



# 5.1

## OAP sectorielles

*Décembre 2024*

Crédit photos : Communauté de communes Entre Dore et Allier

**PRESCRIPTION**  
 Délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2021

**ARRET DU PROJET**  
 Délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2024

**APPROBATION DU PROJET**  
 Délibération du Conseil Communautaire du .....

**CAMPUS**  
 DÉVELOPPEMENT

Centre d'affaire MAB, entrée n°4  
 27, route du Cendre  
 63800 COURNON-D'AUVERGNE  
 Tel: 04 73 45 19 44  
 Mail : [urbanisme@campus63.fr](mailto:urbanisme@campus63.fr)

**MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT**  
 Aménagement et Développement Durables [agence@mosaïque-environnement.com](mailto:agence@mosaïque-environnement.com)

111, rue du 1er mars 1943  
 69100 Villeurbanne  
 Tel : 04 78 03 18 18

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF</b>	<b>5</b>
<b>1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES</b>	<b>7</b>
1.2.1. LES PRINCIPES GENERAUX	7
1.2.2. LES DIFFERENTS TYPES D’OAP ET LEUR CONTENU	8
1.2.3. LA PRISE EN COMPTE DE L’OAP THEMATIQUE « HABITAT » (CF PIECE 5.2.1)	9
1.2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L’OAP THEMATIQUE « TVB » (CF PIECE 5.2.2)	11
<b>1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP</b>	<b>12</b>
<b>2. BORT-L’ETANG</b>	<b>15</b>
2.1. CHEZ BARRIOUX	15
2.2. RUE DES PLATANES	19
2.3. CHEZ GEORGEON	23
<b>3. BULHON</b>	<b>25</b>
3.1. LES JOUBERTS	25
3.2. OAP MULTI-SITES	29
<b>4. CREVANT-LAVEINE</b>	<b>35</b>
4.1. LA CROIX-MOZAT	35
4.2. ROUTE DE LEZOUX	39
<b>5. CULHAT</b>	<b>41</b>
5.1. CHEZ COLLANGE	41
5.2. OAP MULTI-SITES	44
<b>6. JOZE</b>	<b>50</b>
6.1. RUE DU CHAMP	50
6.2. RUE DU CREUX DU BUISSON	54

6.3.	ROUTE DES FERS A CHAUX	57
6.4.	OAP MULTI-SITES	60
<b>7.</b>	<b>LEMPY</b>	<b>64</b>
7.1.	RUE DE L'ESPINASSE	64
7.2.	LES AISES	68
7.3.	RUE DE LA SARPE	71
7.4.	LA GARENNE	75
<b>8.</b>	<b>LEZOUX</b>	<b>78</b>
8.1.	ALLEE DE LA VALEYRE	78
8.2.	AVENUE DE VERDUN	81
8.3.	AVENUE TEILHARD DE CHARDIN	84
8.4.	CHEMIN DE L'ETANG DE L'ÎLE	88
8.5.	CHEMIN DES CHARRETIERS	92
8.6.	CHEMIN DES COUTADES	95
8.7.	LES CROZES	99
8.8.	RUE DU CROZET	103
8.9.	RUE DE SAINT-MARTIN	106
8.10.	RUE HENRI POURRAT	109
8.11.	RUE PIERRE DE COUBERTIN	112
8.12.	VIGNE VIEILLE	116
8.13.	OAP MULTI-SITES	119
<b>9.</b>	<b>MOISSAT</b>	<b>132</b>
9.1.	ROUTE DE BILLOM	132
9.2.	RUE DU MOUSTIER	136
9.3.	ENTRE-DEUX BOURGS	139
<b>10.</b>	<b>ORLEAT</b>	<b>142</b>
10.1.	LE BOURG	142
10.2.	POLE SCOLAIRE	146
10.3.	LE GIRY	149
10.4.	LES GAILLARDS	153
10.5.	PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL AU LIEU-DIT LES ROBINS	156

<b>10.6. OAP MULTI-SITES</b>	<b>161</b>
<b>11. PESCHADOIRES</b>	<b>164</b>
11.1. ROUTE DE BILLOM	164
11.2. LES NOYERS	168
11.3. ROUTE DE CLERMONT	171
11.4. IMPASSE DE LA PRADEIRA	174
11.5. OAP MULTI-SITES	177
<b>12. RAVEL</b>	<b>184</b>
12.1. LES COURTIOUX	184
12.2. RUE DU BREUIL	187
12.3. RUE DE LA CROSE	190
<b>13. SAINT-JEAN-D’HEURS</b>	<b>192</b>
13.1. IMPASSE GUILLAUME ALDEBERT	192
13.2. CHEZ COUTAT	196
<b>14. SEYCHALLES</b>	<b>198</b>
14.1. CHEMIN DES NIRIS	198
14.2. RUE DES SABLES	202
14.3. RUE DES PECHERS	206
14.4. OAP MULTI-SITES	209
<b>15. VINZELLES</b>	<b>211</b>
15.1. LES ORMETTES	211
15.2. OAP MULTI-SITES	214
<b>16. ZONES D’ACTIVITES INTERCOMMUNALES</b>	<b>217</b>
16.1. PARC D’ACTIVITES INTERCOMMUNAL ORLEAT-LEZOUX	217
16.2. ZONE D’ACTIVITES « ZI LES HAUTES »	221

## 1. PREAMBULE

**Le présent document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles du PLUi-H de la Communauté de communes Entre Dore et Allier.** Il est complété par deux OAP thématiques à savoir une OAP habitat « *Forme urbaine et bioclimatisme* » (pièce 5.2.1) et une OAP relative aux trames verte et bleue du territoire (pièce 5.2.2), auxquelles il convient de se reporter.

### 1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF

**NB : modifié par la Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021**

#### ■ Article L.151-6 du CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.  
[...] »

#### ■ Articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

« Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

« Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

#### ■ Article L.151-7 du CU

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

#### ■ Article R.151-6 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10. »

#### ■ Article R.151-7 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

#### ■ Article R.151-8 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

## 1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES

En complémentarité du règlement, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, la préservation des continuités écologiques, la gestion des risques et des nuisances.**

Pour éviter les modifications successives du PLUi, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets.** Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

### 1.2.1. Les principes généraux

#### ■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

**Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU).** Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet, dans un **rapport de compatibilité**.

Conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

#### ■ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.**

En lien avec les orientations du PADD, la collectivité a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles classés en U ou AU au règlement graphique.

- Les zones U sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Dans certaines OAP sectorielles, des éléments de programmation (phasage ...) sont introduits.
- Les zones 2AU « fermées » : leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLUi dont la procédure intégrera alors la réalisation d'une OAP.

En complément de cette hiérarchisation, que ce soit pour les zones U ou 1AU, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (court terme, moyen terme...) figure dans un tableau pour chaque OAP sectorielle.**

### 1.2.2. Les différents types d'OAP et leur contenu

Au regard de la typologie des communes et de l'organisation urbaine des bourgs et des villages, le PLUi-H de la Communauté de communes Entre Dore et Allier distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

- **Les OAP sectorielles détaillées** qui concernent en très grande majorité les zones d'urbanisation future (classées 1AU) pour des vocations « résidentielle », « économique » ou « équipement », et plus marginalement des zones urbaines (classées Uc).
- **Les OAP sectorielles simplifiées** qui concerne des secteurs urbanisables à vocation résidentielle en « dent creuse », et qui ont vocation à favoriser la densification au sein du tissu urbain, afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier. **Certains sites sont regroupés au sein d'une OAP multi-sites lorsqu'ils se localisent dans une même commune.**

#### ■ Les OAP sectorielles détaillées

Chaque OAP détaillée comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- **Le volet rédactionnel** présente le contexte territorial illustré de photographies/schémas, les objectifs de programmation urbaine, les principes de desserte, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques, et le cas échéant les principes de gestion des risques et nuisances ;
- **Le schéma d'aménagement** complète et précise spatialement les principes du volet rédactionnel. Il convient de noter que l'implantation des stationnements et/ou bassin de rétention sur le schéma est indicative. Des adaptations pourront être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

#### ■ Les OAP sectorielles simplifiées

Sur la forme, chaque OAP simplifiée, comporte :

- **Des orientations** précisant notamment les objectifs de production de logements et la densité à respecter (sous forme de tableau),
- **Des schémas simplifiés** délimitant le périmètre et la localisation des sites de l'OAP et le cas échéant des principes de desserte et/ou d'intégration paysagère ;

**Au regard des enjeux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**, l'objectif de ces OAP est **d'optimiser l'espace urbanisable** dans les villages et/ou centres-bourgs, en favorisant un **mode de production urbaine peu consommateur d'espace**, et en valorisant la desserte existante. Cette optimisation foncière permettra à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières.

Plus concrètement, il s'agit **d'éviter l'implantation d'une construction au milieu de la parcelle** remettant en cause les principes de densité, **permettre des divisions parcellaires futures, optimiser l'utilisation de la parcelle en valorisant l'espace extérieur et limiter l'aménagement de parcelles en « drapeau ».**

### ■ Focus sur le respect des règles de densité minimale imposées par le SCoT

Les OAP sectorielles à vocation résidentielle du PLUi définissent des objectifs de production de logement pour chaque secteur d'OAP, qui sont déterminés par :

- L'application des règles de densité nette fixé par le SCoT, selon le type de polarités, afin d'économiser les ressources foncières.

La densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...) – *Source DOO du SCoT Livradois-Forez*

- La pondération en fonction des caractéristiques et contraintes locales propres à chaque site, en termes de relief, d'accès, de réseaux, de risques, d'enjeux naturels et paysagers...

Type de polarité	Densité minimale en logement par hectare
Pôle relais	25 lgt/ha
Pôle de proximité	20 lgt/ha
Communes périurbaines/rurales	15 lgt/ha

Les programmes urbains et les découpages parcellaires devront permettre, à terme, d'atteindre la densité visée.

### 1.2.3. La prise en compte de l'OAP thématique « habitat » (cf pièce 5.2.1)

Afin d'encadrer son attractivité résidentielle, le PLUi-H de la Communauté de communes Entre Dore et Allier définit une **Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat » en lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le règlement écrit, le Programme d'Orientations d'Actions (POA) et les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.**

Cette OAP thématique est traduite, de façon transversale dans les OAP sectorielles, avec les objectifs recherchés suivants :

### ■ **Etablir des préconisations de formes urbaines selon les polarités et la densité recherchée (cf ci-dessus)**

Le **premier objectif** de cette OAP est d'établir **des préconisations sur les formes urbaines à vocation résidentielle à privilégier** dans les futurs projets.

Au regard des objectifs portés par le principe du **ZAN** (Zéro Artificialisation Nette), qui impose une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) sur la décennie en cours, la **densification** doit être **au cœur des projets d'habitat** afin de respecter les densités préconisées par le **SCoT Livradois-Forez**, et ainsi **permettre des projets plus vertueux.**

Ces formes urbaines sont à adapter en fonction des polarités composant le territoire : pôle relais (Lezoux), pôles de proximité (Peschadoires et Orléat) et communes rurales et/ou périurbaines. Parmi ces formes urbaines, on retrouve logiquement **l’habitat individuel pur ou groupé, l’habitat intermédiaire ou alors l’habitat collectif dans les centralités.**

Pour chaque type d’habitat, cette OAP propose, au travers d’illustrations, des **recommandations sur l’implantation**, la **hauteur**, le **volume**, la **végétalisation** et la **prise en compte du stationnement**. Ces préconisations ont pour objectif de promouvoir des projets vertueux où le **confort de vie**, **l’agrément** et **l’intimité** sont garantis. Il s’agit de présenter des **formes d’habitat désirables** pour montrer que la **densification** n’est pas une contrainte mais peut être réellement **porteuse d’une qualité urbaine et d’un cadre de vie agréable.**

### ■ Proposer des recommandations sur l’adaptation de l’habitat et des espaces publics au changement climatique

Le **second objectif** de cette OAP est d’établir **des préconisations sur l’adaptation du territoire aux enjeux du changement climatique**, aussi bien à l’échelle du bâti qu’à l’échelle d’une zone urbaine. Au vu des enjeux et des modifications engendrées par le changement climatique, les espaces urbains doivent opérer leur **transition** pour s’adapter et se prémunir de ses effets.

Dans un premier temps, cette OAP fournit plusieurs **préconisations sur la construction bioclimatique**. **A l’échelle du bâti et de la parcelle**, elle propose des **dispositions illustrées sur l’implantation sur la parcelle**, la **taille** et la **position des ouvertures**, la **conception du logement** et la **disposition des pièces**, la **végétalisation** et les **matériaux**. Pour être totalement efficaces, ces **recommandations** doivent être mises en œuvre **concomitamment** ; elles seront également à adapter en fonction du contexte environnemental et paysager.

Dans un second temps, cette OAP fournit des **préconisations plus larges sur l’adaptation des espaces publics au changement climatique**. A l’échelle du quartier et plus globalement des zones urbaines, l’OAP met en avant des **préconisations** qui permettent de **limiter les effets du changement climatique**, comme les **îlots de chaleur**, sur la vie des citoyens. Ces préconisations portent plus précisément sur la **création** et **l’implantation des îlots de fraîcheur** au cœur de l’espace urbain, sur la **désimperméabilisation des sols** pour garantir l’infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement, et enfin sur la **lutte contre les îlots de chaleur** par l’utilisation de matériaux réfléchissants la lumière et la chaleur sur les surfaces adaptées.

In fine, les recommandations/préconisations figurant dans cette OAP constituent un support de dialogue, en amont de la conception des projets, entre les pétitionnaires et la collectivité (éventuellement représentée par un architecte-conseil) afin d’assurer la cohérence des propositions avec les différentes pièces du PLUi et afin que chacun participe à la réponse aux enjeux et défis de l’urbanisme et de l’architecture de demain.

#### 1.2.4. La prise en compte de l'OAP thématique « TVB » (cf pièce 5.2.2)

Le territoire est couvert par une **OAP thématique relative aux trames vertes et bleues** qui définit les **orientations prises pour la restauration et la préservation des continuités écologiques**.

Cette OAP rappelle les **principes de déclinaisons réglementaires des continuités écologiques** et précise les conditions de prise en compte de ces dernières dans le cadre des aménagements urbains, en particulier pour les espaces présentant les enjeux écologiques les plus forts.  
Elle précise également les conditions d'aménagement afin de **privilégier**, à l'échelle de chaque projet, **la limitation de l'artificialisation des sols et des solutions fondées sur la nature**.

Enfin elle précise les **conditions de mise en œuvre des prescriptions définies dans les OAP sectorielles**, à l'aide de préconisations techniques permettant d'accompagner les porteurs de projets (ex. plantation de haie, choix des végétaux, délimitation des zones humides).  
L'OAP thématique TVB est ainsi complémentaire du règlement, de l'OAP thématique habitat et des OAP sectorielles. Elle s'applique à tous les projets dans un rapport de compatibilité.

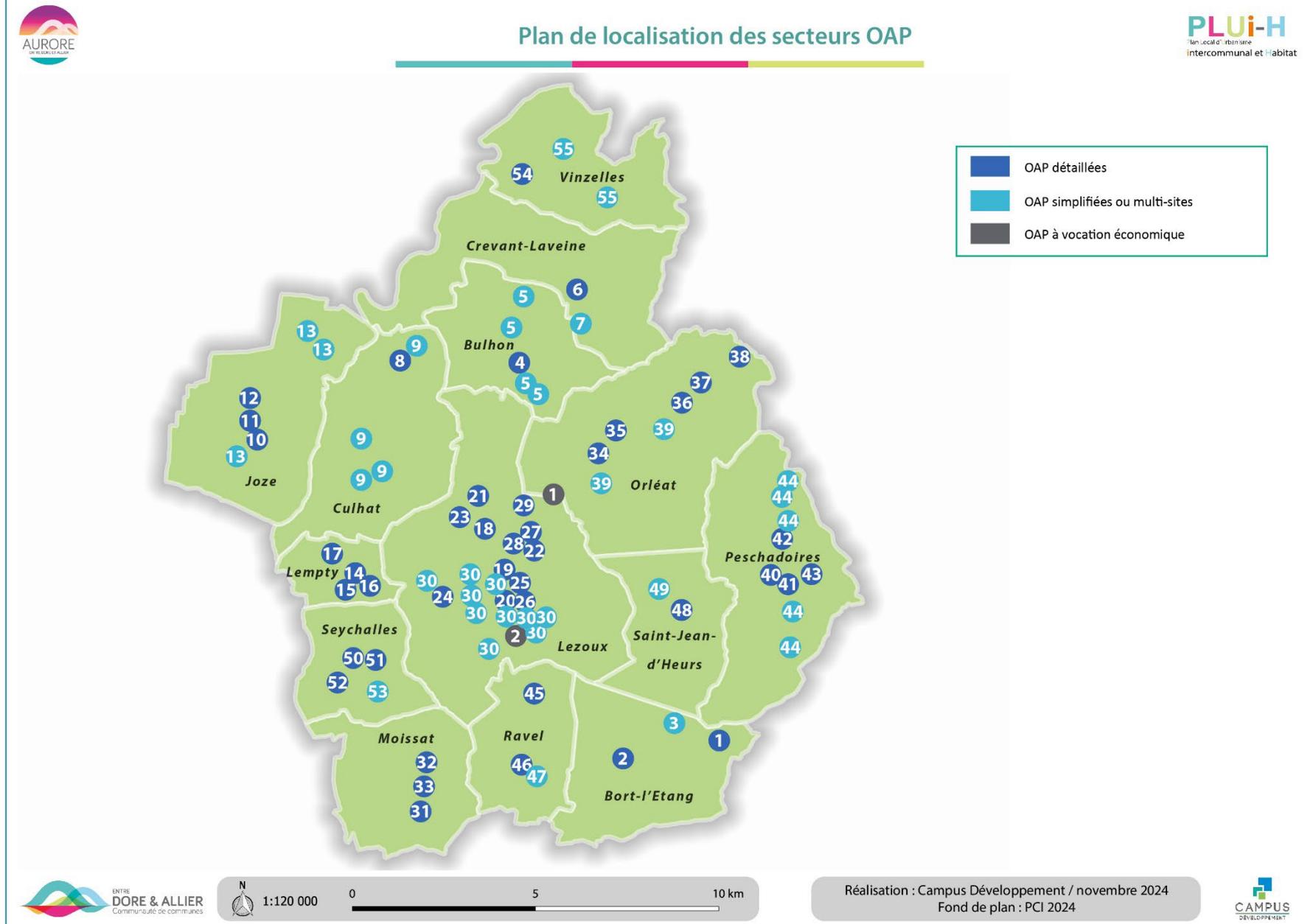
### 1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP

Le PLUi-H de la Communauté de communes Entre Dore et Allier compte **57 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sectorielles (soit 88 secteurs soumis à OAP) :

- **45 OAP détaillées :**
  - 38 OAP à vocation résidentielle ;
  - 1 OAP mixte « *habitat-équipement public* » sur la commune de Joze ;
  - 3 OAP à vocation d'équipement d'intérêt public portant sur les communes de Bort-l'Etang, Moissat et Orléat ;
  - 1 OAP encadrant l'implantation d'un parc photovoltaïque terrestre et flottant à Orléat.
  - 2 OAP à vocation économique portant sur les zones d'activités intercommunales dont le Parc d'Activités Industrielles Orléat-Lezoux ;
- **12 OAP simplifiées à vocation résidentielle dont 8 OAP multi-sites (soit 39 secteurs concernés) et 4 OAP** portant sur un secteur unique ; cela concerne dans sa très grande majorité des « *dents creuses* » localisées sur l'ensemble du territoire à l'exception de Lempty et Moissat.

Commune	Numéro	Désignation
Bort-l'Étang	1	Chez Barrioux
	2	Rue des Platanes
	3	Chez Georgeon
Bulhon	4	Les Jouberts
	5	OAP multi-sites
Crevant-Laveine	6	La Croix-Mozat
	7	Route de Lezoux
Culhat	8	Chez Collange
	9	OAP multi-sites
Joze	10	Rue du Champ
	11	Rue du Creux du Buisson
	12	Route des Fers à Chaux
	13	OAP multi-sites
Lempty	14	Rue de l'Espinasse
	15	Les Aisés
	16	Rue de la Sarpe
	17	La Garenne
Lezoux	18	Allée de la Valeyre
	19	Avenue de Verdun
	20	Avenue Teilhard de Chardin
	21	Chemin de l'Étang de l'Île
	22	Chemin des Charretiers
	23	Chemin des Coutades
	24	Les Crozes
	25	Rue du Crozet
	26	Rue de Saint-Martin
	27	Rue Henri Pourrat
	28	Rue Pierre de Coubertin
	29	Vigne Vieille
30	OAP multi-sites	

Commune	Numéro	Désignation
Moissat	31	Route de Billom
	32	Rue du Moustier
	33	Entre-Deux Bourgs
Orléat	34	Le Bourg
	35	Pôle scolaire
	36	Le Giry
	37	Les Gaillards
	38	Parc Photovoltaïque – Les Robins
	39	OAP multi-sites
Peschadoires	40	Route de Billom
	41	Les Noyers
	42	Route de Clermont
	43	Impasse de la Pradeira
	44	OAP multi-sites
Ravel	45	Les Courtioux
	46	Rue du Breuil
	47	Rue de la Crose
Saint-Jean-d'Heurs	48	Impasse Guillaume Aldebert
	49	Chez Coutat
Seychalles	50	Chemin des Niris
	51	Rue des Sables
	52	Rue des Pêcheurs
	53	OAP multi-sites
Vinzelles	54	Les Ormettes
	55	OAP multi-sites
Zones d'activités	1	Parc d'Activités Intercommunal
	2	Zone d'Activités Les Hautes



## 2. BORT-L'ETANG

### 2.1. CHEZ BARRIOUX

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Chez Barrioux* » est situé **au sein du village de Chez Barrioux, à l'extrémité Est de la commune de Bort-l'Étang**. Il se situe **en continuité de l'urbanisation existante**. Une maison se situe au cœur du secteur. Au total, le site s'étend sur une surface de **9 262 m<sup>2</sup>**. La partie Ouest et Nord du secteur est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée mais, au vu de sa localisation, ne semble pas concernée par des enjeux agricoles majeurs.

Situé dans un village d'une commune rurale, le secteur est délimité à l'Ouest et au Nord par des maisons individuelles, tandis qu'à l'Est et au Sud, le secteur est bordé par des espaces naturels et agricoles.

Le secteur est **desservi par la D223**, axe important du territoire, qui relie Courpière à Lezoux. **Les accès au secteur se feront depuis la D223**.

Au sein du **règlement graphique**, le secteur est classé en **Uc « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages »**.

La parcelle construite située au cœur du secteur n'est pas concernée directement par des aménagements.

Sur un **plan environnemental**, il faut noter que la parcelle Sud-Est du secteur est actuellement à l'état de « **friche** » et **contient de nombreux arbres, arbustes et haies**, qui ne portent **pas d'enjeux environnementaux majeurs** à l'échelle du secteur.

Toutefois, l'enjeu zone humide est à souligner ici sur la partie Ouest de la parcelle. La séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) sera à appliquer conformément aux dispositions du SDAGE.



Prise de vue aérienne du secteur "Chez Barrioux" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'**urbanisation** de ce secteur est **soumise à un phasage**. La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si 70 % des lots de la phase 1 ont été commercialisés.

L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre **de plusieurs opérations d'ensemble**. Au final, l'urbanisation totale du secteur devra **atteindre la capacité indicative suivante : entre 8 et 9 logements**, soit environ **15 logements/ha**.

### — Phase 1

L'aménagement de la phase 1 devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions avoisinantes et le caractère de « village » du secteur) ;
- **Atteindre la capacité indicative de 3 logements.**

### — Phase 2

L'aménagement de la phase 2 devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions avoisinantes et le caractère de « village » du secteur) ;
- **Atteindre la capacité indicative de 5 à 6 logements.**

La mixité sociale n'est pas règlementée au sein de ces secteurs.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Chez Barrioux
Description	Superficie	9 262 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	6 300 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	8 à 9 logements (3 en phase 1 et 5 à 6 en phase 2)
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

## ■ Principes de déplacements

### – Phase 1

L'accès à la phase 1 se fera depuis la **D223** par la **création d'une voie de desserte interne**. Cette voie de desserte sera située en bordure de la parcelle centrale déjà construite et **desservira les 3 lots** prévus. Cette voie de desserte se terminera par une **aire de retournement** et **devra permettre une possibilité de connexion vers la phase 2**. L'aménagement devra également prévoir une **poche de stationnement** principalement **dédiée à l'accueil de visiteurs**. L'emplacement de celle-ci sera adapté aux contraintes techniques du projet.

### – Phase 2

L'accès à la phase 2 se fera par **l'allongement de la voie de desserte prévue en phase 1** et permettra de **desservir les 4 à 5 lots** prévus au Nord du secteur. Un **accès individuel sécurisé depuis la D223** devra également être aménagé afin de permettre l'accès du lot situé au Sud-Ouest du secteur. L'aménagement devra également prévoir une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil de visiteurs. L'emplacement de celle-ci sera adapté aux contraintes techniques du projet.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les projets d'aménagement des deux secteurs **devront prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une implantation permettant de profiter des apports solaires depuis le Sud-Est.

L'aménagement des deux phases privilégiera **la préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles. Pour le végétal présent en dehors de ces bordures, il conviendra de s'assurer que sa valeur écologique et ses potentialités pour la faune en termes d'habitat sont faibles. Le cas échéant, il conviendra de mettre en œuvre de mesures d'évitement et de réduction de ces impacts. Ces haies devront permettre de **garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes**. Une **marge de recul végétalisée de 5m** par rapport à la D223 devra être respectée. Une **frange paysagère de transition** vers les espaces agricoles à l'Est devra également être créée lors de l'aménagement de la phase 1 afin de garantir des porosités visuelles vers les espaces ouverts.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **création d'une noue paysagère drainante dimensionnée pour l'opération** permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'emplacement est à titre indicatif et devra être adapté aux contraintes techniques du projet mais devra **garantir l'écoulement des eaux de ruissellement vers le fossé de la D223**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera en assainissement individuel, comme l'ensemble du village.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## Bort-l'Etang - OAP "chez Barrioux" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur
- Secteur déjà aménagé

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès routier principal au secteur - Connexion sécurisée à la RD223 à aménager
- Voie principale de desserte à créer
- Voie secondaire de desserte à créer
- Aire de retournement à créer
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- Accès individuel sécurisé à aménager

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Frange végétale arborée à préserver et à développer
- Frange paysagère de transition vers les espaces agricoles à l'Est
- Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles
- Marge de recul végétalisée (5m minimum)

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

- Noue paysagère drainante à créer

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 9 262 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 6 300 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de la zone déjà urbanisée et de 20% de la surface restante de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : 8 à 9 logements (3 en phase 1 et 5 à 6 en phase 2)

Densité\* : 15 logt/ha soit 670 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 2.2. RUE DES PLATANES

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé à l'Est de la rue des Platanes, à l'Ouest du bourg de Bort-l'Étang. Il s'étend sur une surface de 1,8 ha. Le Nord du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Le secteur accueille déjà des équipements publics au Sud : salle polyvalente, locaux techniques communaux, city-stade, aire de jeux ainsi qu'un espace public partagé servant aux loisirs. Un parking de surface importante se situe à l'Est du secteur de l'autre côté de la rue des Platanes. Le bourg de Bort-l'Étang se situe principalement à l'Ouest du secteur, séparé par un ruisseau et sa ripisylve, et des espaces naturels. L'école se situe directement au Nord-Ouest du secteur, un cheminement doux assure la liaison avec les équipements publics existants. Le secteur est **desservi uniquement par la rue des Platanes**.

Au sein du règlement graphique, les 2/3 Sud du secteur sont classés en Ue « Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ». Le reste, au Nord, qui accueillera les futurs équipements prévus dans cette OAP, est classé en 1AUe « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif ».

Le secteur est globalement plat avec ponctuellement des arbres et un pigeonnier au Nord-Est qu'il conviendra de préserver. Un fossé drainant à conserver sépare les secteurs Ue et 1AUe.

Une zone humide est identifiée sur la partie non aménagée de la parcelle et particulièrement au Nord-Ouest, il conviendra de la prendre en compte dans le futur aménagement du site afin de préserver les **continuités écologiques**. La séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) sera à appliquer conformément aux dispositions du SDAGE.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue des Platanes" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

Ce secteur est à **vocation d'équipements d'intérêt public**. L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le projet d'aménagement prévoit **l'implantation d'une résidence senior d'une capacité d'une vingtaine de logements**. Celle-ci devra s'implanter sur la partie Nord, classée en 1AUe au sein du règlement graphique. Environ **5 000 m<sup>2</sup> sont réservés à son implantation** ainsi qu'au **parking à créer**. La résidence senior devra privilégier des accès individuels aux résidents. La forme de la résidence devra s'adapter aux contraintes techniques du projet.

La partie Sud du secteur, classée en Ue, n'est pas concernée par de nouveaux aménagements.

## ■ Principes de déplacements

L'accès à la résidence senior se fera par la **création d'un accès sécurisé depuis la rue des Platanes**. Celui-ci **mènera directement au parking** pour limiter les conflits d'usages entre les véhicules et les piétons. Le parking sera implanté à l'Est, en bordure de la rue des Platanes, et sera principalement **dédié aux résidents et aux employés de la résidence senior**. Les visiteurs pourront se garer sur le parking existant en face de la salle polyvalente et des locaux techniques.

Au Sud, l'accès routier desservant les locaux techniques devra être sécurisé et aménagé.

Un **réseau de liaisons douces serait aménagé afin de relier la résidence senior aux équipements publics existants** au sein du secteur ainsi **qu'au bourg** à l'Ouest, en direction de l'école. Les liaisons douces franchiront le fossé existant en utilisant le passage remblayé existant.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**.

L'aménagement de la résidence senior, au Nord, devra veiller à la **préservation et à la valorisation de l'alignement d'arbres existants**. Des **espaces verts** seront également **conservés afin de servir d'espaces extérieurs partagés pour les résidents**. Le **pigeonnier** devra également être préservé.

Le **fossé drainant** devra être préservé et pourra être **valorisé en noue paysagère** afin de conserver ces capacités drainantes.

L'aménagement du secteur devra veiller à **préserver la zone humide enherbée identifiée au sein des prescriptions particulières**.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Entre-deux Bourgs
Description	Superficie	18 632 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	5 000 m <sup>2</sup> dédiés à la résidence senior
	Zone	Ue et 1AUe
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court à moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf règlement zone 1AUe
	Capacité indicative	Une vingtaine de logements

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra **privilégier l'infiltration sur le secteur**, notamment **grâce aux espaces végétalisés**, ou **en rejetant dans les réseaux et fossés existants**, notamment via la noue paysagère drainante.

En matière de gestion des eaux usées, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.



## Bort-l'Etang - OAP "rue des Platanes" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à l'implantation d'une résidence sénior
- Secteur déjà aménagé contenant des équipements publics
- Secteur dédié aux jardins et espaces extérieurs de la résidence

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Liaisons douces à créer ou à développer pour relier la résidence sénior aux équipements publics existants
- Accès routier sécurisé à créer depuis la rue des Platanes

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Frange arborée à préserver
- Noüe paysagère drainante à préserver
- Zone humide en partie enherbée à préserver
- Élément de patrimoine à préserver (pigeonnier)

### CHIFFRES CLES :

- Emprise de l'OAP : 18 632 m<sup>2</sup>
- Surface aménageable : environ 5000 m<sup>2</sup>
- Destination de la zone : équipements publics



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 2.3. CHEZ GEORGEON

La présente **OAP simplifiée** concerne **le secteur**, situé au sein du village de « **Chez Georgeon** », classé en **Uav** au sein du règlement graphique et situé au Nord-Est de la commune. Le secteur, d'une **superficie de 2 900 m<sup>2</sup>**, correspond à un **secteur en densification** desservi par une voie communale et est **bordé par des maisons individuelles**.

L'OAP implique un **objectif de densité vertueux** (16 logts/ha, soit 4 à 5 logements), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

Des **principes de desserte et d'intégration paysagère** viennent préciser le futur aménagement de ce secteur.

Les éléments boisés existants (bosquet et arbre isolé) sont à préserver.  
Une mise à distance des constructions vis-à-vis du boisement au Nord est à prévoir.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Chez Georgeon
Description	Superficie	3 378 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	2 900 m <sup>2</sup>
	Zone	Uav
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 5 logements
	Densité nette recherchée*	16 logements / ha



## Bort-l'Etang - OAP "chez Georgeon"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Orange arrow: Accès individuels mutualisés et sécurisés à aménager



Green circle: Filtre végétal arboré à créer



## 3. BULHON

### 3.1. LES JOUBERTS

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Les Jouberts* » est situé dans le village des Jouberts, au **Sud de la commune de Bulhon**, le **long de la D223** qui relie Bulhon à Lezoux. Composé de **deux secteurs**, le site s'étend sur une surface totale de **17 853 m<sup>2</sup>**. Le **secteur 1** s'étend sur une surface de **12 968 m<sup>2</sup>** et le **secteur 2** sur une surface de **4 885 m<sup>2</sup>**. L'ensemble du secteur 2 et la moitié Nord du secteur sont 1 identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé au sein d'un **village peu dense**, le site est entouré par **des maisons individuelles** ainsi que par des **parcelles à usage agricole au Nord**.

Les deux secteurs sont desservis par la **D223 à l'Est** ainsi que par une **voirie communale** qui sépare les deux secteurs. Les accès principaux se feront par cette voie et un accès au secteur 1 sera également prévu depuis la D223.

Au sein du règlement graphique, les deux secteurs sont **classés en 1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ».

Les deux secteurs sont **plats** et ne sont donc **pas concernés par des contraintes d'aménagement particulières**.

Les deux secteurs sont bordés par des **haies arborées à l'Ouest**. La limite Sud-Ouest du secteur 1, composée d'un alignement de gros chênes, est concernée par une **prescription particulière** « *Massifs boisés et bosquets à préserver pour le maintien des continuités écologiques* ».

L'**urbanisation** de ces secteurs **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et des **continuités écologiques**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue des Platanes" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est totalement **indépendante**, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement.

L'aménagement de ces deux secteurs pourra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**.

L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la **capacité indicative suivante : entre 18 et 20 logements**, soit **15 logements/ha**.

### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions avoisinantes et le caractère de « village » du secteur) ;
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 14 logements dont 25 à 30% de logements sociaux.**

### — Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** (en cohérence avec les constructions avoisinantes et le caractère de « village » du secteur) ;
- **Atteindre la capacité indicative de 6 logements.** La mixité sociale n'est pas règlementée au sein de ce secteur.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Les Jouberts
Description	Superficie	17 853 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	13 400 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	18 à 20 logements (environ 14 en secteur 1 et 6 en secteur 2)
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	25 à 30 % sur le secteur 1 Non règlementée sur secteur 2

## ■ Principes de déplacements

### – Secteur 1

L'accès au secteur 1 se fera par la création d'une **voie de desserte interne à double sens** qui permettra de desservir l'ensemble des lots. **Une sortie sur la D223 et une autre sur la voie communale séparant les deux secteurs** devront être aménagées. Aucun autre accès depuis la D223 n'est autorisé. Cette voie se terminera par une aire de retournement dans la partie Sud du secteur 1 ainsi que par une voie de desserte secondaire qui permettra d'accéder au bassin de rétention. Une **poche de stationnement** devra également être prévue et sera principalement dédiée à l'accueil des visiteurs.

### – Secteur 2

L'accès au secteur 2 se fera par la création d'une **voie de desserte interne** depuis la voie des Jouberts. Cette voie permettra de desservir les 6 lots. Au vu du faible nombre de logements, aucune poche de stationnement n'est prévue.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les projets d'aménagement des deux secteurs devront prendre en compte les constructions avoisinantes pour **assurer une cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de garantir une intimité aux habitants tout en recherchant une implantation permettant de profiter des apports solaires depuis le Sud-Est. Une **marge de recul de 10m par rapport à la D223** devra être respectée pour l'implantation des constructions.

L'aménagement des deux secteurs privilégiera **la préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles. Ces haies devront permettre de garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes. L'aménagement du Sud du secteur 1 devra particulièrement **veiller à la préservation de l'alignement de gros chênes identifié au sein des prescriptions particulières** du règlement graphique. Une **frange paysagère de transition** vers les espaces agricoles devra être créée au Nord du secteur afin de garantir l'implantation paysagère et des porosités visuelles en direction des espaces agricoles.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

- La **gestion des eaux** pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;
- La **création d'un bassin de rétention** dimensionné pour l'opération permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'emplacement du bassin de rétention est localisé à titre indicatif en fond de parcelle au Sud-Ouest (point bas) ; lors de son aménagement, il conviendra de veiller à une localisation adaptée aux problématiques techniques et générant un minimum de nuisances vis-à-vis des riverains.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le poteau électrique présent sur le secteur devra être pris en compte en laissant une zone tampon non bâtie autour.



## Bulhon - OAP "Les Jouberts" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers principaux au secteur - Connexions sécurisées à la voie Les Jouberts existante et à la RD223 à aménager

Voie principale de desserte à créer

Voirie existante

Aire de retournement à créer

Mutualiser le stationnement et éviter le stationnement le long des voies

Voie secondaire à créer pour mener au bassin de rétention

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

Frange paysagère de transition vers les espaces agricoles au Nord

Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles

Marge de recul végétalisée (10m minimum)

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Prendre en compte le pylône de la ligne électrique lors de l'aménagement de la zone en conservant une zone tampon non-bâtie autour

Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'un bassin de rétention dimensionné pour l'opération (emplacement indicatif)

### CHIFFRES CLÉS :

Périmètre de l'OAP : 17 853 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 13 400 m<sup>2</sup>  
(\*Deduction de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur (et/ou groupé)

Capacité théorique : 18 à 20 logements (environ 14 en secteur 1 et 6 en secteur 2)

Densité\* : 15 logt/ha soit 670 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 3.2. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 8 tènements fonciers présentant des caractéristiques similaires, à savoir des secteurs urbanisables à vocation résidentielle au sein de zones urbaines (Uc). Ces 8 sites représentent une surface totale de 2,32 ha :

- Le secteur « **Rue de Chez Caillers** », d'une superficie de **3 219 m<sup>2</sup>**, se situe au cœur du village des Raymonds et correspond à une **extension urbaine** bordée par des maisons individuelles et des espaces agricoles ;
- Les secteurs des « **Epiards** » s'étendent sur une **surface totale de 6 702 m<sup>2</sup>** et se situent de part et d'autre de la **D46B** à l'Est du bourg de Bulhon. Ils correspondent à des **secteurs en densification** et sont entourés par des maisons individuelles et des parcelles agricoles ;
- Les secteurs du village « **Le Clos** » s'étendent sur une **surface totale de 1,78 ha**. Ils correspondent à des **secteurs en densification** situés de part et d'autre de la **RD223** dans le village des Jouberts. Ces sites sont situés dans un secteur à vocation résidentielle à forte dominante d'habitat pavillonnaire.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue de Chez Caillers	Secteur Les Epiards 1	Secteur Les Epiards 2
<b>Description</b>	Superficie	3 219 m <sup>2</sup>	4 280 m <sup>2</sup>	2 422 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	2 900 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc	Uc	Uc
<b>Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</b> (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme		
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Aménagement au coup par coup	✓	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗	✗	✗
<b>Programmation Urbaine</b>	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 5 logements	3 à 4 logements	2 à 3 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	11 logements / ha	15 logements / ha

L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (environ 15 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

**Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.**

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur le Clos 1	Secteur le Clos 2	Secteur le Clos 3	Secteur le Clos 4	Secteur le Clos 5
<b>Description</b>	Superficie	4 249 m <sup>2</sup>	3 122 m <sup>2</sup>	2 997 m <sup>2</sup>	3 156 m <sup>2</sup>	4 325 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	3 400 m <sup>2</sup>	2 300 m <sup>2</sup>	2 400 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup>	3 900 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc	Uc	Uc	Uc	Uc
<b>Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)</b>		Court terme				
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Aménagement au coup par coup	✗	✓	✓	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓	✓	✓	✗
<b>Programmation Urbaine</b>	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé				
	Capacité indicative	4 à 5 logements	3 logements	4 logements	4 logements	6 à 7 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	13 logements / ha	15 logements / ha	15 logements / ha	15 logements / ha



## Bulhon - OAP multi-sites : secteur "Rue de Chez Caillers"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Access individuels mutualisés et sécurisés à aménager



Filter végétal arboré à créer





## Bulhon - OAP multi-sites : secteur "Les Epiards 1 et 2"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Access individuels préférentiellement mutualisés à aménager

Filtre végétal arboré à préserver et à renforcer





## Bulhon - OAP multi-sites : secteur "Le Clos 1 et 2"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



-  Voies de desserte principales à créer
-  Accès routiers sécurisés à aménager

-  Filtre végétal arboré à développer et à préserver





## Bulhon - OAP multi-sites : secteur "Le Clos 3, 4 et 5"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Accès mutualisés sécurisés à aménager
- Accès routiers sécurisés à aménager

- Filtre végétal arboré à préserver
- Voies de desserte principales à créer



## 4. CREVANT-LAVEINE

### 4.1. LA CROIX-MOZAT

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **La Croix-Mozat** » est situé au cœur du village éponyme, à l'Est de la commune de Crevant-Laveine. Composé de deux secteurs, le site s'étend sur une **surface totale de 12 373 m<sup>2</sup>**. Le **secteur 1** s'étend sur une **surface de 6 387 m<sup>2</sup>** et le **secteur 2** sur une **surface de 5 986 m<sup>2</sup>**. Le secteur 1 est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée et le secteur 2 est identifié en tant que culture de luzerne.

Situé au cœur d'un **secteur résidentiel d'habitat pavillonnaire**, le secteur 2 est également bordé par des parcelles non bâties à usage agricole.

Le secteur 1 est **desservi par la D46** reliant Puy-Guillaume à Lezoux ainsi que par la **rue des Graves**, qui constitue la seule voie de desserte du secteur 2.

Au sein du règlement graphique, les deux secteurs sont **classés en Uc** « *Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ».

Les deux secteurs ont une **topographie plane**, même si une **légère pente vers la D46** est à noter.

Une étude récente menée pour la commune montre que les deux secteurs sont soumis à **des contraintes d'aménagements engendrées par la capacité du réseau de gestion des eaux pluviales**. Celui-ci étant **sous-dimensionné**, le **nombre de constructions sur ces secteurs est limité**.

Aucune autre contrainte d'aménagement particulière n'est à noter sur ce secteur.



Prise de vue aérienne du secteur "La Croix-Mozat" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est totalement **indépendante**, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement.

L'aménagement de ces deux secteurs pourra être effectué **par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la **capacité indicative de 9 logements**, soit **9 logements/ha**. Cette capacité est limitée par la capacité des réseaux qui ne permettent pas d'accueillir plus de logements dans les deux secteurs.

### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions avoisinantes et le caractère de « village » du secteur) ;
- **Atteindre la capacité indicative de 5 logements.**

### — Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions avoisinantes et le caractère de « village » du secteur) ;
- **Atteindre la capacité indicative de 4 logements.**

La mixité sociale n'est pas règlementée au sein des secteurs.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur La Croix Mozat
Description	Superficie	12 373 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	10 000 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	9 logements (5 en secteur 1 et 4 en secteur 2)
	Densité nette recherchée*	9 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

## ■ Principes de déplacements

### – Secteur 1

L'accès au secteur 1 se fera par la **création d'une voie de desserte interne depuis la D46** ainsi que par **l'aménagement d'accès individuels depuis la rue des Graves** qui permettront de desservir les 3 lots prévus le long de la rue des Graves. La voie de desserte se terminera par une aire de retournement. Au vu du faible nombre de logements et des caractéristiques urbaines du secteur, aucune poche de stationnement n'est prévue.

### – Secteur 2

L'accès au secteur 2 se fera par **l'aménagement d'accès individuels possiblement mutualisés depuis la rue des Graves** qui permettront de desservir l'ensemble des 4 lots.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les **projets d'aménagement des deux secteurs** devront **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est. Une marge de recul végétalisée de 5m par rapport à la D46 devra être respectée.

L'aménagement des deux secteurs privilégiera **la préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles. Ces haies devront permettre de **garantir une intimité** par rapport aux constructions avoisinantes. L'arbre isolé situé sur le secteur 1 sera également préservé. Une **frange paysagère de transition** vers les espaces agricoles situés au Sud du secteur 2 devra être aménagée afin de garantir l'insertion paysagère et des porosités visuelles.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

Les **contraintes de gestion des eaux pluviales** sont **très importantes** sur ce secteur. Au vu de ces contraintes, l'aménageur devra respecter les conditions suivantes :

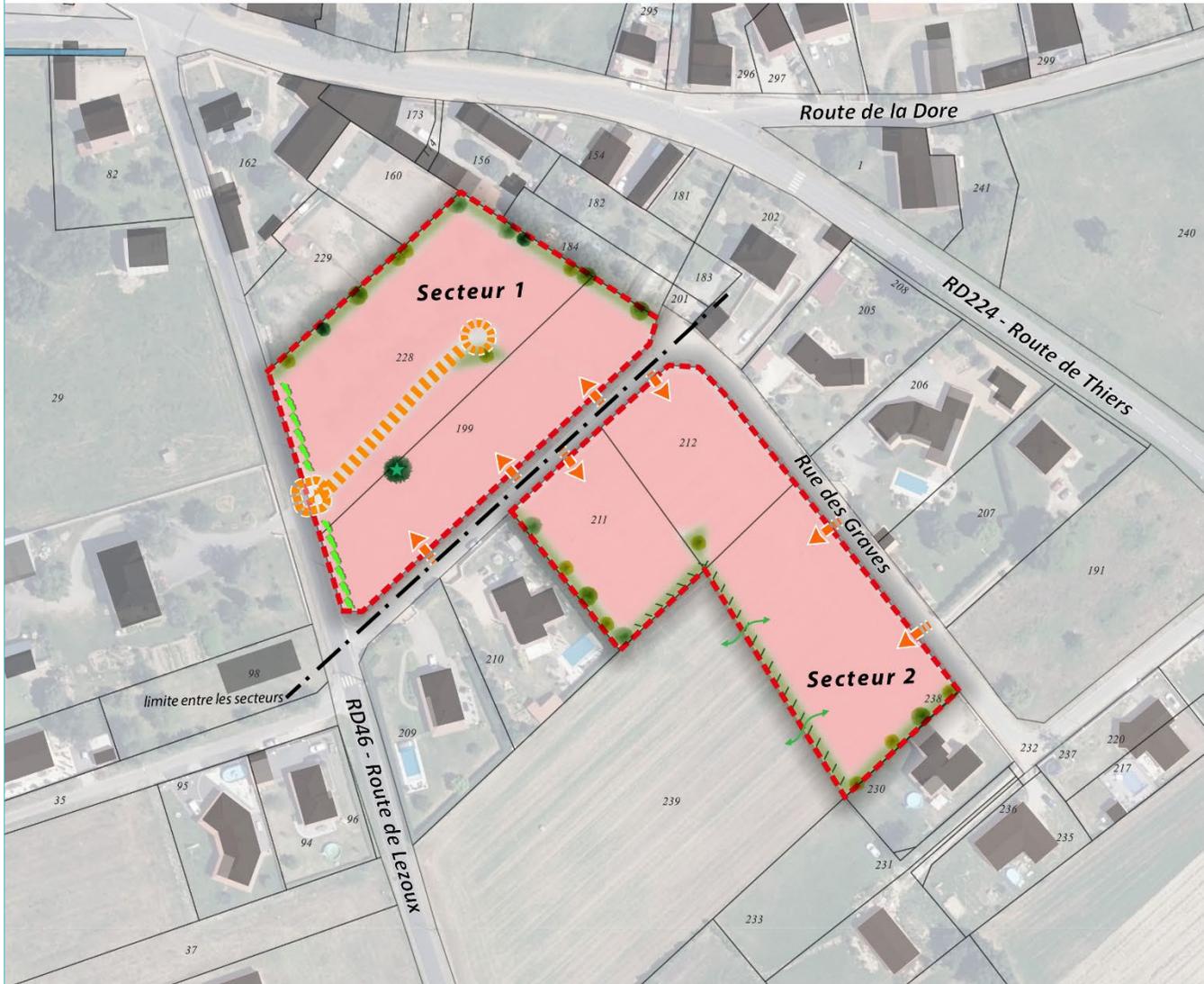
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales du secteur 1 vers la D46** afin de limiter le volume rejeté dans le réseau à l'Ouest.

En matière de gestion des eaux usées, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## Crevant-Laveine - OAP "La Croix Mozat" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers aux secteurs - Connexions sécurisées à la rue des Graves et à la route de Lezoux à aménager

Voie principale de desserte à créer

Accès individuels sécurisés à créer

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

Frange paysagère de transition vers les espaces agricoles ouverts au Sud-Ouest

Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles

Marge de recul végétalisée par rapport à la route de Lezoux (5m minimum)

Conserver l'arbre isolé existant

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 12 373 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 10 000 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : 9 logements (5 en secteur 1 et 4 en secteur 2)

Densité\* : 9 logt/ha soit 1 100 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 4.2. ROUTE DE LEZOUX

La présente **OAP simplifiée** concerne **le secteur**, situé sur la route de Lezoux, classé en **Uc** au sein du règlement graphique et situé au Sud-Est de la commune, à la limite avec Bulhon. Le secteur, d'une **superficie de 5 529 m<sup>2</sup>**, correspond à un **secteur en densification** desservi par la D46 et est **bordé par des maisons individuelles**.

L'OAP implique un **objectif de densité vertueux** (15 logts/ha, soit 6 à 7 logements), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

Des **principes de desserte et d'intégration paysagère** viennent préciser le futur aménagement de ce secteur. La préservation des haies au Nord est requise.

		Secteur « route de Lezoux »
Description	Superficie	5 529 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 400 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 à 7 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*



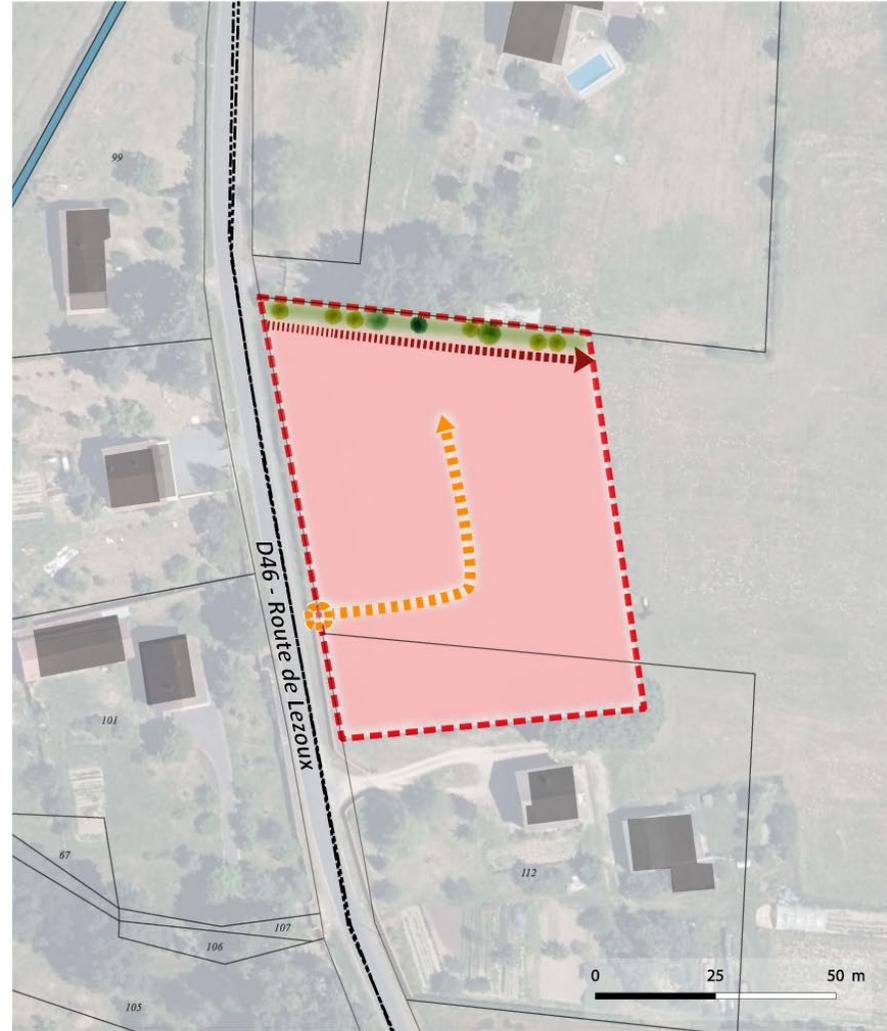
## Crevant-Laveine - OAP "Route de Lezoux"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Accès sécurisé à créer



Voie de desserte principale



Filtre végétal arboré à développer et à préserver



Accès au fond de parcelle à préserver



## 5. CULHAT

### 5.1. CHEZ COLLANGE

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur de « **Chez Collange** » est situé à l'Est de la D4, dans le village de Chez Collange, situé au Nord de la commune de Culhat. Le secteur s'étend sur une **surface de 6 473 m<sup>2</sup>**. L'ensemble du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé au cœur d'un **village à vocation résidentielle**, le secteur est entouré par des **maisons individuelles** ainsi que par une haie et un ruisseau (Le Berrier) qui coule à l'Est.

Le secteur est uniquement **desservi par la D4**. Les accès se feront donc par celle-ci.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Uc** « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».

Le terrain est plat et est constitué d'**une seule parcelle** d'une profondeur comprise entre 45 et 65 m par rapport à la D46. Mis à part le ruisseau s'écoulant à l'Est et le boisement à préserver, le secteur n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause** les **vues existantes** ni les **continuités écologiques**.

Cette parcelle borde une zone NATURA 2000 (Directive Oiseaux) à l'Ouest. Une attention particulière devra être accordée à la limitation des nuisances et pollutions en particulier la pollution lumineuse.



Prise de vue aérienne du secteur "Chez Collange" - ©Campus Développement

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines et situées de l'autre côté de la D4) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 7 à 8 logements**, soit **15 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

### ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne à sens unique** (du Nord vers le Sud) en boucle depuis et vers la D4 afin de desservir l'intégralité des lots prévus.

L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil des visiteurs. Un accès au fond de parcelle devra être conservé afin de garantir un usage agricole sur la parcelle non-bâtie.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est. Une marge de recul végétalisée de 5m par rapport à la D4 devra être respectée.

L'aménagement privilégiera la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants**, notamment sur les franges Nord et Sud. Ces haies devront permettre de garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes. A noter que le fond de parcelle est conservé en espace naturel afin de servir de bande tampon avec le ruisseau du Berrier.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

- La **gestion des eaux pluviales** en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;

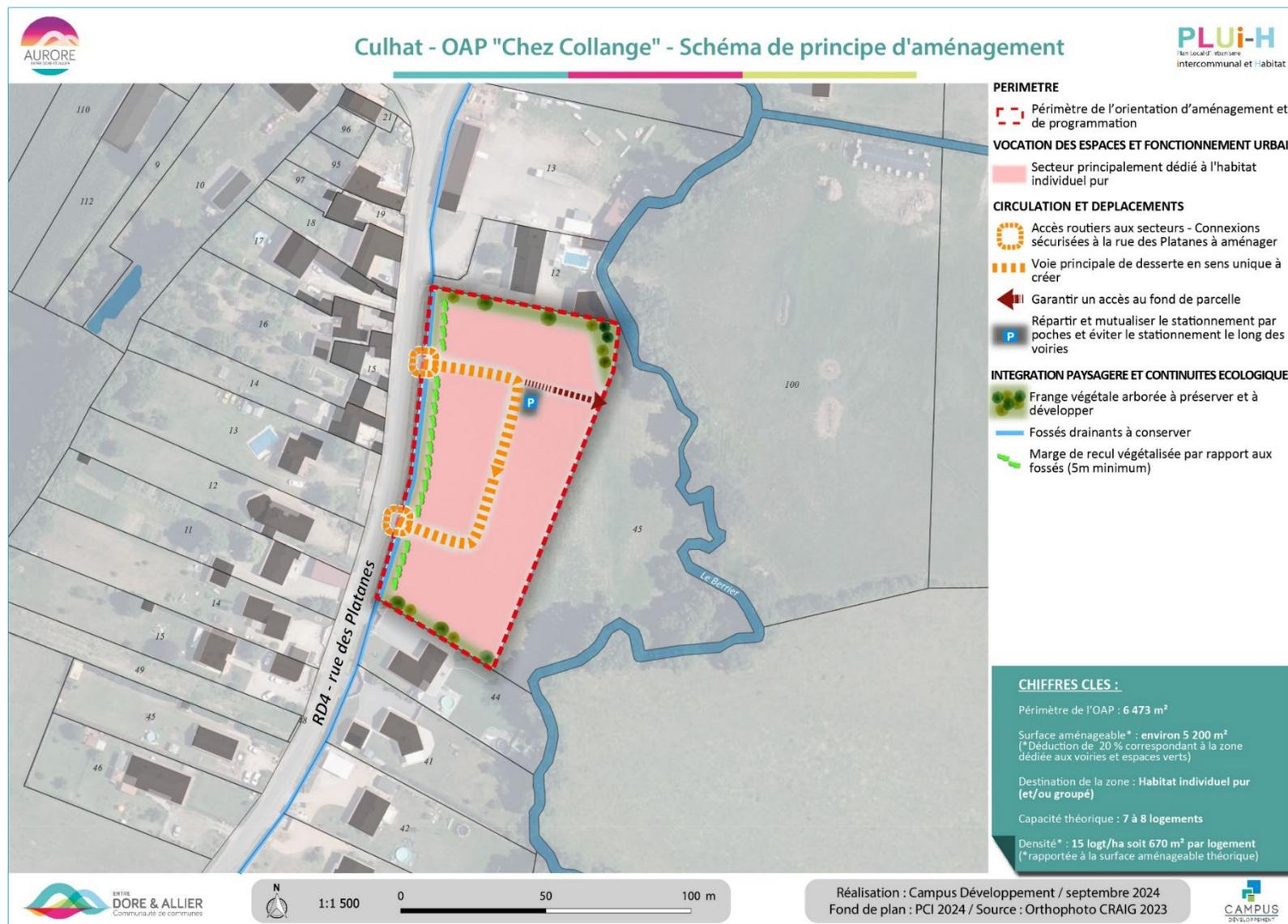
*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Chez Collange
Description	Superficie	6 473 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	5 200 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	7 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

- La **conservation du fossé existant le long de la RD4** pour gérer les eaux pluviales de ruissellement liés aux infrastructures créées.

En matière de gestion des eaux usées, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## 5.2. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 5 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des secteurs urbanisables à vocation résidentielle au sein de zones urbaines (Ua, Uav et Uc). Ces 5 sites représentent une surface totale de 1,52 ha :

- Le secteur « **Bassinnet – Rue du Lavoir** », d'une superficie de **3 735 m<sup>2</sup>**, se situe au cœur du village de Bassinet et correspond à un **secteur en densification** bordé par des maisons individuelles et des bâtiments agricoles. Il est desservi par la rue du Lavoir. Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle ; Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront ;
- Le secteur « **Villeneuve** » s'étend sur une **surface de 3 167 m<sup>2</sup>** et se situe à l'Ouest du village de Foulhouze. Il correspond à un **secteur en densification** bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue du Meunier et la voie communale. Le Litroux s'écoule à l'Ouest ;
- Le secteur « **Route d'Ornon** » s'étend sur une **surface de 3 474 m<sup>2</sup>** et se situe en sortie Ouest du bourg de Culhat. Il correspond à une **extension urbaine** desservie par la D332 (Route d'Ornon) ;
- Les secteurs de « **Chez Coulaud** » s'étendent sur une **surface totale de 4 861 m<sup>2</sup>**. Ils correspondent à des **secteurs en densification** situés de part et d'autre de la **voie communale** dans le hameau de Chez Coulaud. Ces sites sont situés dans un secteur à vocation résidentielle et sont principalement bordés par des maisons individuelles.

L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (environ 15 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

**Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.**

		Secteur Bassinet – Rue du Lavoir	Secteur Villeneuve	Secteur Route d’Ornon	Secteur Chez Coulaud 1	Secteur Chez Coulaud 2
		*La densité nette est calculée à partir de la surface de l’emprise de l’OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...				
Description	Superficie	3 735 m <sup>2</sup>	3 167 m <sup>2</sup>	3 474 m <sup>2</sup>	2 497 m <sup>2</sup>	2 364 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	3 000 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup>	2 800 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
	Zone	Uav	Uav	Ua	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation (à partir de l’approbation du PLUi-H)		Court terme				
Modalités d’ouverture à l’urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✓	✓	✓	✓
	Opération(s) d’ensemble	✓	✓	✗	✗	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 3 à 4 logements	Environ 4 logements	Environ 4 logements	3 logements	2 logements
	Densité nette recherchée*	13 logements / ha	15 logements / ha	15 logements / ha	15 logements / ha	10 logements / ha



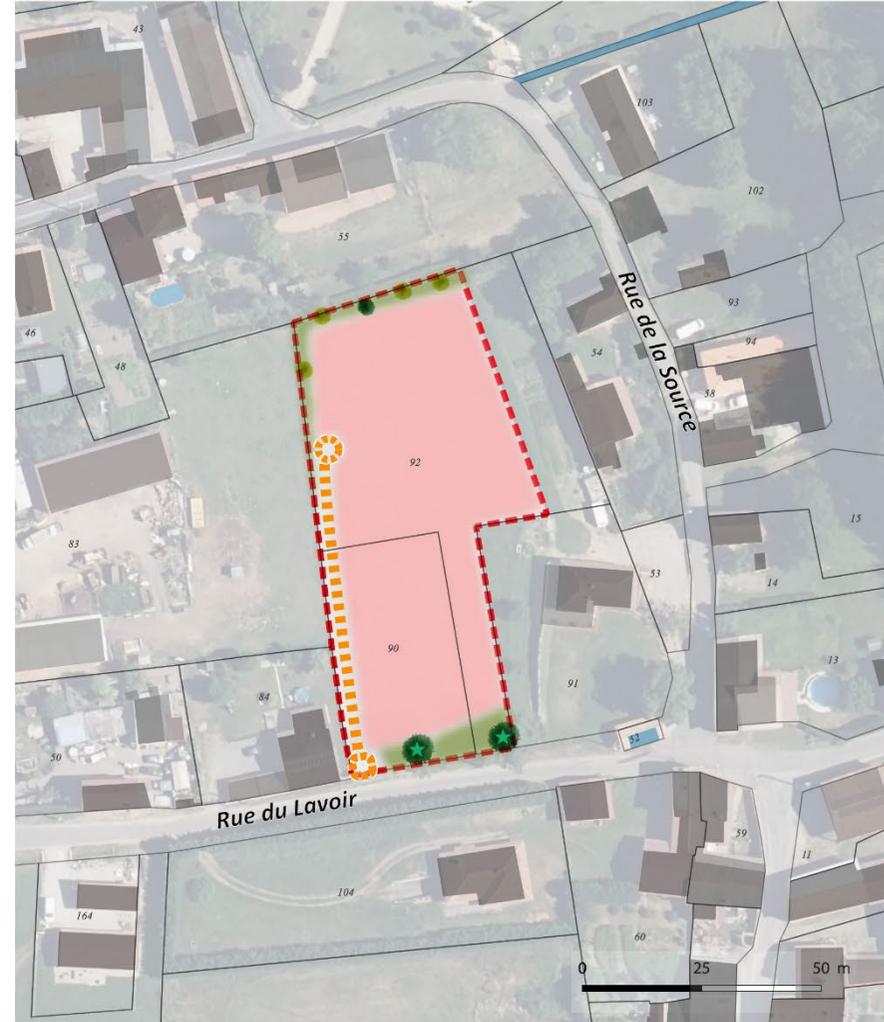
## Culhat - OAP multi-sites : secteur "Bassinnet - Rue du Lavoir"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Voie de desserte principale et aire de retournement à créer  
Accès routier sécurisé à aménager



Filtre végétal arboré à développer et à préserver  
Arbres remarquables à préserver





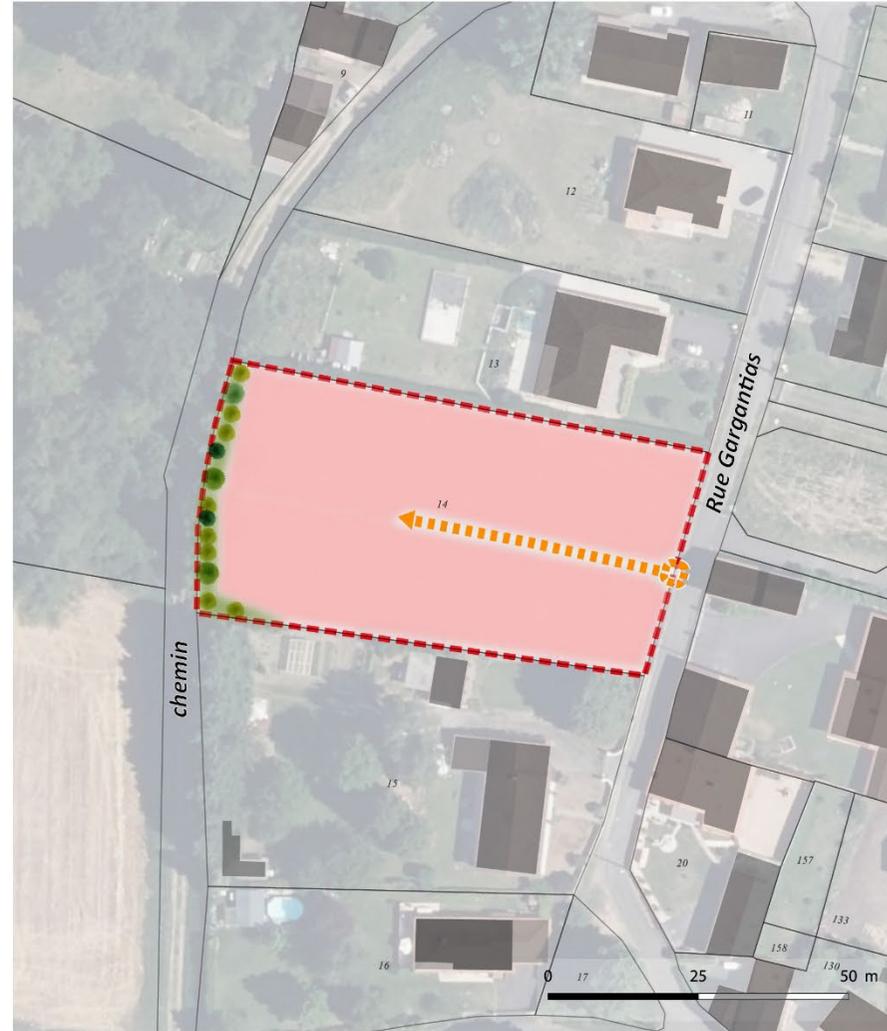
## Culhat - OAP multi-sites : secteur "Villeneuve"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie de desserte principale à créer
- Accès routier sécurisé à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver





## Culhat - OAP multi-sites : secteur "Route d'Ornon"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Accès individuels mutualisés à aménager  
Front bâti à créer

Filtre végétal arboré à développer et à préserver





## Culhat - OAP multi-sites : secteur "Chez Coulaud 1 et 2"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Accès individuels mutualisés à aménager
- Arbre remarquable à préserver

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver



## 6. JOZE

### 6.1. RUE DU CHAMP

#### ■ Contexte et enjeux

Le site est situé en bordure Sud de la **rue du Champ**, au cœur du **bourg de Joze et de ses extensions pavillonnaires**. Composé de **deux secteurs accolés à vocation différenciée**, le site s'étend sur une **surface totale de 24 355 m<sup>2</sup>**. Le **secteur 1, à vocation d'équipements publics et à maîtrise foncière communale**, s'étend sur **13 329 m<sup>2</sup>** tandis que le **secteur 2, à vocation résidentielle**, s'étend sur **11 026 m<sup>2</sup>**. Les deux secteurs sont identifiés au RPG 2023 en tant que cultures d'orge d'hiver.

Le secteur est situé à l'Ouest **d'un pôle d'équipements publics** (maison des associations, accueil de loisirs) et **d'habitations groupées** destinées aux seniors, et au Sud de maisons individuelles. Enfin, il est bordé au Sud et à l'Ouest par une grande parcelle agricole.

Le secteur est desservi par la **rue du Champ au Nord** ainsi que par la **nouvelle voie créée pour desservir les constructions récentes à l'Est**.

Au sein du règlement graphique, le **secteur 1 est classé en 1AUe** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif » tandis que le **secteur 2 est classé en 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Les deux secteurs sont **plats** et correspondent chacun à une seule parcelle. L'aménagement de ces secteurs n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières** et ne remet pas en cause les **continuités écologiques** ainsi que la **qualité paysagère du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue du Champ" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est totalement indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement.

### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble portée(s) par la commune.

Il doit permettre l'implantation d'équipements publics au sein du bourg de Joze. La moitié Nord du secteur 1 est destinée à la création d'une école tandis que le reste du secteur est dédié à l'implantation d'équipements publics divers, de parkings et d'espaces verts.

### — Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des formes d'habitat individuel groupé/intermédiaire dans la moitié Est du secteur et de l'habitat individuel pur dans la moitié Ouest tout en restant en cohérence avec les constructions avoisinantes ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ 13 à 15 logements, soit 15 logements/ha ;
- Prévoir à minima 30 % de logements sociaux à l'échelle du secteur (locatif social, accession sociale à la propriété), de préférence pour la partie dédiée à l'habitat groupé/intermédiaire.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue du Champ (Secteur 1)	Secteur Rue du Champ (Secteur 2)
Description	Superficie	13 329 m <sup>2</sup>	11 026 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	9 000 m <sup>2</sup>	9 000 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUe	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Equipements publics (école, parkings) Cf règlement écrit 1AUe	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative		13 à 15 logements
	Densité nette recherchée*		15 logements / ha
	Mixité sociale		30 %

## ■ Principes de déplacements

### – Secteur 1

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte principale** depuis l'agrandissement de la **rue des Tilleuls** et devra permettre une **continuité vers le secteur 2**. Cette voie permettra de **desservir l'ensemble des équipements publics prévus**. Une **voie de desserte secondaire** depuis la Rue du Champ devra être créée pour faciliter l'accès au secteur et limiter le transit par le secteur 2 à vocation résidentielle. L'aménagement devra garantir une **possibilité de connexion vers la zone 2AUe**. Deux grands **espaces de stationnement** devront être aménagés dans la moitié Sud du secteur pour répondre aux besoins de l'école. Des **liaisons douces** devront être aménagées pour assurer les connexions vers le bourg (et le pôle d'équipement public) et vers les quartiers résidentiels au Sud.

### – Secteur 2

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte principale** depuis la **rue du Champ** et devra permettre une **continuité vers le secteur 1**. **Deux voies de desserte secondaires** permettront de **desservir l'intégralité des lots prévus**. L'aménagement du secteur devra également prévoir des **poches de stationnement mutualisées principalement dédiées à l'accueil des visiteurs**. Le maillage de cheminements doux sera complété depuis le secteur 1.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les **projets d'aménagement des deux secteurs** devront **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation** des constructions sur le secteur 2 est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement des deux secteurs sera soumis à l'implantation **de haies arborées et d'arbres** qui permettront de garantir une **intimité et une insertion paysagère qualitative par rapport aux constructions avoisinantes**. Une **frange paysagère de transition vers les espaces agricoles** devra être aménagée en bordure Ouest du secteur 2 afin de garantir des porosités visuelles. L'aménagement devra également prévoir **des espaces verts au sein du secteur**, notamment au Sud du secteur 1. Ces **espaces verts** seront **partagés** et permettront une **mixité sociale et générationnelle** à l'échelle du quartier. L'alignement d'arbres existants en bordure de route sera à préserver.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

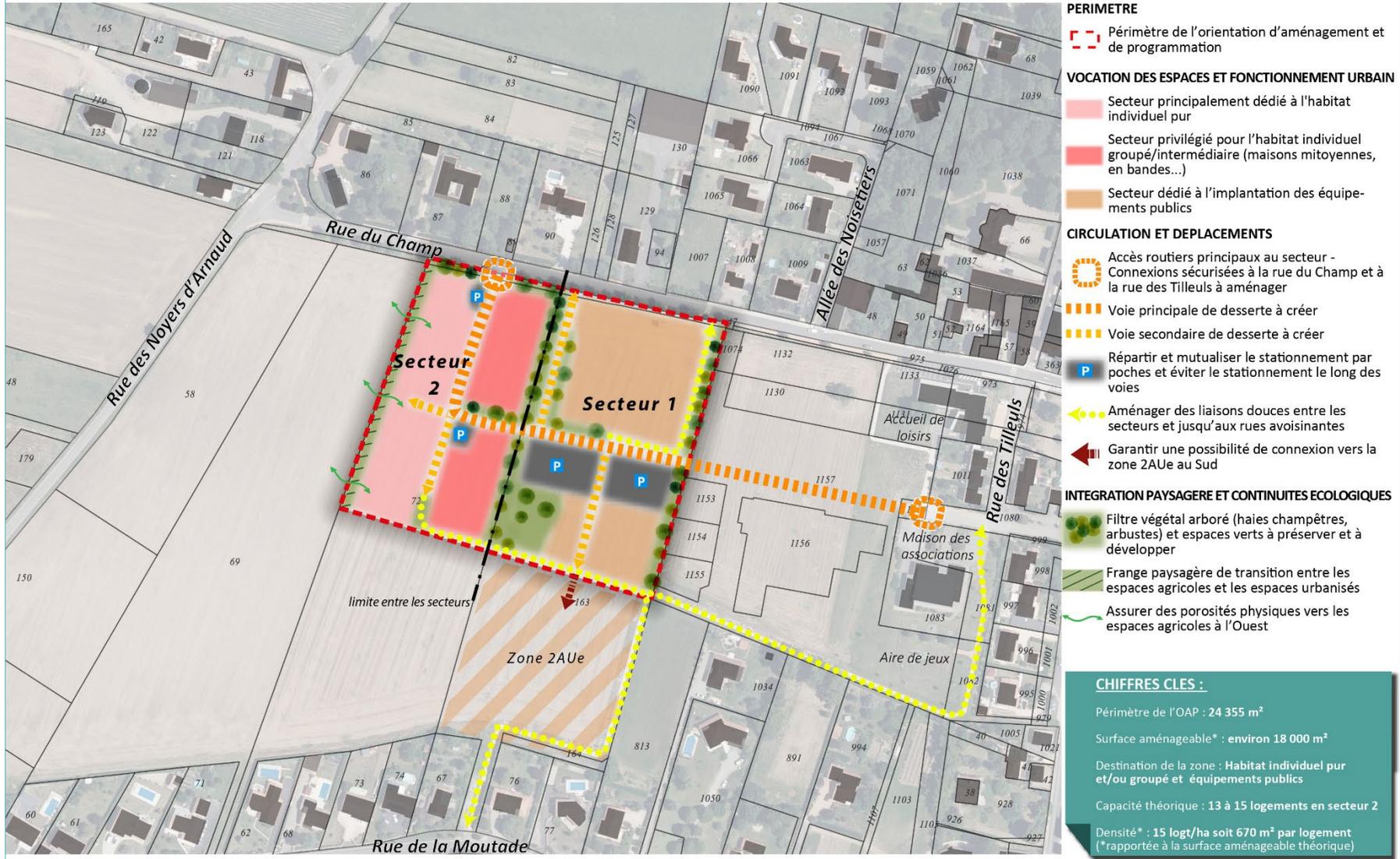
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales dans les réseaux et fossés existants**, notamment dans la rue du Champ.

En matière de gestion des eaux usées, les secteurs seront raccordés au réseau d'assainissement collectif du bourg. Aucune autre risque ou nuisance est à noter.



## Joze - OAP "rue du Champ" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur
- Secteur privilégié pour l'habitat individuel groupé/intermédiaire (maisons mitoyennes, en bandes...)
- Secteur dédié à l'implantation des équipements publics

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès routiers principaux au secteur - Connexions sécurisées à la rue du Champ et à la rue des Tilleuls à aménager
- Voie principale de desserte à créer
- Voie secondaire de desserte à créer
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- Aménager des liaisons douces entre les secteurs et jusqu'aux rues avoisinantes
- Garantir une possibilité de connexion vers la zone 2AUE au Sud

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) et espaces verts à préserver et à développer
- Frange paysagère de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés
- Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles à l'Ouest

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 24 355 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 18 000 m<sup>2</sup>

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé et équipements publics

Capacité théorique : 13 à 15 logements en secteur 2

Densité\* : 15 logt/ha soit 670 m<sup>2</sup> par logement (\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 6.2. RUE DU CREUX DU BUISSON

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé **Rue du Creux du Buisson** au Nord du centre-bourg de Jozé. Il s'étend sur une **surface de 6 180 m<sup>2</sup>**. La moitié Nord du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée, le quart Sud-Ouest est identifié en tant que jachère tandis que le reste est identifié en tant que surface agricole non exploitée. Au vu de sa localisation, le secteur n'est pas concerné par des enjeux agricoles majeurs.

Le secteur est **bordé par des maisons individuelles** au Sud et un bâtiment agricole à l'Est ainsi que par des **espaces agricoles** au Nord.

Le secteur est uniquement **desservi par la Rue du Creux du Buisson**. Les accès se feront par celle-ci.

Le secteur est **classé en 1AUC** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Le secteur est **plat** et **d'un seul tenant**. Il est constitué de 3 parcelles différentes mais n'est pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières.

Le secteur est bordé par une haie au Nord. L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause les vues existantes** ni les **continuités écologiques**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue du Creux du Buisson" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 7 à 8 logements**, soit **15 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne** se terminant par **une voie de retournement** depuis la rue de la Creux du Buisson afin de desservir l'intégralité des lots prévus. L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil des visiteurs.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement privilégiera la **préservation et la valorisation des haies arborées existantes**, notamment en limite Nord du secteur. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité par rapport aux constructions avoisinantes** et une **transition paysagère vers les parcelles agricoles**.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

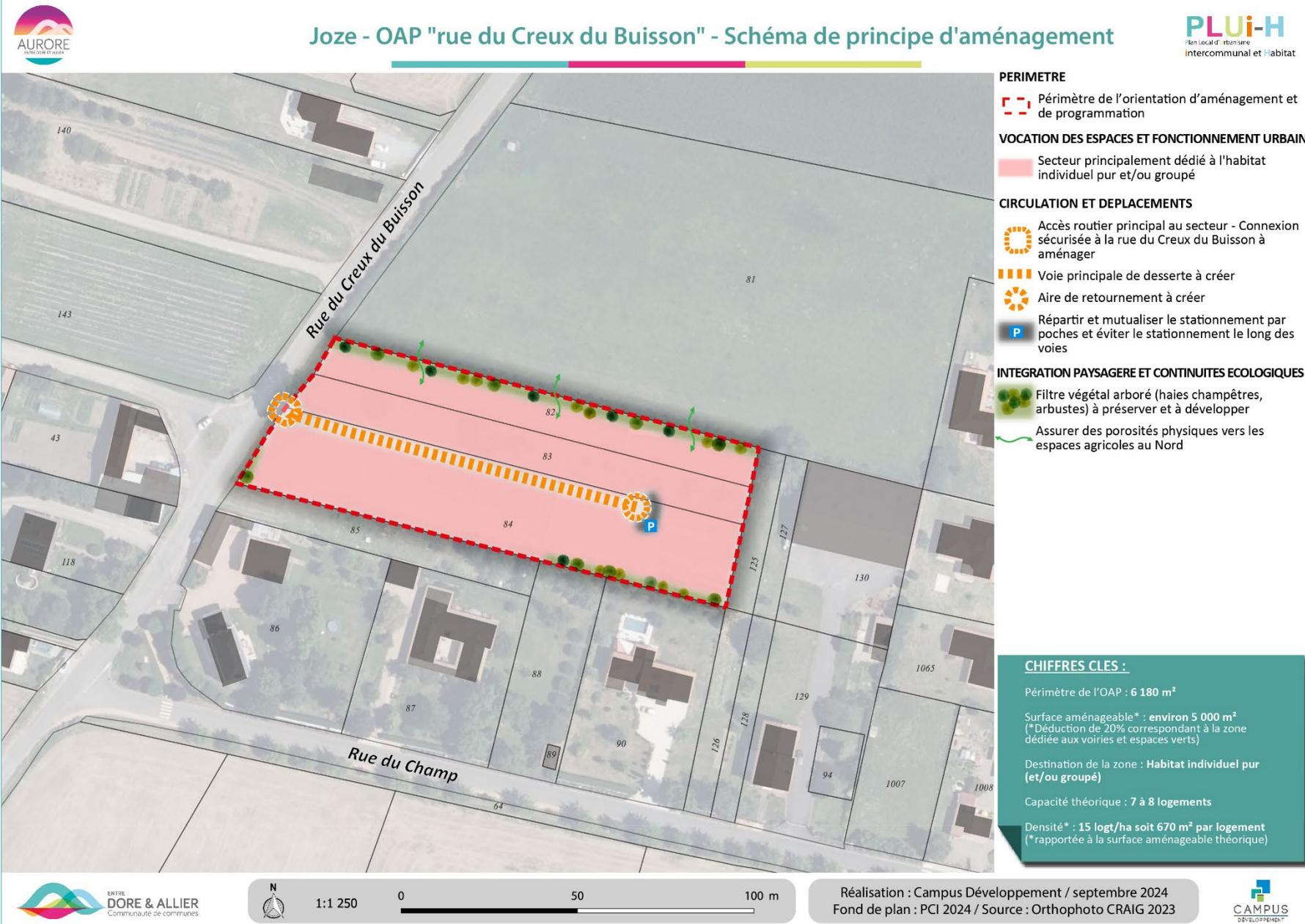
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales dans les réseaux et fossés existants**, notamment dans la rue du Creux du Buisson.

En matière de gestion des eaux usées, les secteurs seront raccordés au réseau d'assainissement collectif du bourg.

Aucune autre risque ou nuisance est à noter.

		Secteur Rue du Creux du Buisson
Description	Superficie	6 180 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	5 000 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	7 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*



### Joze - OAP "rue du Creux du Buisson" - Schéma de principe d'aménagement



- PERIMETRE**
- ▭ Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN**
- ▭ Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur et/ou groupé
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ☀ Accès routier principal au secteur - Connexion sécurisée à la rue du Creux du Buisson à aménager
  - ▨ Voie principale de desserte à créer
  - ☀ Aire de retournement à créer
  - P Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**
- 🌳 Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer
  - ➡ Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles au Nord

**CHIFFRES CLES :**

- Périmètre de l'OAP : 6 180 m<sup>2</sup>
- Surface aménageable\* : environ 5 000 m<sup>2</sup>  
(\*Déduction de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)
- Destination de la zone : Habitat individuel pur (et/ou groupé)
- Capacité théorique : 7 à 8 logements
- Densité\* : 15 logt/ha soit 670 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



### 6.3. ROUTE DES FERS A CHAUX

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **croisement de la route des Fers à Chaux et de la rue du Creux du Buisson**. Il s'étend sur une surface de **6 345 m<sup>2</sup>**. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture de maïs.

Situé à l'Ouest du bourg de Joze, dans un **secteur à vocation résidentielle « lâche »**, le secteur est **bordé par une maison au Sud** et par une parcelle agricole à l'Ouest.

Le secteur est desservi à la fois par la **rue du Creux du Buisson** ainsi que par la **route des Fers à Chaux**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Le secteur est **plat** et constitué d'un seul tenant rectangulaire. Il n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause les vues existantes** ni les **continuités écologiques**.

#### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 6 à 8 logements**, soit **15 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.



Prise de vue aérienne du secteur "Route des Fers à Chaux" - ©Campus Développement

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne à double-sens** faisant une **boucle entre la rue du Creux du Buisson et la route des Fers à Chaux** afin de desservir l'intégralité des lots prévus. Au vu du faible nombre de logements, aucun stationnement autre que ceux au sein des lots (cf règlement écrit) n'est imposé.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement devra prévoir **une haie arborée** en limite Sud du secteur. Cette haie permettra de **conserver une intimité par rapport à la construction voisine**. L'aménagement devra également prévoir une **frange paysagère de transition** vers les **espaces agricoles** qui garantira des porosités visuelles.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales dans les réseaux et fossés existants**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.

Aucune autre risque ou nuisance est à noter.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Route des Fers à Chaux
Description	Superficie	6 345 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	5 000 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non réglementée



## Joze - OAP "route des Fers à Chaux" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur et/ou groupé

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue du Creux du Buisson et à la route des Fers à Chaux à aménager

Voie principale de desserte à créer

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

Frange paysagère de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés

Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles à l'Ouest

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 6 345 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 5 000 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur (et/ou groupé)

Capacité théorique : 6 à 8 logements

Densité\* : 15 logt/ha soit 670 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 6.4. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 3 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des secteurs urbanisables à vocation résidentielle au sein de zones urbaines (Uc). Ces 3 sites représentent une surface totale de 11 290 m<sup>2</sup> :

- Le secteur « **Rue de la Moutade** », d'une superficie de 3 173 m<sup>2</sup>, se situe au Sud-Ouest du bourg de Joze et correspond à un secteur en extension urbaine bordé par des maisons individuelles et des parcelles agricoles. Il est desservi par la rue de la Moutade et la rue des Noyers d'Arnaud. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture de blé tendre d'hiver ;
- Le secteur « **Route de Vichy** » s'étend sur une surface de 4 632 m<sup>2</sup> et se situe au Nord de la commune, le long de la D1093 (Route de Vichy). Il correspond à un secteur en densification bordé par des maisons individuelles au sein d'un village. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

- Le secteur « **Tissonnières** » s'étend sur une surface de 3 485 m<sup>2</sup> et se situe au Nord de la commune, au sein du village de Tissonnières. Il correspond à un secteur en densification dans un village à vocation résidentielle et est desservi par la rue du Bec d'Allier.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue de la Moutade	Secteur Route de Vichy	Secteur Tissonnières
Description	Superficie	3 173 m <sup>2</sup>	4 632 m <sup>2</sup>	3 485 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	2 900 m <sup>2</sup>	3 700 m <sup>2</sup>	2 800 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme		
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 4 logements	Environ 5 logements	Environ 4 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	15 logements / ha	15 logements / ha

L'OAP implique sur chaque site délimité un objectif de densité vertueux (environ 15 logts/ha), tout en cherchant à assurer la cohérence architecturale et paysagère (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.

Pour les secteurs de « Tissonnières » et « route de Vichy » qui sont situés dans une zone NATURA 2000 (Directive Oiseaux), une attention particulière sera accordée au traitement des franges végétales afin de limiter les incidences sur les espaces périphériques.



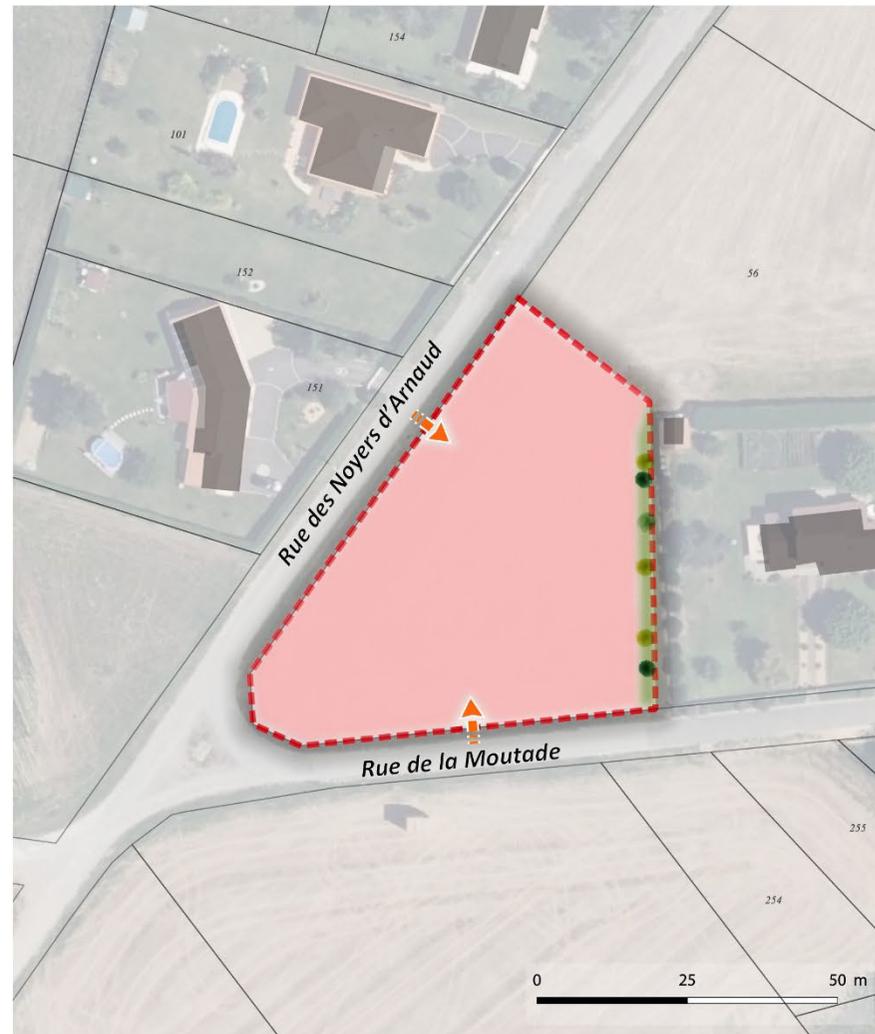
## Joze - OAP multi-sites : secteur "Rue de la Moutade"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Accès individuels mutualisés à aménager

Filtre végétal arboré à développer et à préserver





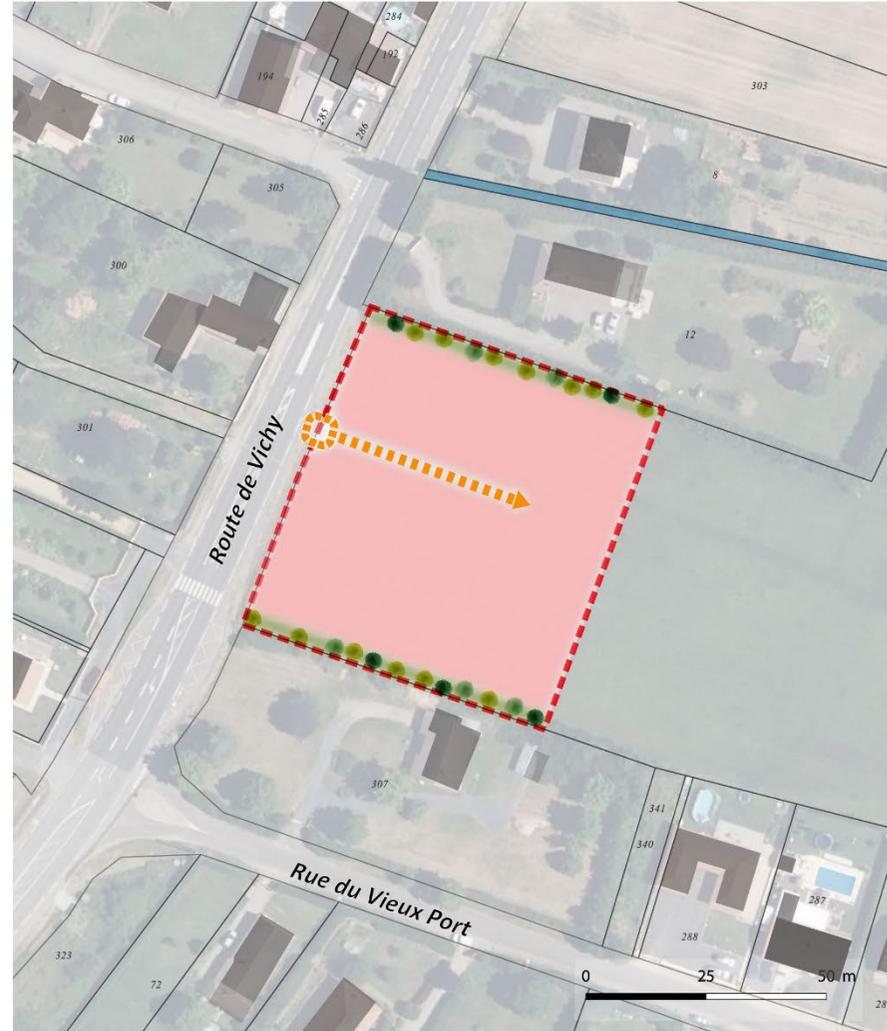
## Joze - OAP multi-sites : secteur "Route de Vichy"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie principale de desserte à créer
- Accès sécurisé au secteur à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver





## Joze - OAP multi-sites : secteur "Tissonnières"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie principale de desserte à créer
- Accès sécurisé au secteur à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver



## 7. LEMPTY

### 7.1. RUE DE L'ESPINASSE

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé **entre la rue de l'Espinasse et la rue de la Sarpe (D85)**, axe important pour la commune puisqu'il la relie à Lezoux. Le site s'étend sur une **surface totale de 18 757 m<sup>2</sup>**. La moitié du secteur est identifiée au RPG 2023 en tant que parcelle agricole en jachère tandis que le reste est identifié en tant que culture de blé tendre d'hiver.

Le secteur est situé au **sein d'un interstice du centre-bourg** et est bordé à l'Ouest et au Sud par des maisons individuelles. Au Nord, de l'autre côté de la rue de l'Espinasse se trouvent des parcelles agricoles cultivées et à l'Est se trouve le cimetière. Enfin, l'école se situe au Sud-Est, à proximité immédiate du secteur.

Le secteur est **desservi à la fois par la rue de la Sarpe et par la rue de l'Espinasse**. Les accès se feront par ces deux rues.

Au sein du règlement graphique, mis à part la parcelle située au Sud du cimetière qui est **classée en Uc** « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages », l'ensemble du secteur est **classé en 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Le secteur est globalement **plat**. Mis à part la forme complexe du secteur, celui-ci n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. Bordé par une haie au Nord le long de la rue de l'Espinasse, l'urbanisation du secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** ainsi que la **qualité paysagère du secteur**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue de l'Espinasse" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. L'aménagement du secteur doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 20 à 22 logements**, soit **15 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte principale traversante entre la rue de l'Espinasse et la rue de la Sarpe ; cette voie sera complétée par une boucle au Nord connectée à la rue de l'Espinasse**. Les accès créés devront être **sécurisés**. Une **voie de desserte secondaire** en impasse à l'Est permettra de **desservir l'ensemble des lots prévus**. L'aménagement devra prévoir des **poches de stationnement mutualisées**, principalement dédiées à l'accueil des visiteurs. Une **liaison douce** devra être aménagée en bordure du cimetière.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est. Une marge de recul végétalisée de 3m par rapport au cimetière devra être respectée.

L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles. Ces haies devront permettre de **garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes**. L'aménagement devra également prévoir **des espaces verts au sein du secteur**. Ces **espaces verts** seront **partagés** et devront **permettre une mixité sociale et générationnelle** en cœur d'îlot.

		Secteur Rue de l'Espinasse
Description	Superficie	18 757 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	14 000 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc et Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	20 à 22 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...

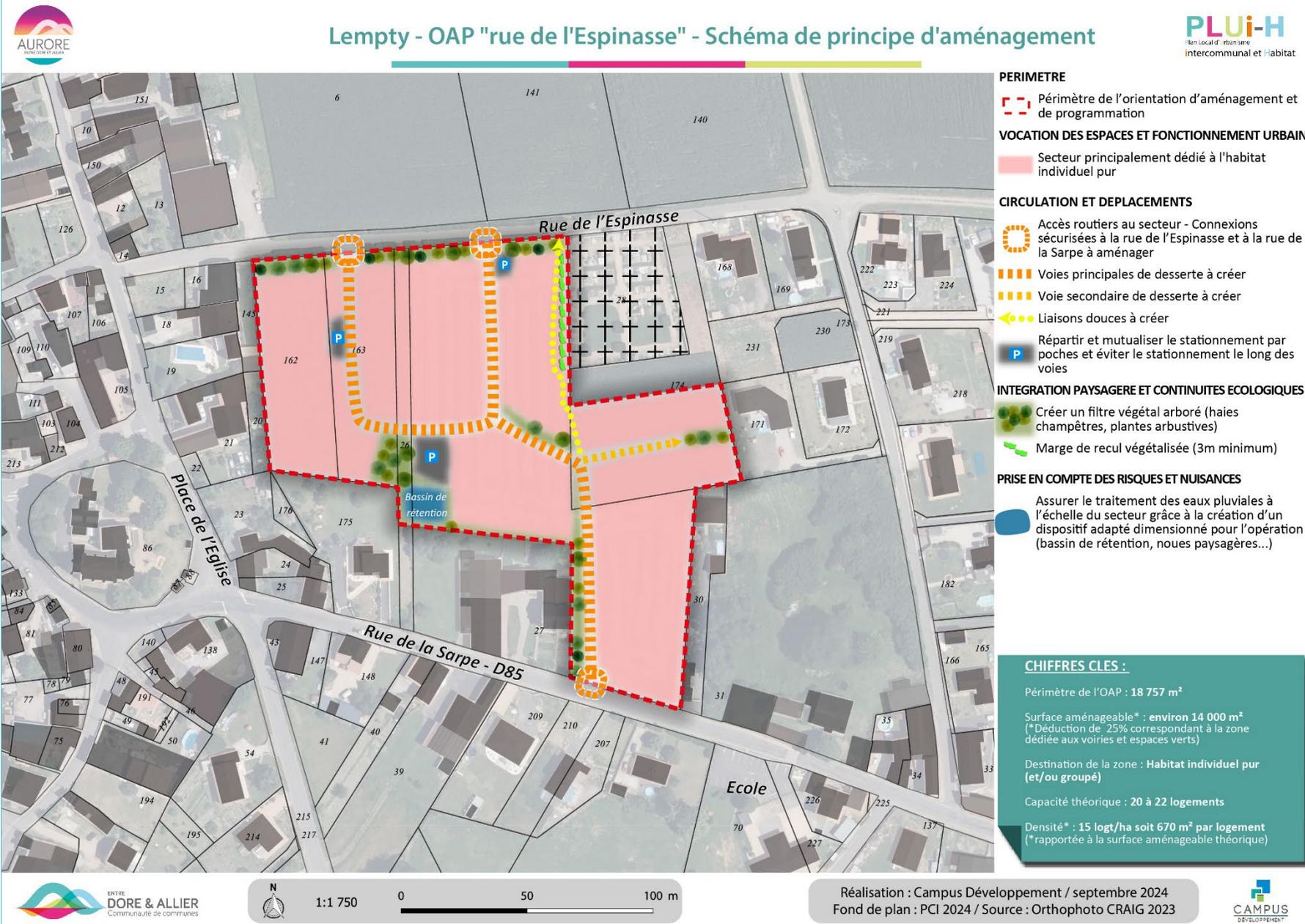
## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **création d'un bassin de rétention** dimensionné pour l'opération permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'emplacement du bassin de rétention est localisé à titre indicatif ; lors de son aménagement, il conviendra de veiller à une localisation adaptée aux problématiques techniques et générant un minimum de nuisances vis-à-vis des riverains.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé à moyen terme au réseau d'assainissement collectif du bourg (côté rue de la Sarpe), **en lien avec le projet de création d'une station d'épuration au Sud du secteur, sur la parcelle ZC237.**

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.



## Lempty - OAP "rue de l'Espinasse" - Schéma de principe d'aménagement



- PERIMETRE**
- ▭ Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN**
- ▭ Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue de l'Espinasse et à la rue de la Sarpe à aménager
  - ▭ Voies principales de desserte à créer
  - ▭ Voie secondaire de desserte à créer
  - Liaisons douces à créer
  - P Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**
- 🌳 Créer un filtre végétal arboré (haies champêtres, plantes arbustives)
  - Marge de recul végétalisée (3m minimum)
- PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES**
- 🌊 Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'un dispositif adapté dimensionné pour l'opération (bassin de rétention, noues paysagères...)

**CHIFFRES CLES :**

- Périmètre de l'OAP : 18 757 m<sup>2</sup>
- Surface aménageable\* : environ 14 000 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)
- Destination de la zone : Habitat individuel pur (et/ou groupé)
- Capacité théorique : 20 à 22 logements
- Densité\* : 15 logt/ha soit 670 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 7.2. LES AISES

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Les Aisés** » est **situé à l'Est de la D104, à l'entrée du bourg de Lempty** depuis Seychalles. Il s'étend sur une **surface de 9 390 m<sup>2</sup>**. Les 2/3 du secteur, situés à l'Est, sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée, les parcelles restantes sont occupées à titre de jardins.

Situé au cœur d'un **secteur à vocation résidentielle**, le site se situe en **entrée de bourg** depuis Seychalles par la D104 et est principalement **bordé par des maisons individuelles et des équipements publics** (école) tandis que le Sud du secteur est constitué de parcelles agricoles.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Une **légère pente** depuis le Sud du secteur, en direction du Nord, est à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

Le secteur est **bordé par une haie** au Sud et comporte une haie arborée en son sein. L'urbanisation de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues** et des **continuités écologiques** ainsi que la **qualité paysagère du bourg de Lempty**.

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 9 à 10 logements, soit 15 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur



Prise de vue aérienne du secteur "Les Aisés" - ©Campus Développement

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte depuis la D104** qui se terminera en **aire de retournement** et desservira l'ensemble des lots prévus. L'aménagement du secteur devra prévoir des **poches de stationnement mutualisées** principalement dédiées à l'accueil de visiteurs. Une **liaison douce** depuis la D104 jusqu'à l'école et à la rue de la Sarpe devra être créée.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est. La pente existante depuis la haie au Sud devra être prise en compte dans l'implantation des constructions. Une **marge de recul végétalisée** de 5m des constructions par rapport à la D104 devra être respectée.

L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** au sein et en bordure du site. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité** par rapport aux constructions avoisinantes. En bordure Sud du secteur, l'aménagement devra **préserver et valoriser une frange paysagère de transition vers les parcelles agricoles** qui garantira des porosités visuelles vers les espaces ouverts.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales vers les réseaux et fossés existants sur la D104**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé à moyen terme au réseau d'assainissement collectif du bourg, **en lien avec le projet de création d'une station d'épuration au Sud du secteur, sur la parcelle ZC237**.

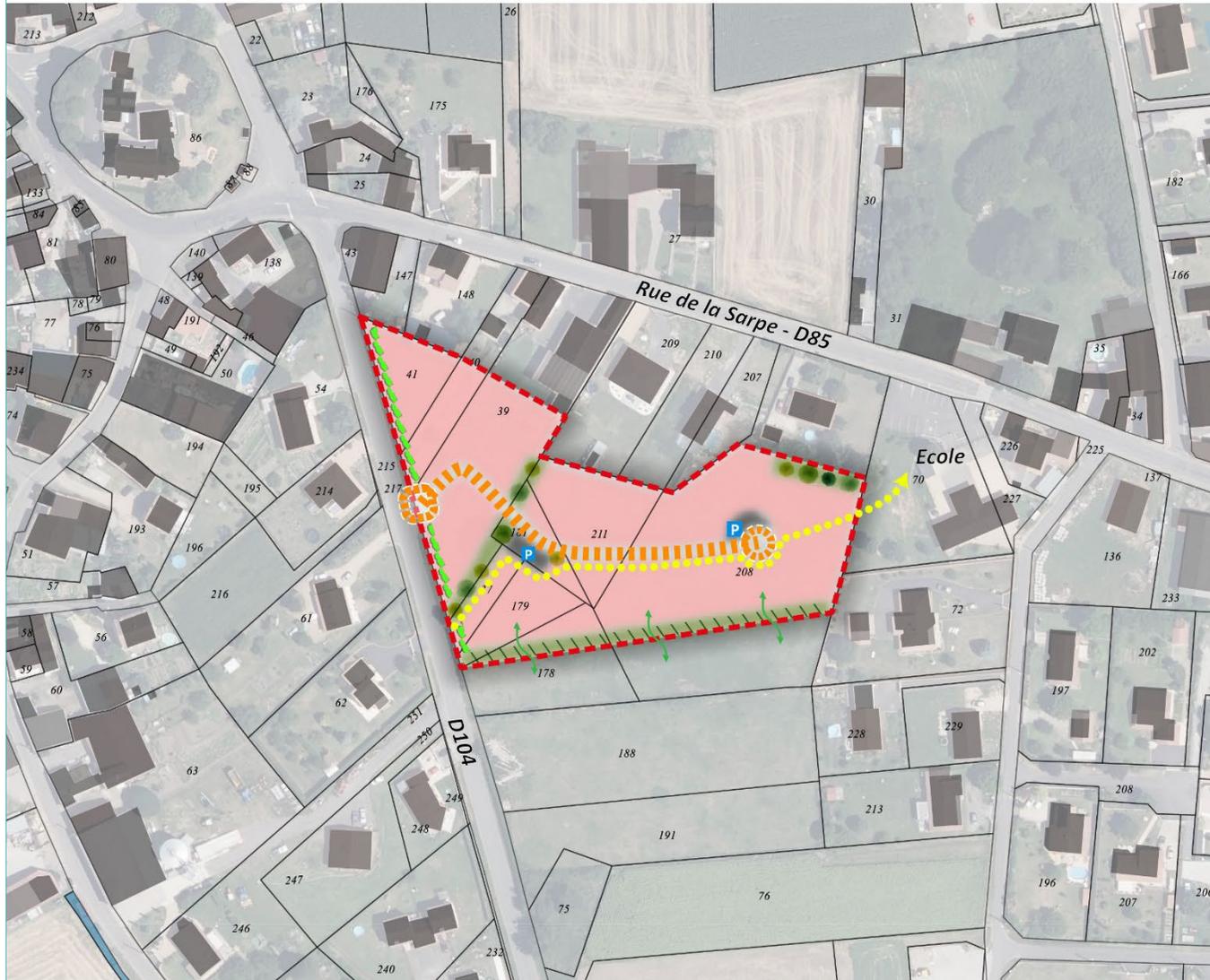
Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.

		Secteur Les Aisés
Description	Superficie	9 390 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	7 050 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	9 à 10 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...



## Lempty - OAP "Les Aisés" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès routier unique au secteur - Connexion sécurisée à la D104 à aménager
- Voie principale de desserte à créer
- Aire de retournement à créer
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- Liaison douce vers l'école à créer

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer
- Frange paysagère de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés
- Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles au Sud
- Marge de recul végétalisée (5m minimum)

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 9 390 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 7 050 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur (et/ou groupé)

Capacité théorique : 9 à 10 logements

Densité\* : 15 logt/ha soit 670 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



### 7.3. RUE DE LA SARPE

#### ■ Contexte et enjeux

Le site se situe **entre la rue de la Sarpe et la rue de la Vorie**, à l'Est du bourg de Lempty, en face de l'école. Il s'étend sur une surface de **8 267 m<sup>2</sup>**. La parcelle ne présente aucun enjeu agricole.

Le secteur se situe dans un **quartier résidentiel** et contient d'anciens bâtiments. Si la plupart n'ont pas d'intérêt patrimonial ou architectural, il faut noter une ancienne **bâtisse importante en cœur de parcelle** qu'il conviendra de conserver. Un mur, situé en bordure de la rue de la Sarpe, revêt également un attrait patrimonial.

Le secteur est **desservi par la Rue de la Sarpe** ainsi que par la **rue de la Vorie** (voie relativement étroite, environ 4m). Les accès se feront principalement par cette dernière.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Uc** « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».

Le secteur est **plat**. Il est bordé de **haies arborées** et contient plusieurs **arbres remarquables** (notamment un tilleul). Le secteur est concerné par des **enjeux d'aménagement importants**, notamment de **préservation du patrimoine** (bâtisse ancienne et mur en pierre et fer forgé) et d'**intégration paysagère des nouvelles constructions**.

Les autres constructions présentes sur le secteur ne sont pas concernées par des enjeux architecturaux et patrimoniaux et peuvent ne pas être conservées. L'**urbanisation** de ce site permettra de **densifier ce quartier** et d'**améliorer la qualité paysagère** de celui-ci en homogénéisant le secteur tout en conservant les **qualités patrimoniales**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue de la Sarpe" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

L'aménagement du secteur doit respecter les conditions suivantes :

- **Conserver la bâtisse ancienne** au Sud du secteur pour la transformer en **logements collectifs** par le biais d'une **rénovation/réhabilitation** ;
- **Démolir les constructions existantes** sans intérêt patrimonial et architectural afin de créer de **l'habitat individuel pur** en **renouvellement urbain** ;
- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) sur le reste du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 10 à 12 logements**, soit **15 logements/ha**, dont 4 logements collectifs de préférence à vocation sociale dans la maison existante ;

L'aménagement du secteur permettra à la fois de réaliser une **opération mixte à savoir de rénovation/réhabilitation**, de **renouvellement urbain** et de **construction de logements neufs** en valorisant les caractéristiques du site.

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par :

- **Un accès individuel depuis le D85, uniquement pour les logements collectifs**, avec un espace de stationnement aménagé ;
- **La création d'une voie de desserte interne à l'arrière depuis la rue de la Vorie qui se terminera par une aire de retournement**. Une petite voie secondaire supplémentaire permettra au besoin de desservir les lots situés au Sud-Ouest du secteur. L'aménagement du secteur devra prévoir une poche de stationnement principalement dédiée aux habitants ainsi qu'à l'accueil des visiteurs. Une liaison douce assurant la connexion à l'école sera également aménagée.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue de la Sarpe
Description	Superficie	8 267 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	6 600 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et collectif
	Capacité indicative	10 à 12 logements
	Densité nette recherchée*	18 logements / ha
	Mixité sociale	Environ 30 % (de préférence en logement collectif)

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions neuves est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'**extérieur** de la **maison existante** devra être **préservé et valorisé** afin de **conserver le caractère patrimonial** du bâti. Le **mur existant** au Sud, en bordure de la Rue de la Sarpe, devra être **préservé et valorisé** pour marquer son caractère patrimonial.

**Deux arbres remarquables**, présents au Sud et au centre du site, devront être conservés. L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres** présents en bordure de la parcelle. Le projet d'aménagement pourra également prévoir des **espaces verts** au centre de la parcelle ainsi qu'au Sud. Ces **espaces verts** seront **partagés** et devront **permettre une mixité sociale et générationnelle** en cœur d'îlot.

La parcelle est en grande partie représentée par une zone arborée, la valeur écologique ainsi que les potentialités en termes d'habitats devront être considérées et les mesures d'évitement et de réduction des incidences devront être mises en œuvre lors de l'aménagement afin de préserver les espèces présentes et les espaces sensibles.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et parkings **au cœur du projet en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé à moyen terme au réseau d'assainissement collectif du bourg, **en lien avec le projet de création d'une station d'épuration au Sud du secteur, sur la parcelle ZC237**.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.



## Lempty - OAP "rue de la Sarpe" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

- ▭ Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur
- ▨ Secteur d'intérêt patrimonial et architectural à réhabiliter dédié à la création d'habitat intermédiaire ou collectif
- ▨ Secteur de renouvellement urbain dédié à l'habitat individuel

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue de la Vorie et à la rue de la Sarpe à aménager
- ▬ Voie principale de desserte à créer
- ▬ Voie secondaire de desserte à créer
- Aire de retournement à créer
- P Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- ↔ Liaison douce vers l'école à aménager

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Créer un filtre végétal arboré (haies champêtres, plantes arbustives)
- Conserver les arbres remarquables existants
- Préserver et/ou valoriser le mur existant

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 8 267 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 6 600 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution faite de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur, intermédiaire ou collectif**

Capacité théorique : 10 à 12 logements

Densité\* : 18 logt/ha soit 560 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 7.4. LA GARENNE

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé le long de la **RD 104, rue de la Garenne**, à l'Ouest du village du Puy, situé à **quelques centaines de mètres du bourg ancien de Lempty**. Le site s'étend sur une **surface de 6 187 m<sup>2</sup>**. La parcelle concernée n'est pas identifiée au RPG 2023.

Le secteur se situe dans un **quartier résidentiel peu dense** constitué de **maisons individuelles récentes**. Il est uniquement desservi par la D104. L'accès se fera par cette dernière.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Uc** « *Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ».

Un **talus pentu végétalisé**, d'une hauteur d'environ 1m50, bordant la RD104 est à prendre en compte, notamment pour l'accès au secteur. La maison récente construite à l'Est est à proximité immédiate et n'est pas encore séparée par une clôture ou une haie. L'intimité devra être prise en compte.

Le secteur est **rectangulaire** et globalement **plat** et fait une centaine de mètres de long. Mis à part le talus, le secteur n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. L'urbanisation de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues** existantes ainsi que la **qualité paysagère du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue de la Garenne" - ©Campus Développement

### Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) sur l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 6 à 7 logements**, soit **15 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

### Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne** depuis la **D104**, avec un accès sécurisé, préférentiellement depuis l'angle Nord-Ouest de la parcelle. La configuration de la voie de desserte devra s'adapter aux contraintes techniques (notamment au talus) du projet. Elle permettra de **desservir tous les lots** et se terminera par une **aire de retournement**. L'aménagement du secteur devra prévoir une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil des visiteurs.

### Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions neuves est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également prévoir la **création et la préservation de haies arborées** en bordure de parcelle pour garantir une intimité avec les constructions voisines. L'aménagement devra également veiller à la **préservation et à la valorisation du talus végétalisé** en bordure de la D104.

### Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

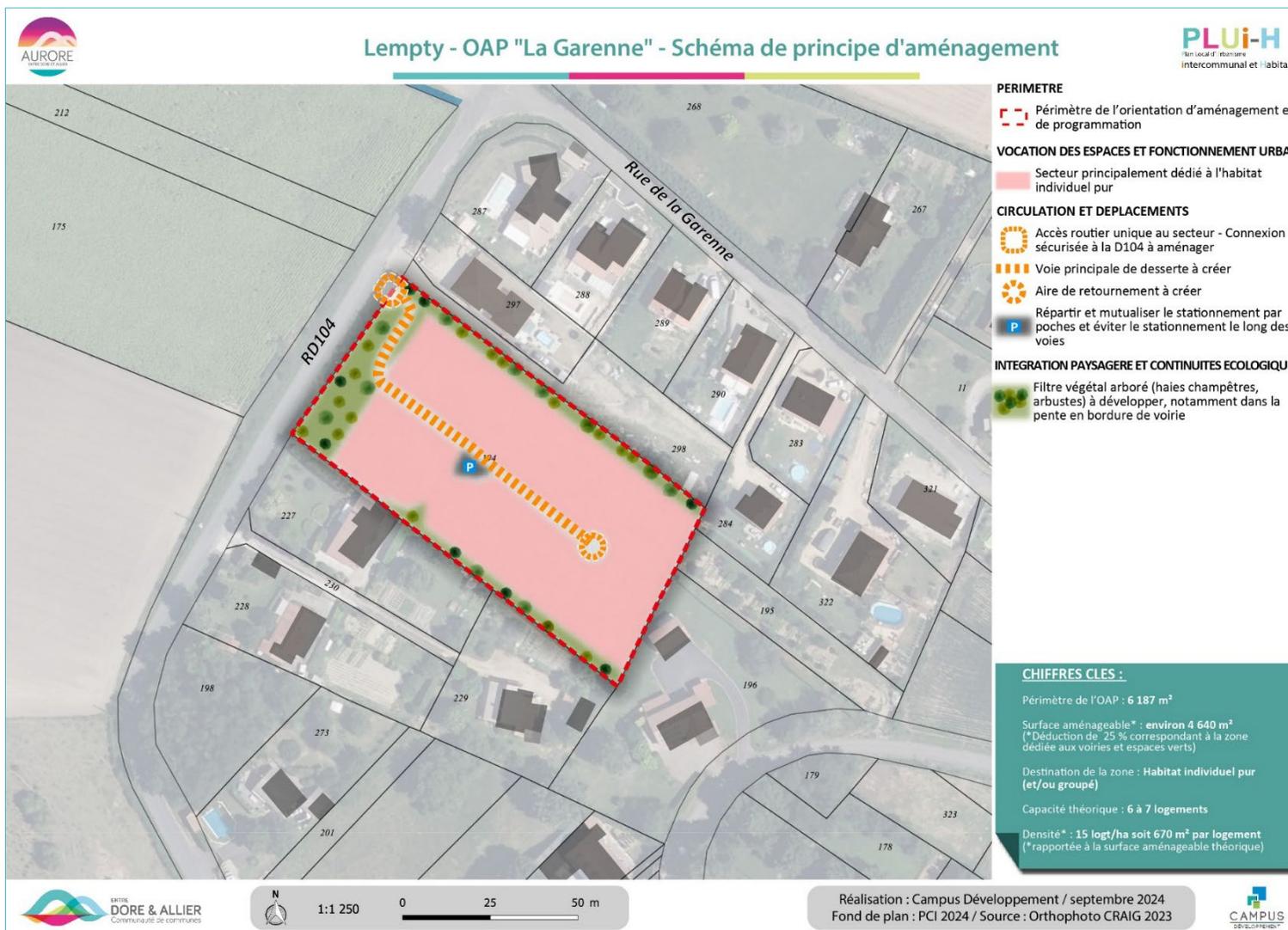
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales liées aux infrastructures en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur La Garenne
Description	Superficie	6 187 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 640 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 à 7 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera en assainissement individuel.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.



## 8. LEZOUX

### 8.1. ALLEE DE LA VALEYRE

#### ■ Contexte et enjeux

Le site est situé à l'Est de l'allée de la Valeyre et de l'allée de Lignon. Le secteur est situé au Nord du bourg de Lezoux, à l'Ouest de la D223 qui est un axe important du territoire. Le secteur est au Sud d'un lotissement en cours d'aménagement et de la voirie créée pour celui-ci. Il s'étend sur une surface de 9 461 m<sup>2</sup>. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023.

Situé dans un quartier résidentiel composé d'habitat pavillonnaire, ce secteur en densification est entouré par des maisons individuelles ainsi que par des parcelles concernées par un projet de lotissement à l'Est. Il est desservi par l'allée de la Valeyre et par la nouvelle voie du lotissement. Les accès se feront par ces deux voies.

Au sein du règlement graphique, le secteur est classé en Ub « Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes ».

Une légère pente de l'Est vers l'Ouest est à prendre en compte dans l'aménagement et dans la gestion des eaux pluviales. Le secteur est bordé par une haie dans la partie Sud-Est et contient un alignement d'arbres dans la partie Ouest.

Ainsi le secteur est concerné par deux contraintes d'aménagement particulières : la pente ainsi que la forme complexe du secteur qui sera à prendre en compte pour les accès et l'aménagement urbain.

L'urbanisation du secteur ne remet pas en cause la préservation des vues existantes ainsi que la qualité paysagère du quartier.

A noter que le projet devra maintenir la possibilité d'intervention des services RTE sur la ligne électrique 63 kV et ses pylônes.



Prise de vue aérienne du secteur "Allée de la Valeyre" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) sur la moitié Sud du secteur et des **formes d'habitat individuel groupé** au Nord du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 15 à 18 logements**, soit **25 logements/ha** ;

## ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne à double sens traversante** entre l'allée de la Valeyre et la **nouvelle voie du lotissement**. Une **voie secondaire** en impasse au Sud-Est du secteur permettra d'achever la desserte de l'ensemble des lots. En sortie de virage, l'**accès aménagé** allée de la Valeyre devra faire l'objet de **mesures de sécurité** suffisantes. Le projet devra également prévoir des **poches de stationnement** principalement dédiées à l'accueil des visiteurs.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants**, notamment en bordure Sud-Est et au sein du secteur (à l'Ouest) afin de **garantir une intimité** avec les constructions voisines.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

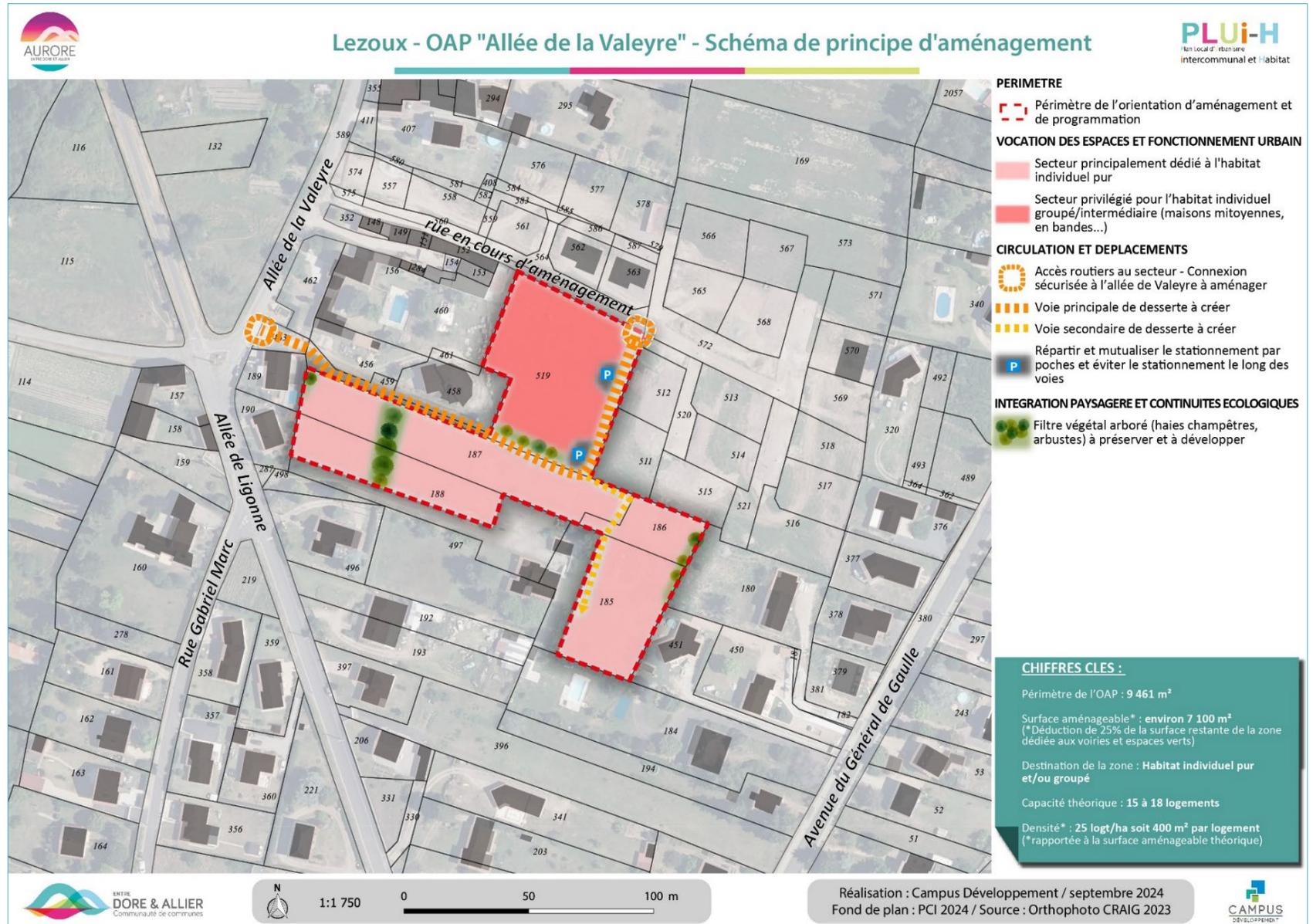
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées à la voie et au parking **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Allée de la Valeyre
Description	Superficie	9 461 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	7 100 m <sup>2</sup>
	Zone	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	15 à 18 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha
	Mixité sociale	Non réglementée

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## 8.2. AVENUE DE VERDUN

### ■ Contexte et enjeux

Le site est situé au **Nord-Est du bourg de Lezoux**, au Sud de l'avenue de Verdun, qui rejoint ensuite la D2089, axe structurant du territoire. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023 et s'étend sur une **surface de 7 650 m<sup>2</sup>**.

Situé dans un **secteur urbain dense à vocation mixte**, principalement résidentiel (maisons individuelles) mais également à vocation d'équipements publics (locaux de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier de l'autre côté de l'avenue de Verdun) et d'activité commerciale (restaurants...), le site est uniquement **desservi par l'avenue de Verdun**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Ub** « Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes ».

Le secteur est **globalement plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

Il est bordé par une **haie arborée** à l'Ouest et par une **haie** au Sud-Est. Quelques **plantes arbustives** sont présentes au Nord de la parcelle. Un petit abri agricole est présent sur la parcelle mais devra être supprimé dans l'aménagement de la zone.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur "Avenue de Verdun" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** sur la moitié Est du secteur et des **formes d'habitat collectif** (petites résidences) sur la moitié Ouest du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 22 à 27 logements**, soit **35 à 45 logements/ha** ;
- **Garantir environ 40 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété), en particulier parmi les logements collectifs créés.

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte** depuis **l'avenue de Verdun** qui se terminera par une **aire de retournement** et qui permettra de desservir l'ensemble des logements prévus. L'aménagement devra également prévoir une importante **poche de stationnement** principalement **dédiée aux habitants des logements collectifs** ainsi qu'à **l'accueil des visiteurs**.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. Au **Nord du secteur**, **l'implantation** devra **créer un front bâti** sur l'avenue de Verdun. Dans le reste du secteur, **l'implantation** est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres** existants en limites du secteur, notamment en bordure Sud-Est et Ouest afin de **garantir une intimité** avec les constructions voisines.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

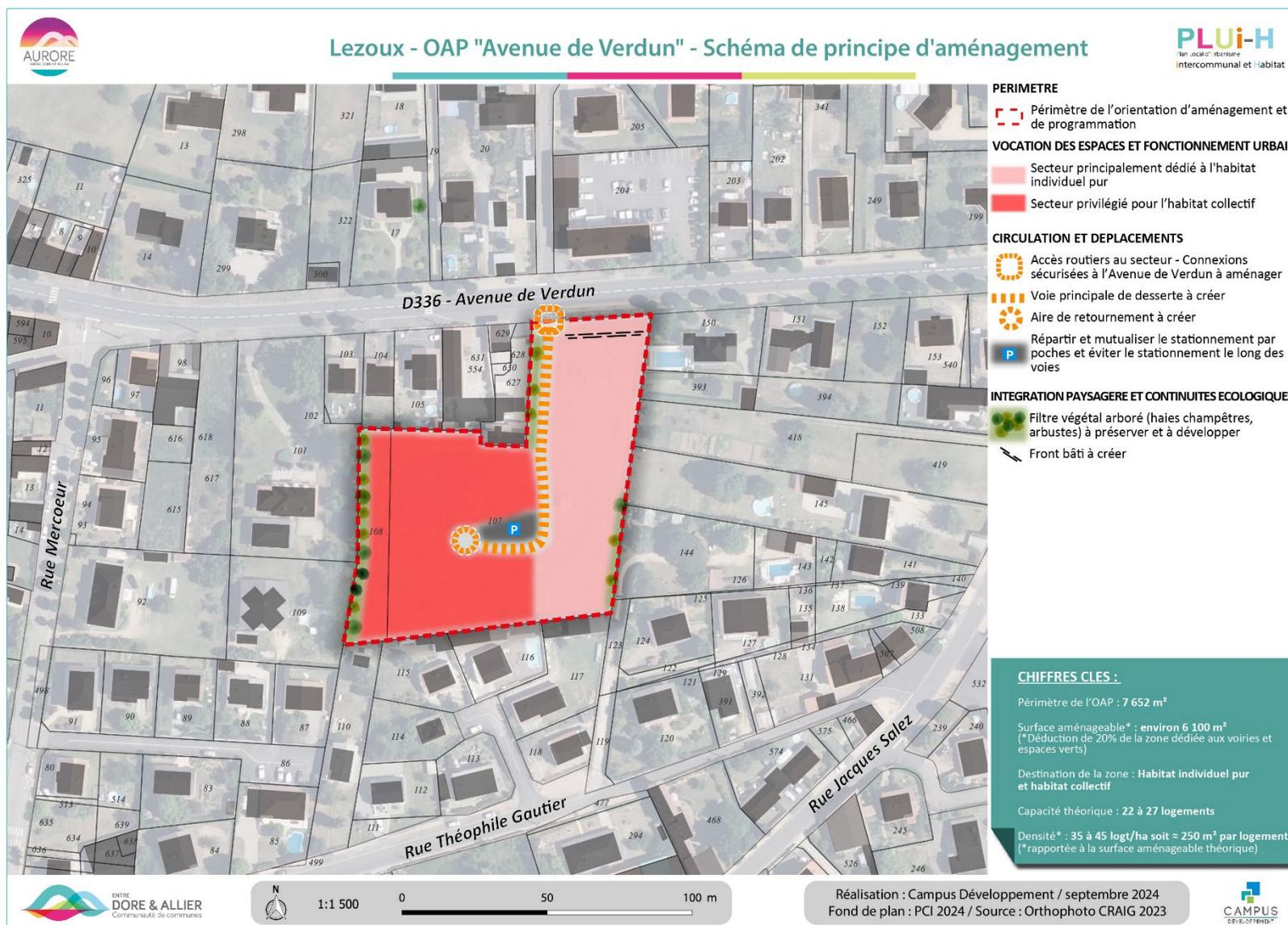
		Secteur Avenue de Verdun
Description	Superficie	7 650 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	6 100 m <sup>2</sup>
	Zone	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et collectif
	Capacité indicative	22 à 27 logements
	Densité nette recherchée*	35 à 45 logements / ha
	Mixité sociale	40 %

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales liées à la voie et au parking au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants.**

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



### 8.3. AVENUE TEILHARD DE CHARDIN

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au Nord du **croisement entre la RD 2089 (Avenue Teilhard de Chardin) et la rue de Saint-Martin**, à l'Est du bourg de Lezoux. Il s'étend sur une **surface de 17 418 m<sup>2</sup>**, soit 1,7 ha, et n'est pas identifié au RPG 2023.

Situé au cœur d'un **secteur urbain principalement à vocation résidentielle**, le secteur est bordé par des **maisons individuelles**, notamment par un lotissement récent à l'Ouest, ainsi que par des **équipements publics** (aire de camping-car et parkings).

- Le secteur 1 est **desservi par la rue de Saint-Martin** au Sud, la **voie desservant le lotissement** et la **voie desservant l'aire de camping-car**.
- Le secteur 2 est **desservi par la rue de la Pradelle**.

Au sein du règlement graphique, les deux secteurs sont **classés en 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Les deux secteurs sont **globalement plats** même si **une légère pente** du Nord vers le Sud est à prendre en compte, notamment dans la gestion des eaux pluviales. **Aucune contrainte d'aménagement particulière** n'est à noter.

Bordés par des **haies arborées** les séparant des constructions avoisinantes, **l'urbanisation de ces secteurs** ne remet pas en cause la **préservation des vues existantes** ainsi que la **qualité paysagère du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur "Avenue Teilhard de Chardin" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement.  
L'aménagement de ces deux secteurs devra être effectué dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble.

L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la capacité indicative suivante : environ 39 logements, soit 28 logements/ha.

### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des formes d'habitat individuel pur (ou groupé) sur la partie centrale et au Sud du secteur et des formes d'habitat collectif au Nord du secteur ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ 32 logements, soit 43 logements/ha ;
- Prévoir à minima 50% de logements sociaux (locatif social, accession sociale à la propriété), essentiellement pour la partie dédiée à l'habitat collectif.

### — Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des formes d'habitat individuel pur (ou groupé) sur l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ 7 à 8 logements, soit 13 logements/ha.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur 1 Avenue Teilhard de Chardin	Secteur 2 Avenue Teilhard de Chardin
Description	Superficie	9 309 m <sup>2</sup>	8 109 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	7 500 m <sup>2</sup>	6 500 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc	1AUc
Echéancier		Court ou moyen terme	Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé et collectif	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 32 logements	7 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	43 logements / ha	13 logements / ha
	Mixité sociale	50%	Non règlementée

## ■ Principes de déplacements

### — Secteur 1

L'accès à ce secteur se fera par la **création de plusieurs voies de desserte**. Au Nord, **l'accès dédié au secteur d'habitat collectif s'effectuera depuis la voie desservant l'aire de camping-car**. Au centre, la **voie du lotissement devra être prolongée** afin de desservir les lots correspondants. Au Sud, une **voie de desserte depuis la rue de Saint-Martin devra être créée** afin de desservir l'ensemble des lots prévus. Cette voie se terminera par une **aire de retournement**.

L'aménagement devra **prévoir une poche de stationnement importante au Nord**, principalement dédiée aux habitants des logements collectifs et à l'accueil des visiteurs. L'aménagement de poches de stationnement supplémentaires, dédiées à l'accueil des visiteurs, pourra être envisagée au Sud. Une **liaison douce vers le bourg et l'aire de camping-car** devra être aménagée en **continuité de celle prévue en secteur 2**.

### — Secteur 2

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte depuis la rue de la Pradelle** au Nord. Celle-ci existe déjà partiellement et **devra être prolongée** afin de desservir l'ensemble des lots. Cette voie se terminera par une **aire de retournement**. L'aménagement d'une poche de stationnement supplémentaire, dédiée à l'accueil des visiteurs, pourra être envisagée. Une **liaison douce vers le bourg et l'aire de camping-car** devra être aménagée en **continuité de celle prévue en secteur 1**.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les **projets d'aménagement des deux secteurs** devront **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de garantir une intimité aux habitants tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires depuis le Sud-Est**. Une **marge de recul végétalisée de 10 m** par rapport à la **D2089** devra être respectée dans l'implantation des constructions.

L'aménagement des deux secteurs privilégiera la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants en bordure des parcelles**. Ces haies devront permettre de **garantir une intimité** par rapport aux constructions avoisinantes. L'aménagement d'une frange végétale entre les deux secteurs (localisée sur le secteur 2) devra être envisagée afin de garantir l'intimité des constructions.

## ■ Principes de gestion des risques ou nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

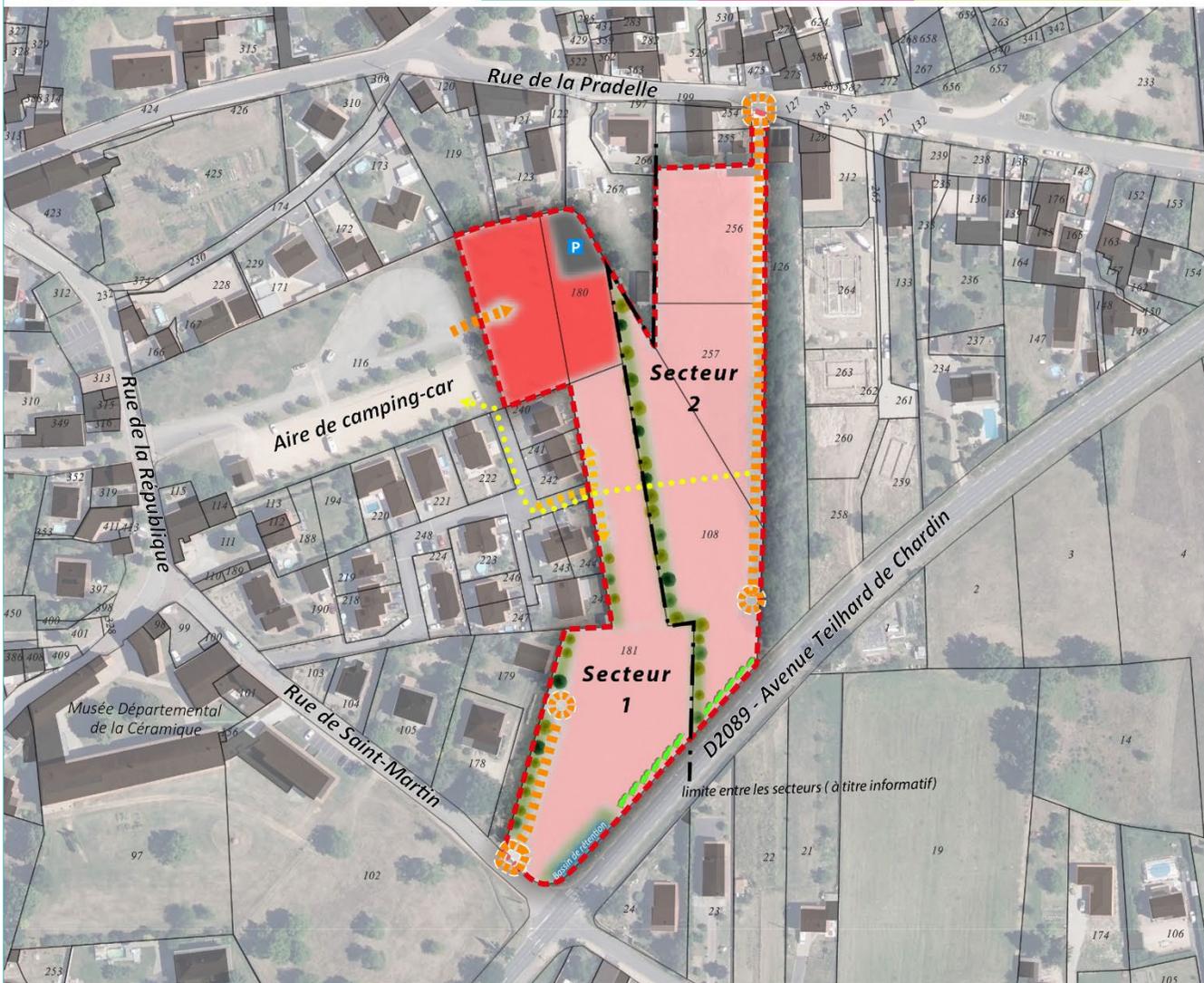
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **création d'un bassin de rétention dimensionné pour l'opération** permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'emplacement du bassin de rétention est localisé à titre indicatif ; lors de son aménagement, il conviendra de veiller à une localisation adaptée aux problématiques techniques et générant un minimum de nuisances vis-à-vis des riverains.

En matière d'assainissement, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur, à l'exception des nuisances acoustiques qu'il conviendra de traiter (implantation, orientation et isolation des constructions), en lien avec la RD 2089.



## Lezoux - OAP "Avenue Teilhard de Chardin" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé
- Secteur privilégié pour l'habitat collectif

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue de Saint-Martin et à la rue de la Pradelle à aménager
- Voies principales de desserte à créer
- Voie secondaire de desserte à créer depuis la voie existante
- Aires de retournement à créer
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- Liaison douce à créer vers le lotissement et l'aire de camping-car

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer
- Marge de recul (10m minimum)

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

- Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'un bassin de rétention dimensionné pour l'opération (emplacement indicatif)

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 17 418 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 14 000 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur ou groupé et collectif

Capacité théorique : environ 39 logements (environ 32 en secteur 1 et 7 à 8 en secteur 2)

Densité\* : 28 logt/ha soit 360 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



1:2 000

0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 8.4. CHEMIN DE L'ÉTANG DE L'ÎLE

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **Nord du bourg de Lezoux**, au Sud de l'Étang de l'Île qui marque la fin du tissu urbain. **Composé de deux secteurs**, le site s'étend sur une **surface totale de 7 119 m<sup>2</sup>**. Le **secteur 1** s'étend sur une **surface de 3 938 m<sup>2</sup>** et le **secteur 2** sur une **surface de 3 181 m<sup>2</sup>**. Le secteur 1 est presque entièrement identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé en périphérie du bourg, le site se situe dans un **secteur urbain peu dense à vocation résidentielle**. Il est bordé par des maisons individuelles et des espaces naturels.

- Le **secteur 1**, au Nord, est **desservi par le chemin de l'Étang de l'Île** et est bordé par des maisons individuelles à l'Ouest et à l'Est ;
- Le **secteur 2**, au Sud, est **desservi par le chemin de la Fontaine** et est bordé par des maisons et des jardins boisés.

Au sein du règlement graphique, les deux secteurs sont **classés en Uav** « Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages ».

Les deux secteurs sont **globalement plats**, même si une légère pente du Nord vers le Sud est à noter, et ne sont **pas concernés par des contraintes d'aménagement particulières**.

Le fossé servant de trop-plein à l'Étang, en limite Ouest du secteur 1, devra être pris en compte.

**L'urbanisation de ces secteurs ne remet pas en cause la préservation des vues existantes ainsi que la qualité paysagère du quartier.**



Prise de vue aérienne du secteur "Chemin de l'Étang de l'Île" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est **totale**ment indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé **en fonction de la maturité des projets d'aménagement**.

L'aménagement de ces deux secteurs pourra être effectué en priorité dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la **capacité indicative** suivante : entre **9 et 11 logements**, soit **19 logements/ha**.

### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 doit respecter les dispositions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur l'ensemble du secteur (en cohérence avec les constructions avoisinantes) ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 6 logements**, soit **19 logements/ha**.

### — Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 doit respecter les critères suivants :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur l'ensemble du secteur (en cohérence avec les constructions avoisinantes) ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 4 logements**, soit **19 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur l'ensemble des deux secteurs.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Chemin de l'Etang de l'Ile
Description	Superficie	7 119 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	5 700 m <sup>2</sup>
	Zone	Uav
Echéancier		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur
	Capacité indicative	9 à 11 logements
	Densité nette recherchée*	19 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

## ■ Principes de déplacements

### – Secteur 1

L'accès au secteur 1 se fera par la **création d'une voie de desserte depuis le chemin de l'Etang de l'Île** avec un accès localisé dans l'angle Nord-Est. La voie longera la limite Est et permettra de desservir l'ensemble des lots prévus. **La continuité de la voie vers le secteur 2 pourrait être envisagé par le projet.** L'aménagement du secteur pourra également prévoir une **poche de stationnement**, principalement dédiée à l'accueil des visiteurs.

### – Secteur 2

L'accès au secteur 2 se fera par la **création d'une voie de desserte depuis le chemin de la Fontaine**, avec un accès localisé dans le coin Sud-Ouest. La voie longera la limite Ouest et permettra de desservir l'ensemble des lots prévus. **La continuité de la voie vers le secteur 2 pourrait être envisagé par le projet..**

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les projets d'aménagement des deux secteurs devront **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de garantir une intimité aux habitants tout en recherchant une **implantation permettant de profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est. **Une marge de recul végétalisée de 5m** par rapport au fossé servant de trop-plein à l'Etang de l'Île devra être respectée dans l'implantation des constructions du secteur 1.

L'aménagement des deux secteurs privilégiera la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles, notamment au Nord du secteur 1 et à l'Est et au Nord du secteur 2. Ces haies devront permettre de garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

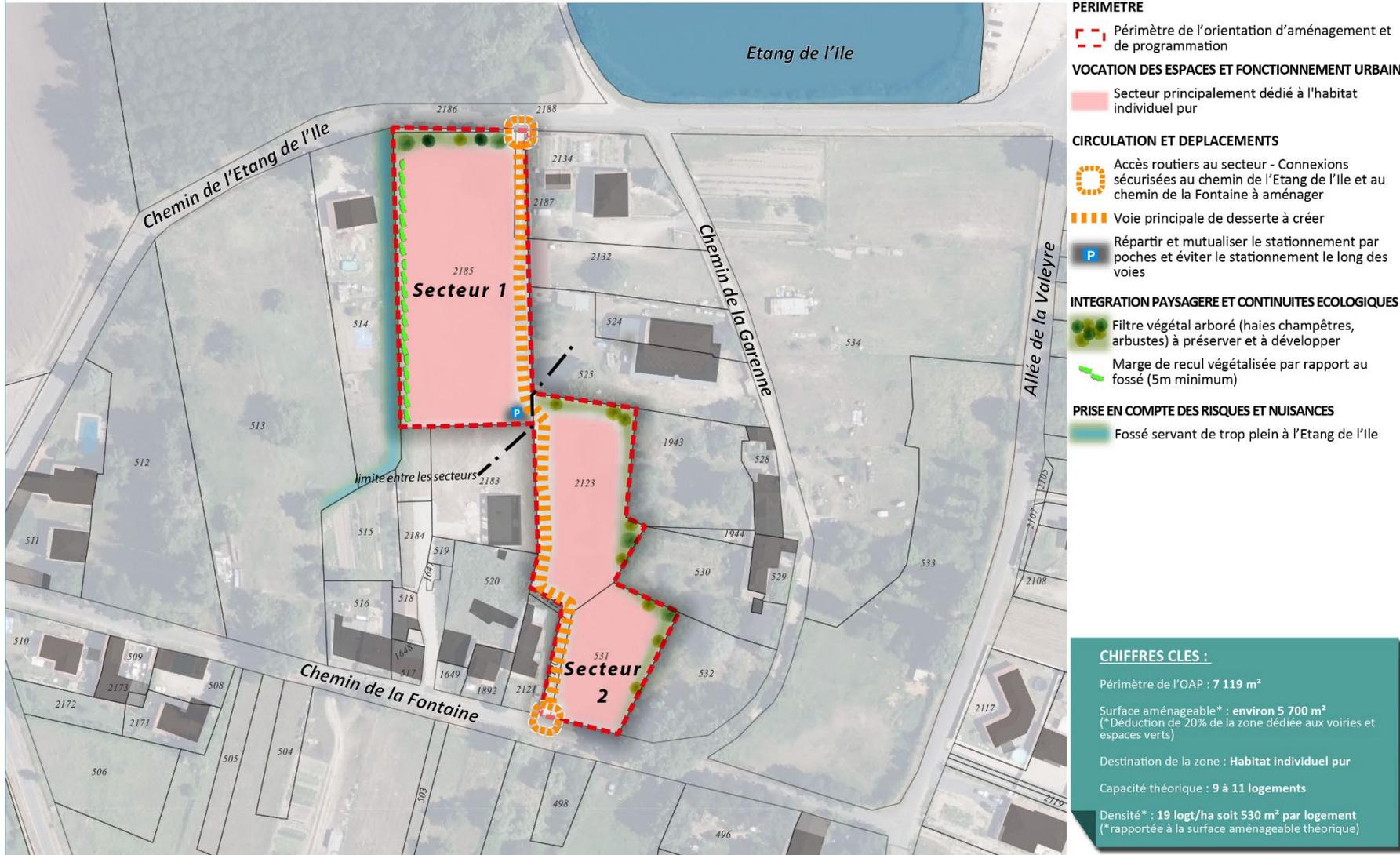
- **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- **La gestion des eaux pluviales liées à la voie et au parking au cœur du projet ou en rejetant dans le réseau séparatif existant.**

En matière d'assainissement, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## Lezoux - OAP "Chemin de l'Etang de l'île" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées au chemin de l'Etang de l'île et au chemin de la Fontaine à aménager

Voie principale de desserte à créer

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

Marge de recul végétalisée par rapport au fossé (5m minimum)

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Fossé servant de trop plein à l'Etang de l'île

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 7 119 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 5 700 m<sup>2</sup>  
(\*Déduction de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur

Capacité théorique : 9 à 11 logements

Densité\* : 19 logt/ha soit 530 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 8.5. CHEMIN DES CHARRETIERS

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur se situe à l'**Est du bourg de Lezoux**, au bord du **chemin des Charretiers**, au Sud du collège et des équipements sportifs publics. Il s'étend sur une **surface de 5 723 m<sup>2</sup>**. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023.

Situé au cœur d'un **secteur urbain à vocation mixte**, résidentielle (maisons individuelles) et équipements publics (collège, stade municipal), le secteur est **desservi par la rue des Charretiers** et l'**impasse des Charretiers**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Ub** « *Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes* ».

Le secteur est **globalement plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

Plusieurs **arbres** et **arbustes** sont présents sur la parcelle et devront être en partie conservés pour garantir l'insertion paysagère.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère du quartier**.

Un projet de lotissement est en cours sur ce secteur.



Photographie aérienne du secteur "Chemin des Charretiers" - ©Google Earth

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** sur l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 10 à 11 logements**, soit **25 logements/ha** ;
- Garantir environ 30 % de logements sociaux.

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte** depuis le **chemin et l'impasse des Charretiers** qui se terminera en impasse et qui permettra de desservir l'ensemble des logements prévus. Au vu du faible nombre de logements et de la configuration du site, aucune poche de stationnement n'est prévue mais l'implantation de parking reste possible.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des quelques haies arborées et des arbres** existants en limite du secteur, principalement afin de **garantir une intimité** avec les constructions voisines et une tranquillité par rapport aux équipements publics.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

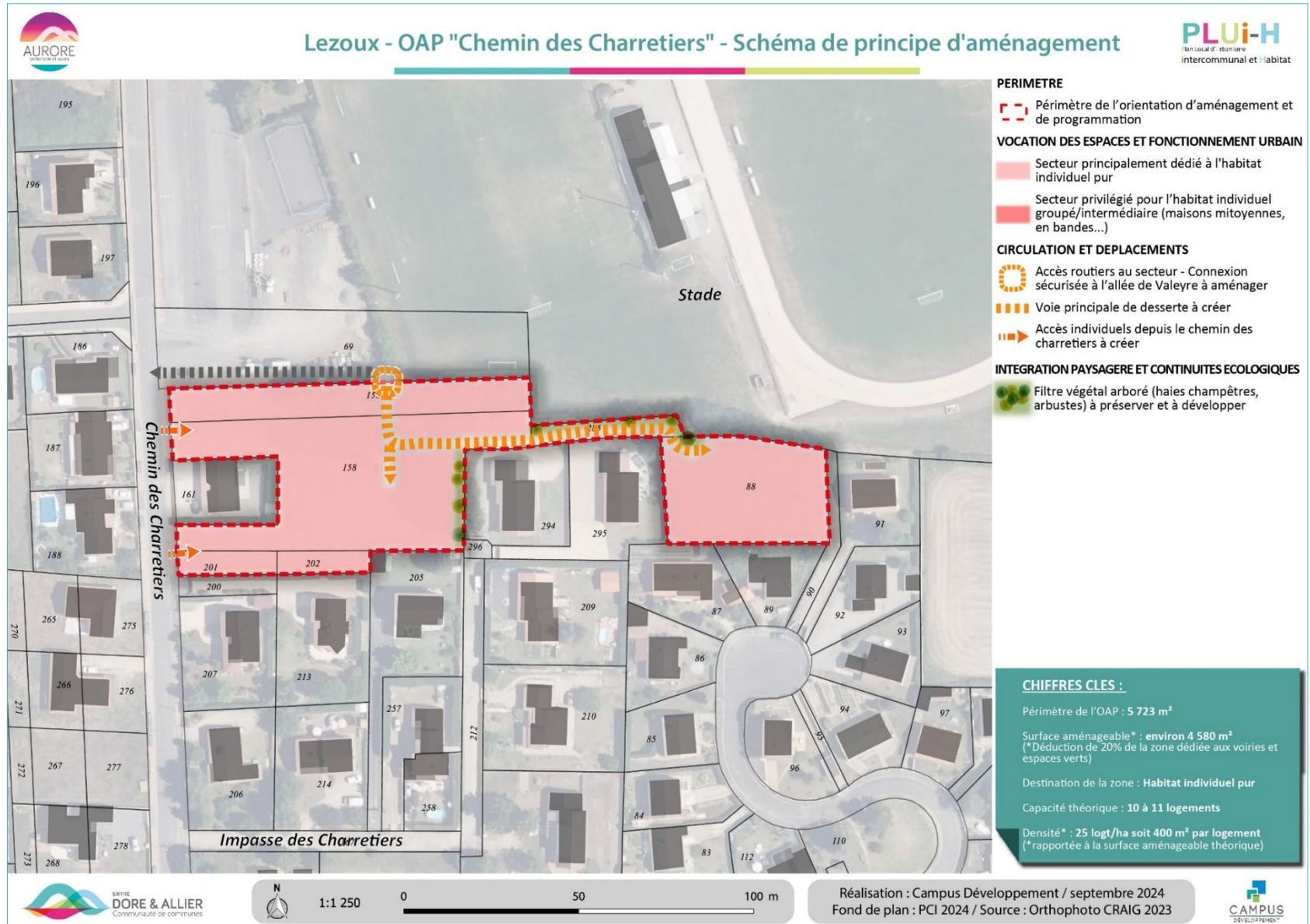
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées à la voie et au parking **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Chemin des Charretiers
Description	Superficie	5 723 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 580 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	10 à 11 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha
	Mixité sociale	30 %

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## 8.6. CHEMIN DES COUTADES

### ■ Contexte et enjeux

Le site est situé au **Nord du bourg de Lezoux**, entre le **chemin de la Serve** et le **chemin des Coutades**. Composé de deux secteurs, Le site s'étend sur une **surface totale de 5 550 m<sup>2</sup>**. Le **secteur 1** s'étend sur une surface de **4 094 m<sup>2</sup>** et le **secteur 2** sur une surface de **1 455 m<sup>2</sup>**. Aucun secteur n'est identifié au RPG 2023, secteurs qui ne sont pas valorisés aujourd'hui.

Situé dans un **secteur urbain peu dense à vocation résidentielle**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** et des **jardins d'agrément**.

- Le **secteur 1** est desservi par le **chemin des Coutades** à l'Ouest, voie relativement étroite ;
- Le **secteur 2** est desservi par le **chemin de la Serve** à l'Est.

Au sein du règlement graphique, l'entièreté du site est **classée en Uc** « *Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ».

Les deux secteurs sont **globalement plats** et ne sont **pas concernés par des contraintes d'aménagement particulières** autres que la forme complexe des parcelles.

Plusieurs **arbres et arbustes** sont présents, principalement sur le secteur 2, et devront être en partie conservés pour **garantir l'insertion paysagère**.

L'**urbanisation** de ce secteur ne remet pas en cause la **préservation des vues existantes**, les **continuités écologiques** et la **qualité paysagère du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur "Chemin des Coutades" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est **totale** indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement.

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la **capacité indicative suivante : environ 8 logements, soit 18 logements/ha.**

### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 doit respecter les dispositions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions avoisinantes) sur l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 6 logements, soit 18 logements/ha** ;

### — Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 doit respecter les critères suivants :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur l'ensemble du secteur (en cohérence avec les constructions avoisinantes) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 2 logements, soit 18 logements/ha.**

La mixité sociale n'est pas règlementée sur l'ensemble des deux secteurs.

## ■ Principes de déplacements

### — Secteur 1

L'accès à ce secteur se fera uniquement par la **création d'une voie de desserte depuis le chemin des Coutades**, avec un accès localisé dans l'angle Nord-Ouest. Cette voie traversera l'ensemble du secteur pour rejoindre le chemin de la Serve par un accès existant au Nord du secteur 2. Une **voie de desserte secondaire** permettra de desservir les lots non desservis par la voie principale. L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement** mutualisée principalement dédiée à l'accueil des visiteurs.

### — Secteur 2

L'accès à ce secteur se fera uniquement par la **création d'une voie de desserte depuis le chemin de la Serve**, avec un accès localisé dans l'angle Nord-Est du secteur. Cette **voie de desserte**, de largeur réduite, permettra de desservir les 2 lots et se terminera en impasse.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Chemin des Coutades
Description	Superficie	5 550 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 400 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 8 logements (6 en secteur 1 et 2 en secteur 2)
	Densité nette recherchée*	18 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les **projets d'aménagement des deux secteurs** devront **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement des deux secteurs privilégiera **la préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles, notamment au Sud. Ces haies devront permettre de garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

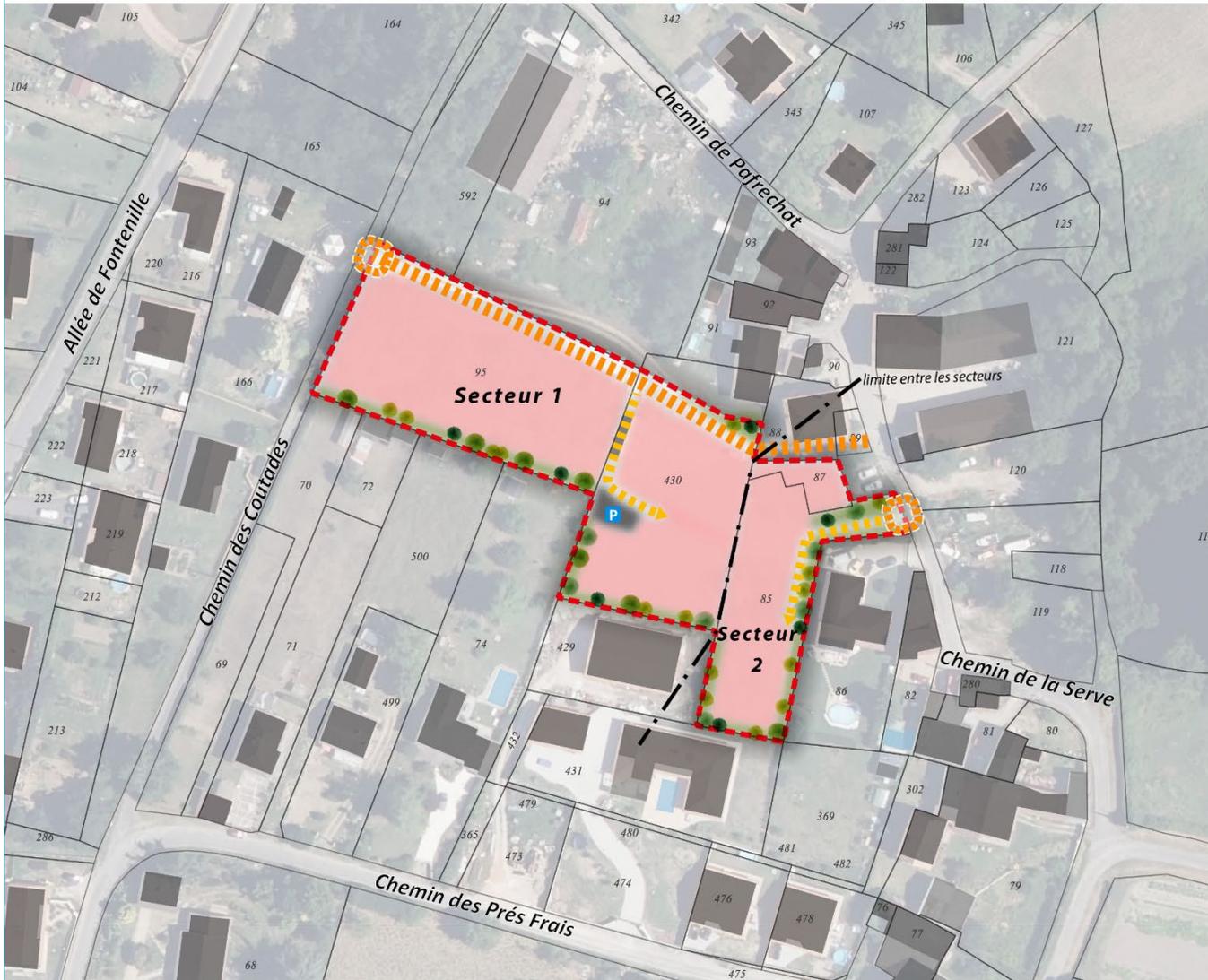
- **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;**
- **La gestion des eaux pluviales** liées à la voie et au parking **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants.**

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## Lezoux - OAP "Chemin des Coutades" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers aux secteurs - Connexions sécurisées au chemin des Coutades et au chemin de la Serve à aménager

Voie principale de desserte à créer

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

Voie secondaire de desserte à créer

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer un filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes)

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 5 550 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 4 400 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : environ 8 logements (≈ 6 en secteur 1 et 2 en secteur 2)

Densité\* : 18 logt/ha soit 550 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



1:1 250

0

50

100 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 8.7. LES CROZES

### ■ Contexte et enjeux

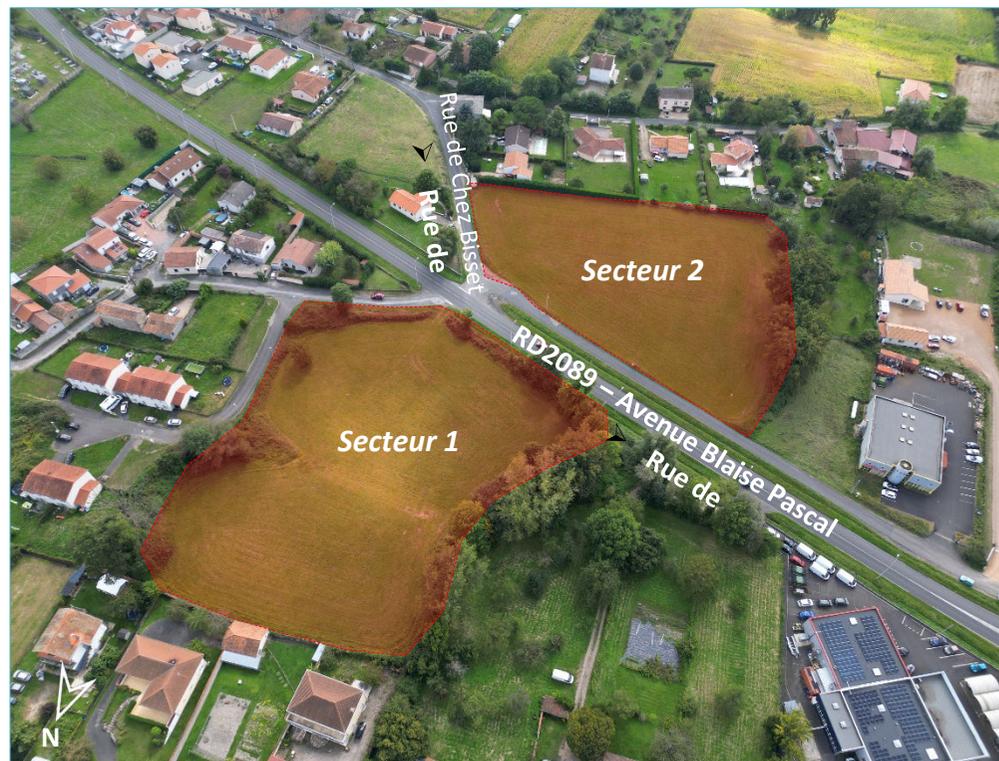
Le secteur « **Les Crozes** » est situé à l’**Ouest du bourg de Lezoux**, le long de la **D2089**, un des axes structurants du territoire. Composé de **deux secteurs**, il s’étend sur une **surface totale de 18 969 m<sup>2</sup>**, dont 9 953 m<sup>2</sup> pour le secteur 1 et 9 016 m<sup>2</sup> pour le secteur 2. Les deux secteurs sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé en périphérie du centre-ville, au cœur d’un **secteur urbain lâche à vocation mixte**, le secteur est entouré par des maisons individuelles, de l’habitat groupé ainsi que par des bâtiments à vocation artisanale (entreprise de traitement des métaux, garage automobile et casse automobile).

- Le secteur 1 est desservi par la **D2089**, appelée Avenue Blaise Pascal dans le bourg de Lezoux, ainsi que par la **rue des Crozes** et l’**impasse du Potier Paulus** à l’Est. L’accès se fera par la rue des Crozes.
- Le secteur 2 est desservi par la **rue de Chez Bisset jusqu’à l’intersection avec la D2089** ainsi que par la **voie parallèle à cette dernière**. L’accès se fera par la rue de Chez Bisset ainsi que par la voie bordant le secteur.

Au sein du règlement graphique, les deux secteurs sont **classés en 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l’habitat ».

Les deux secteurs sont **plats** et sont constitués d’une seule parcelle, d’une profondeur d’une centaine de mètres par rapport à la D2089, et ne sont donc **pas concernés par des contraintes d’aménagement particulières**. Bordés par des **haies arborées** les séparant des constructions avoisinantes, **l’urbanisation de ces secteurs ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** ainsi que la **qualité paysagère du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur "Les Crozes" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est **totale** indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement.

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la **capacité indicative suivante : entre 29 et 32 logements**, soit **21 logements/ha**.

### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 doit respecter les dispositions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel groupé/intermédiaire** (en cohérence avec les constructions existantes à l'Est du secteur) sur l'ensemble du secteur, à l'exception de la bande jouxtant la D2089, où l'habitat individuel pur sera privilégié ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 20 logements**, soit **27 logements/ha** ;
- Prévoir à minima **40 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété) pour la partie dédiée à l'**habitat individuel groupé/intermédiaire**.

### — Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 doit respecter les critères suivants :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur l'ensemble du secteur (en cohérence avec les constructions situées au Sud du secteur) ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 10 logements**, soit **15 logements/ha**.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Les Crozes 1	Secteur Les Crozes 2
Description	Superficie	9 953 m <sup>2</sup>	9 016 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	7 500 m <sup>2</sup>	6 800 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 20 logements	Environ 10 logements
	Densité nette recherchée*	27 logements / ha	15 logements / ha
	Mixité sociale	40 %	Non règlementée

## ■ Principes de déplacements

### — Secteur 1

L'accès à ce secteur se fera uniquement par la **création d'une voie de desserte depuis l'impasse du Potier Paulus**. Aucun accès depuis la D2089 n'est autorisé. Cette **voie de desserte à double sens** formera une boucle qui permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus** au sein du projet. L'aménagement du secteur devra également prévoir des **poches de stationnement** mutualisées principalement dédiées à l'accueil des visiteurs. Une **liaison douce** est à aménager pour relier le secteur au bourg par les rues/impasses à l'Est.

### — Secteur 2

L'accès à ce secteur se fera principalement par la **création d'une voie de desserte depuis la rue de Chez Bisset**, avec un accès localisé à l'angle Sud-Est du secteur. **Cette voie de desserte à double sens** formera une boucle qui permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus**. Le cœur de la boucle sera destiné à des espaces partagés végétalisés et à l'implantation d'une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil des visiteurs. Des **accès individuels sécurisés et de préférence mutualisés** sont **possibles depuis la voie communale parallèle à la D2089** pour desservir les lots situés en bordure de celle-ci.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les **projets d'aménagement des deux secteurs** devront **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement des deux secteurs privilégiera **la préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles. Ces haies devront permettre de garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes. L'aménagement devra également prévoir **des espaces verts au sein du secteur**, notamment au cœur du secteur 2. Ces **espaces verts** seront **partagés** et devront **permettre une mixité sociale et générationnelle** en cœur d'îlot.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

- **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;**
- **La création d'un bassin de rétention** dimensionné pour l'opération permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'emplacement du bassin de rétention est localisé à titre indicatif ; lors de son aménagement, il conviendra de veiller à une localisation adaptée aux problématiques techniques et générant un minimum de nuisances vis-à-vis des riverains.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de moyen à fort sur ces parcelles ; des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront. La proximité avec la RD2089 qui est de catégorie 3 engendre également des nuisances acoustiques qu'il conviendra de traiter (implantation, orientation et isolation des constructions).



## Lezoux - OAP "Les Crozes 1 et 2" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur
- Secteur privilégié pour l'habitat individuel groupé/intermédiaire (maisons mitoyennes, en bandes...)

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès routiers aux secteurs- Connexions sécurisées à l'avenue Blaise Pascal à aménager
- Voie principale de desserte à créer
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- Possibilité d'accès individuels sécurisés et mutualisés à aménager
- Liaison douce vers le centre-bourg à créer

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) et espaces verts partagés à préserver et à développer

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle des secteurs grâce à la création de bassins de rétention dimensionnés pour l'opération (emplacements indicatifs)

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 18 969 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 14 300 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : 29 à 32 logements (environ 20 en secteur 1 et 10 en secteur 2)

Densité\* : 22 logt/ha soit 450 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)

## 8.8. RUE DU CROZET

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé à l'Est du bourg de Lezoux, au Nord du croisement entre la rue du Crozet et la rue de la Pradelle. Le site s'étend sur une surface de 6 363 m<sup>2</sup> et n'est pas identifié au RPG 2023.

Situé dans un quartier urbain plutôt dense à vocation résidentielle, le secteur est bordé par des maisons individuelles. Il n'est pas directement desservi par la voirie. L'accès depuis la rue du Crozet devra être aménagé.

Au sein du règlement graphique, le secteur est classé en **Ub** « Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes ».

Le secteur est globalement plat.

Plusieurs arbres et arbustes sont présents sur la parcelle, notamment au Sud, et devront être en partie conservés pour garantir l'insertion paysagère.

L'accès, actuellement végétalisé, représente la principale contrainte d'aménagement du secteur.

L'urbanisation de ce secteur ne remet pas en cause la préservation des vues existantes et la qualité paysagère du quartier.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue du Crozet" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel groupé sur la partie Est du secteur** et des **formes d'habitat individuel pur sur la partie Ouest** ;
- Atteindre la **capacité indicative de 13 à 15 logements, soit 30 logements/ha** ;
- Garantir **environ 40 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété).

## ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte principale** qui se terminera par une **aire de retournement** et permettra de **desservir l'ensemble de l'habitat groupé**. Une **voie secondaire depuis la voie principale** devra être créée afin de **desservir les maisons individuelles**. **L'accès au secteur devra être aménagé** au travers des parcelles arborées situées au Sud du secteur. L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement**, principalement dédiée à **l'accueil des visiteurs**.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment en limites Sud et Nord du secteur, principalement afin de garantir une intimité avec les constructions voisines.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

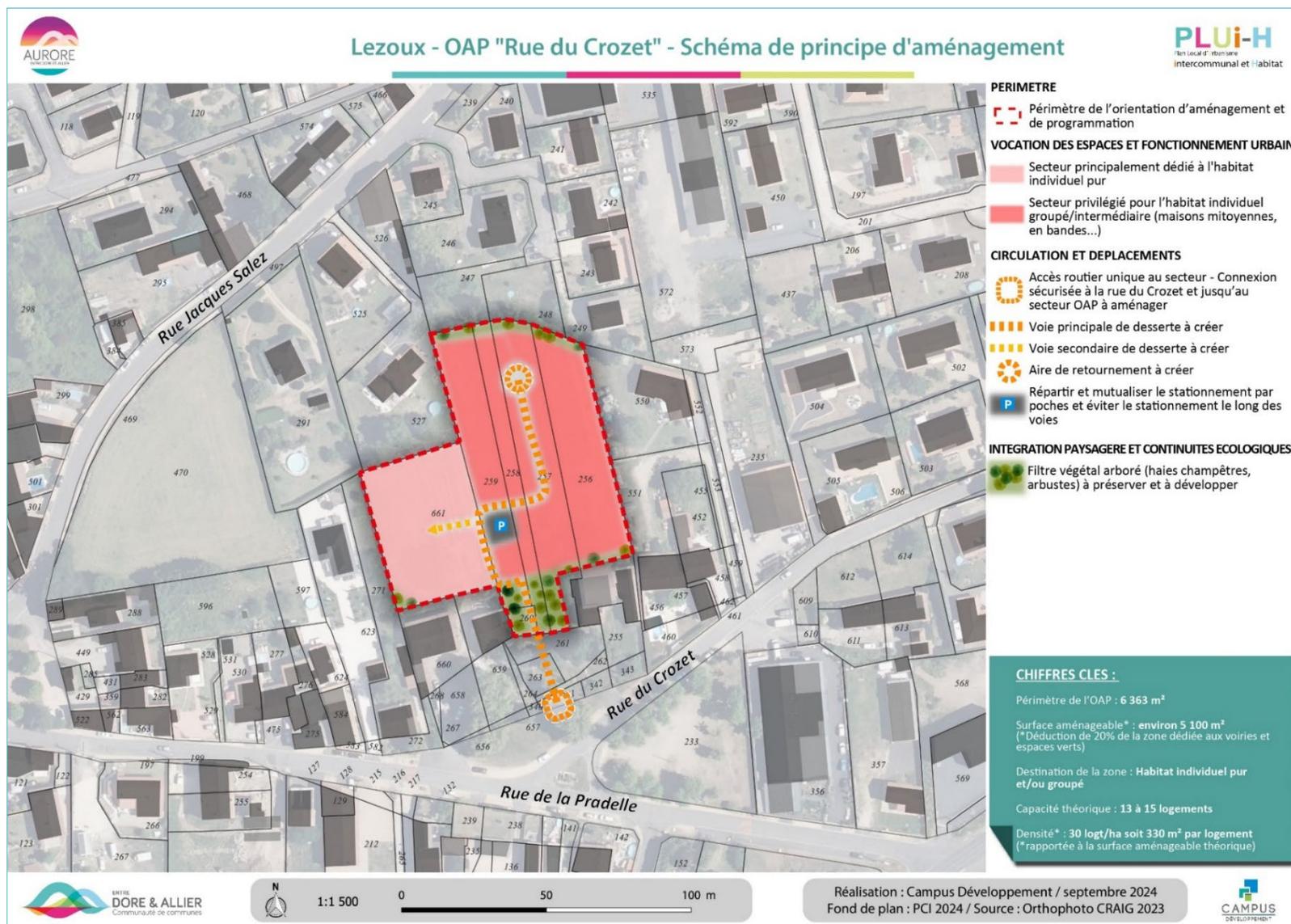
- La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;
- La gestion des eaux pluviales liées aux voies et au parking au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue du Crozet
Description	Superficie	6 363 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	5 100 m <sup>2</sup>
	Zone	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	13 à 15 logements
	Densité nette recherchée*	30 logements / ha
	Mixité sociale	40 %

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## 8.9. RUE DE SAINT-MARTIN

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **Nord de la rue de Saint-Martin**, à l'Ouest de la rue du Chapitre, dans le **quartier de Saint-Martin à l'Est du bourg de Lezoux**. Il s'étend sur une **surface de 9 316 m<sup>2</sup>**. L'ensemble du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé dans un **quartier urbain à vocation résidentielle**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** ainsi que **par des parcelles agricoles**. Il est **desservi uniquement par la rue de Saint-Martin**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Le secteur est **globalement plat**. Plusieurs **arbres** et **arbustes** sont présents sur la parcelle, notamment au Sud, et devront être en partie conservés pour **garantir l'insertion paysagère**.

Le secteur n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue de Saint-Martin" - ©Campus Développement

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** (ou groupé) sur l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 12 à 14 logements**, soit environ **19 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

## ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne** depuis un **accès sécurisé sur la rue de Saint-Martin**. Cette voie se terminera par une **aire de retournement** et permettra de desservir l'ensemble des lots. Un accès au fond de parcelle, à usage agricole, devra être garanti dans le projet d'aménagement. L'aménagement du secteur devra également prévoir des **poches de stationnement** principalement dédiées à l'accueil des visiteurs.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment dans l'angle Sud-Est du secteur, principalement afin de garantir une intimité avec les constructions voisines et de garantir l'insertion paysagère du bassin de rétention.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;**
- **La création d'un bassin de rétention** dimensionné pour l'opération permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'emplacement du bassin de rétention est localisé à titre indicatif ; lors de son aménagement, il conviendra de veiller à une localisation adaptée aux problématiques techniques et générant un minimum de nuisances vis-à-vis des riverains.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur à l'exception des nuisances acoustiques qu'il conviendra de traiter (implantation, orientation et isolation des constructions), en lien avec la RD 2089.

		Secteur Rue de Saint-Martin
Description	Superficie	9 316 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	7 450 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	12 à 14 logements
	Densité nette recherchée*	19 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*



## Lezoux - OAP "Rue de Saint-Martin" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier principal au secteur - Connexion sécurisée à la Route de Billom à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

Garantir un accès aux fonds de parcelles

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer un filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes)

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création de bassins de rétention dimensionnés pour l'opération (emplacements indicatifs)

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 9 316 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 7 450 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur (et/ou groupé)

Capacité théorique : 12 à 14 logements

Densité\* : 19 logt/ha soit 530 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 8.10. RUE HENRI POURRAT

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **croisement de la rue Henri Pourrat et du chemin des Charretiers**, au niveau du **collège George Onslow** de Lezoux. Il s'étend sur une surface de **6 218 m<sup>2</sup>** et est entièrement identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé dans un **quartier urbain plutôt dense à vocation mixte**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** et par des **équipements publics** (collège, stade de football) à l'Est. Il est desservi par la **rue Henri Pourrat** et par le **chemin des Charretiers**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Le secteur est **plat** et est bordé à l'Ouest par une haie. Il n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère** du quartier.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue Henri Pourrat" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** sur la **moitié Ouest** du secteur et les **formes d'habitat individuel groupé** sur la **moitié Est** ;
- Atteindre la **capacité indicative de 11 à 13 logements**, soit **25 logements/ha** ;
- Garantir **environ 50 % de logements sociaux** (accession sociale à la propriété, locatif social), principalement parmi l'habitat groupé.

## ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne** traversante depuis la **rue Henri Pourrat et le chemin des Charretiers**. Cette voie permettra de desservir l'ensemble des lots. Au vu de la **proximité des équipements publics structurants** (collège, équipements sportifs), l'aménagement du secteur devra **prévoir un parking important qui pourrait être également mobilisé pour les usagers de ces équipements**.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment à l'Ouest, et la **création d'un filtre végétal** en bordure du chemin des Charretiers, principalement afin de **garantir une intimité avec les constructions voisines** et de garantir **l'insertion paysagère**.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

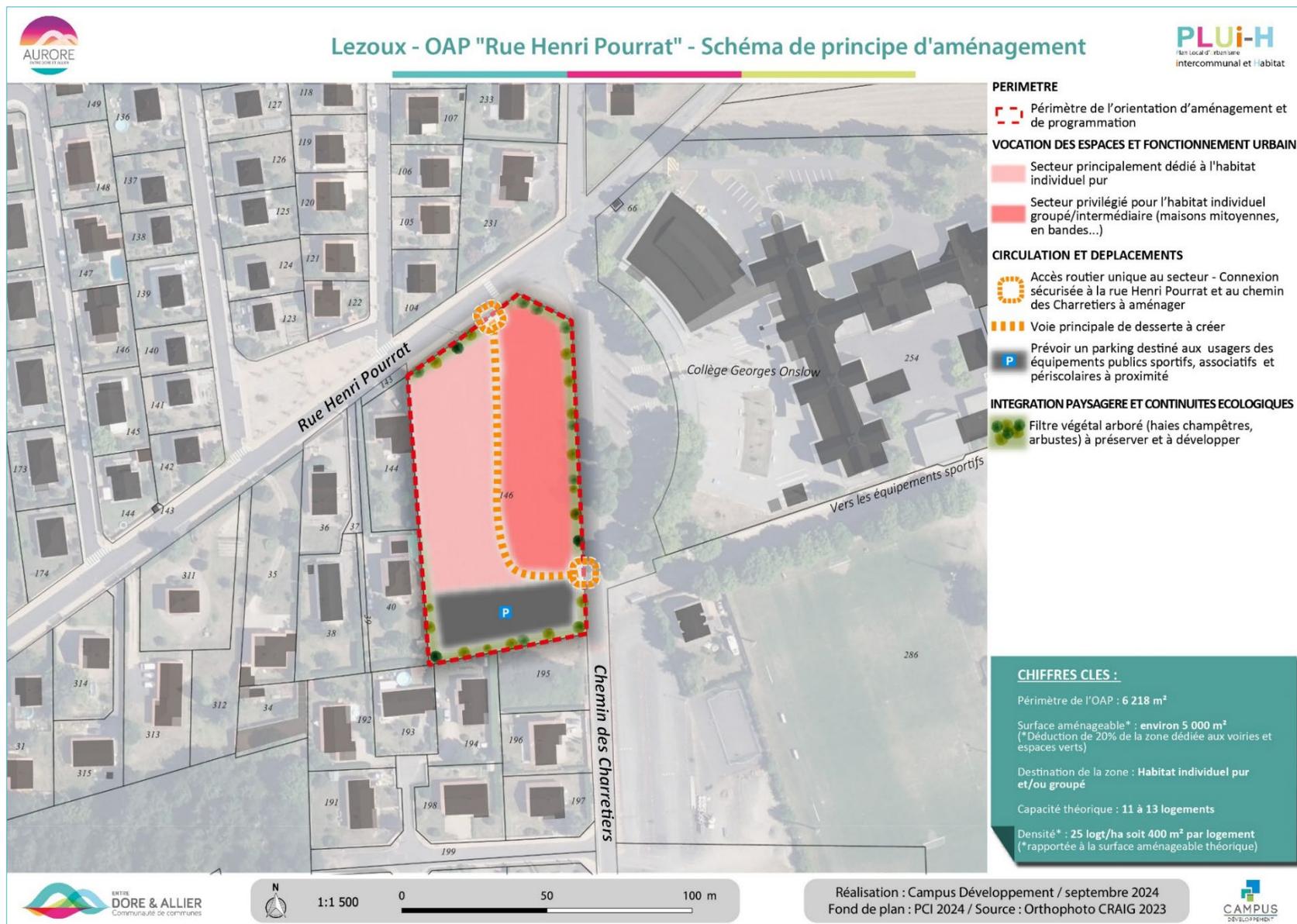
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et au parking **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

		Secteur Rue Henri Pourrat
Description	Superficie	6 218 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	5 000 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	11 à 13 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha
	Mixité sociale	50 %

\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## 8.11. RUE PIERRE DE COUBERTIN

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **Nord-Est du bourg** de Lezoux, entre les **rues Pierre de Coubertin et Henri Pourrat** et les **impasses de Verdun** et du lotissement **des Potiers**. Le site s'étend sur une **surface de 21 463 m<sup>2</sup>** et n'est pas identifié au RPG 2023.

Situé dans un **quartier urbain à vocation résidentielle**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** ainsi que par des **bâtiments à vocation artisanale** au Sud (magasin de motoculture, garage automobile) et des parcelles non bâties (parcelles agricoles et terrain de rugby).

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en 1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ».

Le secteur est globalement **plat**. La parcelle centrale du secteur est actuellement à l'état de « **friche** » et contient de nombreux arbres et arbustes. Le reste du secteur contient quelques arbres et haies non entretenues. La **principale contrainte d'aménagement** du secteur réside dans la **forme complexe** de celui-ci, qu'il conviendra de prendre en compte, notamment pour la desserte des logements.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue Pierre de Coubertin" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

L'aménagement du secteur doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** sur les parcelles Ouest et Sud du secteur et les **formes d'habitat individuel groupé ou intermédiaire** sur le reste du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 36 à 39 logements**, soit **25 logements/ha** ;
- **Garantir environ 30% de logements sociaux** (accession sociale à la propriété, locatif social), de préférence au sein du secteur dédié à l'habitat groupé ou intermédiaire.

## ■ Principes de déplacements

Les **principaux accès au secteur** se feront par la **rue Henri Pourrat et l'impasse du lotissement des Potiers**. La **majorité des lots** seront **desservis** par une **voie de desserte principale** qui reliera ces deux accès et desservira également la partie Sud du secteur. Un **accès complémentaire** à l'Ouest, **rue Pierre de Coubertin**, devra être créé afin de garantir la desserte de l'ensemble des lots, via la **création d'une voie secondaire en impasse**.

L'aménagement du secteur devra également prévoir des **poches de stationnement**, principalement **dédiées à l'accueil des visiteurs**, dont l'emplacement sera adapté aux contraintes techniques du projet.

Des **liaisons douces**, notamment depuis le Sud du secteur vers la rue Pierre de Coubertin et vers l'impasse de Verdun, **pourront être aménagées**.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue Pierre de Coubertin
Description	Superficie	21 463 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	16 100 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	36 à 39 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha
	Mixité sociale	30 %

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**.

L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment en limites Sud, Nord et Ouest du secteur, principalement afin de **garantir une intimité avec les constructions voisines** et de garantir **l'insertion paysagère**. Des espaces verts partagés pourront également être créés et permettront une mixité sociale et générationnelle en cœur d'îlot.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

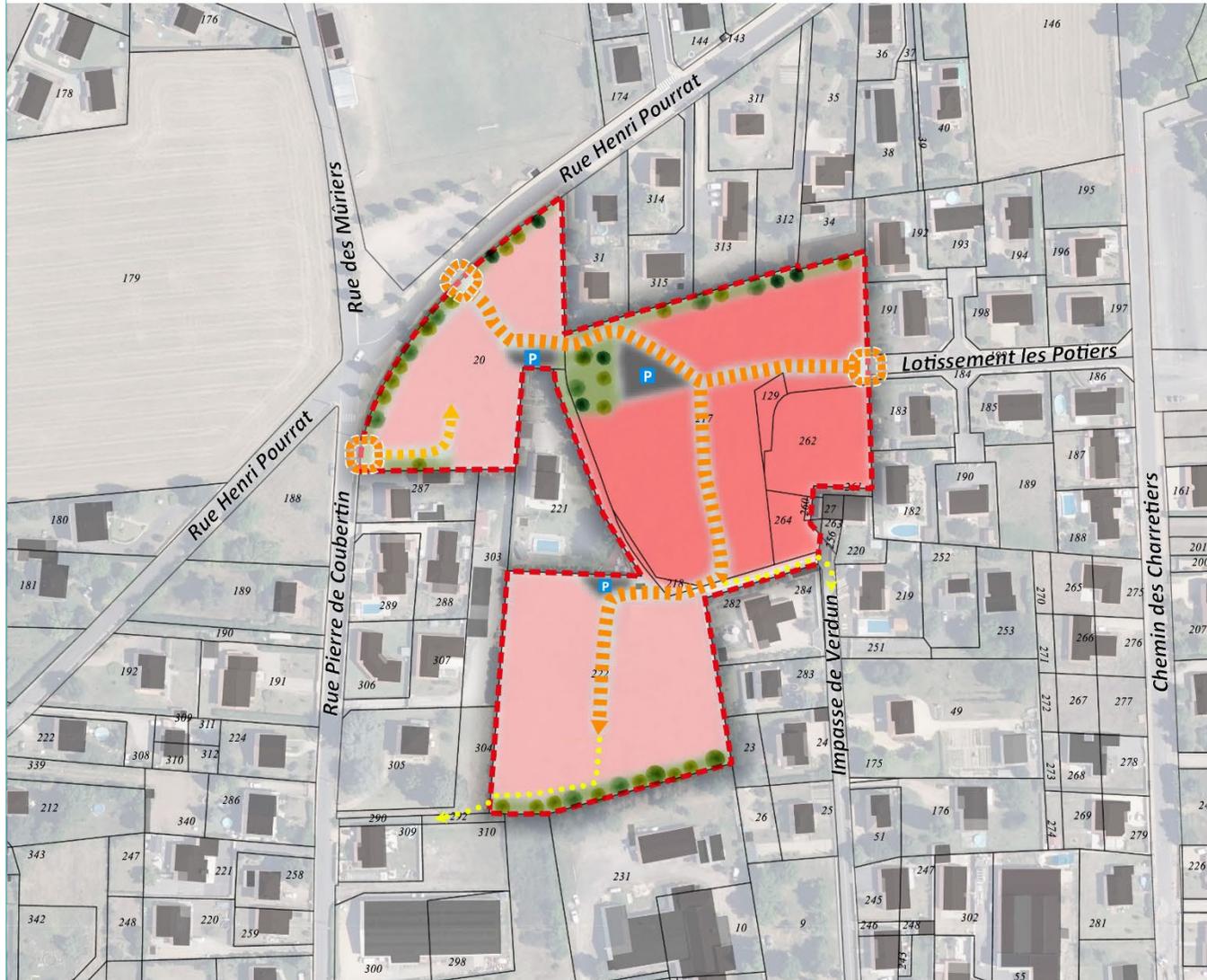
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et au parking **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## Lezoux - OAP "Rue Pierre de Coubertin" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

Secteur privilégié pour l'habitat individuel groupé/intermédiaire (maisons mitoyennes, en bandes...)

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexion sécurisée à la rue Pierre de Coubertin à aménager

Voie principale de desserte à créer

Voie secondaire de desserte à créer

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

Liaisons douces à créer

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 21 463 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 16 100 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 25 % correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur, groupé, intermédiaire ou collectif

Capacité théorique : 36 à 39 logements

Densité\* : 25 logt/ha soit 400 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 8.12. VIGNE VIEILLE

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Vigne Vieille** » est situé au **Nord-Est du bourg de Lezoux**, entre la rue Félix Duchasseint et l'avenue du Général de Gaulle. Il s'étend sur une **surface de 9 072 m<sup>2</sup>** et n'est pas identifié au RPG 2023.

Situé dans un **quartier urbain peu dense à vocation résidentielle**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles**. Il est **desservi uniquement par la rue Félix Duchasseint**, à hauteur du croisement avec le chemin des Charretiers et la voie du Moulin à Vent.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Uc** « *Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ».

Une **légère pente du Nord vers le Sud** est à noter et devra être prise en compte, notamment dans la gestion des eaux pluviales. Globalement, le secteur n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

Le secteur contient **quelques arbres et arbustes** et est bordé partiellement par des haies. L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère du quartier**.

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** (ou groupé) sur l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 9 à 11 logements**, soit **15 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.



Prise de vue aérienne du secteur "Vigne Vieille" - ©Campus Développement

### ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte** depuis la **rue Félix Duchasseint** qui se terminera par **une aire de retournement** et permettra de desservir l'ensemble des lots.

L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement**, principalement **dédiée à l'accueil des visiteurs**.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**.

L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment à l'Ouest du secteur, principalement afin de **garantir une intimité avec les constructions voisines** et de garantir **l'insertion paysagère**.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et au parking **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

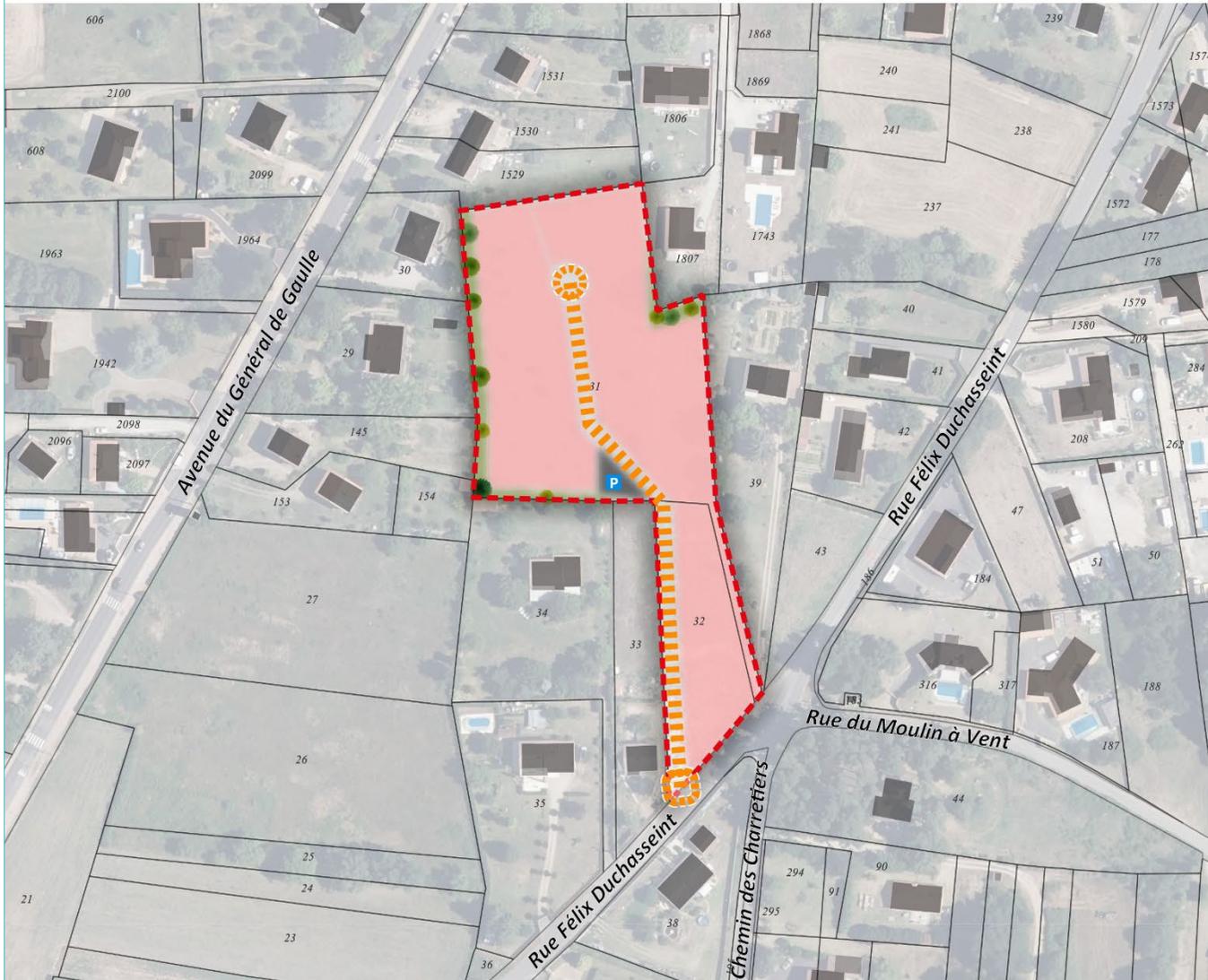
Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Vigne Vieille
Description	Superficie	9 072 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	7 250 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	9 à 11 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## Lezoux - OAP "Vigne vieille" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier au secteur - Connexion sécurisée à la rue Félix Duchasseint à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

Répartir et mutualiser le stationnement et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 9 072 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 7 250 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : 9 à 11 logements

Densité\* : 15 logt/ha soit 670 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



### 8.13. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 12 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des secteurs urbanisables à vocation résidentielle en densification au sein de zones urbaines (Ub et Uc). Ces 12 sites représentent une surface totale de 4,86 ha :

- Le secteur « **Rue Théophile Gautier** », d'une superficie de **2 850 m<sup>2</sup>**, se situe au sein du bourg de Lezoux, à l'Ouest du centre, et correspond à un **secteur en densification** bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue Théophile Gautier ;
- Le secteur « **Rue Jacques Salez** » s'étend sur une **surface de 4 771 m<sup>2</sup>** et se situe au sein du bourg de Lezoux, à l'Ouest du centre. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue Jacques Salez ;
- Le secteur « **Rue des Bourgauds** » s'étend sur une **surface de 3 350 m<sup>2</sup>** et se situe au cœur du bourg de Lezoux, au sein d'un quartier à vocation mixte composé d'équipements publics (écoles...) et d'habitat individuel. Il correspond à un **secteur en densification**. Il est desservi par la rue des Bourgauds ;
- Le secteur « **Rue de Malintrat** », d'une superficie de **de 2 868 m<sup>2</sup>**, se situe au cœur du bourg de Lezoux, au sein d'un quartier à vocation mixte composé d'équipements publics (écoles...), de services et commerces et d'habitat individuel. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue de Malintrat ;
- Le secteur « **Route de Lempty** » s'étend sur une **surface de 4 396 m<sup>2</sup>** et se situe à la limite Ouest du bourg de Lezoux, en bordure du tissu urbain. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles et des parcelles agricoles. Il est desservi par la route de Lempty. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture de maïs.
- Le secteur « **Rue du Potier Paternus** » s'étend sur une **surface de 3 513 m<sup>2</sup>** et se situe au sein du bourg de Lezoux, à proximité du croisement entre la D2089 et la D20. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par l'avenue Teilhard de Chardin ;
- Le secteur « **Rue du Chapitre** », d'une superficie de **de 4 959 m<sup>2</sup>**, se situe au Sud-Est du bourg de Lezoux, au sein d'un quartier à vocation résidentielle. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue du Chapitre et l'avenue du Dr Corny ;
- Le secteur « **Rue de la Gare** » s'étend sur une **surface de 6 118 m<sup>2</sup>** et se situe au Sud du bourg, à proximité de la gare de Lezoux et de la ZI Les Hautes. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles, des bâtiments industriels et des espaces naturels. Il est desservi par la rue de la Gare et la rue de chez Vinty ;
- Le secteur « **Rue de Saint-Martin** », d'une superficie de **de 3 466 m<sup>2</sup>**, se situe au Sud-Est du bourg de Lezoux, au sein d'un quartier à vocation résidentielle. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles et par la voie ferrée. Il est desservi par la rue de Saint-Martin. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que parcelle en jachère ;
- Le secteur « **Rue de Saint-Martin 2** » s'étend sur une **surface de 4 554 m<sup>2</sup>** et se situe au Sud-Est du bourg, au sein d'un quartier à vocation résidentielle. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par le croisement entre la rue de Saint-Martin et la rue du Chapitre. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que parcelle en jachère ;
- Le secteur « **Avenue du Dr Corny** » s'étend sur une **surface de 4 183 m<sup>2</sup>** et se situe au Sud-Est du bourg, au sein d'un quartier à vocation résidentielle. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par l'avenue du Dr Corny. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que parcelle en jachère ;

- Le secteur « **Route de Billom** », d'une superficie de **de 3 638 m<sup>2</sup>**, se situe au Sud du bourg de Lezoux, dans l'extension urbaine le long de la D229. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles et par la voie ferrée. Il est desservi par la Route de Billom.

L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (entre 18 et 25 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

**Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.**

		*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...					
		Secteur Rue Théophile Gautier	Secteur Rue Jacques Salez	Secteur Rue des Bourgauds	Secteur Rue de Malinrat	Secteur Route de Lempty	Secteur Rue du Potier Paternus
Description	Superficie	2 850 m <sup>2</sup>	4 771 m <sup>2</sup>	3 350 m <sup>2</sup>	2 868 m <sup>2</sup>	4 396 m <sup>2</sup>	3 513 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	2 300 m <sup>2</sup>	3 750 m <sup>2</sup>	2 700 m <sup>2</sup>	2 300 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	2 800 m <sup>2</sup>
	Zone	Ub	Ub	Ub	Ub	Ub	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme					
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 6 logements	8 à 10 logements	6 à 8 logements	4 à 6 logements	5 à 6 logements	Environ 6 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha	25 logements / ha	25 logements / ha	25 logements / ha	18 logements / ha	22 logements / ha

\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...

		Secteur Rue du Chapitre	Secteur Rue de la Gare	Secteur Rue de Saint-Martin	Secteur Rue de Saint-Martin 2	Secteur Avenue du Dr Corny	Secteur Route de Billom
Description	Superficie	4 959 m <sup>2</sup>	6 118 m <sup>2</sup>	3 466 m <sup>2</sup>	4 554 m <sup>2</sup>	4 183 m <sup>2</sup>	3 638 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 000 m <sup>2</sup>	4 900 m <sup>2</sup>	2 700 m <sup>2</sup>	3 400 m <sup>2</sup>	3 350 m <sup>2</sup>	2 900 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc	Ub	Uc	Uc	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme					
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗	✓	✓	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé					
	Capacité indicative	7 à 8 logements	8 à 10 logements	5 à 6 logements	7 à 8 logements	6 à 7 logements	6 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha	20 logements / ha	22 logements / ha	23 logements / ha	21 logements / ha	25 logements / ha



## Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue Théophile Gautier et Rue Jacques Salez"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Accès sécurisés et voies principales de desserte à créer
- Liaison douce à créer

- Filtre végétal arboré et espaces verts à développer et à préserver
- Secteur dédié à l'habitat groupé (mitoyen...)





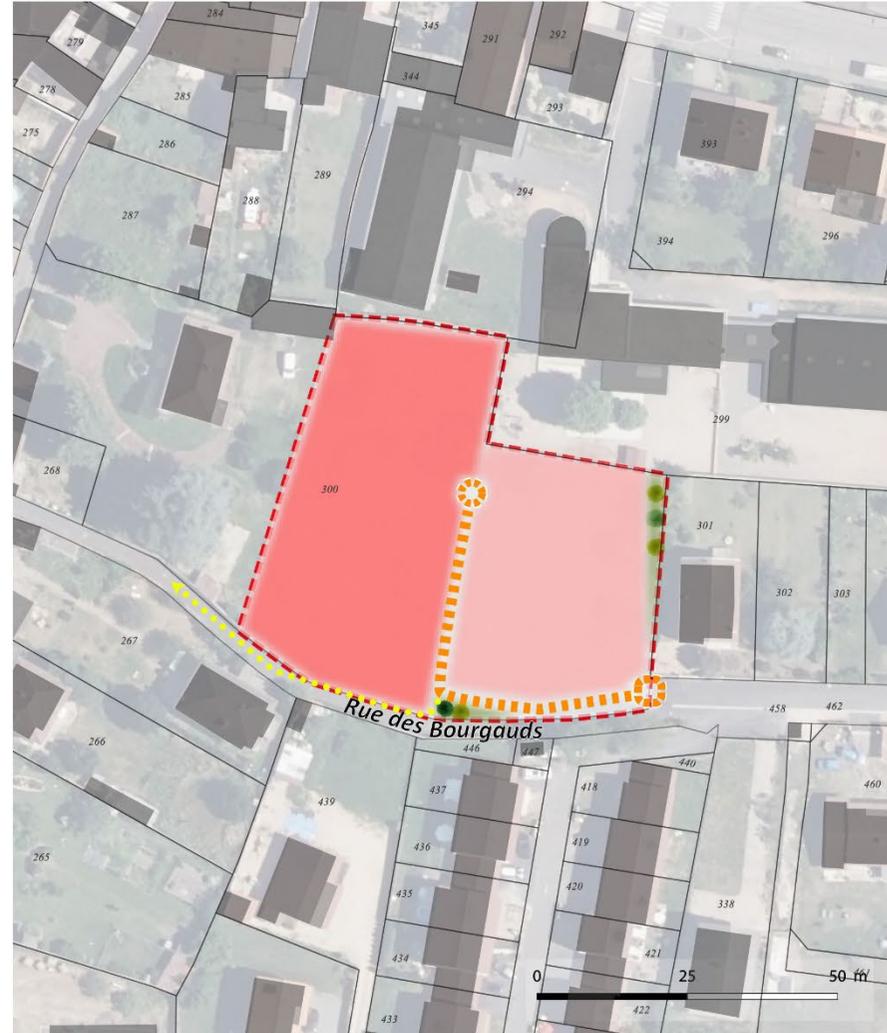
## Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue des Bourgauds"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Accès, voie principale de desserte et aire de retournement à créer  
 Liaison douce vers le bourg à créer

Filtre végétal arboré à développer et à préserver  
 Secteur dédié à l'habitat groupé (mitoyen...)





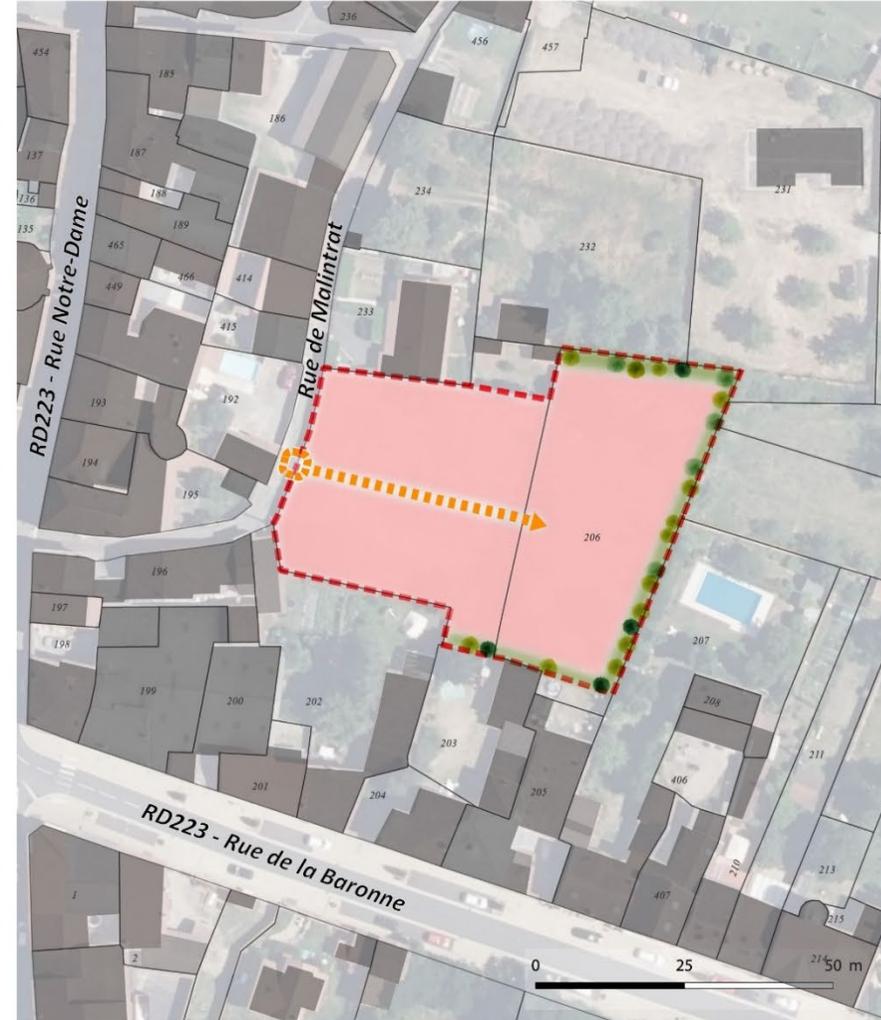
## Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue de Malintrat"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie principale de desserte à créer
- Accès sécurisé au secteur à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver





## Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Route de Lempty"



Localisation



Principes d'aménagement



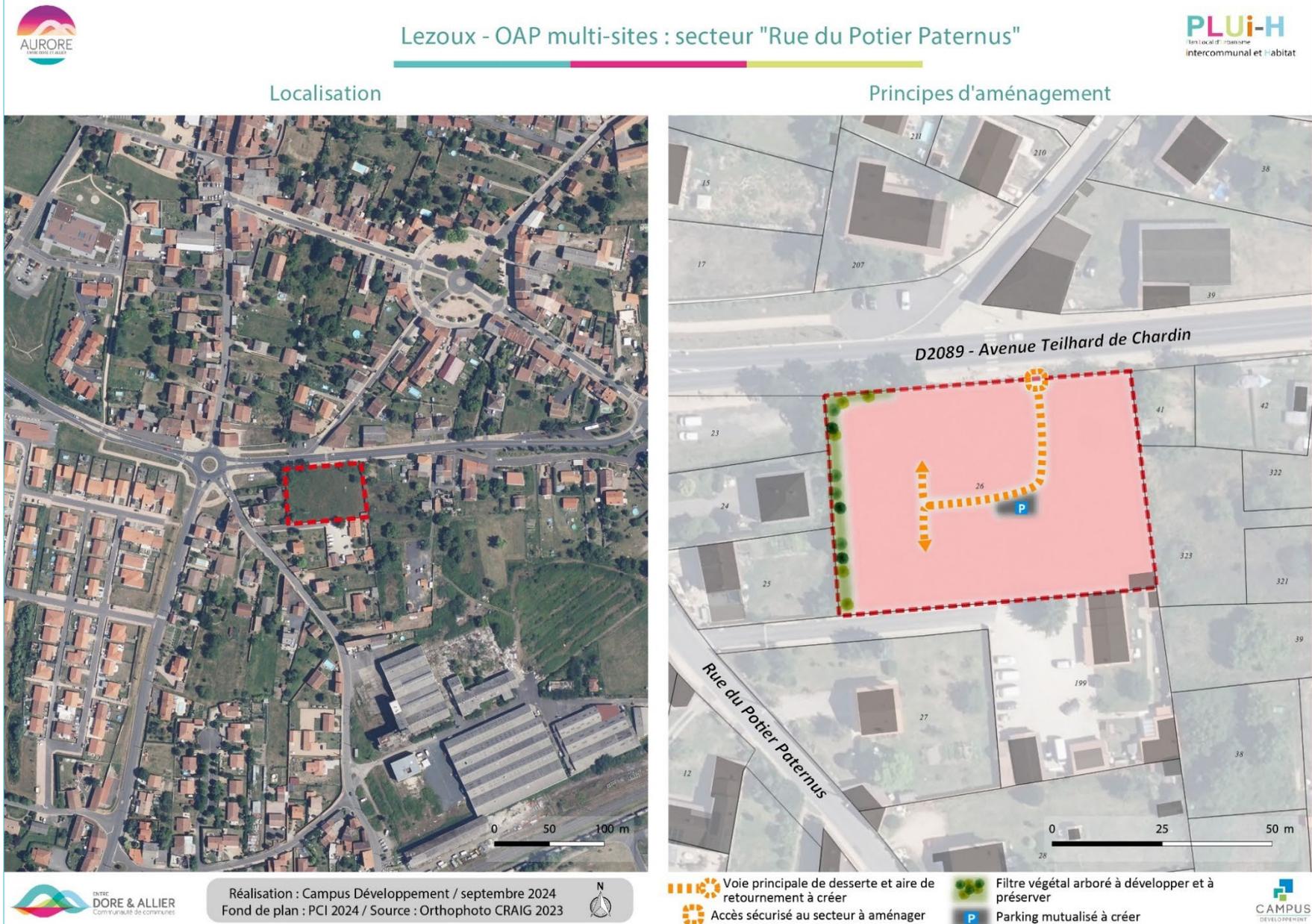
Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Accès individuels mutualisés à aménager

Filtre végétal arboré à développer et à préserver







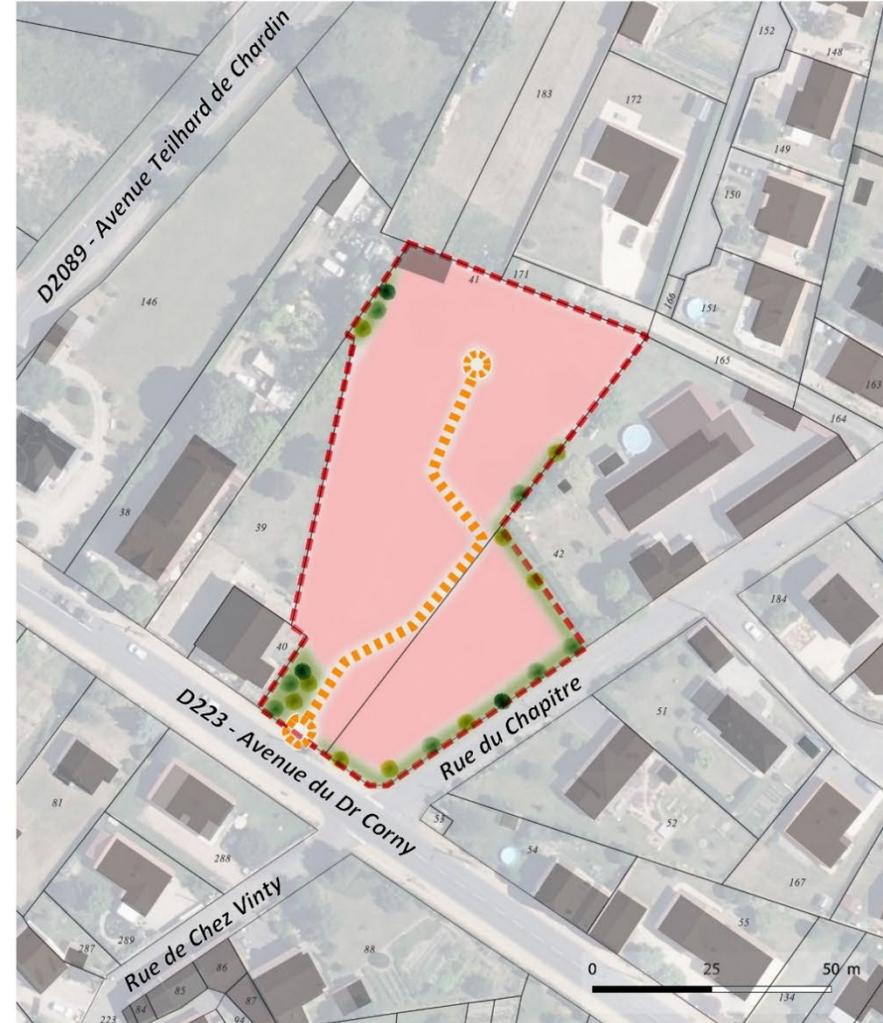
## Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue du Chapitre"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Voie principale de desserte et aire de retournement à créer  
 Accès sécurisé au secteur à aménager

Filtre végétal arboré à développer et à préserver





## Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue de la Gare"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



-  Voies principales de desserte à créer
-  Accès sécurisés aux secteurs à aménager

-  Filtre végétal arboré à développer et à préserver





## Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue de Saint-Martin"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



-  Accès sécurisés et voies principales de desserte à créer
-  Accès individuels mutualisés à créer

-  Filtre végétal arboré à développer et à préserver





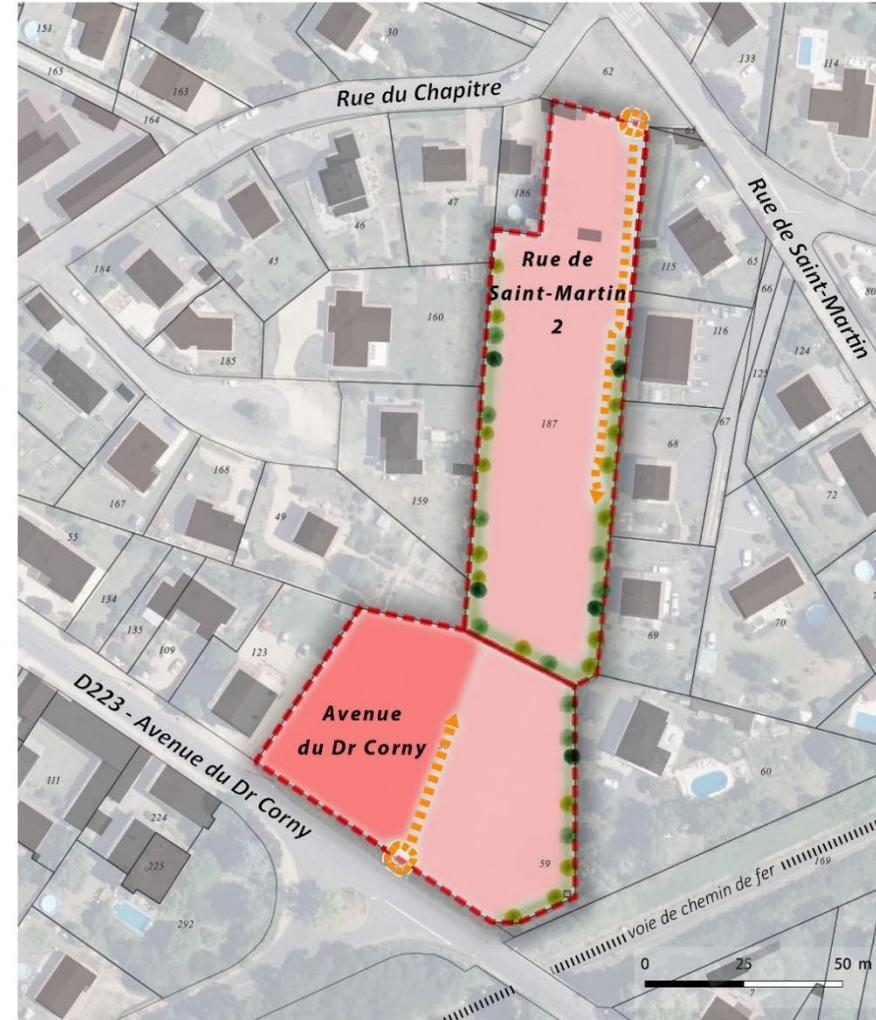
## Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Avenue du Dr Corny et Rue de Saint-Martin 2"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voies principales de desserte à créer
- Accès sécurisés à créer

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver
- Secteur dédié à l'habitat groupé (mitoyen...)





## Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Route de Billom"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie principale de desserte et aire de retournement à créer
- Accès sécurisé au secteur à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver
- Liaison douce à créer



## 9. MOISSAT

### 9.1. ROUTE DE BILLOM

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur OAP « *route de Billom* » est situé au Sud-Est de Moissat-Haut, au sein d'un interstice entre la zone artisanale et un quartier résidentiel. Il s'étend sur une surface de **14 253 m<sup>2</sup>**, il n'est pas identifié au RPG 2023. Sur un plan foncier, l'emprise foncière dédiée au projet est constituée de parcelles propriétés de la Commune.

Situé en limite d'un **quartier urbain peu dense**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** au Nord et à l'Ouest, des **parcelles agricoles** à l'Est et par **les locaux techniques de la commune notamment au Sud**. Le secteur est desservi par la Route de Billom (RD 229), axe traversant. Cet axe a fait l'objet récemment d'une requalification de la voirie et des accotements, et un équipement complet en réseaux performants.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en 1AUC** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ».

Le secteur est globalement **plat**, même si une légère pente sur quelques mètres depuis la route de Billom est à noter, et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

Le secteur est **bordé partiellement par des haies arborées** au Nord, à l'Ouest et au Sud du secteur.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation** des **corridors écologiques** et de la **qualité paysagère** du quartier.  
**Un projet de lotissement est en cours** sur ce secteur.



Prise de vue aérienne du secteur "Route de Billom" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel groupé** au centre et au Sud du secteur et les formes d'habitat individuel pur sur le reste du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 16 à 19 logements**, soit **17 logements/ha** ; les constructions s'élèveront en R+1+combles au maximum.
- **Garantir environ 20 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété), de préférence au sein de la partie dédiée à l'habitat groupé.

## ■ Principes de déplacements

L'accès se fera par la **création d'une voie de desserte** avec un **accès unique depuis la D229** (Route de Billom). Cette voie de desserte desservira l'ensemble des lots ; elle pourra être partagée par les circulations automobiles et les modes doux.

L'aménagement du secteur devra également prévoir des **poches de stationnement**, principalement dédiées à l'accueil des visiteurs. Au Nord du secteur, une **liaison douce vers le centre-bourg**, ses commerces/services et ses équipements publics pourra être aménagé.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Route de Billom
Description	Superficie	14 253 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	10 700 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	16 à 19 logements
	Densité nette recherchée*	17 logements / ha
	Mixité sociale	20 %

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais il conviendra de rechercher une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

Les constructions s'intégreront dans le site par la **création de filtres végétaux** (haies champêtres, plantations arbustives...) notamment à l'interface avec les voies et les constructions environnantes.

Les espaces de stationnement devront faire également d'objet d'un traitement paysager afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement du secteur devra également veiller à **traiter les interfaces entre les espaces urbanisés et l'espace agricole par la création d'une frange paysagère**, d'une largeur de 5 mètres environ, tout le long de la limite Est du secteur :

- Créer un espace de transition végétalisé laissant passer le regard et ne jouant pas un rôle d'écran visuel qui bloque les vues sur l'extérieur du site ;
- Assurer des porosités visuelles au sein du secteur résidentiel en direction de la plaine agricole.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;**
- **La création d'un bassin de rétention** dimensionné pour l'opération permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'emplacement du bassin de rétention est localisé à titre indicatif ; lors de son aménagement, il conviendra de veiller à une localisation adaptée aux problématiques techniques et générant un minimum de nuisances vis-à-vis des riverains.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif existant, route de Billom.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## Moissat - OAP "route de Billom" - Schéma de principe d'aménagement



- PERIMETRE**
- ▬ Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN**
- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur
  - Secteur privilégié pour l'habitat individuel groupé/intermédiaire (maisons mitoyennes, en bandes...)
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ☉ Accès routier unique au secteur. Connexion sécurisée à la RD229 à aménager
  - ▬ Voie principale de desserte à créer
  - P Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
  - ↔ Aménager une liaison douce au Nord de la zone en direction du centre-bourg
- INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**
- Créer un filtre végétal (haies champêtres, plantations arbustives...)
  - ~ Assurer des porosités physiques en direction de la plaine agricole (localisation indicative)
  - ▬ Frange paysagère de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés
- PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES**
- Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'un bassin de rétention dimensionné pour l'opération (emplacement indicatif)

**CHIFFRES CLES :**

- Périmètre de l'OAP : 14 253 m<sup>2</sup>
- Surface aménageable\* : environ 10 700 m<sup>2</sup>  
(\*Déduction de 25% de la surface de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)
- Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé
- Capacité théorique : entre 16 et 19 logements
- Densité\* : 17 logt/ha soit 630 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / aout 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024



## 9.2. RUE DU MOUSTIER

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **cœur du tissu urbain de Moissat-Bas**, au **Nord de la rue du Moustier**, à l'Est de la route de Lezoux. Il s'étend sur une **surface de 5 516 m<sup>2</sup>** et n'est pas identifié au RPG 2023.

Situé à l'Ouest d'un **quartier urbain dense**, ce site en densification est **bordé par des maisons individuelles** anciennes et récentes. Il est desservi directement par la **rue du Moustier** et indirectement par la **D229 (Route de Lezoux)**, via des parcelles communales.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Uc** « *Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ».

Le secteur est globalement **plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. Il est **bordé** partiellement par des **haies arborées** et des **arbres** au Nord et au Nord-Est.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère** du quartier.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue du Moustier" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur pourra être effectué **par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d'une opération d'ensemble**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** sur l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 5 à 8 logements**, soit **17 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

## ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par **la création d'une voie de desserte interne** depuis la rue du Moustier qui se terminera par une **aire de retournement** et desservira l'ensemble des lots. Deux accès individuels pour deux lots pourront également être aménagés : un depuis **la rue du Moustier** et un autre **depuis la D229** à l'angle Nord-Ouest du site.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment le cordon végétal sur la frange Est du secteur qui jouxte le bourg ancien de Moissat-Bas afin de garantir **l'insertion paysagère du projet**.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

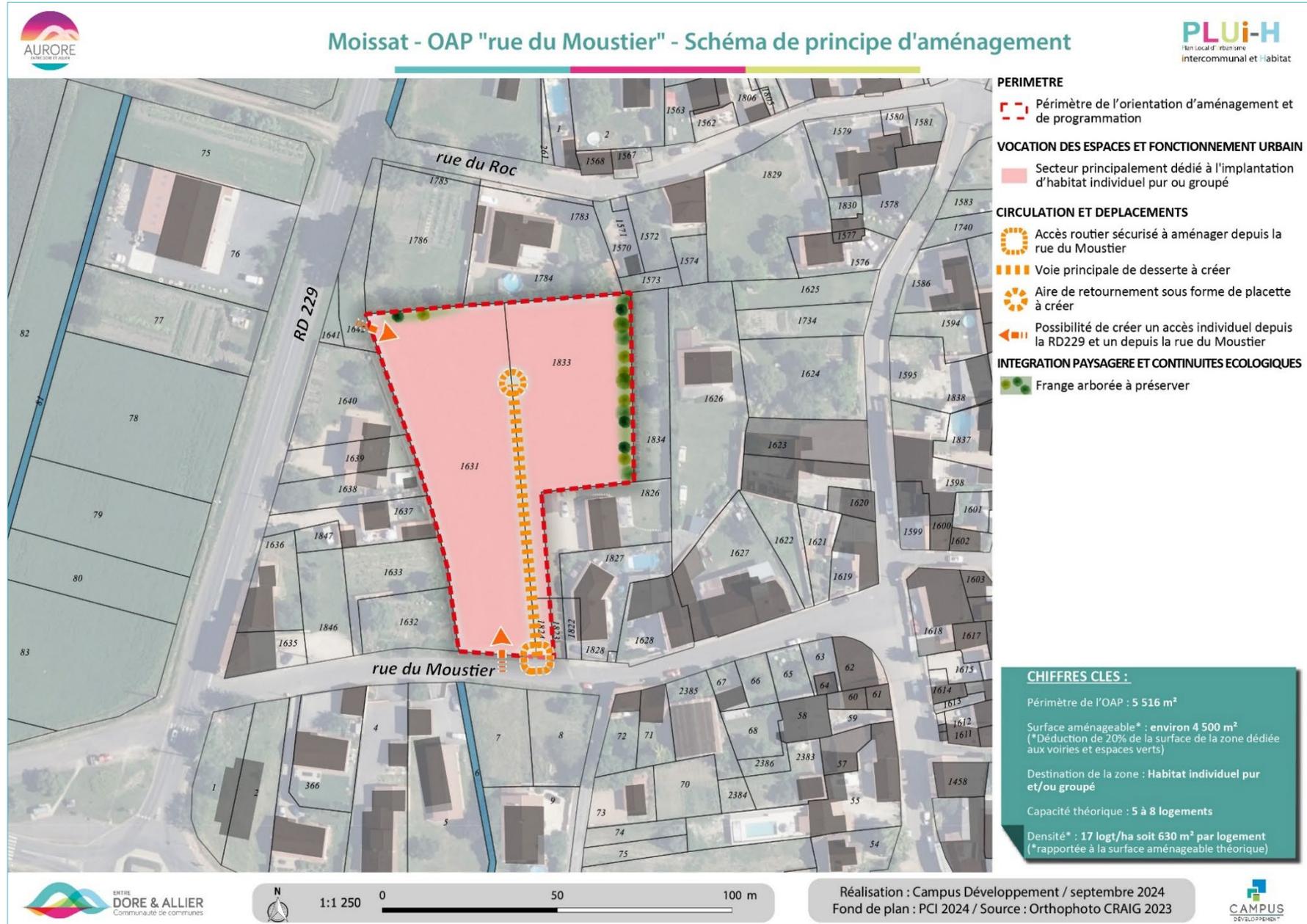
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et au parking **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

En matière d'assainissement, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.

		Secteur Rue du Moustier
Description	Superficie	5 516 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 500 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel
	Capacité indicative	5 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	17 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...



### 9.3. ENTRE-DEUX BOURGS

#### ■ Contexte et enjeux

Situé entre les Bourgs de Moissat-haut et Moissat-bas et à la « croisée » des routes départementales RD10 et RD 229, le site de « l'entre-deux-bourgs » constitue un pôle d'équipement local (mairie, agence postale, dépôt de pain, école...) dédié aux services à la population, qui assure le lien entre Moissat-Haut et Moissat-Bas ; il s'agit du véritable lieu de vie de la commune. Le secteur s'étend sur une surface de 7 058 m<sup>2</sup>.

Ce secteur a fait l'objet d'une restructuration importante marquée par la **requalification de la place de la mairie**, l'aménagement d'une voie de circulation en sens unique, la **création de 12 places de stationnement en front de la D229**, une desserte pour le dépôt de pain et l'agence postale et l'aménagement d'espaces verts.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en 1AUe** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif ».

Le terrain est globalement **plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. La jonction et la transition avec les équipements publics existants au Sud devra être prise en compte. Deux arbres sont présents au Sud-Est du secteur.

L'**urbanisation** de ce secteur ne remet pas en cause la **préservation des vues existantes**, les **continuités écologiques** et la **qualité paysagère** du quartier.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue du Moustier" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

- A l'Est du secteur, **environ 3 000 m<sup>2</sup> sont destinés à l'implantation d'équipements publics collectifs en lien avec le renforcement de l'offre culturelle et de loisirs communale, notamment en lien avec la jeunesse.**
- A l'Ouest, **environ 2 000 m<sup>2</sup> sont réservés à l'aménagement de parkings destinés aux usagers des futurs équipements créés ainsi qu'aux équipements publics existants au Sud du secteur.** Le stationnement sera directement accessible depuis la D229 via un accès sécurisé afin de limiter les conflits d'usages piétons/véhicules. Le parking pourra éventuellement prévoir un arrêt de bus.
- Des espaces verts seront aménagés afin de valoriser ce site de l'entre-deux bourgs.

## ■ Principes de déplacements

L'accès au site se fera directement depuis la **RD 229** (Route de Billom) pour accéder aux parkings.

Des **liaisons douces** seront aménagées sur l'ensemble du secteur. Elles permettront **d'accéder aux équipements publics** et feront la **liaison entre les équipements créés, les équipements existants** (école, city-stade, mairie) et **Moissat-Bas**. Ces liaisons douces seront intégrées au sein des espaces végétalisés.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**.

L'aménagement du secteur devra **prévoir une frange végétale** sur l'ensemble des bordures du secteur pour **garantir l'insertion paysagère des équipements**. Au cœur du site, des **haies arborées** et des **espaces verts partagés**, notamment au Sud pour faire la transition vers les équipements existants, seront aménagés et seront **accessibles à l'ensemble des usagers et habitants du quartier**.

**Les espaces de stationnement devront faire également d'objet d'un traitement paysager** afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

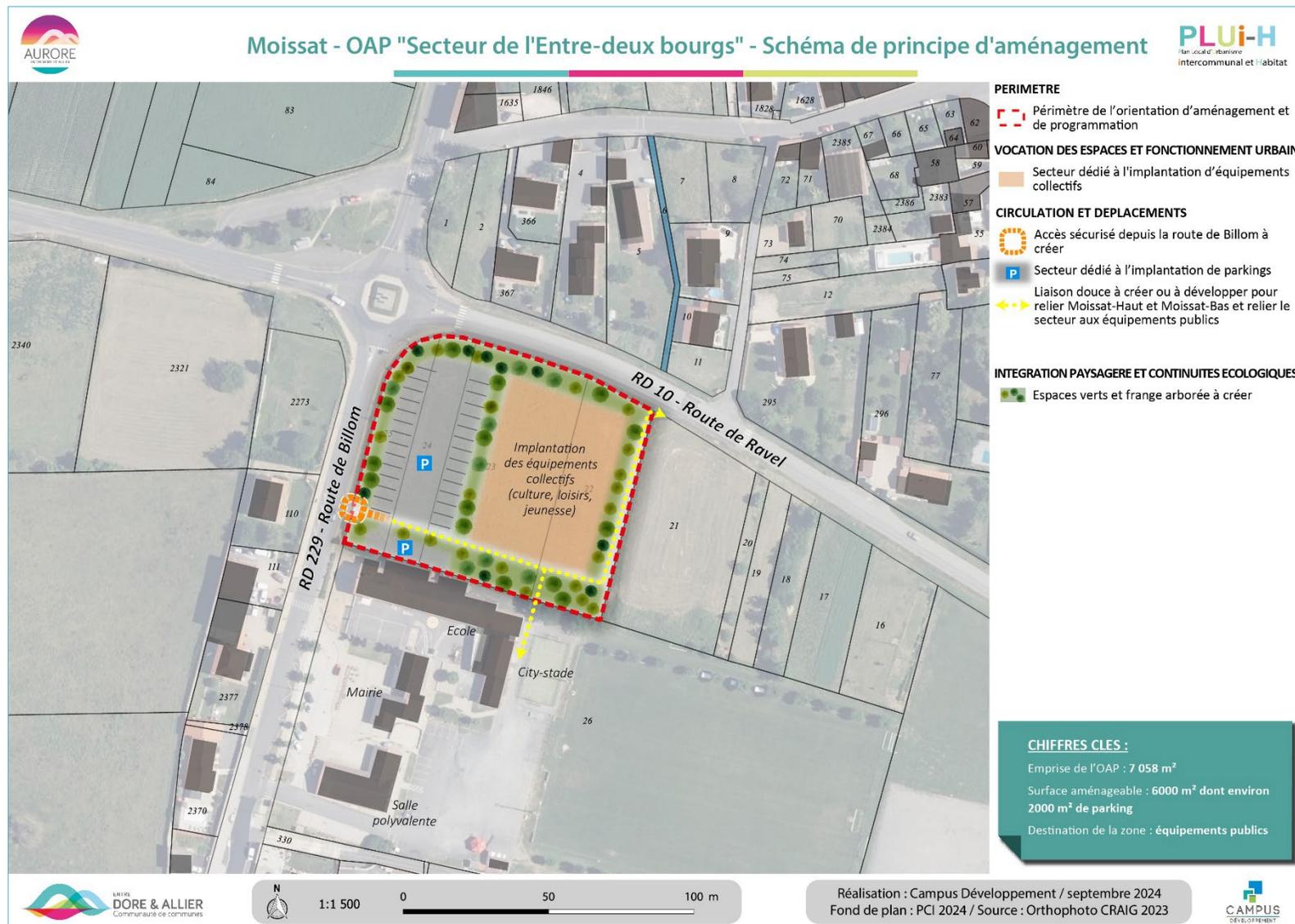
		Secteur Entre-deux Bourgs
Description	Superficie	7 058 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	6 000 m <sup>2</sup> dont 2 000 m <sup>2</sup> de parking
	Zone	1AUe
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court à moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Equipements publics (loisirs, culture, jeunesse) Cf. règlement écrit 1AUe

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra **privilégier l'infiltration sur site**, notamment **grâce aux espaces végétalisés**, ou **en rejetant dans les réseaux et fossés existants**.

En matière d'assainissement, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## 10. ORLEAT

### 10.1. LE BOURG

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Le bourg** » est situé en **limite Est du bourg d'Orléat**. Il se situe en **continuité de l'urbanisation** par rapport aux constructions récentes implantées Rue des Gardénias, Impasse des Glycines et Allée du Presbytère. Plus précisément, le secteur se localise entre le centre-bourg (mairie, commerces...) et le **pôle scolaire** située le long de la RD85.

L'OAP s'étend sur une surface totale de **26 576 m<sup>2</sup>**. Elle comprend deux phases :

- **Une phase 1 qui s'étend sur une surface de 8 939 m<sup>2</sup>**. Ce secteur a d'ores et déjà fait l'objet d'un permis d'aménager. Il est desservi par la **Rue des Gardénias** à l'Ouest.
- **Une phase 2 qui s'étend sur une surface de 17 637 m<sup>2</sup>**. Ce secteur pourra être desservi par la **RD85 – Route de Lezoux** au Nord. La parcelle concernée est repérée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée, elle est utilisée principalement pour produire du fourrage.

Au sein du règlement graphique, la **phase 1** est **classée en Uc** « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ». La **phase 2** est **classée en 1Auc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Sur un plan environnemental, **le secteur est concerné par la présence d'une zone humide sur toute la partie Est du site** ; la préservation de cette dernière constitue un enjeu majeur à l'échelle du site. Une **légère pente du Nord vers le Sud** est à noter et **devra être prise en compte dans l'aménagement du secteur**, notamment dans la gestion des eaux pluviales.



Prise de vue aérienne du secteur "Le Bourg" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation de ces secteurs est soumise à un **phasage**. La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si 70 % des lots de la phase 1 ont été commercialisés.

L'aménagement des deux phases pourra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. Au final, **l'urbanisation totale du secteur** devra permettre **d'atteindre la capacité indicative suivante : entre 40 et 45 logements, soit environ 22 logements/ha.**

### — Phase 1

La Phase 1 est déjà concernée par un **projet de création de lotissement à dominante d'habitat individuel groupé**, composé de T2, T3 et T4.

L'aménagement de la phase 1 devra respecter les conditions suivantes :

- Produire principalement de **l'habitat individuel groupé**, en cohérence avec les constructions récentes situées Allée du Presbytère ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 18 logements, soit 27 logements/ha**, avec à minima **80 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété) à l'échelle de l'opération.

### — Phase 2

L'aménagement de la phase 2 devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des formes **d'habitat individuel groupé/intermédiaire** sur l'ensemble du secteur mise à part sur la bande Ouest jouxtant les constructions existantes et sur la bande Nord jouxtant la D85, où l'habitat individuel pur est préconisé afin d'assurer une transition « douce » avec le tissu urbain existant ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 25 logements, soit 19 logements/ha**, avec à minima **20 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété) à l'échelle de l'opération.
- Tenir compte de l'aménagement de la phase 1.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Le Bourg 1	Secteur Le Bourg 2
Description	Superficie	8 939 m <sup>2</sup>	17 637 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	6 700 m <sup>2</sup>	13 200 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme (Phase 1)	Moyen terme (Phase 2)
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 18 logements	Environ 25 logements
	Densité nette recherchée*	27 logements / ha	19 logements / ha
	Mixité sociale	80%	20%

## ■ Principes de déplacements

### – Phase 1

L'accès à la phase 1 se fera depuis la **rue des Gardénias** par la **création d'une voie de desserte interne**. Elle permettra de **desservir les lots situés à l'Ouest** de ce secteur et devra **garantir une possibilité de connexion vers la phase 2**. Les autres lots, situés au Nord-Est du secteur seront **desservis par une voie piétonne**. L'aménagement de la zone devra également prévoir des **poches de stationnement** dédiées aux logements ne disposant pas de garages ainsi qu'aux visiteurs. L'emplacement des poches de stationnement sera adapté aux contraintes du projet et devra permettre de faciliter l'accès aux logements non-desservis directement par la voie de desserte principale. Un réseau de cheminement doux devra être aménagé afin d'assurer les différentes connexions avec le bourg, le pôle scolaire et le parc paysager.

### – Phase 2

L'accès à la phase 2 se fera par la **RD85 – Route de Lezoux** ainsi que par la **voie de desserte interne de la phase 1** afin de créer une **voie traversante**. La desserte de l'ensemble des lots sera réalisée par la **création d'une voie de desserte secondaire faisant une boucle** depuis la voie principale et permettant une connexion vers l'Ouest. Des **poches de stationnement** devront également être implantées selon l'aménagement du secteur et seront principalement dédiées aux visiteurs. Un réseau de cheminement doux devra être aménagé afin d'assurer les différentes connexions avec le bourg, le pôle scolaire et le secteur classé en phase 1.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les projets d'aménagement du secteur OAP devront **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère** à l'échelle du bourg d'Orléat. **L'implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement de la zone privilégiera la **préservation et la valorisation des haies (charmille, laurier, arbousier...) et arbres existants**, notamment en bordure de parcelles. Les haies arborées permettront de **conserver les continuités écologiques** et de **garantir l'intimité entre les habitants**. Des **espaces verts** devront également être implantés en cœur d'îlot afin de végétaliser le secteur nouvellement urbanisé.

Hors secteur OAP, **le projet prévoit également la création d'un futur parc paysager, en lien avec la valorisation de la zone humide localisée au Sud-Est du secteur.**

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

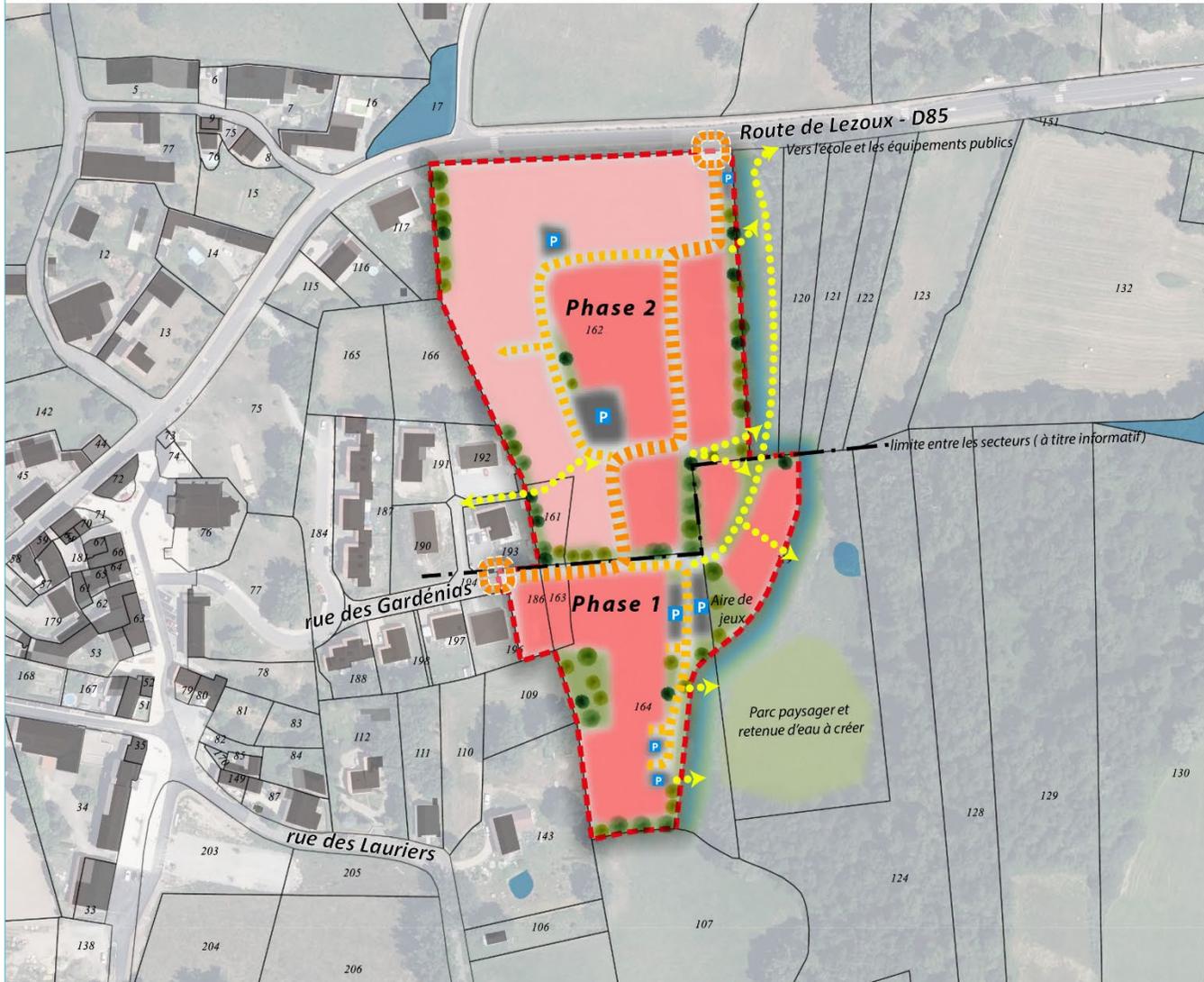
- **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;**
- **La création d'une noue paysagère drainante (Sud-Nord) et d'une retenue d'eau en contrebas (zone humide valorisée)** qui permettra de gérer les eaux de ruissellement induites par la création des voies de desserte et des poches de stationnement.

En matière de gestion des eaux usées, **le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.**

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## Orléat - OAP "Le Bourg" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOICATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

Secteur privilégié pour l'habitat individuel groupé/intermédiaire (maisons mitoyennes, en bandes...)

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la route de Lezoux et à la rue des Gardénias à aménager

Voie principale de desserte à créer

Voie secondaire de desserte à créer

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

Aménager des liaisons douces entre le bourg et le pôle scolaire

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'une noue pluviale et d'une retenue d'eau

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 26 576 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 20 000 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : 40 à 45 logements (18 en phase 1 et environ 25 en phase 2)

Densité\* : 22 logt/ha soit 450 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)

## 10.2. POLE SCOLAIRE

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur se situe au **Nord de la D85**, à **environ 500 m au Nord-Ouest du bourg d'Orléat**. Il correspond à l'école municipale et à son extension au Nord. Il s'étend sur une **surface de 3,1 ha**. Au Nord, environ 5 500 m<sup>2</sup> sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Le secteur est **bordé par quelques maisons individuelles** à l'Est et par des parcelles agricoles et des boisements à l'Ouest. Le secteur accueille le pôle scolaire, des espaces de stationnement, une aire de jeux et de nombreux espaces verts qui valorisent le site. Il est **desservi par la D85** (Route de Lezoux) et par la voie communale de Chez Bontemps.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Ue** « Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ».

Le secteur est globalement **plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. Au Nord, il contient un alignement d'arbres qu'il conviendra de préserver. Au Sud, de **nombreux arbres** sont présents autour du parking et de l'aire de jeux. Un cheminement piéton est aménagé le long de la D85 et devra être conservé.

L'**urbanisation** du Nord de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes**, les **continuités écologiques** et la **qualité paysagère** du secteur.



Prise de vue aérienne du secteur "Ecole" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le projet d'aménagement prévoit **l'implantation d'équipements d'intérêt collectif avec notamment l'extension du pôle scolaire dédié aux activités périscolaires et la création de locaux d'activités pour les services techniques communaux**. Ces derniers équipements doivent s'implanter au Nord du secteur.

## ■ Principes de déplacements

L'accès aux futurs équipements collectifs se fera par la **création d'une voie de desserte interne traversante**. Cette voie interne reliera deux accès aménagés :

- Un accès au Nord-Est du secteur depuis la voie communale de Chez Bontemps ;
- Un accès depuis le parking existant au Sud-Est du secteur.

Cette voie permettra de desservir l'ensemble des équipements prévus.

L'aménagement du secteur devra prévoir un **important parc de stationnement entre la voie de desserte créée et la voie communale de Chez Bontemps**, dédié aux usagers des équipements collectifs et aux employés des services techniques. Le projet d'aménagement devra également veiller à **conserver les parkings existants à l'Ouest et à l'Est de l'école**.

Le **réseau de liaisons douces** devra être **renforcé** afin de relier l'ensemble des équipements et les parkings ainsi que permettre la liaison vers le bourg d'Orléat.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**.

L'aménagement des équipements publics, au Nord, devra veiller à la **préservation et à la valorisation de l'alignement d'arbres existants**. En bordure Ouest du secteur, les **arbres existants devront être préservés**. Une marge de recul de 10m (effet lisière) serait à maintenir entre le boisement et les aménagements.

Au nord, une **frange paysagère de transition vers les espaces agricoles** devra être aménagée afin de **garantir l'insertion paysagère des constructions**. Les **espaces verts existants** autour de l'aire de jeux et au Sud-Ouest du secteur **devront être préservés et valorisés**.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

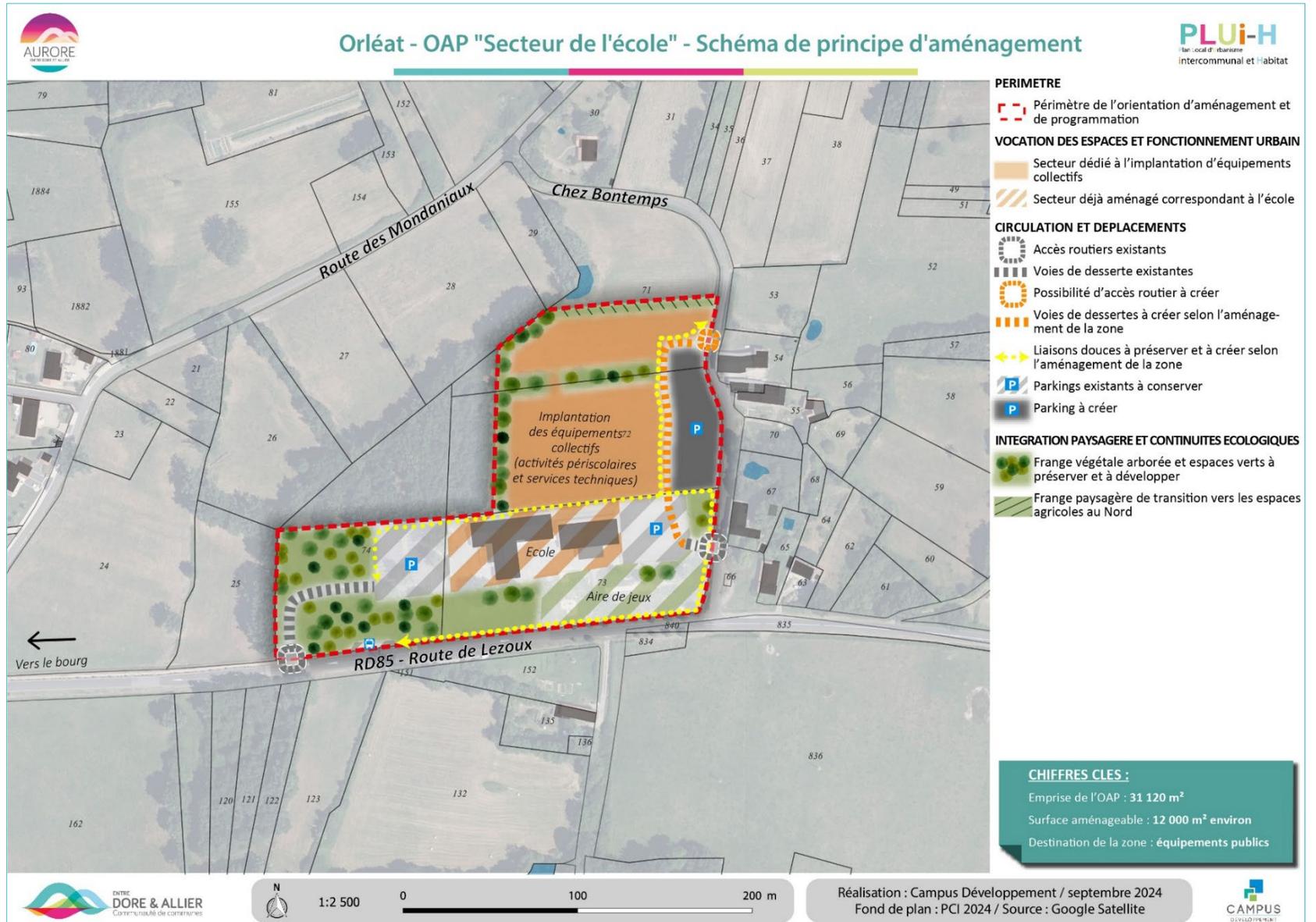
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra **privilégier l'infiltration sur le secteur**, notamment grâce aux **espaces végétalisés**, ou en **rejetant dans les réseaux et fossés existants**.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Ecole
Description	Superficie	3,1 ha
	Surface aménageable	1,2 ha
	Zone	Ue
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court à moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Equipements publics (périscolaire et services techniques) Cf. règlement écrit Ue

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## 10.3. LE GIRY

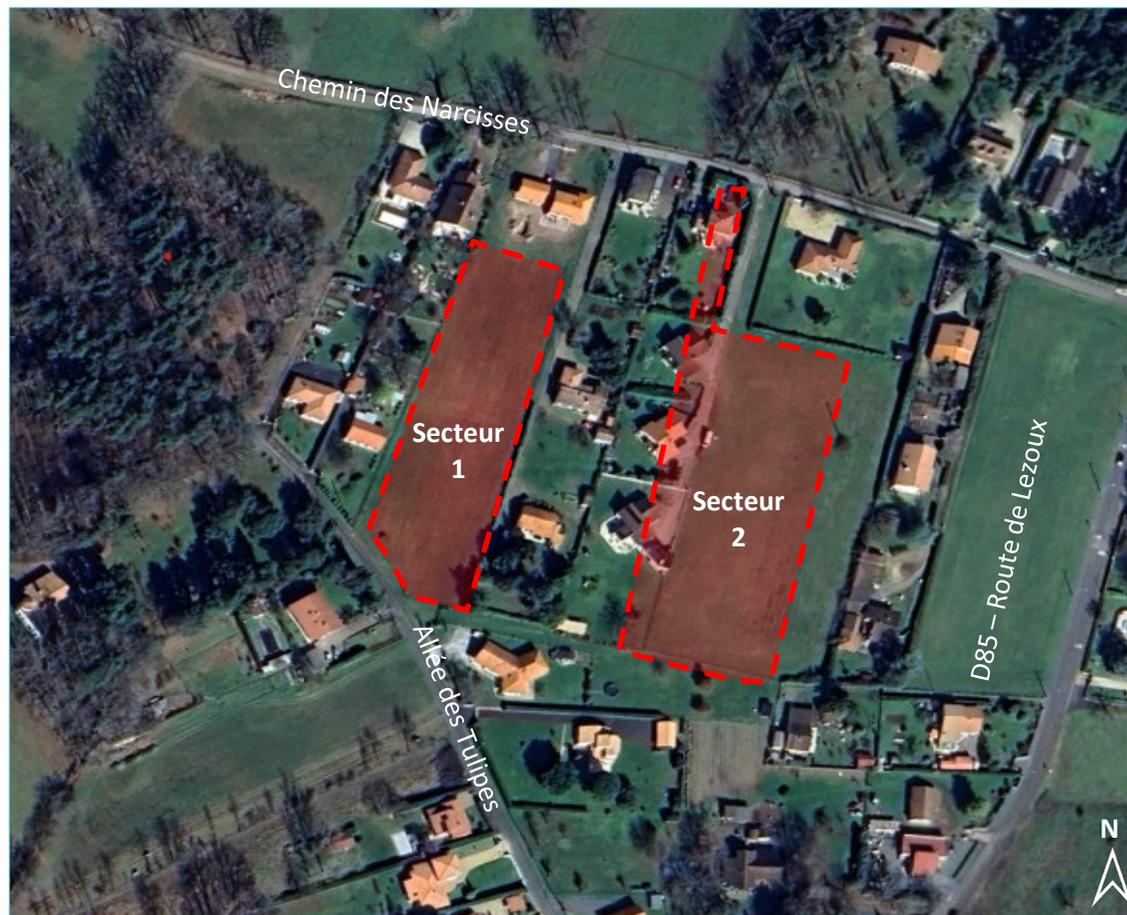
### ■ Contexte et enjeux

Le site de l'OAP « **Le Giry** » est situé à l'**Est du bourg d'Orléat**, à proximité de la RD 85, axe traversant Ouest-Est de la commune. Composé de **deux secteurs au sein d'un quartier résidentiel pavillonnaire récent**, il s'étend sur une **surface totale de 15 439 m<sup>2</sup>**, dont 6 098 m<sup>2</sup> pour le secteur 1 et 9 341 m<sup>2</sup> pour le secteur 2. Ces deux secteurs sont considérés comme de vastes « dents creuses » qui ne sont pas identifiées au RPG 2023.

- Le secteur 1, entouré de maisons individuelles de part et d'autre, est desservi par l'allée des Tulipes ;
- Le secteur 2, entouré de maisons individuelles de part et d'autre, est desservi par l'allée des narcisses.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Uc « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages »**.

Les deux secteurs sont **plats, avec des parcelles en lanière, ils ne sont pas concernés par des contraintes d'aménagement particulières**. Bordés par des **haies arborées** les séparant des constructions avoisinantes, **l'urbanisation de ces secteurs ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** ainsi que la **qualité paysagère du quartier**.



Photographie aérienne du secteur "Le Giry" - ©Google Earth

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est **totale** indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement.

L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la **capacité indicative suivante : entre 12 et 16 logements**, soit **14 logements/ha**.

### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 pourra être effectué par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il doit respecter les dispositions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur l'ensemble du secteur, en cohérence avec les constructions existantes du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 4 à 6 logements**, soit **13 logements/ha** ;

### — Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les critères suivants :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur l'ensemble du secteur (en cohérence avec les constructions situées dans le secteur) ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 8 à 10 logements**, soit **15 logements/ha**.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur 1 Allée des Tulipes	Secteur 2 Chemin des Narcisses
Description	Superficie	6 098 m <sup>2</sup>	9 341 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 500 m <sup>2</sup>	7 000 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel	Habitat individuel
	Capacité indicative	4 à 6 logements	8 à 10 logements
	Densité nette recherchée*	13 logements / ha	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée	Non règlementée

## ■ Principes de déplacements

### — Secteur 1

L'accès à ce secteur se fera uniquement par la **création d'une voie de desserte depuis l'allée des Tulipes** qui permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus** au sein du projet.

### — Secteur 2

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte depuis le chemin des Narcisses**, avec un cheminement déjà existant. **Cette voie de desserte** permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus**, elle se terminera par une **aire de retournement**. Une **poche de stationnement** principalement **dédiée à l'accueil de visiteurs** pourrait être envisagée à hauteur de l'aire de retournement.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les **projets d'aménagement des deux secteurs** devront **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud.

L'aménagement des deux secteurs privilégiera **la préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles. Ces haies devront permettre de garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

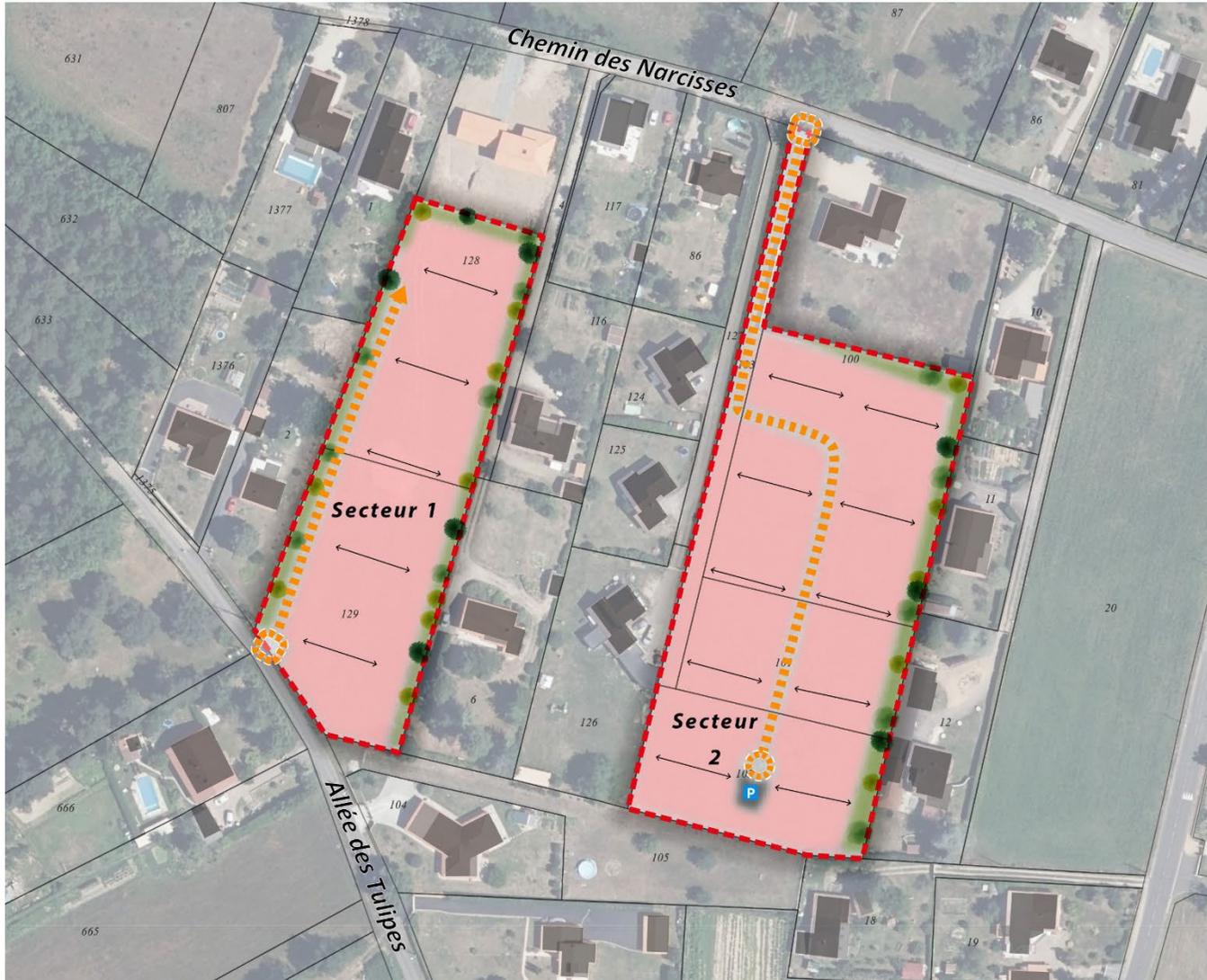
La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf. règlement écrit).

En matière de gestion des eaux usées, les deux secteurs seront raccordés au réseau d'assainissement collectif existant, soit chemin des Tulipes, soit Chemin des Narcisses.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## Orléat - OAP "Le Giry" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue des Dalhias à aménager

Voie principale de desserte à créer

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

Orientation conseillée des façades

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 15 439 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 11 500 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : 12 à 16 logements (4 à 6 en secteur 1 et 8 à 10 en secteur 2)

Densité\* : 14 logt/ha soit 715 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)

## 10.4. LES GAILLARDS

### ■ Contexte et enjeux

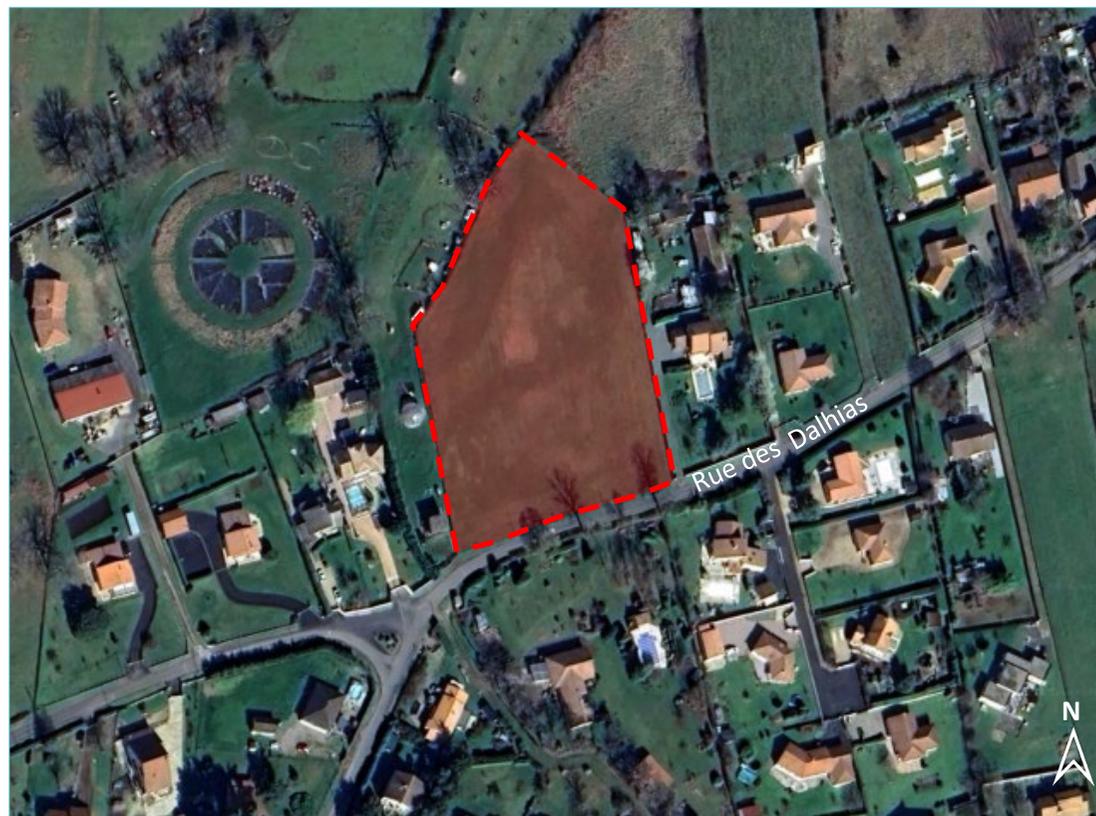
Le secteur est situé au Nord-Est de la commune d'Orléat, à proximité du village Les Gaillards, au sein d'un quartier résidentiel constitué d'habitat pavillonnaire. **Le site s'étend sur une superficie de 9 398 m<sup>2</sup>, il correspond à une vaste « dent creuse », entouré par des maisons individuelles récentes.** Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Le secteur est **desservi par la rue des Dahlias qui assure la connexion avec la RD 224**, axe Peschadoires – Maringues.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Uc « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages »**.

Le secteur est globalement **plat**, le site n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

Délimité par une haie au Nord, l'urbanisation du secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** ainsi que la **qualité paysagère** du secteur.



Photographie aérienne du secteur "Les Gaillards" - ©Google Earth

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué **dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. L'urbanisation totale du secteur devra atteindre une capacité indicative suivante : entre **12 et 14 logements** soit **18 logements/ha**.

L'aménagement du secteur devra privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou individuel groupé** sur l'ensemble du secteur (en cohérence avec les constructions situées dans le secteur).

### ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera principalement par la **création d'une voie de desserte depuis la rue des Dahlias**, avec deux accès sécurisés. **Cette voie de desserte à double sens** formera une boucle qui permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus**.

Une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil des visiteurs pourrait être envisagée au Nord du secteur.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Le **projet d'aménagement du secteur** devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'implantation des constructions devra **privilégier l'orientation des façades définie sur le schéma d'aménagement**. L'**orientation Nord-Ouest – Sud-Est** des façades permettra à toutes les constructions de **profiter des apports solaires** et **garantira une cohérence architecturale** à l'échelle du secteur.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation, la valorisation et l'implantation de haies et d'arbres**, notamment à l'Ouest et au Nord du secteur, principalement afin de **garantir une intimité avec les constructions voisines** et de garantir **l'insertion paysagère**.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf. règlement écrit).

**En matière de gestion des eaux usées, le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif existant rue des Dahlias.**

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Les Gaillards
Description	Superficie	9 398 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	7 500 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	12 à 14 logements
	Densité nette recherchée*	18 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## Orléat - OAP "Les Gaillards" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue des Dalhias à aménager

Voie principale de desserte à créer

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

Orientation conseillée des façades

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 9 398 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 7500 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur

Capacité théorique : 12 à 14 logements

Densité\* : 18 logt/ha soit 555 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



1:1 250

0

50

100 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 10.5. PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL AU LIEU-DIT LES ROBINS

### ■ Contexte et enjeux

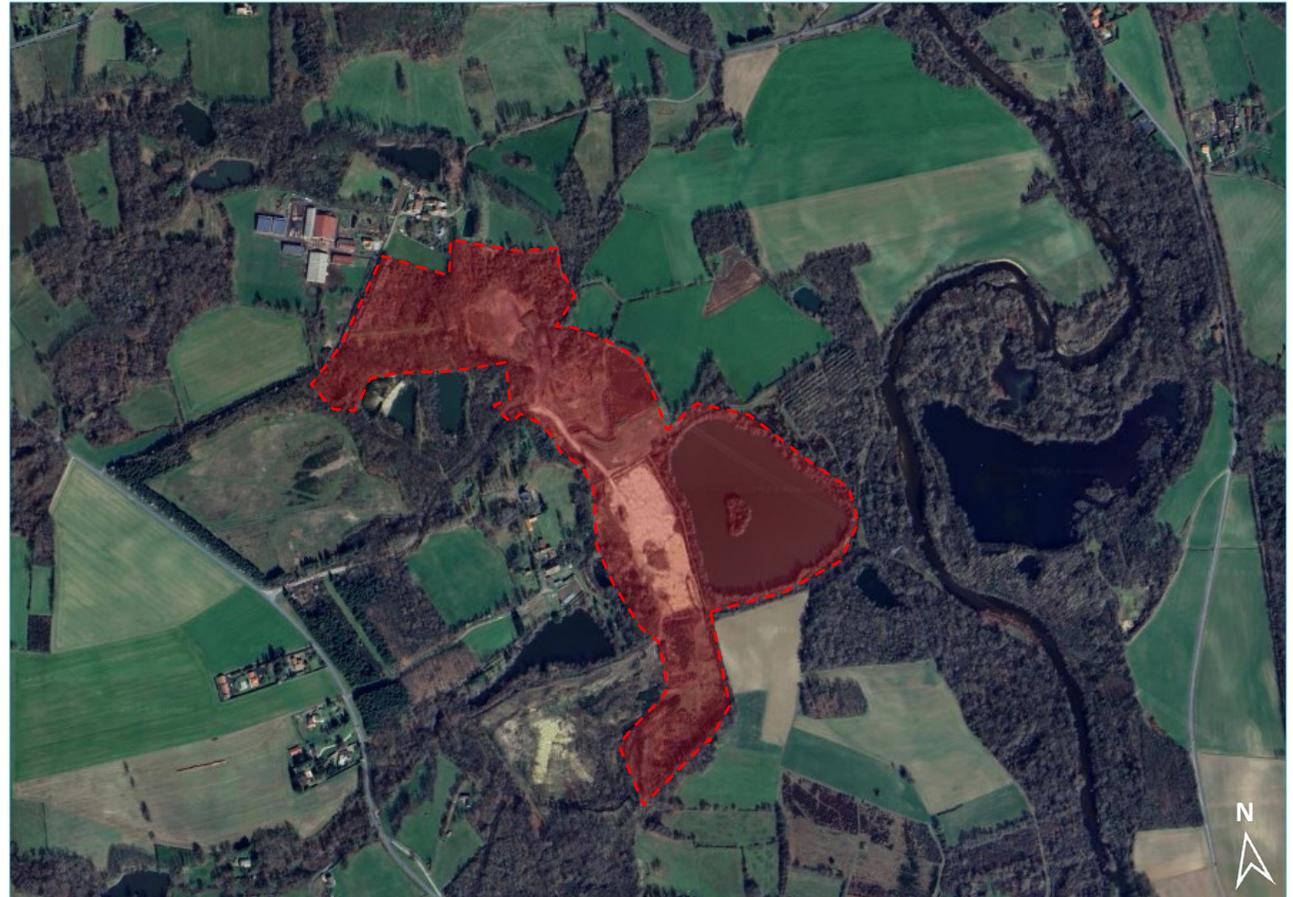
Le secteur est situé au **Nord-Est de la commune d'Orléat**. Il s'étend sur une **surface de 30,3 hectares**.

Situé au lieu-dit les Robins, le site est **desservi par la RD 224** et les **voies existantes de l'ancienne carrière**.

Le site se situe dans la vallée de la Dore, et est marqué par la **présence de zones humides et de boisements**. Historiquement, le site était occupé par l'agriculture et les haies bocagères. Puis à partir des années 1990, le site est **exploité en carrière d'extraction** de sables et graviers, et plusieurs plans d'eau apparaissent. Les **activités de carrières ont cessé en 2021**, la végétation s'est densifiée sur l'ensemble du site, et un des plans d'eau a été comblé.

Le site a pour **vocation d'accueillir un parc photovoltaïque au sol et flottant**, projet qui constitue une opportunité pour développer la production d'énergies renouvelables et contribuer à renforcer l'engagement de la commune en matière de transition énergétique.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Npv** « *Secteur de la zone naturelle dédiée à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol* ».



Vue aérienne du secteur "Parc photovoltaïque" - © Google Earth

**Le site évite toute parcelle agricole ou sylvicole**, puisqu'il s'implante sur les **espaces anciennement exploités par les carrières**. Aussi, le projet n'engendre **pas de contrainte supplémentaire pour l'agriculture ou la sylviculture**.

**La totalité du site est bordée par un cordon boisé épais**, composé de feuillus ou de résineux, qui occultent en grande partie les vues sur et depuis le site. De même, les **accès et voies riveraines sont bordées de franges boisées épaisses** et limitent quasi-totalement les covisibilités. Le seul point de covisibilité se situe le long du chemin de Chabrol, au niveau de la trouée créée par le passage de la ligne haute tension.

Le déboisement du site nécessaire à l'installation des panneaux photovoltaïques pourrait ouvrir quelque peu les horizons sur le futur parc. Néanmoins, l'implantation d'une centrale photovoltaïque est parfaitement réversible dans le paysage, celui-ci retrouvant son état initial après le démantèlement du parc.



Photo de la situation actuelle au niveau du chemin de Chabrol. Source : étude d'impact Corieaulys

Le site, de par sa proximité avec la vallée de la Dore et les milieux qui le composent, accueille une **riche biodiversité ordinaire**. Le site, en plus des espaces déjà artificialisés liés aux anciennes activités extractives, comprend des **boisements, des haies, et des zones humides** qui sont les habitats privilégiés de nombreuses espèces : amphibiens, chiroptères, oiseaux, poissons... **Les enjeux écologiques du projet restent globalement faibles** car la **qualité du site est déjà dégradée**, les zones écologiques à plus forts enjeux sont évitées ; de plus les alentours du site plus favorables à la biodiversité sont préservés (haies bocagères, vallée de la Dore, boisements, ripisylves...).

## ■ Vocation des espaces

Le site a pour vocation d'accueillir une **centrale photovoltaïque au sol et flottante** sur une emprise d'environ 30 hectares.

Le projet s'implantera en priorité sur les emprises des anciennes carrières et sur le plan d'eau principal. L'aménagement du site se fera dans le cadre d'un projet global qui doit permettre notamment de :

- Développer la **production d'énergies renouvelables** ;
- **Réemployer un site en friche** ayant une faible valeur agricole, forestière et/ou naturelle, et un faible impact paysager.

Le site accueillera également un **poste de livraison** et cinq **postes de transformation**. Un **point d'aspiration incendie** sera mis en place au niveau du plan d'eau principal.

Une ligne électrique 63kV traverse le site, et deux pylônes sont implantés sur le site d'OAP. Le projet devra **maintenir la possibilité d'intervention des services RTE sur la ligne électrique 63 kV et ses pylônes**.

		Secteur Parc photovoltaïque
Description	Superficie	31,3 ha
	Zone	Npv
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'aménagement (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'aménagement	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Panneaux solaires au sol et flottant Cf. règlement écrit Npv

## ■ Principes de desserte

Les principes de déplacement retenus sont les suivants :

- **L'accès principal au site s'effectuera depuis la RD 224**, à partir de l'accès existant de l'ancienne carrière.
- Un accès secondaire pourra être aménagé sur le chemin de Chabrol afin de favoriser l'aménagement du secteur Nord du parc et son entretien, dès lors que cela n'engendre pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (hameau de Chabrol).

**La desserte interne du site sera aménagée à partir des voies et pistes existantes.** Le maillage pourra être complété selon les besoins du projet.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

En matière de mise en valeur des continuités écologiques il s'agit de :

- **Prioriser l'implantation du projet sur les parties planes** et respecter au plus près le terrain naturel en réutilisant notamment les chemins et pistes existants. Si les secteurs de fortes pentes ne peuvent ponctuellement être évités, respecter au plus près le terrain naturel en s'appuyant sur les courbes de niveaux et revégétaliser immédiatement les terrains décapés ;
- **Eviter autant que possible l'imperméabilisation des zones humides.** Lorsque le parc ne peut totalement éviter les zones humides, les installations techniques sont, dans la mesure du possible, positionnées en zones non humides ;
- **Maintenir la ressource alimentaire et les fonctionnalités du plan d'eau** qui accueillera le parc flottant. **Préserver autant que possible les berges des plans d'eau ;**
- **Garantir la continuité hydraulique des cours d'eau** présents sur le site et **protéger les ripisylves existantes ;**
- Aménager les pistes et plateformes à créer en **matériaux perméables** (GNT) sans aucun recours à des revêtements bitumineux. Veiller à ce qu'elles ne modifient pas l'écoulement des eaux en assurant leur transparence hydraulique ;
- Favoriser et **maintenir la végétation herbacée** (quand les sols le permettent) dans l'enceinte du parc ;
- **Conserver tant que possible les espaces boisés et les haies existantes sur et en bordure de site ;**
- **Installer des clôtures perméables à la faune** afin de limiter le cloisonnement des milieux naturels.

En matière d'intégration paysagère il s'agit de :

- **Préserver au maximum les cordons boisés existants** en bordure de site et à proximité (le long des voies d'accès et à proximité des lieux d'habitation) pour limiter les covisibilités avec le voisinage et la RD 224 ;
- **Favoriser**, selon le motif paysager existant du secteur, **des aménagements discontinus** plutôt que de grandes surfaces d'un seul tenant.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

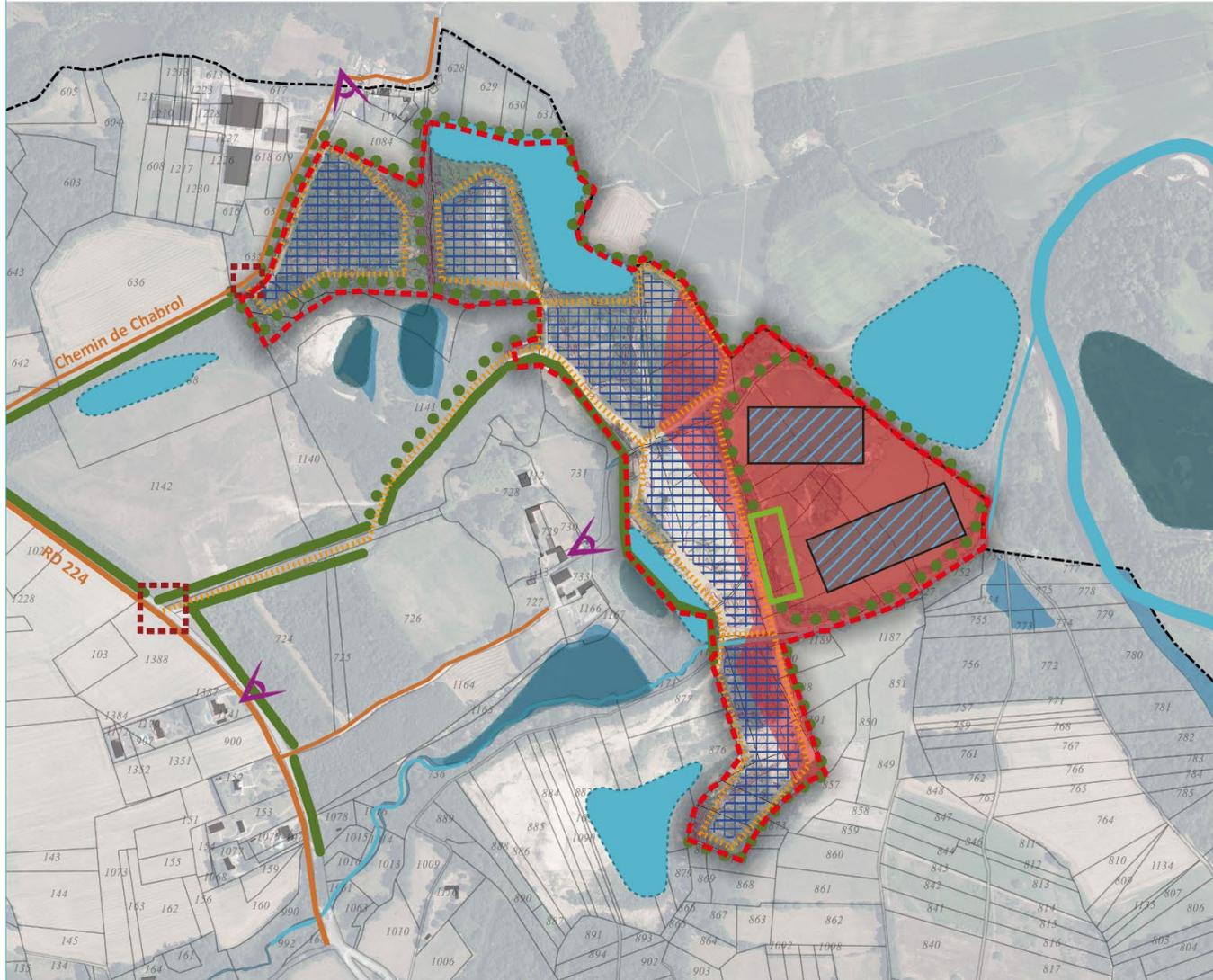
En matière de risques, L'aménagement du secteur devra **prendre en compte l'aléa inondation lié à la Dore** identifié dans l'atlas des zones inondables de la Dore.

Aucun autre risque n'est à noter sur ce secteur.

En matière de nuisances, l'aménagement du secteur ne prévoyant pas de constructions majeures et irréversibles, aucune disposition spécifique n'est à respecter.



## Orléat - OAP "Parc photovoltaïque" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES

- Zone d'implantation des panneaux photovoltaïques au sol
- Zone d'implantation du parc photovoltaïque flottant
- Zone technique sur les berges du plan d'eau (mise à l'eau + aspiration SDIS)

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voies d'accès des riverains
- Desserte interne du site à aménager à partir des pistes et voies existantes
- Accès principal au site (RD224)
- Accès secondaire (chemin de Chabrol)

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Covoisibilités à soigner avec les riverains
- Cordon boisé à conserver pour limiter les covoisibilités
- Haies ou bosquets existants à conserver pour maintenir les continuités écologiques
- Plans d'eau à protéger
- Zones humides à protéger
- Cours d'eaux et ripisylves à protéger

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

- Prendre en compte l'aléa inondation lié à la Dore sur le Sud-Est du secteur

### CHIFFRES CLES :

- Emprise de l'OAP : 30,3 ha
- Destination de la zone : Parc photovoltaïque terrestre et flottant



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google Satellite



## 10.6. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 2 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des secteurs urbanisables à vocation résidentielle au sein de zones urbaines (Uc). Ces 2 sites représentent une surface totale de 8 828 m<sup>2</sup> :

- Le secteur « **Chez Dalmas** », d'une superficie de 3 664 m<sup>2</sup>, se situe au Sud du bourg d'Orléat, au sein du village de Chez Dalmas, il correspond à un secteur en densification bordé par des maisons individuelles et parcelles agricoles. Il est desservi par la rue des Lauriers. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée ;
- Le secteur « **Impasse des Rollins** » s'étend sur une surface de 5 164 m<sup>2</sup> et se situe dans une extension urbaine de la commune, entre le bourg et le quartier à vocation résidentielle constitué d'habitat pavillonnaire à l'Est. Il correspond à un secteur en densification et est bordé par des maisons individuelles ;

L'OAP implique sur chaque site délimité un objectif de densité vertueux (20 logts/ha), tout en cherchant à assurer la cohérence architecturale et paysagère (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Chez Dalmas	Secteur Impasse des Rollins
Description	Superficie	3 664 m <sup>2</sup>	5 164 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	2 880 m <sup>2</sup>	4 100 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 6 logements	7 à 9 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha	20 logements / ha



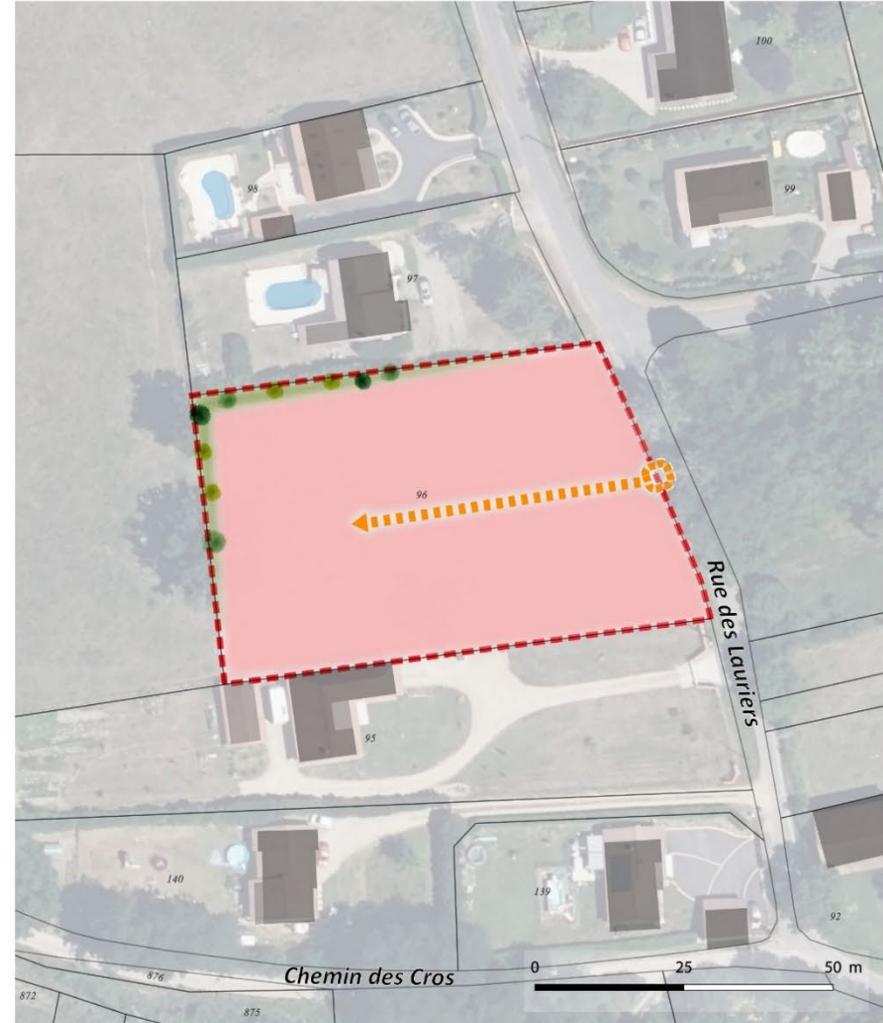
## Orléat - OAP multi-sites : secteur "Chez Dalmas"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie principale de desserte à créer
- Accès sécurisé au secteur à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver





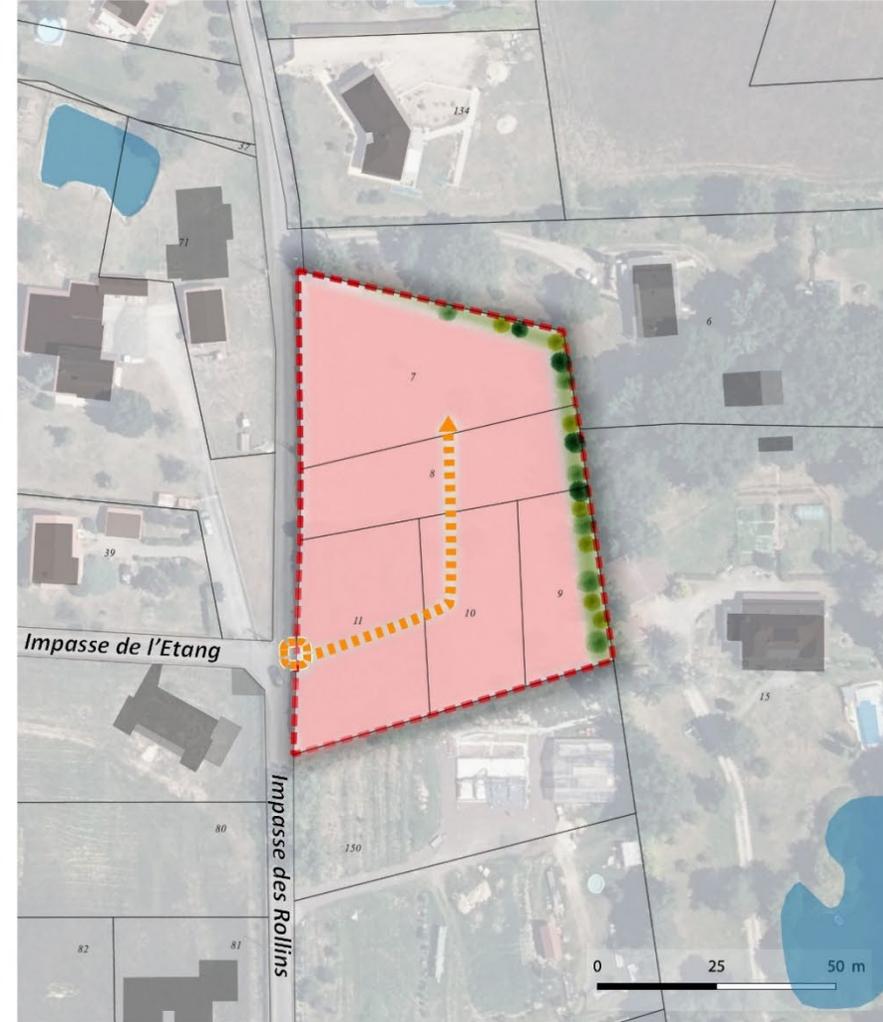
## Orléat - OAP multi-sites : secteur "Impasse des Rollins"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie principale de desserte à créer
- Accès sécurisé au secteur à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver



## 11. PESCHADOIRES

### 11.1. ROUTE DE BILLOM

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé à l’**Ouest de la RD212** (Route de Billom), au Sud-Ouest de Peschadoires. Il s’étend sur une **surface de 11 114 m<sup>2</sup>**. Environ 10 000 m<sup>2</sup> sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé dans un **quartier urbain peu dense à vocation résidentielle**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** au Sud et au Nord et par des **parcelles agricoles et des boisements** à l’Ouest. La voie ferrée passe également à l’Ouest. Le secteur est **desservi par la route de Billom** ainsi que par **l’impasse des Hirondelles**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est classé **en 1AUC** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l’habitat ».

Une **légère pente**, depuis le centre du secteur vers le Nord-Ouest, est à prendre en compte dans l’aménagement du secteur, notamment dans la gestion des eaux pluviales. Aucune autre contrainte d’aménagement n’est à noter. Le secteur est **bordé par une haie** au Sud-Est. Aucun arbre n’est présent sur la parcelle. **La présence d’une zone humide au Nord est un enjeu à souligner**.

L’**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère** du quartier.



Prise de vue aérienne du secteur "Route de Billom" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** (ou groupé) sur l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 15 à 16 logements, soit 20 logements/ha.**

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

## ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne depuis la route de Billom** qui se séparera ensuite pour desservir le Sud-Ouest et le Nord-Ouest du secteur. Cette voie de desserte permettra de desservir l'ensemble des lots. Au Sud-Ouest, elle se terminera par une **aire de retournement**. Au Nord-Ouest, la voie de desserte se terminera par une **poche de stationnement** importante.

D'autres **poches de stationnement** pourront être aménagées et seront principalement **dédiées à l'accueil des visiteurs**.

**Un accès aux fonds de parcelles** en continuité de l'impasse des Hirondelles devra être préservé.

Une **liaison douce vers l'impasse des Hirondelles** est à prévoir depuis la voie de desserte principale.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Route de Billom
Description	Superficie	11 114 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	8 300 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	15 à 16 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**.

L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est. Une marge de recul végétalisée de 5 m minimum par rapport à la D212 devra être respectée dans l'implantation de l'ensemble des constructions.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment en limite Sud-Est du secteur, principalement afin de **garantir une intimité avec les constructions voisines** et de garantir l'**insertion paysagère**. Des **porosités visuelles** vers les espaces agricoles et naturels à l'Ouest devront être garanties.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

- La **gestion des eaux pluviales** en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;
- La **création d'un bassin de rétention** dimensionné pour l'opération permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'emplacement du bassin de rétention est localisé à titre indicatif ; lors de son aménagement, il conviendra de veiller à une localisation adaptée aux problématiques techniques et générant un minimum de nuisances vis-à-vis des riverains.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé à l'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur. A noter qu'une canalisation TMD (transport de matières dangereuses) passe à proximité de la parcelle. Il conviendra de prendre en compte la servitude de risque associée à ce tracé afin d'assurer la compatibilité du projet d'aménagement avec ce risque.



## Peschadoires - OAP "Route de Billom" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

- Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur et/ou groupé

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès routier unique au secteur - Connexion sécurisée à la Route de Billom à aménager
- Voies principales de desserte à créer
- Aire de retournement à créer
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- Aménager une liaison douce vers l'impasse des Hironnelles
- Garantir un accès aux fonds de parcelles

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Créer un filtre végétal (haies champêtres, plantations arbustives)
- Assurer des porosités physiques vers les espaces naturels à l'Ouest
- Marge de recul végétalisée (5m minimum)

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

- Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'un bassin de rétention dimensionné pour l'opération (emplacement indicatif)

### CHIFFRES CLES :

Périètre de l'OAP : 11 114 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 8 300 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 25 % correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur

Capacité théorique : 15 à 16 logements

Densité\* : 20 logt/ha soit 500 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 11.2. LES NOYERS

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Les Noyers** » est situé à l'Est de la RD 212 (Route de Billom), au Sud-Ouest du bourg de Peschadoires. Il s'étend sur une surface de **8 670 m<sup>2</sup>**. La totalité du site est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Localisé dans un **quartier urbain peu dense**, le site est **bordé par des maisons individuelles** à l'Ouest et au Sud et par des **prairies et des boisements** à l'Est et au Nord. Le secteur est **desservi par la route de Billom et par la rue de la Liberté**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est classé en **1AUc « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat »**.

Le secteur est globalement **plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. Au Nord du secteur, environ **350 m<sup>2</sup>** sont concernés par un **emplacement réservé** pour garantir le droit de passage vers les parcelles à l'Est.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur "Les Noyers" - ©Campus Développement

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** sur la majeure partie du secteur **et des formes d'habitat individuel groupé au Nord du secteur** ;
- Atteindre la **capacité indicative de 15 à 16 logements, soit 20 logements/ha** ;
- Garantir **environ 50% de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété), en particulier dans la partie dédiée à l'habitat groupé.

## ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne depuis la route de Billom** qui se terminera par une **aire de retournement** et permettra de desservir l'ensemble des lots.

**Deux accès individuels** pour les lots **joutant la rue de la Liberté** sont possibles. L'aménagement du secteur devra prévoir des **poches de stationnement**, principalement dédiées à **l'accueil des visiteurs**.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est. Une marge de recul végétalisée de 5 m minimum par rapport à la D212 devra être respectée dans l'implantation de l'ensemble des constructions.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation, la valorisation et l'implantation de haies et d'arbres**, notamment à l'Est du secteur, principalement afin de **garantir l'insertion paysagère** du projet. Un recul des constructions vis-à-vis du bosquet (5m) est à respecter afin de conserver la lisière et d'éviter les risques liés aux chutes d'arbres.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et au parking **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur. A noter qu'une canalisation TMD (transport de matières dangereuses) passe à proximité de la parcelle. Il conviendra de prendre en compte la servitude de risque associée à ce tracé afin d'assurer la compatibilité du projet d'aménagement avec ce risque.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Les Noyers
Description	Superficie	8 670 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	6 650 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	12 à 14 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha
	Mixité sociale	50 %



## Peschadoires - OAP "Les Noyers" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

Secteur privilégié pour l'habitat individuel groupé/intermédiaire (maisons mitoyennes, en bandes...)

Emplacement réservé pour la création d'un droit de passage vers les parcelles situées à l'Est de l'emprise de l'OAP

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier principal au secteur - Connexion sécurisée à la Route de Billom à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

Accès individuels sécurisés à créer depuis la rue de la liberté

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

Marge de recul végétalisée (5m minimum)

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 8 670 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 6 650 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de la zone correspondant à l'emplacement réservé et de 20% de la surface restante de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : 12 à 14 logements

Densité\* : 20 logt/ha soit 500 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)

### 11.3. ROUTE DE CLERMONT

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé **au cœur du bourg de Peschadoires**, au bord de la D2089 (Route de Clermont). Il s'agit d'une « *dent creuse* » qui s'étend sur une **surface de 3 820 m<sup>2</sup>** ; elle n'est pas identifiée au RPG 2023.

Situé dans un **quartier urbain dense à vocation mixte**, le site est **bordé par des maisons individuelles** au Sud et par des **bâtiments à usage artisanal et de services** (garage automobile, cabinet médical). Le secteur est uniquement **desservi par la Route de Clermont**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Ua** « *Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques* ».

Le secteur est globalement **plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. Le site demeure peu entretenu. Récemment, trois habitations ont été bâties au Nord du secteur.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et la **qualité paysagère du quartier**.

#### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** pour l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 5 à 6 logements, soit 20 logements/ha** ;

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce territoire.



Photographie aérienne du secteur "Route de Clermont" - ©Google Earth

### ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne** depuis la **Route de Clermont**. Cette voie se terminera par une **aire de retournement** et permettra de **desservir l'ensemble des lots**, situés de part et d'autre de la voie. L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement**, principalement dédiée à l'accueil des visiteurs.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'implantation des constructions devra **privilégier l'orientation des façades définie sur le schéma d'aménagement**. L'**orientation Est-Ouest** des façades permettra à toutes les constructions de **profiter des apports solaires** et **garantira une cohérence architecturale** à l'échelle du secteur.

Une **marge de recul végétalisée de 5 m** minimum par rapport à la D2089 devra être respectée dans l'implantation de l'ensemble des constructions.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation, la valorisation et l'implantation de haies et d'arbres**, notamment à l'Ouest du secteur, principalement afin de **garantir une intimité avec les constructions voisines** et de garantir **l'insertion paysagère**.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et au parking **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.

		Secteur Route de Clermont
Description	Superficie	3 820 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	3 000 m <sup>2</sup>
	Zone	Ua
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	5 à 6 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...



## Peschadoires - OAP "route de Clermont" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier unique au secteur - Connexion sécurisée à la Route de Clermont à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer un filtre végétal (haies champêtres, plantations arbustives)

Marge de recul végétalisée (5m minimum)

Orientation privilégiée des façades

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 3 820 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 3 000 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur

Capacité théorique : 5 à 6 logements

Densité\* : 20 logt/ha soit 500 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



1:1 250



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 11.4. IMPASSE DE LA PRADEIRA

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé à l’Ouest de l’impasse de la Pradeira, dans le **bourg de Peschadoires**. Le site s’étend sur une **surface de 6 380 m<sup>2</sup>**. L’ensemble du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé dans un **quartier urbain peu dense à vocation résidentielle**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** à l’Est et au Sud et par des **parcelles à usage agricole** et des **haies arborées** au Nord et à l’Ouest. Le secteur est **uniquement desservi par l’impasse de la Pradeira**, accessible depuis la rue de Pezzaze au Sud.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Uc** « Zone urbaine à dominante d’habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».

Une **pente marquée depuis l’alignement d’arbres à l’Ouest vers l’Est** est à noter et devra être prise en compte dans l’aménagement du secteur. Le secteur est bordé au Nord partiellement et à l’Ouest par des **haies arborées** qu’il conviendra de préserver.

L’**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes**, la **préservation des corridors écologiques** et la **qualité paysagère du quartier**. Un projet de lotissement est en cours sur ce secteur.

### ■ Programmation urbaine

L’aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d’une opération d’ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d’habitat individuel pur** pour l’ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 6 logements**, soit **13,3 logements/ha** ;

La mixité sociale n’est pas règlementée sur ce secteur.



Prise de vue aérienne du secteur "Impasse de la Pradeira" - ©Campus Développement

## ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne** depuis **l'impasse de la Pradeira**. Cette voie permettra de desservir l'ensemble des lots prévus et se terminera par une **aire de retournement**. Au vu du faible nombre de logements et des contraintes techniques, aucun stationnement autre que ceux au sein des lots (cf règlement écrit) n'est imposé.

Au Nord de l'accès prévu, un **accès aux fonds de parcelles agricoles** devra être **garanti** dans le cadre du projet d'aménagement.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment en limite Ouest du secteur, principalement afin de garantir **l'insertion paysagère** et la **préservation des continuités écologiques**.

Des jardins d'agrément, hors zone constructible, sont prévus au Nord du secteur.

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **création d'une noue paysagère drainante dimensionnée pour l'opération** permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'**emplacement**, de préférence le long de la voie de desserte créée, **sera adapté aux contraintes techniques du projet** pour **garantir l'écoulement des eaux de ruissellement**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Impasse de la Pradeira
Description	Superficie	6 380 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 500 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 logements
	Densité nette recherchée*	13,3 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## Peschadoires - OAP "impasse de la Pradeira" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier unique au secteur - Connexion sécurisée à l'impasse de la Pradeira à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

Conserver l'accès aux fonds de parcelles

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

Noeue paysagère drainante engazonnée à développer

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 6 380 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 4 500 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 30 % correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur

Capacité théorique : 6 logements

Densité\* : 13,3 logt/ha soit 750 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 11.5. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 5 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des secteurs urbanisables à vocation résidentielle au sein de zones urbaines (Uav, Ub et Uc). Ces 5 sites représentent une surface totale de 1,75 ha :

- Le secteur « **Lacheix** », d'une superficie de **4 393 m<sup>2</sup>**, se situe au Sud du bourg de Peschadoires, au cœur du village de Lacheix et correspond à un **secteur en densification** bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la voie communale. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée ;
- Le secteur « **Chemin de Bournon** » s'étend sur une **surface de 2 496 m<sup>2</sup>** et se situe dans le village de Bournon situé au Sud du bourg de Peschadoires. Il correspond à un **secteur en densification** bordé par des maisons individuelles et des parcelles agricoles. Il est desservi par une voie communale ;
- Le secteur « **Chemin des Mésanges** » s'étend sur une **surface de 3 322 m<sup>2</sup>** et se situe à l'Ouest du bourg, au sein d'un quartier urbain à vocation mixte. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par le chemin des Mésanges ;
- Le secteur « **Route de Maringues** » s'étend sur une **surface de 3 814 m<sup>2</sup>** et se situe au Nord du bourg, au sein d'un quartier urbain à vocation mixte. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la D224 (Route de Maringues) ;
- Le secteur « **Chemin des Amoureux** », d'une superficie de **3 429 m<sup>2</sup>**, se situe dans le bourg de Peschadoires, au sein d'un quartier urbain à vocation mixte. Il correspond à une **extension urbaine** et est bordé par des maisons individuelles et des espaces naturels. Il est desservi par le chemin des Amoureux.

L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (20 à 30 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

**Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.**

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Lacheix	Secteur Chemin de Bournon	Secteur Chemin des Mésanges	Secteur Route de Maringues	Secteur Chemin des Amoureux
Description	Superficie	4 393 m <sup>2</sup>	2 496 m <sup>2</sup>	3 322 m <sup>2</sup>	3 814 m <sup>2</sup>	3 429 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	3 500 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	2 650 m <sup>2</sup>	3 050 m <sup>2</sup>	2 750 m <sup>2</sup>
	Zone	Uav	Uc	Uc	Uc	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme				
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✓	✗	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✗	✓	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat intermédiaire ou collectif	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 à 7 logements	3 à 4 logements	4 à 5 logements	8 à 10 logements	4 à 5 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha	20 logements / ha	20 logements / ha	30 logements / ha	20 logements / ha



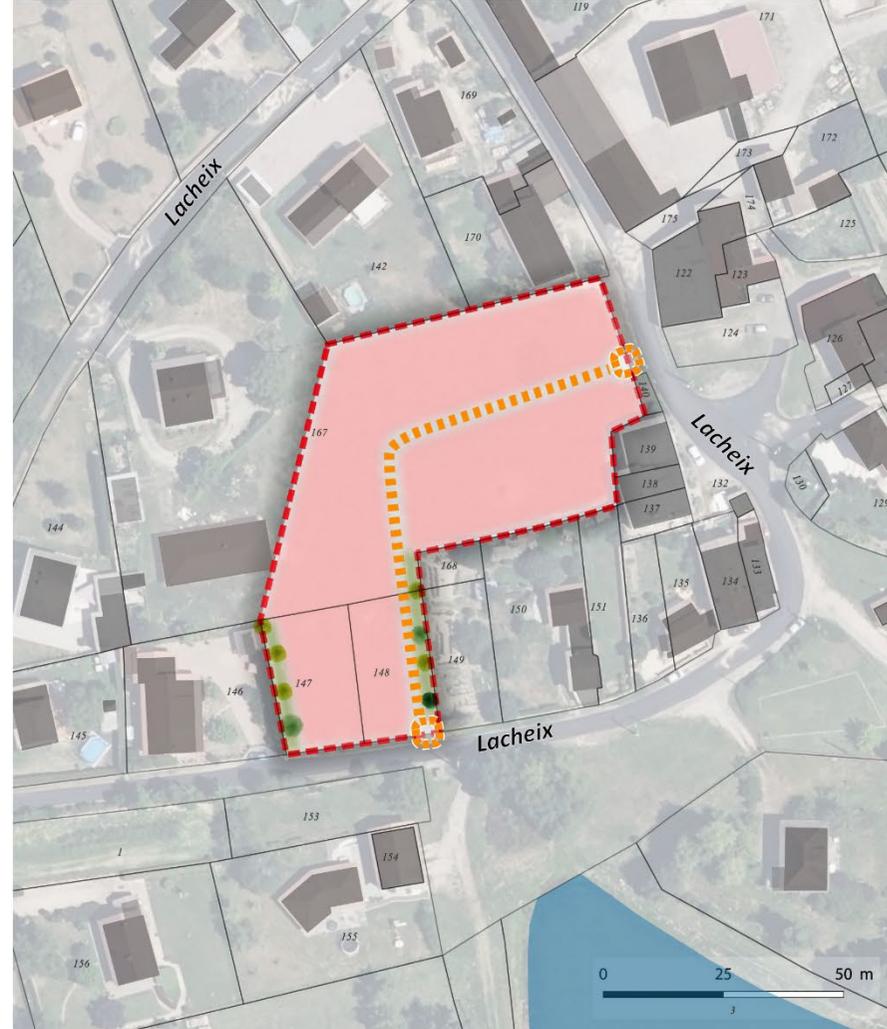
## Peschadoires - OAP multi-sites : secteur "Lacheix"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie principale de desserte à créer
- Accès sécurisés au secteur à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver





## Peschadoires - OAP multi-sites : secteur "chemin de Bournon"



Localisation

Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Accès individuels sécurisés à créer
- Conserver un accès aux parcelles agricoles

Filtre végétal arboré à développer et à préserver





## Peschadoires - OAP multi-sites : secteur "chemin des Mésanges"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



-  Voie principale de desserte à créer
-  Accès sécurisé au secteur à aménager

-  Filtre végétal arboré à développer et à préserver

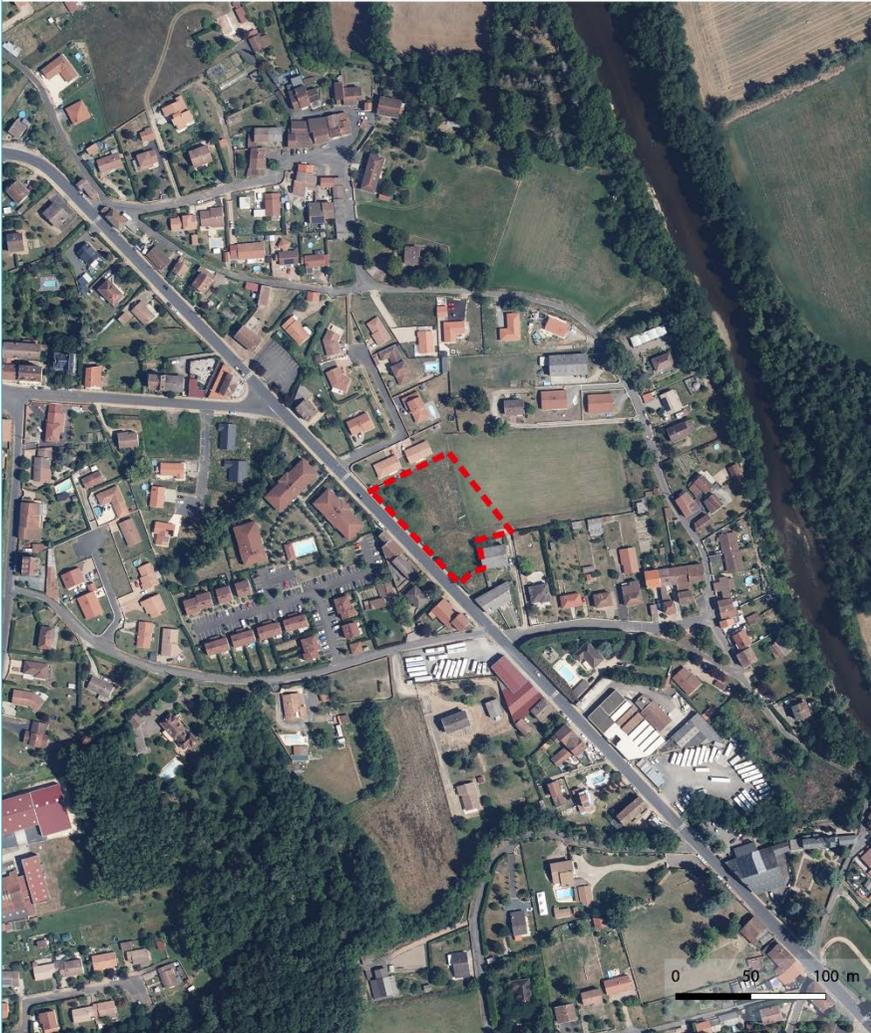




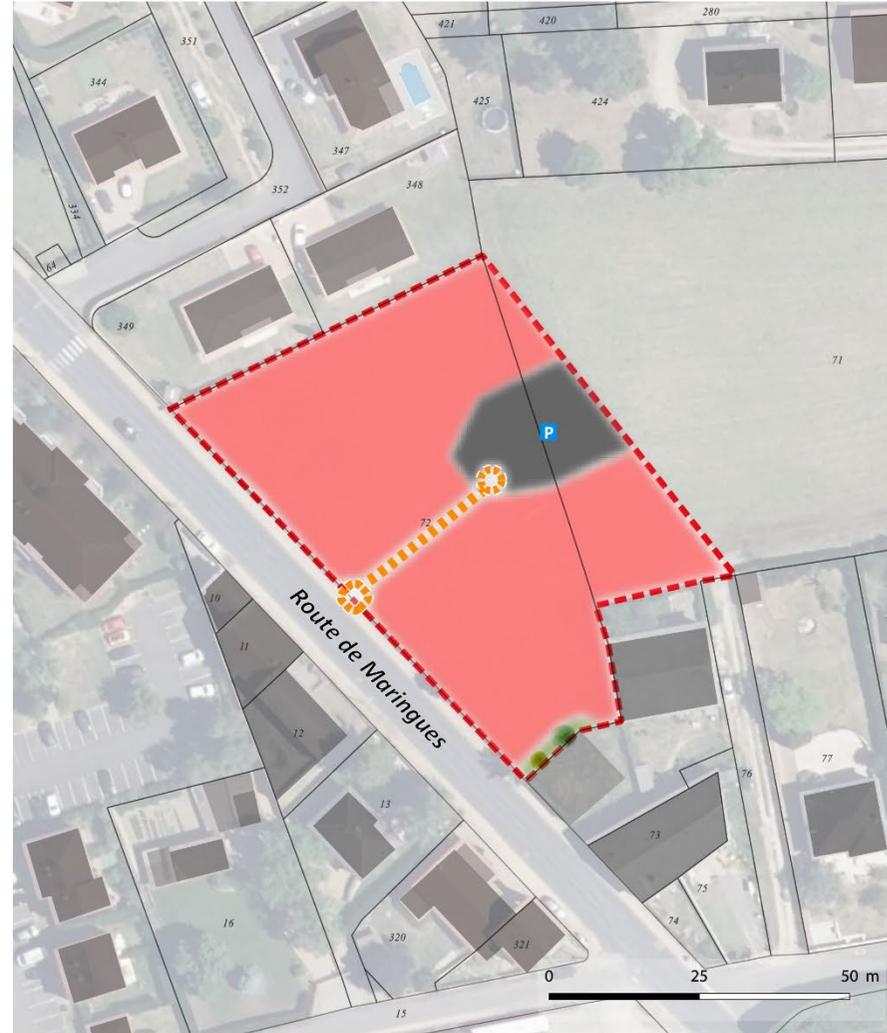
## Peschadoires - OAP multi-sites : secteur "route de Maringues"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Accès sécurisé, voie principale de desserte et aire de retournement à créer  
Secteur dédié à l'habitat intermédiaire ou collectif



Filter végétal arboré à développer et à préserver



Parking à créer





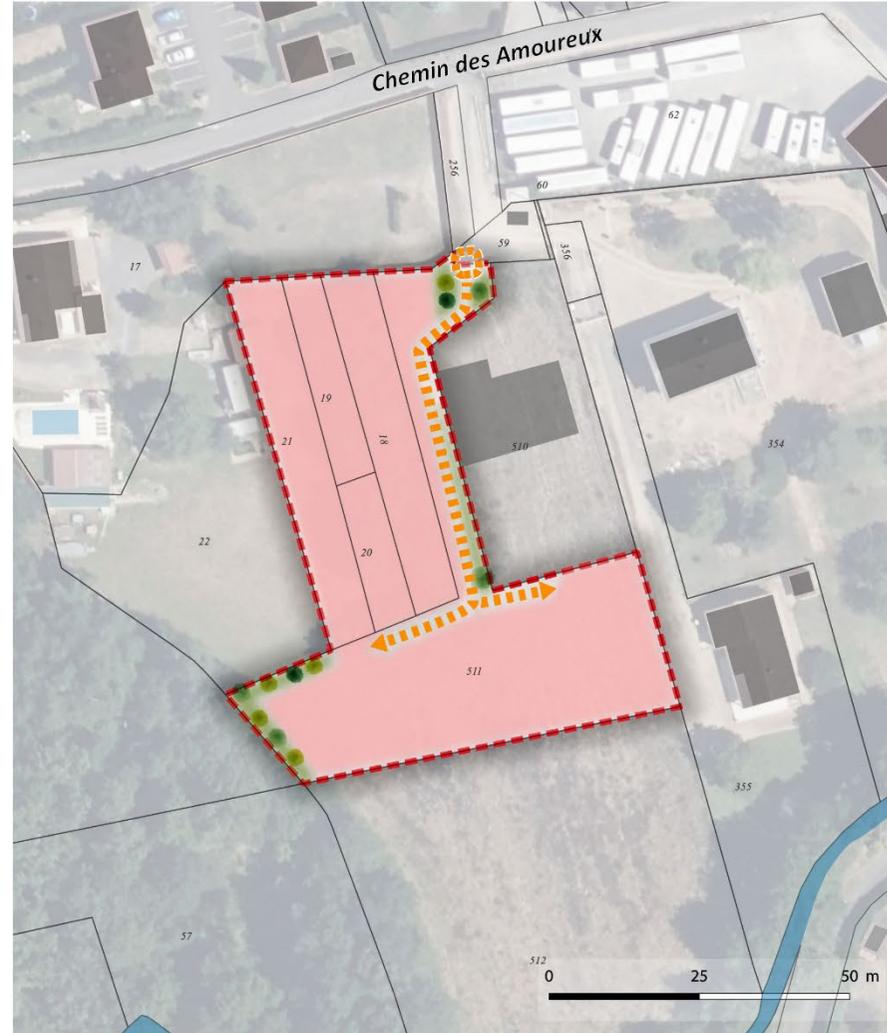
## Peschadoires - OAP multi-sites : secteur "chemin des Amoureux"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie principale de desserte à créer
- Accès sécurisé au secteur à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver



## 12. RAVEL

### 12.1. LES COURTIOUX

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Les Courtioux** » constitue une extension urbaine d'une **superficie de 5 405 m<sup>2</sup>** au Sud du village des Courtioux, un des principaux villages de la commune de Ravel. Les Courtioux est composé d'un noyau urbain traditionnel dense auquel se rattachent quelques pavillons récents.

Le secteur soumis à OAP se situe en **continuité de cette urbanisation**, sur une partie d'une parcelle agricole identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023 comme une culture d'orge.

Le secteur prend la forme d'une bande Ouest-Est d'une profondeur de 38 mètres environ, et présente une pente modérée et régulière inclinée vers l'Ouest.

Le paysage est ouvert en particulier vers l'espace agricole au Sud. La partie haute du secteur (à l'Est) peut bénéficier de perspectives lointaines en direction de la chaîne des Puys.

Le secteur présente un **accès direct sur la RD20**, route reliant Ravel à Lezoux. Un **chemin de desserte privé** longe la limite Nord du secteur pour desservir l'habitation située à l'Est du secteur. Ce tracé pourra structurer la desserte du secteur à urbaniser.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en zone 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».



Prise de vue aérienne du secteur "Les Courtioux" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur pourra être effectué par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d'une opération d'ensemble. **Le découpage des parcelles en drapeau est proscrit.** L'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions pavillonnaires voisines).
- Atteindre la capacité indicative suivante : environ **5 logements** soit **13 logements/ha.**

Il n'est pas attendu de logement social sur ce secteur.

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par l'intermédiaire d'un **accès unique et d'une voie de desserte interne aménagés sur la base de la voie privée existante.** Cette dernière permettra de desservir chaque lot. **Il ne pourra pas être créé plusieurs accès individuels sur la RD20.**

La desserte de l'habitation à l'Est du secteur devra être maintenue. Cette voie pourra également desservir les parcelles enclavées au Nord du secteur.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Le **projet d'aménagement du secteur** devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère.**

L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires et des perspectives paysagères** depuis le Sud et l'Ouest. Ainsi il conviendra de maintenir une **frange végétale le long de la limite Sud du secteur**, tout en gardant des ouvertures visuelles en direction des espaces agricoles et naturels.

**Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD20.** Cette marge de recul restera végétalisée (bande enherbée ou haies arbustives de faible hauteur...).

Afin de garantir l'insertion paysagère du secteur et l'intimité de chacun par rapport aux constructions avoisinantes, **les franges végétales encadrant le secteur au Nord et à l'Est pourront être conservées ou renforcées** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales...).

		Secteur Les Courtioux
Description	Superficie	5 405 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	3 780 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 5 logements
	Densité nette recherchée*	13 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

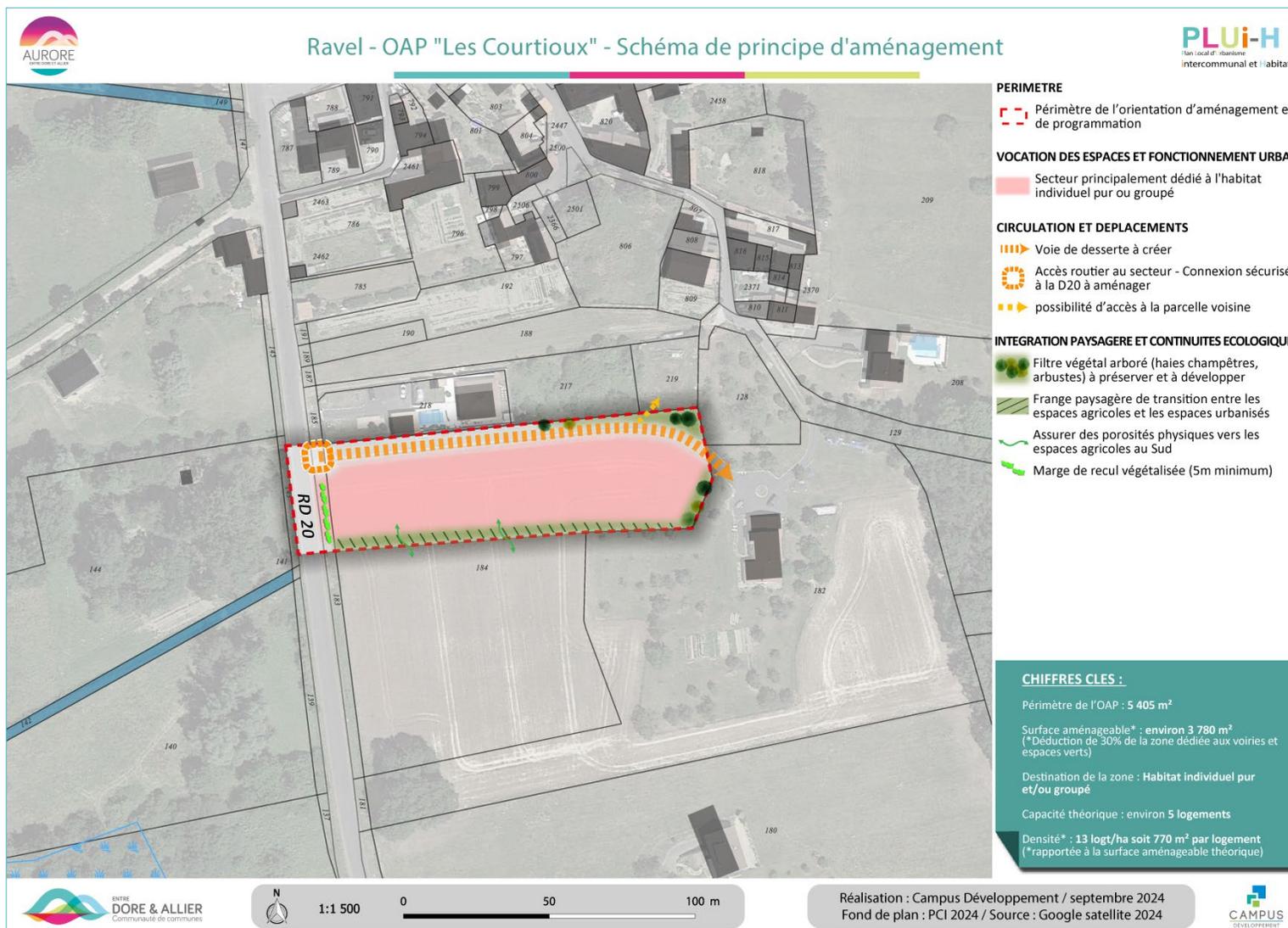
*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

La **gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. règlement écrit).

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du village.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.



## 12.2. RUE DU BREUIL

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Rue du Breuil** » constitue une extension urbaine d'une **superficie de 5 540 m<sup>2</sup>** à l'Est du centre-bourg de Ravel, composé d'un habitat traditionnel dense et d'une certaine qualité patrimoniale.

Le **château de Ravel**, classé Monument Historique et patrimoine remarquable majeur du territoire, surplombe le village et **les covisibilités sont à prendre en compte**.

Le secteur s'insère également au contact :

- Au Nord, d'une zone d'équipements communaux (terrains de tennis et de basket et espace de stationnement) ;
- Au Sud, d'un petit lotissement composé de 8 lots de maisons individuelles.

Le secteur se situe **en entrée de village Est de Ravel, le long de la rue du Breuil**, route de desserte locale secondaire, au trafic peu important. Une haie arbustive et un fossé marquent l'interface entre cette voie et le secteur soumis à OAP.

Le terrain est identifié au RPG 2023 comme une prairie enherbée. Ses limites sont matérialisées par des clôtures peu entretenues qui filtrent partiellement les vues.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue du Breuil" - ©Campus Développement

Le terrain est plat mais est caractérisé par la **présence d'une mare à l'intérieur du secteur le long de sa limite Est, qui devra être préservée lors de l'aménagement**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en zone 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions pavillonnaires voisines).
- Atteindre la capacité indicative suivante : **6 logements** soit **15 logements/ha**.

Il n'est pas attendu de logement social sur ce secteur.

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par l'intermédiaire d'un **accès unique sur la rue du Breuil et d'une voie de desserte médiane à double sens**. Cette voie se terminera par une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette calibrée pour la manœuvre des véhicules légers.

**Il ne pourra pas être créé plusieurs accès individuels sur la rue du Breuil.**

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Le **projet d'aménagement du secteur** devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**.

L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

Afin de garantir l'insertion paysagère du secteur, **un filtre végétal le long de la rue du Breuil pourra être conservé** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales...).

**La mare interne au secteur devra être préservée de tout aménagement.**

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

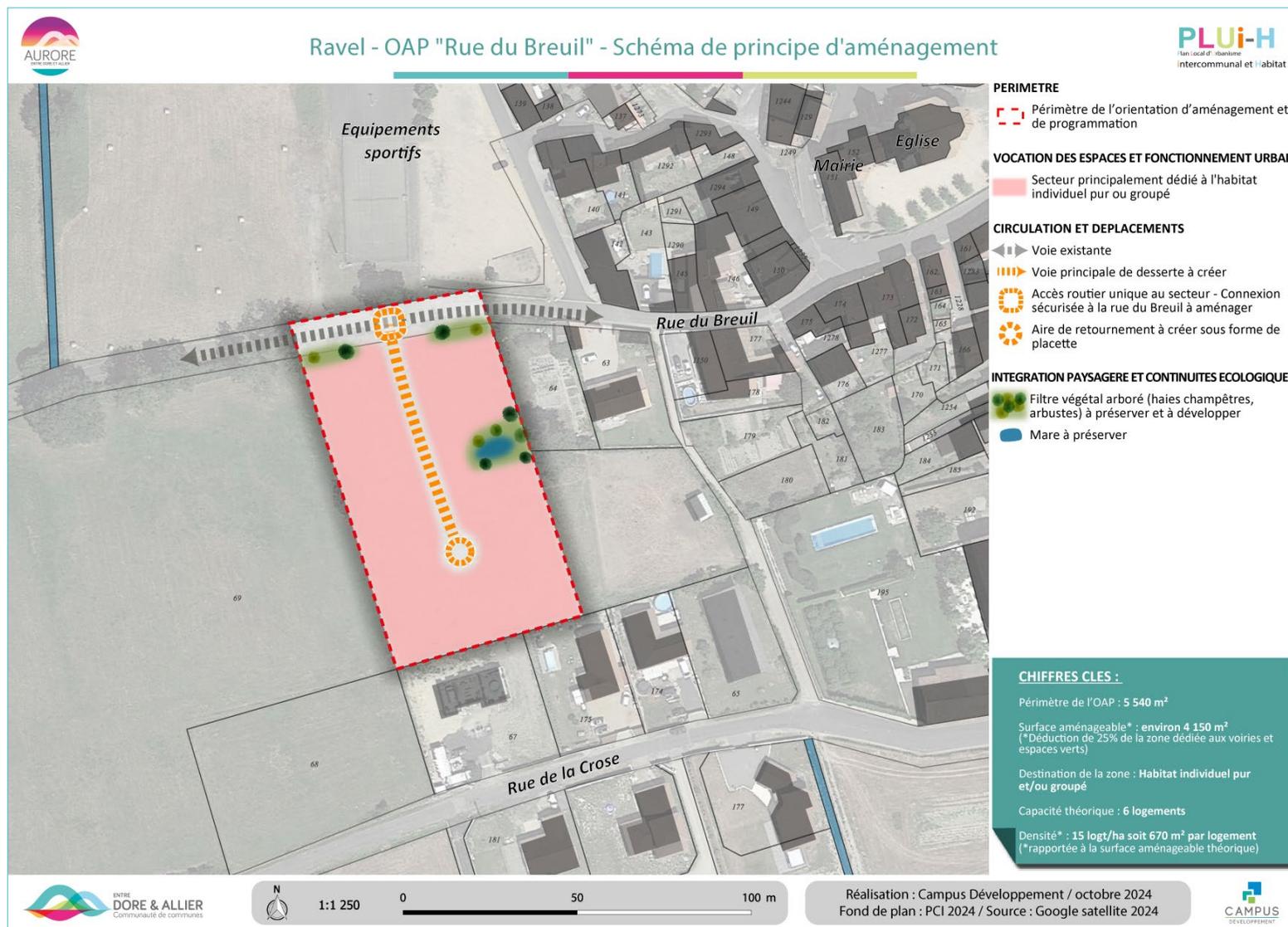
		Secteur Rue du Breuil
Description	Superficie	5 540 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 150 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf. règlement écrit).

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du village.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



## 12.3. RUE DE LA CROSE

La présente **OAP simplifiée** concerne le **secteur** situé au croisement de la rue de la Crose et de la D20, dans le bourg de Ravel. Il est classé en **Ua et Uc** au sein du règlement graphique. Le secteur, d'une **superficie de 3 295 m<sup>2</sup>**, correspond à un **secteur en densification bordé par des maisons individuelles**.

L'OAP implique un **objectif de densité vertueux** (15 logts/ha, soit 4 logements), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

Des **principes de desserte et d'intégration paysagère** viennent préciser le futur aménagement de ce secteur.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue de la Crose
Description	Superficie	3 295 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	2 700 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc et Ua
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha



## Ravel - OAP "Rue de la Crose"



### Localisation



### Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Accès individuels mutualisés à aménager
- Muret en pierre à préserver

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver
- Bâti en pisé à préserver



## 13. SAINT-JEAN-D'HEURS

### 13.1. IMPASSE GUILLAUME ALDEBERT

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Impasse Guillaume Aldebert* » constitue une extension urbaine d'une **superficie de 6 045 m<sup>2</sup>** au nord du bourg de Saint-Jean-d'Heurs.

Il se situe en **continuité de l'urbanisation** établie le long de l'impasse Guillaume Aldebert et **caractérisée par une certaine mixité urbaine** puisque l'on retrouve autant des logements sociaux groupés que de l'habitat pavillonnaire individuel. Le secteur est également **connecté aux équipements scolaires**, son extrémité Sud-Ouest donnant sur l'arrière de l'école.

**L'unique accès routier au secteur s'effectue par l'impasse Guillaume Aldebert** d'une largeur de 5 à 6 mètres, généralement réduite par le stationnement résident.

La limite Nord du secteur suit la lisière dessinée par la **ripisylve du ruisseau** qui court jusqu'à un étang en entrée du bourg. Le secteur s'insère ainsi dans un cadre paysager très végétalisé et relativement fermé.

**Un chemin traverse le secteur** sur sa partie Est, il permet un accès piéton direct depuis le bourg à l'Adapei « Foyer Des Granges » (à 250 mètres). Il donne également accès à plusieurs chemins forestiers de promenade et à une pompe de relevage de l'assainissement collectif. L'aménagement du secteur devra s'appuyer sur ce cheminement dont la continuité est prévue à l'arrière de l'école et le long du ruisseau et de l'étang.

Le secteur présente une topographie globalement plane, sa limite Nord-Est marque le début de la descente du chemin vers la passerelle sur le ruisseau.



Prise de vue aérienne du secteur "Impasse Guillaume Aldebert" - © Campus Développement

L'ensemble de l'emprise du secteur s'étend sur une seule parcelle communale qui n'est pas déclarée au Registre Parcellaire Graphique et ne présente donc pas d'enjeu agricole.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en zone 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ». **Des emplacements réservés** ont été délimités au contact du secteur pour mettre en application les principes de circulations routières et douces.

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. L'urbanisation totale du secteur devra atteindre une capacité indicative suivante : entre **6 et 7 logements** soit **15 logements/ha**.

L'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- Produire sur environ la moitié Ouest du secteur de **l'habitat individuel groupé ou intermédiaire**, en cohérence avec les logements sociaux existants à proximité ;
- Prévoir à minima **50% de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété) **pour la partie dédiée à l'habitat individuel groupé ou intermédiaire**, soit 2 logements minimum. Cette condition permettra de produire à minima 1/3 de logement social à l'échelle du secteur.
- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur le reste du secteur (en cohérence avec les constructions situées au Sud du secteur).

### ■ Principes de déplacements

Au regard du gabarit de l'impasse Guillaume Aldebert, la desserte principale du secteur induit d'**aménager une deuxième voie d'accès au secteur afin de créer une voie de desserte sous la forme d'une boucle en sens unique**.

Un emplacement réservé est délimité à ce titre afin de récupérer l'emprise nécessaire sur les parcelles ZL71, 201 et 202.

Depuis cette voie principale, **des voies desserte secondaires pourront être aménagées** afin de desservir l'ensemble des futurs lots de la zone.

L'usage du chemin d'accès vers la pompe de relevage devra être maintenu.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Impasse Guillaume Aldebert
Description	Superficie	6 045 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	4 500 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat groupé/intermédiaire et habitat individuel
	Capacité indicative	6 à 7 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	33% de logement social Soit 2 logts minimum

La **continuité des cheminements doux** en direction du Foyer des Granges d'une part, et en direction de l'école et de la Mairie d'autre part, devra être assurée au sein du secteur.

L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement** mutualisé en entrée du site, principalement dédiée à l'accueil des visiteurs. Elle pourra également servir pour le stationnement des résidents des logements existants le long de l'impasse Guillaume Aldebert et ainsi libérer un espace plus confortable pour la circulation routière.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Le **projet d'aménagement du secteur** devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

Le secteur s'insère dans un cadre déjà très végétal et arboré qu'il convient de préserver. Ses limites ont été définies avec l'objectif de ne pas interférer avec le fonctionnement des milieux naturels remarquables constitués autour de la ripisylve du cours d'eau. **Des haies arbustives pourront néanmoins être créées au cœur du secteur**, en limites séparatives de différents lots afin de renforcer l'intimité de chacun par rapport aux constructions avoisinantes.

La préservation du ruisseau en contrebas est à prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

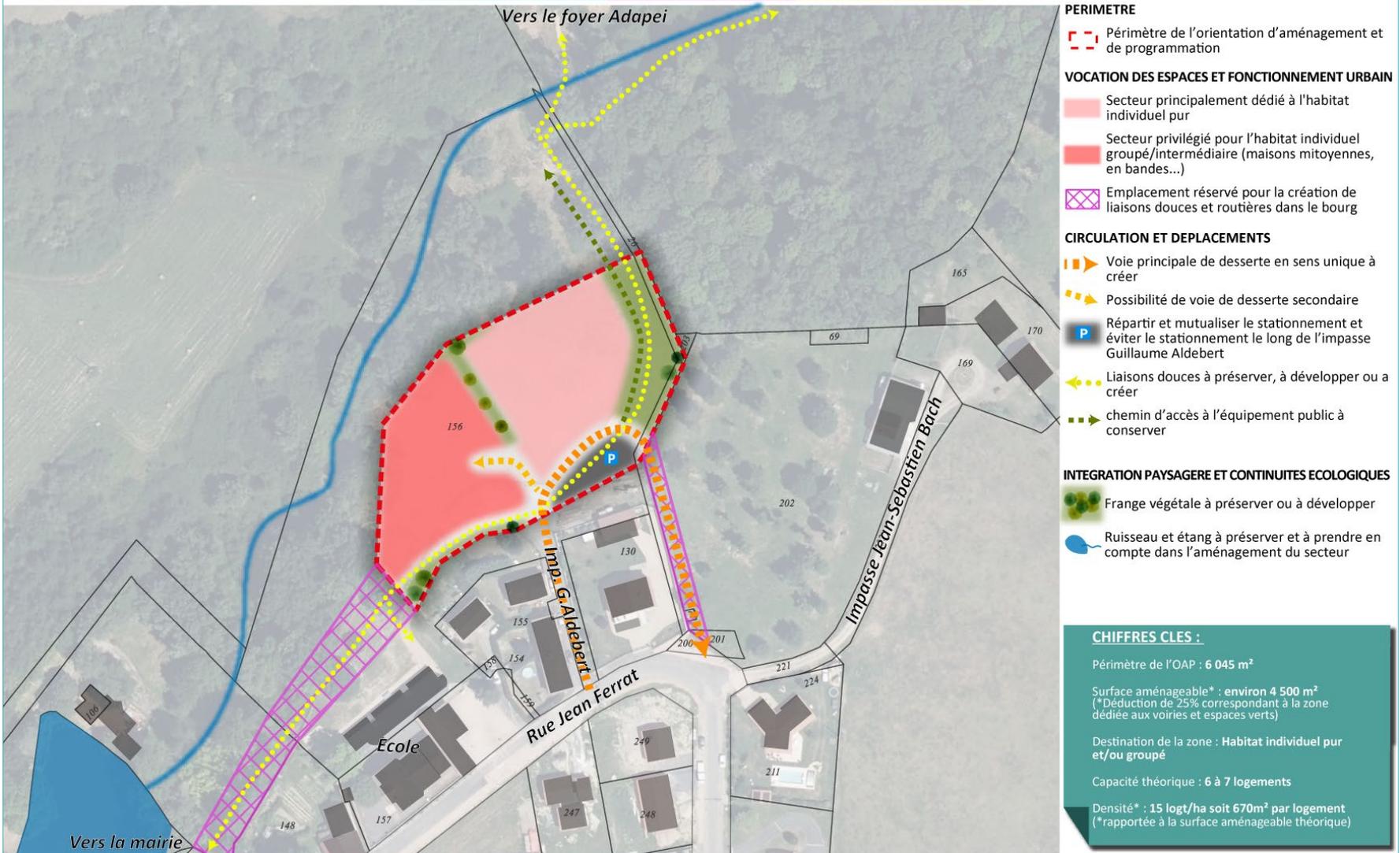
La **gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. règlement écrit).

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg. **L'accès à la pompe de relevage** à proximité du secteur **doit être maintenu**.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.



## Saint Jean d'Heurs - OAP "Impasse Guillaume Aldebert" - Schéma de principe d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 13.2. CHEZ COUTAT

La présente **OAP simplifiée** concerne **le secteur** situé au sein du village de Chez Coutat, situé au Nord-Est du bourg de Saint-Jean-d'Heurs. Il est classé en **Uc** au sein du règlement graphique. Le secteur, d'une **superficie de 3 684 m<sup>2</sup>**, correspond à un **secteur en densification bordé par des maisons individuelles**, actuellement à l'état de « friche ».

L'OAP implique un **objectif de densité vertueux** (15 logts/ha, soit 4 à 5 logements), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

Des **principes de desserte et d'intégration paysagère** viennent préciser le futur aménagement de ce secteur.

		Secteur Chez Coutat
Description	Superficie	3 684 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	3 200 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 5 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha



## Saint-Jean-d'Heurs- OAP "Chez Coutat"



### Localisation



### Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Access individuels mutualisés à aménager

Emplacement réservé à prendre en compte

Filter végétal arboré à développer et à préserver



## 14. SEYCHALLES

### 14.1. CHEMIN DES NIRIS

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Chemin des Niris** » est situé au Nord-Ouest du centre-bourg de Seychalles. Il regroupe plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour former **un ensemble de 12 810 m<sup>2</sup>** s'insérant dans des interstices non bâtis, et en continuité de l'urbanisation.

Sur l'ensemble du secteur, seule une emprise de 1800 m<sup>2</sup> est déclarée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Les terrains sont néanmoins en grande partie à usage agricole (cultures).

Les limites du secteur sont principalement matérialisées par des clôtures ou des haies arbustives basses le long des limites séparatives avec les parcelles bâties voisines. Au Sud et Est du secteur soumis à OAP, **les premières habitations sont implantées à proximité immédiate** de ces limites.

Vers le Nord et l'Ouest le paysage est davantage ouvert sur les espaces agricoles.

A l'intérieur du secteur, seul un court linéaire de haie d'arbres de haute tige est à souligner.

Le secteur présente une topographie parfaitement plane.

**Les seules possibilités d'accès au secteur se trouvent sur sa limite Ouest, le long du chemin des Niris.** Un accès direct sur la rue de Vorie n'est disponible que 75 mètres plus au Nord.



Prise de vue aérienne du secteur "Chemin des Niris" - ©Campus Développement

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en zone 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble.

Au regard de la propriété des différentes parcelles **l'urbanisation sera effectuée selon 2 phases qui ne devront pas compromettre l'aménagement d'ensemble du secteur.** La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si 70 % des lots de la phase 1 ont été commercialisés.

L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la **capacité indicative suivante : entre 13 et 15 logements, soit 15 logements/ha.**

### — Phase 1

L'aménagement de la phase 1 doit respecter les dispositions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou individuel groupé** (en cohérence avec les constructions pavillonnaires situées à l'Est du secteur) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 6 à 7 logements.**

### — Phase 2

L'aménagement de la phase 2 doit respecter les dispositions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou individuel groupé** (en cohérence avec les constructions traditionnelles situées au Sud du secteur) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 7 à 8 logements.**

La mixité sociale n'est pas règlementée au sein de ce secteur.

## ■ Principes de déplacements

### — Phase 1

L'accès au secteur se fera depuis le chemin des Niris par la **création d'un accès unique et d'une voie de desserte interne principale à double sens.** Cette voie de desserte sera positionnée en limite entre les deux phases dans l'optique d'être également utilisée pour la desserte de la phase 2.

A partir de l'extrémité de cette voie, la conservation d'**une emprise libre suffisante pourrait être prévue** dès la phase 1, dans l'éventualité à long terme, de réaliser une jonction, au Nord du secteur, avec la rue de la Vorie.

		Secteur Chemin des Niris
Description	Superficie	12 810 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	10 000 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Phase 1 : court terme Phase 2 : moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	13 à 15 logements : - Phase 1 : 6 à 7 logements - Phase 2 : 7 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...

## – Phase 2

La voie de desserte principale devra être munie d'une **aire de retournement** qui prendra la forme d'une placette calibrée pour la manœuvre des véhicules légers. L'aménagement devra également prévoir une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil de visiteurs.

Cette aire de retournement et l'espace mutualisé de stationnement pourront être réalisés dès la phase 1 le cas échéant.

Depuis la voie principale, **des voies de desserte secondaires pourront être aménagées** afin de desservir l'ensemble des futurs lots de la zone.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Le projet d'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**orientation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

Il conviendra de maintenir une **frange végétale le long de la limite Nord du secteur** (phase 1), afin d'assurer une transition douce avec les espaces agricoles. Cette bande végétalisée pourra être plantée de haies ou d'arbustes mais gardera un minimum d'ouvertures visuelles.

Afin de garantir l'insertion paysagère du secteur et l'intimité de chacun par rapport aux constructions avoisinantes, **les franges végétales encadrant le secteur ainsi que la haie d'arbres interne au secteur devront être conservées ou renforcées** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales...).

De même, les constructions établies à l'Est du secteur (phase 2) devront respecter **un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives des constructions existantes**.

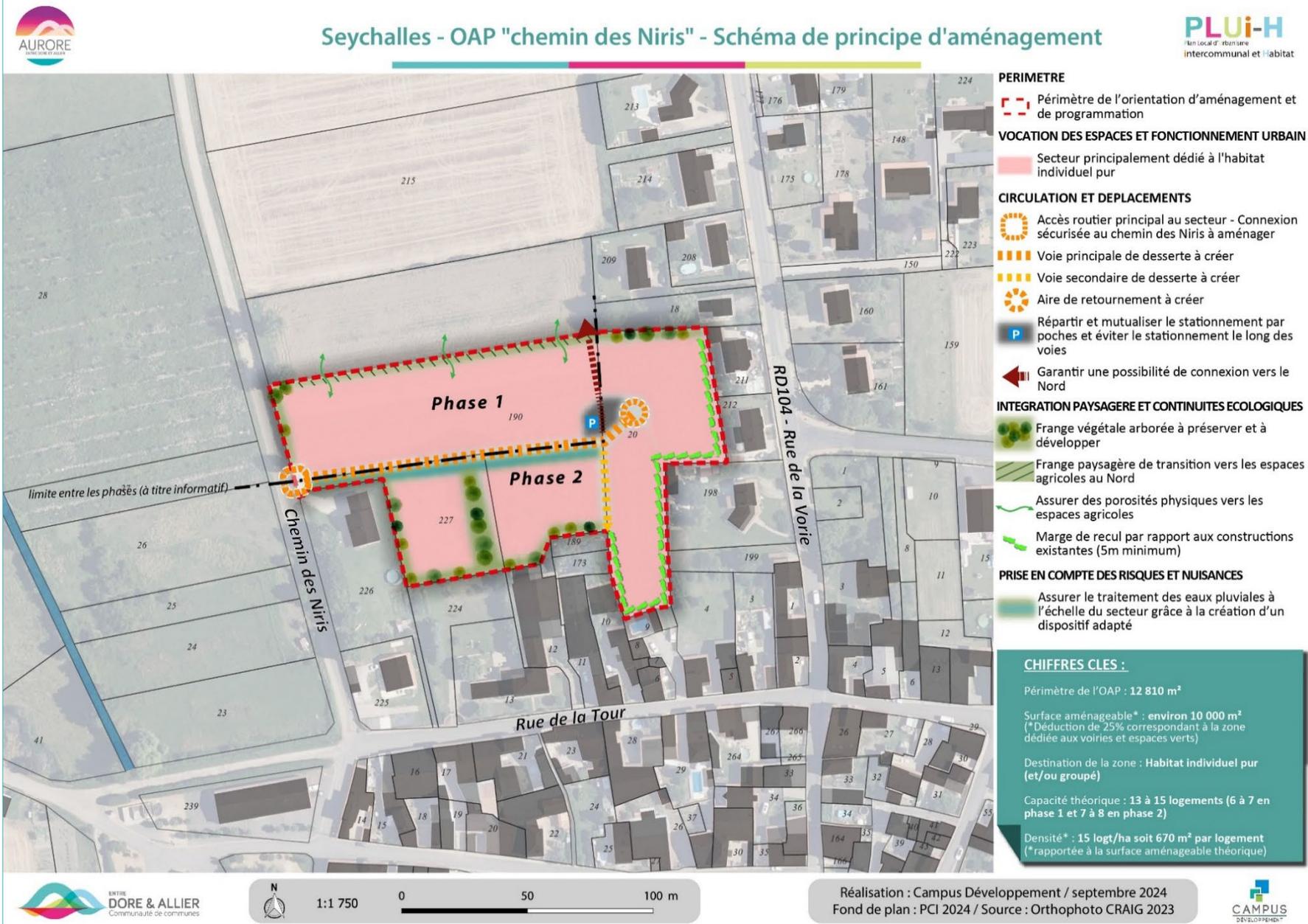
## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes devront être respectées :

- **La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. règlement écrit).
- **La création d'un dispositif adapté (noue paysagère, tranchée drainante...), prioritairement créé le long de la voie de desserte principale**, devra permettre la gestion qualitative des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du secteur. Ce dispositif pourrait être pensé dès l'aménagement de la phase 1.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur n'est pas desservi à ce jour par l'assainissement collectif ; une extension du réseau depuis la rue de la Tour et passant par le chemin des Niris est programmée par la commune. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.



## 14.2. RUE DES SABLES

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Rue des Sables** » constitue une extension urbaine d'une **superficie de 13 401 m<sup>2</sup>** au nord-Est du centre-bourg de Seychalles.

Il s'étend en continuité de l'urbanisation sur deux parcelles agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique 2023 comme des cultures de tournesol.

Le secteur est facilement accessible par la rue des sables au Sud, et par un large chemin facilement praticable le long de sa limite Est, souvent emprunté par des engins agricoles.

Les arbres plantés le long de ce chemin sont les seuls éléments végétaux qui masquent ce secteur plat, **très ouvert sur le paysage**.

Le secteur est entouré de maisons individuelles. La présence de quelques bâtiments agricoles de stockage est à noter dans l'environnement du secteur, toutefois sans générer de nuisances.

La station d'épuration du village se situe à une centaine de mètres au Nord du secteur.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en zone 1AUc** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».



Prise de vue aérienne du secteur "Rue des Sables" - ©Campus Développement

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions pavillonnaires au Sud et à l'Ouest).
- Atteindre la capacité indicative suivante : **15 à 16 logements** soit **15 logements/ha**.

Il n'est pas imposé de logement social sur ce secteur.

### ■ Principes de déplacements

La desserte de la zone se fera par la création d'une **voie de desserte à double sens, reliant le chemin à l'Est à la rue des Sables au Sud**. Cette voie devra permettre de desservir l'ensemble des lots. Il ne sera autorisé qu'un seul accès sur la rue des Sables.

L'aménagement devra également prévoir des **poches de stationnement mutualisé** principalement dédiée à l'accueil de visiteurs. Le stationnement le long des voies est à éviter, en particulier le long du chemin à l'Est où la circulation des engins agricoles de grand gabarit ne devra pas être compromise.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Le projet d'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**orientation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

Afin de garantir l'insertion paysagère du secteur et l'intimité de chacun par rapport aux constructions avoisinantes, **des franges végétales encadrant le secteur le long des limites Ouest et Sud devront être créées** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales...).

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue des Sables
Description	Superficie	13 401 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	10 700 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	15 à 16 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non réglementée

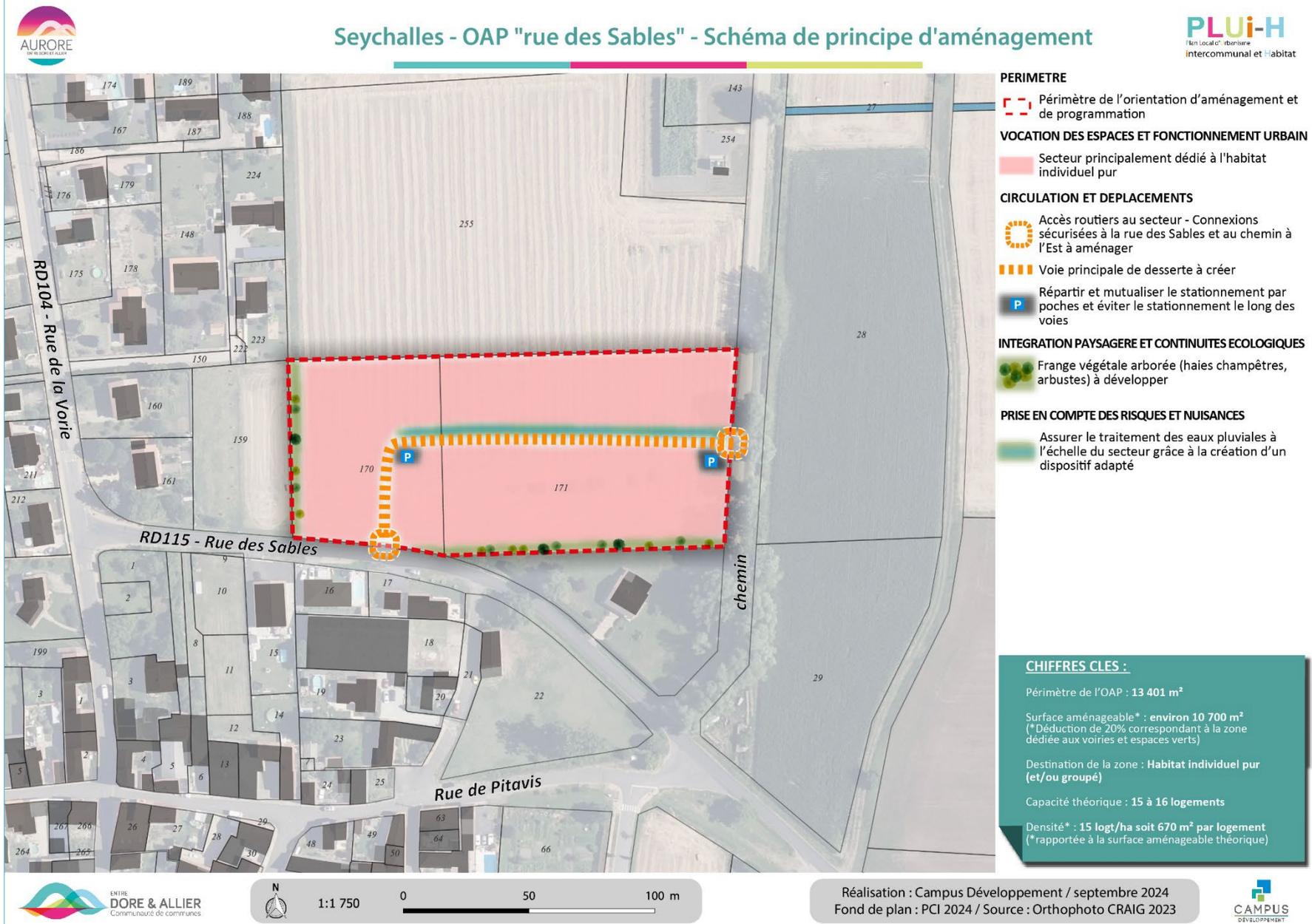
## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes devront être respectées :

- **La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d’assiette de chaque lot** (cf. règlement écrit).
- **La création d’un dispositif adapté (noue paysagère, tranchée drainante...), prioritairement créé le long de la voie de desserte principale**, devra permettre la gestion qualitative des eaux pluviales à l’échelle de l’ensemble du secteur.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d’assainissement collectif.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s’appliqueront.



## 14.3. RUE DES PECHERS

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Rue des Pêcheurs** » constitue une extension urbaine d'une **superficie de 2 255 m<sup>2</sup>** au Sud-Ouest du bourg de Seychalles. Cette bande de terrain d'une profondeur de 30 mètres vient néanmoins s'insérer entre deux habitations existantes.

Le secteur s'étend donc en continuité de l'urbanisation sur une partie d'une parcelle agricole déclarée au Registre Parcellaire Graphique 2023 comme une culture de maïs. Des bandes de 5 mètres le long des limites Ouest et Est, au contact des habitations voisines ne sont pas cultivées.

Les contours du secteur ont été dessinés en tenant compte du **périmètre de réciprocité agricole de 50 mètres autour du bâtiment d'élevage situé au Nord**. Ce périmètre, excluant les constructions, s'applique néanmoins sur une petite partie Nord-Est du secteur soumis à OAP.

Le secteur est **accessible par la rue des Pêcheurs**. Deux pylônes électriques présents le long de cette voie devront être en compte lors de l'aménagement. Le terrain est plat et ouvert sur les espaces agricoles au Sud.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en zone 1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ».



Prise de vue aérienne du secteur "Rue des Pêcheurs" - ©Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur pourra être effectué par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d'une opération d'ensemble.

L'aménagement du secteur doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 3 logements**, soit **15 logements/ha**.

Il n'est pas attendu de logements sociaux sur ce secteur.

## ■ Principes de déplacements

Des accès individuels depuis la rue des pêcheurs permettront de desservir les 3 lots prévus, en tenant compte de l'implantation des pylônes électriques.

Depuis la rue des Pêcheurs, **une bande suffisamment large** (5 m minimum) **devra être conservée libre**, dans l'éventualité à long terme, d'une extension de la zone vers le Nord.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Le projet d'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'orientation des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

Afin de garantir l'insertion paysagère du secteur et l'intimité de chacun par rapport aux constructions avoisinantes, **des franges végétales encadrant le secteur le long des limites Ouest et Est devront être créées** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales...).

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue des Pêcheurs
Description	Superficie	2 255 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	2 000 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	3 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

## ■ Principes de gestion des risques et nuisances

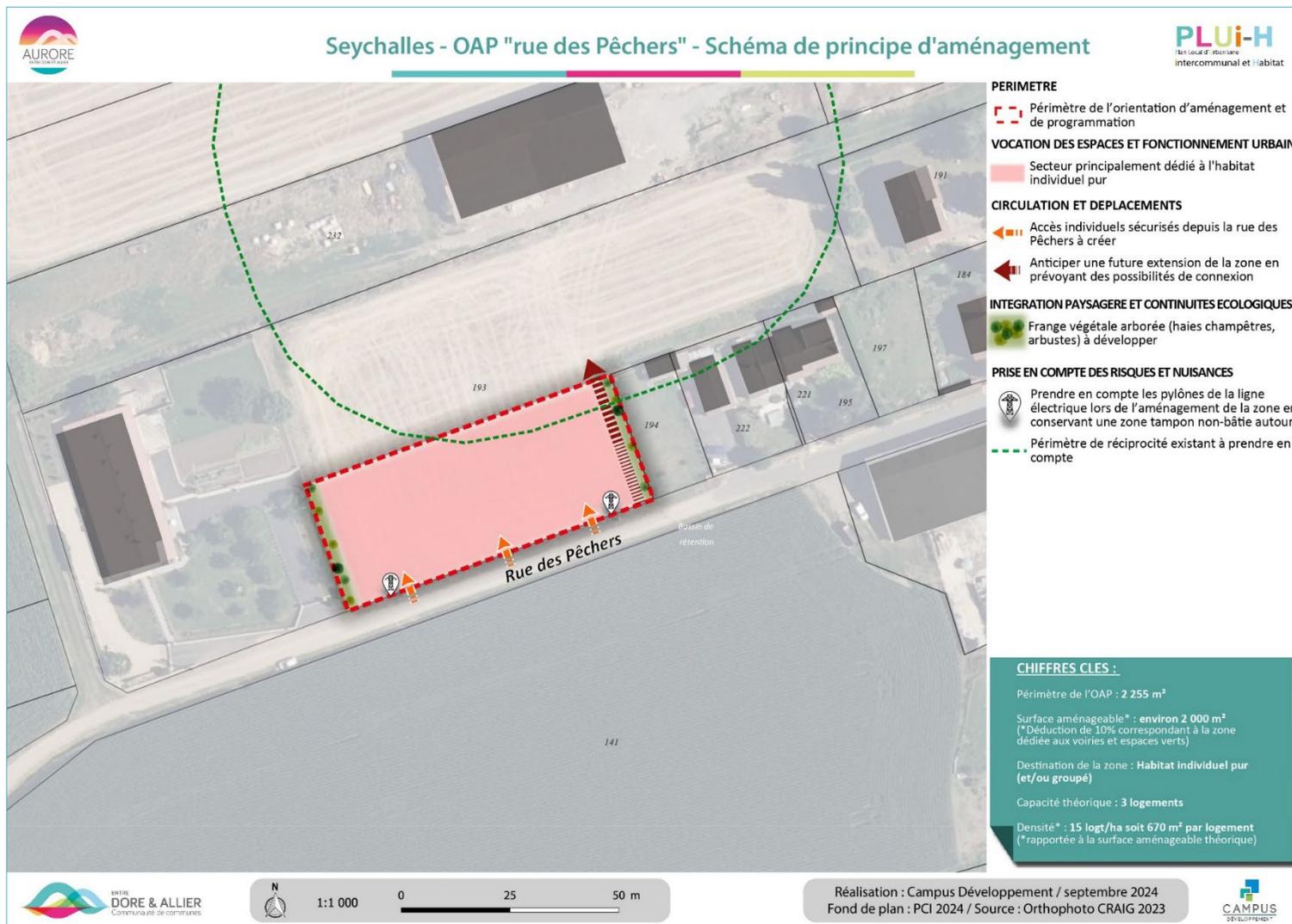
L'emprise concernée par le périmètre de réciprocité agricole devra restée libre de constructions à usage d'habitation mais pourra servir de terrain d'agrément. Les constructions devront s'implanter avec un recul suffisant par rapport au pylônes (au minimum 5 mètres) afin de ne pas contraindre les interventions et la maintenance sur le réseau électrique.

La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf. règlement écrit).

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de moyen à fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.

Cette parcelle est située dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit (Zone D < 50 Lden), des dispositions architecturales seront prises pour limiter cette nuisance (isolation de la construction).



## 14.4. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 2 sites accolés situés au Sud du bourg de Seychalles présentant des caractéristiques similaires, à savoir des secteurs urbanisables à vocation résidentielle au sein de zones urbaines (Uc). Ces 2 sites représentent une surface totale de 8 035 m<sup>2</sup> :

- Le secteur « **Rue de la Gare** », d'une superficie de 3 976 m<sup>2</sup>, se situe au Sud du bourg et correspond à une extension urbaine bordée par des maisons individuelles et parcelles agricoles et est desservi par la rue de la Gare et la rue des Charmilles. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture de blé tendre d'hiver ;
- Le secteur « **Rue des Charmilles** » s'étend sur une surface de 4 059 m<sup>2</sup> et se situe au Sud du bourg, le long de la rue des Charmilles. Il correspond à un secteur en densification bordé par des maisons individuelles. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture de blé tendre d'hiver.

L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (environ 15 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

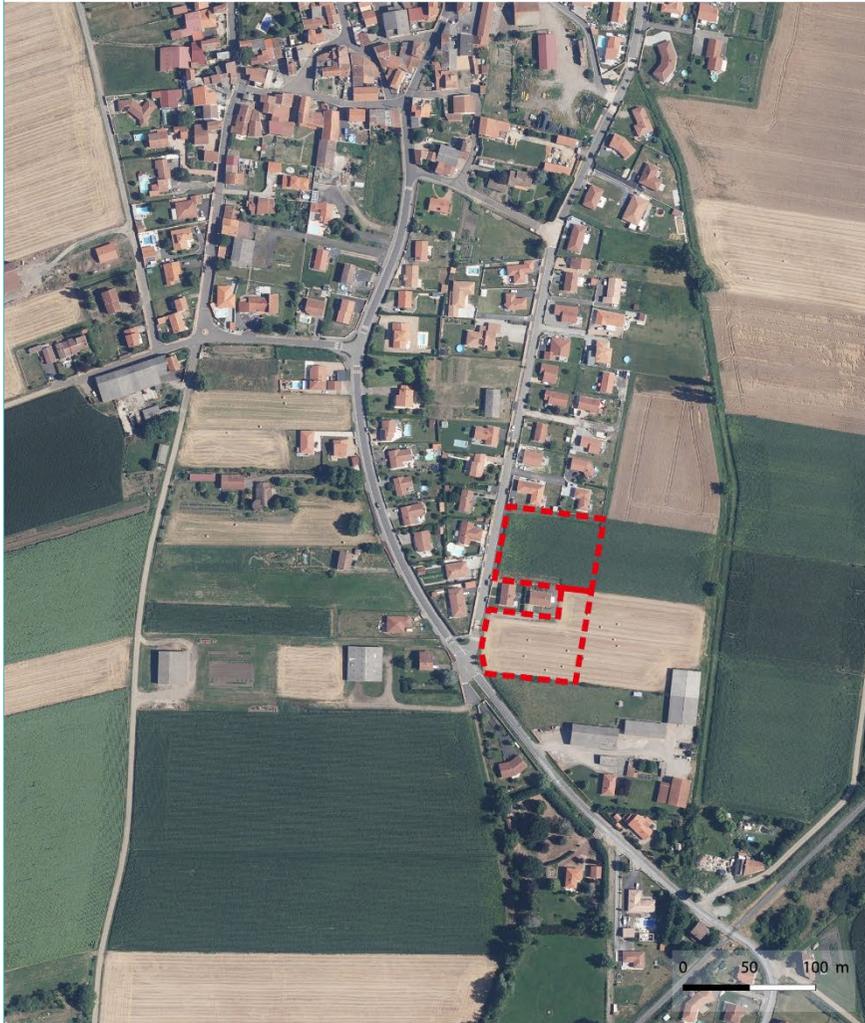
		Secteur Rue de la Gare	Secteur Rue des Charmilles
Description	Superficie	3 976 m <sup>2</sup>	4 059 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	3 200 m <sup>2</sup>	3 200 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 6 logements	4 à 6 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	15 logements / ha



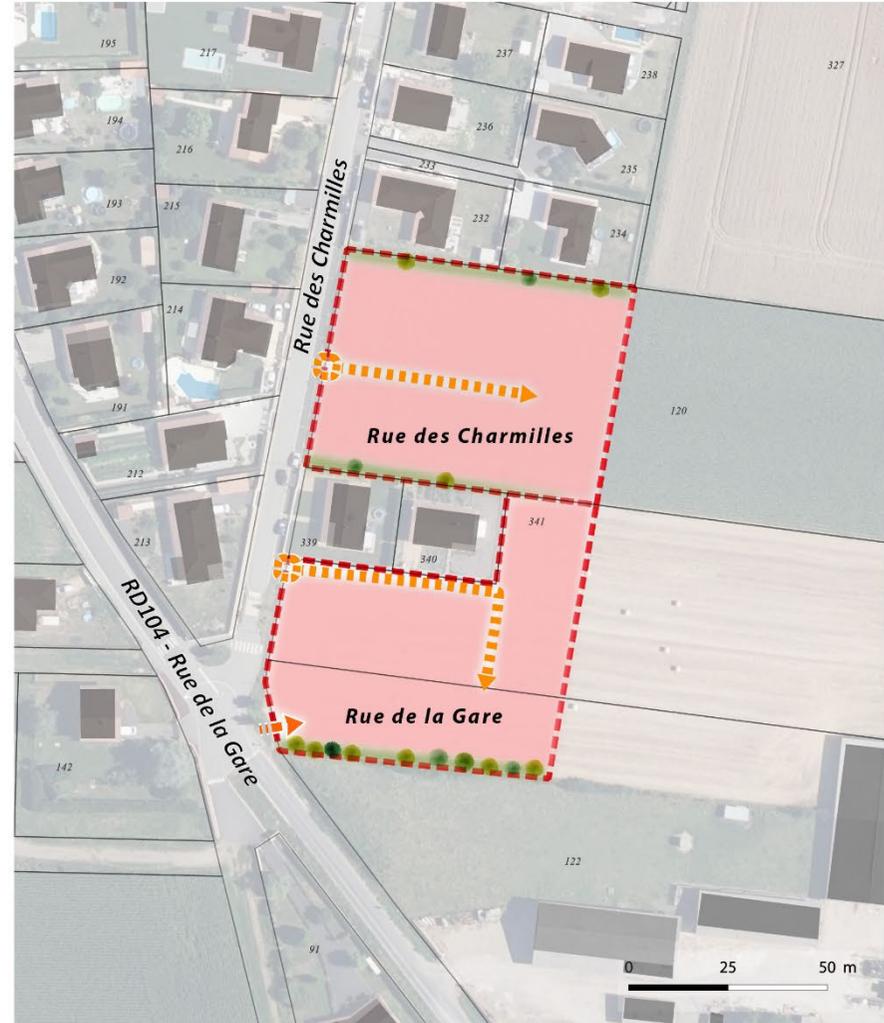
## Seychalles - OAP multi-sites : secteur "Rue de la Gare et Rue des Charmilles"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Voies principales de desserte à créer

Accès sécurisés aux secteurs à aménager

Filtre végétal arboré à développer et à préserver

Accès individuel à créer



## 15. VINZELLES

### 15.1. LES ORMETTES

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « **Les Ormettes** » est situé le **long de la RD4**, à l’Ouest, à **l’entrée du bourg de Vinzelles**. Il s’étend sur une **surface de 3 525 m<sup>2</sup>**. Le secteur n’est pas identifié au RPG 2023.

Situé en **entrée de bourg**, le secteur est **bordé par des constructions** (maisons individuelles et bâtiments agricoles) au Nord-Est et au Sud-Ouest. Au Sud-Est, le secteur est bordé par un **boisement dense en pente qui constitue une rupture naturelle**. Le site est uniquement **desservi par la D4** (Rue de la Mairie).

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Ua** « *Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques* ».

Le secteur est en **pente assez prononcée du boisement jusqu’à la RD4**. Cette pente sera à prendre en compte dans l’aménagement du secteur, notamment dans l’implantation des constructions. Le secteur contient un **arbre remarquable** au Nord qu’il faudra conserver.

L’**urbanisation** du Nord de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes**, les **continuités écologiques** et la **qualité paysagère** du secteur.

#### ■ Programmation urbaine

L’aménagement de ce secteur pourra être effectué **par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d’une opération d’ensemble**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d’habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines et situées de l’autre côté de la D4) ;



Prise de vue aérienne du secteur "Les Ormettes" - ©Campus Développement

- Atteindre la **capacité indicative de 3 à 4 logements**, soit **14 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

### ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'accès individuels depuis la D4** qui desserviront directement les lots prévus. Ces accès devront être **sécurisés** car la D4 est un axe passant et structurant pour Vinzelles.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'implantation des constructions devra privilégier **l'alignement des façades afin de créer un front bâti de qualité** qui marquera **l'entrée du bourg**. L'implantation devra également **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement privilégiera la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants**, notamment l'arbre remarquable au Nord. Des haies arborées seront aménagées pour **garantir l'intimité et l'insertion paysagère des constructions**.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra privilégier la **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ou bien en rejetant dans les réseaux et fossés existants.

En matière de gestion des eaux usées, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Les Ormettes
Description	Superficie	3 525 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	2 820 m <sup>2</sup>
	Zone	Ua
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	3 à 4 logements
	Densité nette recherchée*	14 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## Vinzelles - OAP "Les Ormettes" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès sécurisés à créer

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

Conserver l'arbre remarquable existant

Constituer un front bâti de qualité en entrée de village grâce à l'alignement des façades

### CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 3 525 m<sup>2</sup>

Surface aménageable\* : environ 2 820 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20 % correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur (et/ou groupé)**

Capacité théorique : 3 à 4 logements

Densité\* : 14 logt/ha soit 715 m<sup>2</sup> par logement  
(\*rapportée à la surface aménageable théorique)



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



## 15.2. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 2 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des secteurs urbanisables à vocation résidentielle au sein de zones urbaines (Uc). Ces 2 sites représentent une surface totale de 8 330 m<sup>2</sup> :

- Le secteur « **Joursat** », d'une superficie de 3 565 m<sup>2</sup>, se situe au sein du village de Joursat et correspond à un secteur en densification entouré par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue des Bois des Côtes ;
- Le secteur « **Les Brassets** » s'étend sur une surface de 4 765 m<sup>2</sup> et se situe au Sud-Ouest du village des Brassets. Il correspond à une extension urbaine bordée par des maisons individuelles et des parcelles naturelles et agricoles.

L'OAP implique sur chaque site délimité un objectif de densité vertueux (environ 15 logts/ha), tout en cherchant à assurer la cohérence architecturale et paysagère (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.

Sur les deux secteurs, le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Joursat	Secteur Les Brassets
Description	Superficie	3 565 m <sup>2</sup>	4 765 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	2 800 m <sup>2</sup>	3 800 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 5 logements	5 à 6 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	15 logements / ha



## Vinzelles - OAP multi-sites : secteur "Joursat"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



- Voie principale de desserte à créer
- Accès sécurisé au secteur à aménager

- Filtre végétal arboré à développer et à préserver

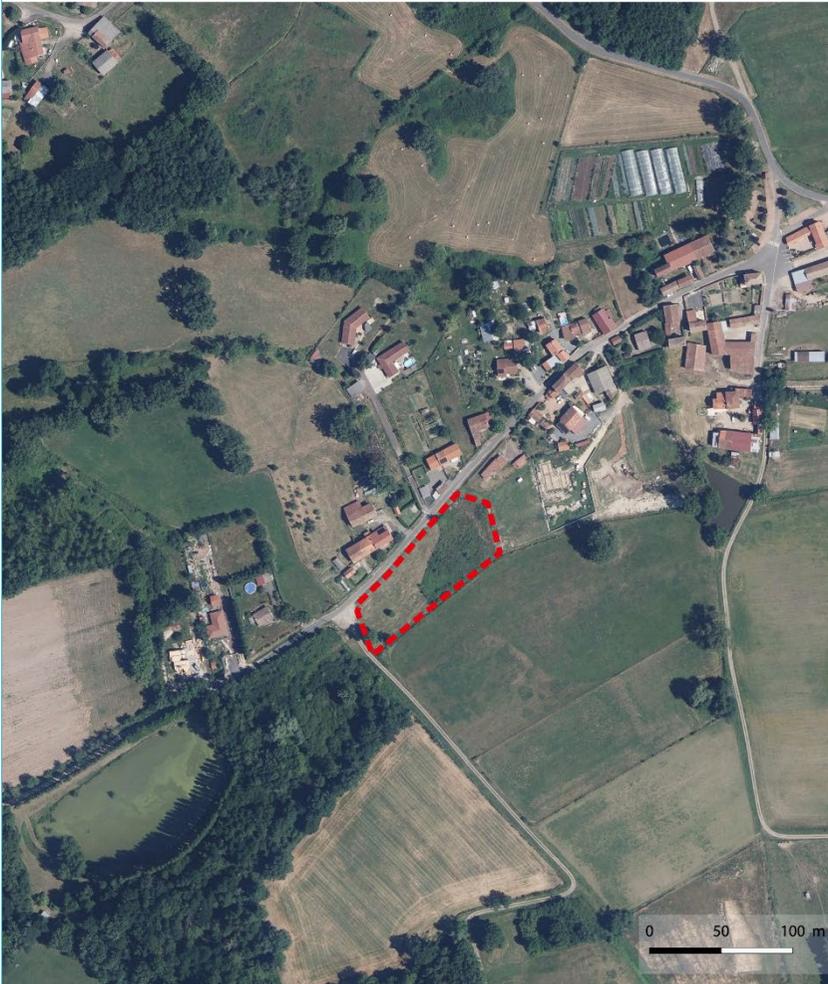




## Vinzelles - OAP multi-sites : secteur "Les Brassets"



Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023



Access individuels mutualisés à aménager  
Front bâti à créer

Filtre végétal arboré à développer et à préserver  
Marge de recul par rapport au fossé (5m minimum)



## 16. ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES

### 16.1. PARC D'ACTIVITES INTERCOMMUNAL ORLEAT-LEZOUX

#### ■ Contexte et enjeux

L'extension du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier, s'effectuera à l'Est du Parc existant, à cheval sur les communes de Lezoux et d'Orléat.

Il s'agit pour la Communauté de Communes de poursuivre le développement de ce site labellisé parmi les « Parcs d'Activités Industrielles Régionaux » et représentant le **moteur de la politique économique intercommunale** au sein du réseau « territoires d'industrie ».

Le secteur d'extension représente une **superficie de 22,42 ha**, classée au règlement graphique en **zone 1AUya** « Zone à urbaniser à court terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier ». Cette emprise permet d'offrir des possibilités d'**installation d'entreprises structurantes sur des grands lots, à proximité des infrastructures de transports et des pôles urbains**, mais à un coût d'acquisition du foncier attractif.

Le Parc d'Activités Intercommunal (PAI) se situe en effet à moins d'un kilomètre de la **sortie n°28 de l'A89** et ainsi à 20 minutes de l'agglomération clermontoise vers l'Ouest, et à 10 minutes du pôle de Thiers, ou à 1h30 de la métropole lyonnaise vers l'Est.

La **démarche environnementale PALME** est également le fil conducteur de l'aménagement du PAI. La collectivité fait le choix de conserver au sein de son pôle économique et industriel, des larges surfaces boisées et non artificialisées afin d'intégrer les entreprises dans un cadre naturel et paysager de qualité, tout en veillant à la préservation des écosystèmes et des continuités écologiques.



Prise de vue aérienne du secteur "Parc d'Activités Intercommunal" - © Campus Développement

Près des ¾ du secteur sont identifiés au RPG 2023 en tant prairies enherbées, le reste de la zone correspondant à des espaces boisés. **Une zone humide s'étendant sur environ 3 ha** au Sud-Ouest de la zone sera préservée de tout aménagement. La zone d'extension du PAI s'étend sur des terrains globalement plats, et en grande partie masqués par les haies arborées et massifs boisés, surtout depuis l'A89.

La desserte principale de l'extension du Parc est prévue par le prolongement de l'allée des châtaigniers, voie interne du PAI calibrée pour la circulation des poids-lourds mais également aménagée pour les circulations douces. Il n'est pas prévu de liaison directe avec l'aire d'autoroute de l'A89, située à proximité de la limite Nord du site.

### ■ Programmation urbaine

Le secteur « Parc d'Activités Intercommunale » est un site à **vocation d'accueil d'activités économiques : en priorité des activités industrielles, artisanales et tertiaires** de rayonnement régional à national, **nécessitant des emprises foncières importantes**. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement qualitatif, en accord avec le paysage du PAI existant.

L'aménagement de cette zone prévoit environ **12,6 ha de surfaces aménageables** pour l'accueil d'activités économiques, déduction faite des espaces naturels préservés, et des voiries, espaces publics et espaces verts.

Dans le cadre **d'un projet d'aménagement d'ensemble porté par la Communauté de communes** qui réalise les équipements internes à la zone (accès, voies, réseaux, services mutualisés...), la **découpe des lots se fera à la demande des entreprises selon leurs besoins en foncier, sans aboutir à des délaissés**.

### ■ Principes de déplacements

**La desserte de la zone devra être effectuée depuis le Parc d'Activités intercommunale existant en prolongeant l'allée des châtaigniers** actuellement en attente, afin de créer une voie de desserte principale médiane à double sens. Cette voie se terminera par un rond-point permettant le retournement des véhicules légers et des poids lourds.

A partir de ce rond-point en bout de l'allée des châtaigniers, **des voies de desserte secondaire à double sens pour être aménagées afin de desservir l'ensemble des futurs lots de la zone**. Ces voies secondaires seront chacune pourvues d'une aire de retournement qui prendra la forme de placettes calibrées pour la manœuvre pour les véhicules légers et poids lourds.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Parc d'Activités intercommunale
Description	Superficie	22,42 ha
	Surface aménageable	12,6 ha
	Zone	1AUya
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf. règlement écrit propre au PAI (zone 1AUya). Respect du label PALME
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé. Découpe des lots à la demande des entreprises

**Un réseau de cheminements doux (cycles et piétons) devra être mis en place** en accompagnement de la voirie principale. Ces cheminements seront sécurisés et permettront notamment des accès facilités vers :

- L'entrée du Parc d'activités Entre Dore et Allier où une aire de covoiturage ainsi qu'un restaurant sont projetés,
- Le centre-ville de Lezoux en direction du sud-ouest mais aussi les chemins existants à l'extérieur du Parc notamment dans les espaces naturels à l'Est...

**Une connexion routière devra être conservée depuis la zone d'extension du Parc vers les espaces agricoles et forestiers** à l'Est du Parc

### Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

**La zone humide au Sud-Ouest de la zone** et les mares qui y sont liées **devront être préservées** de tout aménagement.

Afin de garantir l'intégration paysagère du PAI, **des franges végétales encadrant le secteur devront être maintenues** en s'appuyant sur les haies arborées et massifs boisés existants. La parcelle est en grande partie représentée par une zone arborée (forêt présumée ancienne, réservoir de biodiversité), la valeur écologique ainsi que les potentialités en termes d'habitats devront être considérées et les mesures d'évitement et de réduction des incidences devront être mises en œuvre lors de l'aménagement afin de préserver les espèces présentes et les espaces sensibles.

Le programme d'**actions PALME** (Programme d'Actions Labellisées pour la Maîtrise de l'Environnement) **devra être respecté lors de l'aménagement du parc depuis les travaux de viabilisation des terrains jusqu'à la commercialisation des terrains**. Il induit notamment :

- Le respect de la charte chantier à faible nuisance, et une topographie du site la moins bouleversée possible par les aménagements.
- Une **qualité architecturale des constructions** encadrée par un règlement écrit propre à la zone 1AUya (cf. pièce 3.1 du PLUi-H). L'utilisation des sols comme dépôts est exclue.
- La **création d'allées forestières à partir d'essences locales le long des axes routiers**.
- La **conservation d'espaces boisés au sein de la zone** insérant les lots dans un cadre paysager de qualité, préservant de larges surfaces non artificialisées, et permettant le maintien des continuités écologiques.
- La **maîtrise de l'énergie** par la mise en place d'un éclairage public adapté prenant en compte la trame noire...

### Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Les **eaux de ruissellement et les eaux issues des activités industrielles seront collectées et stockées (bassin de rétention...) puis traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. dispositions du règlement écrit).
- La **création de noues paysagères, intégrées aux allées forestières le long des axes de circulation**, devra permettre la gestion qualitative des eaux pluviales à l'échelle du PAI.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.



## Lezoux - Orléat - OAP "Parc d'Activités Intercommunal" - Schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à l'accueil d'activités
- Parc d'Activités Intercommunal existant
- Réserve foncière fléchée pour l'extension du Parc à long terme

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale de desserte interne à double sens à aménager
- Carrefour sécurisé à aménager - accès/sortie à privilégier
- Aire de retournement à créer sous forme de placette
- Possibilités de desserte interne : emplacements indicatifs des voies secondaires
- Réseau de liaisons douces à créer ou à développer
- Préserver l'accès aux parcelles agricoles et forestières

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Frange arborée à préserver
- Zone humide à préserver
- Mares à préserver

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : 22,42 ha

Surface aménageable\* : environ 12,6 ha  
(\*Dédution de la zone humide et de 30% de la surface restante de la zone dédiée aux voiries et espaces verts (label PALME))

Destination de la zone : activités économiques industrielles, tertiaires et artisanales



1:5 000

0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2024  
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024



## 16.2. ZONE D'ACTIVITES « ZI LES HAUTES »

### ■ Contexte et enjeux

L'extension de la zone industrielle « *Les Hautes* », concerne **une superficie de 5,14 ha à l'Est de la zone d'activités existante** qui est aujourd'hui presque intégralement occupée.

Située sur la commune de Lezoux, au sud du centre-ville, la **Zone d'activités intercommunale « les Hautes » à vocation artisanale et industrielle**, est située à moins de 10 minutes de l'autoroute et à proximité immédiate de la RD 2089. Elle dispose également d'une possible connexion ferroviaire qui n'est pas exploitée aujourd'hui.

Ce secteur d'extension est classé au règlement graphique en **zone 1AUyb « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles »**. Outre le Parc d'Activités Intercommunal (PAI) Entre Dore et Allier, il s'agit ici du seul secteur d'envergure destiné à l'installation d'activités économiques.

La topographie de **cette emprise à aménager est plane**, avec une légère inclinaison Nord-Sud régulière. Il s'agit d'un **espace ouvert** qui offre des vues vers les espaces agricoles à l'Est et au Sud ainsi que vers l'Ouest où s'étend la zone d'activité existante.

Le chemin du béal traverse le secteur et sépare la grande parcelle Nord identifiée au RPG 2023 comme une culture d'orge, de l'emprise Sud s'étalant en partie sur trois parcelles utilisées comme prairies et culture de trèfle. La limite Est du secteur est dessinée par un fossé drainant ponctué de 3 arbres isolés. Vers le Nord, les perspectives sont davantage fermées et une bande tampon à vocation agricole sera préservée entre l'extension de la zone d'activités et les premières zones d'habitat.

La **voirie interne de la zone d'activités existante** (route de Ravel), récemment requalifiée, est **en attente pour desservir ce secteur d'extension** à vocation économique qui était déjà fléché dans le PLU de Lezoux.



Prise de vue aérienne du secteur "Zone d'Activités Les Hautes" - © Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

Le secteur « ZI Les Hautes » est un site à **vocation d'accueil d'activités économiques : en priorité des activités artisanales et industrielles** de rayonnement local à départemental, **notamment des activités incompatibles ou peu compatibles avec l'habitat**. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement qualitatif, notamment dans son accroche avec la zone d'activités existante. Celle-ci a en effet fait l'objet de travaux de requalification conséquents en 2023 (réfection de voirie, création d'un cheminement piétonnier, réseaux d'eaux pluviales, reprise des entrées de lots, aménagement paysager).

L'aménagement de cette zone prévoit environ **4,1 ha de surfaces aménageables** pour l'accueil d'activités économiques, déduction faite des voiries, espaces publics et espaces verts.

L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs **opérations d'ensemble coordonnée(s) par la Communauté de communes** qui réalise les équipements internes à la zone (accès, voies, réseaux...).

## ■ Principes de déplacements

La desserte de la zone devra être effectuée depuis la zone d'activités existante. **La route de Ravel actuellement en attente, sera prolongée et viendra se raccorder au chemin du Béal (à carrosser en partie) pour créer une voie de desserte principale à double sens, sous forme de boucle.**

Depuis cette voie principale, **des voies desserte secondaires pourront être aménagées le cas échéant** afin de desservir l'ensemble des futurs lots de la zone.

**Un réseau de cheminements doux (cycles et piétons) devra être mis en place** en accompagnement de la voirie principale. Ces cheminements seront sécurisés et permettront notamment des accès facilités vers :

- La zone d'activités existante vers l'Ouest, et la gare de Lezoux,
- Le réseau de chemins agricoles vers l'Est,
- Le lotissement « Clairefontaine » qui se situera à moins de 200 mètres de la ZI Les Hautes, afin de favoriser d'éventuels déplacements doux domicile-travail...

La sortie de la zone vers l'Est, par le chemin du Béal devra être conservée.

*\*La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur ZI Les Hautes
Description	Superficie	5,14 ha
	Surface aménageable	4,1 ha
	Zone	1AUyb
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf. règlement écrit (zone 1AUyb)
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Afin de garantir l'intégration paysagère de l'extension de la ZI Les Hautes, **des franges végétales encadrant le secteur, devront être créées** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales...). Elles permettront de filtrer les vues sur les futures constructions artisanales et industrielles.

**Les arbres isolés marquant la limite Est de la zone devront être conservés.**

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes devront être respectées :

- **Les eaux de ruissellement et les eaux issues des activités industrielles seront collectées et stockées (bassin de rétention...) puis traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. dispositions du règlement écrit).
- **La création de noues paysagères, prioritairement créées le long des axes de circulation**, devra permettre la gestion qualitative des eaux pluviales à l'échelle de la zone d'activités « Les Hautes ».
- **Le réseau de fossés drainant existant** en limite de la zone et en proximité **devra être conservé.**

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de moyen à fort sur cette parcelle. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.

