

# OAP SECTORIELLES

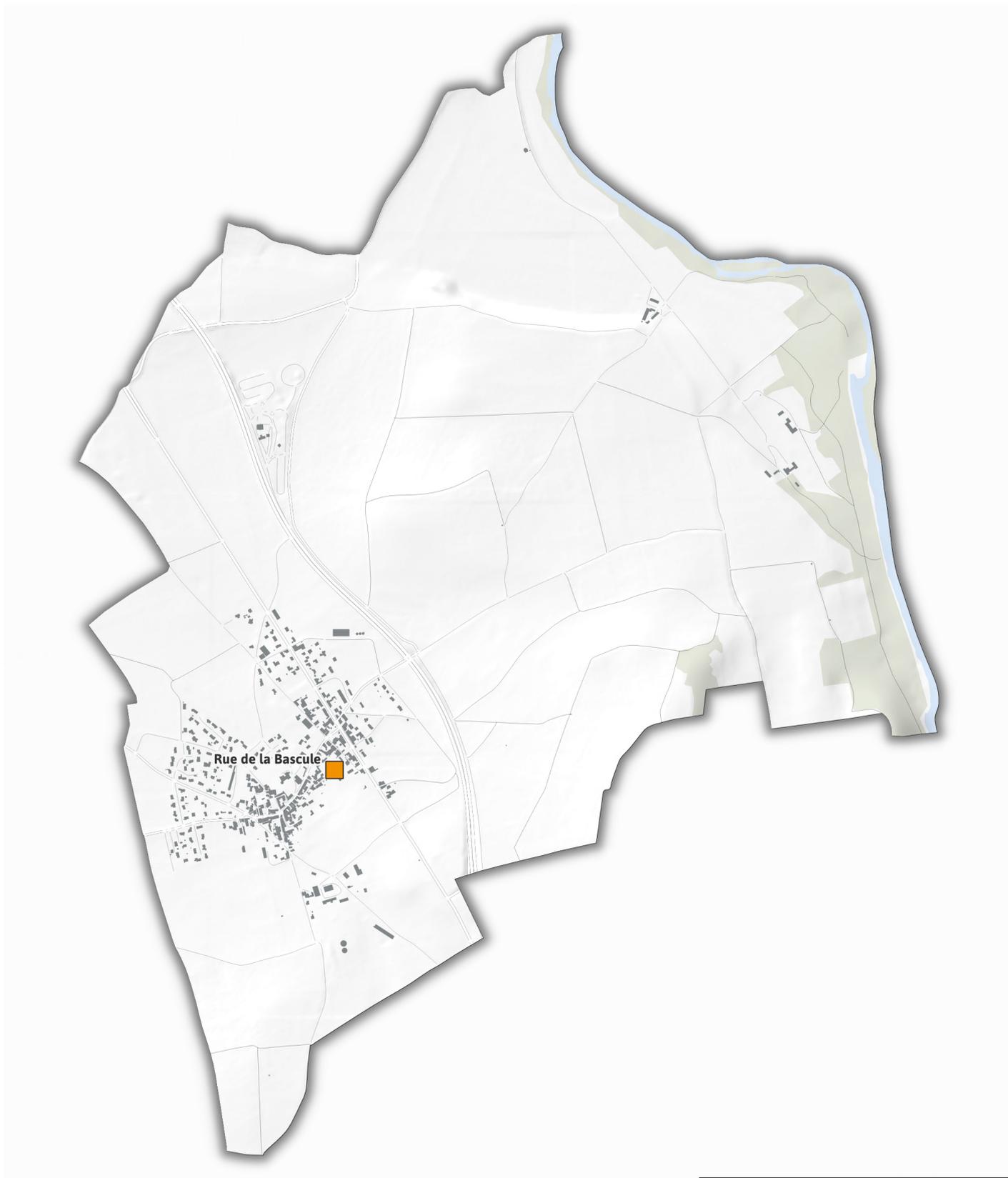


Version arrêtée du 24/04/2025

**3-2  
ARR**

Priorité	Commune	Nom	Type	Surface (en m²)	Nombre de logements total	Nombre de logements par phase		
						Phase 1	Phase 2	Phase 3
1	<b>Authezat</b>	Rue de la Bascule	Densification du tissu existant	4 395	<b>6</b>	6		
	<b>Aydat</b>	Parking du Lac	Structuration d'un nouveau quartier	41 000				
	<b>Aydat</b>	La Garandie	Restructuration urbaine	60 000				
	<b>Aydat</b>	La Prada Haute	Densification du tissu existant	1 850				
	<b>Aydat</b>	Site de la Roche	Densification du tissu existant	1 850				
1	<b>Aydat</b>	Rouillas Bas	Densification du tissu existant	5 900	<b>8</b>	8		
2	<b>Aydat</b>	Sauteyras	Densification du tissu existant	5 620	<b>7</b>	7		
3	<b>Aydat</b>	La Cassière	Densification du tissu existant	2 960	<b>4</b>	4		
2	<b>Busséol</b>	Entrée de bourg	Liaison entre hameau et bâtis diffus	2 790	<b>3</b>	3		
1	<b>Busséol</b>	La Croix du Theil	Liaison entre hameau et bâtis diffus	5 860	<b>8</b>	8		
1	<b>Chanonat</b>	Le Bourg	Densification du tissu existant	3 310	<b>4</b>	4		
1	<b>Cournols</b>	Les Lavoirs	Densification du tissu existant	4 580	<b>9</b>	9		
1	<b>La Roche Blanche</b>	Porte de Donnezat	Structuration d'un nouveau quartier	39 330	<b>45</b>		25	20
	<b>La Roche Blanche</b>	Les Triolères Basses	Structuration d'un nouveau quartier	43 819				
	<b>La Roche Blanche</b>	La Méridienne	Structuration d'un nouveau quartier	95 000				
1	<b>La Roche Noire</b>	Le Pato	Densification du tissu existant	24 890	<b>28</b>	28		
1	<b>La Sauvetat</b>	Route de Plauzat	Densification du tissu existant	4 520	<b>12</b>	7		
2	<b>La Sauvetat</b>	Rue de la poste	Densification du tissu existant	5 795			5	
2	<b>La Sauvetat</b>	Les vergers	Densification du tissu existant	7 240	<b>8</b>	8		
1	<b>Le Crest</b>	La Choprière	Densification du tissu existant	4 085	<b>5</b>	5		
2	<b>Le Crest</b>	Le Terrier	Densification du tissu existant	6 360	<b>7</b>	7		
3	<b>Le Crest</b>	La belette	Densification du tissu existant	10 670	<b>12</b>	12		
1	<b>Les Martres</b>	Largealle	Densification du tissu existant	25 000	<b>42</b>	27	15	
2	<b>Les Martres</b>	La Sagne	Construction de la limite urbaine	28 650	<b>57</b>	35	22	
1	<b>Manglieu</b>	le bourg	Construction de la limite urbaine	3 200	<b>5</b>	5		
2	<b>Manglieu</b>	Champciaux	Liaison entre hameau et bâtis diffus	1 900	<b>3</b>	3		
2	<b>Mirefleurs</b>	Champ de la Reine	Densification du tissu existant	7 190	<b>8</b>	8		
1	<b>Mirefleurs</b>	Les Chelles	Densification du tissu existant	3 530	<b>4</b>	4		
1	<b>Mirefleurs</b>	Chalendrat	Restructuration urbaine	102 000				
3	<b>Mirefleurs</b>	La Treille	Construction de la limite urbaine	7 340				
2	<b>Orcet</b>	Les Courtaux	Densification du tissu existant	11 110	<b>20</b>	20		
1	<b>Orcet</b>	La voie romaine	Densification du tissu existant	4 415	<b>5</b>	5		
3	<b>Saint Amant</b>	La chapelle	Restructuration urbaine	26 220	<b>40</b>	18	22	
2	<b>Saint Amant</b>	Les meuniers	Construction de la limite urbaine	8 735	<b>14</b>	14		
1	<b>Saint Amant</b>	Le Pré des sœurs	Densification du tissu existant	9 600	<b>20</b>	12	8	
1	<b>Saint Georges</b>	le stade	Construction de la limite urbaine	2 780	<b>14</b>	14		
1	<b>Saint Georges</b>	La Roquette	Densification du tissu existant	11 810	<b>13</b>	13		
1	<b>Saint Maurice</b>	le stade	Restructuration urbaine	11 800				
1	<b>Saint Sandoux</b>	Allée Notre Dame des Prés	Construction de la limite urbaine	5 400	<b>6</b>	6		
1	<b>Saint-Saturnin</b>	Le Clos d'Issac	Densification du tissu existant	18 460	<b>25</b>	25		
1	<b>Sallèdes</b>	Vindiolet	Construction de la limite urbaine	1 750	<b>2</b>	2		
2	<b>Tallende</b>	Chemin de Morat	Construction de la limite urbaine	24 600	<b>49</b>	22	27	
3	<b>Tallende</b>	Les côteaux	Densification du tissu existant	11 810	<b>19</b>	19		
1	<b>Tallende</b>	Les écoles	Densification du tissu existant	13 840	<b>28</b>	4	24	
3	<b>Tallende</b>	Les Petits Vergers	Densification du tissu existant	2 650	<b>4</b>	4		
1	<b>Tallende</b>	Cheir'activités 2	Construction de la limite urbaine	127 000				
1	<b>Veyre Monton</b>	Le Chardonnet	Construction de la limite urbaine	14 910	<b>24</b>	24		
2	<b>Veyre Monton</b>	Champ de foire	Restructuration urbaine	5 140	<b>9</b>	9		
2	<b>Vic le Comte</b>	Les jardins	Densification du tissu existant	5 110	<b>8</b>	8		
3	<b>Vic le Comte</b>	Le paradis	Densification du tissu existant	11 230	<b>18</b>	18		
2	<b>Vic le Comte</b>	La croix Parouty	Densification du tissu existant	26 240	<b>42</b>	42		
1	<b>Vic le Comte</b>	La gare	Restructuration urbaine	11 540	<b>46</b>	46		
1	<b>Vic le Comte</b>	Les pompiers	Densification du tissu existant	10 800	<b>17</b>	17		
	<b>Vic le Comte</b>	La plage de Longues	Restructuration urbaine	162 000				
1	<b>Yronde et Buron</b>	Comparu	Construction de la limite urbaine	3 200	<b>6</b>	6		
<b>Total production de logements</b>					<b>714</b>	546	148	20

# AUTHEZAT





### CARACTERISTIQUES DU SITE

La morphologie du bourg d'Authezat se compose d'un noyau ancien, de premières extensions en village-rue (rue Guyot Dessaigne, rue de la République) et des extensions contemporaines en partie ouest et nord du bourg.

Située à l'est du centre bourg d'Authezat, le site de la bascule est constitué de vastes parcelles bordées par un bâti traditionnel dense constituant la rue principale du bourg, et d'habitat individuel isolé au sud. A mi-chemin du centre et de l'école, le site présente une opportunité de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Caractérisé par un bâti environnant traditionnel, les volumétries sont majoritairement composées de R+1 et de R+2 avec des toitures à pans.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Préserver le caractère « village » du site en composant une trame urbaine respectueuse de l'existant,
- Relier ce nouveau quartier au bourg, notamment à l'école, par des cheminements doux,
- Maintenir une trame végétale.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du quartier,
- Privilégier les formes urbaines denses,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Retrouver une structure urbaine similaire à celle d'anciens hameaux avec une trame bâtie dense,
- Composer une silhouette bâtie de qualité par une insertion des volumétries adaptée,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- S'appuyer sur les impasses existantes aux abords du site pour un désenclavement en modes doux,
- Assurer une desserte de qualité à partir de la rue de la Bascule, privilégier une desserte en voie partagée.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols en assurant une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 4 395m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 6, avec une densité minimale de 15 logements / ha

Objectifs de mixité sociale au moins 1 logement social

Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de cette dernière lorsqu'elle comporte plusieurs phases.

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Arbre à préserver

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

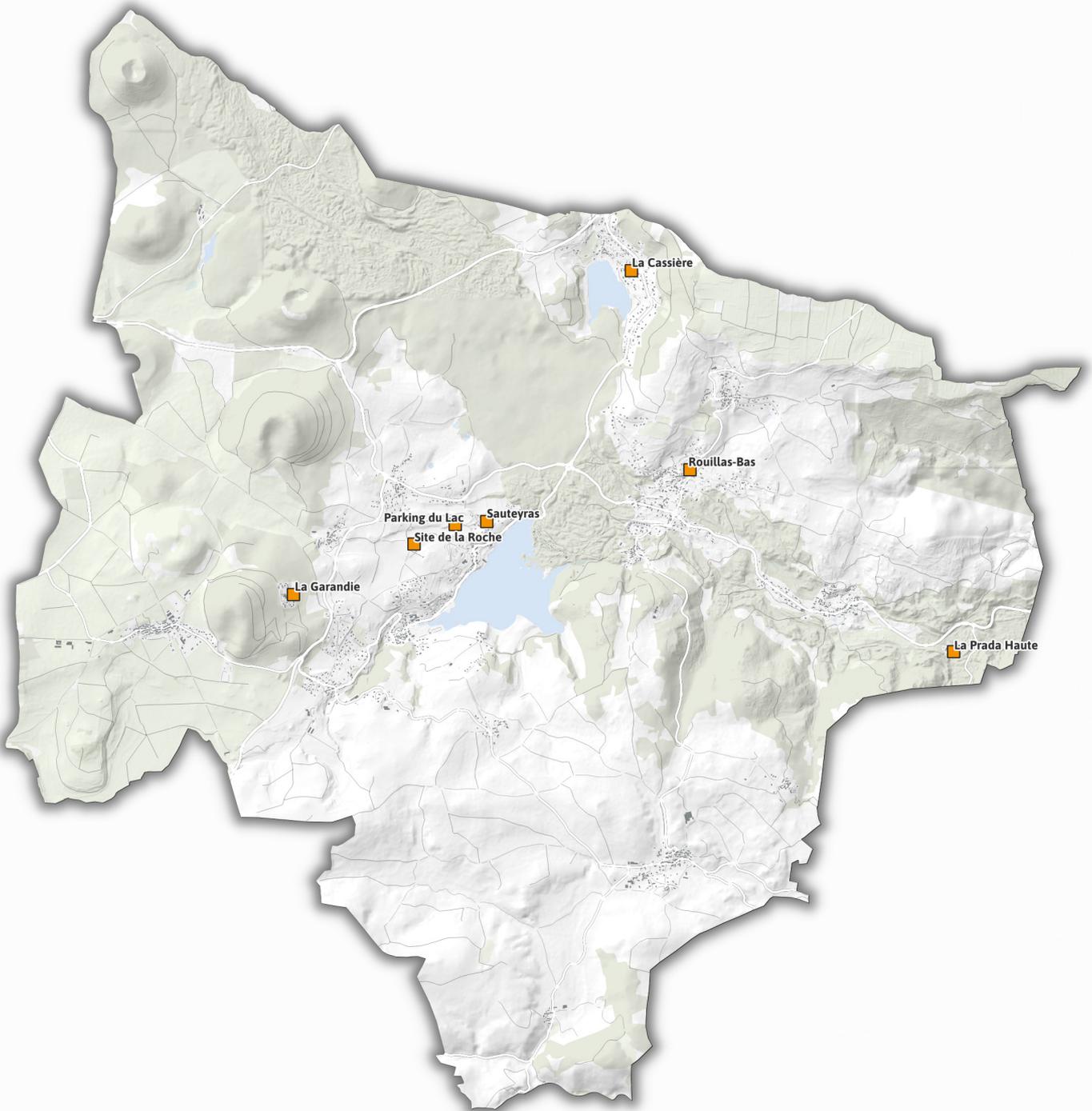
 Implantation possible

 Gestion alternative des eaux



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

# AYDAT



**Densification du tissu existant****CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES DU SITE**

La commune d'Aydat se démarque par la pratique des activités de pleine nature et par la découverte du bien UNESCO. Au regard des tendances actuelles tournées vers un tourisme de découverte, de bien-être et vers l'expérimentation du « slow tourisme » (tourisme alternatif orienté vers un meilleur respect de l'environnement), et compte tenu des orientations stratégiques de développement touristique portées par Mond'Arverne Communauté, la commune a besoin de conforter l'offre d'hébergement de qualité, intégré à la nature, en petites unités, où le client est accompagné dans sa découverte du territoire et des activités de loisirs de pleine nature qu'il peut pratiquer. Cette offre complètera donc celle existante et confortera le positionnement du territoire et d'une commune « pleine-nature » tournée vers les familles.

Le site s'inscrit dans un jardin arboré visible depuis l'espace public, entièrement clôturé, à l'ambiance semi-urbaine (présence d'aires de jeux). Bien qu'inscrit dans le site classé de la « Chaîne des Puys » et situé dans la zone tampon du Bien UNESCO, en limite du périmètre du Bien, il ne présente pas d'intérêt paysager ou patrimonial particulier.

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

- Structurer l'offre touristique dont Aydat est l'un des pôles d'excellence inscrit à la stratégie de développement touristique de Mond'Arverne,
- Valoriser les sites naturels et patrimoniaux du territoire,

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Développer un tourisme durable et de pleine nature**

- Proposer de nouveaux hébergements touristiques de qualité en lien avec les aspirations de découvertes pleine nature du territoire,
- Développer des petites unités d'hébergements de qualité avec la volonté d'accompagner les séjours et de créer des lieux d'échanges.

**B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- Fondre les aménagements dans la morphologie en clos du site,
- S'appuyer sur les structures végétales existantes pour composer les différents espaces,
- Assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les espaces de plantations prévus au projet d'aménagement,
- Ménager des espaces de transition en limite des aménagements et avec les espaces fonctionnels de stationnement,

**C - Garantir la qualité environnementale**

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface du site d'hébergements touristiques : 1 850m<sup>2</sup>.

Emprise au sol maximum autorisée : 260m<sup>2</sup>

3 unités individuelles d'hébergement de 40 à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Une unité collective d'accueil et d'échanges de 60 à 70m<sup>2</sup>.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder les 4m ; hormis les éléments techniques en toiture.

L E G E N D E

■ Périmètre de l'IOAP

□ Périmètre du STECAL

■ Bâti existant  
Habitation et annexes

●●●●● Chemin de randonnée existant

○ Arbres existants à préserver

○ Limites plantées à préserver  
ou à reconstituer en fonction  
de l'état sanitaire des arbres

○ Renforcement des limites  
végétalisées par la mise en  
oeuvre de plusieurs strates  
(compléter la strate arborée  
par une strate arbustive et/ou  
herbacée d'essences locales)

— Implantation des nouvelles  
constructions à privilégier,  
adossée à la structure arborée

○ Maintien de la structure «du clos»  
(limites plantées et espace central  
végétal) pour une meilleure intégration  
paysagère

○ les accès, la desserte du site et les  
stationnement devront être particu-  
lièrement soignés dans leur implanta-  
tion et leur traitements

○ L'intégration paysagère du projet s'appuiera  
sur des éléments caractéristiques des  
communes de montagne (volumétries,  
matériaux, teintes)

Vers le lac d'Aydat

Vue sur  
la chaîne des Puys

Vers le Puy de Charmont

Vue sur  
le lac d'Aydat

50 m

25

0

Nord

### CARACTERISTIQUES DU SITE

---

Le site de La Cassière se trouve sur la rive est du lac de La Cassière desservi par le chemin de la croix fleurie. Un emplacement réservé a été créé sur la parcelle pour favoriser le déplacement des batraciens vers leur lieux de ponte aux abords du lac.

Le site, constitué d'une unique parcelle, domine le lac. Son environnement bâti est composé d'habitat résidentiel sur de vastes parcelles dont les implantations ne présentent aucune unité, seul le caractère d'une faible densité avec de grands espaces plantés s'impose.

Le site a pour vocation d'accueillir de l'habitat principal, et non des résidences de tourisme.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

- Assurer une mixité sociale,
- Optimiser les disponibilités foncières par une densité adaptée afin de permettre l'accueil de logements diversifiés,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

---

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Valoriser les vues sur le lac et composer une silhouette de qualité perçue depuis la rive du lac,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et le bâti résidentiel existant,
- Maintenir une ambiance « nature » et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux,

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,

- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Organiser une desserte de qualité à partir du chemin de la croix fleurie en intégrant la mise en œuvre d'un espace adapté aux déplacements des batraciens.

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 2 960m<sup>2</sup> (dont 280m<sup>2</sup> environ d'emplacements réservés)

Programme :

Nombre indicatif de logements : 4, avec une densité minimale de 15 logements / ha

Objectifs de mixité sociale : au moins 1 logement

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Implantation possible

 Gestion alternative des eaux



## CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES DU SITE

La commune d'Aydat se démarque par la pratique des activités de pleine nature et par la découverte du bien UNESCO. Au regard des tendances actuelles tournées vers un tourisme de découverte, de bien-être et vers l'expérimentation du « slow tourisme » (tourisme alternatif orienté vers un meilleur respect de l'environnement), et compte tenu des orientations stratégiques de développement touristique portées par Mond'Arverne Communauté, la commune a besoin de conforter l'offre d'hébergement de qualité, intégré à la nature, en petites unités, où le client est accompagné dans sa découverte du territoire et des activités de loisirs de pleine nature qu'il peut pratiquer. Cette offre complètera donc celle existante et confortera le positionnement du territoire et d'une commune « pleine-nature » tournée vers les familles.

Le site s'inscrit sur les pentes est du Puy de La Rodde dominant le lac d'Aydat. Construit dans les années 70, le centre de vacances de la ville de Paris en décline toutes les caractéristiques, et notamment une « adaptation » fonctionnelle de la pente avec de lourds terrassements, l'effacement des strates végétales et leur remplacement par des espaces enherbés. L'activité du site s'est arrêtée en 2006 ; elle est en passe aujourd'hui de renaître avec des objectifs en phase avec la stratégie de développement touristique de Mond'Arverne : un développement raisonné et durable, un tourisme de pleine nature de qualité.

Le site est destiné à accueillir des hébergements touristiques, ainsi que des équipements et activités en lien avec cette activité d'hébergement.

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Structurer l'offre touristique dont Aydat est l'un des pôles d'excellence inscrit à la stratégie de développement touristique de Mond'Arverne,
- Renouveler les usages des sites touristiques inoccupés,
- Valoriser les sites naturels et patrimoniaux du territoire.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### A – Développer un tourisme durable et de pleine nature

- Proposer de nouveaux hébergements touristiques de qualité en lien avec les aspirations de découvertes pleine nature du territoire,
- Développer des petites unités d'hébergements de qualité avec la volonté d'accompagner les séjours et de créer des lieux d'échanges.

### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Atténuer par les nouveaux aménagements et / ou les nouvelles constructions l'impact des terrassements réalisés à l'origine du projet,
- S'appuyer sur les structures végétales existantes et les renforcer pour composer une trame paysagère diversifiée pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les espaces de plantations prévus au projet d'aménagement,
- Ménager des espaces de transition en limite des aménagements et avec les espaces fonctionnels de stationnement.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Privilégier la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants afin de minimiser l'imperméabilisation des sols, à défaut, en cas de démolition/reconstruction privilégier les implantations sur les plates-formes existantes,
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération en favorisant la gestion alternative. (Solutions fondées sur la nature, gestion intégrée).

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface du site : 6 ha dont 38 100m<sup>2</sup> dédié à l'accueil touristique (constructions existantes)

Les nouvelles implantations ne devront pas excéder les surfaces de plancher existantes à savoir 3600m<sup>2</sup>.

Les emprises au sol totales ne seront pas augmentées par rapport à l'existant (avec un maximum de 2500m<sup>2</sup>)

Pour les bâtiments d'hébergement, bâtiment d'usage collectif, bureaux et stockage : la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4m ; hormis les éléments techniques en toiture.

La hauteur du bâtiment d'accueil ne devra pas excéder la hauteur du bâti existant ; hormis les éléments techniques en toiture.

Le projet dans son environnement (extrait du dossier PC provisoire– © architectes build studio)



-  Périmètre de l'OAAP
-  Accès à la zone
-  Desserte principale
-  Liaison piétonne à aménager
-  Bâtiment préservé
-  Bâtiment en projet
-  Bâtiment déconstruit
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Arbre à préserver
-  Structure végétale à préserver ou à renforcer



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

**Densification du tissu existant****CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES DU SITE**

La commune d'Aydat se démarque par la pratique des activités de pleine nature et par la découverte du bien UNESCO. Au regard des tendances actuelles tournées vers un tourisme de découverte, de bien-être et vers l'expérimentation du « slow tourisme » (tourisme alternatif orienté vers un meilleur respect de l'environnement), et compte tenu des orientations stratégiques de développement touristique portées par Mond'Arverne Communauté, la commune a besoin de conforter l'offre d'hébergement de qualité, intégré à la nature, en petites unités, où le client est accompagné dans sa découverte du territoire et des activités de loisirs de pleine nature qu'il peut pratiquer. Cette offre complètera donc celle existante et confortera le positionnement du territoire et d'une commune « pleine-nature » tournée vers les familles.

Le site de La Prada Haute se situe sur la commune d'Aydat en limite est avec les communes de Saint-Saturnin et de Cournols. La Prada haute est implantée dans la vallée de La Veyre, au pied du relief Chapelat. Le site est issu d'un ancien domaine avec une bâtisse principale présentant une qualité architecturale notable. Ancienne colonie de vacances, le domaine possède aujourd'hui une vocation d'accueil évènementiel tel que les mariages.

Le site de La Prada Haute se structure autour d'un parc aménagé (allées, pièce d'eau) et arboré avec une grande bâtisse qui regroupe la salle de réception, la cuisine, les sanitaires, deux dortoirs d'une capacité de 14 lits avec salles d'eau/sanitaires et une chambre, ainsi qu'une partie habitation en rez-de-chaussée. Le domaine comprend également, en partie ouest, une construction existante comprenant un espace d'accueil des enfants lors des événements (salle de jeux) et une chambre nuptiale, et dans le parc des installations comme la gloriette et un espace extérieur pour l'organisation des mariages.

Le projet d'évolution de La Prada Haute répond à un besoin d'hébergements complémentaires sur le site pour assurer l'accueil des participants aux événements. La clientèle du domaine est constituée à la fois d'une clientèle locale mais aussi nationale, avec marginalement une provenance internationale. Le site constitue un point d'entrée pour la découverte des pôles touristiques de Mond'Arverne et apporte une lisibilité supplémentaire à la destination et à l'offre touristique du territoire

Le site se situe au sein de la zone Natura 2000 Pays des Couzes (directive oiseaux) et de la ZNIEFF des Pays coupés (type 2) et pour partie dans la ZNIEFF Mont Redon (type 1).

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

- Structurer l'offre touristique dont Aydat est l'un des pôles d'excellence inscrit à la stratégie de développement touristique de Mond'Arverne,
- Valoriser les sites naturels et patrimoniaux du territoire,

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Développer un tourisme durable et de pleine nature**

- Proposer de nouveaux hébergements touristiques de qualité en lien avec les aspirations de découvertes pleine nature du territoire,
- Développer des petites unités d'hébergements de qualité avec la volonté d'accompagner les séjours et de créer des lieux d'échanges.

**B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- Implanter les nouveaux hébergements en lisière de la clairière, en limite du front boisé,

- S'appuyer sur les structures végétales existantes et les aménagements d'agréments présents dans le parc pour composer les différents espaces,
- Assurer une unité paysagère entre les aménagements paysagers existants du parc et les traitements aux abords des nouvelles implantations,
- Assurer une cohérence de traitement des constructions et des aménagements entre les différents espaces projetés (hébergement, espace de réception et de séminaire),

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface du site d'hébergements touristiques : 1 850m<sup>2</sup>.

Emprise au sol maximum autorisée : 650m<sup>2</sup>, hauteur 6 m maximum

8 unités individuelles d'hébergement de 40 à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une emprise au sol de 360m<sup>2</sup> maximum,

L'extension du bâti existant pour l'accueil de séminaires de 70 à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,

Le remplacement des structures provisoires par la construction d'un préau pour les événements en extérieur d'une emprise au sol maximum de 160m<sup>2</sup>.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder les 4 m ; hormis les éléments techniques en toiture.



Périmètre de l'OAP



Périmètre de l'UTN



Périmètre d'implantation



Accès à la zone



Desserte principale



Liaison piétonne à aménager



Espace de transition paysagère à aménager



Masse boisée à préserver ou à conforter



Espace de stationnement mutualisé



Bâtiment conservé



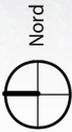
Bâtiment en projet



Extension



Espace de réception extérieur



### CARACTERISTIQUES DU SITE

Situé en contre-haut du lac d'Aydat, le site est desservi principalement par la rue de Beau Site connectée au nord à la RD 213, voie structurante du territoire. Il est bordé par le chemin des Treize vents au nord, l'impasse Beau Site à l'est. Au sud, le chemin de la Roche Verneuge qui traversait le site d'est en ouest n'existe plus. La desserte sud se fait à partir du chemin de Papianilla. Un escalier dans le prolongement de l'impasse Beau Site permet d'accéder très rapidement au lac.

Le parking du Lac fait parti d'un projet plus vaste de restructuration du boulevard du Lac qui longe la rive nord-ouest. Dans le cadre de ce projet d'envergure, le boulevard voit son stationnement supprimé au profit d'une promenade en belvédère sur le lac et reporté sur une partie du site de la présente OAP.

Le site est constitué de deux espaces distincts en limite urbaine, une partie haute au nord dont le dénivelé arborée forme une limite avec la partie sud. La partie sud, au contact des secteurs résidentiels, possède un petit relief boisé et de la même manière qu'en partie nord, sa limite sud escarpée est arborée. L'ensemble du site de l'OAP s'étend sur 7.5 hectares, dont seule la partie haute d'environ 2.5 hectares fera l'objet d'un aménagement en lien avec le projet de requalification du boulevard du Lac ; l'évolution de la partie sud n'étant prévue qu'à long terme.

Deux bâtiments principaux et des courts de tennis sont implantés sur le site ainsi que diverses annexes de faibles emprises, ces constructions ne sont actuellement plus utilisées, elles accueillait une colonie de vacances.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Structurer l'offre touristique dont Aydat est l'un des pôles d'excellence inscrit à la stratégie de développement touristique de Mond'Arverne,
- Valoriser les sites naturels et patrimoniaux du territoire,
- Renouveler les usages des sites touristiques inoccupés,
- Organiser le report des stationnements en lien avec une place de la voiture repensée aux abords du lac.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Développer un tourisme durable et de pleine nature

- Faciliter l'accès aux activités de loisirs et de découverte du lac par des liaisons piétonnes sécurisées,
- S'appuyer sur les aménagements antérieurs pour l'évolution du site avec une implantation des voies de desserte conservée, la mobilisation de la plateforme des anciens tennis pour recevoir une partie des stationnements.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

##### La structuration de l'espace :

- Fondre les aménagements dans la morphologie du site en terrasses,
- S'appuyer sur les structures végétales existantes pour composer les espaces de stationnement,
- Assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les espaces de plantations prévus au projet d'aménagement,

- Ménager des espaces de transition en limite des aménagements,
- Valoriser la situation de belvédère du site par l'aménagement des points de vue les plus remarquables,
- Développer des cheminements attractifs ponctués par des espaces publics de qualité.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Privilégier la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants afin de minimiser l'imperméabilisation des sols,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface totale de la zone : 7.5 hectares environ, dont 4.1 hectares aménageables.

En phase 1, sur 2.5 ha :

- Aire de stationnement d'environ 200 places,
- Création de voies d'accès et de cheminements piétons,
- Aménagement d'espaces publics et de lieux d'accueil.

En phase 2, sur 1.6 ha :

- Réhabilitation des bâtiments principaux,
- Aménagement de mise en valeur des belvédères sur le lac,
- Aménagement de la partie sud du site.

L E G E N D E

 Périmètre de l'OAAP

 Accès véhicule du site

 Desserte des stationnements

 Liaison piétonne à aménager

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement à aménager

 Espace public à aménager

 Bâti existant à réhabiliter

 Espace d'aménagement futur

 Escalier existant de liaison vers le boulevard

 Masses boisées ou végétation à préserver

Accusé de réception en préfecture  
063-200089177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



875  
Belvédère sur  
le lac d'Aydat

850  
Projet de reconstruction du boulevard du lac

Projet  
d'aménagement  
zone de  
détente

La plage

le lac  
d'Aydat

0 25 50 m





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

---

Le site de Sauteyras se trouve en surplomb du lac d'Aydat desservi au sud par le chemin de Tessignou et à l'ouest par la rue de Beausite. Des emplacements réservés sont délimités sur la parcelle pour une évolution de ces voies et l'amélioration de l'intersection entre la rue de Beausite et le chemin de Tessignou.

Le site est bordé en limite de voie par des haies champêtres avec quelques sujets de qualité (arbres de haute tige). Le terrain relativement plat comporte néanmoins une pente générale nord/ouest avec un point bas à l'angle nord du site. L'environnement bâti est composé d'habitat résidentiel et touristique implanté sur de vastes parcelles.

Le site a pour vocation d'accueillir de l'habitat principal, et non des résidences de tourisme.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

- Assurer une mixité sociale,
- Optimiser les disponibilités foncières par une densité adaptée afin de permettre l'accueil de logements,
- Faire évoluer la desserte du quartier de Sauteyras tout en préservant l'ambiance paysagère existante,
- Maintenir la trame végétale existante.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

---

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et le bâti résidentiel existant,
- Maintenir une ambiance « nature » et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux,
- Organiser une desserte de qualité à partir des voies existantes, privilégier une desserte en voie partagée.

## C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 5 620m<sup>2</sup> (dont 1 050m<sup>2</sup> environ d'emplacements réservés)

Programme :

Nombre indicatif de logements : 7, avec une densité minimale de 15 logements / ha

Objectifs de mixité sociale : au moins 2 logements

Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de cette dernière.

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Arbre à préserver

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible



### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site se trouve à l'entrée nord du bourg de Rouillas-Bas au carrefour des rues du Puy de Dôme (RD 145), Louis Mercier et le chemin de Montredon. L'unique bâtiment existant sur le site est une imposante construction qui marque le carrefour d'entrée. Son architecture emblématique d'une époque présente une façade composée d'une courbe et d'un fronton à redans qui marque l'entrée de bourg.

Le site se développe au nord-ouest, à l'arrière de ce bâti, sur des parcelles arborées formant un éperon et un replat plongeant sur le bourg. Ce secteur du bourg évolue avec le projet en cours de logements dédiés et locatifs sociaux, la programmation comporte 12 pavillons (type 2 / type 3) en direction des séniors autonomes et des familles avec 9 pavillons (type 3 au type 4). Une réflexion est aussi en cours sur un bâtiment proche de l'église pour le développement d'une offre de logements pour les travailleurs saisonniers.

Le bâtiment principal accueillait un bar / dancing Musette ; inoccupé depuis longtemps, demande un diagnostic précis (structure et matériaux) pour envisager son réemploi. Les parcelles non bâties peuvent être mobilisées dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Relier ce quartier au bourg et aux nouveaux programmes proches par des cheminements doux,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le centre bourg et la trame verte aux portes du bourg,
- Préserver le caractère « village » du site en composant une trame urbaine respectueuse de la morphologie du bourg,
- Maintenir une trame végétale.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du quartier,
- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement/ le maintien des équipements, services et commerces,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale et favoriser l'accueil de jeunes ménages,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.
- Veiller à une cohérence entre les différentes fonctions urbaines.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer des cheminements attractifs ponctués par des espaces publics de qualité.
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Soigner la « greffe » avec l'habitat traditionnel et les bâtiments contemporains,

- Retrouver une structure urbaine similaire à celle d'anciens hameaux avec une trame bâtie dense,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Organiser une desserte de qualité à partir de la rue du Puy de Dôme, et privilégier une desserte en voie partagée,
- Composer une façade de qualité sur la rue du Puy de Dôme en entrée de bourg.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Privilégier la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants afin de minimiser une nouvelle imperméabilisation des sols,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



Surface de l'OAP : 5 900 m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 8, avec une densité minimale de 15 logements / ha



Périmètre de l'OAP



Accès à la zone

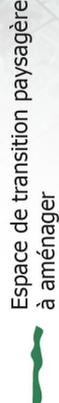
Desserte principale



Liaison piétonne à aménager



Structure végétale à préserver ou à renforcer



Espace de transition paysagère à aménager



Espace de stationnement mutualisé

Implantation possible

Front bâti de qualité



Espace public à aménager

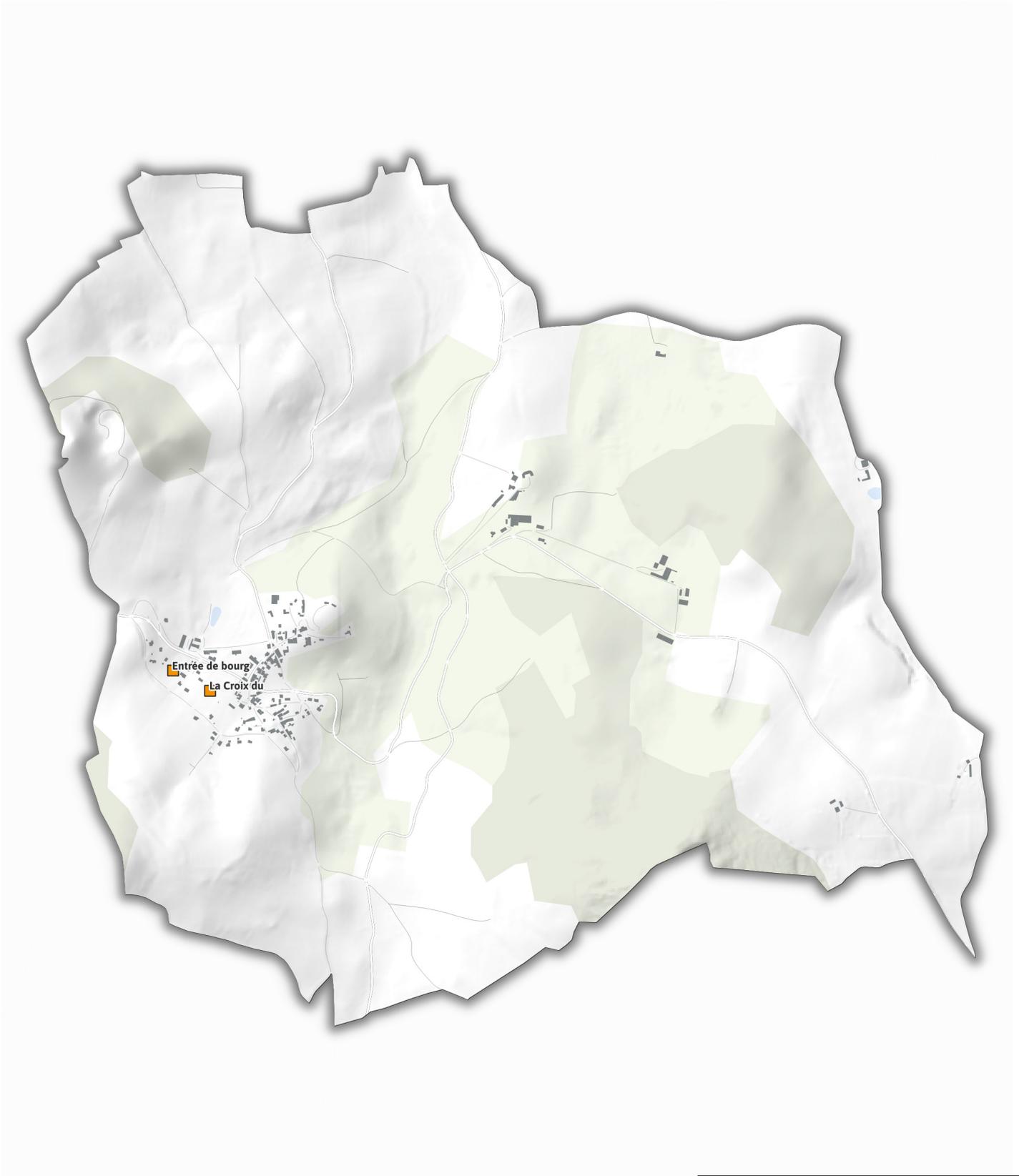
Bâtiment déconstruit

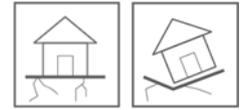
Bâtiment à requalifier



0 25 50 m

# BUSSEOL





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le bourg de Busséol est implanté au pied des reliefs du Puy Saint Romain et de la motte castrale du château qui domine le bourg au nord. Il se développe d'Est en Ouest sur les pentes, le site de l'OAP est constitué de 2 espaces en entrée Est du bourg sur des pentes douces.

La structure morphologique du bourg s'appuie sur la butte du château et d'un village rue qui s'est développé au creux des reliefs. Les extensions récentes, sous forme d'habitat individuel de maisons isolées, s'étendent pour leur majorité en direction du sud / sud-ouest du bourg. Les extensions ouest se sont faites en discontinuité les unes des autres créant entre elles de vastes emprises non-bâties. La lisibilité de l'entrée ouest du bourg s'en trouve diminuée. Les sites de l'OAP sont constitués des 2 emprises non bâties en entrée de bourg.

Les sites sont bordés par un chemin au sud où persiste une trame bocagère discontinue et sont délimités au nord par la voie d'entrée, rue de la croix du Theil, qui offre une vue sur la silhouette du bourg ancien et la butte du château.

La vocation du site est l'accueil de nouveaux logements.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Assurer une mixité sociale,
- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du bourg,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le patrimoine du bourg,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante, tout en préservant les vues sur le bourg ancien,
- Préserver le caractère « village » en composant une nouvelle trame urbaine.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Composer des îlots diversifiés en types logements : intermédiaires, individuels groupés et individuels,
- Assurer une mixité sociale.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager et assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les espaces non bâtis,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis, sans concurrencer le point de repère du château par des hauteurs de bâti adaptées,
- Soigner la « greffe » avec l'habitat ancien et les bâtiments contemporains,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine entre les nouvelles constructions et l'espace naturel et agricole,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,

- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Maintenir une végétation et limiter la minéralisation des sols,
- Garantir une porosité des îlots et développer des continuités de cheminements doux,
- Composer une façade architecturale de qualité sur la rue d'entrée de bourg,

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 8 650 m<sup>2</sup> pour la partie est, 2 790m<sup>2</sup> pour la partie ouest (dont 720m<sup>2</sup> environ d'ER)

Programme :

Phase 1 – partie est : Nombre indicatif de logements : 8, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 2 logements sociaux au moins

Phase 2 – partie ouest : Nombre indicatif de logements : 3, avec une densité minimale de 15 logts / ha

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

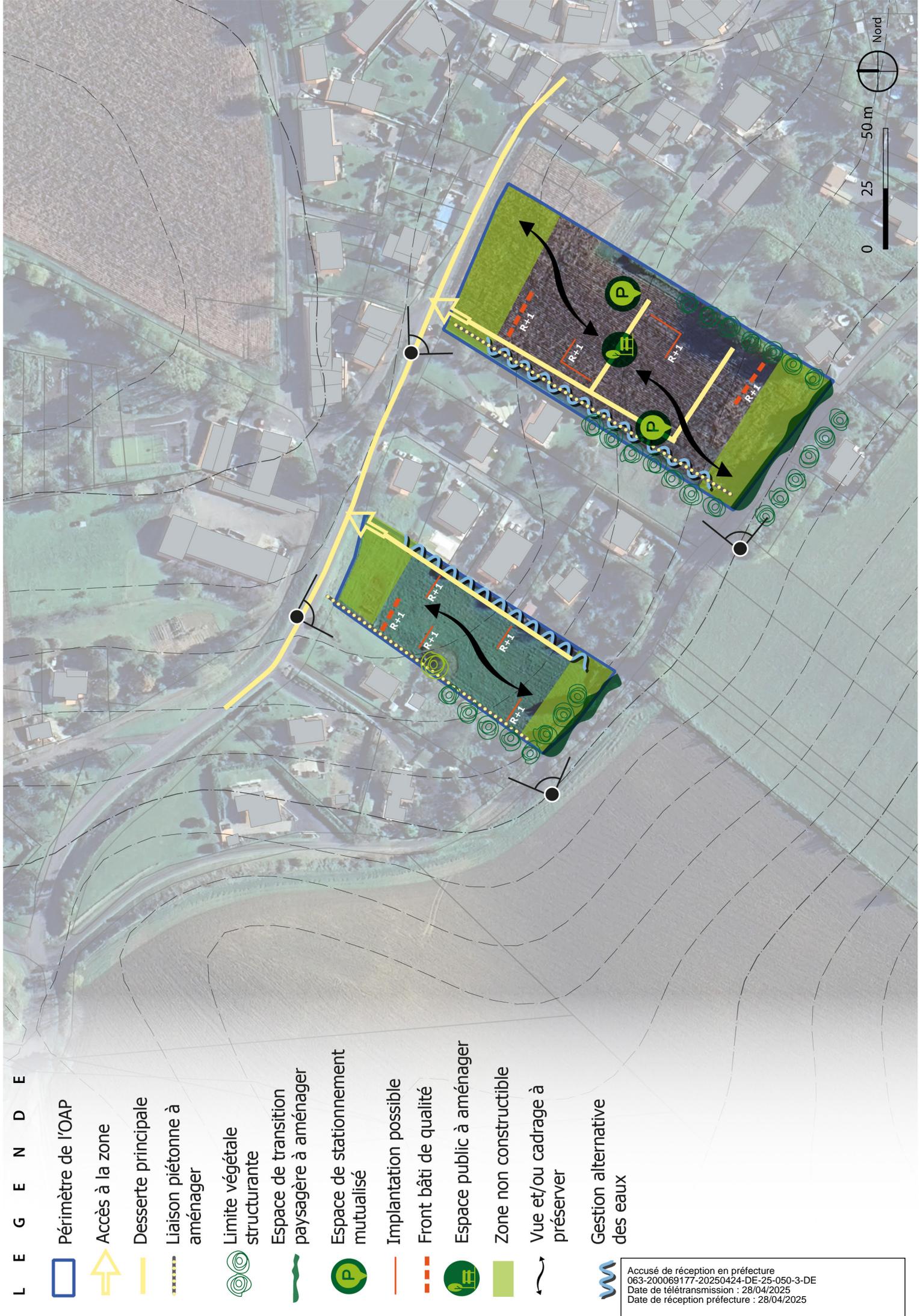
 Front bâti de qualité

 Espace public à aménager

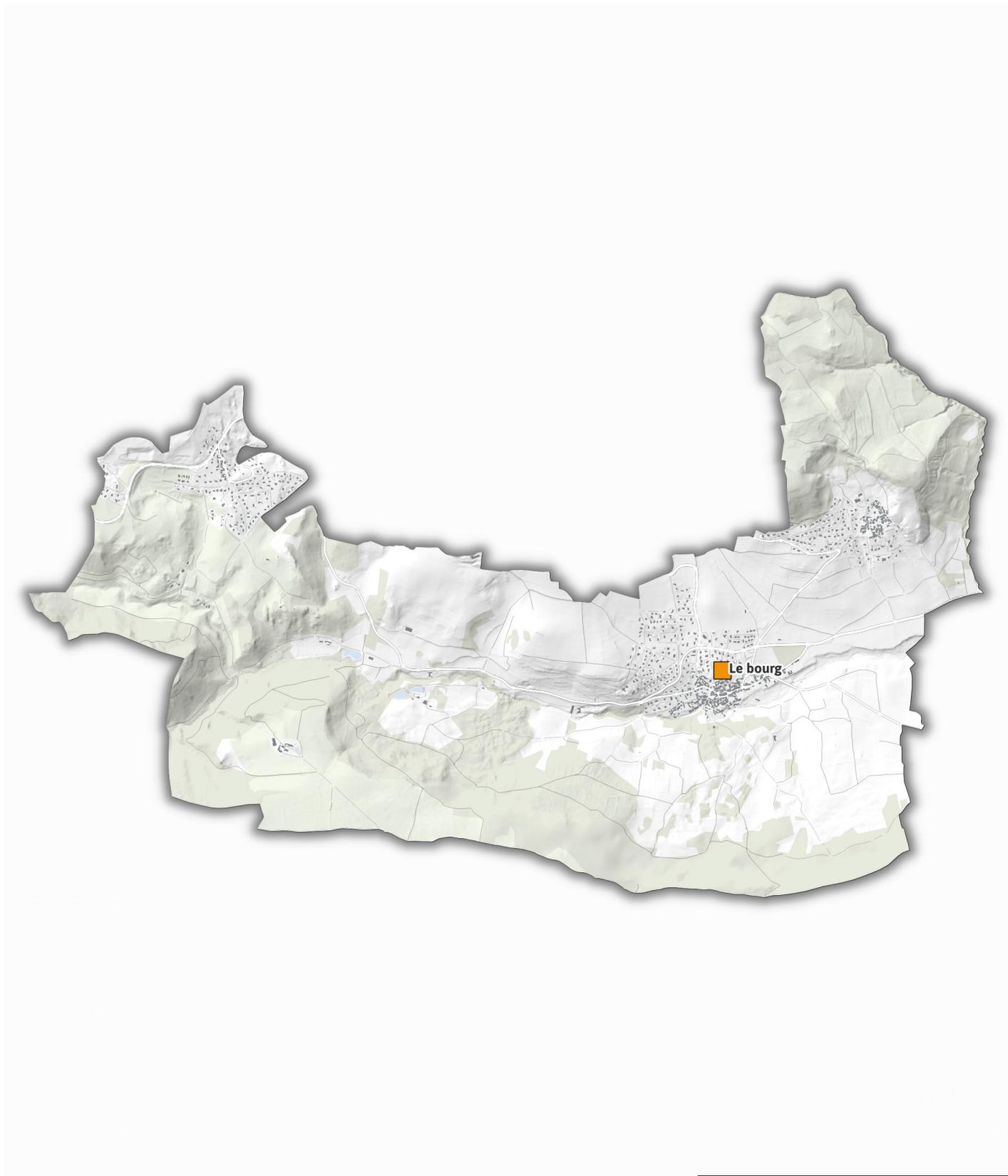
 Zone non constructible

 Vue et/ou cadrage à préserver

 Gestion alternative des eaux



# CHANONAT





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site est en limite nord du bourg ancien et est constitué à la fois d'une grande parcelle non bâtie et de fond de parcelles enclavée pouvant accueillir de nouvelles constructions. Situé en léger surplomb du bourg, des vues dégagées s'ouvrent sur la montagne de la Serre au sud. En limite ouest, une grande emprise, pour partie bâtie et pour partie boisée en rebord du relief, forme un arrière-plan valorisant la silhouette du bourg depuis le versant de la montagne de la Serre. Cet espace boisé forme aussi une espace de transition entre bâtis anciens et bâtis contemporains résidentiels.

L'aménagement cet îlot, îlot aujourd'hui enclavé, peut amorcer un maillage de cheminements doux vers le pôle de la mairie, bibliothèque et école situé à proximité. Cette OAP a pour vocation d'accueillir de nouveaux logements et ainsi renforcer l'attractivité du bourg.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Assurer une mixité sociale,
- Créer des porosités au sein des espaces résidentiels par des cheminements doux,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le cœur historique et patrimonial et maintenir une trame végétale.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement et le maintien des équipements et services,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Soigner la « greffe » avec l'habitat ancien et les bâtiments contemporains par une densité bâtie structurante,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Organiser une desserte de qualité à partir de l'allée de l'enclos, privilégier une desserte en voie partagée,
- Assurer des continuités paysagères en limites de l'opération,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération à la silhouette du bourg, notamment par des transitions paysagères en continuité des boisements existants,
- Conforter et développer la végétation et limiter la minéralisation des sols,

- Garantir une porosité de l'opération et développer des continuités de cheminements doux,

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.
- 

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 3 310m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 4, avec une densité minimale de 20 logements / ha

Objectifs de mixité sociale : 1 logement social au moins

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Implantation possible

 Limite végétale structurante

 Structure végétale à préserver ou à renforcer

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Espace public à aménager

 Gestion alternative des eaux

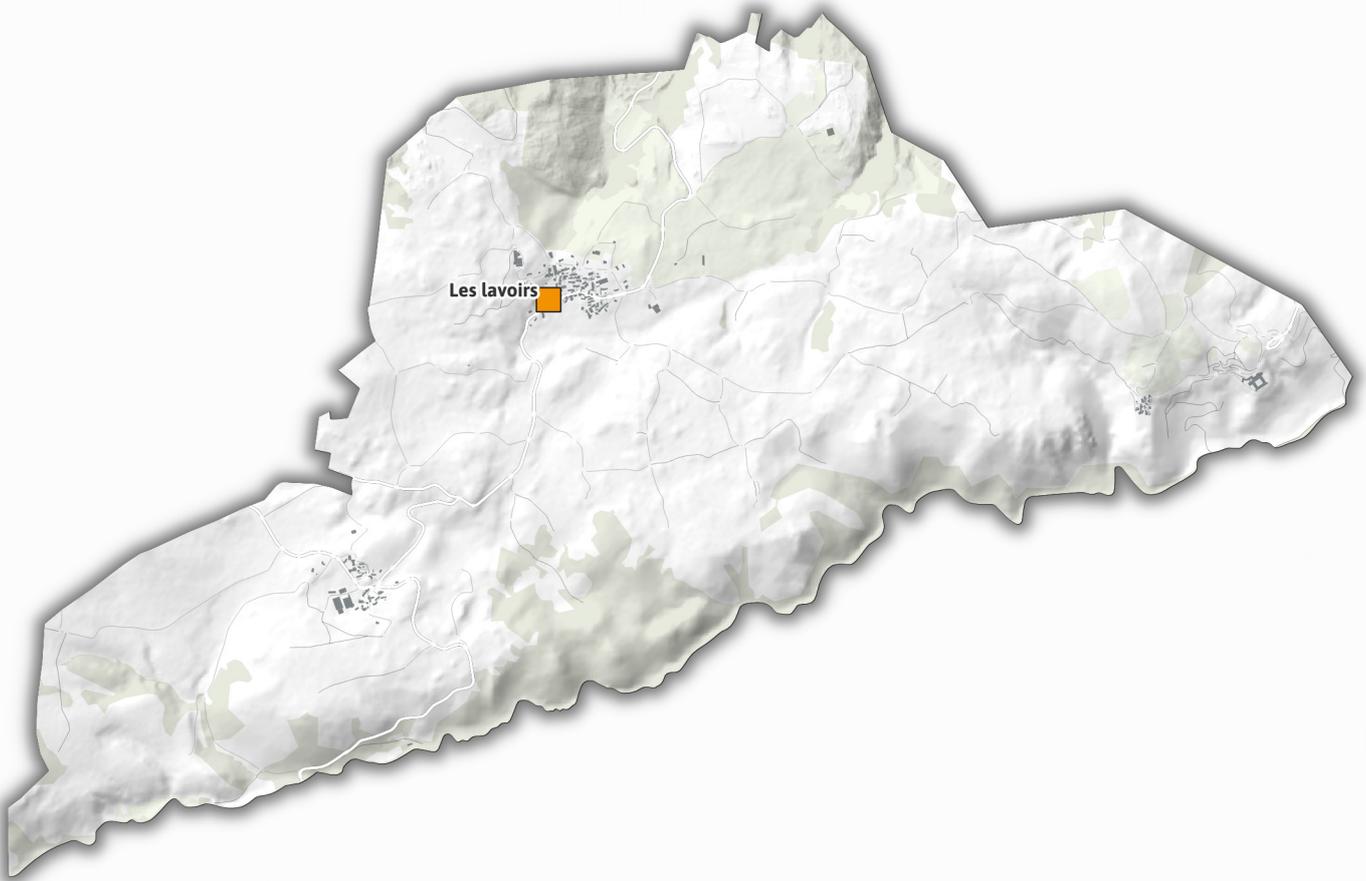


Accusé de réception en préfecture  
 063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
 Date de télétransmission : 28/04/2025  
 Date de réception préfecture : 28/04/2025



En direction de l'établissement scolaire

# COURNOLS





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site se trouve à l'entrée ouest du bourg de Cournols, pour la partie nord entre la rue du paca et la rue des lavoirs, la partie sud en bord de la rue des lavoirs. Le bourg est adossé à un relief boisé s'ouvrant largement sur l'est et le sud. Constitué d'un bâti dense intégré à la pente, la structure viaire épouse les courbes de niveaux d'est en ouest et rayonne autour de l'église. Le site entièrement desservi depuis ces voies est aussi relié au cœur du bourg par 2 chemins, chemin des chanvres en partie nord et chemin des fontaites au sud.

Le réseau bocager est encore présent aux abords du bourg, il l'est aussi sur le site de l'OAP et en constitue la structure paysagère. Au centre du site nord, un clos constitué de murs traditionnels et d'un cabanon en pierre est relié à la place de l'église par le chemin des chanvres.

Le site a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine du bourg.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Assurer une mixité sociale,
- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du bourg,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le patrimoine et la morphologie du bourg,
- Assurer un lien avec le bourg notamment par la création d'un espace public sur le clos existant,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante, tout en préservant les vues sur le grand paysage,
- Préserver le caractère « village » en composant une trame urbaine cohérente avec le bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- S'appuyer sur les structures végétales existantes pour composer la trame verte du site,
- Valoriser par les implantations bâties les vues sur le grand paysage,
- Assurer des cheminements doux sécurisés et attractifs alternatifs aux voies de circulation automobile,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine sud,

- Retrouver une structure urbaine similaire à celle d'anciens hameaux avec une trame bâtie dense et intégrée à la silhouette du bourg,
- Configurer les accès aux logements en adéquation avec les caractéristiques des voiries existantes, privilégier le regroupement des accès et des stationnements,
- Préserver et restaurer le clos, créer un espace public support d'usages dans le bourg,
- Composer des façades architecturales de qualité sur rue et structurer un front urbain de qualité,
- Des cônes de vue à créer en préservant les arbres existants.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir la trame bocagère existante et renforcer les continuités tout en préservant des cadrages sur le grand paysage,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés et de la végétation pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée,
- Préserver les arbres d'intérêt, notamment arbres et haies protégés au titre du L 151-19,

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 4580 m<sup>2</sup> pour la partie nord (dont 378m<sup>2</sup> d'espace public), 2 110m<sup>2</sup> pour la partie sud

Programme :

Phase 1 – partie nord : Nombre indicatif de logements : 6, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 4 logements sociaux au moins

Phase 2 – partie sud : Nombre indicatif de logements : 3, avec une densité minimale de 20 logts / ha

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Voie partagée

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Arbre à préserver

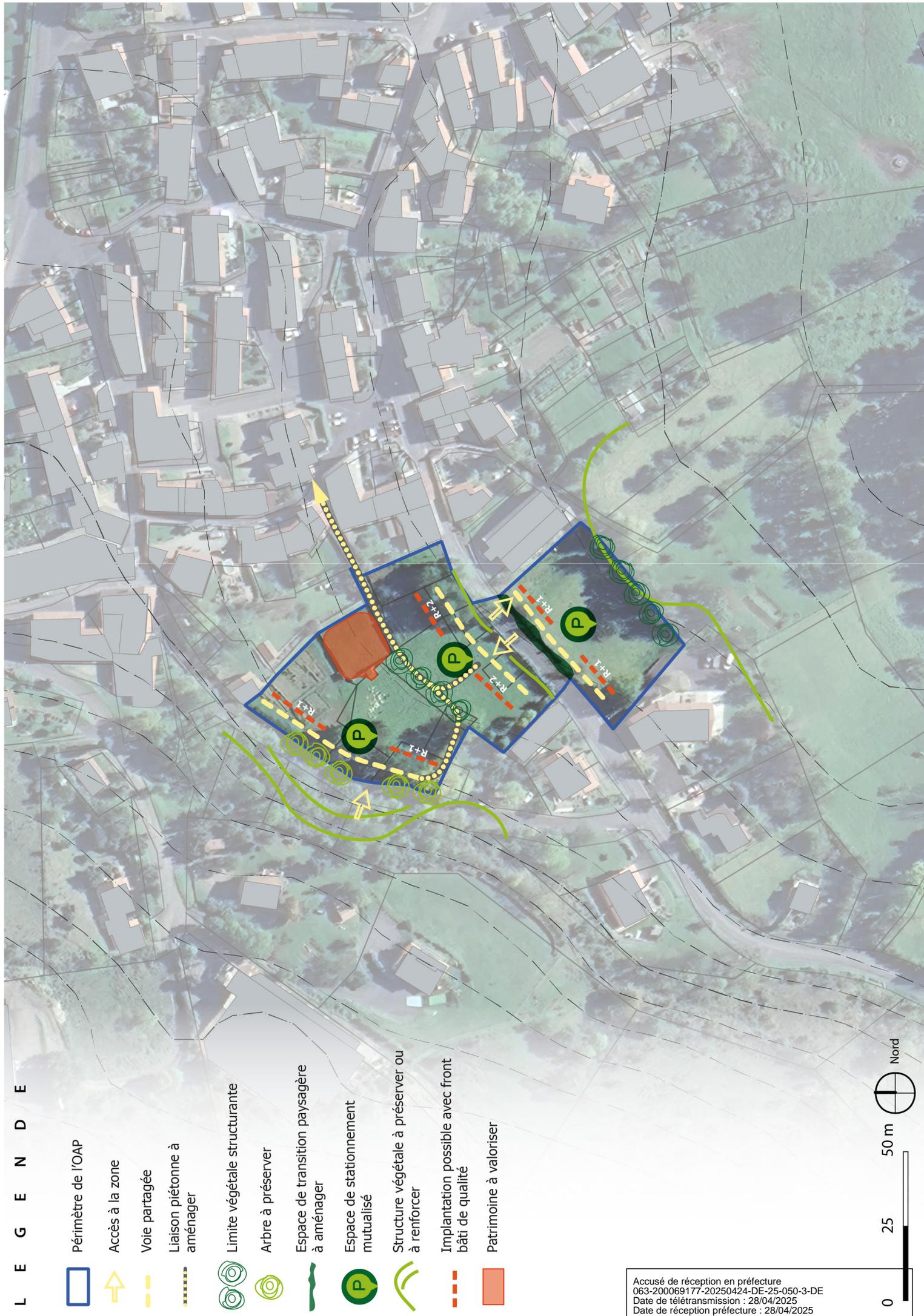
 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Structure végétale à préserver ou à renforcer

 Implantation possible avec front bâti de qualité

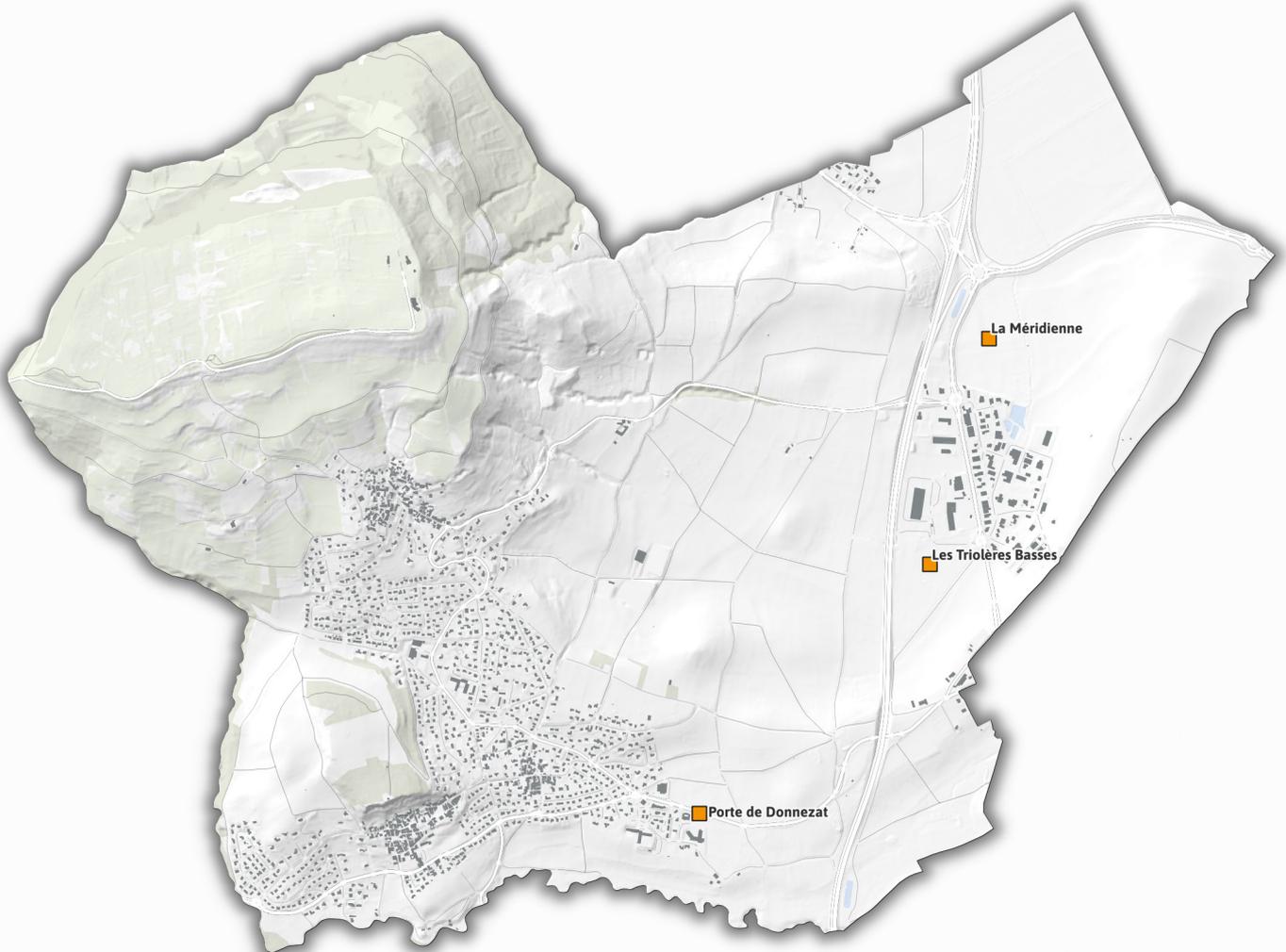
 Patrimoine à valoriser



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



# LA ROCHE-BLANCHE





## Structuration d'un nouveau quartier

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Située à l'extrême nord du territoire sur la commune de La Roche Blanche en limite avec le territoire de la Métropole, les zones d'activités de La Méridienne, La Novialle et Les Triolères Basses constituent l'entrée nord de Mond'Arverne. La Méridienne et les Triolères Basses sont 2 extensions de La Novialle, zone d'activités mixtes et ancienne ZAC clôturée. Portés par des aménageurs privés, ces 2 lotissements sont en cours de commercialisation et la presque totalité des lots est vendue sur Les Triolères Basses et sur la première phase de La Méridienne.

Ces secteurs d'activités sont directement desservis par un échangeur autoroutier de l'A 75 connecté à la RD 978 et présentent une topographie de très faible pente (en fond de vallon), une plaine ponctuée par des rases. Ces secteurs d'activités à vocation industrielle viennent conforter la zone d'activités existante et se présentent comme les premiers éléments de requalification de cette zone avec la volonté de mettre en œuvre un traitement paysager de qualité sur ces nouvelles limites urbaines.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Engager Mond'Arverne dans la transition écologique,
- Conforter l'activité économique du territoire,
- Engager la mutation de la zone d'activités de La Novialle,
- Composer une silhouette et une limite urbaine de qualité.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Conforter l'activité économique

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises industrielles en limitant l'implantation de l'artisanat et le commerce de détail sur ces zones,
- Assurer une complémentarité des zones d'activités.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Maintenir un recul de 35 m depuis l'axe de la voie départementale,
- Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des constructions nouvelles, et notamment avec une attention portée à la qualité de la 5ème façade très perçue depuis le site de Gergovie,
- Organiser des accès automobiles sécurisés et de qualité,
- Développer des cheminements doux sécurisés, alternatifs à la voiture,
- S'appuyer sur la trame végétale et les rases existantes pour composer des motifs paysagers,
- Engager une réflexion sur la requalification de la RD 978 en lien avec la mutation de la zone de la Novialle,
- Mutualiser les espaces fonctionnels et de services pour les trois zones.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Constituer une identité de qualité pour cette opération d'aménagement prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux de cette entrée sur le territoire,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Préserver les espaces boisés et renforcer les continuités vertes et bleues,
- Développer des aménagements et des structures végétales pour améliorer la résilience du site face aux risques de ruissellement des Triolères Basses,
- Porter une attention particulière à la présence de zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement implique une atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures compensatoires devront être mises en place,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface totale de la zone : 9.5 hectares sur La Méridienne et 4.4 hectares sur Les Triolères Basses

En phase 1, Les Triolères Basses sur 4.4 ha et La Méridienne Nord sur 5.5 ha :

- Structure paysagère et gestion des eaux pluviales : plantation des motifs paysagers et intégration des solutions de gestion des eaux pluviales,
- En cas d'atteinte portée à tout ou partie des zones humides, mise en œuvre de la compensation,
- Pour La Méridienne Nord : création de l'accès à la zone et de la desserte de la phase 1,
- Pour Les Triolères Basses : mise en œuvre des aménagements des 2 lots en limite sud du lotissement,

En phase 2, La Méridienne Sud sur 4 ha :

- Poursuite de la desserte de la zone et réalisation des aménagements sur de la partie sud du lotissement.

Périmètre de l'OAP

Accès à la zone

Desserte principale

Carrefour à créer

Voie douce à aménager

Liaison piétonne à aménager

Ripisylve à préserver ou à créer

Arbre à préserver

Espace de transition paysagère à aménager

Espace de stationnement mutualisé

Front bâti de qualité

Espace public à aménager

Gestion alternative des eaux

Zone humide à préserver ou à compenser

Zone artisanale à requalifier

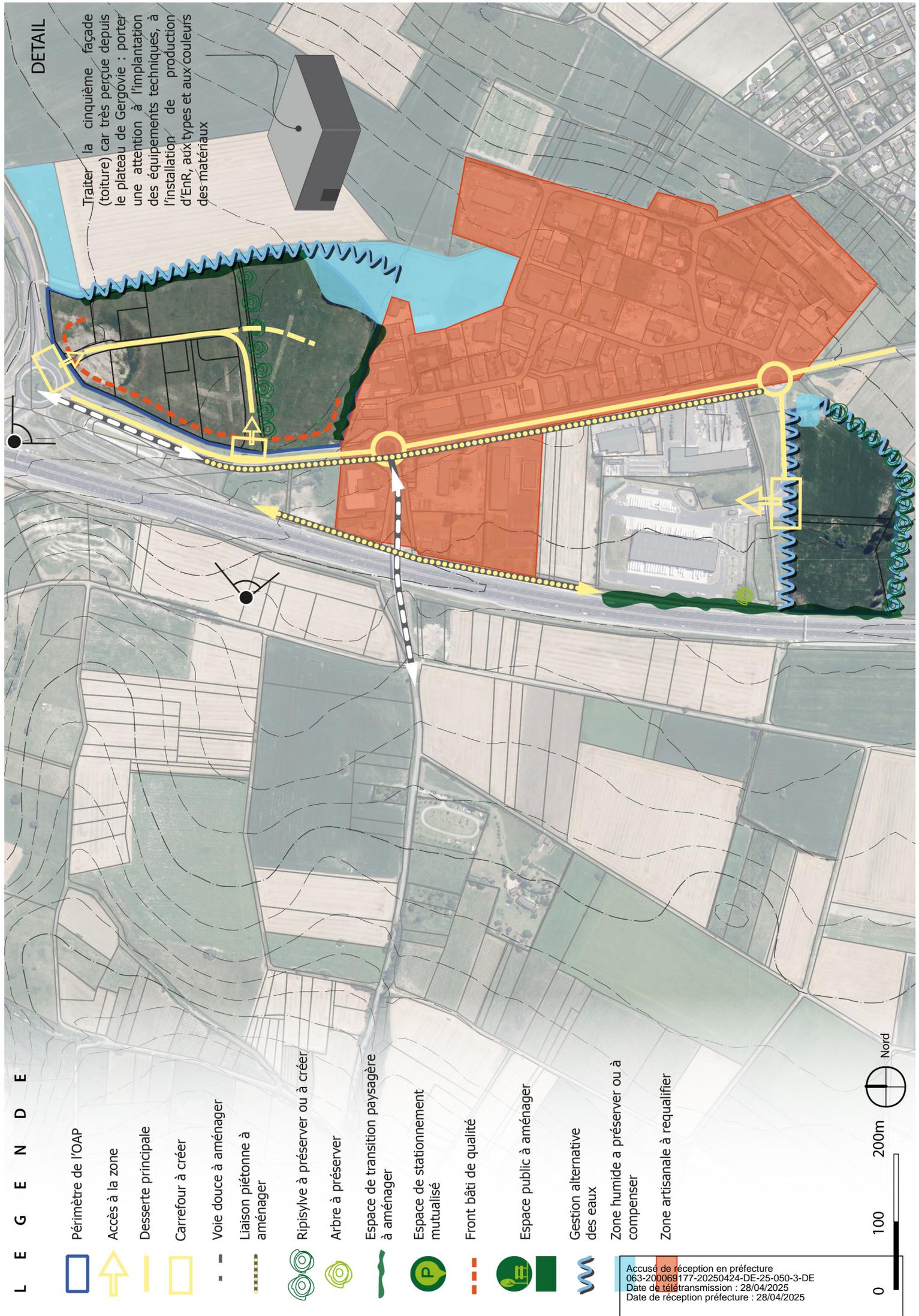
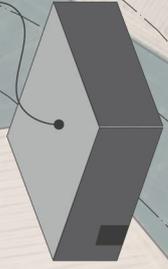
Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

0 100 200m



DETAIL

Traiter la cinquième façade (toiture) car très perçue depuis le plateau de Gergovie : porter une attention à l'implantation des équipements techniques, à l'installation de production d'EnR, aux types et aux couleurs des matériaux





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site de la porte de Donnezat constitue l'entrée est de La Roche Blanche. Situé de part et d'autre de la RD 120, avenue du Général de Gaulle, la porte de Donnezat est un terrain de plaine bordé au sud par la vallée de l'Auzon et nord par des terres agricoles qui s'étendent jusqu'au pied du plateau de Gergovie. C'est un paysage très ouvert qui offre un panoramique sur la montagne de la Serre et le bourg du Crest au sud, puis la vallée de l'Auzon, l'éperon rocheux et la falaise du petit camp de César (à l'ouest) au pied duquel s'étend l'urbanisation contemporaine du bourg de La Roche Blanche jusqu'au village de Gergovie à flanc du plateau.

La création de ce nouveau quartier de La Roche Blanche devra s'insérer dans ce paysage contrasté marqué par divers reliefs emblématiques au caractère naturel et par une urbanisation contemporaine aux silhouettes très présentes. Une attention particulière devra être portée aux perceptions de ce quartier de Donnezat dans le paysage, selon différentes échelles et selon différents points de vue.

Ce quartier a pour double vocation d'accueillir des services et commerces, de développer un habitat diversifié afin de renforcer l'attractivité de cette nouvelle centralité.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Assurer une mixité fonctionnelle et sociale,
- Relier ce nouveau quartier au bourg, aux quartiers attenants et équipements à proximité,
- Proposer des programmes dans une logique de complément d'urbanisation en lien avec l'existant,
- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Programmer des opérations d'habitat diversifiées au sein d'un quartier attractif,
- Préserver et conforter l'environnement paysager, structurer le développement urbain de ce secteur en l'insérant dans un environnement paysager renouvelé,
- Qualifier l'entrée de ville, faire évoluer la voie vers une rue au caractère urbain, constituer une silhouette urbaine attractive et de qualité,
- Marquer la limite de l'urbanisation par l'implantation d'espaces de transition avec l'espace agricole,
- Ouvrir le quartier par des cheminements doux vers la vallée de l'Auzon et le mailler avec les quartiers attenants.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.
- A l'échelle de l'OAP, l'objectif de mixité sociale devra être atteint avec la programmation d'au moins 30% de logements sociaux, dont une partie pourra être remplacée par du logement abordable, sans dépasser 10 % du nombre de logements sociaux,
- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée et différenciée en fonction de la localisation des îlots au regard du bâti existant et des enjeux paysagers,

- Veiller à une cohérence entre les différentes fonctions urbaines.

## B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (une qualité résidentielle)

- Assurer une transition, à travers les formes urbaines choisies, entre les secteurs pavillonnaires et le site de Donnezat,
- Assurer des transitions entre les différentes volumétries bâties existantes et futures afin de constituer une silhouette urbaine de qualité et s'insérant dans l'environnement paysager sensible du site,
- Assurer la « greffe » avec le bourg, créer des connexions avec le bourg à travers des points d'ancrage forts,
- Constituer un nouvel environnement urbain de qualité l'avenue du Général de Gaulle,
- Proposer des formes urbaines de qualité permettant de mettre en valeur les éléments de patrimoine protégés,
- Aménager des espaces publics structurants de l'entrée de ville,
- Regrouper les stationnements des véhicules en cœur d'îlot afin de limiter la place de la voiture,
- Créer des liaisons douces pour favoriser les déplacements doux inter quartiers, avec trame verte, et des continuités paysagères,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Préserver des cônes de vue et des cadrages sur les éléments remarquables du grand paysage.

## C - Garantir la qualité environnementale

- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Créer des continuités végétales en lien avec les constructions existantes,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée,
- Favoriser la production d'énergies renouvelables en recherchant une optimisation des consommations et en encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction.
- Tenir compte de l'impact visuel et sonore de la voie pour les aménagements d'îlots,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 39 330m<sup>2</sup>

Programme :

Phase 1 – Commerces et activités de services : 10 830m<sup>2</sup>

Phase 2 – partie sud : 15 630m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 25, avec une densité minimale de 20 logts / ha pour permettre l'accueil des services et commerces.

Phase 3 – partie nord : 12 870m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 20, avec une densité la minimale de 20 logts / ha pour permettre l'accueil des services et commerces.

Objectifs de mixité sociale 23 logements sociaux (répartis sur différents types de programme : logements séniors, PSLA, LLS).

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Desserte principale

 Voie à qualifier

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Répartir des espaces de stationnement mutualisé

 Front bâti de qualité

 Espace public à aménager

 Gestion alternative des eaux

 Extension et restructuration de la moyenne surface commerciale

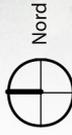
 Pôle commercial à renforcer et restructurer

 Vue et/ou cadrage à préserver



Vue sur le plateau de Gergovie

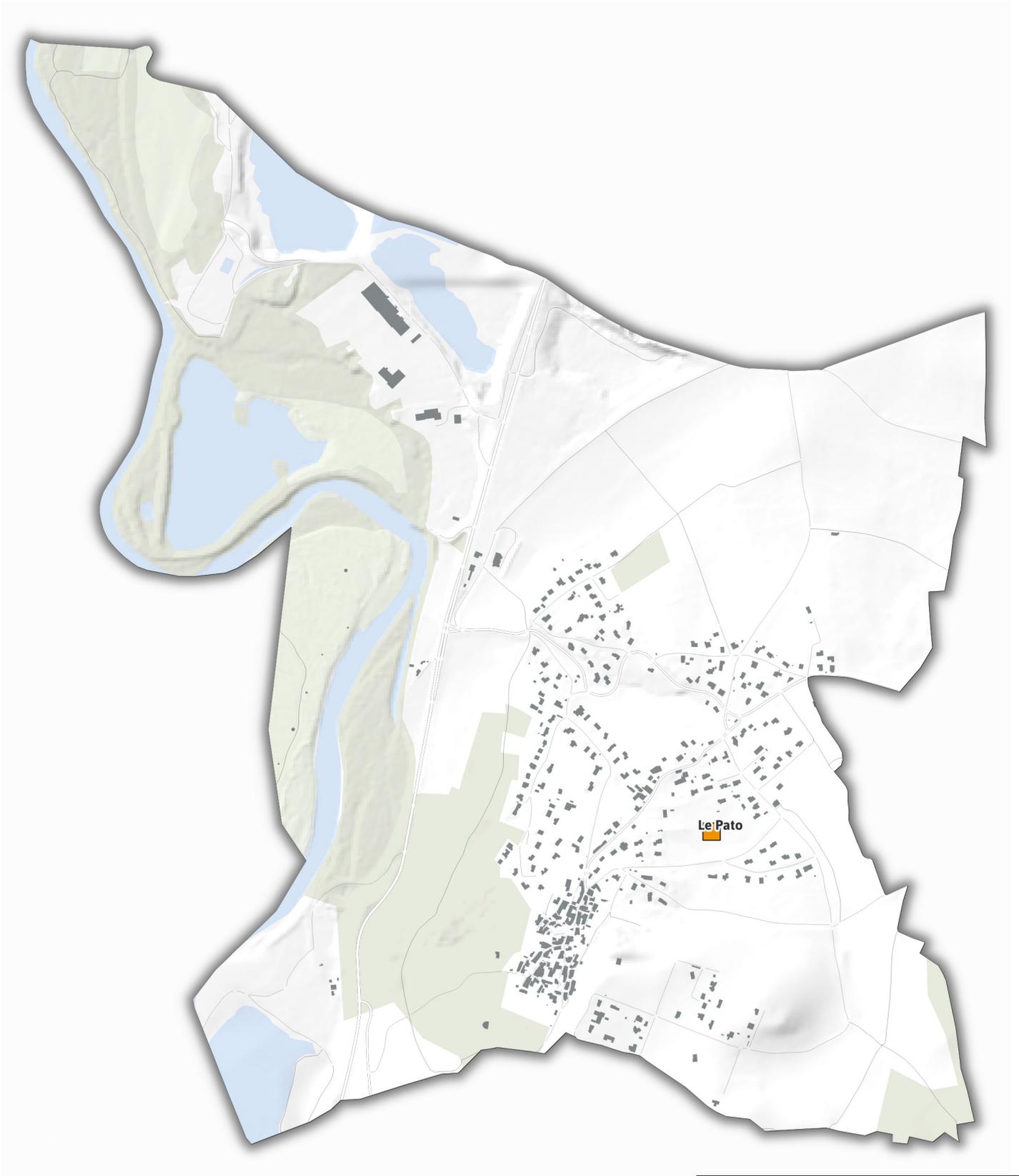
Vue sur Le Crest et la vallée de l'Auzon



0 25 50 m

Accusé de réception en préfecture  
 663-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
 Date de télétransmission : 28/04/2025  
 Date de réception préfecture : 28/04/2025

# LA ROCHE-NOIRE





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le bourg ancien de La Roche Noire s'est développé au pied de la falaise du plateau de la planèze, à l'est, qui domine le val d'Allier. Le Pato se situe au nord-est du bourg au sein d'un tissu d'habitats diffus qui s'est développé au nord du plateau de la planèze le long de voies rayonnantes depuis le bourg. Ces voies accrochées au relief forment des belvédères sur le val d'Allier et la plaine de la Limagne.

Cette situation de belvédère, si elle est un atout pour les futures constructions en offrant des vues lointaines, elle peut impacter la constitution de la silhouette du versant ; cependant de nombreux espaces boisés en premier plan la masquent partiellement.

Une trame bocagère discontinue subsiste sur le site, et notamment en bord du chemin du Pato et sur certaines parcelles du site ;

La vocation du site est tournée vers un habitat diversifié et en densification dans un environnement diffus.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Assurer une mixité sociale,
- Optimiser les disponibilités foncières par une densité adaptée afin de permettre l'accueil de logements diversifiés,
- Structurer le quartier par des espaces publics de qualité et des liaisons douces sécurisées,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Valoriser les vues sur le grand paysage et composer une silhouette de qualité,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et le bâti résidentiel existant,
- Maintenir une ambiance « nature » et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux sécurisés et mailler, aménager des espaces publics structurants, supports d'usages diversifiés,
- Organiser une desserte de qualité à partir du chemin du pato,

- Regrouper les stationnements par une mutualisation à l'échelle des différents îlots,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Maintenir et conforter une trame végétale et limiter la minéralisation des sols,
- Préserver des cônes de vue et des ouvertures sur le paysage tout en confortant la trame verte.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser des îlots de fraîcheur par la création d'espaces publics végétalisés,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Mettre en valeur les éléments naturels (boisements, arbres,)
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération en favorisant la gestion alternative (solutions basées sur la nature et gestion intégrée).

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 24 890m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 28, avec une densité minimale de 15 logements / ha

Objectifs de mixité sociale 10 logements sociaux répartis entre des LLS (8) et de l'individuel en accession sociale (10).

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

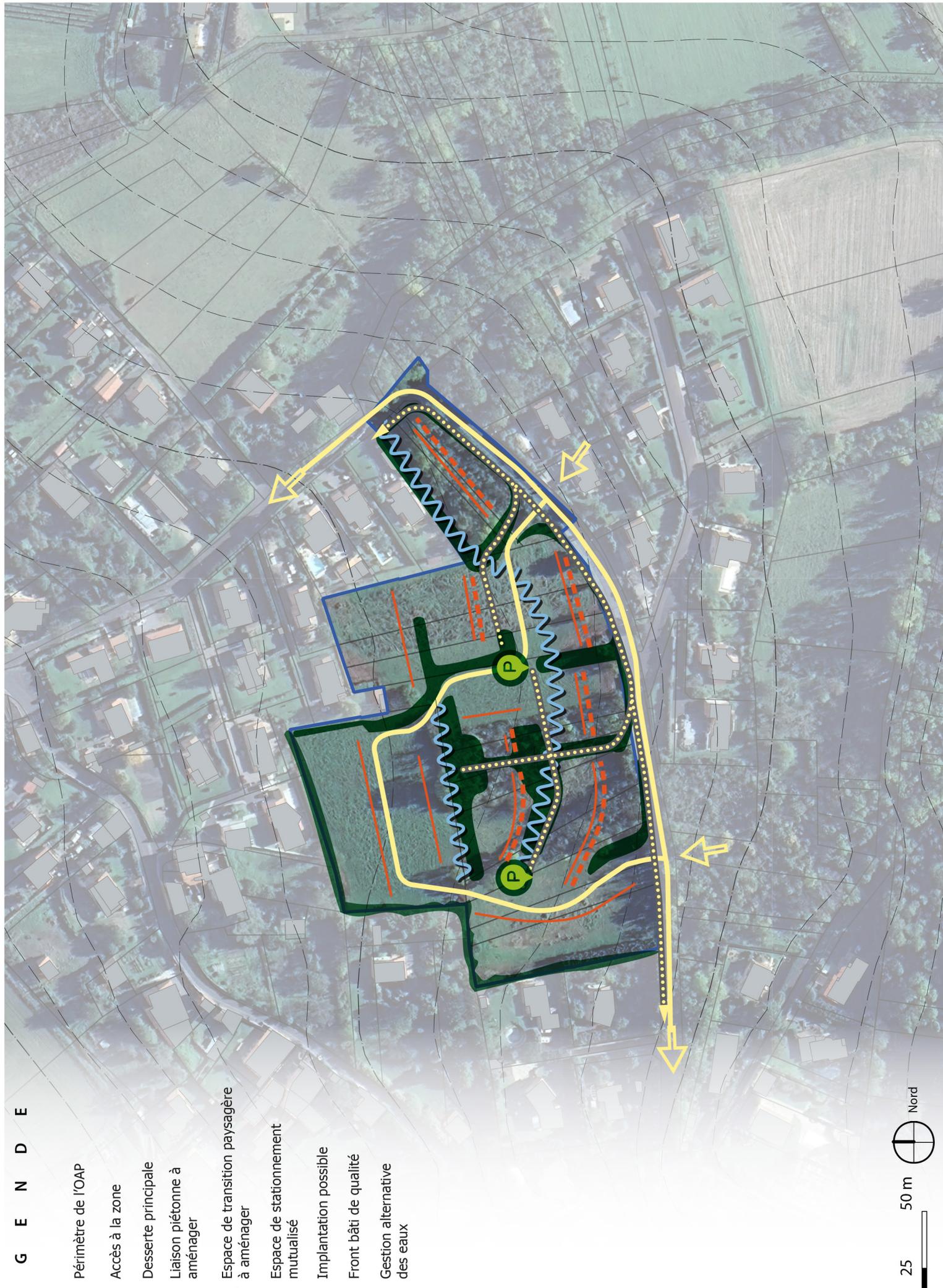
 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

 Front bâti de qualité

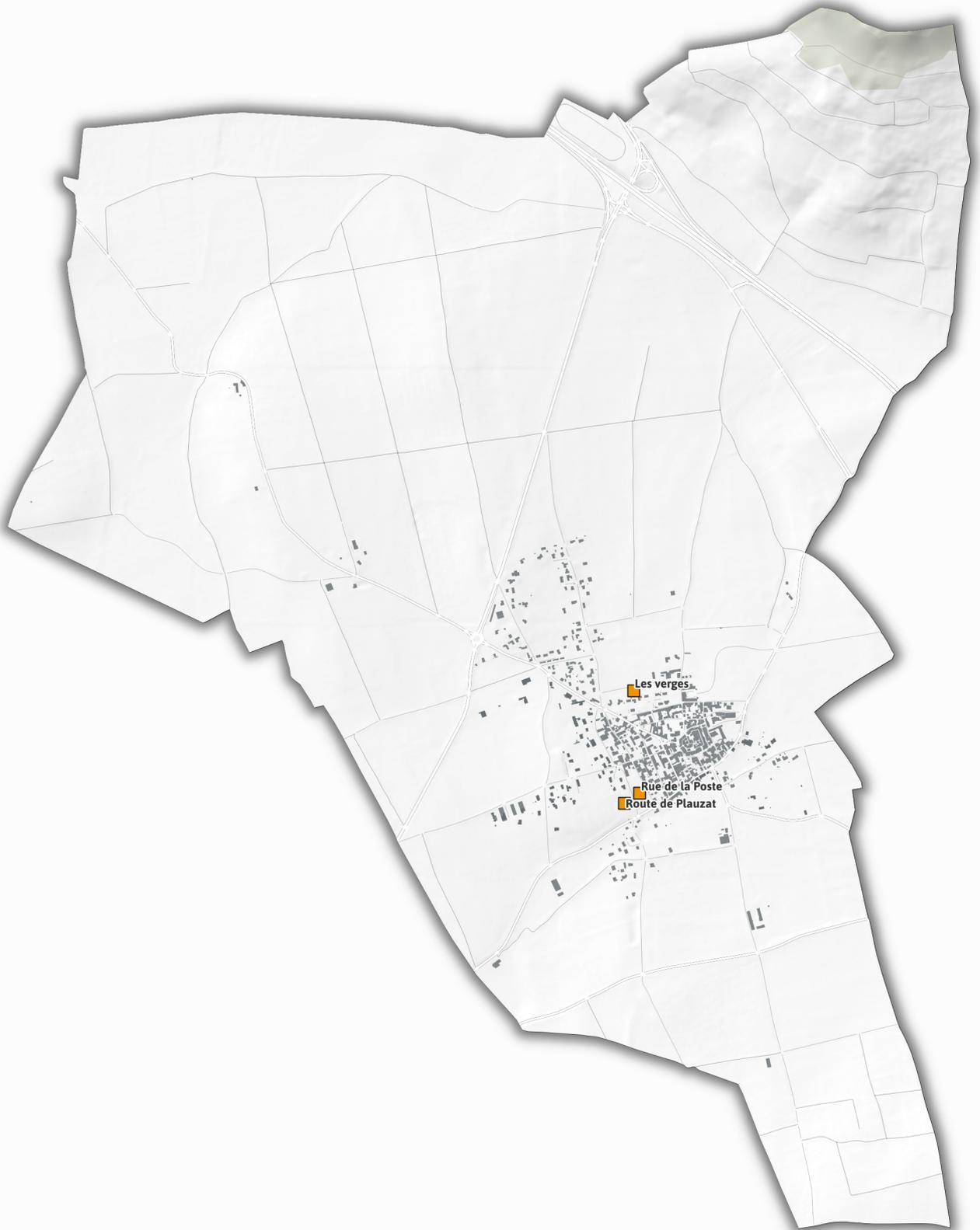
 Gestion alternative des eaux



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



# LA SAUVETAT





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Ancien fort villageois, La Sauvetat bénéficie d'une protection de son patrimoine architectural et paysager. La morphologie urbaine du bourg s'organise autour du noyau du fort et rayonne à partir de celui-ci, avec des îlots denses et réguliers. Le site de la rue de la poste est localisé sur ces îlots de faubourg en limite urbaine sud-ouest. La densification de ces espaces va entrer dans la composition de la silhouette générale du bourg et présente donc une sensibilité particulière, d'autant que l'urbanisation du site qualifiera cette entrée du bourg.

Le site de la rue de la poste est constitué de 2 grandes parcelles non-bâties (de part et d'autre de la rue de la poste et en angle avec la rue du lavoir) et d'une parcelle bâtie (en angle de la rue de la poste et du lavoir) avec une maison individuelle. En limite sud des parcelles, une prescription de recul (10m) par rapport à la route de Plauzat et la rue du lavoir doit être observée afin de maintenir un cône de vue sur la tour ronde, emblématique de La Sauvetat.

Le site a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine du bourg.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements dans le respect du patrimoine du bourg,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le cœur historique et patrimonial et avec la trame verte aux portes du bourg,
- Privilégier le développement de l'habitat à proximité du centre bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les futurs espaces aménagés,
- Soigner la « greffe » avec l'habitat ancien protégé et les bâtiments contemporains,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Retrouver une structure urbaine faisant écho à la trame bâtie dense du fort,

- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé sur les parcelles,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant,
- Composer une façade architecturale de qualité sur l'entrée de bourg et préserver les cônes de vue sur le centre ancien.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 10 315m<sup>2</sup>

Programme :

Phase 1 – partie sud : 5 795m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 7 logements, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Phase 2 – partie nord : 4 520m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 5, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 4 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Structure végétale à préserver ou à renforcer

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

 Front bâti de qualité

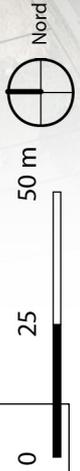
 Gestion alternative des eaux

 Bâti existant à réhabiliter

 Vue et/ou cadrage à préserver



Accusé de réception en préfecture  
 063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
 Date de télétransmission : 28/04/2025  
 Date de réception préfecture : 28/04/2025





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Ancien fort villageois, La Sauvetat bénéficie d'une protection de son patrimoine architectural et paysager. La morphologie urbaine du bourg s'organise autour du noyau du fort et rayonne à partir de celui-ci, avec des îlots denses et réguliers. Le site des vergers est localisé sur un îlot contemporain dans le prolongement des faubourgs en limite nord-ouest du centre ancien. La densification de cet espace vient compléter, en quelque sorte, l'îlot du faubourg nord.

Le site des vergers est constitué de 2 grandes parcelles non-bâties prises entre de l'habitat individuel contemporain au sud et un verger au nord. Le site est accessible depuis la rue du stade, et possiblement depuis l'impasse de la Noyeraie. Cependant pour une optimisation foncière, le chemin existant longeant les terrains au nord pourrait être mobilisé pour la desserte des nouvelles constructions (un ER a été positionné sur ce chemin).

La trame végétale est très présente sur ce quartier, la rue du stade est bordée d'une haie bocagère continue sur sa limite nord, et les vergers sont eux-aussi ceinturés par des haies bocagères. Sur le site, un reliquat d'ancien verger persiste sur la parcelle en bord de la rue du stade.

Le site a pour vocation d'accueillir des logements.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements dans le respect du patrimoine du bourg,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le cœur historique et patrimonial et avec la trame verte aux portes du bourg,
- Privilégier le développement de l'habitat à proximité du centre bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les futurs espaces aménagés,
- Soigner la « greffe » avec l'habitat ancien protégé et les bâtiments contemporains,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération dans le respect de la trame végétale existante,
- Retrouver une structure urbaine faisant écho avec la trame bâtie dense du fort,

- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé sur les parcelles,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant,

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec le bourg,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 7 240m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 8 logements, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 8 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

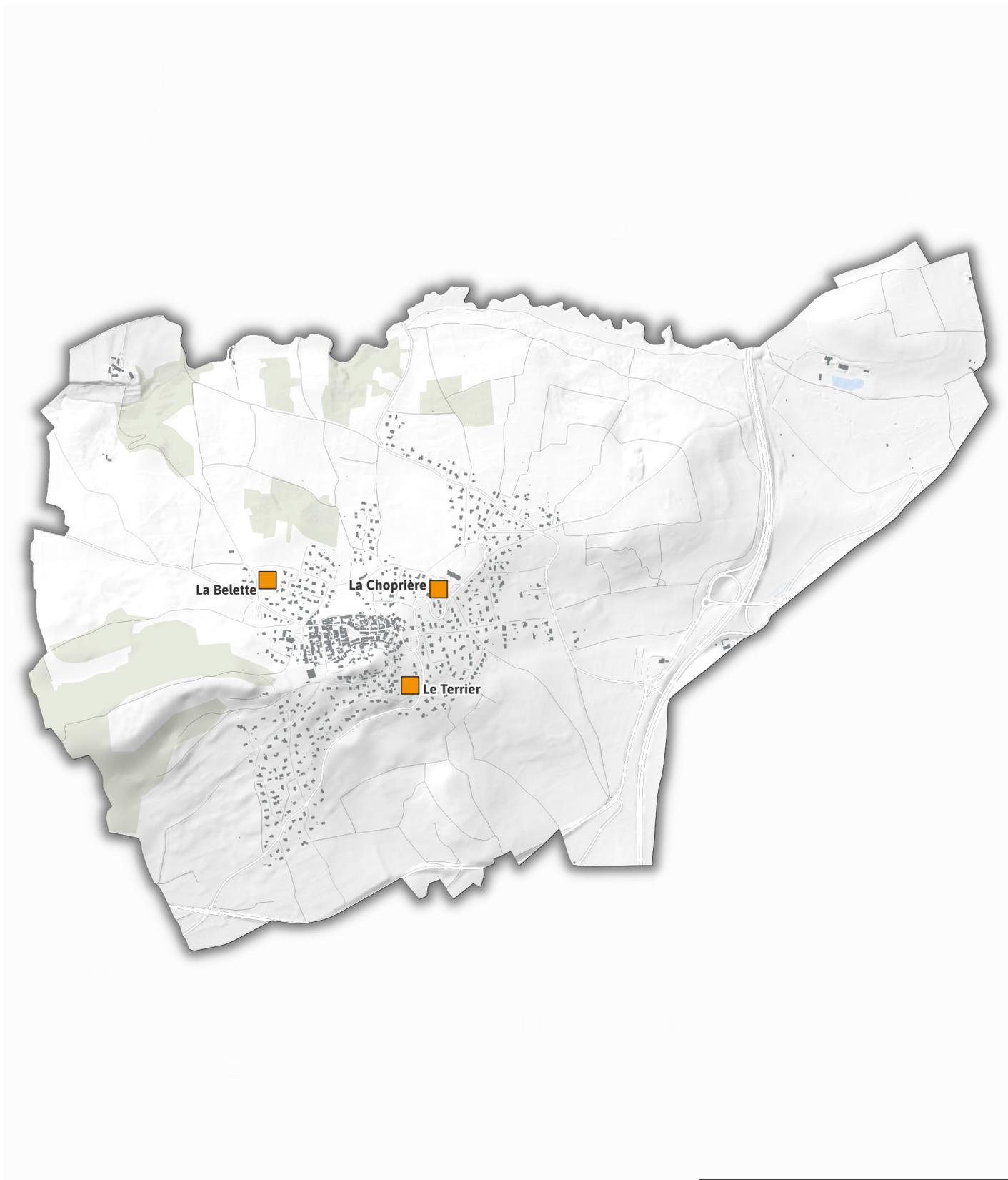
- Périmètre de l'OAP
- Accès à la zone
- Desserte principale
- ⋯ Liaison piétonne à aménager
- ⋯ Front bâti de qualité
- Implantation possible
- 🌀 Arbre à préserver
- 🌿 Espace de transition paysagère à aménager
- 🌿 Vergers à préserver



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



# LE CREST





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le Crest, ancienne place forte, est dominé par la tour de l'horloge qui caractérise sa silhouette bâtie et constitue le point de repère du village. Construit au sommet d'une butte, prolongeant la montagne de la Serre, à l'ouest, le village s'est construit sur les pentes de ce relief ; dans un premier temps proche de la place forte, le développement urbain contemporain s'est peu à peu déplacé le long des principaux axes d'accès au bourg.

Au nord-ouest du bourg, le site de La Belette se trouve au sein d'un quartier d'habitat diffus au pied du quartier Notre Dame de l'Assomption et son église. Sur cette limite urbaine nord, la trame bocagère reste relativement présente aux abords du site. Le terrain de La Belette, constitué de parcelles non-bâties prises entre une urbanisation résidentielle de maisons individuelles, ne possède aucune structure végétale, à l'exception d'un reliquat de haie à l'est. Partiellement desservi par le chemin de Julhat, le site appartient à un îlot plus vaste délimité par les chemins de La Belette, de la Fontaine vieille et la route de Chanonat. Ce vaste îlot de faible densité ne possède pas de maillage viaire, seules des impasses desservent le cœur de cet îlot ; il existe cependant une liaison piétonne qui relie l'impasse de La Belette à la route de Chanonat.

Le site a pour vocation l'accueil d'un programme d'habitat en densification.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Assurer une mixité sociale,
- Optimiser les disponibilités foncières par une densité adaptée afin de permettre l'accueil de logements diversifiés,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Privilégier le développement de l'habitat à proximité du centre bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Développer une trame paysagère structurante pour le quartier en préservant des vues et des cadrages sur le grand paysage en direction du plateau de Gergovie,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération par la composition d'une silhouette bâtie de qualité,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,

- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec le bourg,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 10 670m<sup>2</sup> comprenant un ER pour la desserte

Programme :

Nombre indicatif de logements : 12, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 4 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Arbre à préserver

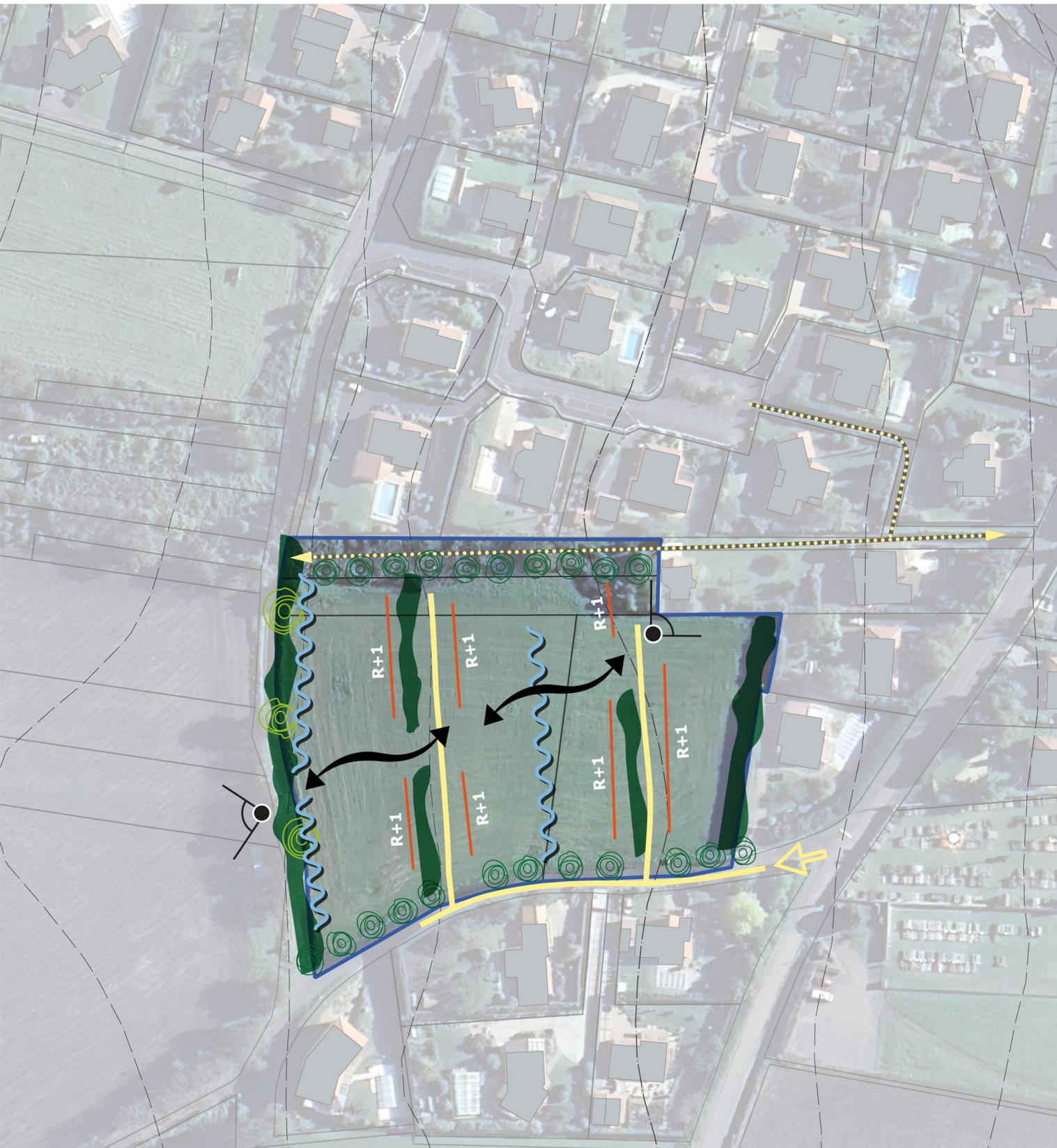
 Espace de transition paysagère à aménager

 Implantation possible

 Gestion alternative des eaux

 percée visuelle ou cadrage à maintenir

 Vue sur le grand paysage





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le Crest, ancienne place forte, est dominé par la tour de l'horloge qui caractérise sa silhouette bâtie et constitue le point de repère du village. Construit au sommet d'une butte, prolongeant la montagne de la Serre, à l'ouest, le village s'est construit sur les pentes de ce relief ; dans un premier temps proche de la place forte, le développement urbain contemporain s'est peu à peu déplacé le long des principaux axes d'accès au bourg.

Au nord-est du bourg, le site de La Choprière se trouve au sein d'un quartier d'habitat diffus à l'angle du chemin de la fontaine vieille, face à l'école, et du chemin de La Choprière (voie en impasse mais continue pour les piétons). Constitué d'une parcelle non-bâtie, le terrain en pente surplombe l'école et offre, au nord-est, une ouverture sur le grand paysage, au sud-ouest, une vue sur la place forte et la tour de l'horloge. Le quartier ne possède pas de trame paysagère structurée, seuls les abords de l'équipement scolaire possède des plantations d'alignement ; une haie bocagère assure cependant une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole au nord de La Choprière.

Le site a pour vocation l'accueil d'un programme d'habitat en densification.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Assurer une mixité sociale,
- Optimiser les disponibilités foncières par une densité adaptée afin de permettre l'accueil de logements diversifiés,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Privilégier le développement de l'habitat à proximité du centre bourg et de l'école.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Développer une trame paysagère structurante pour le quartier en préservant des vues et des cadrages sur le grand paysage et le centre ancien,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération par la composition d'une silhouette bâtie de qualité,
- Valoriser les vues sur le grand paysage et le centre ancien,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,

- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 4 085m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 5, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 2 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

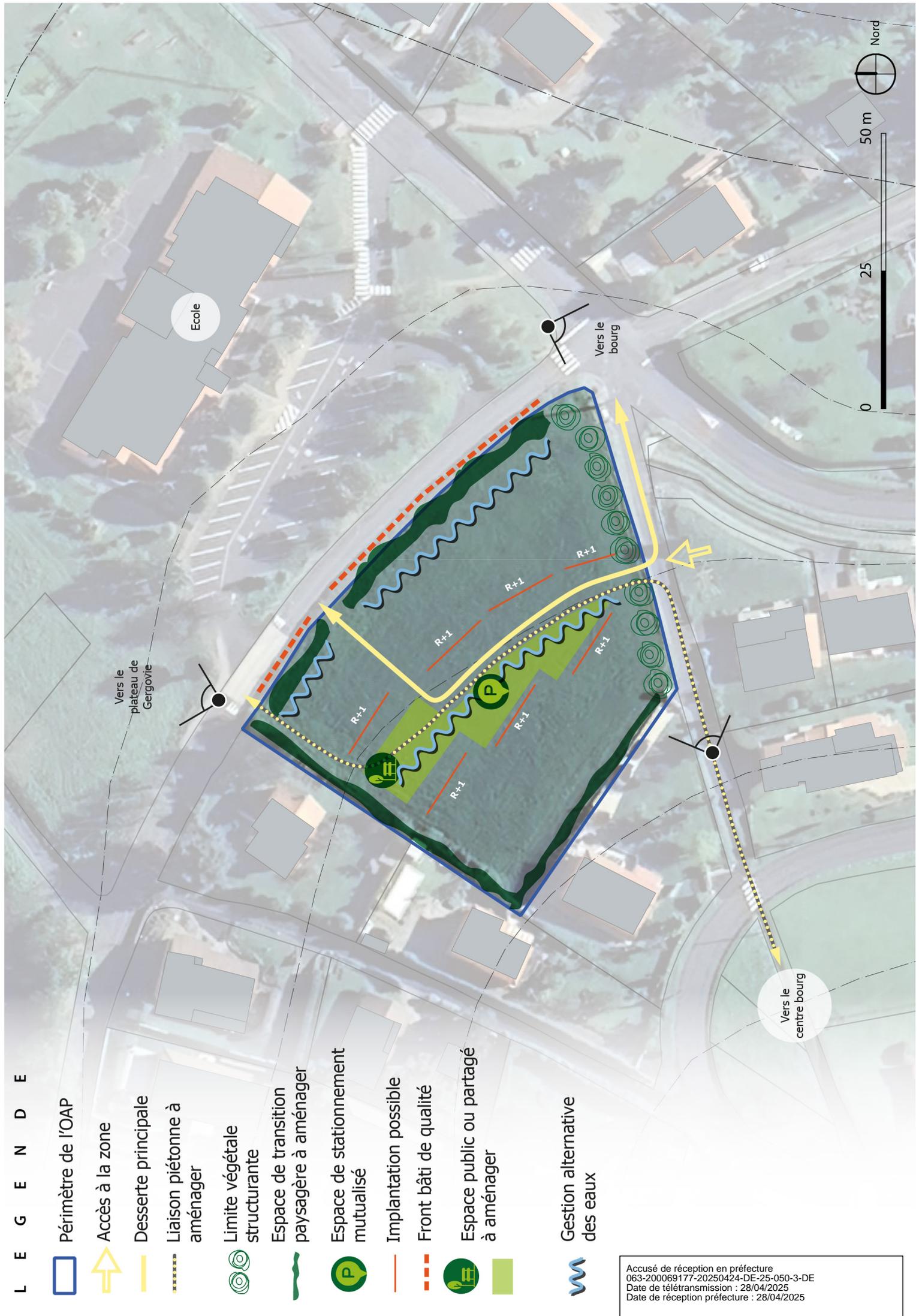
 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

 Front bâti de qualité

 Espace public ou partagé à aménager

 Gestion alternative des eaux



Accusé de réception en préfecture  
 063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
 Date de télétransmission : 28/04/2025  
 Date de réception préfecture : 28/04/2025



## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le Crest, ancienne place forte, est dominé par la tour de l'horloge qui caractérise sa silhouette bâtie et constitue le point de repère du village. Construit au sommet d'une butte, prolongeant le plateau de la Serre, à l'ouest, le village s'est construit sur les pentes de ce relief ; dans un premier temps proche de la place forte, le développement urbain contemporain s'est peu à peu déplacé le long des principaux axes d'accès au bourg.

Le site du terrier se trouve au sein de la première « couronne » de développement au contact du centre ancien et d'un habitat diffus. Constitué de parcelles non-bâties et d'une parcelle de sapinière, le terrain très pentu est aussi bordé au nord par une masse boisée qui souligne le relief. Si les hauts sapins sont aujourd'hui très perçus dans la silhouette du bourg, cela présage d'une forte sensibilité paysagère de la densification du site qui devra être traitée avec soin.

Le site a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine du bourg. L'implantation de jardins familiaux est programmée sur l'opération.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements dans le respect du patrimoine du bourg,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le cœur historique et patrimonial et avec la trame verte du bourg,
- Privilégier le développement de l'habitat à proximité du centre bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Desservir la partie haute de la parcelle par des cheminements piétons adaptés et assurer des liaisons avec le bourg,
- Assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les futurs espaces aménagés,
- Soigner la « greffe » avec l'habitat ancien protégé et les bâtiments contemporains,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération par la composition d'une silhouette bâtie de qualité,
- Valoriser les vues sur le grand paysage,

- Retrouver une structure urbaine faisant écho à la trame bâtie dense du centre ancien,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes, à l'exception de la sapinière, et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 6 360m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 7, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 3 logements sociaux

Implantation de jardins familiaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAAP

 Accès à la zone

 Liaison piétonne à aménager

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

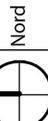
 Front bâti de qualité

 Jardins partagés

 percée visuelle ou cadrage à maintenir

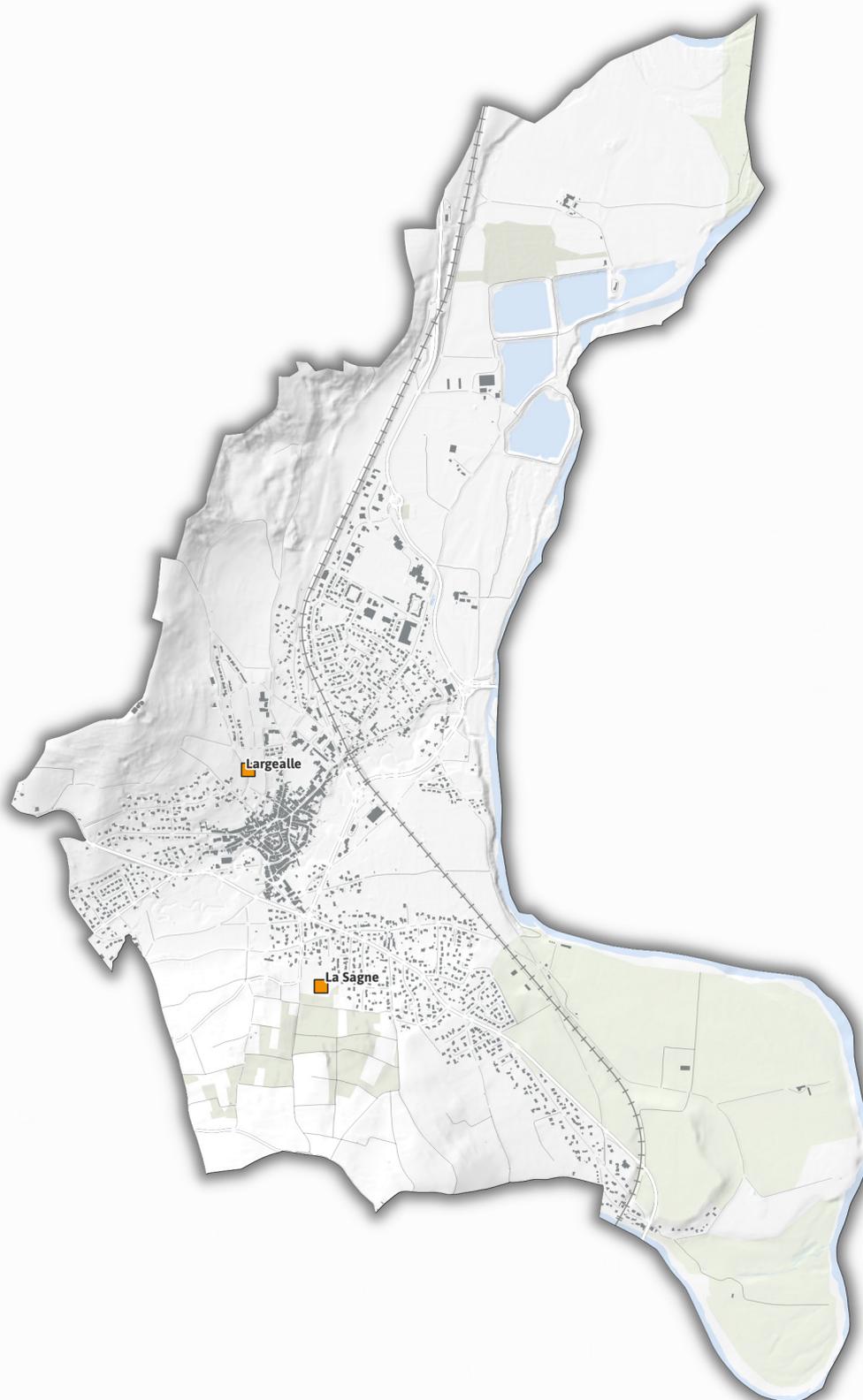
 Vue sur le grand paysage

 Gestion alternative des eaux



0 25 50 m

# LES MARTRES-DE-VEYRE





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le noyau ancien des Martres de Veyre s'est développé selon 2 axes principaux (Nord-est et est-ouest), limité au sud par la vallée de la Monne, au nord par le Puy de Tobize, puis par la voie ferrée à l'est. Ces limites structurantes ont peu à peu été dépassées, au nord avec le franchissement de la voie ferrée (quartiers Le Chazeleix et les Portes Nord), au sud l'extension au-delà de La Monne, au pied du plateau de Corent et en direction de Longues, au sud-ouest le long de La Monne jusqu'à Veyre.

Aujourd'hui très étendue, l'aire urbanisée des Martres présente un potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, de même qu'un potentiel dans l'épaisseur des extensions le long des axes majeurs.

Le site de La Sagne, en partie sud du centre bourg au pied du plateau de Corent, se trouve dans l'épaisseur du quartier de la Croix Saint Jacques aux portes du bourg. Situés de part et d'autre de la rue de Corent, les terrains présentent une pente régulière sur la partie est, et sur la partie ouest, les terrains forment 2 terrasses.

L'aménagement de La Sagne vise à l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Assurer une mixité sociale,
- Renforcer et maintenir la trame végétale existante,
- Préserver et conforter l'environnement paysager, structurer le développement urbain de ce secteur en l'insérant dans un environnement paysager renouvelé,
- Marquer la limite de l'urbanisation par l'implantation d'espaces de transition avec l'espace agricole.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Fondre les aménagements dans la morphologie du site en terrasses,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Assurer des continuités paysagères en limites des zones pavillonnaires,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,

- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec le bourg,
- Conforter la limite urbaine par la mise en place d'un espace paysager afin d'assurer la transition entre les nouvelles constructions et l'espace naturel et agricole.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en valeur les éléments naturels (boisements, arbres,)
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 28 650m<sup>2</sup>

Programme :

Phase 1 – partie est : 17 650m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 35, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 14 logements sociaux.

Phase 2 – partie ouest : 11 000m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 22, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 9 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Structure végétale à préserver ou à renforcer

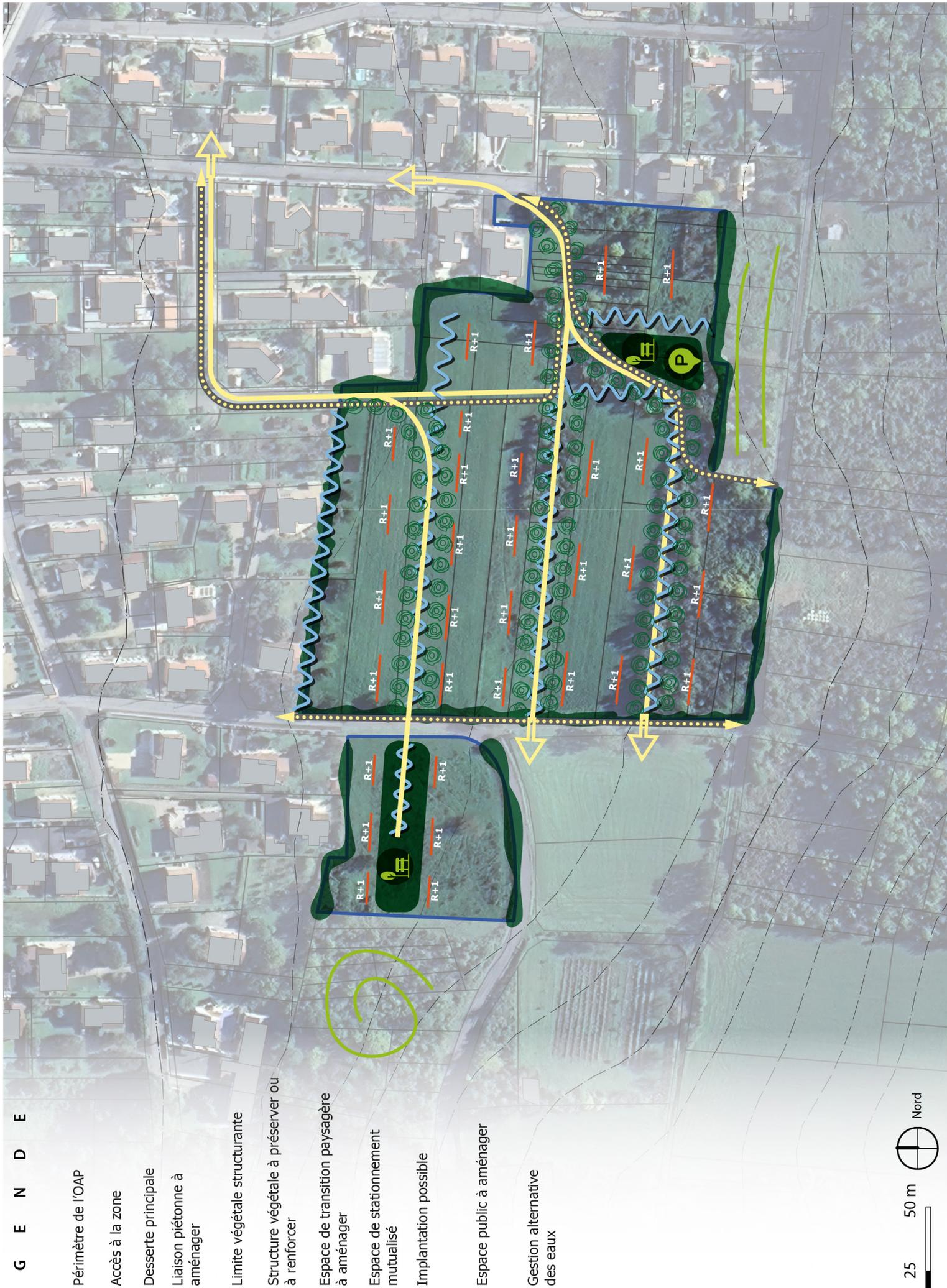
 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

 Espace public à aménager

 Gestion alternative des eaux



Accusé de réception en préfecture  
 063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
 Date de télétransmission : 28/04/2025  
 Date de réception préfecture : 28/04/2025



## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le noyau ancien des Martres de Veyre s'est développé selon 2 axes principaux (Nord-est et est-ouest), limité au sud par la vallée de la Monne, au nord par le Puy de Tobize, puis par la voie ferrée à l'est. Ces limites structurantes ont peu à peu été dépassées, au nord avec le franchissement de la voie ferrée (quartiers Le Chazeleix et les Portes Nord), au sud l'extension au-delà de La Monne, au pied du plateau de Corent et en direction de Longues, au sud-ouest le long de La Monne jusqu'à Veyre.

Aujourd'hui très étendue, l'aire urbanisée des Martres présente un potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, de même qu'un potentiel dans l'épaisseur des extensions le long des axes majeurs.

Le site de Largealle se trouve au nord, au-dessus du bourg, et attenant au quartier des Loubrettes (ZAC en cours de réalisation), sur les pentes du Puy de Tobize. A proximité des équipements, du centre bourg et de la gare, il constitue un potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine des Martres. Desservis par la rue saint Verny et le chemin de Largealle, les terrains présentent une pente régulière sans aucune trame végétale.

L'aménagement de Largealle vise à l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Assurer une mixité sociale,
- Créer une trame végétale de qualité,
- Faire évoluer l'environnement paysager, structurer le développement urbain de ce secteur en l'insérant dans un environnement paysager renouvelé,
- Marquer la limite de l'urbanisation par l'implantation d'espaces de transition avec l'espace agricole.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Assurer des continuités paysagères en limites des zones pavillonnaires,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,

- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec le bourg,
- Conforter la limite urbaine par la mise en place d'un espace paysager afin d'assurer la transition entre les nouvelles constructions et l'espace naturel et agricole,

### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 25 000m<sup>2</sup> (dont 2 355m<sup>2</sup> d'ER)

Programme :

Phase 1 – partie est : 13 580m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 27 logements, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 12 logements sociaux.

Phase 2 – partie ouest : 7 435m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 15, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 8 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Espace de transition paysagère à aménager

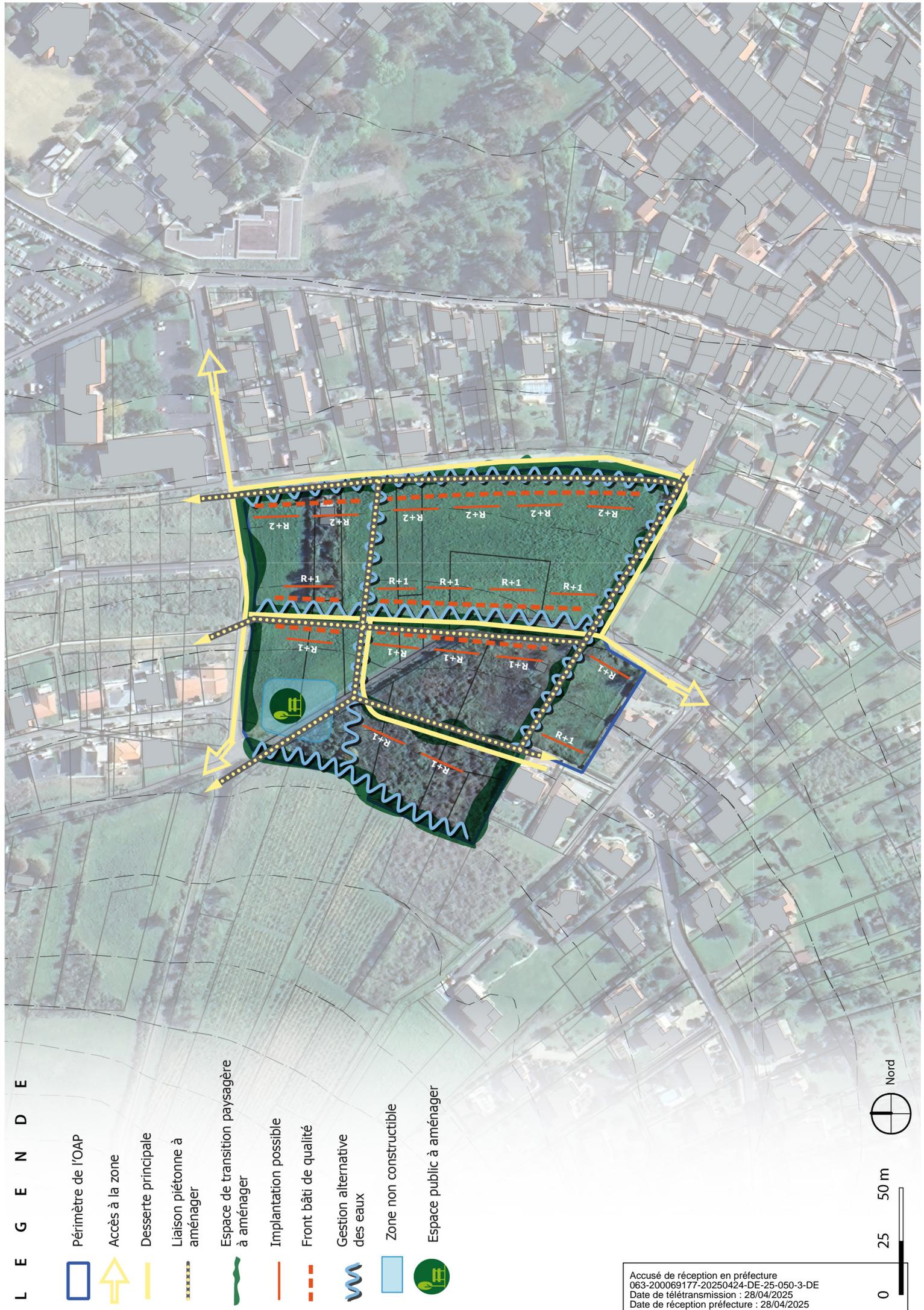
 Implantation possible

 Front bâti de qualité

 Gestion alternative des eaux

 Zone non constructible

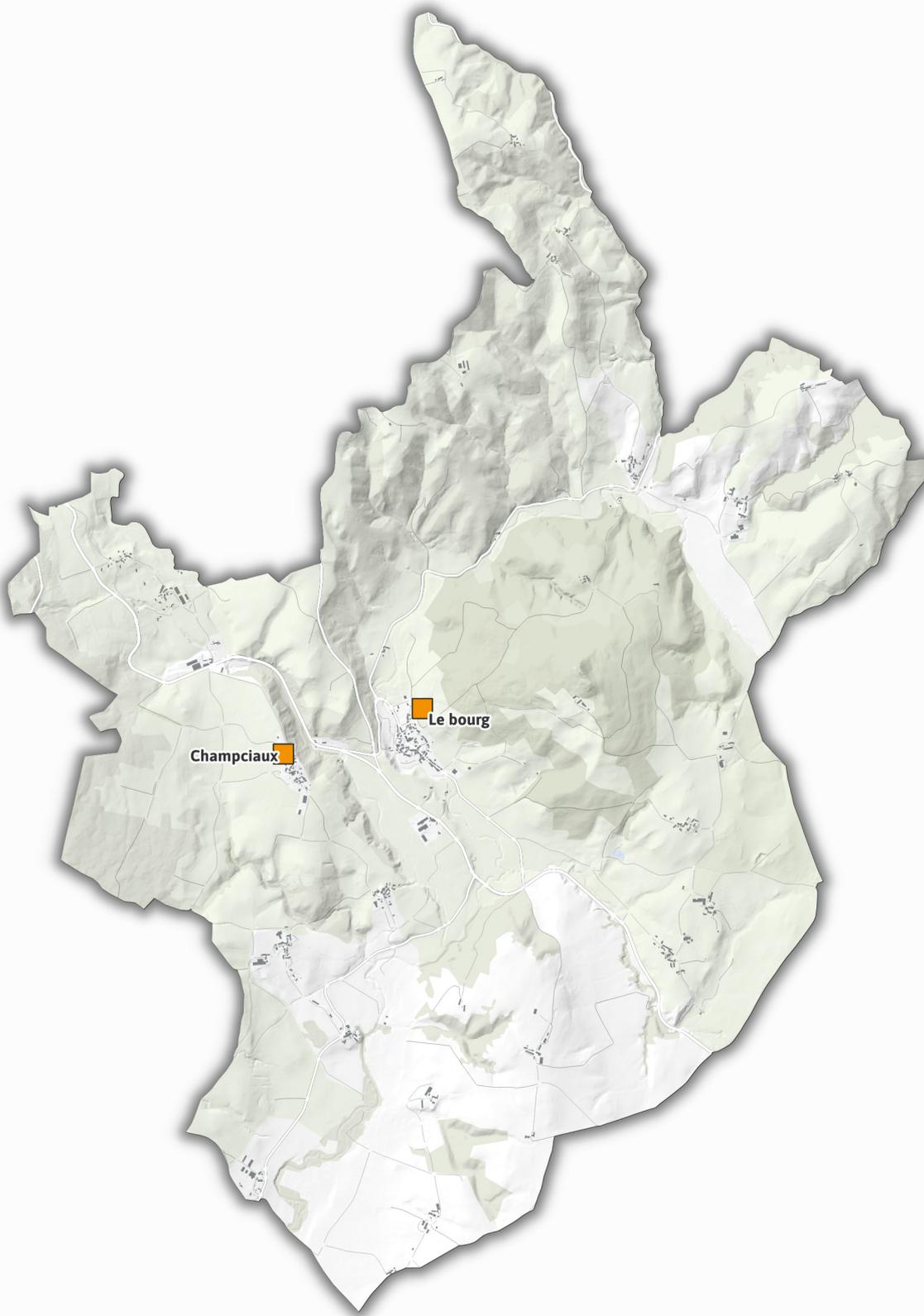
 Espace public à aménager



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



# MANGLIEU





## Liaison entre hameau et bâtis diffus

### CARACTERISTIQUES DU SITE

A l'ouest du bourg, le village de Champciaux est implanté sur un plateau ouvert dominant la vallée de l'Ailloux. Le village s'est développé en peigne d'un côté de la voie principale bordée à l'est par une masse boisée qui couvre le rebord abrupt du plateau.

Située au nord de champciaux, le site est attenant à un espace public (couderc) et peut être desservi par le sud et par le nord de la parcelle.

Le site a pour vocation l'accueil d'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements,
- Préserver le caractère « village » du site en composant une trame urbaine respectueuse de l'existant,
- Développer et conforter une trame végétale.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du village,
- Privilégier les formes urbaines denses,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Retrouver une structure urbaine similaire à celle d'anciens hameaux avec une trame bâtie dense,
- Composer une silhouette bâtie de qualité par une insertion des volumétries adaptée inspirées du bâti en barriade existant,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en limite avec l'espace agricole,
- Développer une trame végétale et limiter la minéralisation des sols,
- Assurer une desserte de qualité et le maintien de l'espace public.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

## ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 1 900m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 3, avec une densité minimale de 15 logements / ha



Périmètre de l'OAP



Accès à la zone



Voie partagée



Liaison piétonne à aménager



Arbre à préserver



Espace de transition paysagère à aménager



Implantation possible



Espace public à aménager





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le bourg de Manglieu est un bourg à la morphologie circulaire qui s'est étiré sur les voies d'accès nord et sud-est. Implanté au creux de la vallée de l'Ailloux, le bourg conserve une ambiance de village rural inséré dans une trame bocagère encore très présente.

Située au nord-est du bourg, le site est constitué d'une vaste parcelle dont l'accès se fait entre deux maisons récentes. La partie haute de la parcelle, au contact avec l'espace agricole, est réservé à des jardins.

Le site a pour vocation l'accueil d'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Préserver le caractère « village » du site en composant une trame urbaine respectueuse de l'existant,
- Maintenir et conforter une trame végétale.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du bourg,
- Privilégier les formes urbaines denses,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Retrouver une structure urbaine similaire à celle d'anciens hameaux avec une trame bâtie dense,
- Composer une silhouette bâtie de qualité par une insertion des volumétries adaptée,
- Développer une trame végétale en continuité de celle existante et limiter la minéralisation des sols,
- Assurer une desserte de qualité à partir du chemin rural, privilégier une desserte en voie partagée.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,

- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 3 200m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 5, avec une densité minimale de 15 logements / ha

Objectifs de mixité sociale 1 logement social.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Voie partagée

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Implantation possible

 Gestion alternative des eaux

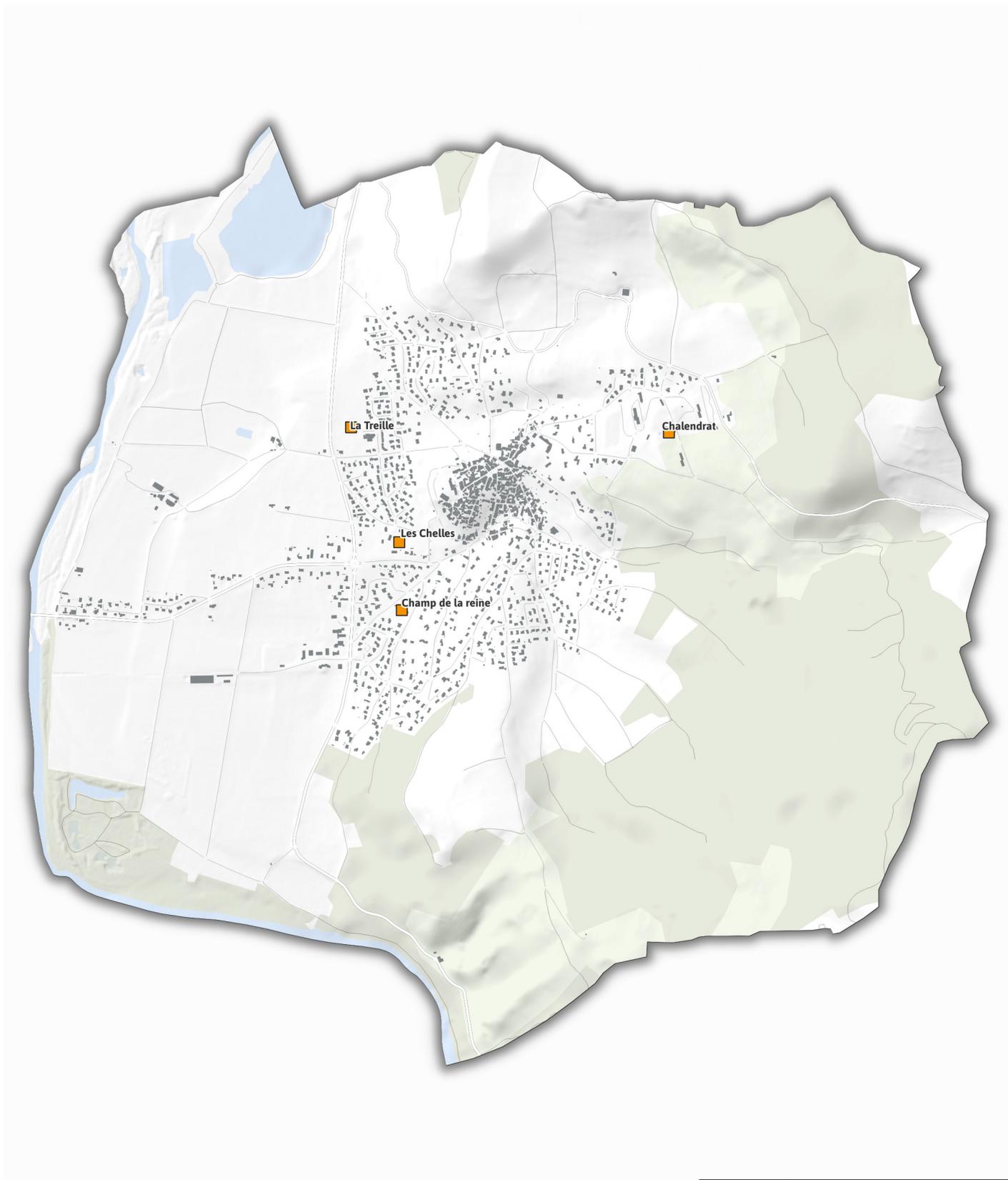
Vers l'équipement sportif

Vers le centre bourg

Nord

0 25 50 m

# MIREFLEURS





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le centre ancien de Mirefleurs s'est implanté sur un éperon en surplomb de la vallée et de la plaine de l'Allier. Cette urbanisation dense du bourg possède un espace de transition avec les extensions contemporaines qui se déploient tout autour du noyau : une ceinture verte occupe les rebords de l'éperon ; elle possède des natures et des usages diversifiés (vergers communaux, jardin d'enfants, jardins potagers, parc, ...).

Le site de Chalendrat se trouve à l'est du bourg, au pied des pentes du puy Saint André, en limite urbaine et bordé par la RD 117. Chalendrat est composé de 3 espaces distincts : la partie haute en terrasse où est implanté le château où vécut le compositeur George Onslow (1784-1853). Cette vaste demeure avec sa large terrasse ouvre un panorama remarquable sur la chaîne des Puys ; en partie centrale de la propriété, un centre de vacances a été construit dans les années 1960 pour le compte du CCAS EDF / GDF, ce centre n'est plus en activité aujourd'hui ; la partie basse, au contact du bourg, accueille un plateau sportif et un gymnase utilisés par les écoles.

D'une superficie de plus de 12 hectares, ce site, aujourd'hui sous-utilisé, constitue une friche touristique à proximité du bourg dont la restructuration demande une réflexion spécifique sur le ou les potentiels de mutation pour la définition d'un projet en adéquation avec le développement territorial de la commune et de Mond'Arverne Communauté.

### MISE EN ŒUVRE D'UN PERIMETRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'évolution d'un tel site nécessite une réflexion globale pour mener un aménagement d'ensemble, prendre en compte les enjeux environnementaux, paysagers et de mixité fonctionnelle. Cette réflexion devra aussi porter sur le recensement et l'intérêt patrimonial des diverses constructions, structures végétales, détails architecturaux et décorations intérieurs des constructions.

Un PAPAG est donc mis en œuvre sur le site pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation du PLUi, cette inconstructibilité temporaire s'applique pour toutes constructions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans toutefois faire obstacle à l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes.

### LES INVARIANTS DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité

- Constituer une entrée de bourg attractive et de qualité à partir de la RD 117,
- Développer des cheminements doux et des espaces de nature supports d'usages complémentaires à la ceinture verte du centre ancien,
- Intégrer, si des ouvrages sont nécessaires à la gestion du risque de ruissellement, ces ouvrages techniques comme des éléments d'aménagement et de paysage du site,
- Veiller à une cohérence entre les différentes fonctions urbaines, en cas de mixité fonctionnelle.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Préserver la demeure et valoriser ses caractéristiques architecturales patrimoniales, extérieures comme intérieures (selon les éléments de l'étude), ainsi que sa terrasse belvédère,

- Assurer la restauration des autres patrimoines présents sur le site (anciennes caves, tour / pigeonnier, ...)
- Maintenir les masses boisées existantes et les arbres remarquables du site,
- Préserver les larges vues sur le grand paysage,
- Permettre une porosité du site avec son environnement urbain et la valorisation des points de vue sur le grand paysage par des cheminements doux attractifs,
- Préserver cet écrin vert en continuité du bourg par une constructibilité maîtrisée (des emprises au sol équivalentes aux emprises existantes, sans augmentation).

### C - Garantir la qualité environnementale

- Développer des structures végétales et assurer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la dé-imperméabilisation des espaces aujourd'hui revêtus et la végétalisation des espaces de desserte,
- Réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération en favorisant la gestion alternative.

Surface de l'OAP : 10.2 ha.

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à la zone
-  Liaison piétonne à aménager
-  Espace de transition paysagère à aménager
-  Structure végétale à préserver ou à renforcer
-  Bâti de qualité à préserver
-  Bâti existant pouvant être réhabilité ou démolli
-  Mur et muret à préserver
-  Anciennes caves à préserver



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le centre ancien de Mirefleurs s'est implanté sur un éperon en surplomb de la vallée et de la plaine de l'Allier. Cette urbanisation dense du bourg possède un espace de transition avec les extensions contemporaines qui se déploient tout autour du noyau : une ceinture verte occupe les rebords de l'éperon ; elle possède des natures et des usages diversifiés (vergers communaux, jardin d'enfants, jardins potagers, parc, ...).

Le site du Champ de la reine se trouve au sud-ouest du bourg ancien, sur le coteau du Puy Saint Romain, ouvrant sur le Val d'Allier. Il est composé d'une vaste unité foncière sur laquelle est implantée une maison individuelle au cœur d'un jardin planté d'une diversité d'essences d'arbres. Actuellement accessible seulement depuis la rue de Pouret, le site est bordé par un fossé le long de la rue du champ de la reine. Le terrain se trouve en contre-haut de la rue, il existe cependant un garage dont l'entrée est au niveau de la chaussée à partir duquel un nouvel accès pourrait être aménagé.

L'aménagement du champ de la reine vise à l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements,
- Assurer une mixité sociale,
- Renforcer et maintenir la trame végétale existante,
- Développer les axes et liaisons modes doux.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Assurer des continuités paysagères en prolongement de la ceinture verte du bourg,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération out en valorisant la situation en terrasse sur le val d'Allier,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Regrouper les stationnements en cœur d'îlots, assurer l'intégration de ces espaces dédiés au stationnement privé sur les parcelles,

- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons inter quartiers,
- Assurer la transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole urbain à l'ouest.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité avec la ceinture verte,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 7 190m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 8 logements, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 3 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

Périmètre de l'OAP

Accès à la zone

Desserte principale

Liaison piétonne à aménager

Arbre à préserver

Espace de transition paysagère à aménager

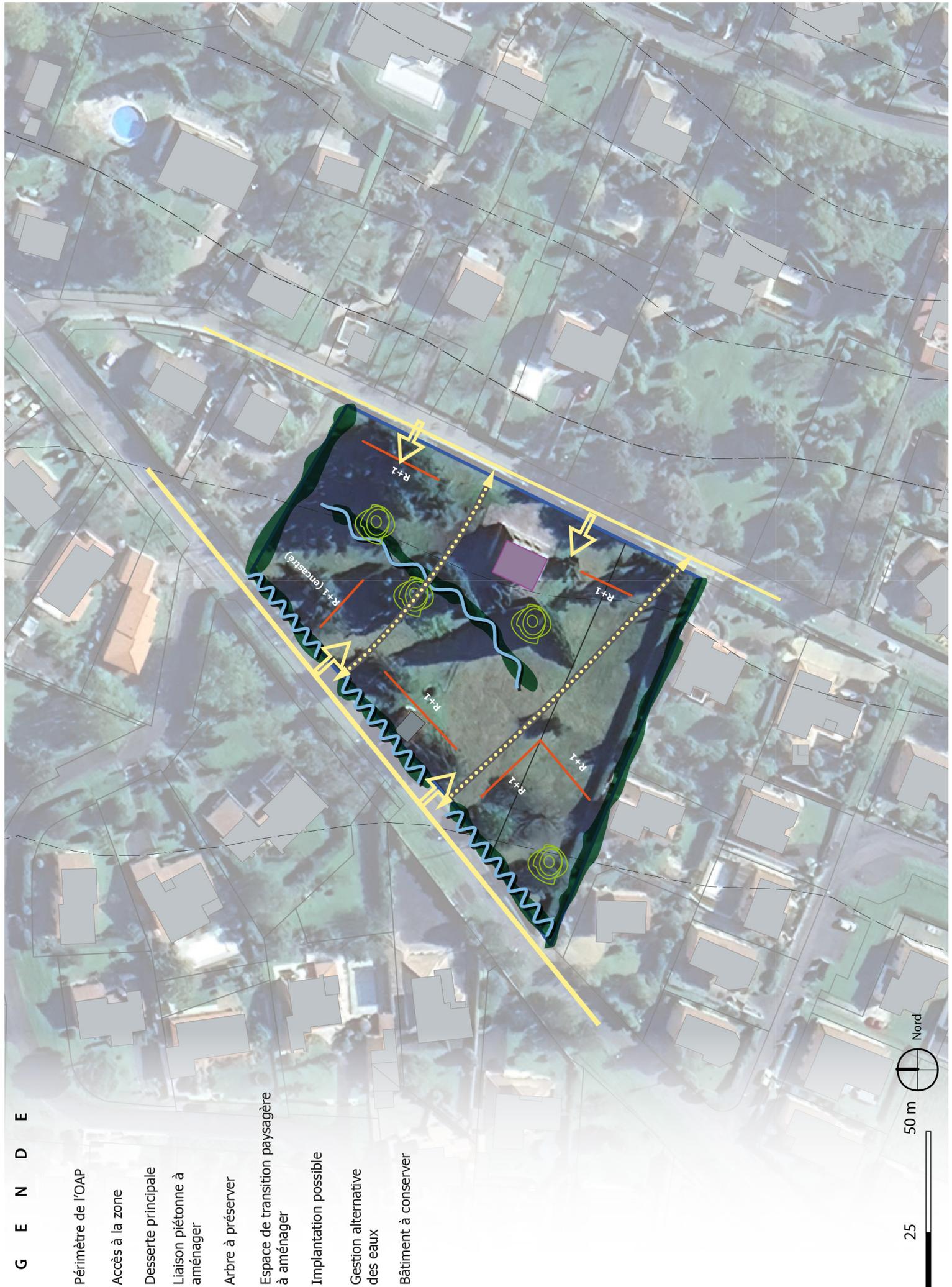
Implantation possible

Gestion alternative des eaux

Bâtiment à conserver



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le centre ancien de Mirefleurs s'est implanté sur un éperon en surplomb de la vallée et de la plaine de l'Allier. Cette urbanisation dense du bourg possède un espace de transition avec les extensions contemporaines qui se déploient tout autour du noyau : une ceinture verte occupe les rebords de l'éperon ; elle possède des natures et des usages diversifiés (vergers communaux, jardin d'enfants, jardins potagers, parc, ...).

Le site de la Treille se trouve à l'ouest du bourg, en bord de la route de Pérignat, en entrée nord de Mirefleurs. Ce secteur d'équipements et de services se structure actuellement autour de l'école et de la maison de santé. Un renforcement de ce pôle est envisagé avec l'implantation d'une micro-crèche et d'une pharmacie. La parcelle sur laquelle doit se faire ce développement est un terrain communal plat.

*Des études hydrauliques sur les risques de ruissellement ont été menées sur la commune en 2015 et 2018. Un axe de ruissellement impacte directement le secteur de La Treille (axe depuis la RD 117 à l'est jusqu'à la RD 1 sur la zone 1AU). Des travaux pour la réduction du risque avaient été préconisés sur cet axe de ruissellement, depuis des constructions ont été édifiées (lotissement de Chateaneuf). Afin de prendre en compte les travaux réalisés lors de l'aménagement du site en amont de La Treille et afin d'établir des préconisations en phase avec l'état actuel des risques de ruissellement, **toute nouvelle urbanisation du site devra faire l'objet d'une étude hydraulique complémentaire de ruissellement.***

L'aménagement de La Treille vise à l'accueil de nouveaux services et équipements dans le cadre d'un renforcement de l'attractivité de ce pôle existant.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Qualifier l'entrée de Mirefleurs et constituer une silhouette urbaine attractive et de qualité,
- Marquer la limite de l'urbanisation par l'implantation d'espaces de transition avec l'espace agricole,
- Développer une trame verte structurante et de liaison entre le bourg et le Val d'Allier,
- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre le confortement de ce pôle d'équipements et de services,
- Ouvrir ce pôle par des cheminements doux vers le val d'Allier et le mailler avec les quartiers.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité

- Constituer une entrée de bourg attractive et de qualité,
- Développer des cheminements doux et des espaces de nature supports d'usages complémentaires à la ceinture verte du centre ancien,
- Intégrer, si des ouvrages sont nécessaires à la gestion du risque de ruissellement, ces ouvrages techniques comme des éléments d'aménagement et de paysage du site,
- Veiller à une cohérence entre les différentes fonctions urbaines.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- S'appuyer sur des structures végétales pour composer les espaces de stationnement et regrouper les stationnements en cœur d'îlots,
- Développer des cheminements attractifs ponctués par des espaces publics de qualité,

- Assurer des continuités paysagères en limites des zones pavillonnaires,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine et en entrée de bourg,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Composer une façade architecturale et structurer un front urbain de qualité sur la RD1,

### C - Garantir la qualité environnementale

- Développer des structures végétales et assurer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique),
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des constructions contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de bâtiments traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération en favorisant la gestion alternative.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 7 340m<sup>2</sup>

Programme prioritaire : implantation d'une micro-crèche, d'une pharmacie.

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Structure végétale à préserver ou à renforcer

 Espace de transition paysagère à aménager

 Implantation possible avec front bâti de qualité

 Gestion alternative des eaux





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le centre ancien de Mirefleurs s'est implanté sur un éperon en surplomb de la vallée et de la plaine de l'Allier. Cette urbanisation dense du bourg possède un espace de transition avec les extensions contemporaines qui se déploient tout autour du noyau : une ceinture verte occupe les rebords de l'éperon ; elle possède des natures et des usages diversifiés (vergers communaux, jardin d'enfants, jardins potagers, parc, ...).

Le site des Chelles se trouve à proximité de cette ceinture verte et de l'école. Il est constitué de différentes parcelles en cœur d'îlot, à la géométrie complexe, desservi depuis la rue des Chelles. Ces terrains sont peu pentus et possèdent déjà une limite plantée au contact du cimetière.

L'aménagement des Chelles vise à l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Assurer une mixité sociale,
- Renforcer et maintenir la trame végétale existante,
- Développer les axes et liaisons modes doux,
- Ménager des espaces de transition entre les différentes fonctions.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Assurer des continuités paysagères en prolongement de la ceinture verte du bourg,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec le bourg et l'école,
- Assurer la transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole urbain à l'ouest.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité avec la ceinture verte,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 3 530m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 4 logements, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 1 logement social.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

Périmètre de l'OAP

Accès à la zone

Desserte principale

Liaison piétonne à aménager

Arbre à préserver

Espace de transition paysagère à aménager

Espace de stationnement mutualisé

Implantation possible

Espace public à aménager

Gestion alternative des eaux



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

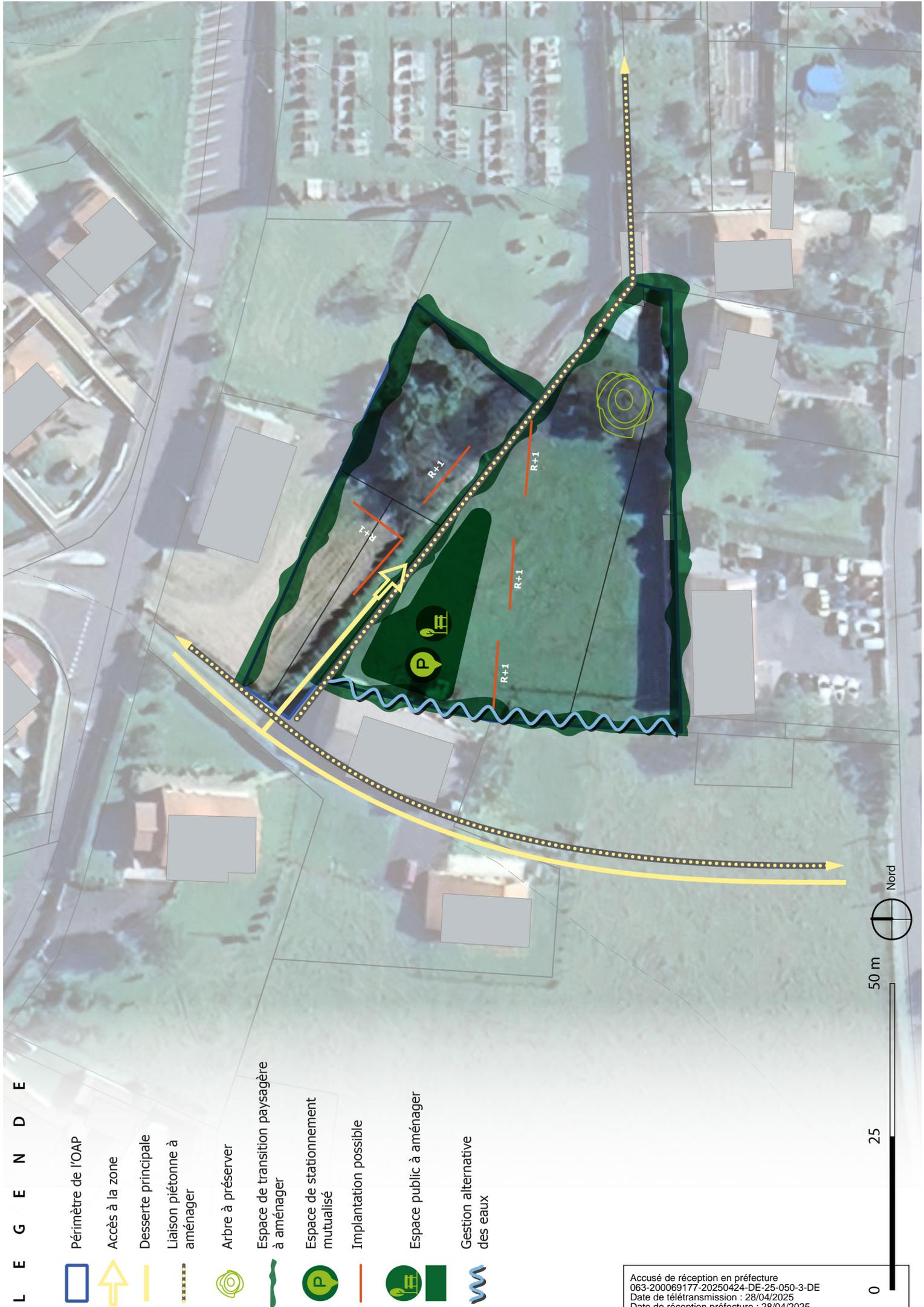
0

25

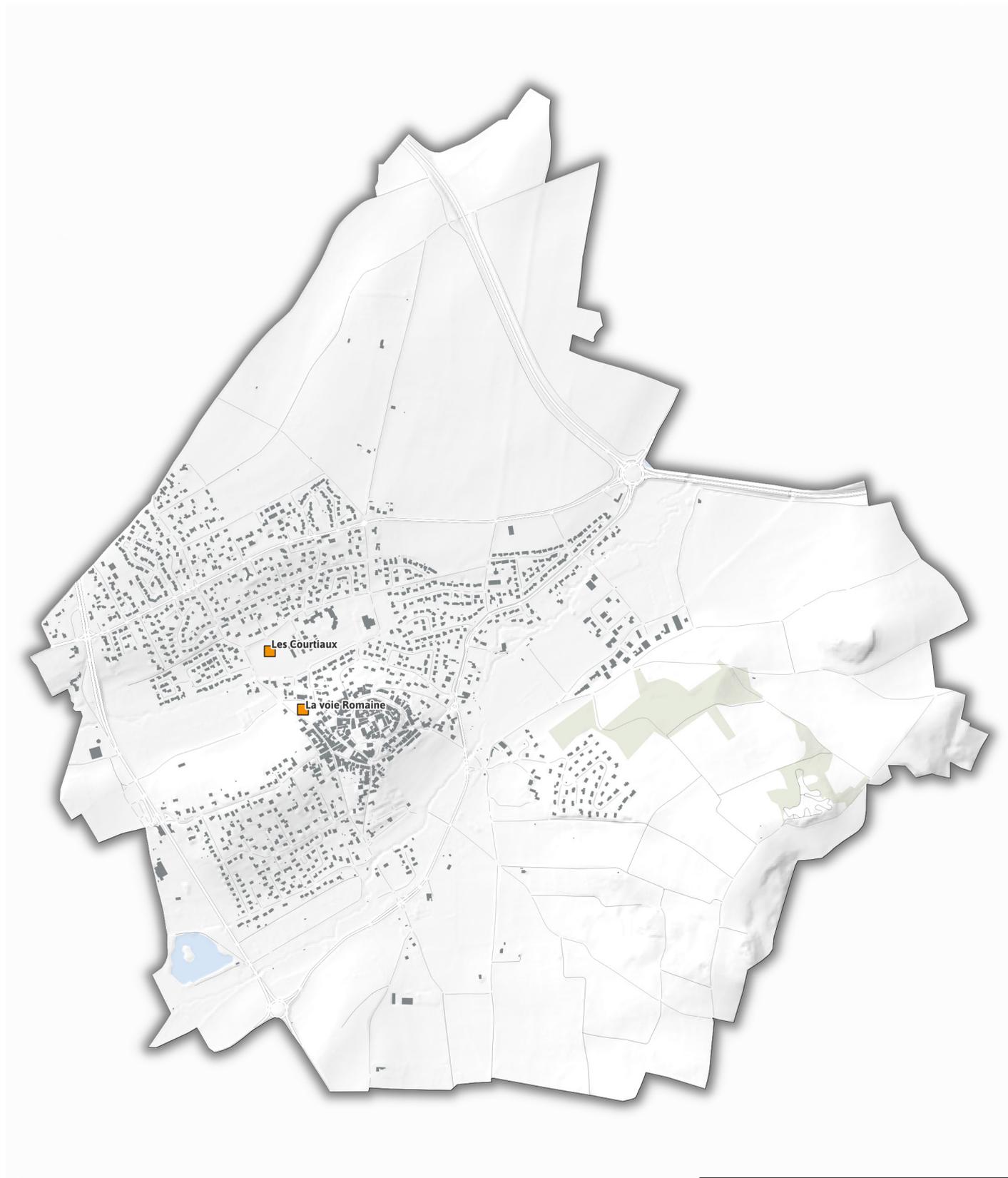
50 m



Nord



# ORCET





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le bourg d’Orcet s’est implanté sur un promontoire au pied duquel coulent l’Auzon au sud et un bras ou bief de l’Auzon au nord. La silhouette du bourg ancien se détache dans le paysage, et cette situation dominante et la présence des ruisseaux ont mis en marge les extensions contemporaines qui se sont principalement implantées sur les côteaux au nord du bourg jusqu’à rejoindre la vallée de l’Auzon en partie est.

Le site de la voie romaine se situe à l’interface entre les tissus denses du noyau ancien et les extensions d’habitats individuels. Implantée en haut de la parcelle du site, une maison bourgeoise qualifie cet accès au bourg, l’espace de jardin clos (soit par des haies, soit d’anciens murs) présente une pente relativement forte et est bordé d’un haut talus sur la rue des Courtiaux. Si le site offre de belles vues sur le grand paysage, l’implantation de nouvelles constructions impactera directement la perception et l’image de cet accès au bourg ancien.

Le site de la voie romaine a pour vocation l’accueil de logements dans le cadre d’une densification et diversification de l’habitat.

### OBJECTIFS D’AMENAGEMENT

- Maintenir la qualité d’accès au bourg par des implantations soignées des nouvelles constructions,
- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l’accueil de logements dans le respect du patrimoine du bourg,
- Garantir la protection et l’intégration de la maison bourgeoise au projet, maintenir une vue sur cette bâtisse.

### PRINCIPES D’AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l’attractivité et la mixité

- Développer de l’habitat intermédiaire afin de renforcer l’attractivité du bourg,
- Programmer une diversité de produits et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l’offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d’habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Soigner la « greffe » avec l’habitat ancien et les bâtiments contemporains,
- Retrouver une structure urbaine faisant écho à la trame bâtie dense du bourg,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Maintenir un cœur d’îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Maintenir et renforcer la structure végétale existante,
- Assurer l’intégration des espaces dédiés au stationnement privé,

- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant,

### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 4 415m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 5 logements, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Périmètre de l'OAP

Accès à la zone

Desserte principale

Liaison piétonne à aménager

Espace de transition paysagère à aménager

Espace de stationnement mutualisé

Implantation possible

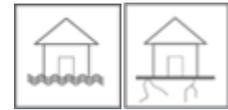
Front bâti de qualité

Gestion alternative des eaux

Patrimoine à valoriser



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Le bourg d’Orcet s’est implanté sur un promontoire au pied duquel coulent l’Auzon au sud et un bras ou bief de l’Auzon au nord. La silhouette du bourg ancien se détache dans le paysage, et cette situation dominante et la présence des ruisseaux ont mis en marge les extensions contemporaines qui se sont principalement implantées sur les côteaux au nord du bourg jusqu’à rejoindre la vallée de l’Auzon en partie est.

Le site des Courtiaux se trouve au pied du bourg ancien, au nord. En angle de la voie romaine et de l’avenue Alexandre Rouel, il appartient à un îlot plus vaste sur lequel sont implantés plusieurs équipements et des logements seniors. Ce terrain plat est bordé au sud par un alignement de peupliers planté le long du bief / fossé et faisant écran en direction du bourg ancien. La trame végétale est absente sur cette partie de l’îlot, mais elle est plus abondante et structurée autour du groupe scolaire et de la salle Jean Moulin, situés à l’est.

Le site des Courtiaux vise à accueillir à la fois un programme de logements, des services et commerces dans le cadre d’une densification et diversification de l’habitat., de développer un habitat diversifié afin de renforcer l’attractivité de ce pôle existant.

### OBJECTIFS D’AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l’accueil de logements et le confortement du pôle,
- Préserver et conforter l’environnement paysager, structurer le développement urbain de ce secteur en l’insérant dans un environnement paysager de qualité,
- Programmer des opérations d’habitat diversifiées au sein d’un quartier attractif,
- Poursuivre le maillage des cheminements modes doux.

### PRINCIPES D’AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l’attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l’offre de logements en petits collectifs, logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.
- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée et différenciée en fonction de la localisation sur le site au regard des enjeux paysagers,
- Veiller à une cohérence entre les différentes fonctions urbaines.

#### B - Garantir la qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d’habitat respectueux du cadre paysager,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Maintenir un cœur d’îlot vert et limiter la minéralisation des sols,

- Développer la structure végétale en continuité avec la trame existante aux abords des équipements et en limite urbaine,
- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères avec les quartiers d'habitats attenants.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 11 110m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 20 logements, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 20 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OA

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Arbre à préserver

 Espace de stationnement mutualisé

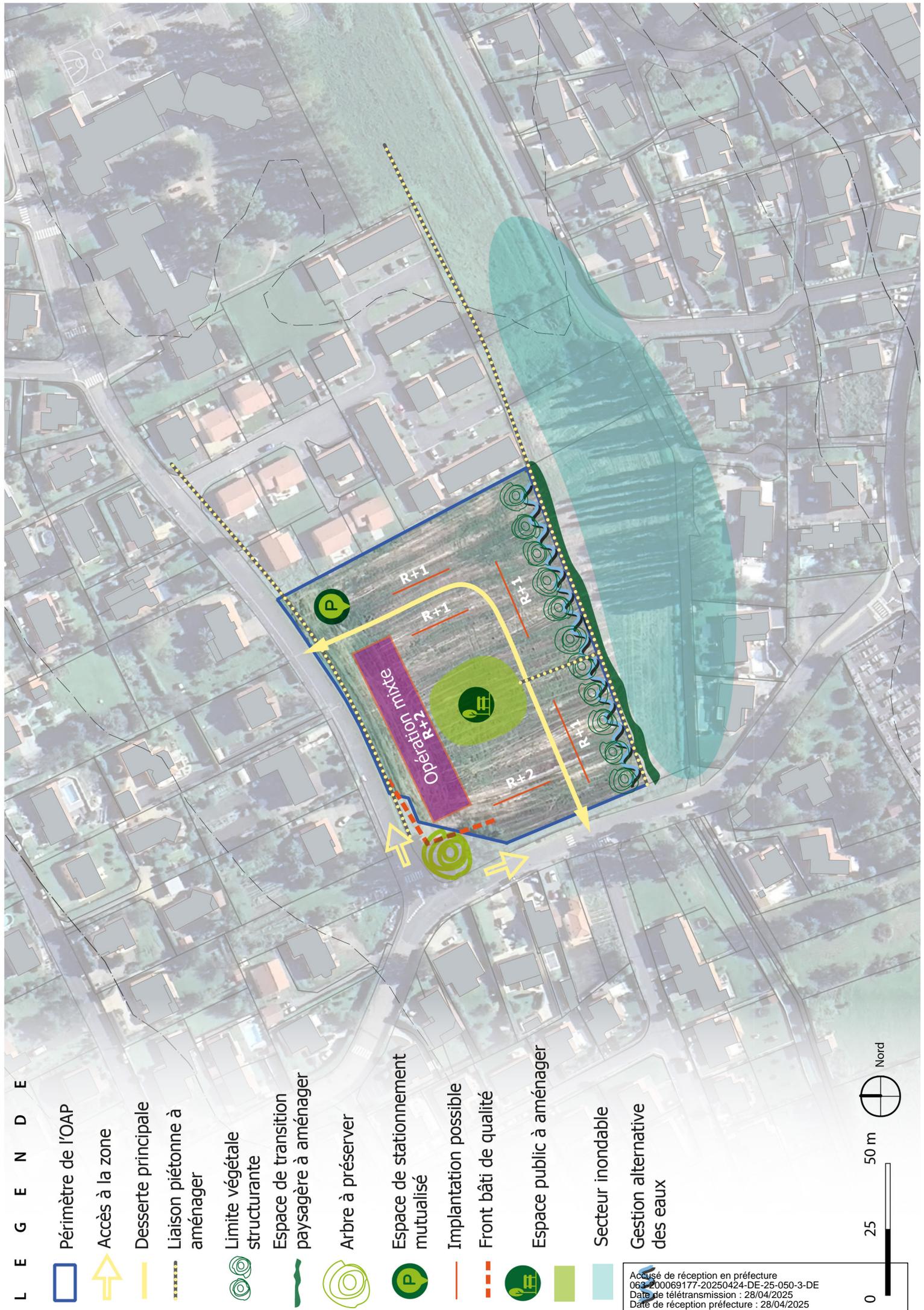
 Implantation possible

 Front bâti de qualité

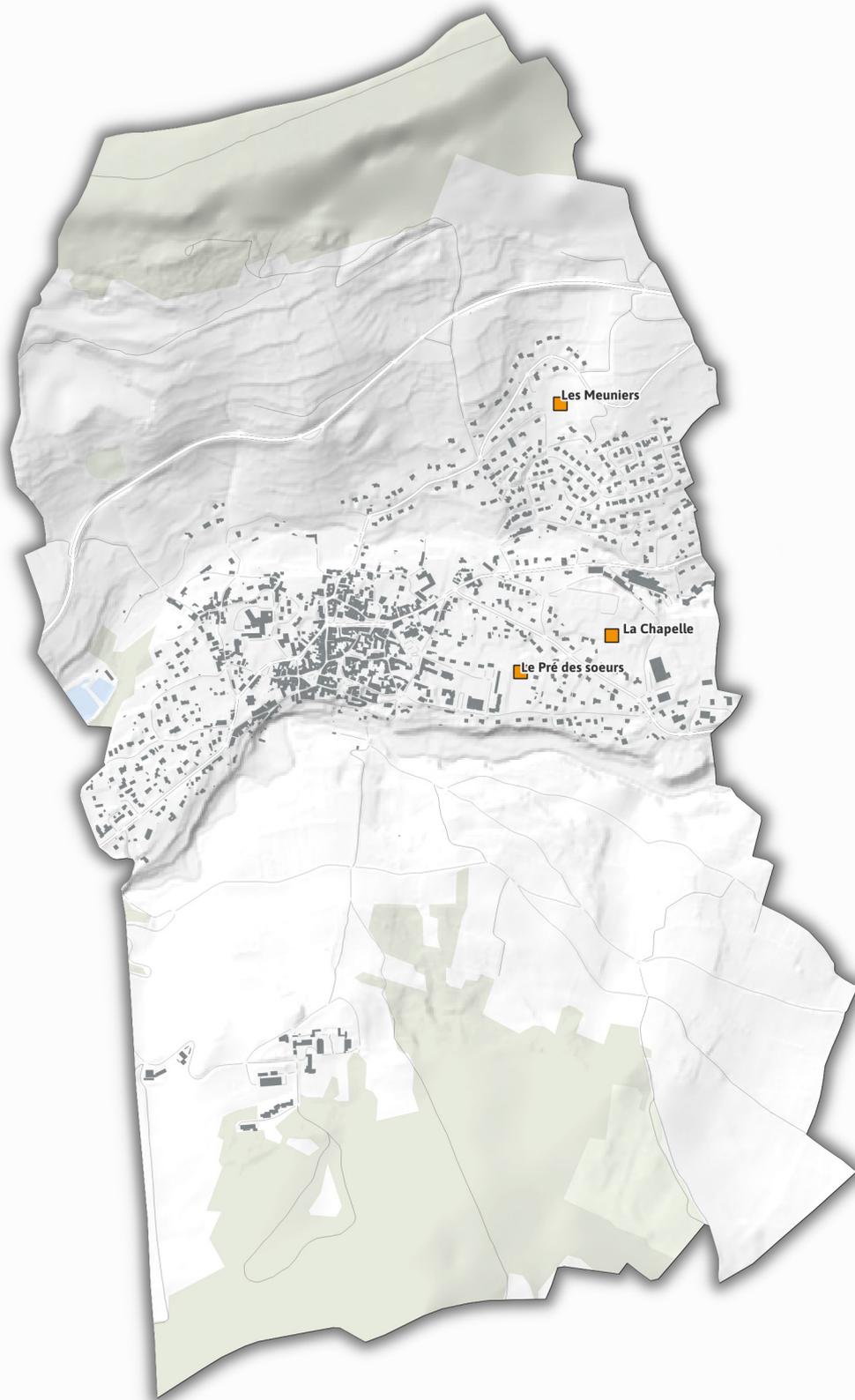
 Espace public à aménager

 Secteur inondable

 Gestion alternative des eaux



# SAINT-AMANT-TALLENDE





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Implanté au pied de la montagne de la Serre, le bourg de Saint Amant Tallende s'est développé dans la vallée entre la Veyre et la Monne. Dans un premier temps contenue entre ces deux affluents de l'Allier, l'extension contemporaine conquiert les côteaux nord, aux abords de la RD 213, jusqu'à former une seule et même aire urbaine avec Tallende, à l'est. Au sud-ouest, Saint Amant et Saint Saturnin s'étirent en surplomb de la vallée de la Monne de plus en plus encaissée, c'est un habitat diffus qui relie Saint Amant au cœur historique de Saint Saturnin. Tallende, Saint Amant Tallende et Saint Saturnin forment à l'échelle du territoire un pôle vie.

Le site de la rue de la Chapelle est en continuité avec l'OAP du pré des sœurs. Constitué d'un parcellaire agricole morcelé, l'îlot est cerné par une urbanisation hétérogène implantée le long de la rue de la Chapelle (habitat diffus au sud, sud-ouest et au sud-est sur la zone d'activités du Suzot). En partie nord, la Monne et les friches industrielles ferment le site. Au cœur de cet îlot, le cimetière occupe la partie ouest. Il subsiste néanmoins une trame végétale partielle, notamment des haies et arbres de haute tige.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Développer l'habitat diversifié à proximité du centre et assurer des liaisons avec les équipements communaux (école, centre sportif),
- Assurer une desserte et un maillage de l'îlot,
- Maintenir une trame végétale et des îlots de fraîcheurs.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du quartier,
- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement/ le maintien des équipements, services et commerces,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable, programmer des petits collectifs,
- Veiller à une cohérence entre les différentes fonctions urbaines.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer des cheminements attractifs en s'appuyant sur les structures végétales existantes,
- Développer des espaces de nature supports d'usages proches du centre et desservis par ces cheminements doux,
- Assurer une transition entre les différentes typologies bâties présentes de part et d'autre du site,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères aux abords du cimetière,

- Composer une façade architecturale de qualité sur la rue de la chapelle,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques des voies d'accroche,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols, regrouper les stationnements,
- Organiser une desserte de qualité à partir de la rue de la Chapelle, la voie longeant le cimetière au nord, le chemin d'exploitation à l'est à faire évoluer.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser les îlots de fraîcheur par la création d'îlots verts partagés,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée et gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération,

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 26 220m<sup>2</sup> (comprenant le parking du cimetière)

Programme :

En phase 1, sur 11 330m<sup>2</sup> :

Nombre indicatif de logements : 18, avec une densité minimale de 25 logements / ha

Objectifs de mixité sociale au moins 8 logements

En phase 2, sur 13 890m<sup>2</sup> :

Nombre indicatif de logements : 22, avec une densité minimale de 25 logements / ha

Objectifs de mixité sociale au moins 12 logements

Proposition de répartition des types de logements sociaux et abordables sur l'opération : 10 LLS, 10 individuels en accession sociale, 5 lots libres en accession abordable

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

 Front bâti de qualité

 Espace public à aménager

 Gestion alternative des eaux

 Masses boisées ou végétation à préserver

 Secteur de renouvellement urbain

 Zone agricole

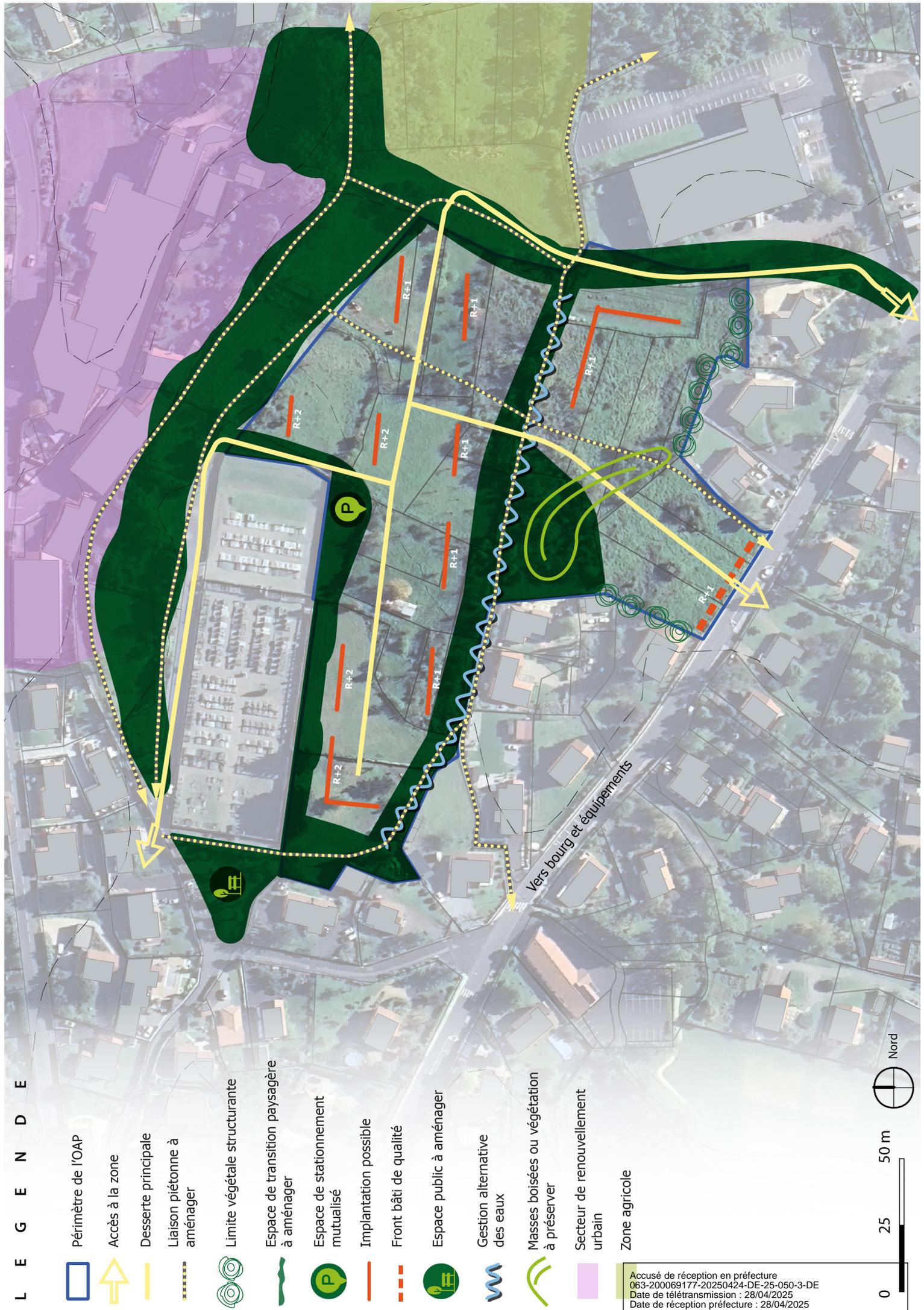
Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

0 25 50 m



Nord

Vers bourg et équipements





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Implanté au pied de la montagne de la Serre, le bourg de Saint Amant Tallende s'est développé dans la vallée entre la Veyre et la Monne. Dans un premier temps contenue entre ces deux affluents de l'Allier, l'extension contemporaine conquiert les côteaux nord, aux abords de la RD 213, jusqu'à former une seule et même aire urbaine avec Tallende, à l'est. Au sud-ouest, Saint Amant et Saint Saturnin s'étirent en surplomb de la vallée de la Monne de plus en plus encaissée, c'est un habitat diffus qui relie Saint Amant au cœur historique de Saint Saturnin. Tallende, Saint Amant Tallende et Saint Saturnin forment à l'échelle du territoire un pôle vie.

Le Pré des sœurs se situe à l'est du centre bourg ancien, très proche de cette centralité dynamique. Il est à l'interface d'un quartier d'habitat collectif comprenant des équipements et un quartier résidentiel diffus. Constitué de parcelles non-bâties arborées en partie ouest, le site débouche à la fois sur la rue de la chapelle par un cheminement piéton et possède aussi une façade sur la rue du Suzot.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Développer l'habitat diversifié à proximité du centre et assurer des liaisons avec les équipements communaux (école, centre sportif),
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le cœur historique et patrimonial du bourg,
- Maintenir une trame végétale et des îlots de fraîcheurs.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du quartier,
- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement/ le maintien des équipements, services et commerces,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable, programmer des petits collectifs,
- Veiller à une cohérence entre les différentes fonctions urbaines.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer des cheminements attractifs en s'appuyant sur les structures végétales existantes,
- Développer des espaces de nature supports d'usages proches du centre et desservis par ces cheminements doux,
- Assurer une transition entre les différentes typologies d'habitat présentes de part et d'autre du site,

- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en limite est et ouest,
- Composer une façade architecturale de qualité sur la rue de Suzot,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols, regrouper les stationnements
- Organiser une desserte de qualité à partir de la rue de Suzot, privilégier une desserte en voie partagée.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert partagé,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée et gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération,

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 9 600m<sup>2</sup>

Programme :

En phase 1, sur 5 500 m<sup>2</sup> :

Nombre indicatif de logements : 12, avec une densité minimale de 25 logements / ha

Objectifs de mixité sociale au moins 8 logements

En phase 2, sur 4 100 m<sup>2</sup> :

Nombre indicatif de logements : 8, avec une densité minimale de 25 logements / ha

Objectifs de mixité sociale au moins 2 logements

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

□ Périmètre de l'OAP

↑ Accès à la zone

— Desserte principale

— Liason piétonne à aménager

○ Limite végétale structurante

○ Arbre à préserver

— Espace de transition paysagère à aménager

○ Espace de stationnement mutualisé

— Implantation possible

— Front bâti de qualité

○ Espace public à aménager

○ Gestion alternative des eaux

— Aménagement réalisé





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Implanté au pied de la montagne de la Serre, le bourg de Saint Amant Tallende s'est développé dans la vallée entre la Veyre et la Monne. Dans un premier temps contenue entre ces deux affluents de l'Allier, l'extension contemporaine conquiert les côteaux nord, aux abords de la RD 213, jusqu'à former une seule et même aire urbaine avec Tallende, à l'est. Au sud-ouest, Saint Amant et Saint Saturnin s'étirent en surplomb de la vallée de la Monne de plus en plus encaissée, c'est un habitat diffus qui relie Saint Amant au cœur historique de Saint Saturnin. Tallende, Saint Amant Tallende et Saint Saturnin forment à l'échelle du territoire un pôle vie.

Les parcelles des meuniers se situent sur les pentes de la Montagne de la Serre au nord-est du bourg dans un secteur d'habitat pavillonnaire. Le site entre dans la composition de l'entrée nord de Saint Amant depuis la RD 213. En contrebas de la route du Crest, il est desservi par une voie en épingle, la rue des meuniers. Les reliquats d'une trame végétale subsistent en limite de certaines parcelles.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du quartier,
- Assurer une mixité sociale et permettre l'accueil de logements diversifiés,
- Maintenir et développer une trame végétale qualifiante à l'entrée de Saint Amant.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et/ou des petits collectifs et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Valoriser la situation de belvédère du site et préserver les vues depuis la route du Crest,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine, et avec le tissu bâti environnant,
- Regrouper les stationnements en cœur d'îlots,
- Assurer des liaisons pour une meilleure insertion à l'environnement urbain et naturel, créer des cheminements piétons attractifs,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec la topographie du site,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Composer des façades architecturales de qualité, perçues depuis la voie d'entrée de Saint Amant et entrant dans la silhouette du bourg depuis la RD 213,

## C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération en favorisant la gestion alternative,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 8 735m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 14, avec une densité minimale de 20 logements / ha

Objectifs de mixité sociale au moins 6 logements sociaux

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

Périmètre de l'OAP

Accès à la zone

Desserte principale

Liaison piétonne à aménager

Limite végétale structurante

Arbre à préserver

Espace de transition paysagère à aménager

Espace de stationnement mutualisé

Implantation possible

Front bâti de qualité

Espace public à aménager

Gestion alternative des eaux

Masses boisées ou végétation à préserver

Percée visuelle

Zone non constructible



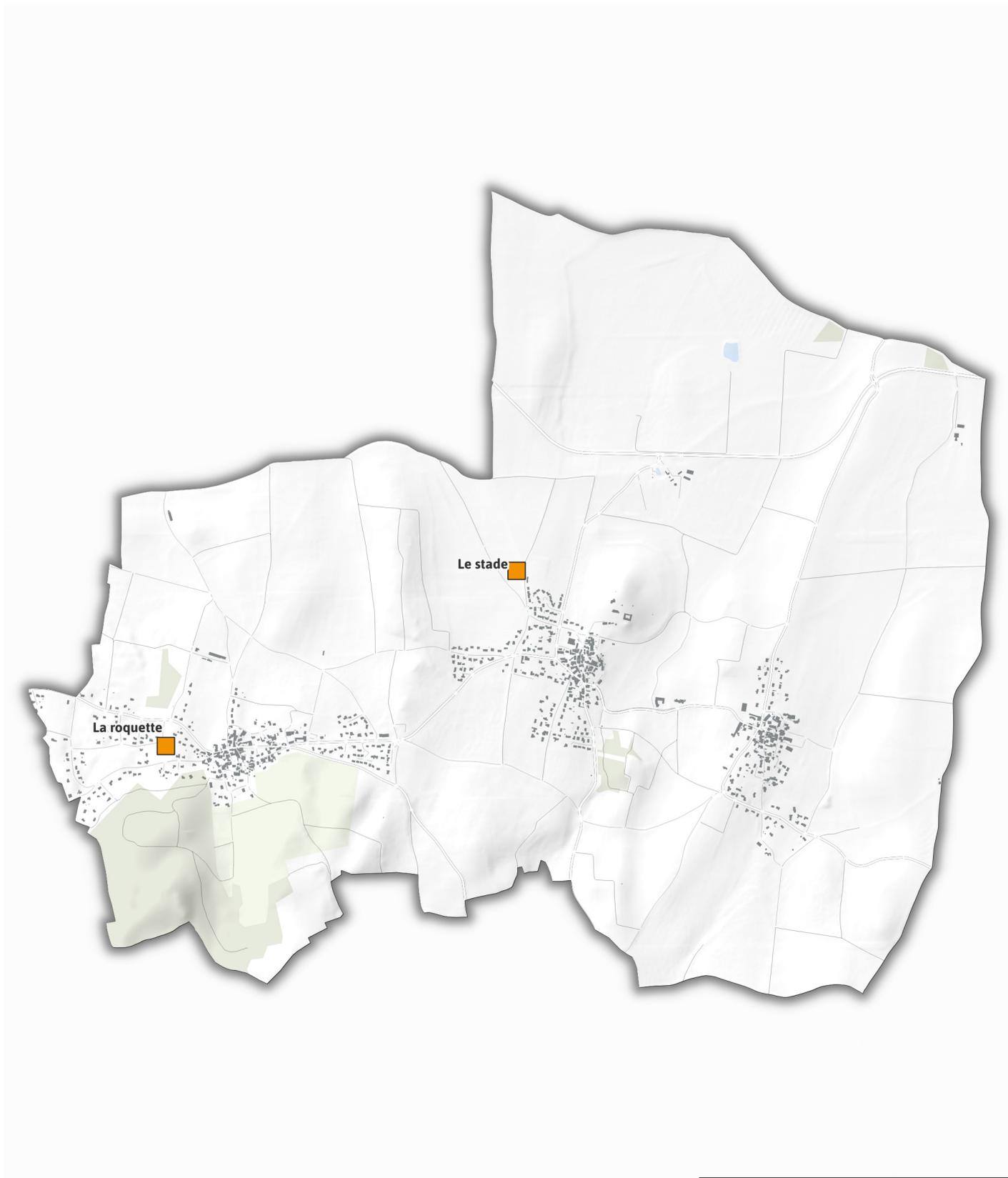
Entrée de ville



0 25 50 m

Accusé de réception en préfecture  
063-200089177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

# SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

---

La commune de Saint Georges compte 3 hameaux principaux, le bourg de Saint-Georges, implanté au pied du puy de Montfoulhoux tourné au nord en direction du Val d'Allier, Lignat, village construit au pied du relief du château de Fontanay et bordé à l'est par le ruisseau des Assats, et Ceyssat, bâti sur un promontoire, ouvre de larges vues sur la chaîne des puys à l'ouest. Si ces villages se sont construits chacun autour d'un noyau dense, les évolutions contemporaines relèvent d'un étalement urbain très marqué le long des principaux axes routiers.

La roquette est située à l'ouest du bourg de Saint Georges au sein d'un tissu d'habitat diffus implanté le long des axes routiers. Le site est desservi au nord par la route de la Roche Noire, en partie sud par la rue du sentier. La rue de la roquette borde partiellement le site à l'ouest. Au pied du puy Montfoulhoux, le terrain présente une forte pente en direction du nord, ouvrant de larges vues sur le puy de Mur, l'éco pôle et Cournon.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements,
- Assurer une mixité sociale,
- Maintenir et développer une végétale structurante.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

---

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Assurer des continuités paysagères en limites des zones pavillonnaires,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques des voies,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant,
- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Conforter la limite urbaine par la mise en place d'un espace paysager afin d'assurer la transition entre les nouvelles constructions et l'espace naturel et agricole,
- Structurer un front urbain de qualité sur la rue de la Roche Noire,
- Préserver des cônes de vue depuis la rue du sentier.

## C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert partagé,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Mettre en valeur les éléments naturels (boisements, arbres,)
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 11 810m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 13, avec une densité minimale de 15 logements / ha

Objectifs de mixité sociale au moins 3 logements sociaux

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Arbre à préserver

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

 Front bâti de qualité

 Gestion alternative des eaux



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

La commune de Saint Georges compte 3 hameaux principaux, le bourg de Saint-Georges, implanté au pied du puy de Montfoulhoux tourné au nord en direction du Val d'Allier, Lignat, village construit au pied du relief du château de Fontanay et bordé à l'est par le ruisseau des Assats, et Ceysnat, bâti sur un promontoire, ouvre de larges vues sur la chaîne des puys à l'ouest. Si ces villages se sont construits chacun autour d'un noyau dense, les évolutions contemporaines relèvent d'un étalement urbain très marqué le long des principaux axes routiers.

Le site est en limite du site du stade de Lignat, au pied de la butte du château, à l'ouest. Le terrain plat est desservi par la rue du stade et bordé par un chemin agricole où subsistent quelques arbres de haute tige. Ce site est une propriété communale sur laquelle un verger a été planté sur sa partie sud.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Programmer une offre résidentielle en direction des séniors,
- Structurer une trame végétale sur cette extension de bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du site,
- Développer un habitat sénior.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Conforter la limite urbaine par la mise en place d'un espace paysager afin d'assurer la transition entre les nouvelles constructions et l'espace naturel et agricole,

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert partagé,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,

- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Mettre en valeur les éléments naturels (boisements, arbres,)
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 2 780m<sup>2</sup>

Programme :

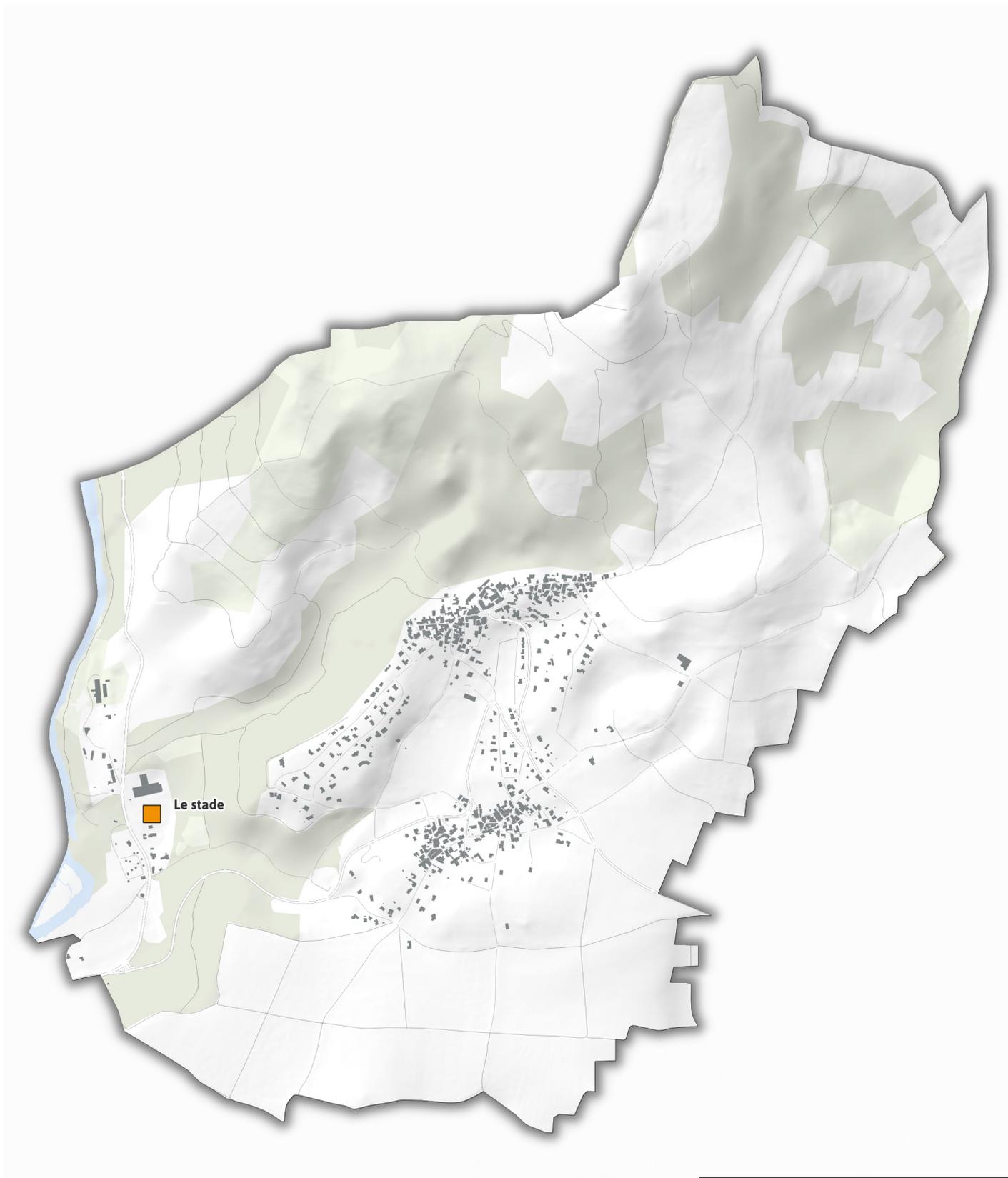
Construction d'habitat groupé pour les séniors (environ 14 logements).

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à la zone
-  Desserte principale
-  Liaison piétonne à aménager
-  Verges
-  Arbre à préserver
-  Espace de transition paysagère à aménager
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Implantation possible
-  Espace public à aménager
-  Gestion alternative des eaux
-  Structure végétale à préserver ou à renforcer



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

# SAINT-MAURICE-ES-ALLIER





### CARACTERISTIQUES DU SITE

La commune de Saint Maurice est constituée de 2 anciens villages, le bourg implanté au pied du Puy Saint Romain et puy Redon, Lissac sur les contreforts du Val d'Allier. Les sources de Sainte-Marguerite sur les rives de l'Allier ont connu une activité thermale, mise à mal par les inondations de l'Allier ; il subsiste cependant des vestiges des buvettes dans l'ancien parc et une urbanisation liée au tourisme s'est implantée le long de la route de Mirefleurs. L'exploitation des eaux de la source se poursuit aujourd'hui, l'ancienne usine d'embouteillage, située sur la rive à l'ouest de la route, a été démolie et une nouvelle unité d'exploitation s'est implantée à l'est de cette route en dehors des zones inondables.

Le site du stade est attenant à cette nouvelle usine d'embouteillage. Cet équipement n'est aujourd'hui plus utilisé par les clubs sportifs suite à des regroupements et mutualisation avec la commune de Vic le Comte. En marge des bourgs, le devenir et la restructuration de cet espace restent à définir.

### MISE EN ŒUVRE D'UN PERIMETRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Afin de mener une étude d'opportunité pour une évolution et restructuration de cet ancien stade, un PAPAG est donc mis en œuvre sur le site pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation du PLUi, cette inconstructibilité temporaire s'applique pour toutes constructions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans toutefois faire obstacle à l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes.

### LES INVARIANTS DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité

- Constituer une façade urbaine attractive et de qualité sur la route de Mirefleurs,
- Intégrer les éléments de réflexion en cours sur l'ancien parc thermal et les buvettes, ainsi que les activités de loisirs sur l'Allier,
- Rechercher une cohérence urbaine et fonctionnelle avec l'existant,
- Intégrer, si des ouvrages sont nécessaires à la gestion du risque de ruissellement, ces ouvrages techniques comme des éléments d'aménagement et de paysage du site,
- Veiller à une cohérence entre les différentes fonctions urbaines, en cas de mixité fonctionnelle.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Assurer une transition paysagère avec l'usine attenante,
- Maintenir les structures végétales existantes de qualité et améliorer leur continuité,
- Renforcer les liaisons douces aux abords des rives de l'Allier, et avec le bourg,
- Programmer des constructions éco-responsables et durables.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,

- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération en favorisant la gestion alternative.

Surface de l'OAP : 1,18 ha.

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

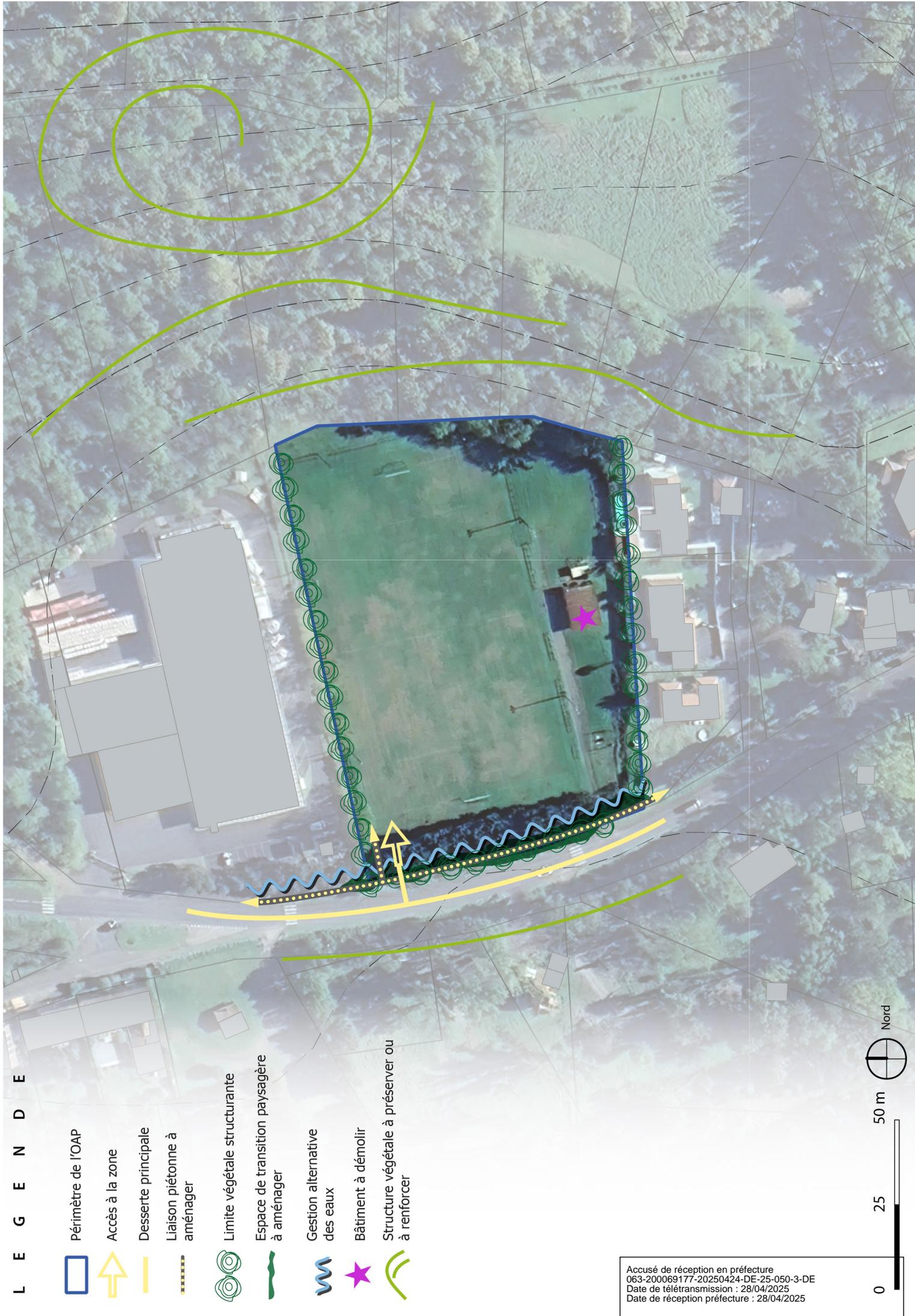
 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Gestion alternative des eaux

 Bâtiment à démolir

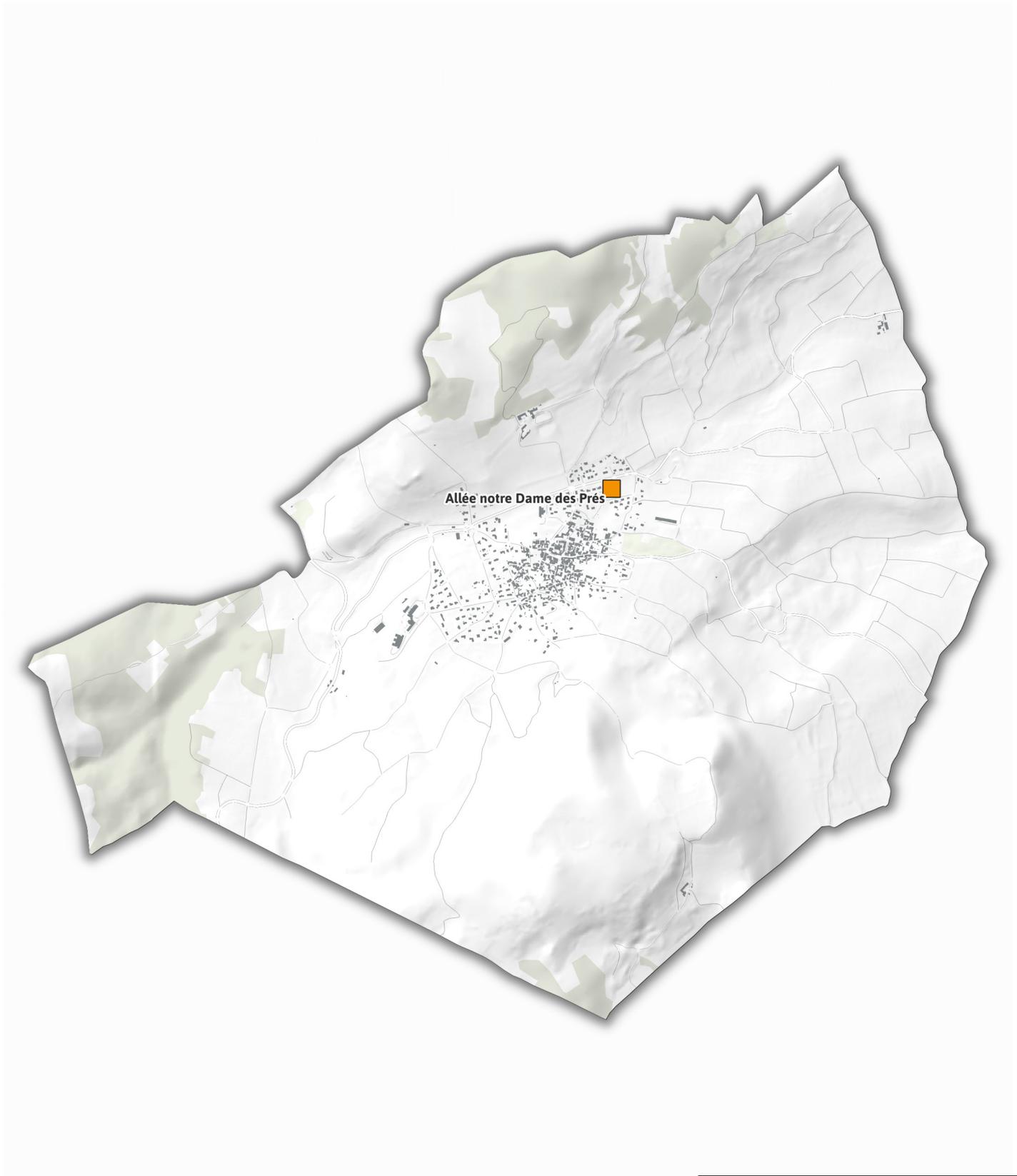
 Structure végétale à préserver ou à renforcer



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



# SAINT-SANDOUX





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Ancien fort villageois, Saint-Sandoux est implanté entre 2 reliefs, le puy de Peyronère au nord, et le Puy de Saint-Sandoux au sud auquel est adossé le bourg. Autour du noyau fortifié, l'évolution du bourg s'est faite par des îlots relativement denses aérés au centre par des jardins vivriers, puis par des extensions contemporaines diffuses le long des principaux axes routiers.

Le site de notre Dame des Prés constitue une des entrées du bourg sur la RD 74 et se trouve à proximité d'équipements dont l'école. Situé au nord-est du bourg, l'environnement du site est composé d'habitat individuel récent sous forme de lotissements. Cet espace d'entrée de bourg offre une large vue sur la silhouette bâtie du village et sur le puy de Saint-Sandoux.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Assurer une mixité sociale,
- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du bourg,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le patrimoine du bourg,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante, tout en préservant les vues sur le bourg ancien,
- Préserver le caractère « village » en composant une nouvelle trame urbaine.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Composer des îlots diversifiés en types logements : intermédiaires, individuels groupés et individuels,
- Une mixité sociale sera recherchée.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager et assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les espaces non bâtis,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine pour constituer une entrée de bourg de qualité,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Maintenir une végétation et limiter la minéralisation des sols,
- Garantir une porosité des îlots et développer des continuités de cheminements doux,
- Composer un front bâti de qualité sur l'entrée de bourg.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature,

- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,

## ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 5 400 m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 6, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 2 logements sociaux au moins

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Voie partagée

 Liaison piétonne à aménager

 Espace de transition paysagère à aménager

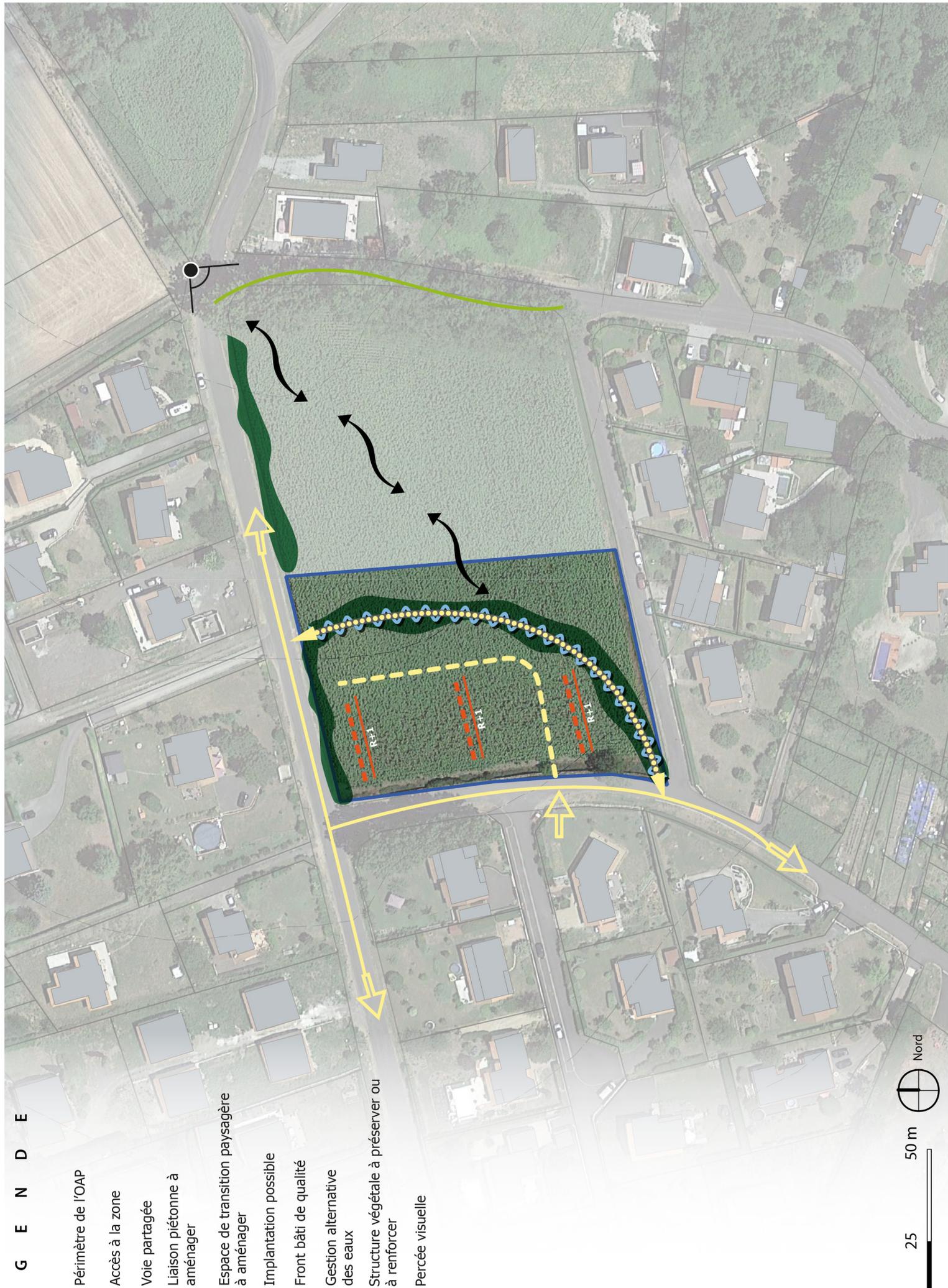
 Implantation possible

 Front bâti de qualité

 Gestion alternative des eaux

 Structure végétale à préserver ou à renforcer

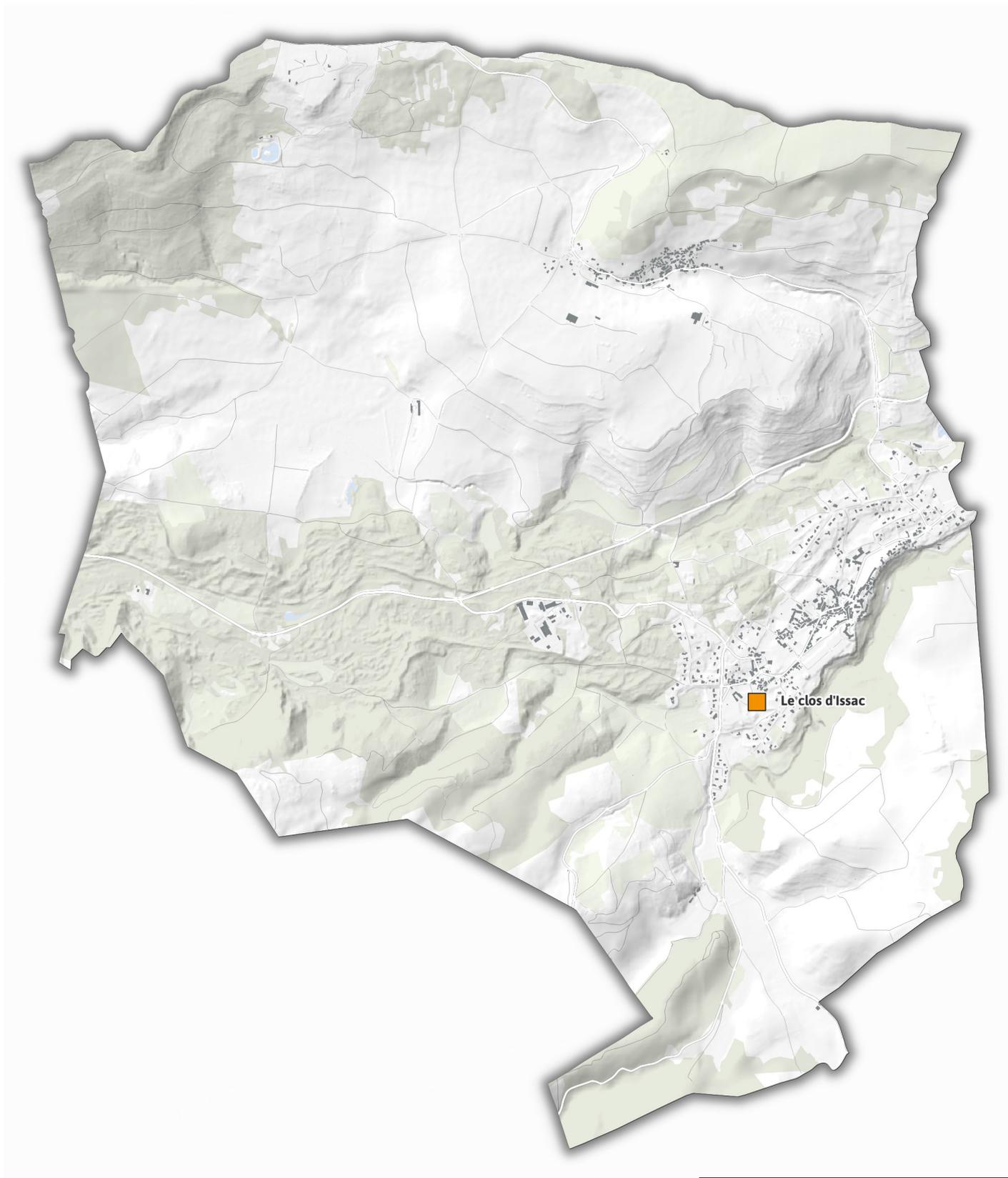
 Percée visuelle



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



# SAINT-SATURNIN





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

La commune est constituée de 2 bourgs, le bourg principal, avec le château, est implanté en terrasse sur la vallée de la Monne dans la continuité urbaine de Saint Amant, et Chadrat, au nord, accroché aux pentes de la montagne de la Serre. Ces 2 bourgs s'organisent selon une morphologie linéaire le long d'un axe principal. Un tissu ancien dense s'est structuré autour du château et de plusieurs petits hameaux pour former un noyau plus important. Les extensions contemporaines se sont principalement développées en marges de ces noyaux denses, laissant de vastes espaces de parcs et jardins.

Le clos d'Issac constitue une vaste emprise en limite du centre ancien dans l'axe du château et de son parc. Cet espace fermé par des murs en pierre ancien possède des boisements de qualité qui cadrent des vues sur le château, et la ville haute. Au titre de l'AVAP, ces boisements sont protégés comme secteur d'intérêt paysager à constructibilité limitée. Situé en dehors du périmètre du projet, le bâtiment existant sur l'emprise, ancienne colonie de vacances, possède une partie de bâti patrimonial qui a connu des extensions contemporaines au sud, qui ne présentent pas d'intérêt majeur. Les nouvelles constructions devront néanmoins composer avec la volumétrie de cet existant.

Le site a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine du bourg.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements dans le respect du patrimoine du bourg,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le cœur historique et patrimonial et avec la trame verte aux portes du bourg,
- Privilégier le développement de l'habitat à proximité du centre bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les futurs espaces aménagés,
- Soigner la « greffe » avec l'habitat ancien protégé et les bâtiments contemporains,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,

- Retrouver une structure urbaine faisant écho à la trame bâtie dense du bourg,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé sur les parcelles,
- Composer une façade architecturale de qualité sur la rue Saint-Roch et le chemin du Bec
- Maintenir les murs du clos existants et minimiser la démolition pour la création d'accès,
- Préserver les cônes de vue sur le centre ancien et le château.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 18 460 m<sup>2</sup> (dont environ 6 000m<sup>2</sup> de boisements protégés)

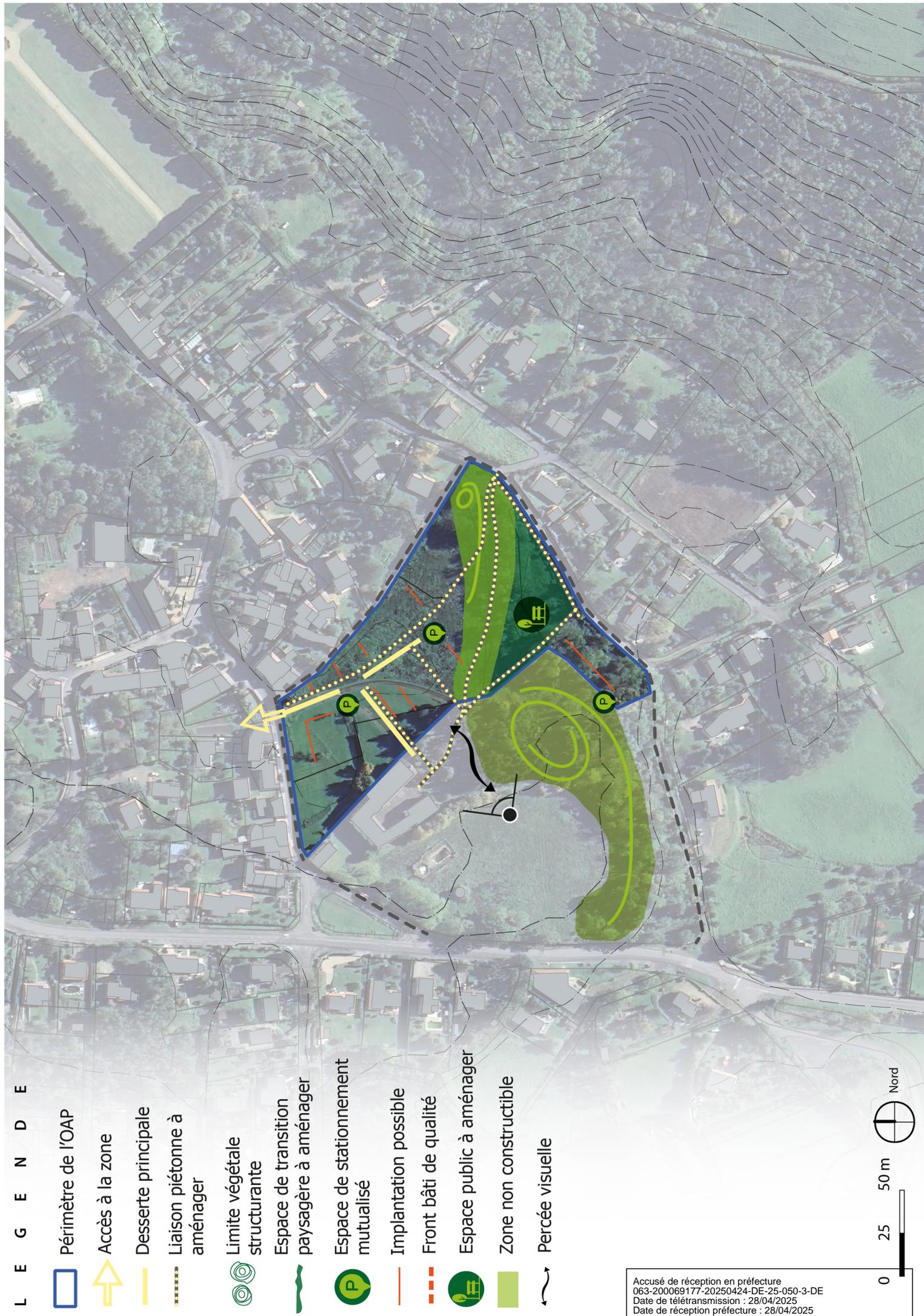
Programme :

Nombre indicatif de logements : 25 logements, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 9 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

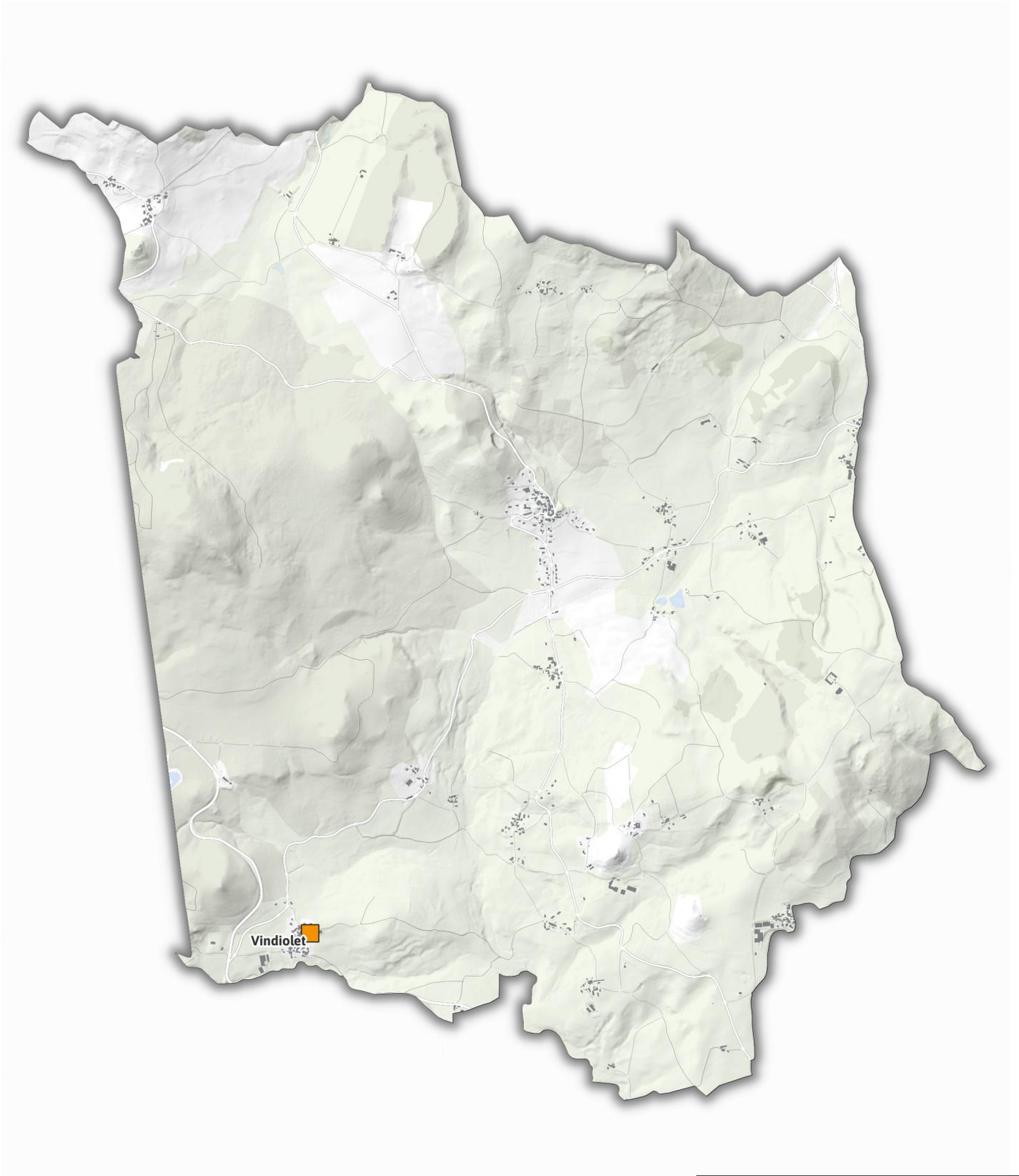
-  Périmètre de l'OAAP
-  Accès à la zone
-  Desserte principale
-  Liaison piétonne à aménager
-  Limite végétale structurante
-  Espace de transition paysagère à aménager
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Implantation possible
-  Front bâti de qualité
-  Espace public à aménager
-  Zone non constructible
-  Percée visuelle



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



# SALLEDES





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Sallèdes présente une morphologie bâtie de commune de montagne constituée d'une multitude de hameaux et villages répartis au sein d'un réseau de reliefs et vallées. Bordé à l'ouest par la forêt de la Comté, espace naturel sensible, Sallèdes possède un environnement naturel riche et diversifié, et un patrimoine bâti remarquable avec le château de la Chaux-Montgros. Même si l'évolution d'une urbanisation diffuse reste marginale, le caractère dense des hameaux doit être préservé.

Le village de Vindiolet est un des villages les plus proches de Vic le Comte, pôle de vie de Mond'Arverne. Vindiolet est composé d'un noyau dense et d'une extension d'habitats individuels au nord, le site vient en continuité de l'existant, au nord-est du village. La frange est du village est composée de jardins vivriers qui assurent une transition entre le bâti et l'espace agricole.

Le site a pour vocation l'accueil d'habitat dense.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements,
- Préserver le caractère « village » du site en composant une trame urbaine respectueuse de l'existant,
- Développer et conforter une trame végétale.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Privilégier les formes urbaines denses,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Retrouver une structure urbaine similaire à celle d'anciens hameaux avec une trame bâtie dense,
- Composer une silhouette bâtie de qualité par une insertion des volumétries adaptée inspirées du bâti existant,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en limite avec l'espace agricole,
- Maintenir une trame végétale et limiter la minéralisation des sols.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,

- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

#### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

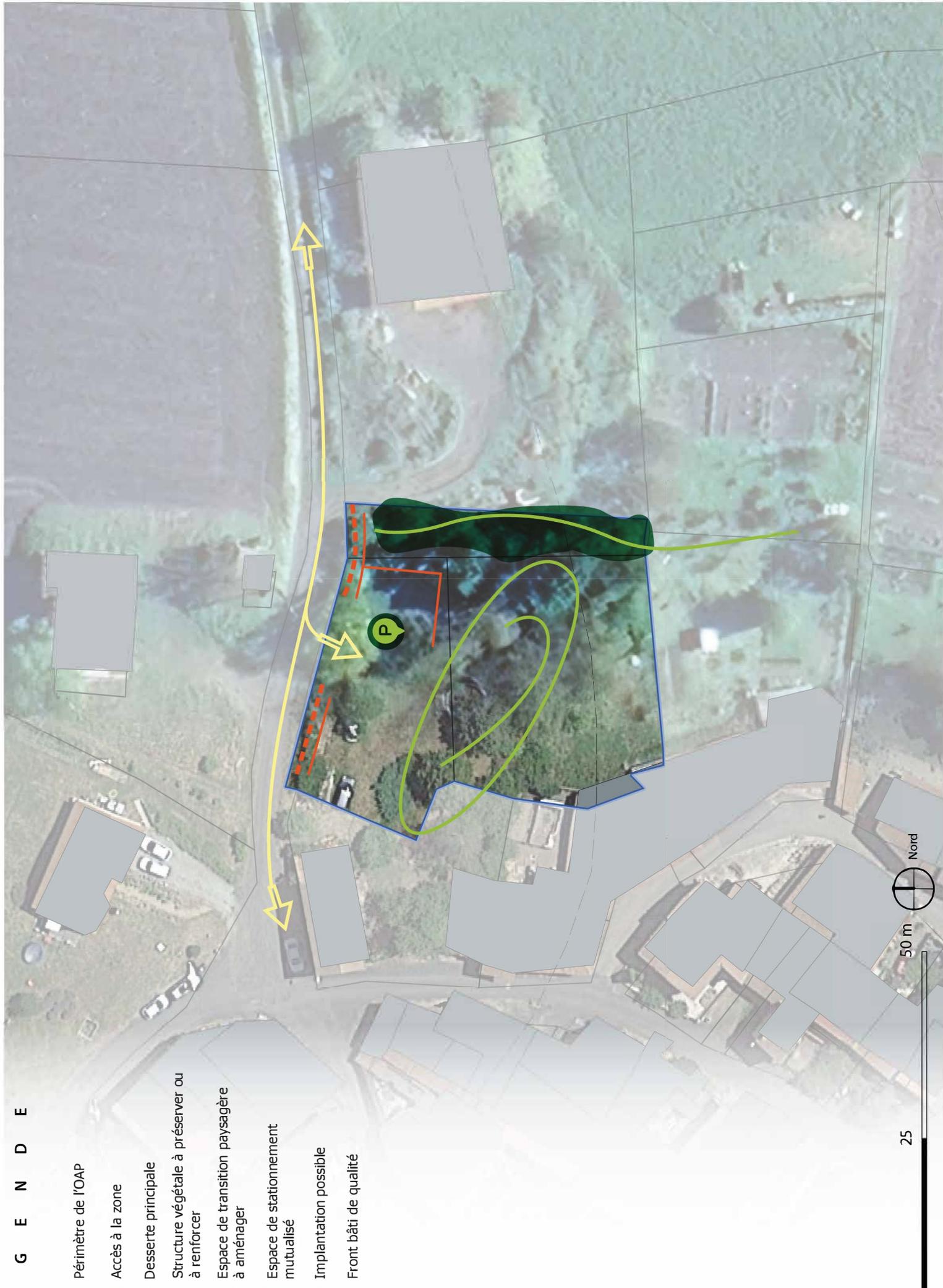
---

Surface de l'OAP : 1 750m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 2, avec une densité minimale de 15 logements / ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à la zone
-  Desserte principale
-  Structure végétale à préserver ou à renforcer
-  Espace de transition paysagère à aménager
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Implantation possible
-  Front bâti de qualité



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



50 m

25

0

# TALLENDE





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Historiquement implanté à la confluence de la Veyre et de la Monne, en limite communale avec Saint Amant, le bourg de Tallende s'est développé tout autour du noyau ancien sur les côteaux, au nord, et dans la vallée à l'est. Aujourd'hui l'espace urbanisé de Tallende forme un continuum avec Saint Amant. Des espaces de respiration (jardins, parcelles cultivées, ...) persistent au sein du tissu urbain et doivent être valorisés.

Le site des côteaux se trouve au nord du centre ancien au cœur du développement contemporain résidentiel. Aujourd'hui non bâti, à l'exception d'une maison, le site est en parti planté. Cet espace, très pentu et partiellement enclavé, reste difficile à desservir malgré la présence de voies existantes à sa périphérie. Cependant, proche des services, commerces et équipements, il a vocation à accueillir de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Développer l'habitat diversifié à proximité du centre et assurer des liaisons avec les équipements communaux (école),
- Maintenir et développer une trame végétale et des îlots de fraîcheurs.
- Relier ce quartier au bourg et aux équipements, services et commerces.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement/ le maintien des équipements, services et commerces,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable,
- Veiller à une cohérence entre les différents programmes.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Développer des cheminements attractifs et sécurisés en direction des équipements et du centre bourg,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères et le traitement des voies de desserte,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie et la topographie du site,

- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols, regrouper les stationnements,
- Composer une façade de qualité sur la RD8 en entrée de bourg.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée et gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération,

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 11 810m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 19, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 7 logements sociaux au moins

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

Périmètre de l'OAP



Accès à la zone



Desserte principale



Liaison piétonne à aménager



Arbre à préserver



Espace de transition paysagère à aménager



Espace de stationnement mutualisé



Implantation possible



Front bâti de qualité



Gestion alternative des eaux



Bâtiment à réhabiliter



Commerces

Services

Vers l'école et le centre bourg



0 25 50 m



## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Historiquement implanté à la confluence de la Veyre et de la Monne, en limite communale avec Saint Amant, le bourg de Tallende s'est développé tout autour du noyau ancien sur les côteaux, au nord, et dans la vallée à l'est. Aujourd'hui l'espace urbanisé de Tallende forme un continuum avec Saint Amant. Des espaces de respiration (jardins, parcelles cultivées, ...) persistent au sein du tissu urbain et doivent être valorisés.

Le site les écoles est encadré par des tissus anciens denses, dont le noyau du centre bourg. Les limites urbaines de ce vaste espace sont très hétérogènes, sans réelle structure. L'aménagement de ce nouveau quartier relève de la couture urbaine avec une attention particulière à porter au bâti existant (dont certaines constructions sont remarquables) et aux liens à développer entre les différentes fonctions urbaines actuelles et futures.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Organiser le renouvellement urbain pour développer une opération mixte et assurer une mixité fonctionnelle et sociale,
- Garantir la protection et l'intégration des bâtiments anciens de qualité,
- Maintenir et développer des espaces publics verts et des îlots de fraîcheurs,
- Renforcer les liaisons inter quartiers, et notamment relier ce quartier au bourg et aux équipements, services et commerces par des cheminements doux.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement/ le maintien des équipements, services et commerces,
- Programmer une mixité fonctionnelle répondant à une complémentarité pour l'existant (salle des associations, commerces de proximité, services),
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable,
- Veiller à une cohérence entre les différents programmes.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer des cheminements attractifs et sécurisés en direction des équipements et du centre bourg,
- Développer des espaces de nature qualitatifs supports d'usages associés aux cheminements doux,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis et s'inscrire dans la morphologie du tissu dense existant,

- Soigner la « greffe » avec les constructions anciennes de qualité et les bâtiments contemporains,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères et le traitement des voies de desserte et la structuration des limites de l'îlot,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie et la topographie du site,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols, regrouper les stationnements,
- Composer des fronts bâtis de qualité et valoriser les bâtiments remarquables.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée et gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération,

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 22 640m<sup>2</sup> (surface totale avec les espaces publics qui représentent environ 8 800m<sup>2</sup>)

Programme :

Phase 1 : Partie est environ 6 000m<sup>2</sup> (habitat et espaces publics)

Nombre indicatif de logements : 4, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 4 logements sociaux au moins

Phase 2 : Partie ouest environ 12 000m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 24, avec une densité minimale de 25 logts / ha pour permettre l'accueil des équipements et commerces.

Objectifs de mixité sociale 16 logements sociaux au moins

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière lorsque celle-ci comporte des phases.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

 Front bâti de qualité

 Espace public à aménager

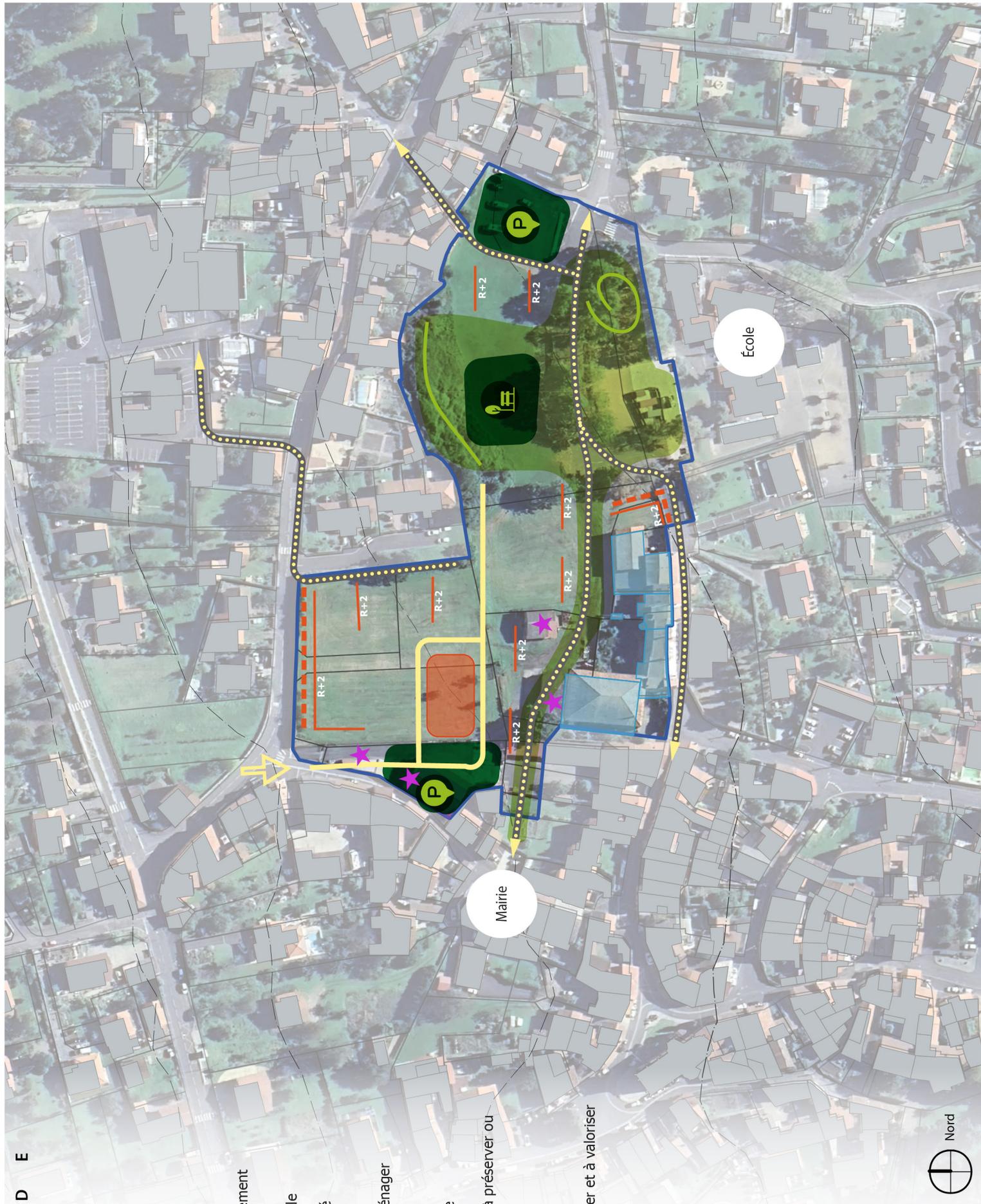
 Trame verte urbaine

 Structure végétale à préserver ou à renforcer

 Équipement

 Bâtiments à préserver et à valoriser

 Bâtiments à démolir



Accusé de réception en préfecture  
 063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
 Date de télétransmission : 28/04/2025  
 Date de réception préfecture : 28/04/2025



## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Historiquement implanté à la confluence de la Veyre et de la Monne, en limite communale avec Saint Amant, le bourg de Tallende s'est développé tout autour du noyau ancien sur les côteaux, au nord, et dans la vallée à l'est. Aujourd'hui l'espace urbanisé de Tallende forme un continuum avec Saint Amant. Des espaces de respiration (jardins, parcelles cultivées, ...) persistent au sein du tissu urbain et doivent être valorisés.

Le site des petits vergers est en limite ouest du noyau ancien dense et d'un espace naturel attaché à la vallée de la Monne. Cet espace naturel est un espace de coupure d'urbanisation et de limite entre la commune de Tallende et Saint Amant Tallende. Le site présente une pente modérée structurée par des murs en pierre qui forment un espace clos en terrasse. La desserte des petits vergers se fait par le centre bourg, il n'existe pas d'accès direct depuis la rue de Tallagnat, seuls des cheminements piétons permettent une liaison avec le site.

Le site a pour vocation l'accueil d'un programme d'habitat en densification.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières par une densité adaptée afin de permettre l'accueil de logements diversifiés,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Privilégier le développement de l'habitat à proximité du centre bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité et la mixité

- Développer de l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg,
- Programmer une diversité de produits pour favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- Développer une trame paysagère structurante pour le quartier en préservant des vues et des cadrages sur le grand paysage en direction du plateau de Gergovie,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération par la composition d'une silhouette bâtie de qualité,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec le bourg,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant.

## C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée et gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 2 650m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 4, avec une densité minimale de 20 logts / ha

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Voie partagée

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

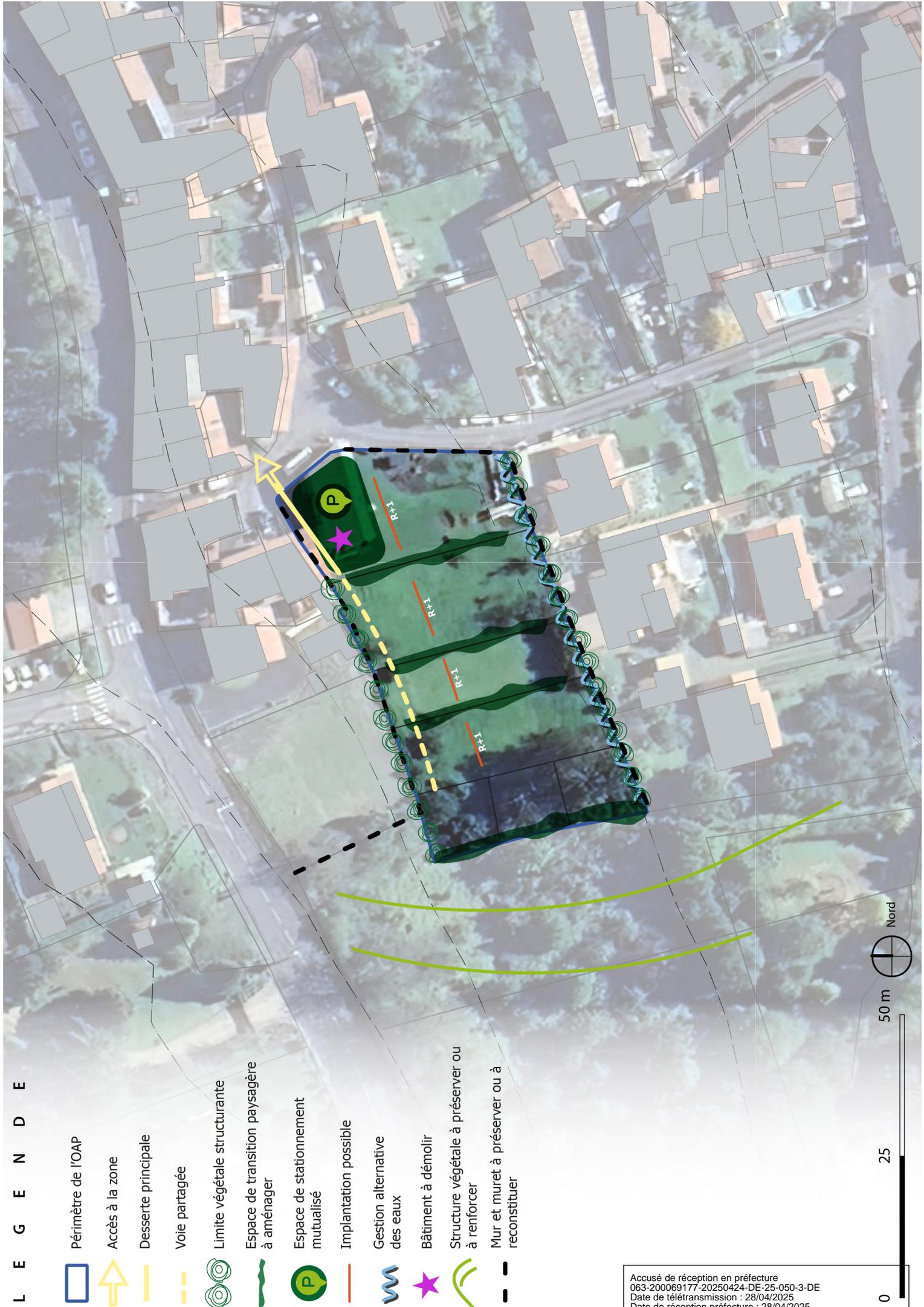
 Implantation possible

 Gestion alternative des eaux

 Bâtiment à démolir

 Structure végétale à préserver ou à renforcer

 Mur et muret à préserver ou à reconstituer





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Historiquement implanté à la confluence de la Veyre et de la Monne, en limite communale avec Saint Amant, le bourg de Tallende s'est développé tout autour du noyau ancien sur les côteaux, au nord, et dans la vallée à l'est. Aujourd'hui l'espace urbanisé de Tallende forme un continuum avec Saint Amant. Des espaces de respiration (jardins, parcelles cultivées, ...) persistent au sein du tissu urbain et doivent être valorisés.

Le site de Morat se trouve en limite urbaine est de Tallende, au sud de l'extension de la zone d'activités Cheir'activités 2. Le site s'étend sur 2 espaces « en second rideau » de la silhouette est du bourg dont la limite est structurée par les motifs paysagers de la future zone d'activités et des zones agricoles constructibles. Il entre dans la composition de l'entrée est de Tallende. En partie ouest, le site est adossé à de l'habitat individuel diffus. Ce terrain relativement plat est desservi au sud par la RD8, des chemins d'exploitation viennent mailler le secteur et assurer une desserte interne. Le site a pour vocation d'accueillir de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements,
- Relier ce quartier au bourg et assurer des transitions avec la zone d'activités participant à la construction d'une silhouette urbaine de qualité,
- Donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le centre bourg et la trame verte aux portes du bourg,
- Qualifier l'entrée est de Tallende,
- Développer une trame végétale.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale et favoriser l'accueil de jeunes ménages,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.
- Veiller à une cohérence entre les différents programmes.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer des cheminements attractifs et sécurisés en direction des équipements et du centre bourg,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Développer une structure végétale en lien avec les motifs paysagers de la ZA et des espaces plantés de transition,
- Limiter la minéralisation des sols,

- Composer une façade de qualité sur la RD8 en entrée de bourg.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 24 600m<sup>2</sup>

Programme :

Phase 1 – partie nord : 10 800m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 22, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 10 logements sociaux au moins

Phase 2 – partie sud : 13 800m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 27, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 12 logements sociaux au moins

Proposition de répartition des types de logements sociaux et abordables sur l'opération : 11 LLS, 11 individuels en accession sociale, 4 lots libres en accession abordable

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Voie partagée

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Implantation possible

 Gestion alternative des eaux



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Située à l'est du bourg de Tallende, Cheir'Activités 2 vient composer la limite urbaine d'un existant hétérogène constitué d'une première phase de la zone d'activités et de secteurs résidentiels juxtaposés à l'espace agricole. La zone d'activités viendra qualifier la silhouette de Tallende sur sa partie Est, perçue depuis l'autoroute et les bourgs dominants du Crest et de Veyre-Monton.

Le site se développe sur un coteau penté du nord au sud où coule La Veyre. Occupé aujourd'hui par des grandes cultures bordées à l'est par l'autoroute A75 et à l'ouest par une frange urbaine composite, il présente un paysage « nu » sans qualité, quadrillé par des chemins d'exploitation. Le site est soumis aux ruissellements des eaux de pluie impactant directement les quartiers résidentiels attenants.

Dernier espace d'accueil pour les entreprises sur le territoire de Mond'Arverne, l'aménagement de la zone d'activités vise des ambitions fortes de programmation par le choix d'une vocation industrielle en lien avec la transition écologique de l'agriculture et de l'alimentation. Le développement de Cheir'Activités 2 participe au déploiement du démonstrateur territorial Fruits de Dôme. Les activités actuelles et futures du secteur devront trouver une certaine complémentarité dans leurs développements.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Engager Mond'Arverne dans la transition écologique,
- Conforter l'activité économique du territoire,
- Assurer une complémentarité entre les différentes d'activités et les différentes filières,
- Améliorer la résilience du territoire face aux risques,
- Former une limite bâtie de qualité, composer une silhouette urbaine.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la mixité fonctionnelle

- Intégrer une restructuration des ouvrages techniques (type bassin) pour une optimisation foncière,
- Faciliter l'interaction et la complémentarité des activités agricoles de production, de transformation, de vente pour une alimentation de proximité,
- Réserver la partie au sud du site à des activités agricoles.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

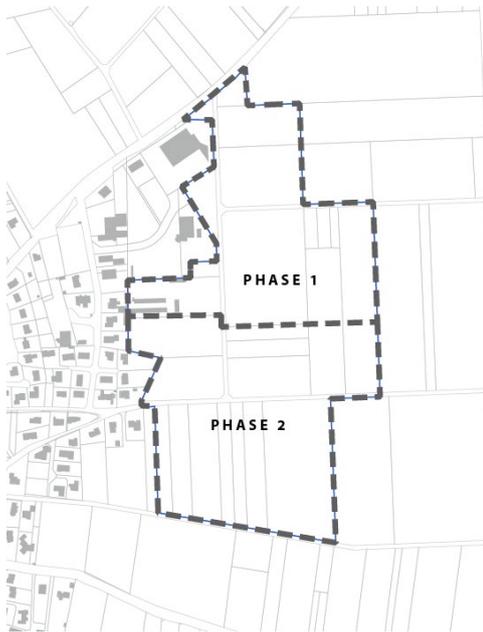
##### La structuration de l'espace :

- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,
- S'appuyer sur la trame des chemins d'exploitation existants pour composer des motifs paysagers,
- Assurer des liaisons et les transitions avec la frange urbaine existante,
- Mutualiser les espaces fonctionnels et de services au sein de la zone.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Développer des aménagements et des structures végétales pour améliorer la résilience du site face aux risques,
- Engager une réflexion sur une gestion partagée des ressources, et notamment de la ressource en eau, avec l'activité agricole,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et de gestion intégrée.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



Surface totale de la zone : 12.7 hectares environ, dont 12 hectares pour l'accueil d'industries, 7000m<sup>2</sup> pour l'agriculture.

En phase 1, sur 6.7 ha :

- Structure paysagère et gestion des eaux pluviales : plantation des motifs paysagers et intégration des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature pour l'ensemble du site (12.7 ha),
- Création de l'accès à la zone et de la desserte de la phase 1,
- Réalisation des cheminements piétons phase 1,
- Restructuration de l'espace dégradé,
- Aménagement des espaces mutualisés de la phase 1.

En phase 2, sur 6 ha :

- Pour suite de la desserte de la zone et réalisation des cheminements piétons.

 Périmètre de l'OAP

 Accès agricole «indépendant»

 Desserte agricole maintenue

 Accès à la zone

 Carrefour à créer

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Liaison entre les 2 zones d'activités

 Espace public, articulation entre les 2 zones d'activités

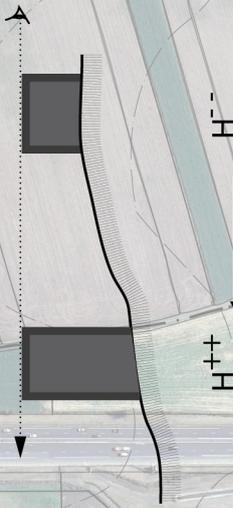
 Espaces services aux entreprises

 Espace dégradé à restructurer

 Espace d'implantation préférentielle pour des activités et constructions agricoles

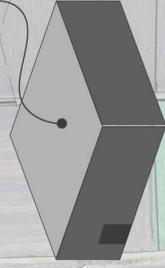
Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

DETAILS



Tenir compte de la pente naturelle dans la définition des hauteurs bâties

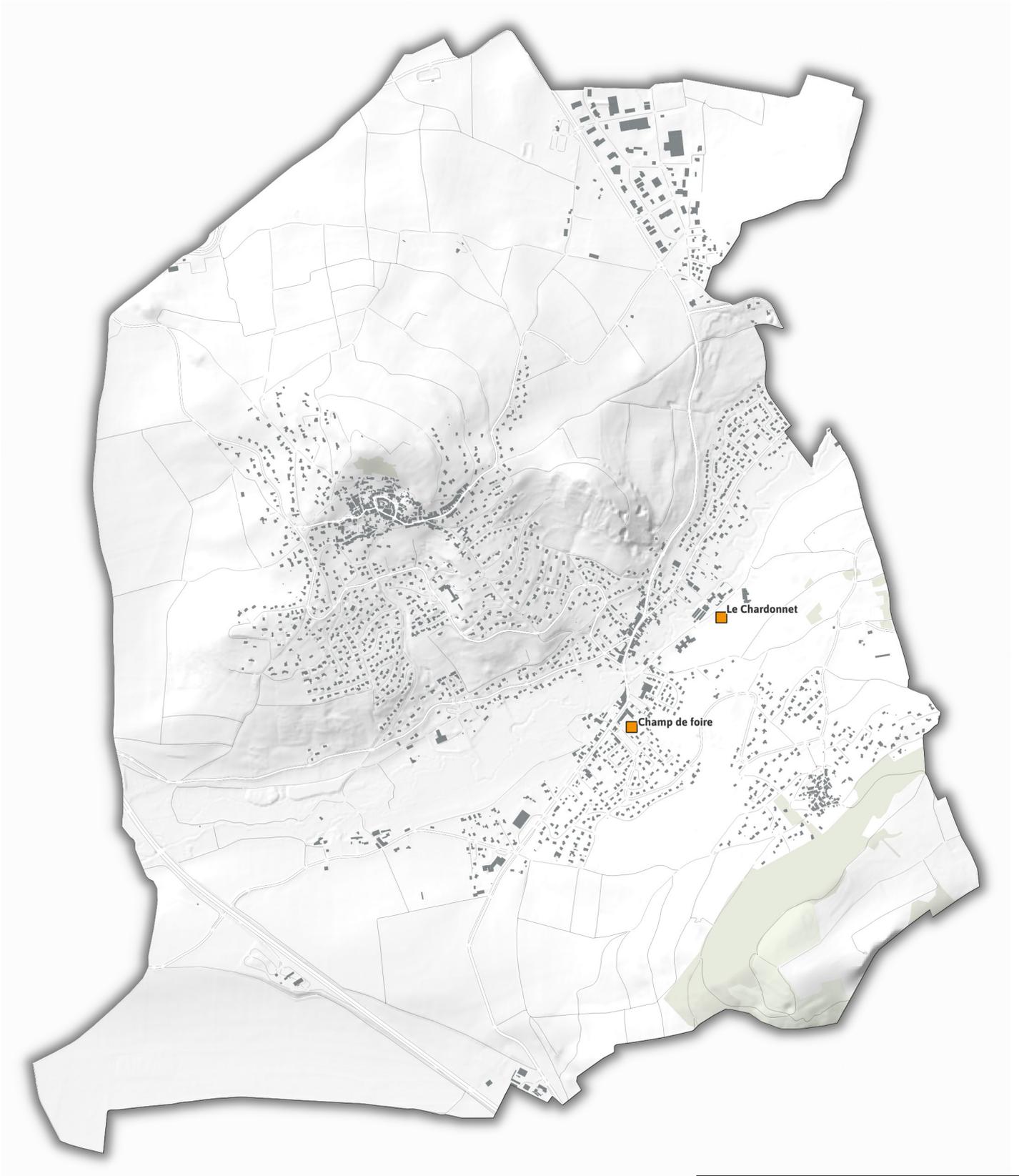
Traiter la cinquième façade (toiture) car très perçue depuis les voies principales : porter une attention à l'implantation des équipements techniques, à l'installation de production d'EnR, aux types et aux couleurs des matériaux



0 50 100 m



# VEYRE-MONTON





### CARACTERISTIQUES DU SITE

A l'origine constituée de 3 villages, Monton accroché au relief du puy où domine la statue de la vierge, Veyre dans la vallée le long de la Veyre et Soulasse, implanté à flan du plateau de Corent ; la commune a connu une évolution contemporaine importante qui tend à ne former qu'une seule et même aire urbaine pour les 3 villages jusqu'aux Martres de Veyre au nord-est. Essentiellement caractérisée par des lotissements d'habitat juxtaposés et de l'habitat diffus, cette urbanisation est très étalée et peu dense avec un impact fort sur le paysage et la consommation d'espace.

Placé sur un versant donnant sur la Veyre, autour de l'ancienne voie du Puy à Clermont, le site s'ouvre vers l'ouest et le Nord-Ouest vers le Puy de Corent et au-delà depuis les parties hautes. Plusieurs espaces structurent le site, il possède du bâti existant, des équipements publics (salle des associations, salle publique harmonia), 2 granges, adossées à la salle Harmonia et composant le front de rue avec des habitations jusqu'au foirail et le bâtiment de la poste, un cœur d'îlot vert avec des jardins et le parc Harmonia.

Cet espace public du foirail, à l'arrière de la poste, entouré par deux voiries parallèles et de deux alignements d'arbres, se termine dans sa partie haute par un délaissé aujourd'hui peu qualitatif. Une requalification ou une valorisation de cette partie pourrait être envisagée sans compromettre l'intégrité de cet espace.

L'aménagement du champ de foire vise à l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une restructuration urbaine de ce quartier.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité par une restructuration globale du quartier,
- Assurer une mixité sociale et développer une plus grande mixité fonctionnelle,
- Développer les axes et liaisons modes doux pour désenclaver les espaces en cœur d'îlot,
- Valoriser le bâti existant et intensifier ses usages,
- Ménager des espaces de transition entre les différentes fonctions.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable,
- Programmer de petits collectifs et valoriser le bâti existant,
- Renforcer l'attractivité du bourg, favoriser le développement des équipements et intensifier l'usage des espaces publics,
- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires, afin de proposer une offre en accession abordable,
- Veiller à une cohérence entre les différents programmes.

## B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Assurer des continuités paysagères par l'aménagement de l'espace public,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération de densification,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Maintenir des espaces de respiration et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons pour désenclaver le cœur d'îlot,
- Assurer la transition entre habitat et équipements.

## C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 13 140m<sup>2</sup> (dont 5 100 m<sup>2</sup> environ à destination du logement)

Programme :

Nombre indicatif de logements : 6 logements neufs, avec une densité minimale de 20 logts / ha

3 logements en réhabilitation

Objectifs de mixité sociale 4 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

 Alignement à préserver

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement public

 Implantation possible

 Front bâti de qualité

 Espace public à aménager

 Gestion alternative des eaux

 Bâtiment déconstruit

 Espaces d'équipement à restructurer et renforcer

 Bâti existant à réhabiliter en logements



0 25 50 m





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

A l'origine constituée de 3 villages, Monton accroché au relief du puy où domine la statue de la vierge, Veyre dans la vallée le long de la Veyre et Soulasse, implanté à flan du plateau de Corent ; la commune a connu une évolution contemporaine importante qui tend à ne former qu'une seule et même aire urbaine pour les 3 villages jusqu'aux Martres de Veyre au nord-est. Essentiellement caractérisée par des lotissements d'habitat juxtaposés et de l'habitat diffus, cette urbanisation est très étalée et peu dense avec un impact fort sur le paysage et la consommation d'espace.

Le site du Chardonnet se trouve à Veyre à proximité du cours d'eau, face à l'ESAT. Cet espace de densification se développe entre l'IME au nord-est et l'EHPAD au sud-ouest, il est bordé au sud par des boisements et au nord par le chemin du chardonnet. En pied du plateau de Corent, le terrain présente une forte pente.

L'aménagement du Chardonnet vise à l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Assurer une mixité sociale,
- Développer les axes et liaisons modes doux,
- Ménager des espaces de transition entre les différentes fonctions.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Assurer des continuités paysagères avec la vallée de la Veyre,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Maintenir des espaces de respiration et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec le bourg de Veyre,
- Assurer la transition entre cet espace d'habitat et les établissements existants.

## C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 14 910 m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 24 logements, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 12 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à la zone
-  Desserte principale
-  Liaison piétonne à aménager
-  Espace de transition paysagère à aménager
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Implantation possible
-  Front bâti de qualité
-  Espace public à aménager
-  Gestion alternative des eaux
-  Structure végétale à préserver ou à renforcer

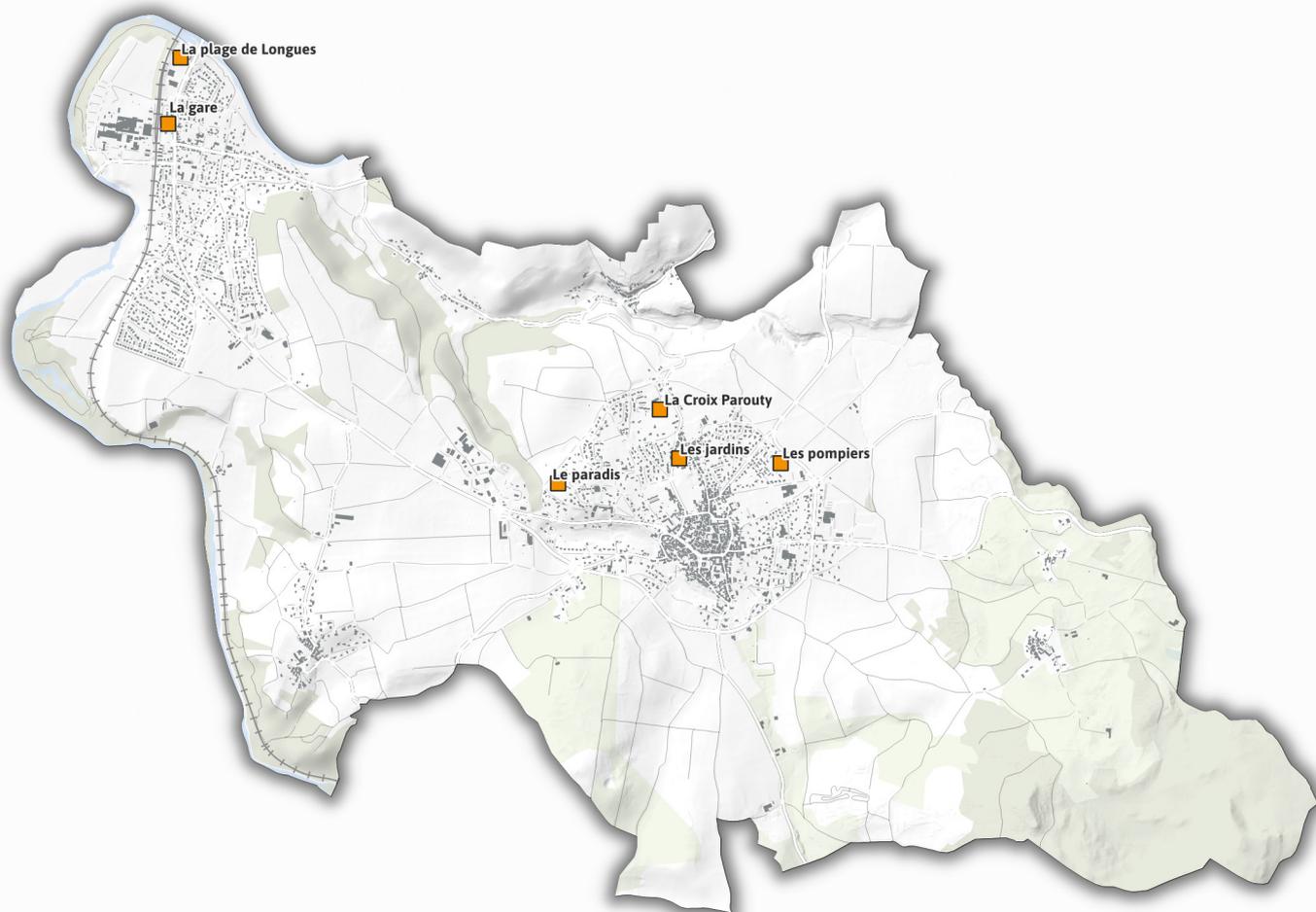


Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

0 25 50 m



# VIC-LE-COMTE





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Ancienne capitale du Comté d’Auvergne, la ville possède un riche patrimoine bâti préservé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ce périmètre de protection englobe aussi le village d’Enval implanté dans la vallée escarpée de la confluence du ruisseau de Laps et du Pignols, au nord. Le centre de Vic le Comte, sur un modèle d’urbanisation concentrique, s’est essentiellement développé sur le plateau au nord-est et au nord-ouest du ruisseau d’Enval. Cependant le franchissement de cette limite naturelle et l’évolution vers une urbanisation linéaire tend à altérer la lisibilité de la structure du centre qui en fait sa qualité.

Dans le Val d’Allier à l’ouest, Longues constitue un autre pôle de centralité de la commune. Construit autour de la gare et de l’implantation industrielle de la Banque de France, Longues s’est largement développé le long des axes de desserte. Deux autres villages, à l’origine agricole, Lachaux et Langlade connaissent une extension récente.

Situé au nord-ouest du centre-ville, le secteur est un vaste espace en cœur d’îlot mais qui possède des façades et accès sur 3 des voies le bordant ; et récemment une opération de logements a ouvert de nouvelles possibilités d’accès à l’ouest de l’emprise. Constitué pour partie de terrains et bâtis agricoles sans usage aujourd’hui, le site devra faire l’objet d’une déconstruction complète de cet existant avant toute opération.

L’aménagement du site de la Croix Parouty vise à l’accueil de nouveaux logements dans le cadre d’une densification et diversification de l’habitat.

### OBJECTIFS D’AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l’accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Composer une limite urbaine de qualité,
- Assurer une mixité sociale,
- Développer une trame végétale structurante.

### PRINCIPES D’AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l’attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l’offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d’habitat respectueux du cadre paysager,
- Adapter la forme urbaine d’habitat en cohérence avec l’environnement bâti existant,
- Assurer la composition d’une limite urbaine de qualité et soigner l’intégration paysagère de l’opération,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,

- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques des voies, et assurer une continuité avec la trame viaire de l'opération d'habitat à l'ouest du site,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons attractives et sécurisées avec les établissements scolaires et le centre-ville.
- Composer des fronts de rue de qualité.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Développer une trame végétale structurante pour le site (espaces publics, partagés ou commun),
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser les îlots de fraîcheur par la présence de végétation,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 26 240m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 42 logements, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 20 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*



Périmètre de l'OAP



Accès à la zone



Desserte principale



Voie partagée



Liaison piétonne à aménager



Espace de transition paysagère à aménager



Espace de stationnement mutualisé



Espace public à aménager



Implantation possible



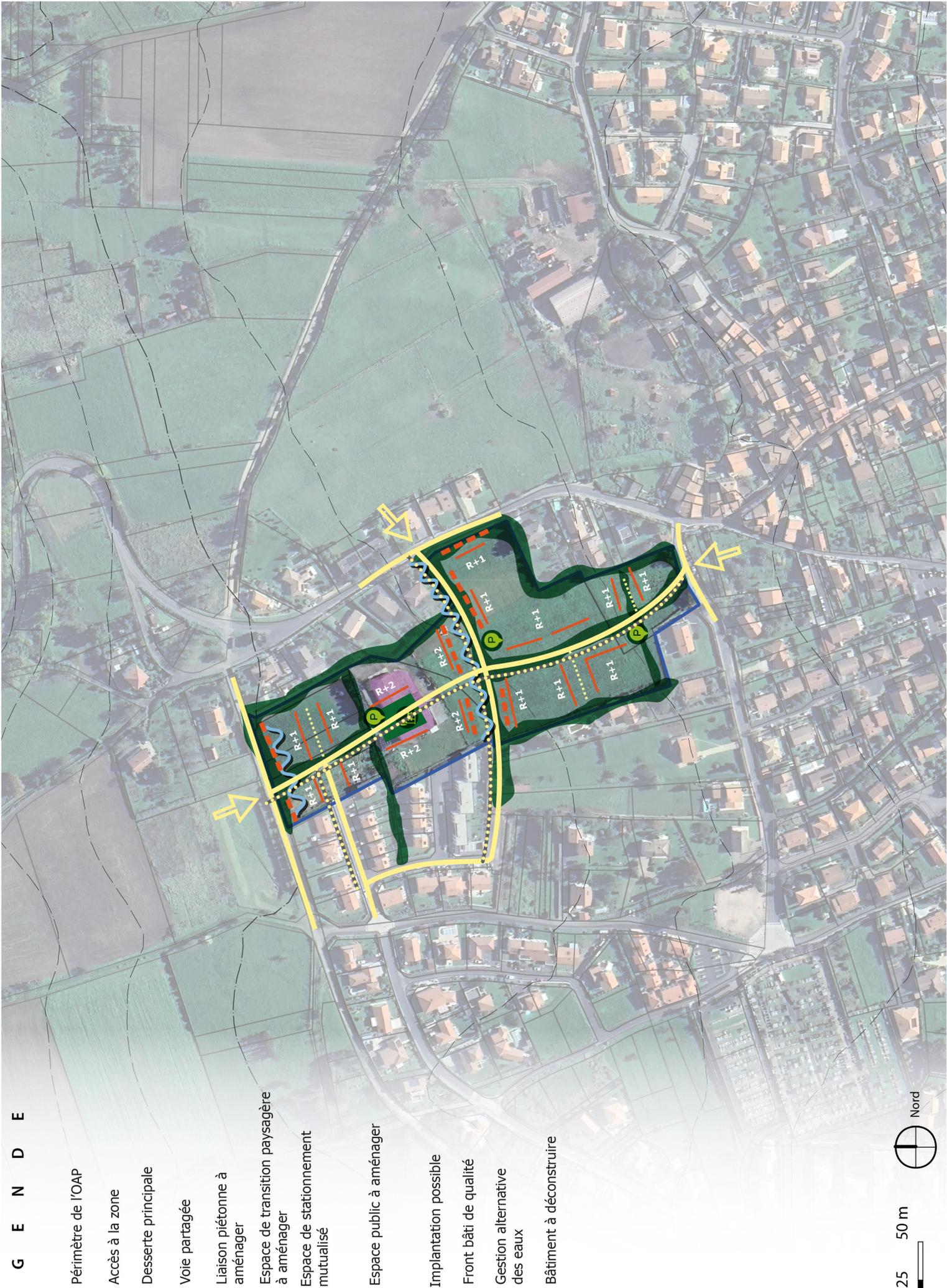
Front bâti de qualité



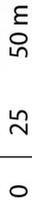
Gestion alternative des eaux



Bâtiment à déconstruire



Accusé de réception en préfecture  
 063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
 Date de télétransmission : 28/04/2025  
 Date de réception préfecture : 28/04/2025



Nord



### CARACTERISTIQUES DU SITE

Ancienne capitale du Comté d'Auvergne, la ville possède un riche patrimoine bâti préservé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ce périmètre de protection englobe aussi le village d'Enval implanté dans la vallée escarpée de la confluence du ruisseau de Laps et du Pignols, au nord. Le centre de Vic le Comte, sur un modèle d'urbanisation concentrique, s'est essentiellement développé sur le plateau au nord-est et au nord-ouest du ruisseau d'Enval. Cependant le franchissement de cette limite naturelle et l'évolution vers une urbanisation linéaire tend à altérer la lisibilité de la structure du centre qui en fait sa qualité.

Dans le Val d'Allier à l'ouest, Longues constitue un autre pôle de centralité de la commune. Construit autour de la gare et de l'implantation industrielle de la Banque de France, Longues s'est largement développé le long des axes de desserte. Deux autres villages, à l'origine agricole, Lachaux et Langlade connaissent une extension récente.

La gare de Longues est une gare importante à l'échelle du département, elle occupe la 5<sup>ème</sup> position en nombres de voyageurs, mais elle présente surtout un atout pour Mond'Arverne dans l'évolution des mobilités du territoire. Le quartier de la gare se compose à la fois d'habitat, d'équipements fonctionnels (comme les parcs de stationnement, le bâtiment de la gare), de services et commerces. Il accueille une mixité de fonctions qui ne résulte que d'une juxtaposition d'activités implantées le long d'axes de circulation ferroviaire et routière.

L'aménagement du site de la gare vise la mise en œuvre d'un renouvellement urbain exemplaire avec une démarche éco-quartier.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité de longues,
- Assurer une mixité sociale et fonctionnelle,
- Garantir la protection et l'intégration des bâtiments anciens de qualité
- Développer une trame végétale structurante de nature en ville.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Composer un îlot diversifié à dominante collective pouvant intégrer de l'habitat intermédiaire et/ou maisons groupées,
- Organiser le renouvellement urbain pour développer une mixité fonctionnelle avec des opérations d'habitat intégrant des commerces et services,
- Veiller à une cohérence entre les différentes fonctions urbaines.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Adapter la forme urbaine d'habitat en cohérence avec l'environnement bâti existant,

- Assurer la composition d'une double façade urbaine de qualité, depuis la voie ferrée et depuis le boulevard du Général De Gaulle, soigner l'intégration paysagère des opérations,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les flux liés à l'activité de la gare,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Préserver les plantations de qualité et développer une trame végétale diversifiée,
- Développer des cheminements doux et les liaisons attractives et sécurisées inter-quartier et en direction de l'Allier.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser les îlots de fraîcheur par la présence de végétation,
- Prendre en compte l'exposition au bruit de trafics dans la conception et l'implantation du bâti,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 11 540m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 46 logements, avec une densité minimale de 50 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 23 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*



Périmètre de l'OAP



Accès à la zone

Desserte principale



Liaison piétonne à aménager



Structure végétale à préserver ou à renforcer



Arbre à préserver



Espace de stationnement mutualisé



Espace public à aménager



Front bâti de qualité



Bâtiment à préserver



Bâtiment en projet



Bâtiment potentiellement mutable



Bâtiment déconstruit



Gestion alternative des eaux



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



### CARACTERISTIQUES DU SITE

Ancienne capitale du Comté d'Auvergne, la ville possède un riche patrimoine bâti préservé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ce périmètre de protection englobe aussi le village d'Enval implanté dans la vallée escarpée de la confluence du ruisseau de Laps et du Pignols, au nord. Le centre de Vic le Comte, sur un modèle d'urbanisation concentrique, s'est essentiellement développé sur le plateau au nord-est et au nord-ouest du ruisseau d'Enval. Cependant le franchissement de cette limite naturelle et l'évolution vers une urbanisation linéaire tend à altérer la lisibilité de la structure du centre qui en fait sa qualité.

Dans le Val d'Allier à l'ouest, Longues constitue un autre pôle de centralité de la commune. Construit autour de la gare et de l'implantation industrielle de la Banque de France, Longues s'est largement développé le long des axes de desserte. Deux autres villages, à l'origine agricole, Lachaux et Langlade connaissent une extension récente.

La plage de Longues se situe en rive droite de l'Allier, au nord de Longues dans le méandre où sont implantés les bâtiments de la Banque de France. Le site est pris entre la voie ferrée à l'ouest qui borde aussi l'emprise de la Banque de France et le boulevard du général De Gaulle (RD 225). Ces deux infrastructures traversent l'Allier sur des ponts en surplomb de la plage.

Bien que la baignade soit interdite, le site connaît un succès grandissant aux beaux jours où des activités et animations renforcent son attractivité (base de canoë, guinguette). La voie verte, Via Allier, itinéraire de randonnée qui relie le château de Chadiou (commune d'Authezat) à la plage des Palisses à Pont-du-Château longe la rive gauche de l'Allier, face à la plage. Cet équipement, aujourd'hui fonctionnel, vient renforcer le positionnement touristique et de loisirs de la plage.

### MISE EN ŒUVRE D'UN PERIMETRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'évolution d'un tel site nécessite une réflexion globale pour mener un aménagement d'ensemble, prendre en compte les enjeux d'usages du site, les enjeux environnementaux et paysagers, le potentiel de développement touristique pour lequel la propriété vacante attenante peut être mobilisée. Cette grande propriété comporte du bâti de qualité et de vastes espaces avec un parc boisé et une prairie ouverte sur la plage.

Un PAPAG est donc mis en œuvre sur le site de la plage et de la propriété pour une durée de 2 ans à partir de l'approbation du PLUi. Cette servitude répond à la volonté communale et intercommunale de projeter une évolution globale de cet espace portée par une étude d'opportunité en cours, mais dont l'état d'avancement ne permet pas d'intégrer règlementairement au document de planification les conclusions et les orientations globales qui restent à définir.

L'inconstructibilité temporaire s'applique pour toutes constructions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans toutefois faire obstacle à l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes.

### LES INVARIANTS DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité

- Aménager et valoriser le site sans en perdre le caractère « nature » (éviter tout sur-aménagement),
- Assurer des conditions de stationnement et d'accès sécurisées,
- Développer des connexions de cheminements avec la voie verte et le quartier de Longues, notamment la gare,

## B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Préserver, selon l'état diagnostiqué à l'étude, le bâti existant de qualité et valoriser ses caractéristiques architecturales patrimoniales,
- Assurer la restauration des autres constructions présentes sur le site, la construction devra être très limitée aux extensions mesurées de l'existants et aux annexes afin de préserver l'écrin vert de la propriété,
- Maintenir les masses boisées existantes et les arbres remarquables du site,
- Permettre une porosité du site avec son environnement urbain par des cheminements doux attractifs,
- Mener une réflexion sur les intégrations possibles des infrastructures ferrées et routières dans le paysage et/ou les usages du site.

## C - Garantir la qualité environnementale

- Développer des structures végétales et assurer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la dé-imperméabilisation des espaces aujourd'hui revêtus et la végétalisation des espaces de desserte et de stationnements,
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération en favorisant la gestion alternative, en intégrant les ouvrages techniques comme des éléments d'aménagement et de paysage du site.

Surface de l'OAP : 16.2 ha.

# ETAT DES LIEUX

## Récapitulatif diagnostic bâtiments

Extrait de l'étude  
d'opportunité

La Pitaya 2025

PLAN DE MASSE



### BON ETAT GLOBAL

#### BATIMENT 1.a

Surface totale : 240 m<sup>2</sup>



#### BATIMENT 5

Surface totale : 347 m<sup>2</sup>



### ETAT MOYEN

#### BATIMENT 1.b

Surface totale : 152 m<sup>2</sup>



#### BATIMENT 3

Surface totale : 521 m<sup>2</sup>



#### BATIMENT 4

Surface totale : 145 m<sup>2</sup>



### MAUVAIS ETAT

#### BATIMENT 1.c

Surface totale : 165 m<sup>2</sup>



#### BATIMENT 2

Surface totale : 214 m<sup>2</sup>



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à la zone
-  Desserte principale
-  Liaison piétonne à aménager
-  Limite végétale structurante
-  Arbre à préserver
-  Structure végétale à préserver ou à renforcer
-  Espace public à aménager
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Front bâti de qualité
-  Bâtiment à valoriser



Accusé de réception en préfecture  
063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
Date de télétransmission : 28/04/2025  
Date de réception préfecture : 28/04/2025



## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Ancienne capitale du Comté d'Auvergne, la ville possède un riche patrimoine bâti préservé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ce périmètre de protection englobe aussi le village d'Enval implanté dans la vallée escarpée de la confluence du ruisseau de Laps et du Pignols, au nord. Le centre de Vic le Comte, sur un modèle d'urbanisation concentrique, s'est essentiellement développé sur le plateau au nord-est et au nord-ouest du ruisseau d'Enval. Cependant le franchissement de cette limite naturelle et l'évolution vers une urbanisation linéaire tend à altérer la lisibilité de la structure du centre qui en fait sa qualité.

Dans le Val d'Allier à l'ouest, Longues constitue un autre pôle de centralité de la commune. Construit autour de la gare et de l'implantation industrielle de la Banque de France, Longues s'est largement développé le long des axes de desserte. Deux autres villages, à l'origine agricole, Lachaux et Langlade connaissent une extension récente.

Situé à l'ouest du centre-ville, en limite du plateau sur le versant du ruisseau d'Enval, le secteur est constitué de 2 espaces non-bâti pouvant être reliés par un cheminement doux. Le site est en limite urbaine ouest à proximité du collège et directement accessible depuis l'entrée de ville ouest, route de Clermont Ferrand. La pente des terrains est pour partie aménagée en terrasses structurées par des murets en pierre, cette topographie permet d'ouvrir des vues sur le grand paysage (plateau de Corent en premier plan, chaîne des Puys). Des voies en périphérie des 2 espaces assurent une desserte primaire à partir de laquelle des accès peuvent être aménagés. Le chemin du paradis (à l'ouest) forme la limite « naturelle » de l'aire urbaine où une transition avec les terres agricoles est assurée par des haies bocagères, des vignes et anciens vergers.

L'aménagement du site du paradis vise à l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Composer une limite urbaine de qualité,
- Assurer une mixité sociale,
- Valoriser et conforter la structure en terrasses et la végétation existante.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâtis,

- Adapter la forme urbaine d'habitat à la morphologie du site par la densité et la composition d'une limite urbaine de qualité,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques des voies,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec la place de la croix du Vent et en direction du collège et centre-ville.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et valoriser la structure en terrasses du site,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser les îlots de fraîcheur par la présence de végétation,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 11 230m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 18 logements, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 7 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Voie partagée

 Liaison piétonne à aménager

 Arbre à préserver

 Espace de transition paysagère à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

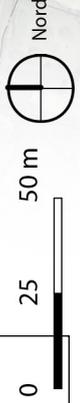
 Front bâti de qualité

 Gestion alternative des eaux

 Structure végétale à préserver ou à renforcer



Accusé de réception en préfecture  
 063-200069177-20250424-DE-25-050-3-DE  
 Date de télétransmission : 28/04/2025  
 Date de réception préfecture : 28/04/2025





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

Ancienne capitale du Comté d'Auvergne, la ville possède un riche patrimoine bâti préservé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ce périmètre de protection englobe aussi le village d'Enval implanté dans la vallée escarpée de la confluence du ruisseau de Laps et du Pignols, au nord. Le centre de Vic le Comte, sur un modèle d'urbanisation concentrique, s'est essentiellement développé sur le plateau au nord-est et au nord-ouest du ruisseau d'Enval. Cependant le franchissement de cette limite naturelle et l'évolution vers une urbanisation linéaire tend à altérer la lisibilité de la structure du centre qui en fait sa qualité.

Dans le Val d'Allier à l'ouest, Longues constitue un autre pôle de centralité de la commune. Construit autour de la gare et de l'implantation industrielle de la Banque de France, Longues s'est largement développé le long des axes de desserte. Deux autres villages, à l'origine agricole, Lachaux et Langlade connaissent une extension récente.

Situé au nord du centre bourg au sein d'un vaste îlot à l'urbanisation dense en front de rue et d'un grand parc privé, le secteur est à l'interface de cette urbanisation dense et résidentielle contemporaine plus diffuse. Le site est composé de petites parcelles sur la rue des grands creux et de parcelles enclavées en cœur d'îlot. La proximité d'équipements et du centre-ville en font un site privilégié pour une densification.

L'aménagement du site des jardins vise à l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la centralité,
- Composer un front de rue de qualité,
- Assurer une mixité sociale,
- Renforcer et maintenir la trame végétale existante,

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Adapter la forme urbaine d'habitat à la typologie de l'îlot par la densité et la composition d'un front de rue de qualité,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,

- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec l'école et le centre-ville.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité en lien avec le parc,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 5 110m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 8 logements, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 3 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

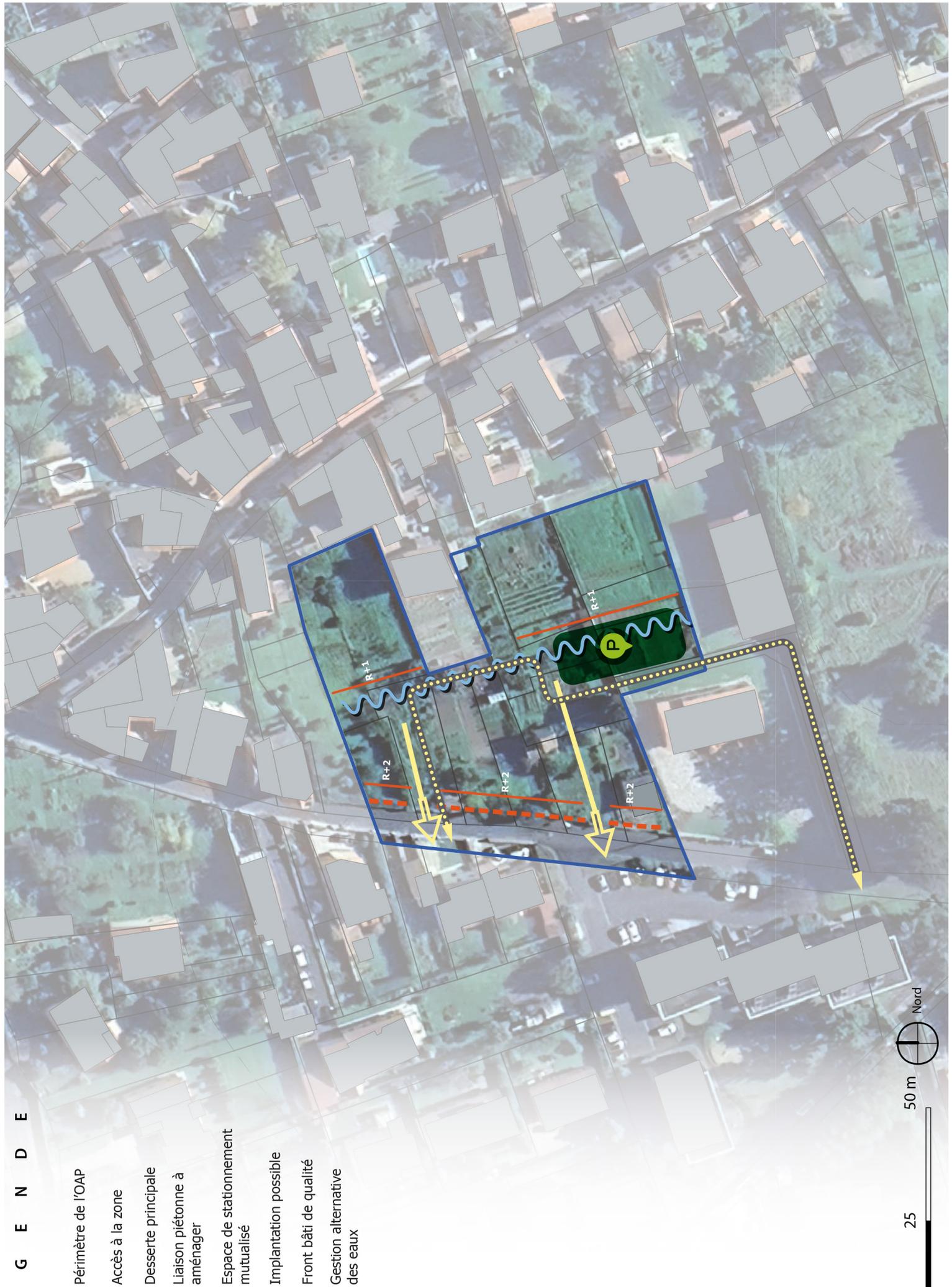
 Liaison piétonne à aménager

 Espace de stationnement mutualisé

 Implantation possible

 Front bâti de qualité

 Gestion alternative des eaux





### CARACTERISTIQUES DU SITE

Ancienne capitale du Comté d'Auvergne, la ville possède un riche patrimoine bâti préservé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ce périmètre de protection englobe aussi le village d'Enval implanté dans la vallée escarpée de la confluence du ruisseau de Laps et du Pignols, au nord. Le centre de Vic le Comte, sur un modèle d'urbanisation concentrique, s'est essentiellement développé sur le plateau au nord-est et au nord-ouest du ruisseau d'Enval. Cependant le franchissement de cette limite naturelle et l'évolution vers une urbanisation linéaire tend à altérer la lisibilité de la structure du centre qui en fait sa qualité.

Dans le Val d'Allier à l'ouest, Longues constitue un autre pôle de centralité de la commune. Construit autour de la gare et de l'implantation industrielle de la Banque de France, Longues s'est largement développé le long des axes de desserte. Deux autres villages, à l'origine agricole, Lachaux et Langlade connaissent une extension récente.

Le site des pompiers, longeant la RD 761, participe à la limite urbaine nord-est de Vic le Comte. Une première opération de logement a été réalisée sur la partie attenante au centre de secours avec la création d'une voie de desserte dont le prolongement permettra de mailler le lotissement des Mottes à la rue du Puits et desservir le site (sans accès direct depuis la RD). Le terrain présente une topographie quasi plane, autre atout de ce site, sa proximité avec le centre-ville, le parc de Montcervier et ses équipements. Toutefois, ce terrain et l'opération réalisée ne possèdent aucune plantation et trame végétale, élément de paysage en limite urbaine à intégrer aux aménagements.

La poursuite de l'aménagement du site des pompiers vise à l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements,
- Composer une limite urbaine de qualité,
- Assurer une mixité sociale,
- Développer une trame végétale structurante.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A - Renforcer l'attractivité et la mixité

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Assurer la composition d'une limite urbaine de qualité et soigner l'intégration paysagère de l'opération,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,

- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques des voies, et assurer une continuité avec la trame viaire de l'opération d'habitat au sud-est du site et le lotissement des Mottes,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons attractives et sécurisées en direction des équipements et du centre-ville.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Développer une trame végétale structurante pour le site (espaces publics, partagés ou commun),
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Promouvoir la végétalisation des espaces de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Favoriser les îlots de fraîcheur par la présence de végétation,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales alternatives et mutualisée à l'échelle de l'opération : solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 10 800m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 17 logements, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 7 logements sociaux.

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière.*

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Liaison piétonne à aménager

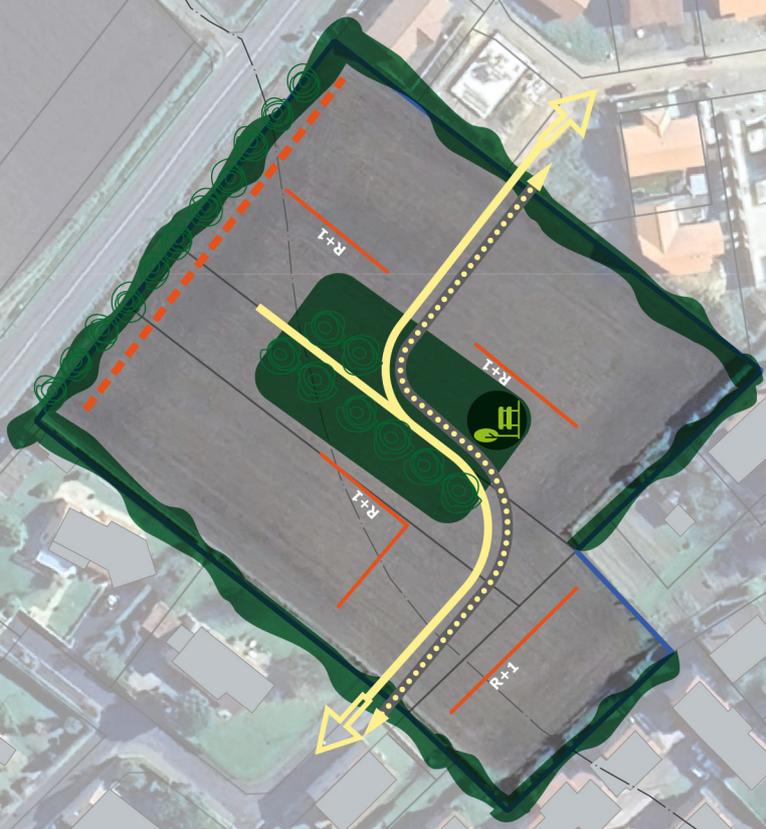
 Limite végétale structurante

 Espace de transition paysagère à aménager

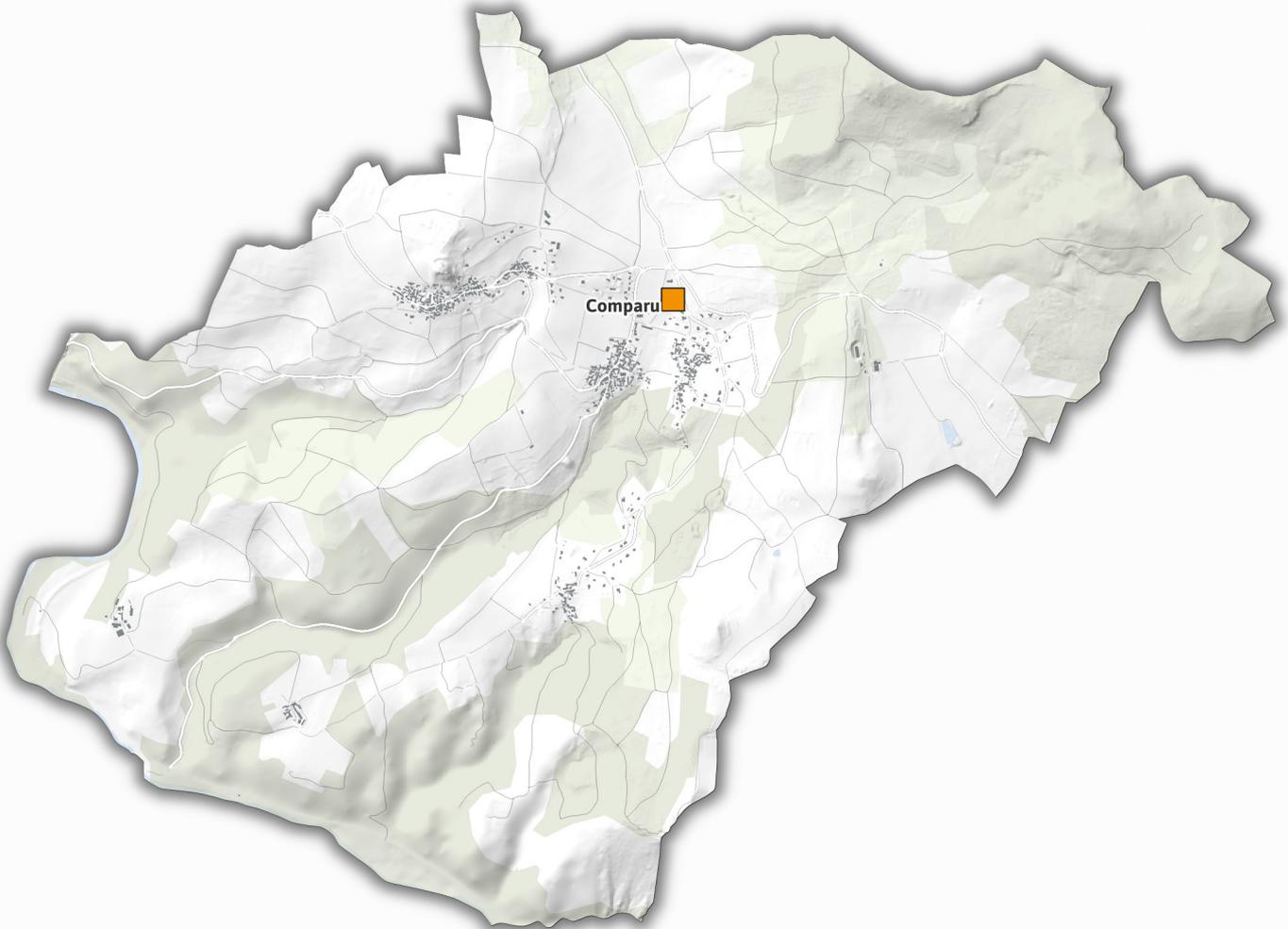
 Implantation possible

 Front bâti de qualité

 Espace public à aménager



# YRONDE-ET-BURON





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

La commune compte 4 noyaux villageois, Buron au pied de la Motte du château, Yronde et La Molière implantés de part et d'autre la vallée du ruisseau de La Palle, et Fontcrépon en contre-haut du ruisseau de la Panière. Le territoire, bordé à l'ouest par l'Allier, possède un relief vallonné qui offre des vues alternativement sur l'un ou l'autre des villages selon l'orientation des pentes. L'urbanisation linéaire par un habitat diffus tend vers une jonction des 3 villages de Buron, Yronde et La Molière et la banalisation du cadre paysager.

Située au nord du village d'Yronde, le site est localisé entre un secteur d'habitat et la salle des fêtes communale en limite urbaine. Il est constitué de quatre parcelles desservies par une voie privée. Le site a pour vocation l'accueil d'habitat.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Optimiser les disponibilités foncières afin de permettre l'accueil de logements,
- Préserver le caractère « village » du site en composant une trame urbaine respectueuse de l'existant,
- Structurer une trame végétale.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Favoriser la diversité de l'habitat

- Optimiser le potentiel foncier par une densité adaptée à la morphologie du bourg,
- Privilégier les formes urbaines denses,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires ou des lots à bâtir sur des parcelles réduites.

#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Composer une silhouette bâtie de qualité par une insertion des volumétries adaptée,
- Développer une trame végétale et limiter la minéralisation des sols,
- Assurer une transition avec le bâti existant et en limite des emprises publiques.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 3 200m<sup>2</sup>

Programme :

Nombre indicatif de logements : 6, avec une densité minimale de 15 logements / ha

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Desserte principale

 Implantation possible

 Espace de transition paysagère à aménager

