelles à bâtir, et d'autre part d'anticiper des densifications futures en créant un maillage plus fin ;
- l'urbanisation en lanière sera privilégiée afin d'économiser l'espace et les réseaux et de préserver l'intimité des habitants ;
- l'implantation à l'alignement est autorisée ;
- lors de divisions parcellaires, la mutualisation des accès par la création de voies publiques ou privées sera recherchée (telles qu'illustrées sur l'esquisse d'aménagement long terme (partie hachurée et voies en pointillées) ; à défaut, les règles communes sur l'organisation des accès explicitées dans l'OAP « densification douce » s'appliqueront.



Esquisses illustratives



PHASAGE

Les trois grandes OAP sectorielles seront aménagées et densifiées progressivement suivant les principes illustrés sur les cartes suivantes.

Les logements à créer en consommation d'espace sont attendus :

- à court terme pour les tranches A
- à moyen termes pour les tranches B
- à long termes pour les tranches C.

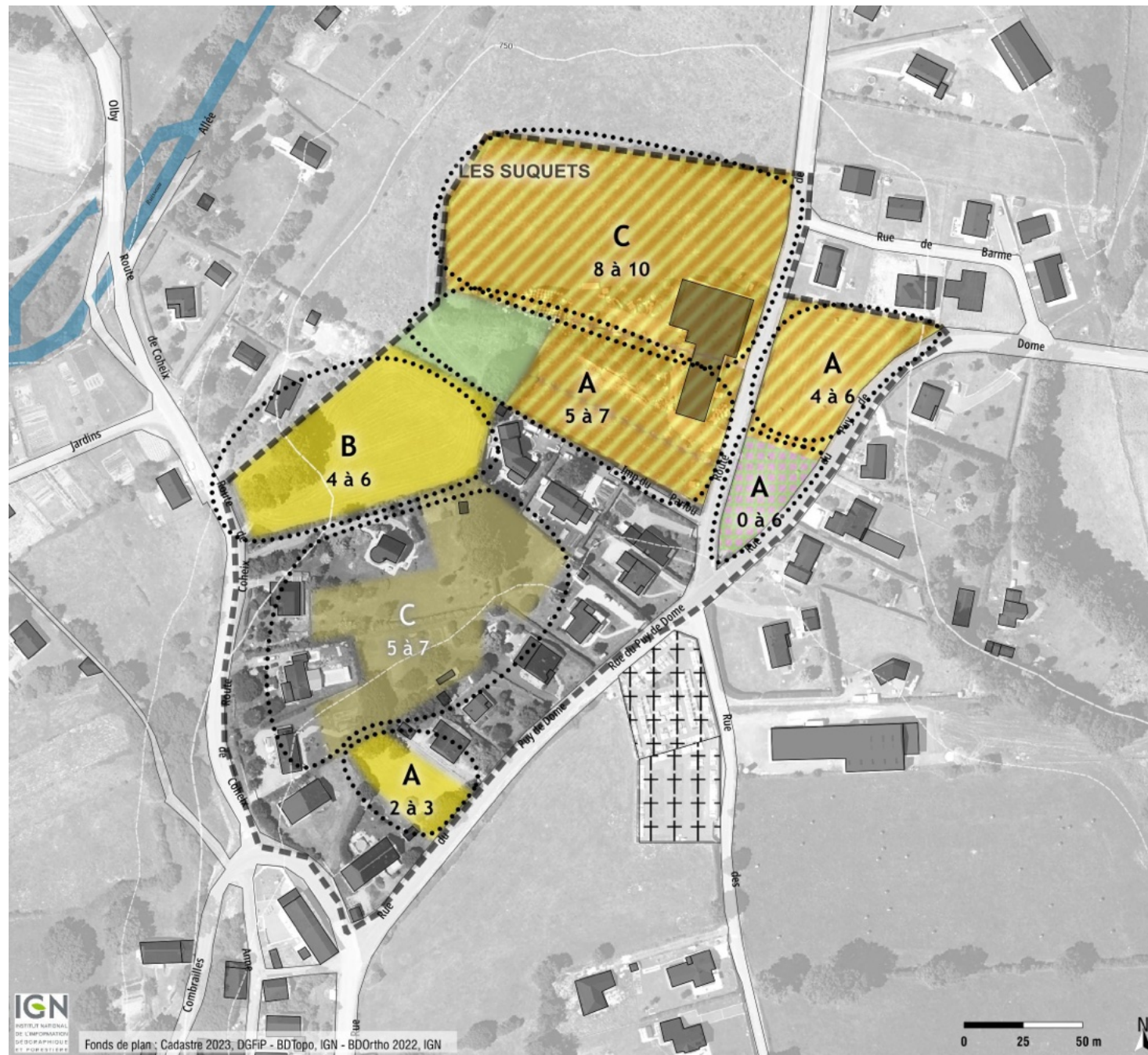
La programmation est indépendante d'un secteur à l'autre.

En revanche, au sein d'un même secteur (Nord, Centre et Sud) :

- la réalisation des tranches B est conditionnée à la réalisation d'au moins 70% des logements ou 50% de la surface des terrains de la tranche attendus dans les tranches A
- la réalisation des tranches C est conditionnée à la réalisation d'au moins 70% des logements ou 50% de la surface des terrains de la tranche attendus dans les tranches B.

Les logements susceptibles d'être créés par division parcellaire sont attendus à long terme, mais peuvent être réalisés à court terme.

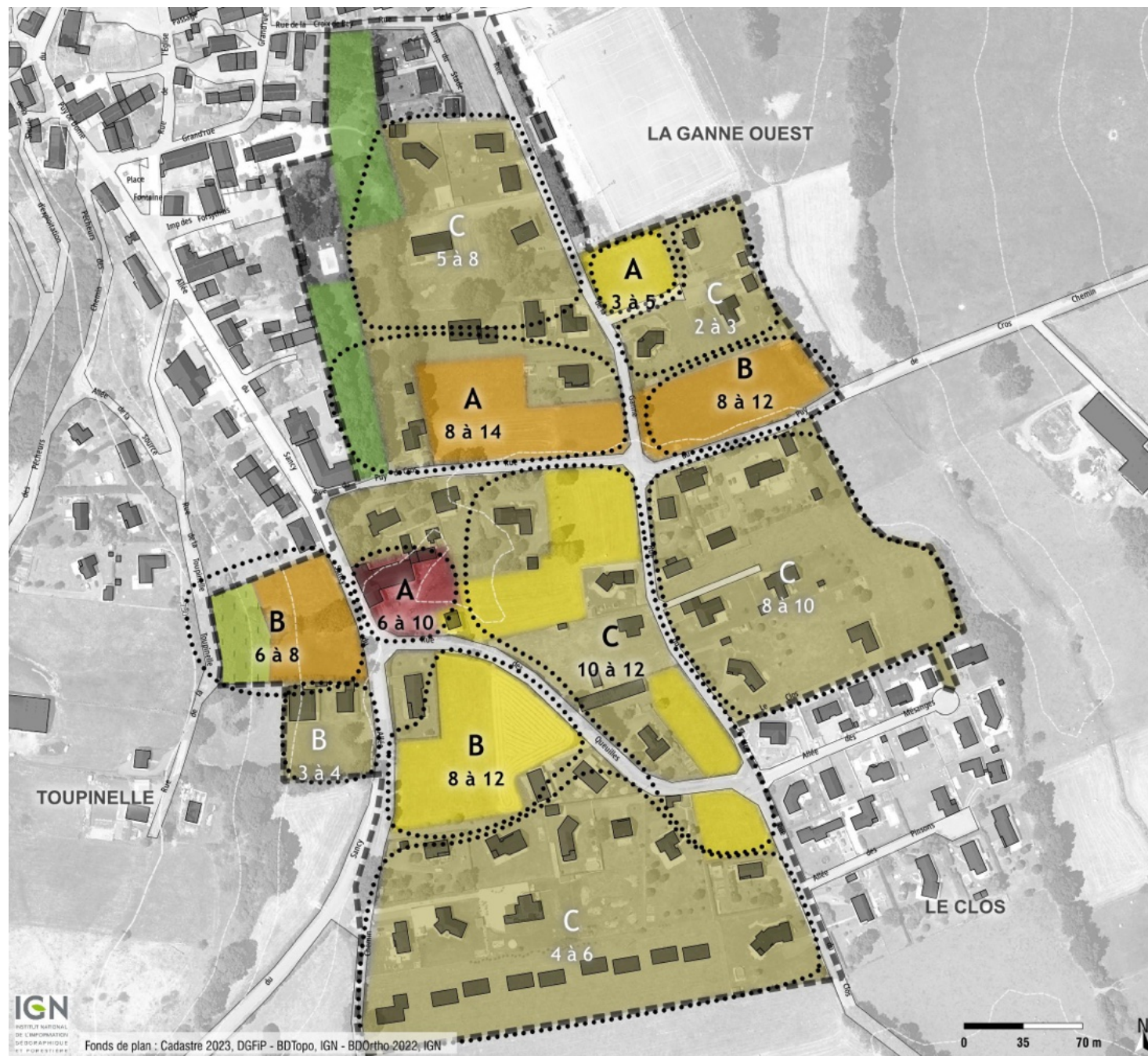
OAP du secteur nord



OAP du secteur centre



OAP du secteur sud



Périmètre de l'OAP

Phasage OAP

Limite de tranche

A Phase (et nombre de logements)

Principes

- Logements de type béguinage
- Habitat intermédiaire / petit collectif
- Logements libres
- Faciliter les divisions foncières
- Parc arboré à aménager
- Prairie à préserver

LES OAP « SIMPLES »

Les OAP sectorielles suivantes sont dites simples en raison d'un programme et des principes simples, et/ou de leur localisation sur des terrains qui présentent assez peu d'éléments de site à prendre en compte.

En conséquence, elles ne font l'objet que d'une photo, une carte de synthèse de l'état des lieux et une carte des principes à respecter avec éventuellement quelques précisions textuelles si nécessaire.

OAP «LA SIOULE»



Principes d'aménagement



IGN

Fonds de plan : Cadastre 2023, DGFIP - BDTopo, IGN - BDOrtho 2022, IGN

--- Périmètre de l'OAP

■ Implantation des constructions

■ Implantation des garages

■ Espace de pleine terre

■ Jardin d'agrément possible

Circulations

--- Voie réservée aux riverains et mobilité douce

--- Liaison douce

Patrimoine / paysage

→ Participer à la qualité de l'entrée de ville

Végétalisation / gestion des eaux

■ Haie à créer

■ Arbre à préserver

0 25 50 m



OAP «ROUTE DE CONFOLENS»

État des lieux



Périmètre de l'OAP

Urbanisation et déplacements

- Espace urbanisé
- Quartier pavillonnaire

Végétalisation / gestion des eaux

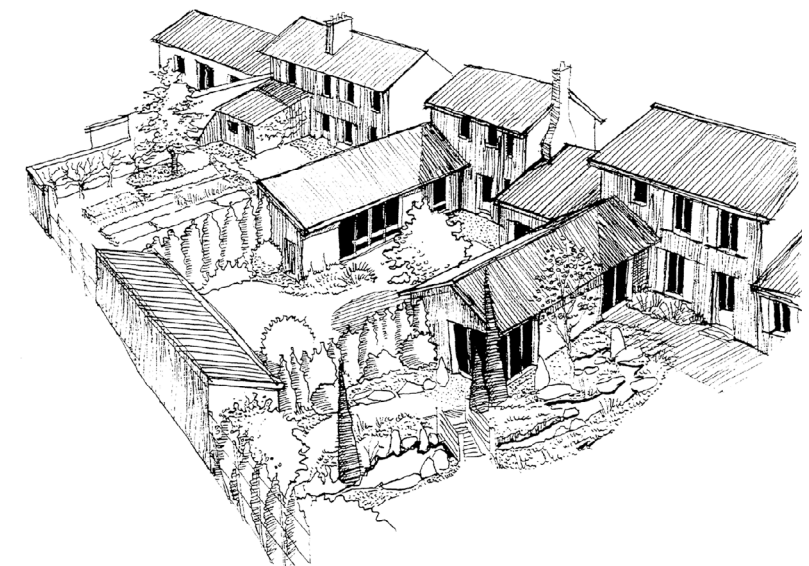
- Prairie, culture annuelle
- Zones humides

Servitudes et contraintes techniques

- Sens de la pente
- Conduite assainissement
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine



Principes d'aménagement



Jouer avec l'implantation des annexes pour créer des espaces d'intimité lorsque les maisons sont alignées et proches les unes des autres (source : DDT63)

OAP «LA GARDETTE»

État des lieux



Périmètre de l'OAP

Urbanisation et déplacements

Espace urbanisé

Patrimoine et paysage

Petit patrimoine bâti

Végétalisation / gestion des eaux

Zones humides

Haie champêtre

Servitudes et contraintes techniques

Ligne électrique aérienne

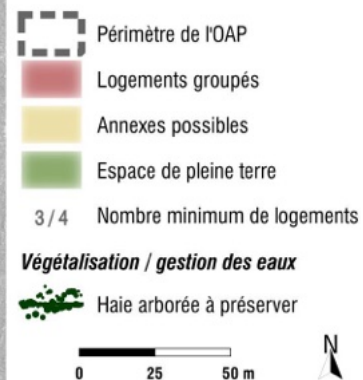
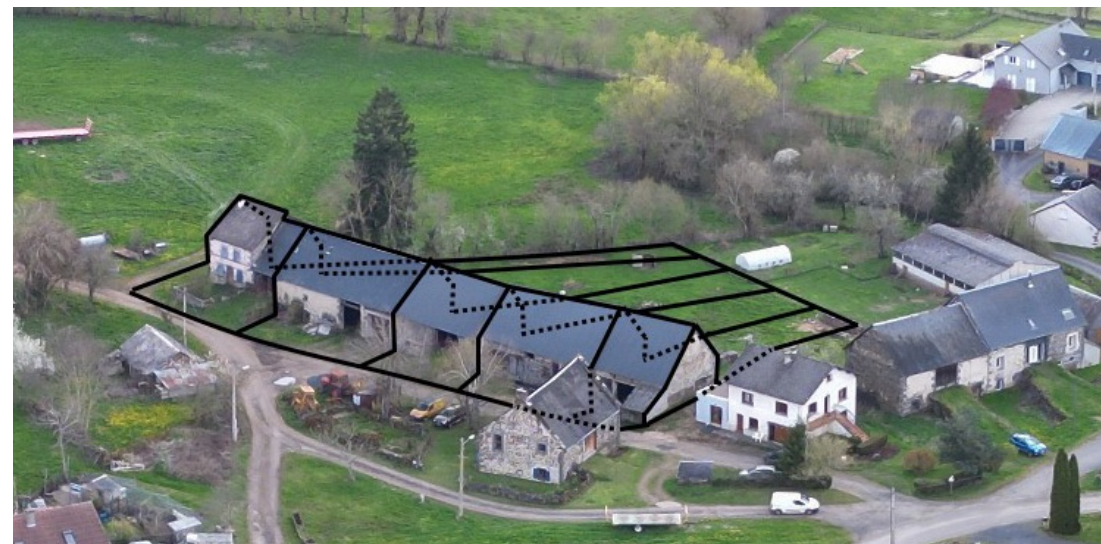
Ligne électrique souterraine



0 35 70 m



Principes d'aménagement



Exemple de grange créant 3 logements à Bravant

OAP «BRAVANT»

État des lieux



-  Périmètre de l'OAP
- Urbanisation et déplacements**
 -  Espace urbanisé
 -  Commerce / service
 -  Accès possible au site
- Patrimoine et paysage**
 -  Muret en pierre
 -  Petit patrimoine bâti

- Végétalisation / gestion des eaux**
 -  Prairie, culture annuelle
 -  Arbre de bon port
- Servitudes et contraintes techniques**
 -  Talus
 -  Ligne électrique aérienne



Principes d'aménagement

