



Prescription du PLUi : 25 janvier 2018

Arrêt du PLUi : 31 août 2023

Approbation du PLUi :

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.3. OAP sectorielles

Version arrêt de projet 2023





SOMMAIRE

Préambule	page 3
Les OAP sectorielles	page 5
• Règles communes applicables aux OAP sectorielles	page 6
• Tableau récapitulatif des OAP sectorielles	page 21
• Schémas d'aménagement des OAP sectorielles & règles particulières	page 23
Authezat	page 26
Aydat	page 36
Busséol	page 54
Chanonat	page 60
Cournols	page 66
La Roche-Blanche	page 72
La Roche-Noire	page 84
La Sauvetat	page 94
Laps	page 104
Le Crest	page 110
Les Martres-de-Veyre	page 126
Manglieu	page 138
Mirefleurs	page 148
Orcet	page 160
Saint-Amant-Tallende	page 172
Saint-Georges-sur-Allier	page 186
Saint-Sandoux	page 198
Saint-Saturnin	page 210
Sallèdes	page 224
Tallende	page 230
Veyre-Monton	page 242
Vic-le-Comte	page 252
Yronde-et-Buron	page 262



Préambule

Préambule

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en complément du règlement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le présent document détaille les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en œuvre dans le cadre du PLUi de Mond'Arverne Communauté.

Ces OAP, dont les dispositions s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale et de rationalité budgétaire.

52 OAP « sectorielles » sont définies sur les communes suivantes : Authezat, Aydat, Busséol, Chanonat, Cournols, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, La Sauvetat, Laps, Le Crest, Les Martres-de-Veyre, Manglieu, Mirefleurs, Orcet, Saint-Amant-Tallende, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Sandoux, Saint-Saturnin, Sallèdes, Tallende, Veyre-Monton, Vic-le-Comte, Yronde-et-Buron.

Ces OAP constituent des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PADD. A ce titre, elles contribuent à répondre aux besoins et exigences notamment en termes de logements, de création d'activités et d'équipements, ainsi que des déplacements et particulièrement des modes actifs.

Les équipements à créer seront soit des équipements publics dont la réalisation est nécessaire pour permettre la constructibilité, soit des équipements propres aux opérations d'aménagement.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

Pour chaque commune du PLUi concernée par des OAP, dans ce document, apparaît une partie « analyse urbaine et paysagère » ayant pour but de définir le contexte environnemental d'implantation de ces OAP dans le territoire. Cette partie comprend les constats et les enjeux paysagers de la commune ainsi qu'une carte globale.



Les OAP sectorielles

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Programmation

Dans le cadre des opérations d'aménagement des futurs quartiers, il convient de conserver une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg/village dans lesquels elles s'insèrent. Le traitement du bâti, des espaces publics et des voiries devra respecter les typologies locales en termes de formes urbaines.

L'**implantation des constructions** devra rechercher une certaine forme de densité adaptée à son contexte : implantation en mitoyenneté lorsque cela est possible et structuration d'une cohérence du front bâti. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de Mond'Arverne,
- elle dégage un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,
- elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.

L'ensemble des hauteurs indiquées correspondent aux hauteurs entre le sol et l'égout du toit.

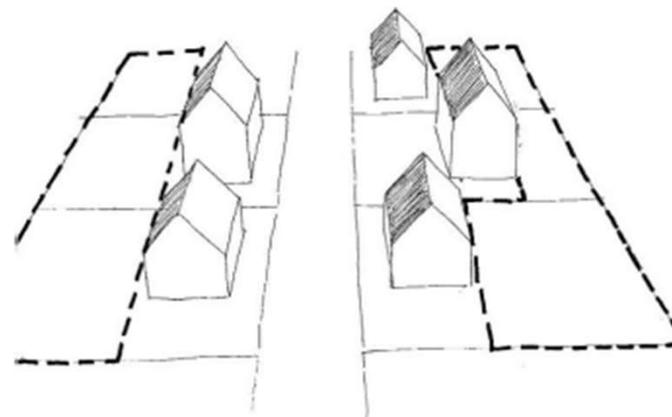
Les **stationnements** seront autant que possible intégrés aux constructions, afin de libérer en surface les espaces publics. Cependant, des bandes de stationnement limitées en nombre pourront être aménagées le long des voies de desserte.

Une réflexion sera portée quant à l'aménagement de l'espace permettant le ramassage des déchets afin d'améliorer le circuit de collecte et en réduire les coûts. Des points d'apports volontaires seront recherchés et leur intégration paysagère fera l'objet d'une attention particulière.

Sauf indications contraires, les aménagements devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et respecter les **densités minimales** suivantes (densités calculées en tenant compte des voiries au sein des secteurs d'OAP (superficie retenue pour le calcul de la

densité de logements = 85% de la superficie totale du secteur d'OAP) :

- **15 logements à l'hectare** pour les OAP des communes rurales et pôles de proximité : Authezat, Aydat, Busséol, Chanonat, Cournols, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, La Sauvetat, Laps, Le Crest, Manglieu, Mirefleurs, Orcet, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Sandoux, Sallèdes et Veyre-Monton ;
- **20 logements à l'hectare** pour les OAP des pôles de vie : Les Martres-de-Veyre, Saint-Amant-Tallende, Saint-Saturnin, Tallende et Vic-le-Comte.



L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

L'implantation aléatoire des constructions rend très présentes les maisons voisines, multiplie les vis-à-vis et rétrécit les jardins.

Une attention particulière devra être portée à la **qualité et à l'intégration environnementales, paysagères, architecturales et urbaines** des projets dans leur environnement immédiat, compte tenu notamment de la proximité avec des sites patrimoniaux remarquables, ainsi que dans le cadre du grand paysage (perspectives, vues...).

NB : dans toutes les OAP, les équipements publics sont autorisés en sus des indications graphiques des schémas d'aménagement. Les équipements communs (espaces verts, chaufferie bois...) sont également autorisés.

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP à l'échelle de chaque commune

Pour chaque commune comportant plus d'une OAP sectorielle, **une priorisation** est proposée afin de conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à la réalisation (entière ou partielle) d'une autre zone d'urbanisation de la commune.

Il existe trois niveaux de priorisation. Chacun d'eux pourra être ouvert à l'urbanisation sous réserve de la livraison de 50% minimum (du nombre de logements) des opérations de niveau inférieur. Les opérations de niveau 0 sont les opérations déjà commencées avant l'approbation du PLUi.

Les OAP à vocation économique et d'équipement ne sont pas concernées.
Exemple : opération de niveau 1 possible dès la réalisation de 50% de l'opération de niveau 0.

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Programmation

Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les vocations du sol suivantes, détaillées dans chaque schéma d'aménagement :

Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat individuel, semi-groupé ou groupé (maisons mitoyennes ou en bande) dans le respect des densités minimales imposées et des hauteurs identifiées graphiquement.

Habitat individuel groupé

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat semi-groupé ou groupé (maisons mitoyennes ou en bandes) dans le respect des densités minimales imposées et des hauteurs identifiées graphiquement.

Habitat intermédiaire et/ou groupé

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat intermédiaire (regroupement de plusieurs logements dans une même construction mais sans parties communes) ou groupé (maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes) dans le respect des densités minimales imposées et des hauteurs identifiées graphiquement.

Habitat intermédiaire et/ou collectif

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat intermédiaire (regroupement de plusieurs logements dans une même construction mais sans parties communes) ou collectif (avec parties communes) dans le respect des densités minimales imposées et des hauteurs identifiées graphiquement.

Habitat intermédiaire et/ou collectif et/ou groupé

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme :

- d'habitat intermédiaire (regroupement de plusieurs logements dans une même construction mais sans parties communes)
- d'habitat collectif (avec parties communes)
- d'habitat groupé (maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes)

dans le respect des densités minimales imposées et des hauteurs identifiées graphiquement.

Équipement d'intérêt collectif et services publics

Dans ces espaces, seules sont autorisés les équipements publics répondant à l'intérêt collectif ou liés aux services publics.

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Programmation



Résidence sénior

Dans ces espaces, seules les constructions d'accueil et d'hébergement pour personnes âgées sont autorisées (EHPAD, maisons de retraites, foyer pour anciens...) sous réserve de respecter les hauteurs identifiées graphiquement.



Commerces et activités de services

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'activités commerciales et de services sous réserve de s'intégrer dans le fonctionnement urbain du quartier et de respecter les hauteurs identifiées graphiquement.



Secteur d'activités économiques mixtes

Dans ces espaces, sont autorisées l'ensemble des constructions à vocation d'activité économique dans le respect des hauteurs identifiées graphiquement.

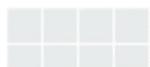


Hébergements touristiques

Dans ces espaces, seuls sont autorisées les constructions à vocation d'hébergement touristique, dans le respect des hauteurs identifiées graphiquement.

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Programmation



Zone de stationnement

Dans ces espaces, des aires de stationnement publiques doivent être aménagées. Une attention particulière devra être portée sur la végétalisation de ces espaces. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum.



Aire de camping / camping-car

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions liées aux activités de camping et les aménagements nécessaires à l'accueil et au stationnement temporaire des camping-cars dans le respect des hauteurs identifiées graphiquement.



Espaces verts publics

Ces espaces doivent être majoritairement de pleine terre et faire l'objet d'une végétalisation. Ils pourront être le support des mobilités douces et accueillir des espaces de jeux pour enfants ou des parcours santé.



Espace public ou partagé

Ces espaces doivent être conçus comme des lieux d'échange et de convivialité. En cas de réalisation d'un espace public, celui-ci devra être conçu en lien avec l'esprit des lieux et/ou en tenant compte des aménagements déjà existants dans la commune afin de rechercher une forme d'homogénéité dans les aménagements urbains. En cas de réalisation d'un espace partagé (jardins partagés, espaces de jeux, espace végétalisé...), celui-ci devra être conçu de manière inclusive pour toutes les générations et limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Une végétalisation importante devra être respectée, intégrant du mobilier urbain.

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Programmation



Aire de jeux

Le figuré suivant identifie les espaces devant accueillir une aire de jeux. Cette aire de jeux devra répondre aux besoins liés à la nouvelle opération et être complémentaire aux aires de jeux déjà existantes dans la commune.



Extension de cimetière

Le figuré suivant identifie les espaces devant accueillir les extensions des cimetières existants.

Prise en compte du contexte du site

Les opérations devront prévoir un aménagement d'ensemble cohérent dont la trame du bâti devra s'implanter de manière à prendre en compte :

- La topographie du site ;
- L'écoulement des eaux ;
- Le confort d'été et d'hiver et l'optimisation des apports solaires ;
- La trame d'implantation et les caractéristiques du bâti environnant.



Toutefois, dans certaines OAP, les bâtiments devront respecter les principes de front bâti structurant représentés sur les schémas.



Lorsque cela est indiqué, ces fronts bâtis pourront servir de support à l'implantation d'activités commerciales en rez-de-chaussée (RDC).



Phase 1



Phase 2



Phase 3

Pour chaque OAP, il est précisé si celle-ci doit ou non faire l'objet d'une ou plusieurs phases. Lorsque l'opération est prévue en plusieurs phases, il convient de respecter le phasage indiqué sur les schémas, en lien avec le tableau **d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation**. Lorsqu'un aménagement d'ensemble n'est pas imposé, chaque construction ou aménagement ne doit pas remettre en cause, compliquer ou rendre plus onéreux la réalisation du reste de l'opération.



Polygone d'implantation

Plusieurs schémas d'OAP proposent des polygones d'implantation dans le but d'orienter et de localiser plus précisément les constructions neuves à réaliser dans l'opération.

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Orientations en matière de qualité environnementale et paysagère

Une attention particulière devra être portée à la végétalisation de tous les espaces de chaque OAP, l'objectif étant de constituer de nouveaux quartiers agréables à vivre et à pratiquer (activités sportives, de loisirs etc.). Ainsi :

- les espaces libres de constructions devront être aménagés en espaces verts ;
- les voies piétonnes, modes doux et le stationnement devront être arborés pour apporter ombre et fraîcheur ;
- les interfaces avec les milieux urbains, naturels et agricoles environnant devront faire l'objet d'un traitement paysager permettant de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et limiter les covisibilités (**se reporter à l'OAP thématique « Lisières »**).
- les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées.
- les espaces verts seront plantés d'espèces rustiques nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets. Les essences adaptées au climat local devront être privilégiées.

Outre ces orientations générales, les opérations devront respecter les dispositions précisées sur les schémas d'aménagement :

Franges végétales paysagères ou alignements d'arbres à préserver ou à créer

Ces franges ont pour objectif d'affirmer les transitions entre les nouvelles opérations et les espaces environnants. Elles doivent faire l'objet d'une préservation et être renforcées en veillant à une diversification des plantations en termes d'espèces, de types de végétation (arbres, arbustes...) et présenter une densité végétale conséquente. Leur aménagement ne doit en aucun cas se limiter à quelques arbres sur une bande enherbée. Elles doivent disposer d'une largeur de 3 à 5 m en cohérence avec l'importance de l'opération et veiller à moyen terme (3 à 5 ans) à permettre de limiter les covisibilités.

Ambiance végétale à préserver ou à créer

Dans ces espaces, une attention particulière devra être portée quant à la végétalisation. Le maintien des arbres existants devra être fortement privilégié.

Perspectives paysagères à valoriser

Une réflexion quant au positionnement des constructions devra être engagée afin de veiller au maintien de vues sur le grand paysage depuis les espaces publics ou ouverts au public.

A noter :

Parc Naturel Régional

Les opérations dont le périmètre intersecte celui d'un des Parcs Naturels Régionaux présents sur le territoire de Mond'Arverne Communauté (PNR Livradois-Forez, PNR des Volcans d'Auvergne) sont identifiées à l'appui de figurés spécifiques, selon le PNR au sein duquel elles s'inscrivent. Elles indiquent un enjeu de préservation et valorisation des patrimoines naturels et culturels, de favorisation du développement économique et de la qualité du cadre de vie.



PNR Livradois-Forez



PNR Volcans d'Auvergne

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Orientations en matière de mobilité et d'accessibilité

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Accès piéton
-  Carrefour ou traversée à créer ou à aménager
-  Accès à sécuriser

-  Cheminement doux à créer ou à conserver
-  Abribus à créer

Principes d'aménagements des accès

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Il convient de ne pas multiplier les sorties sur les voies principales pour ne pas augmenter les risques. Les accès doivent être proportionnés aux dessertes auxquelles ils sont liés (principale, secondaire, piétonne/mode doux...)

Principes relatifs aux modes doux et aux transports en commun

Des circulations douces réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement. Ces circulations présenteront une largeur adaptée au regard de l'opération et de minimum 1,50 m (hors voirie partagée), dégagée de tout obstacle (luminaire, panneaux...). Elles pourront être traitées en contre-allée paysagère le long du maillage viaire structurant défini dans les schémas.

Des aménagements sécurisés ou emplacements réservés devront être prévus afin de permettre la circulation ou l'accessibilité proche aux transports collectifs existants.

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Orientations en matière de mobilité et d'accessibilité

-  Voie de desserte locale à restructurer
-  Principe de desserte principale à créer
-  Principe de desserte secondaire à créer

Principes de desserte de l'opération

L'opération devra être maillée par un réseau de voies adapté à son importance. Il apparaît essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse, afin d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes. La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier.

La desserte principale identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.

Les dessertes secondaires pourront être traitées comme espace partagé (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) et donner la priorité aux déplacements doux.

Les voies de desserte locale à restructurer reprendront la voirie existante pour permettre un réaménagement approprié et cohérent avec l'opération à desservir.

Principes d'aménagement des voiries de desserte principale à créer

Plusieurs OAP sectorielles identifient des typologies de voirie spécifiques à mettre en œuvre à titre indicatif pour les principes de desserte principale à créer. Ces typologies correspondent à différents gabarits/profils de voirie, indiqués ci-après :

- Typologie 1 : elle comporte une chaussée partagée véhicules/cycles à double sens de circulation, un linéaire latéral de stationnement comportant également des espaces de plantations, ainsi que des trottoirs sur les deux rives de la voirie. Au total, cette typologie de desserte principale nouvelle dispose d'une largeur comprise entre 10 m et 12 m.
- Typologie 2 : elle comporte une chaussée partagée véhicules/cycles à sens unique de circulation, un linéaire latéral de stationnement, ainsi que des trottoirs sur les deux rives de la voirie, pouvant comporter des espaces de plantations. Au total, cette typologie de desserte principale nouvelle dispose d'une largeur comprise entre 8 m et 11 m.
- Typologie 3 : elle comporte une chaussée partagée véhicules/cycles à double sens de circulation, un linéaire latéral de stationnement comportant également des espaces plantés, ainsi qu'un trottoir sur l'une des deux rives de la voirie. Au total, cette typologie de desserte

principale nouvelle dispose d'une largeur comprise entre 8,50 m et 10 m.

- Typologie 4 : elle comporte une chaussée partagée tous modes à double sens de circulation sans distinction de voies. Au total, cette typologie de desserte principale dispose d'une largeur comprise entre 4,50 m et 7 m.

NB : La largeur minimale des trottoirs en lien avec l'accessibilité PMR est d'1,40 m.

Les nouvelles voiries dont les profils approcheront ceux de l'ensemble des typologies devront :

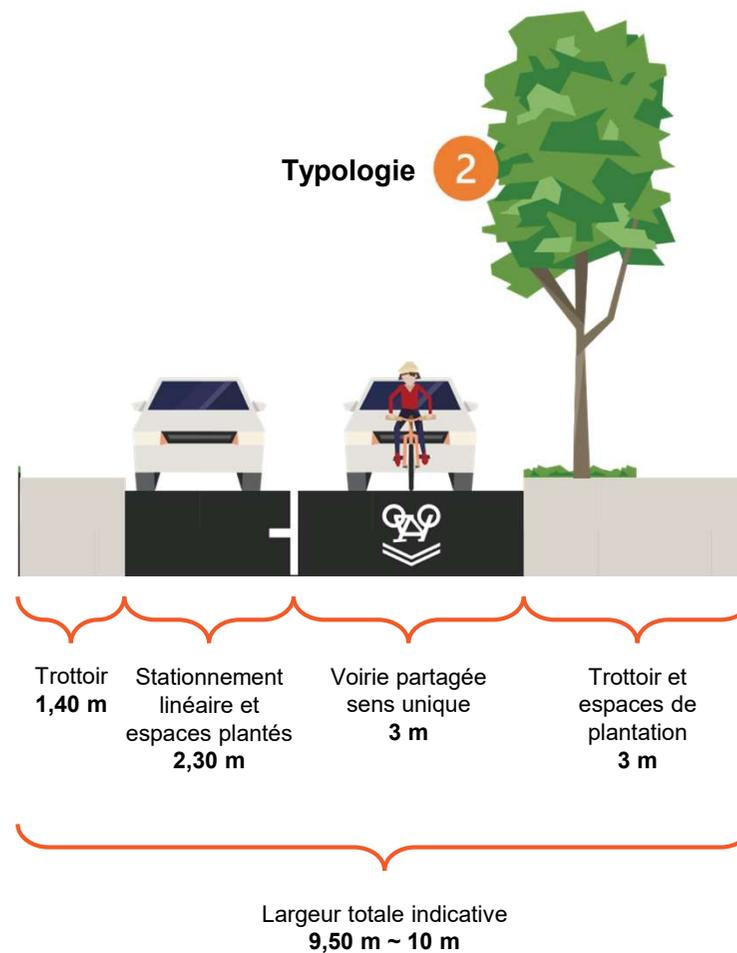
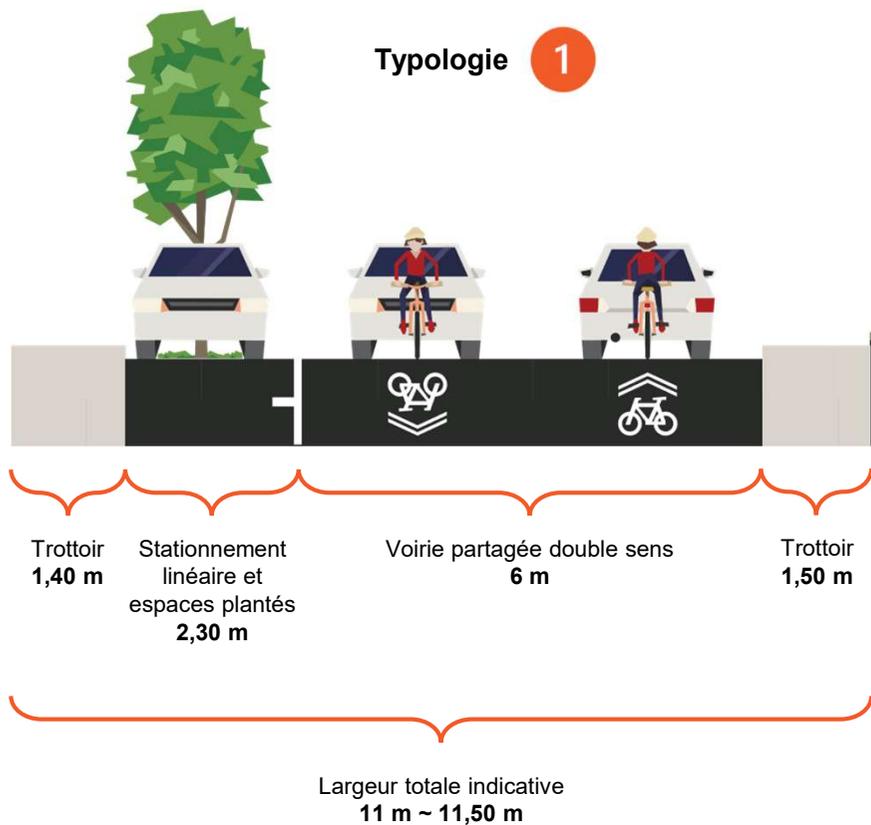
- Avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- Être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements modes actifs (piétons, vélos...)
- Être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- Comprendre du stationnement sur voie.

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Orientations en matière de mobilité et d'accessibilité

Quatre principes d'aménagement des voiries de desserte principale à créer

←→ Principe de desserte principale à créer



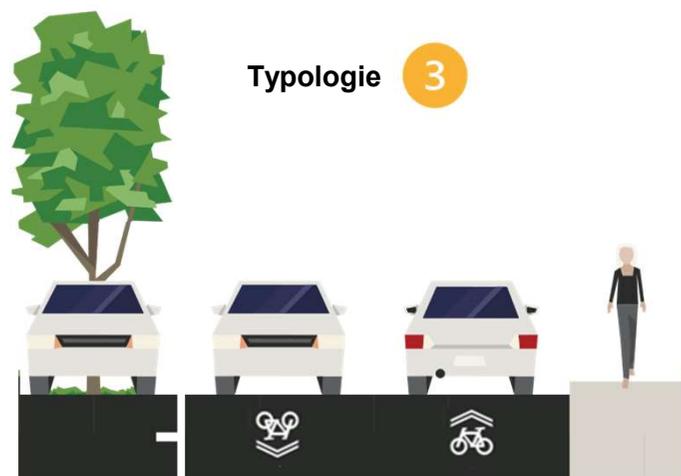
Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Orientations en matière de mobilité et d'accessibilité

Quatre principes d'aménagement des voiries de desserte principale à créer

←→ Principe de desserte principale à créer

Afin d'améliorer le confort des piétons et l'aspect paysager des nouvelles voiries, il sera possible d'élargir les trottoirs et/ou les espaces plantés. Par ailleurs, l'implantation de bandes plantées de part et d'autre de la chaussée est encouragée.



Stationnement
linéaire et
espaces plantés
2,20 m

Voirie partagée double sens
5,10 m

Trottoir
1,50 m

Largeur totale indicative
8,50 m ~ 9 m

Typologie 4



Voirie unique partagée, à sens
unique ou à double sens
3 ou 5 m

Largeur totale indicative
4,50 m ~ 5 m

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Orientations en matière de qualité patrimoniale

Les opérations mises en œuvre ne devront pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux présents sur le site. Elles devront au contraire les intégrer dans leurs principes d'aménagement et les mettre en valeur. L'architecture des constructions, qu'elle soit classique ou contemporaine, devra s'intégrer avec les tissus urbains environnants, en particulier à proximité des monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables.



Muret / soubassement à préserver ou à créer

Les murets et soubassements en pierre font partie intégrante du patrimoine local. Ils sont à conserver et à restaurer dans le cadre des opérations d'aménagement.



Arbre remarquable

Ces arbres remarquables ont un rôle déterminant pour le territoire, soit d'un point de vue esthétique, d'ombre et de fraîcheur et/ou de point de repère dans le paysage rural ou urbain. Ces arbres sont à conserver et protéger dans le cadre des opérations d'aménagement.



Patrimoine local

Le petit patrimoine vernaculaire fait partie des éléments les plus qualitatifs et caractéristiques des différents villages et villes du territoire. Il convient de les protéger et de les inclure pleinement dans les projets d'aménagement.

A noter :



Site UNESCO Chaîne des Puys – Faille de Limagne

Les opérations dont le périmètre est compris dans celui du Bien UNESCO ou dans sa zone tampon sont identifiées à l'appui d'un figuré spécifique. Elles indiquent un enjeu de préservation de l'environnement immédiat du bien inscrit au patrimoine mondial, et notamment de ses perspectives visuelles et autres aires et attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection.

Règles communes applicables aux OAP sectorielles

Orientations en matière de risques

Les opérations d'aménagement devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation devra être mise en place par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site grâce à l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers.... Les surfaces des espaces de cheminement doux et de stationnements en surface seront revêtues de matériaux drainants.

La végétalisation des toitures pourra également être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement pourront également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Outre ces orientations générales, les opérations devront respecter les dispositions précisées sur les schémas d'aménagement :

Gestion des eaux pluviales : noue / fossé



Des dispositifs longitudinaux de rétention des eaux pluviales de type noue ou fossé devront être réalisés dans les espaces identifiés. Ils pourront s'intégrer dans les espaces végétalisés et les franges végétales paysagères à condition de ne pas remettre en cause la qualité exigée dans ces espaces.

A noter :



Zone inondable

Secteur d'OAP soumis à un risque d'inondation. Les aménagements mis en place doivent être transparents d'un point de vue hydraulique. Le stockage de matériaux n'est pas autorisé au sein des zones inondables.



Retrait et gonflement des argiles

Zone d'exposition à aléa fort de retrait-gonflement des argiles au sein de laquelle des études spécifiques doivent être conduites pour définir les procédés constructifs les plus adaptés pour prévenir les désordres structurels.



Zone exposée aux mouvements du sol et du sous-sol (ZERMOS)

Zone à présomption d'instabilité élevée, moyenne à élevée, faible ou mal connue. Des études sont programmées par la collectivité pour préciser la nature et l'ampleur des risques de mouvements de terrain. Le projet et sa faisabilité technique devront s'adapter aux conclusions des études, pouvant ainsi nécessiter des procédés constructifs particuliers. Aucun aménagement ou construction ne pourront être réalisés avant les conclusions de ces études.

Tableau récapitulatif des OAP sectorielles

Tableau récapitulatif des OAP sectorielles

Commune	OAP	Surface [ha]	Typologie	Qté lgts prévue
Authezat	Chemin sous le Château	1,85	Habitat	22
Authezat	Rue de Chamalet	0,32	Habitat	9
Aydat	Cassière Sud	0,29	Habitat	4
Aydat	Sauteyras	0,56	Habitat	7
Aydat	Veyreras	0,88	Habitat	10
Aydat	UTN Pradat Haute	8,54	Touristique	0
Busséol	Chemin des Combes	0,99	Habitat	12
Chanonat	Chemin de la Pradelle Varennas	0,69	Habitat	7
Cournols	Centre-bourg Ouest	0,81	Habitat	14
La Roche-Blanche	Porte de Donnezat	5,28	Mixte (habitat-commerce- services)	115
La Roche-Blanche	Le Pécher (Beauséjour)	0,60	Habitat	12
La Roche-Noire	Chemin de Pato	2,76	Habitat	40
La Roche-Noire	Rue du Plateau	0,47	Habitat	7
La Sauvetat	Nord du Bourg	3,37	Habitat	45
La Sauvetat	Rue du Chemin Haut	0,35	Habitat	5
Laps	La Goutelle	0,65	Habitat	8
Le Crest	La Belette	1,07	Habitat	14
Le Crest	La Choprière	0,41	Habitat	5
Le Crest	Le Terrier	0,64	Mixte (habitat-équipement)	9
Le Crest	La Croix-Saint-Roch	0,80	Habitat	9
Le Crest	Las Combas	1,52	Habitat	21
Les Martres-de-Veyre	Les Loubrettes	8,43	Mixte (habitat-équipement)	279
Les Martres-de-Veyre	Les Laguettes	0,8	Habitat	15
Les Martres-de-Veyre	La Sagne	3,35	Habitat	65
Manglieu	Bourg de Manglieu	0,56	Habitat	6
Manglieu	Champciaux	0,51	Habitat	5
Mirefleurs	Rue de la Treille	0,72	Equipement	0
Mirefleurs	Rue de la Roche-Noire	0,72	Habitat	10

Tableau récapitulatif des OAP sectorielles

Commune	OAP	Surface [ha]	Typologie	Qté lgts prévue
Mirefleurs	Rue du Pouret	0,48	Habitat	6
Orcet	Les Courtiaux	1,11	Equipement	0
Orcet	Rue des Vergers	1,83	Habitat	42
Orcet	Voie Romaine	0,44	Habitat	8
Saint-Amant-Tallende	Le Pré des Sœurs	1,39	Mixte (habitat-équipement)	25
Saint-Amant-Tallende	Rue des Fontaines	0,85	Habitat	10
Saint-Amant-Tallende	Marrand Ouest	0,78	Equipement	0
Saint-Amant-Tallende	Rue des Meuniers	1,40	Habitat	13
Saint-Georges-sur-Allier	Rue de la Roquette	1,24	Habitat	15
Saint-Georges-sur-Allier	Chemin de Billom	0,51	Habitat	8
Saint-Georges-sur-Allier	Rue sous l'Ecole Est	0,68	Habitat	15
Saint-Sandoux	Croix-Saint-Jean	1,21	Habitat	14
Saint-Sandoux	Chemin de Ceyran	0,68	Habitat	10
Saint-Sandoux	Chemin du Merlet	0,28	Habitat	4
Saint-Saturnin	Clos d'Issac	1,60	Mixte (habitat-hébergement touristique)	20
Saint-Saturnin	Chadeveau	0,60	Habitat	10
Saint-Saturnin	UTN Pradat	7,40	Touristique	0
Sallèdes	Vindiolet Est	0,18	Habitat	4
Tallende	Rue des Ecoles	1,91	Mixte (habitat-équipement)	26
Tallende	Chemin du Morat	4,27	Habitat	60
Tallende	Cheir'activités 2	12,66	Economie	0
Veyre-Monton	Le Chardonnet	3,71	Habitat	40
Veyre-Monton	Les Marchandes	1,51	Habitat	15
Vic-le-Comte	Croix Parouty	2,74	Habitat	46
Vic-le-Comte	Pompier	1,70	Habitat	37
Yronde-et-Buron	Comparu	0,59	Habitat	6
TOTAL		99,26		1189

Schémas d'aménagement des OAP sectorielles & règles particulières

Authezat

Village de plaine (*Défilés du Val d'Allier*)

Constats

- Tissu ancien regroupé autour de l'église et d'un cœur vert
- Tissu pavillonnaire récent qui s'organise globalement en couronne autour du tissu ancien avec une tendance au développement en direction et le long de la départementale 797 (rue de la République)
- Desserte viaire en « étoile »
- Village perçu en vue rasante

Enjeux

Limites d'urbanisation

Maintenir une compacité en limitant le développement le long de la RD797

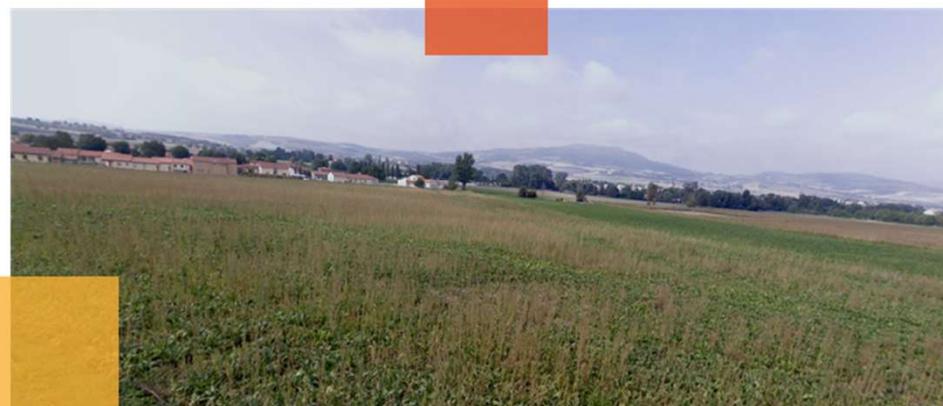
Formes urbaines

Vigilance sur les hauteurs des constructions : ne pas favoriser des constructions hautes qui seraient très/trop perceptibles

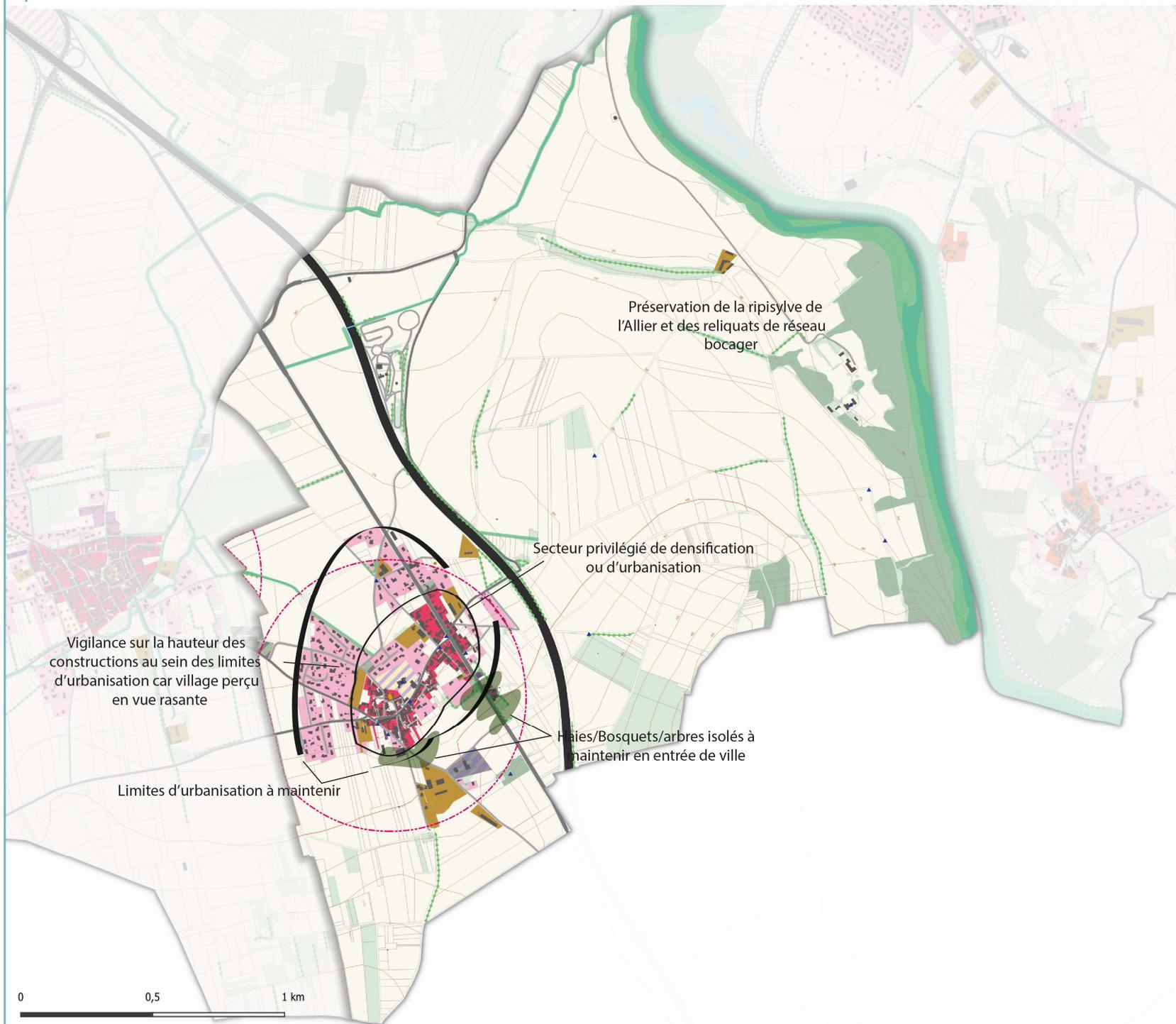
Éléments naturels

Intérêt des haies/bosquets/arbres isolés qui encadrent et matérialisent les limites du village et offrent une transition avec les espaces agricoles

Préservation de la ripisylve de l'Allier et des reliquats de réseau bocager qui créent un plan de vue intermédiaire entre l'usager et la toile de fond du relief



Entrée de ville, RD797/



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

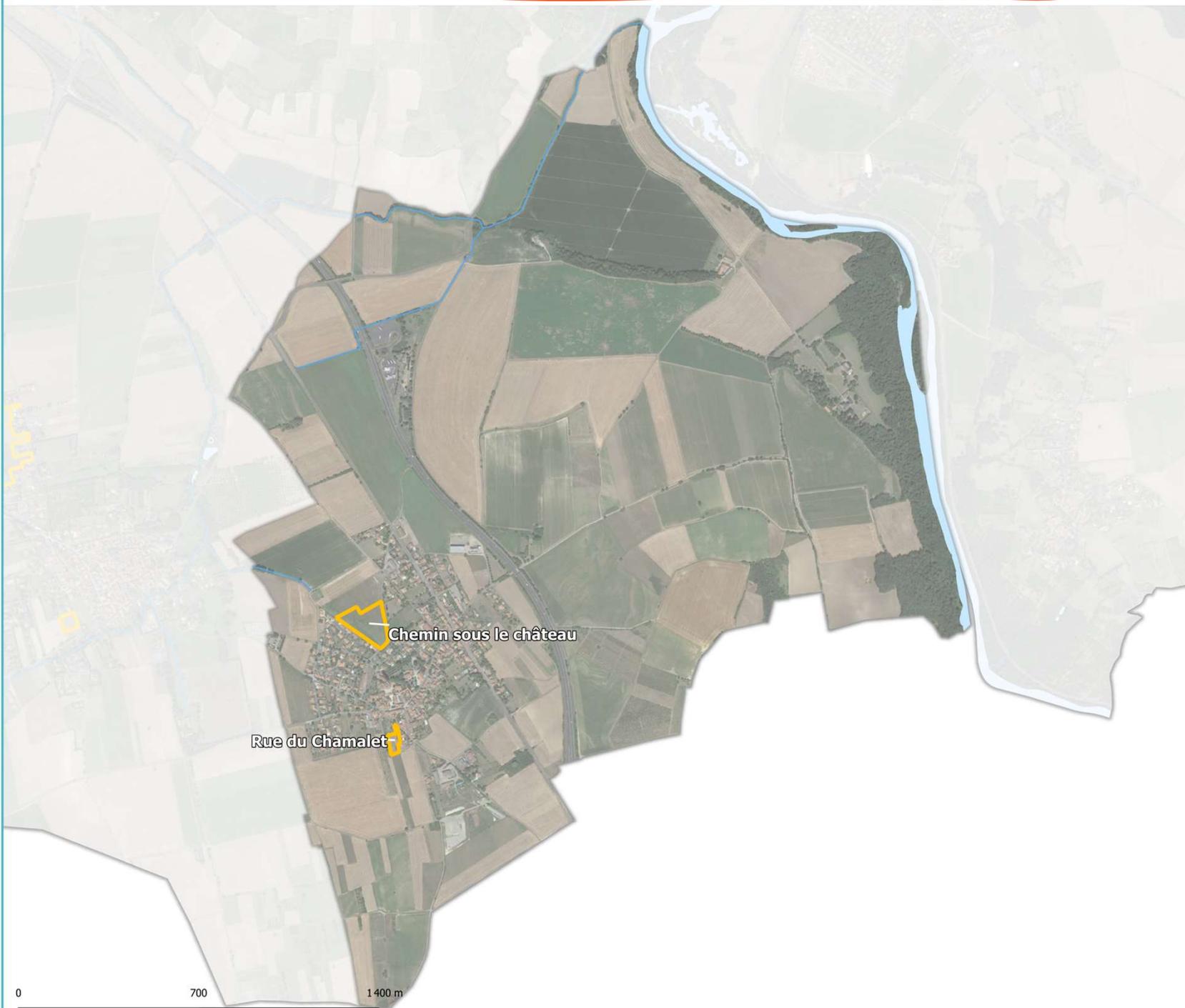
Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia

CITADIA

Accusé de réception en préfecture
063-20069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

Authezat – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



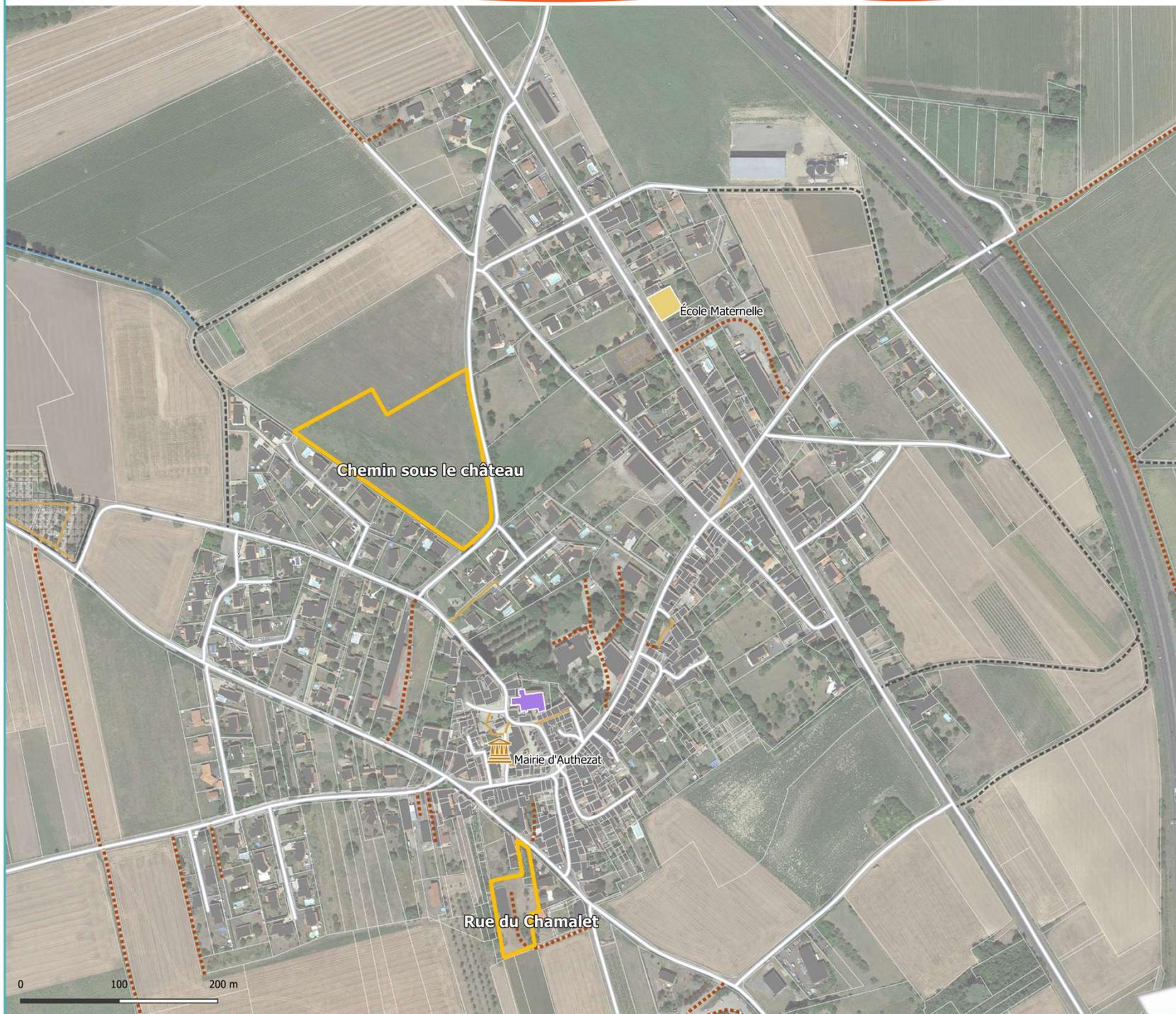
Source : IGN, Citadia,

Even EDIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Authezat – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Enseignement primaire
-  Mairie
-  Cimetières
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

0 100 200 m

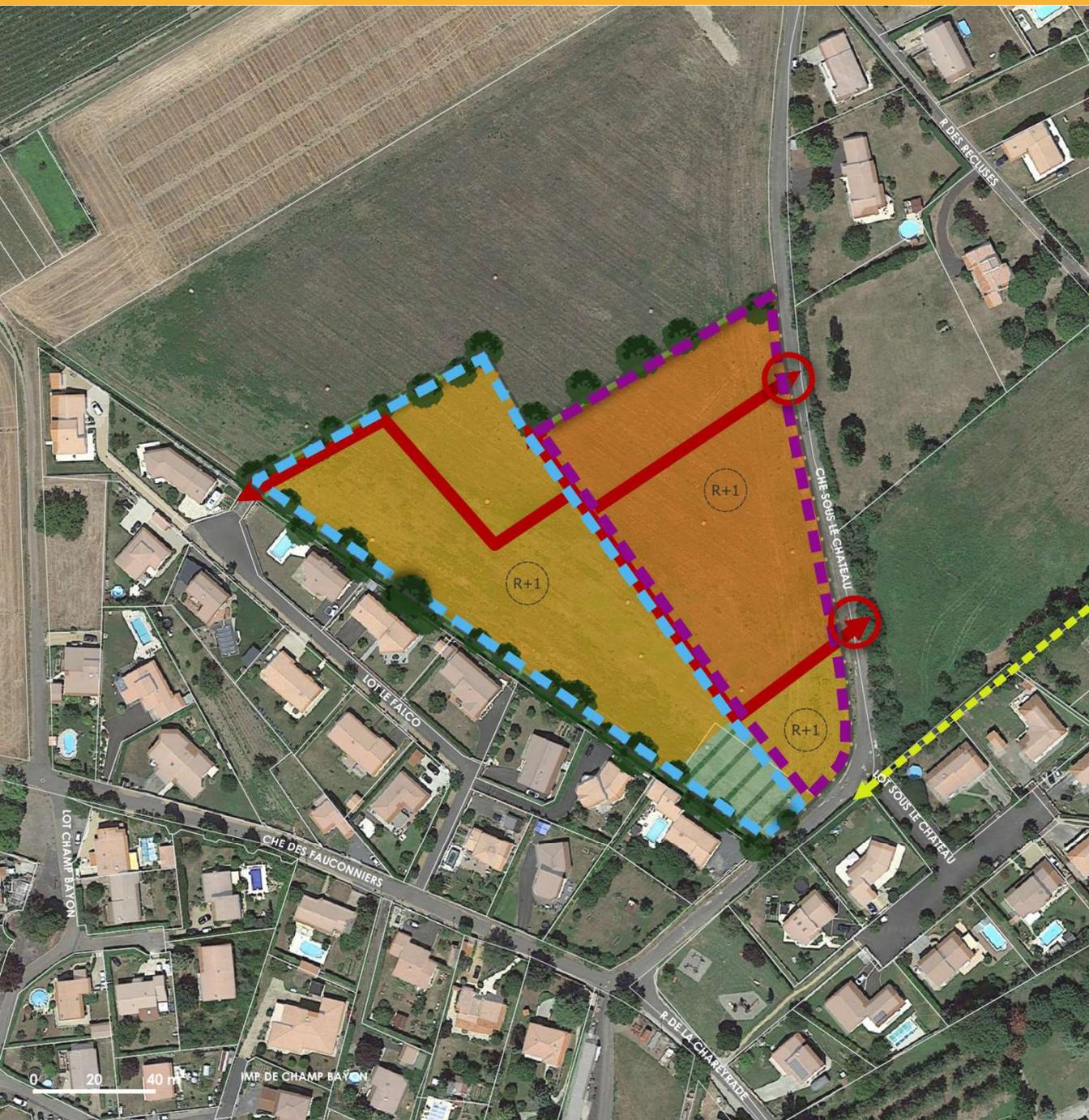
Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // AUTHEZAT

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Chemin sous le Château – Phase 1	1
Chemin sous le Château – Phase 2	2
Rue de Chamalet	1

OAP sectorielles // AUTHEZAT – Chemin sous le château



AUTHEZAT - Chemin sous le château 1.85 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

- Accès principal
- ➔ Principe de desserte principale à créer
- ➡ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Ambiance végétale à préserver ou à créer
- Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
- Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Phase 1
- Phase 2
- Hauteur du bâti
- Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)
- Habitat individuel groupé

OAP sectorielles // AUTHEZAT – Chemin sous le château

Nombre de logements estimé :

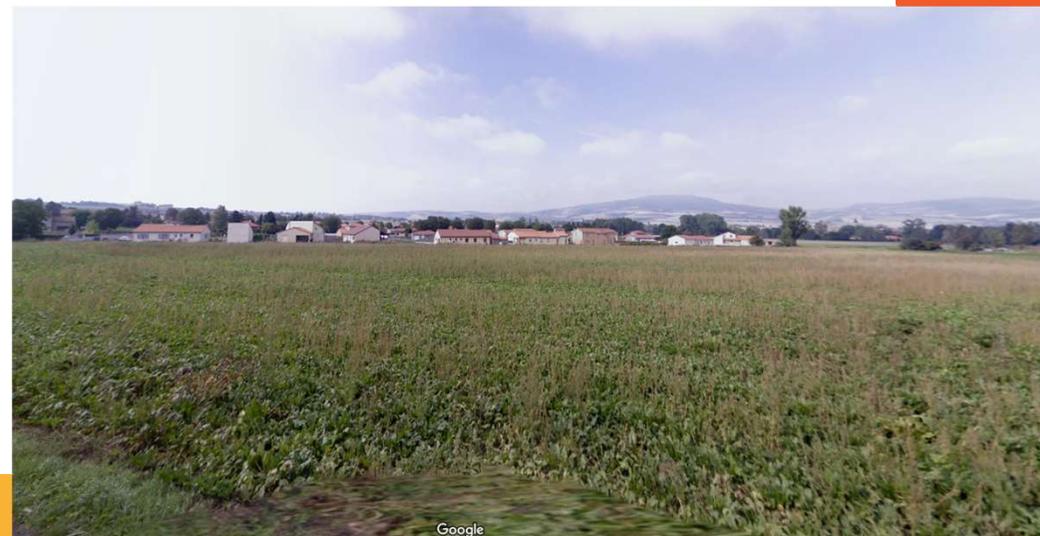
22

Programmation :

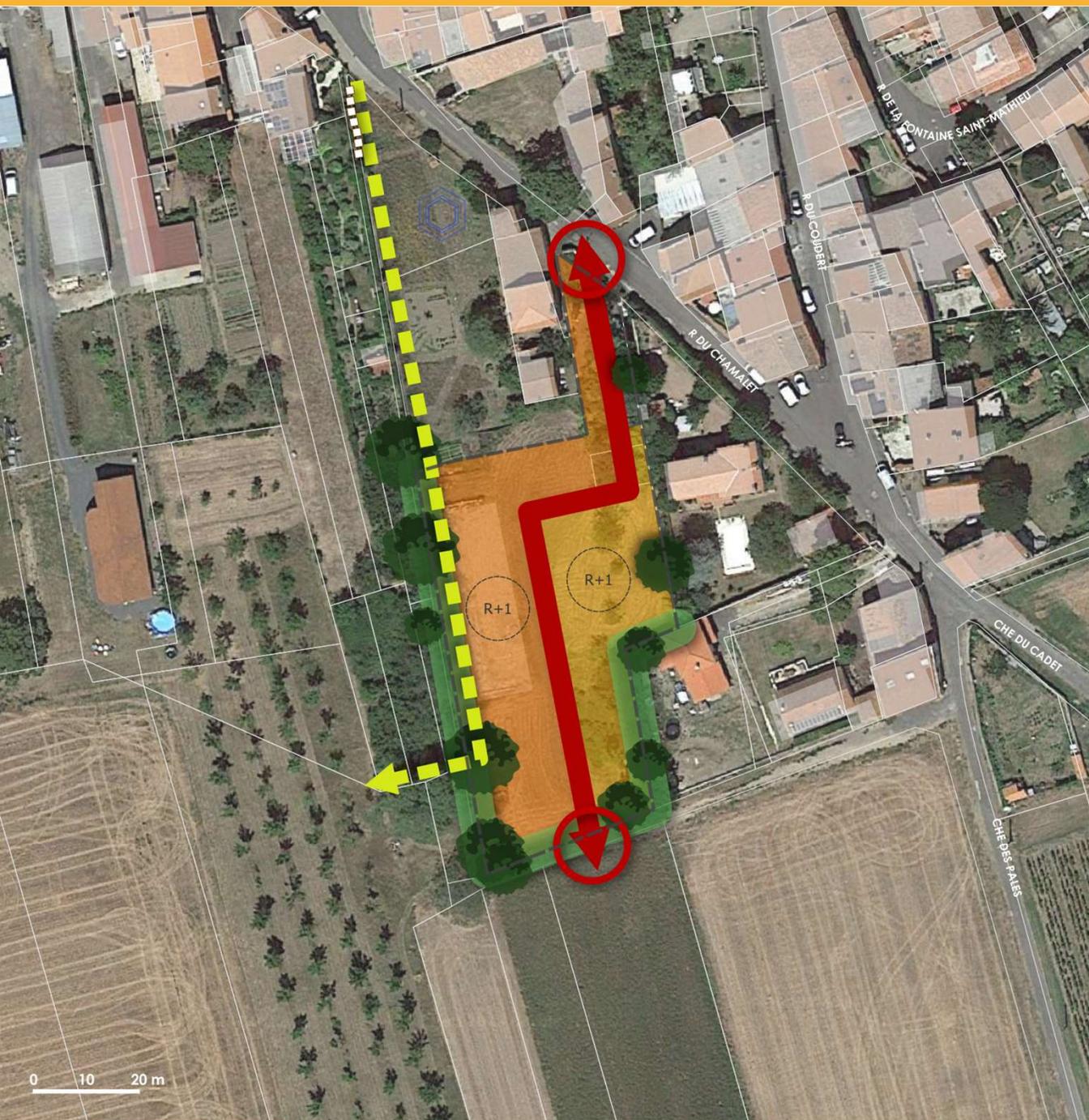
La création du nouveau quartier doit permettre de matérialiser l'entrée du village. En particulier, les aménagements le long du Chemin sous le Château doivent permettre, via un traitement des espaces publics, de la voirie et la création d'un front bâti semi-continu, de créer une ambiance d'entrée de village, de sécuriser les traversées piétonnes et de contribuer à diminuer la vitesse automobile.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // AUTHEZAT – Rue du Chamalet



AUTHEZAT - Rue du Chamalet 0.32 ha



Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

Accès principal

Principe de desserte principale à créer

Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

Ambiance végétale à préserver ou à créer

Muret / soubassement à préserver ou à créer

Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

Hauteur du bâti

Création d'ouvrage hydraulique

Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

Habitat individuel groupé

OAP sectorielles // AUTHEZAT – Rue du Chamalet

Nombre de logements estimé :

9

Programmation :

Des espaces communs de type jardins familiaux devront être prévus dans le cadre de l'opération.

Les circulations piétonnes et les espaces partagés s'articuleront autour des éléments de patrimoine existants (muret en pierre ainsi que les bâtiments existants voisins), à conserver et à valoriser.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

4



Aydat

Commune polycentrique (*Chaînes des Puys et Pays coupés des Volcans*)

Constats

- Plusieurs hameaux dispersés, installés au sein de clairières au pied de petits reliefs
- Tissu ancien de faible surface et compact, autour duquel s'organisent les extensions bâties récentes
- Extensions bâties récentes qui ont tendance à se localiser le long des axes et sur les coteaux
- Éléments naturels denses (forêts/reliefs boisés des Puys) qui séparent et distinguent les hameaux entre eux
- Lien important à l'eau (Lac d'Aydat notamment)

Enjeux

Limites
d'urbanisation

Maintenir la compacité et la distinction des hameaux en limitant leur développement le long des axes, ne pas créer un tissu bâti continu entre les hameaux

Formes
urbaines

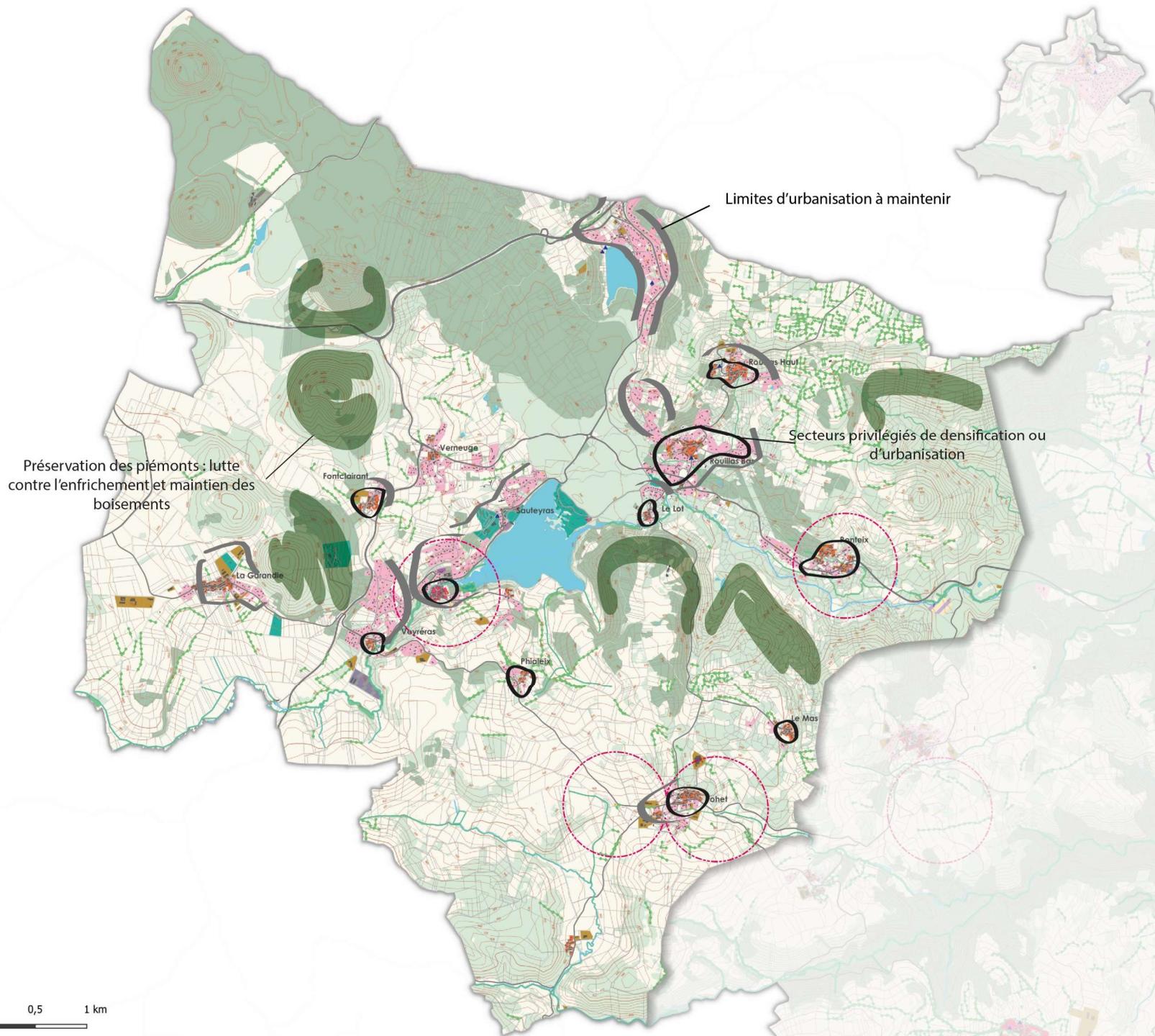
Importance de la présence du végétal au sein des espaces privés pour conserver l'ambiance rurale et naturelle

Vigilance sur la qualité des constructions aux abords du lac : enjeu de « vitrine »

Éléments
naturels

Importance de la préservation des boisements sur les piémonts des reliefs qui les « habillent », et délimitent les bourgs





Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

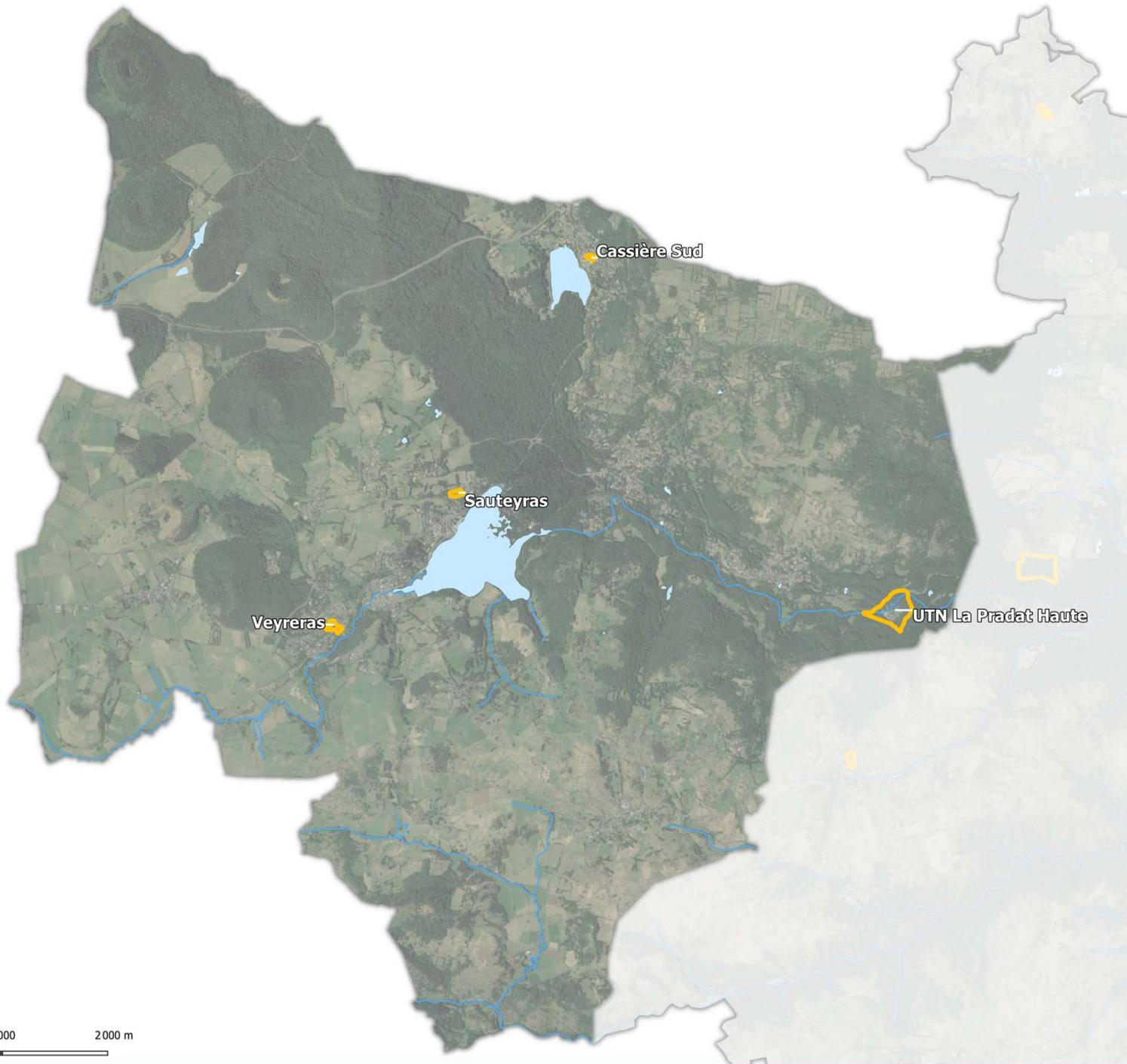
- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

Source : Edigeo Janvier

Aydat – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



0 1000 2000 m

Source : IGN, Citadia,

Even, FD/GEO

Accusé de réception en préfecture

063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télérmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Aydat – Contexte d'intégration

-  Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier



Cassière Sud

0 200 400 m

Source : IGN, Citadia,

Aydat – Contexte d'intégration



-  Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

Source : IGN, Citadia,

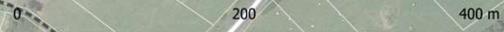
Aydat – Contexte d'intégration



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

- Église
- Enseignement primaire
- Mairie
- Cimetière
- Terrains de sport
- Bâtiments
- Chemin
- Route à 1 chaussée
- Route empierrée
- Sentier



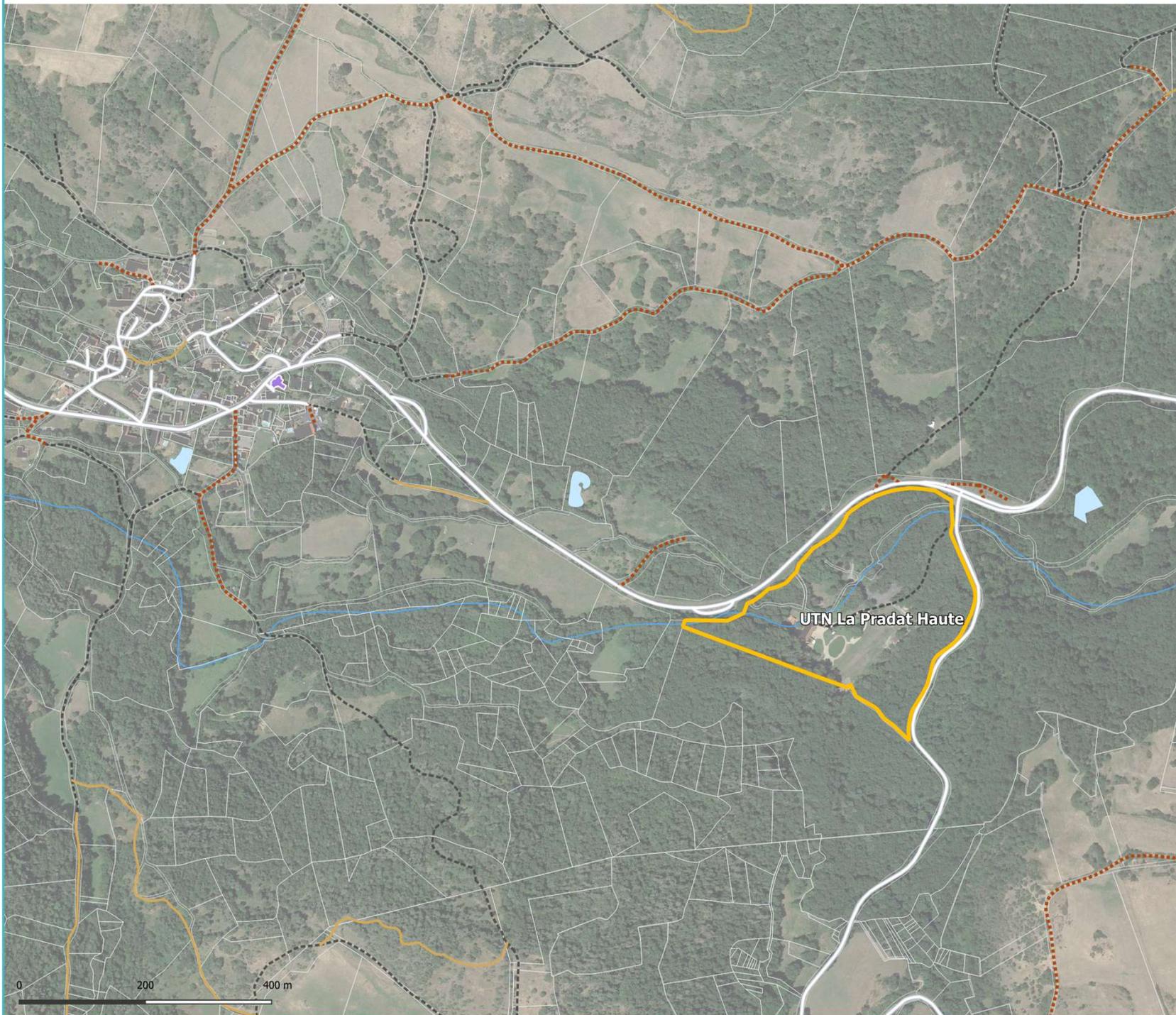
Source : IGN, Citadia,

Even EDIGEO

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023



Aydat – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

 Église

 Cimetières

 Bâtiments

 Chemin

 Route à 1 chaussée

 Route empierrée

 Sentier

UTN La Pradat Haute

0 200 400 m

Source : IGN, Citadia,

Even, FDIGEO

Accusé de réception en préfecture 

063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE 

Date de télértransmission : 04/09/2023

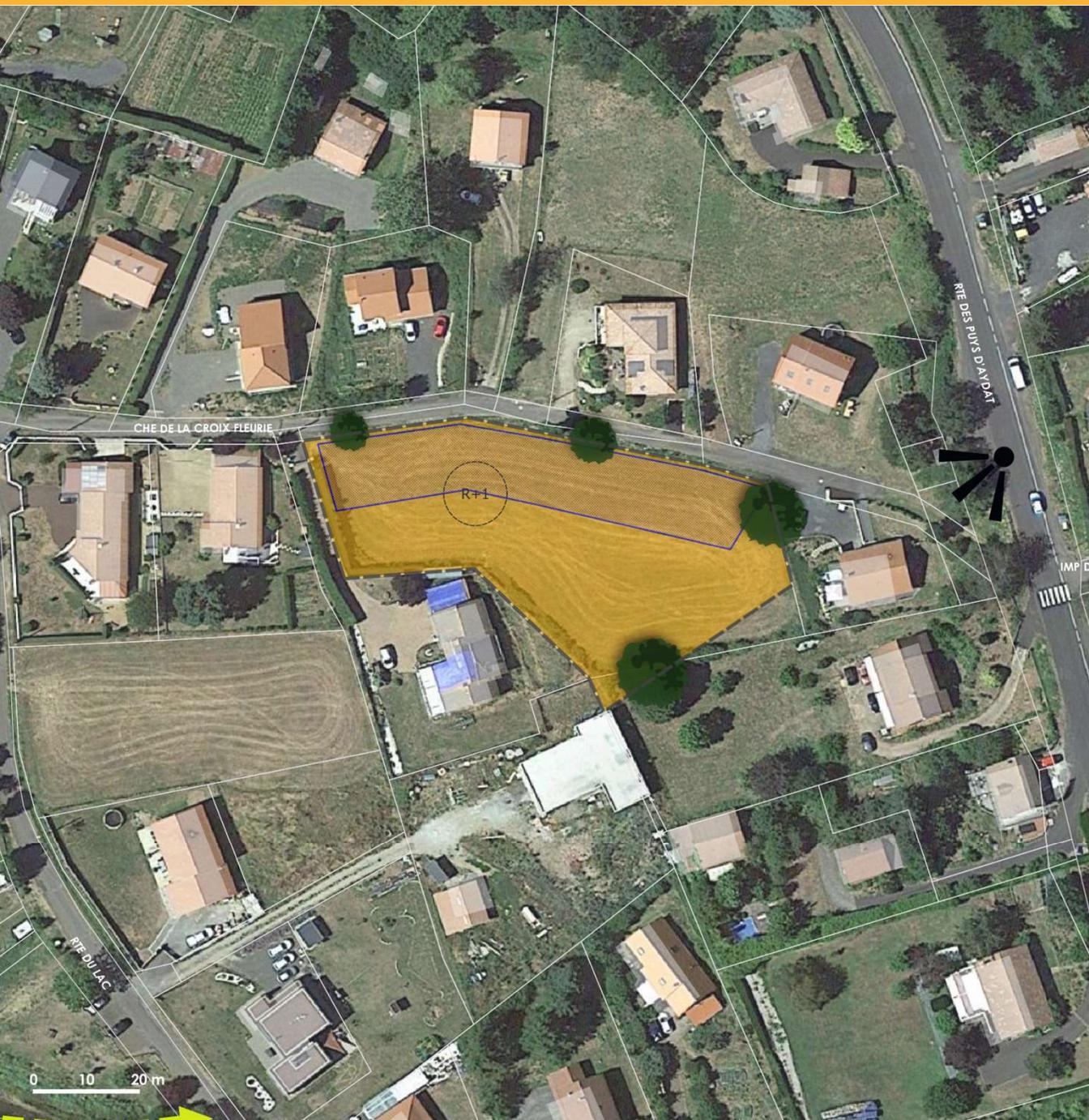
Date de réception préfecture : 04/09/2023

OAP sectorielles // AYDAT

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Cassière Sud	1
Sauteyras	1
Veyreras	2
Pradat Haute	1

OAP sectorielles // AYDAT – Cassière Sud



AYDAT - Cassière Sud 0.29 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

 Polygone d'implantation



OAP sectorielles // AYDAT – Cassière Sud

Nombre de logements estimé :

4

Programmation :

L'organisation du bâti doit permettre une densification légère par rapport au tissu pavillonnaire environnant, tout en préservant le caractère végétalisé et arboré du site.

L'implantation des constructions en proximité des voies publiques sur la partie Nord du site permettra de dégager des espaces de jardins et de gérer les covisibilités, tout en favorisant une conception bioclimatique des habitats.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet dans son environnement urbain immédiat ainsi que dans le cadre du grand paysage afin de tenir compte du bien UNESCO Chaîne des Puys – Faille de Limagne.

Enfin, le cône de vue vers le lac perceptible depuis l'espace public à l'aplomb du site et les arbres remarquables présents, notamment le tilleul de haut jet situé le long du chemin de la Croix-Fleurie, devront être préservés.



OAP sectorielles // AYDAT – Sauteyras



AYDAT - Sauteyras 0.56 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Principe de desserte principale à créer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

 Polygone d'implantation



OAP sectorielles // AYDAT – Sauteyras

Nombre de logements estimé :

7

Programmation :

L'organisation du bâti se structurera le long de l'axe de desserte mutualisé au Nord du site, favorisant une conception bioclimatique des logements et la création de vastes espaces de jardins. Au Sud de l'opération, il conviendra de préserver ou recréer des haies. De manière générale, les aménagements devront permettre la conservation des haies et la topographie existantes.

Il conviendra de veiller à la bonne accessibilité toutes saisons du site en lien avec le dénivelé de l'accès, qui se fera en partie basse du site, selon accès et desserte précisés sur le schéma de principe de l'OAP.

L'implantation des constructions sur au moins une limite parcellaire est obligatoire.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet dans son environnement urbain immédiat ainsi que dans le cadre du grand paysage afin de tenir compte de la proximité avec le lac d'Aydat et le site classé de la Chaîne des Puys, et de la situation à l'intérieur du périmètre du Bien UNESCO Chaîne des Puys – Faille de Limagne.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

4

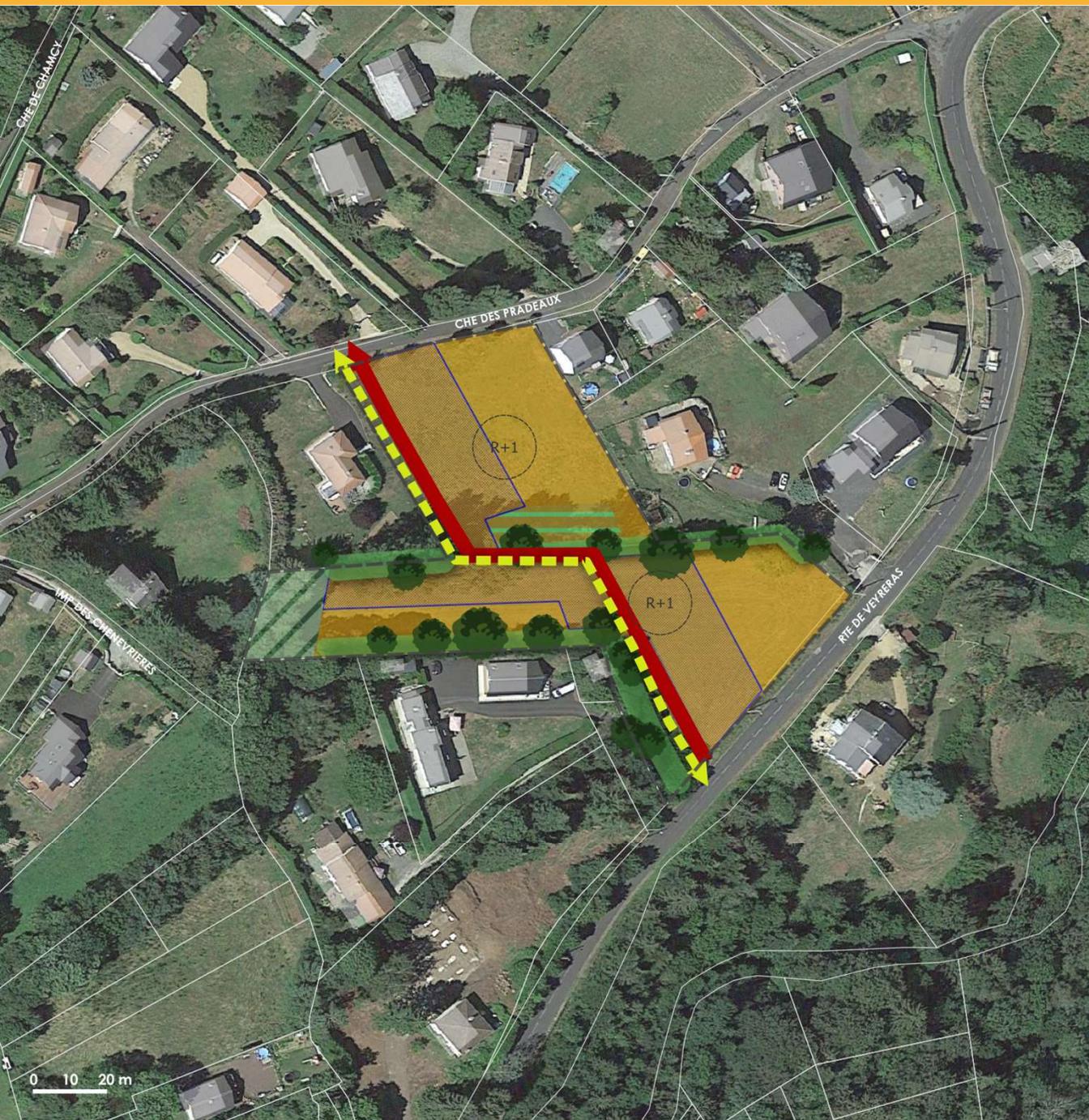


© Mond'Arverne Communauté



© Mond'Arverne Communauté

OAP sectorielles // AYDAT – Veyreras



AYDAT - Veyreras 0.88 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Principe de desserte principale à créer

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

 Espace public ou partagé

 Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATÉGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

 Polygone d'implantation



OAP sectorielles // AYDAT – Veyreras

Nombre de logements estimé :

10

Programmation :

L'organisation du bâti doit permettre de dégager des espaces de jardins conséquents tout en gérant les covisibilités.

La création d'un espace public central permettra de structurer la desserte viaire. Une organisation en rapport avec l'espace public central créé permettra d'apporter une cohérence d'ensemble.

Il conviendra de maintenir une ambiance arborée et végétalisée ainsi que de préserver un maximum de haies existantes. La haie centrale positionnée sur la ligne de crête, pour partie existante, sera notamment confortée par l'aménagement.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet dans son environnement urbain immédiat ainsi que dans le cadre du grand paysage afin de tenir compte de la proximité avec le lac d'Aydat, l'église Sainte-Sidoine (classée MH), et le site classé de la Chaîne des Puys, ainsi que de la situation à l'intérieur du périmètre du Bien UNESCO Chaîne des Puys – Faille de Limagne.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

2

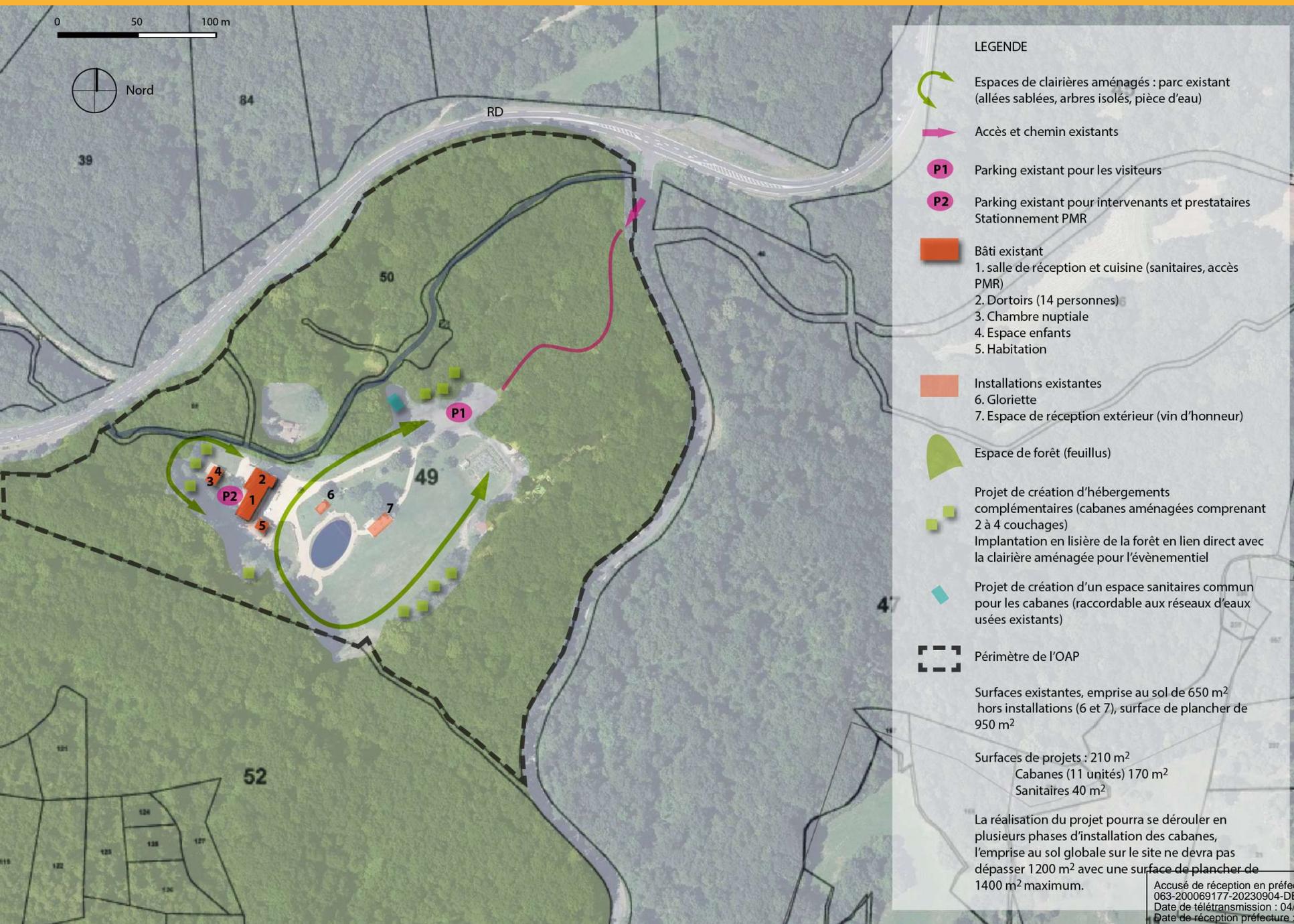


© Mond'Arverne Communauté



© Mond'Arverne Communauté

OAP sectorielles // AYDAT – UTN Pradat Haute



LEGENDE

- Espaces de clairières aménagés : parc existant (allées sablées, arbres isolés, pièce d'eau)
- Accès et chemin existants
- Parking existant pour les visiteurs
- Parking existant pour intervenants et prestataires Stationnement PMR
- Bâti existant
 - 1. salle de réception et cuisine (sanitaires, accès PMR)
 - 2. Dortoirs (14 personnes)
 - 3. Chambre nuptiale
 - 4. Espace enfants
 - 5. Habitation
- Installations existantes
 - 6. Gloriette
 - 7. Espace de réception extérieur (vin d'honneur)
- Espace de forêt (feuillus)
- Projet de création d'hébergements complémentaires (cabanes aménagées comprenant 2 à 4 couchages)
Implantation en lisière de la forêt en lien direct avec la clairière aménagée pour l'évènementiel
- Projet de création d'un espace sanitaires commun pour les cabanes (raccordable aux réseaux d'eaux usées existants)

Périmètre de l'OAP

Surfaces existantes, emprise au sol de 650 m² hors installations (6 et 7), surface de plancher de 950 m²

Surfaces de projets : 210 m²
 Cabanes (11 unités) 170 m²
 Sanitaires 40 m²

La réalisation du projet pourra se dérouler en plusieurs phases d'installation des cabanes, l'emprise au sol globale sur le site ne devra pas dépasser 1 200 m² avec une surface de plancher de 1 400 m² maximum.



OAP sectorielles // AYDAT – UTN Pradat Haute

PARCELLES YL 0049 ET YL 0050 – SURFACE : 8,1 HA
LE RÈGLEMENT APPLICABLE SUR L'UTN DE LA PRADAT HAUTE EST CELUI DE LA ZONE NCAB2

Description du site :

Le site de la Pradat Haute se situe sur la commune d'Aydat en limite Est avec les communes de Saint-Saturnin et de Cournols. La Pradat 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 événementiel tel que les mariages.

Le site de la Pradat 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 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 généraux du projet :

Le site de la Pradat Haute répond aux objectifs de la stratégie touristique de Mond'Arverne qui s'appuie sur la diversité de l'offre dont les principales composantes reposent à la fois sur la culture et sur les activités sportives et de loisirs de pleine nature.

Cette stratégie se décline selon deux axes :

- Conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne d'une part et activités de pleine nature d'autre part.
- Structurer l'activité touristique autour des trois pôles identifiés par la stratégie de développement touristique : Aydat, porte d'entrée Sud UNESCO ; Gergovie et sites arvernes ; Val d'Allier Comté.

Le projet d'évolution de la Pradat 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.

Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation : zone immédiatement constructible à condition de respecter les principes d'aménagement définis ci-après (ensemble des réseaux existants).

Nature et vocation principale de la zone : la Pradat Haute a une vocation touristique et de loisirs.

Capacité d'accueil : les hébergements complémentaires seront constitués de cabanes pouvant accueillir de 2 à 4 lits avec en complément un espace de sanitaires commun. Il est prévu à terme l'implantation de 11 modules qui représenteront une capacité maximale de 44 lits (voir images d'inspiration ci-après).

L'ensemble des hébergements et des constructions existants ou à créer ne devra pas dépasser le seuil de 1200 m² d'emprise au sol sur la globalité du site avec une surface de plancher de 1400 m² maximum.

OAP sectorielles // AYDAT – UTN Pradat Haute

Orientations d'aménagement :

L'intégration paysagère et environnementale de ces constructions sera recherchée dans le choix des typologies de cabanes (voir images d'inspiration ci-après).

Les constructions seront performantes énergétiquement. Le choix des matériaux de construction et d'aménagement sera orienté vers des matériaux durables.

L'implantation choisie pour les cabanes devra se faire en lisière des clairières existantes. Elle devra permettre de maintenir la structure du parc actuel et la ripisylve le long de la Veyre. Le stationnement sera assuré sur le parking existant.

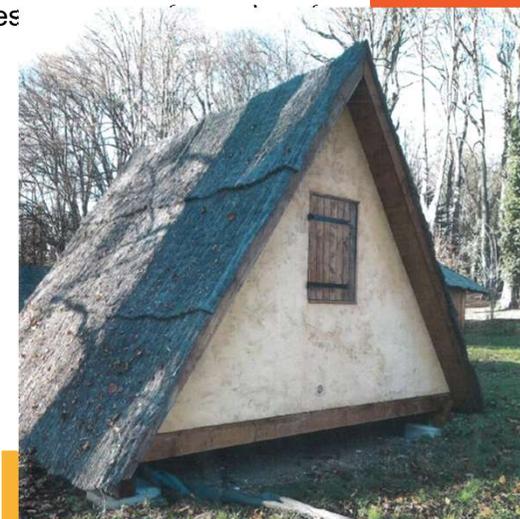
Environnement et biodiversité :

Les constructions et aménagements devront s'inscrire dans le cadre environnemental dans lequel ils s'insèrent. En cas d'imperméabilisation des sols, des dispositifs d'infiltration des eaux de ruissellement devront être aménagés avec une attention particulière portée à leurs qualité et intégration paysagères. Ces ouvrages devront faire partie intégrante des aménagements et ne devront pas être traités en délaissés (noues, fossés et/ou bassins peu profonds).

Pour la construction et les aménagements du site, l'abattage ponctuel d'arbres est admis, dans le respect des périodes d'intervention, c'est-à-dire en dehors des périodes de reproduction et d'hibernation de la faune locale.

Si des clôtures sont nécessaires, elles devront être les plus discrètes possibles et s'apparenter à des clôtures « agricoles » sans construction de murets. Elles devront permettre la libre circulation de la petite et moyenne faune.

La gestion des eaux pluviales



OAP sectorielles // AYDAT – UTN Pradat Haute



Vue depuis l'allée principale en direction de la bâtisse



Vue de la lisière Sud-Est



Vue depuis le promontoire au Sud de la Bâtisse



Vue de la lisière Nord-Ouest (à proximité du parking)

Busséol

Village perché (*Billomois Comté*)

Constats

- Village implanté au sein d'un réseau de buttes
- Château érigé en véritable repère au sommet d'une butte
- Tissu ancien le long d'un axe linéaire qui suit la topographie de la butte (et s'implante donc au sein du relief)
- Tissu pavillonnaire récent qui s'organise plutôt au pied du relief et qui étale la forme du village

Enjeux

Limites
d'urbanisation

Limiter les extensions au pied du relief qui étalent le village, les inscrire dans la forme du tissu ancien

Formes
urbaines

Vigilance sur les hauteurs des constructions : limitation des hauteurs et insertion dans la pente pour que le château reste bien le point de repère du village

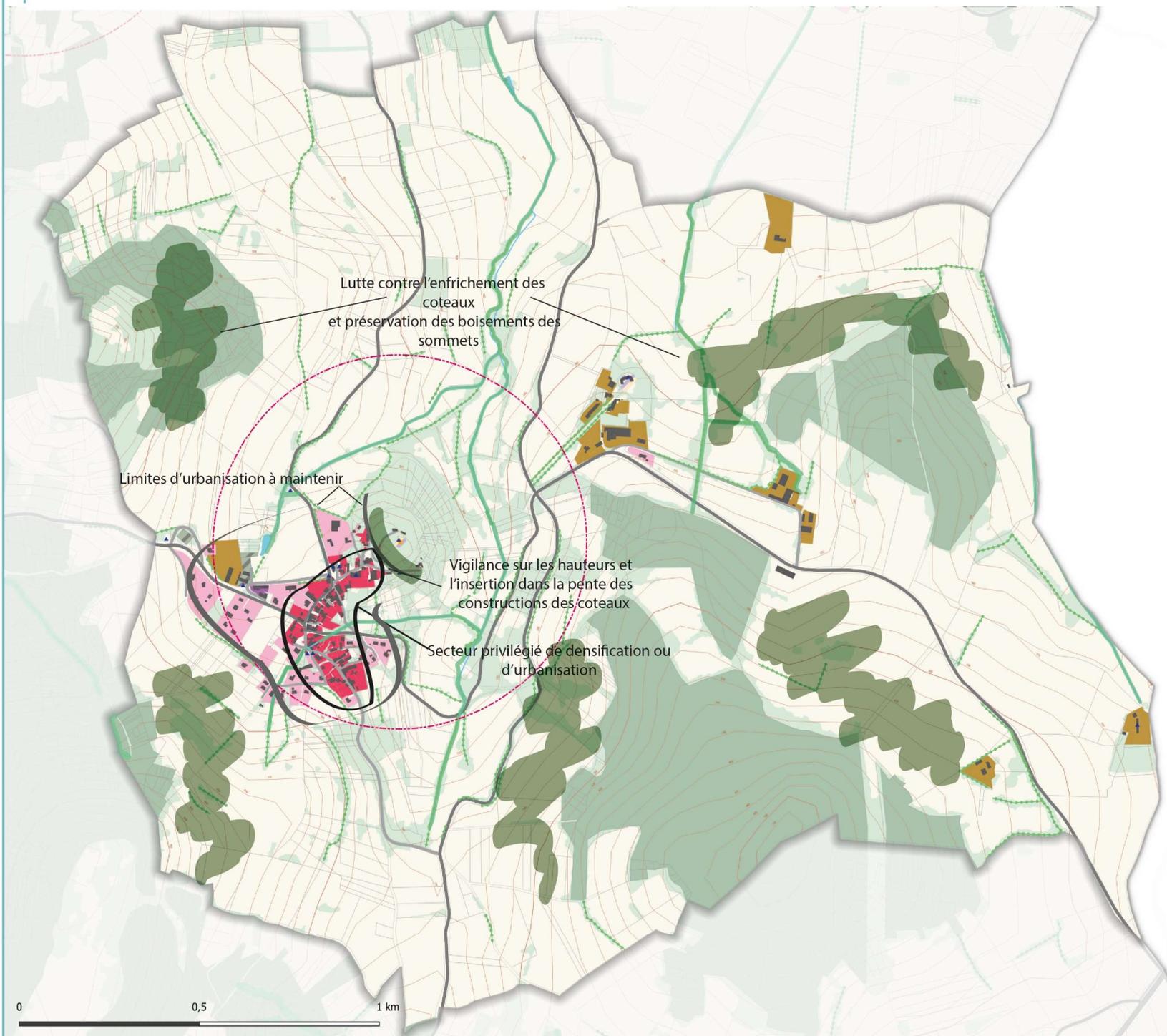
Eléments
naturels

Vigilance sur l'enrichissement des coteaux : maintien des clairières et du réseau bocager (via les haies notamment)

Maintien des boisements des sommets des reliefs



Le château comme repère et le village qui suit le relief /



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcelaires

0 0,5 1 km

Busséol – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : IGN, Citadia,

Even, FDIGEO

Accusé de réception en préfecture

063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

CITADIA

Busséol – Contexte d'intégration



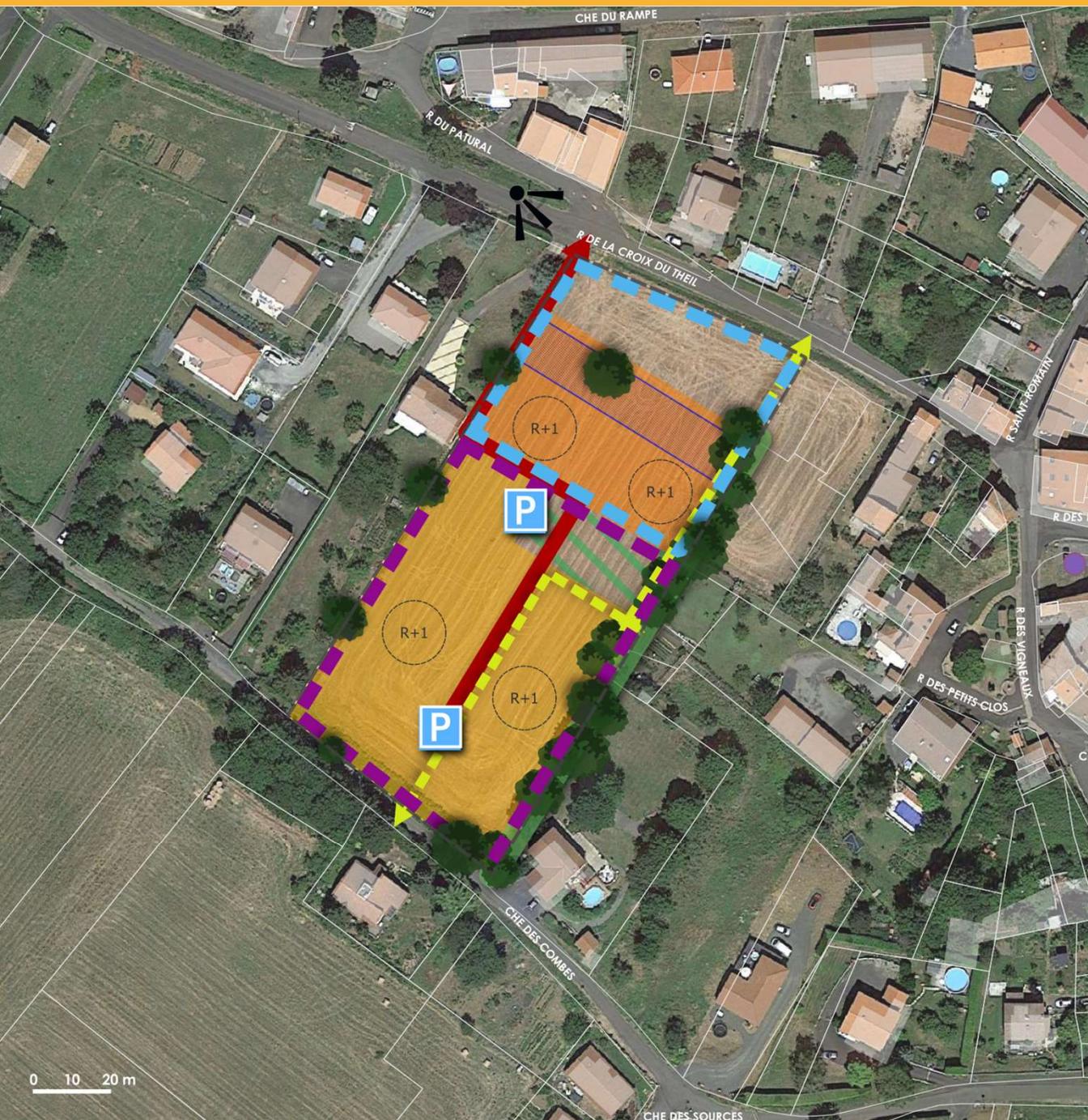
 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Mairie
-  Cimetières
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // BUSSEOL – Chemin des Combes



BUSSEOL - Chemin des Combes 0.99 ha



Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

- Aire de stationnement à créer
- Abribus à créer
- Principe de desserte principale à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Ambiance végétale à préserver ou à créer
- Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
- Espace vert public

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Phase 1
- Phase 2
- Hauteur du bâti
- Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)
- Habitat individuel groupé
- Polygone d'implantation

OAP sectorielles // BUSSEOL – Chemin des Combes

Nombre de logements estimé :

12

Programmation :

L'organisation du bâti doit permettre de constituer une extension de type faubourg en partie Nord du site : constitution d'un front bâti semi-continu organisé à partir de maisons en bandes, qui permet le dégagement des perspectives visuelles vers le château et le bourg au Nord du site.

La perspective paysagère depuis le secteur d'aménagement en direction du bourg, en direction du Nord-Est, sera préservée et valorisée

La voirie d'accès permettra de structurer un espace public à l'interface entre le tissu groupé de type faubourg et le tissu pavillonnaire. L'habitat individuel s'organisera en trois bandes parallèles successives, en cohérence avec les constructions existantes : faitage Est-Ouest, corrélé à la topographie. La voirie, à double sens, devra permettre la cohabitation avec les modes doux (voirie partagée) et prévoir du stationnement sur l'espace public.

L'implantation du bâti au sein de la partie Sud du site, intégrée dans la phase 1 de l'aménagement du secteur, est libre.

Un point d'apport volontaire (PAV) ainsi que du stationnement sur l'espace public seront à prévoir en interaction avec l'espace vert central créé. Des places de stationnement à destination des visiteurs seront à créer en bout de rue, au Sud du site.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



Chanonat

Village de coteau (*Coteaux de Limagne*)

Constats

- Village principal à la forme compacte, presque « caché » au bord de l'Auzon au bas du relief des coteaux
- Extensions récentes qui s'organisent sur un coteau le long de la RD875 (Chanonat), RD3 (Jussat) ou à proximité de la N89 (Varenes) en direction de l'agglomération clermontoise

Enjeux

Limites d'urbanisation

Limitier fortement les extensions sur le coteau nord en direction de l'agglomération clermontoise, préférer longer l'Auzon et densifier sous la RD52

Limitier l'extension des hameaux secondaires

Formes urbaines

Vigilance hauteurs et qualité architecturale des extensions

Éléments naturels

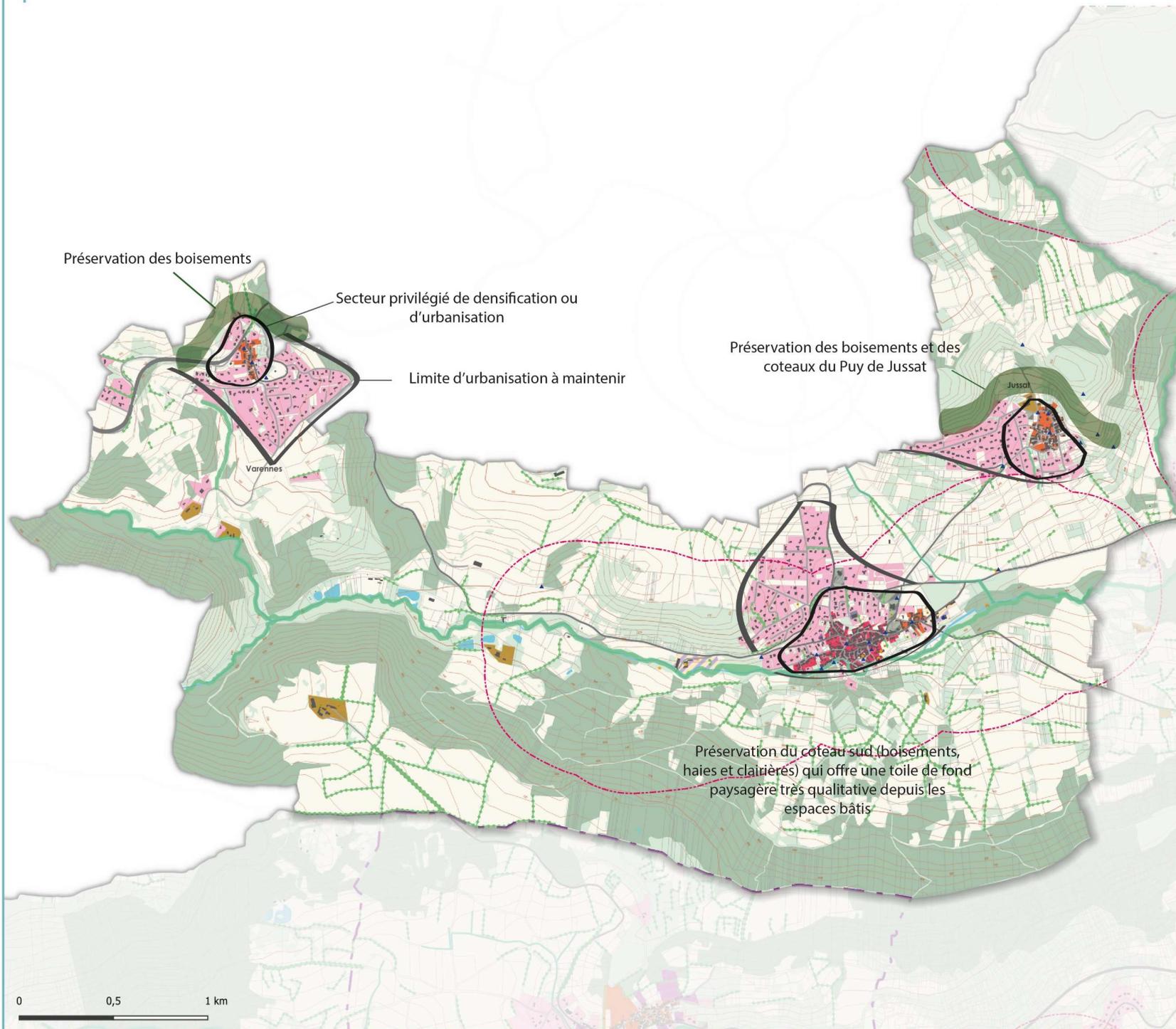
Veiller à limiter l'enrichissement des coteaux (surtout sud)

Préservation des boisements qui entourent Jussat et Varenes

Préservation des vergers/arbres fruitiers ponctuels reliquats d'une activité passée



La forme compacte et « cachée » du bourg principal /



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

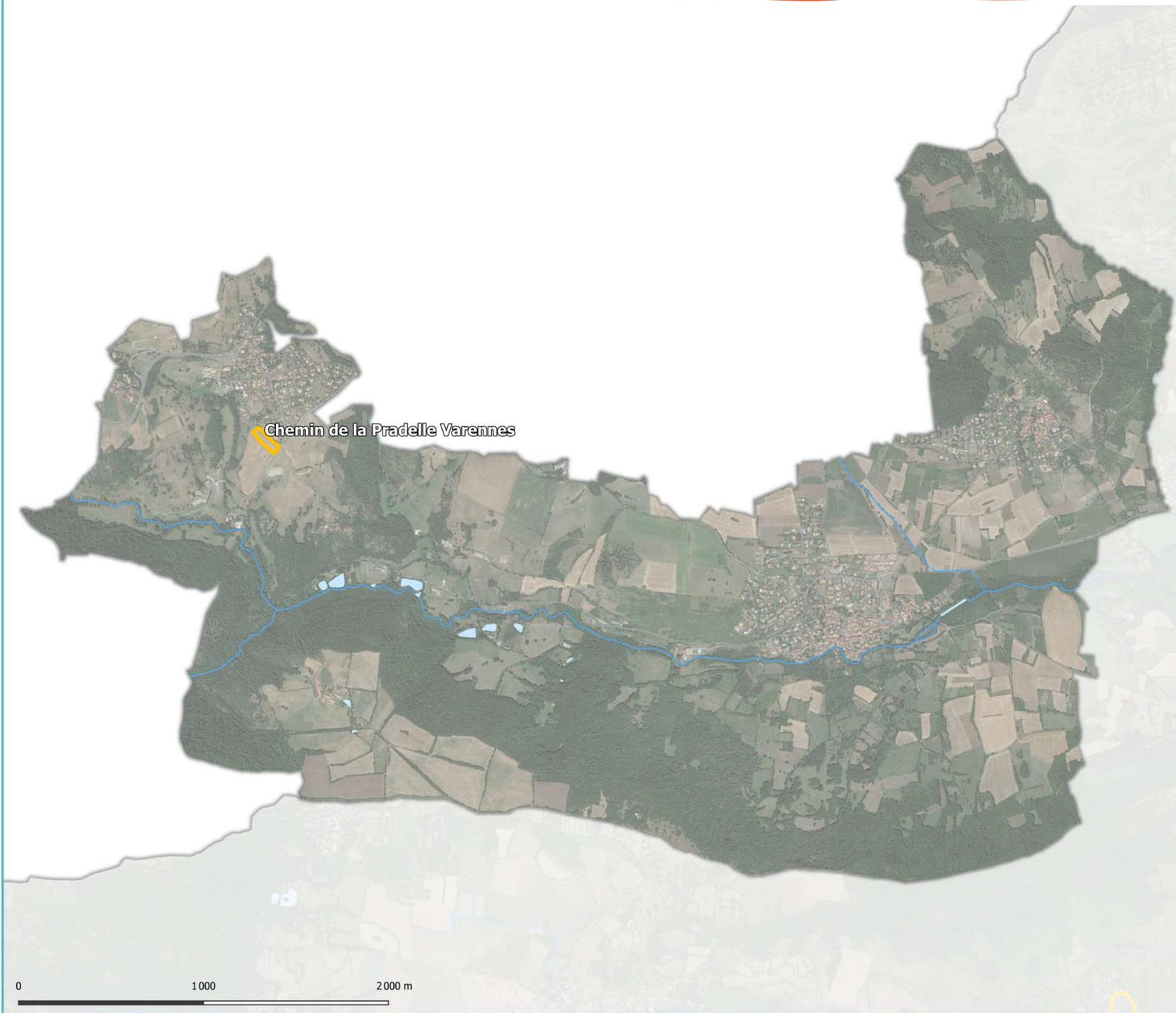
069-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

Chanonat – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : IGN, Citadia,

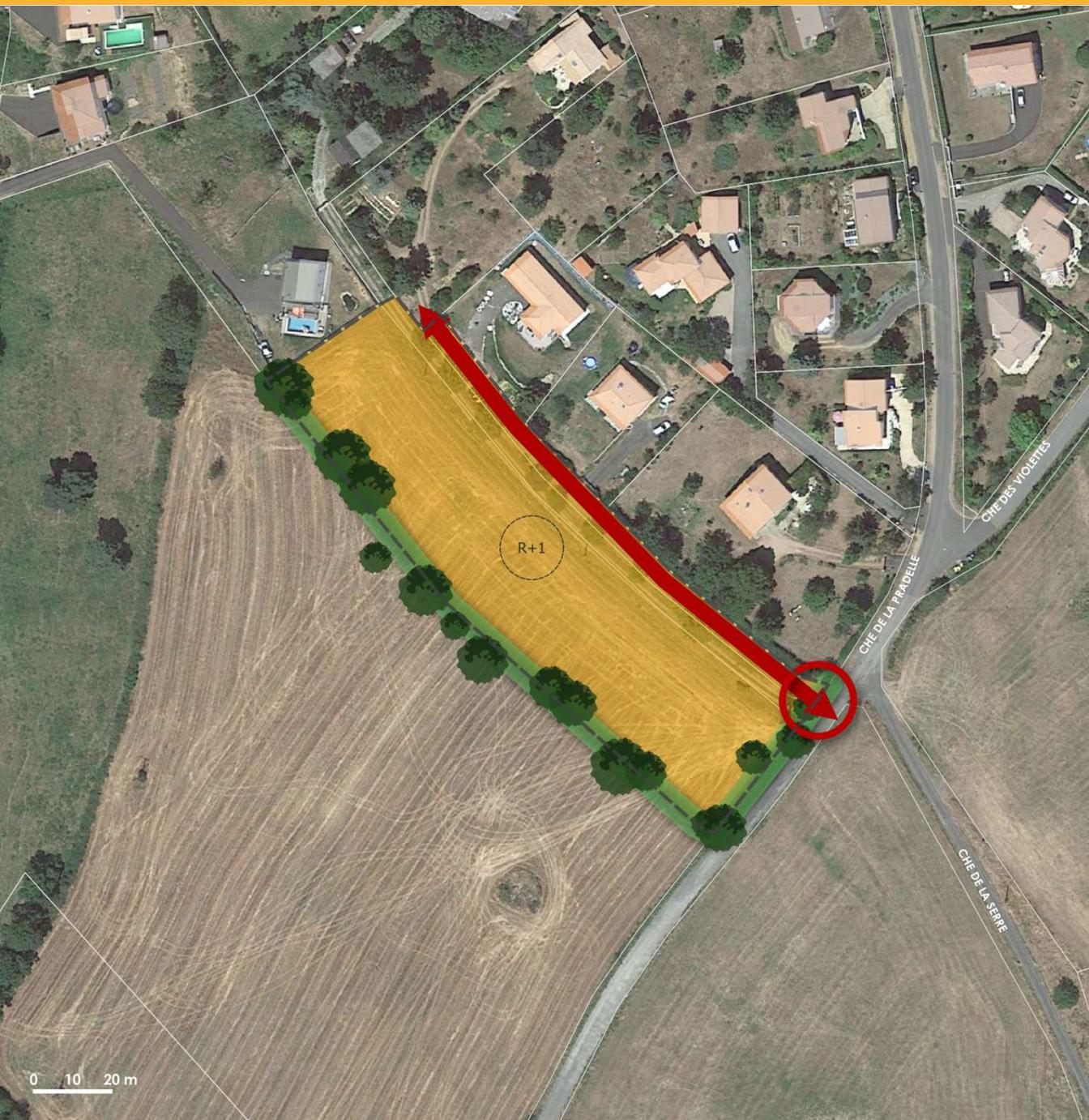
Chanonat – Contexte d'intégration

-  Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route à 2 chaussées
-  Route empierrée
-  Sentier



Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // CHANONAT – Chemin de la Pradelle Varennes



CHANONAT - Chemin de la Pradelle Varennes 0.69 ha

□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

○ Accès principal

➔ Principe de desserte principale à créer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

●● Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

○ Hauteur du bâti

■ Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)



OAP sectorielles // CHANONAT – Chemin de la Pradelle Varennes

Nombre de logements estimé :

7

Programmation :

L'aménagement de la voie devra s'effectuer par le regroupement des deux voies d'accès privées qui devront être mutualisées obligatoirement.

La voie s'organisera en deux chaussées de part et d'autre de l'alignement d'arbres existant, qui pourra être renforcé par de nouvelles plantations.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :
spécifique (voir programmation)



Cournols

Village de plateau (*Pays coupés des Volcans*)

Constats

- Village compact
- Desserte viaire qui s'organise en étoile
- Tissu récent qui s'organise autour des hameaux et qui étale leur forme initiale

Enjeux

Limites
d'urbanisation

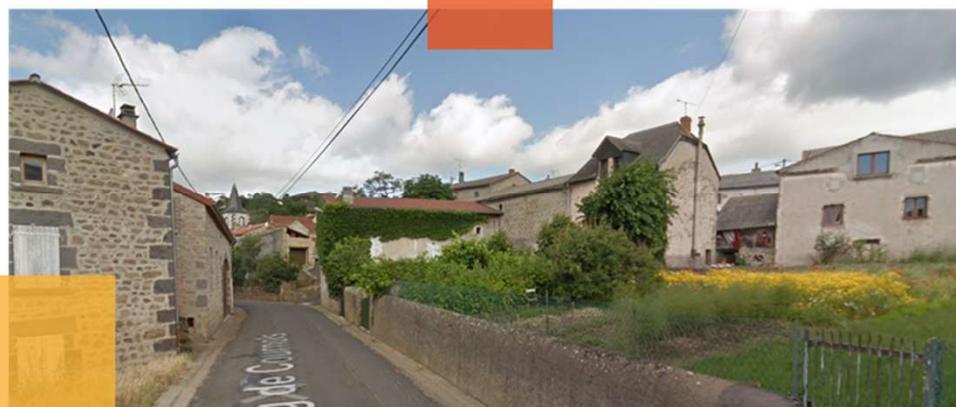
Limiter l'étalement du village en comblant les vides laissés par le réseau viaire en étoile

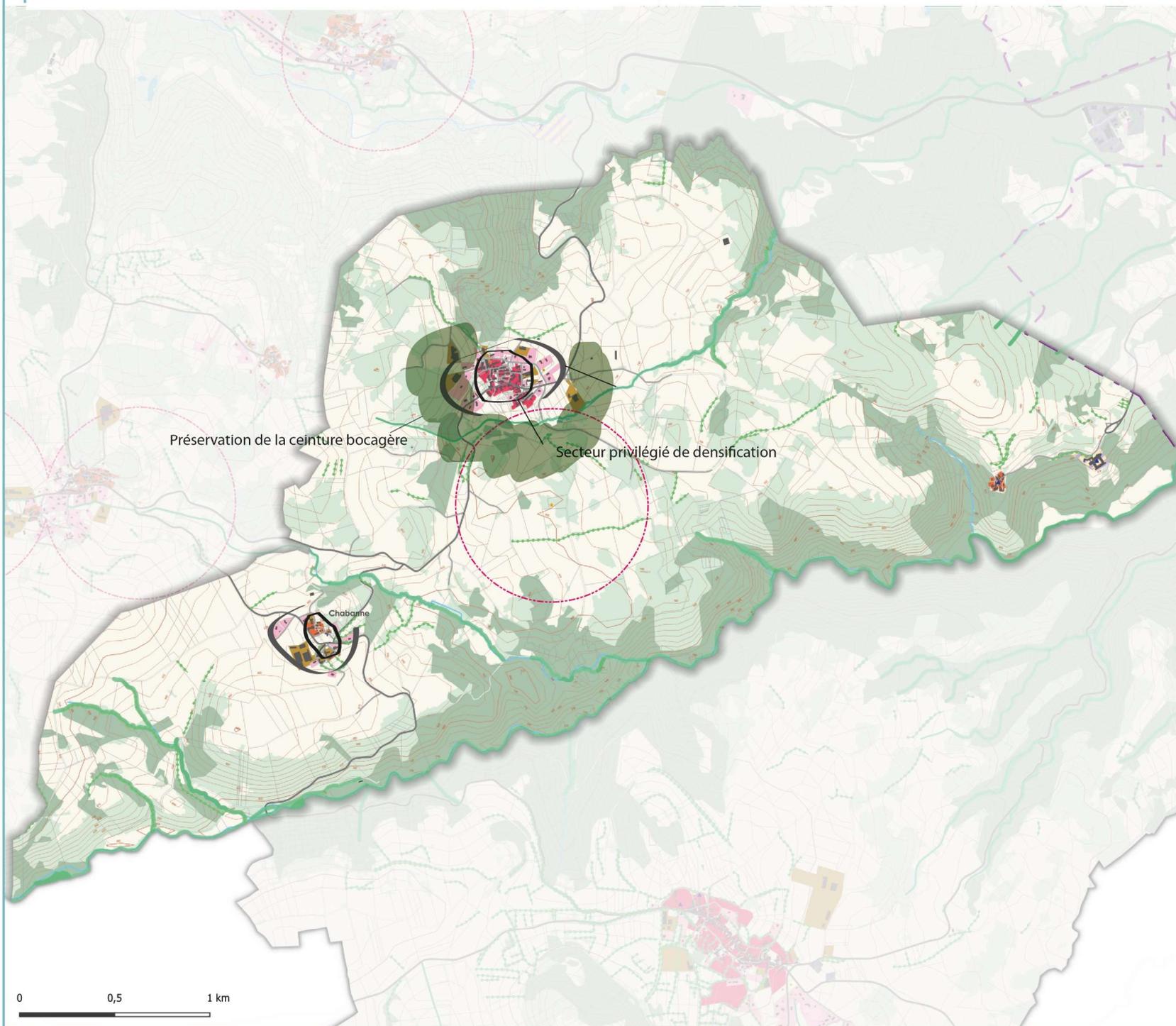
Formes
urbaines

Préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain (souvent des jardins, potagers) qui rythment et qualifient le parcours

Éléments
naturels

Importance de la préservation du réseau bocager (+ vergers + boisements) qui entoure le hameau principal car lui confère son ambiance qualitative





Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

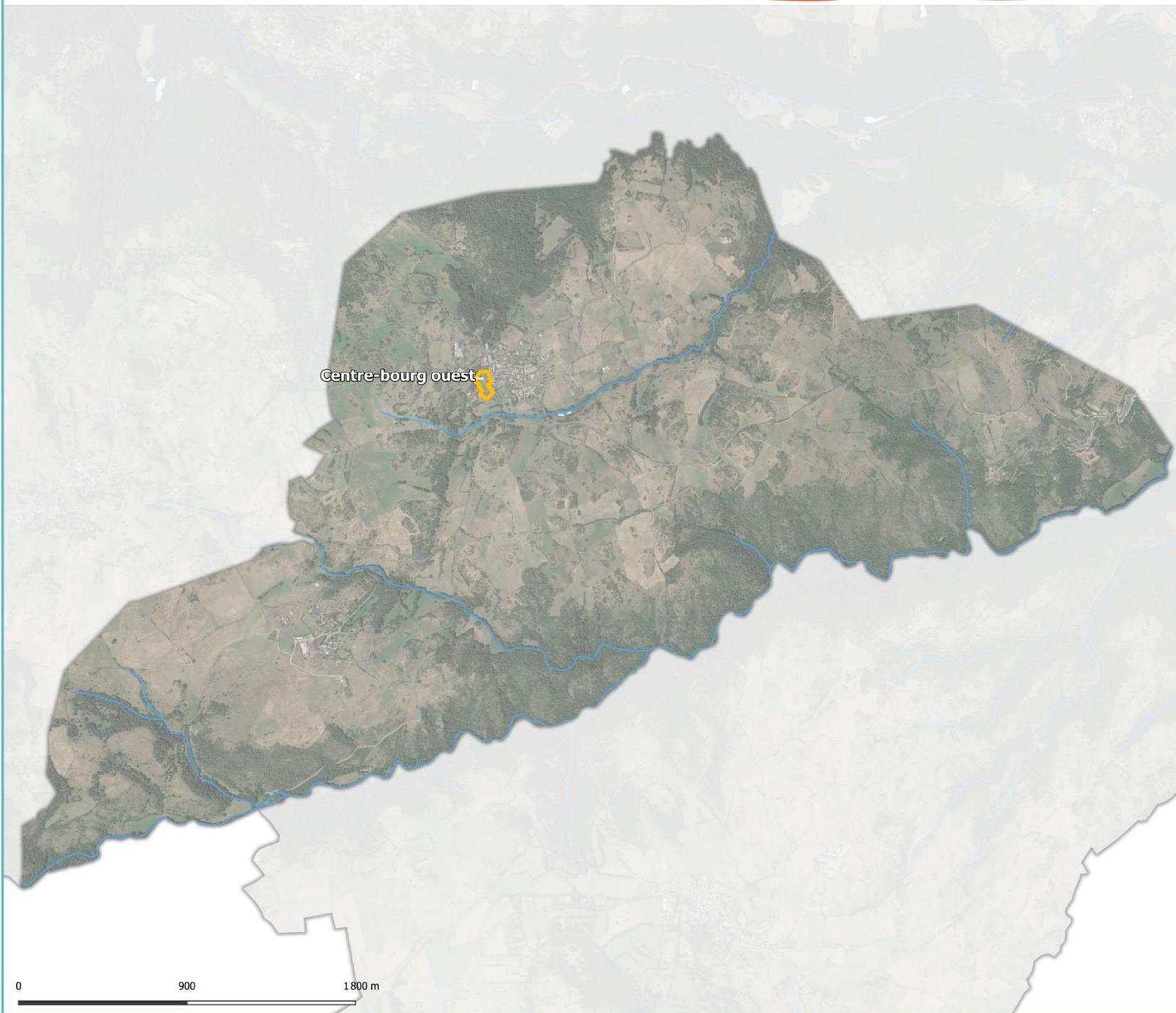
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE -

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

Cournols – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



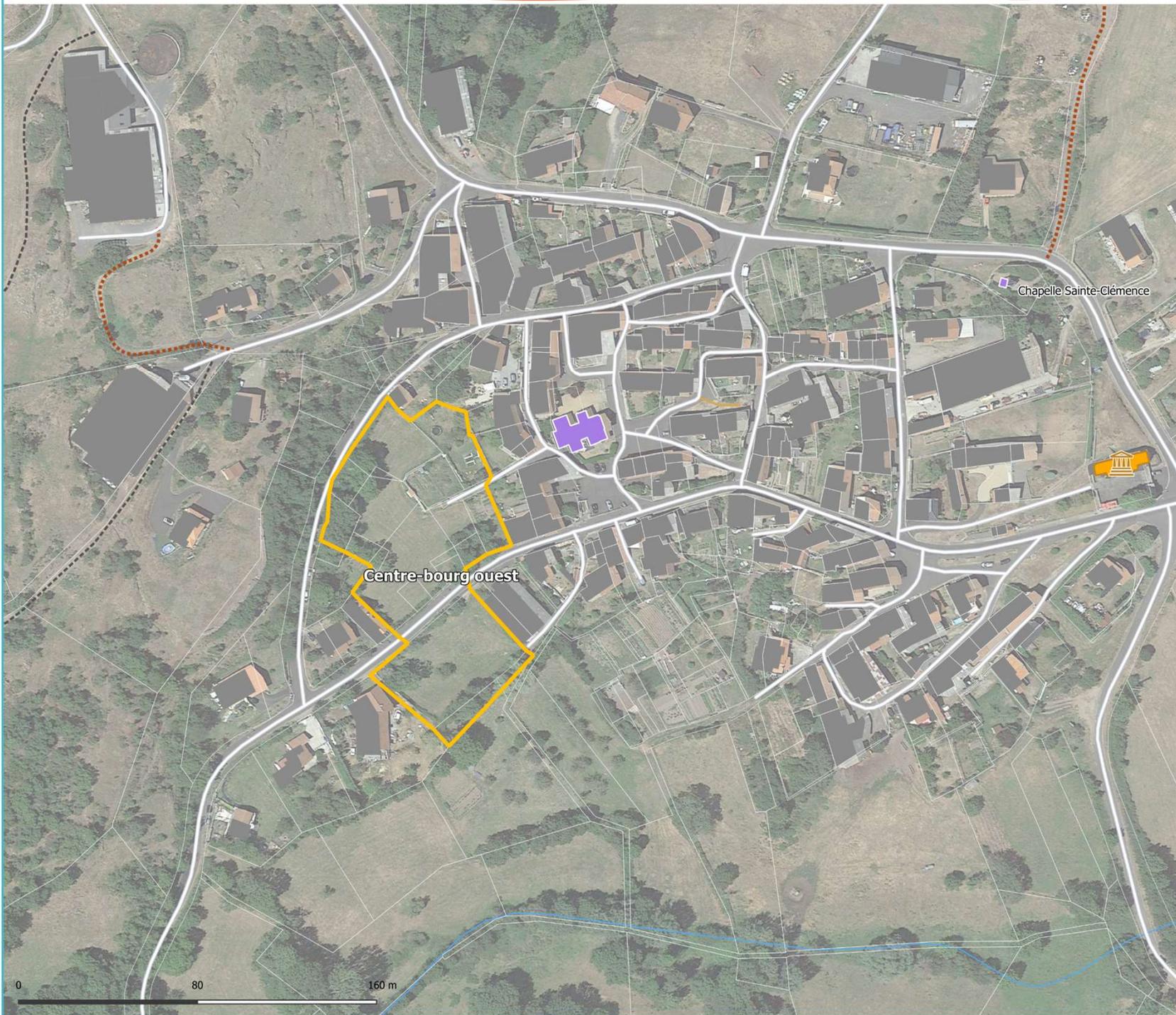
Source : IGN, Citadia,

Even DIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

 CITADIA
CONSEIL

Cournols – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

 Église

 Mairie

 Bâtiments

 Chemin

 Route à 1 chaussée

 Route empierrée

 Sentier

Chapelle Sainte-Clémence

Centre-bourg ouest

0 80 160 m

Source : IGN, Citadia,

Even EDIGEO

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

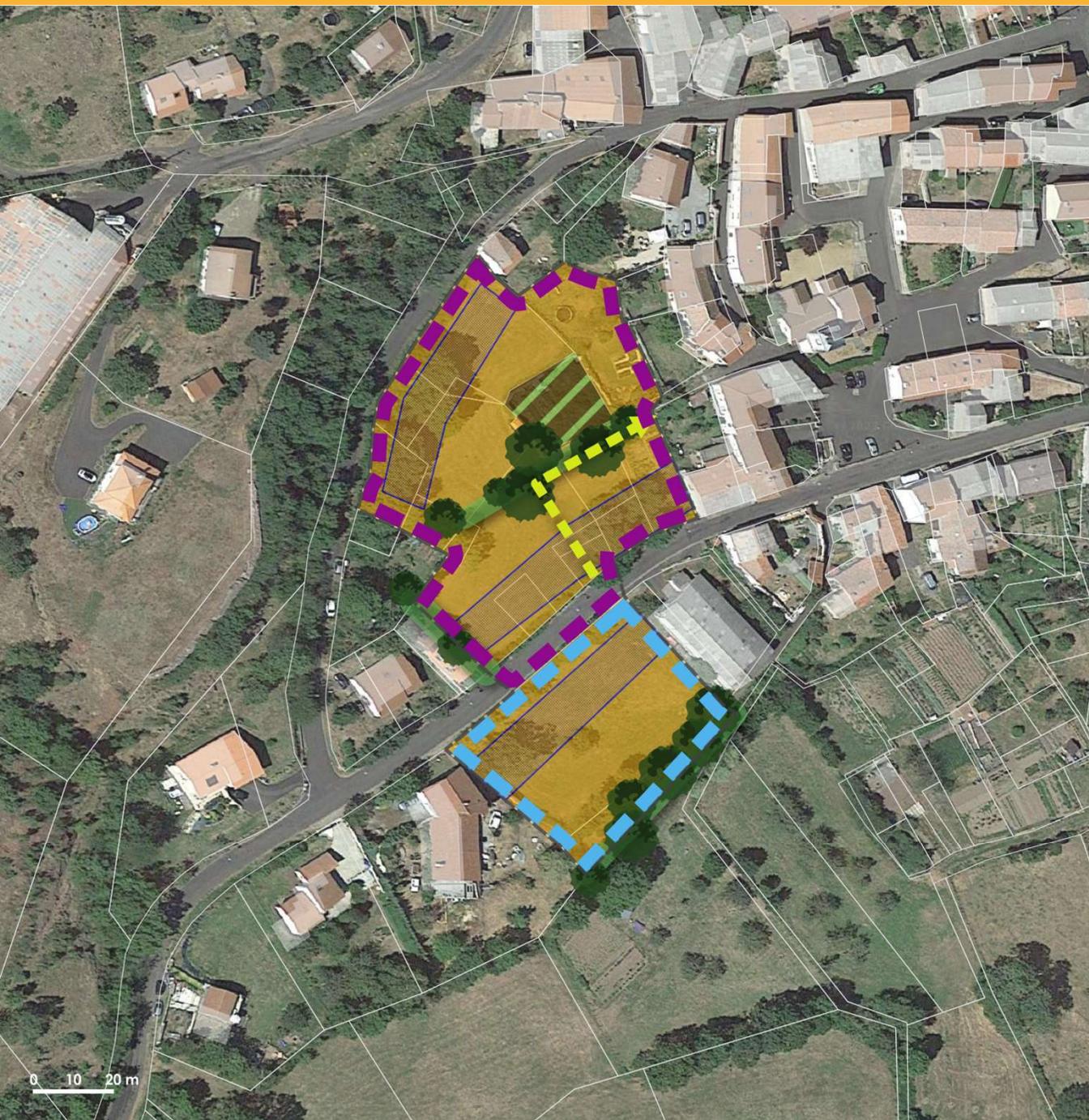
Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

OAP sectorielles // CURNOLS – Centre-bourg Ouest



CURNOLS - Centre-bourg ouest 0.81 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

 Jardins familiaux ou partagés

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Phase 1

 Phase 2

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

 Polygone d'implantation



OAP sectorielles // CURNOLS – Centre-bourg Ouest

Nombre de logements estimé :

14

Programmation :

La phase 1 de l'opération, partie Nord, est considérée comme une extension du bourg. A ce titre, l'aménagement doit permettre de retrouver, en limite d'espace public, les caractéristiques de morphologie urbaine du bourg de Cournols : continuité du front bâti, hauteurs cohérentes (R+1 imposé) et espaces publics permettant la circulation piétonne.

Ainsi, les constructions prévues en limite Nord du site seront inversées (entrée principale au niveau R+1, desserte des espaces de jardins par le RDC) et les espaces de stationnement nécessaires aux habitations seront prévus au niveau (altimétrique) de la route, via une plateforme dédiée ou en insérant le garage dans la construction.

Le clos présent sur le site sera conservé et servira d'espace collectif au village. La plantation d'une haie orientée Est-Ouest, continue du clos jusqu'en partie Ouest du site, permettra de gérer les covisibilités et l'intimité entre les habitations.

Les accès automobiles se feront directement depuis l'espace public alentour, sans création de voirie. Un cheminement piéton, traversant la partie Nord de l'opération, devra permettre de relier le centre-bourg au clos existant, puis à la partie Sud du site.

La phase 2 de l'opération, en partie Sud du site, doit permettre de constituer une extension de type faubourg, afin de rendre possible l'implantation de 4 logements alignés et formant un front bâti continu ou semi-continu et s'implantant sur des parcelles en lanières.

Une attention particulière sera portée à la sécurité des accès, notamment dans la partie Sud de l'OAP.



La Roche-Blanche

Village de coteau (*Coteaux de Limagne, Défilés de Val d'Allier*)

Constats

- Tissu ancien formé de trois noyaux principaux implanté sur les piémonts (petits) reliefs (dont le relief du plateau de Gergovie)
- Tissu pavillonnaire récent qui rend les silhouettes villageoises anciennes illisibles : fort développement qui a formé une nappe urbanisée continue

Enjeux

Limites d'urbanisation

Ne plus étendre le tissu, densifier ou urbaniser dans les « creux »

Vigilance particulière en entrée de ville ouest en direction de l'agglomération clermontoise

Formes urbaines

Vigilance sur les hauteurs des constructions des coteaux pour préserver l'arrière-plan paysager

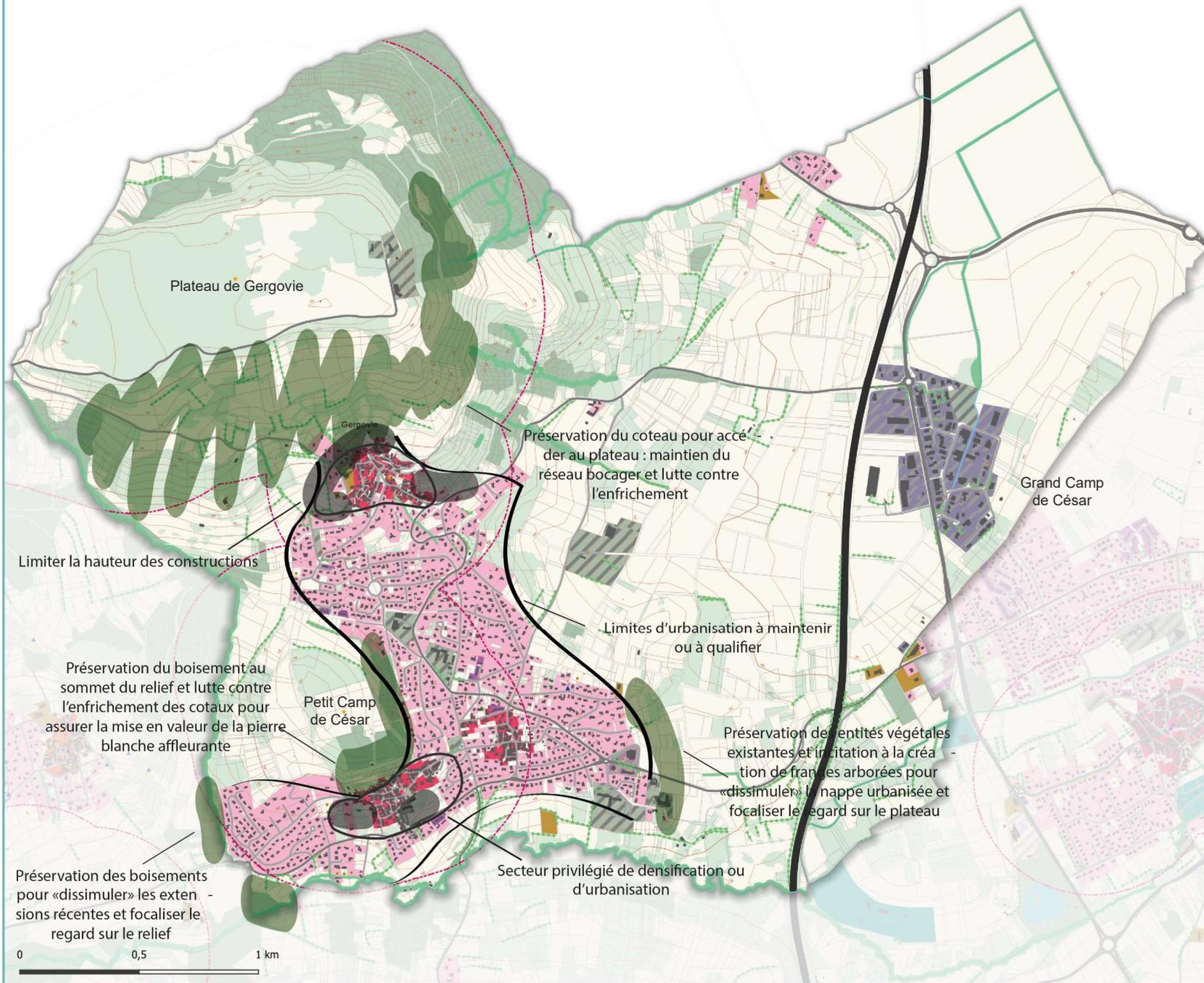
Éléments naturels

Intérêt des haies/bosquets/arbres isolés qui encadrent et matérialisent les limites du village et offrent une transition avec les espaces agricoles + incitation à les recréer/créer

Maintenir le réseau bocager du coteau du plateau de Gergovie : veiller à la toile de fond



Arrivée à La Roche-Blanche depuis l'avenue du Général de Gaulle, la



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- - - Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- ▲ Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- - - Voies ferrées

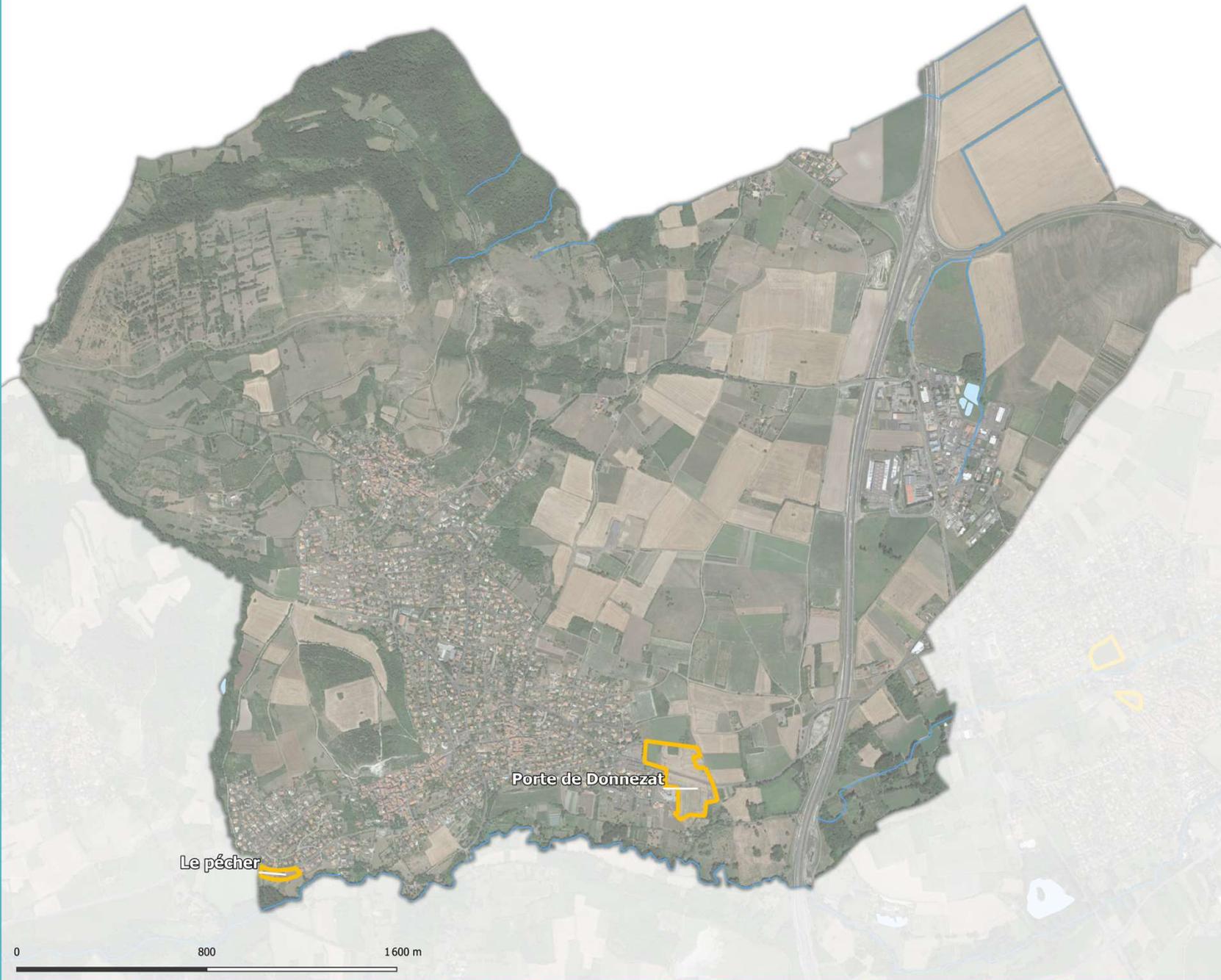
Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia

La Roche-Blanche – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



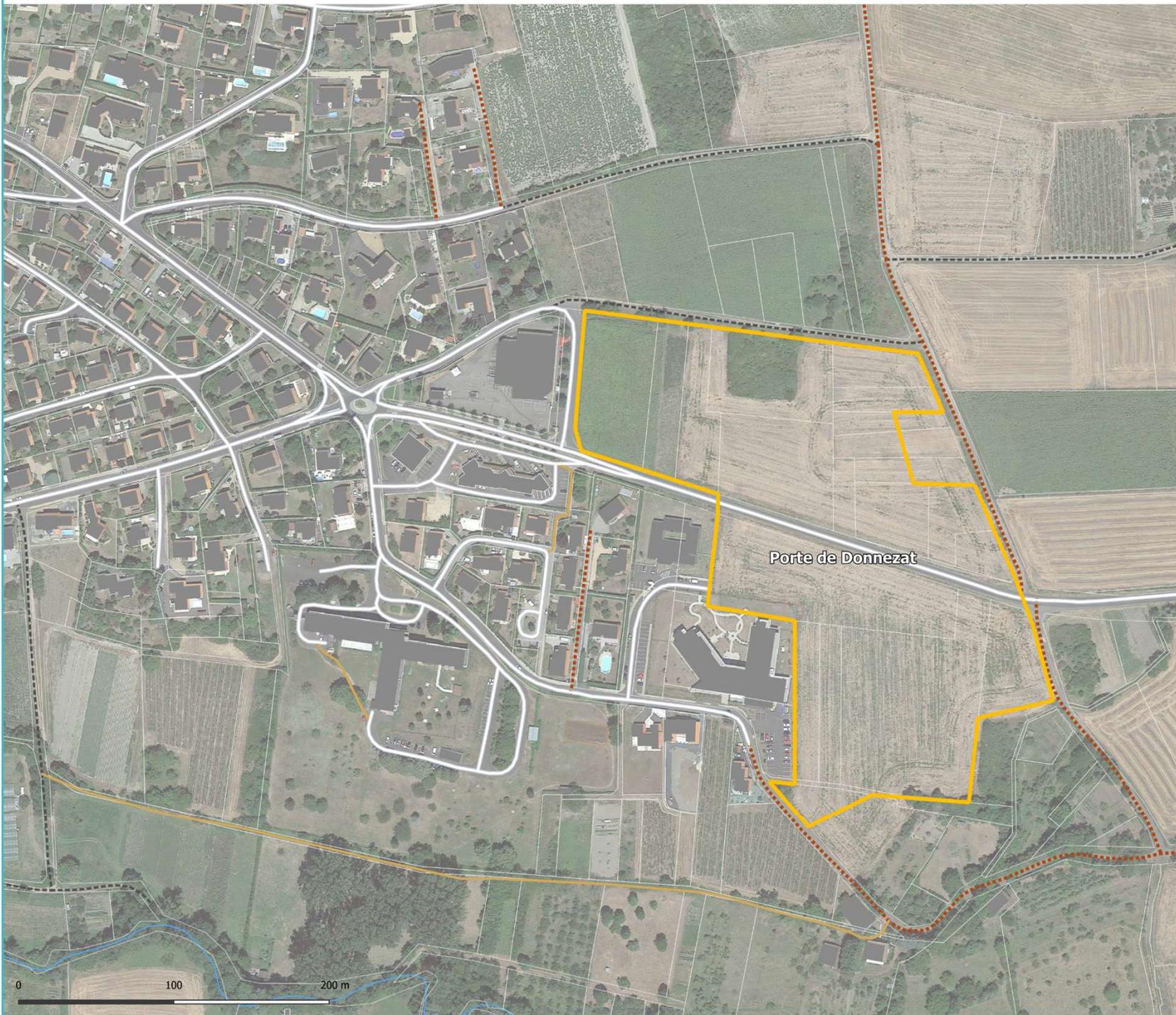
Source : IGN, Citadia,

Even EDIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

 CITADIA
CONSEIL

La Roche-Blanche – Contexte d'intégration



- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Terrains de sport
- Bâtiments
- Chemin
- Route à 1 chaussée
- Route empierrée
- Sentier

0 100 200 m

Source : IGN, Citadia,

La Roche-Blanche – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Mairie
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

Le pécher

0 100 200 m

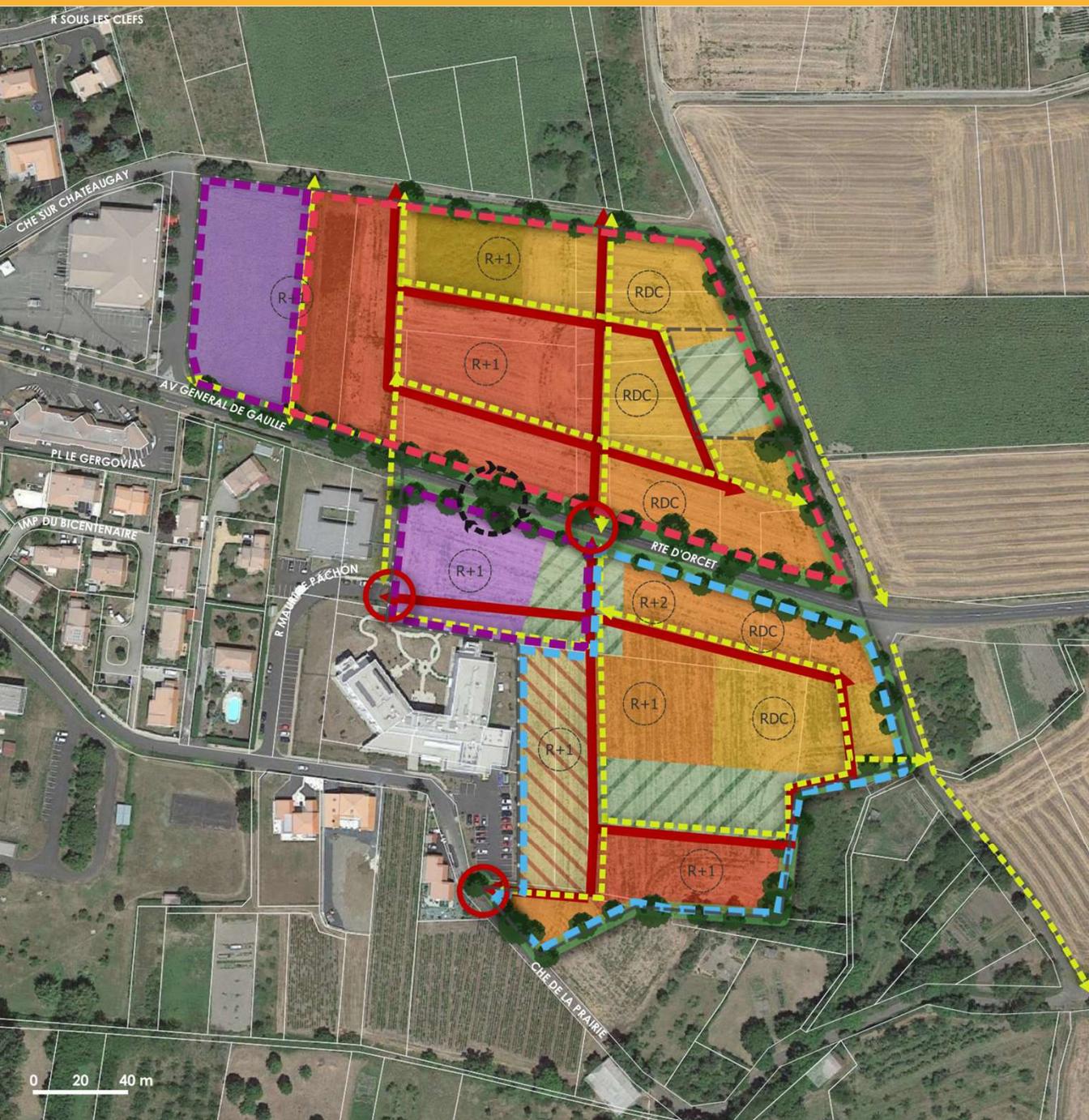
Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // LA ROCHE-BLANCHE

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Porte de Donnezat / zone 1	1
Porte de Donnezat / zone 2	1
Porte de Donnezat / zone 3	2
Le Pécher (Beauséjour)	1

OAP sectorielles // LA ROCHE-BLANCHE – Porte de Donnezat



LA ROCHE-BLANCHE - Porte de Donnezat 5.28 ha



▭ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

- Accès principal
- Carrefour ou traversée à créer ou à aménager
- ➔ Principe de desserte principale à créer
- ➔ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Ambiance végétale à préserver ou à créer
- Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
- Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3
- Hauteur du bâti
- Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)
- Habitat individuel groupé
- Habitat intermédiaire et/ou collectif
- Hébergement Senior
- Commerce et activité de service

OAP sectorielles // LA ROCHE-BLANCHE – Porte de Donnezat

Nombre de logements estimé :

115

Programmation :

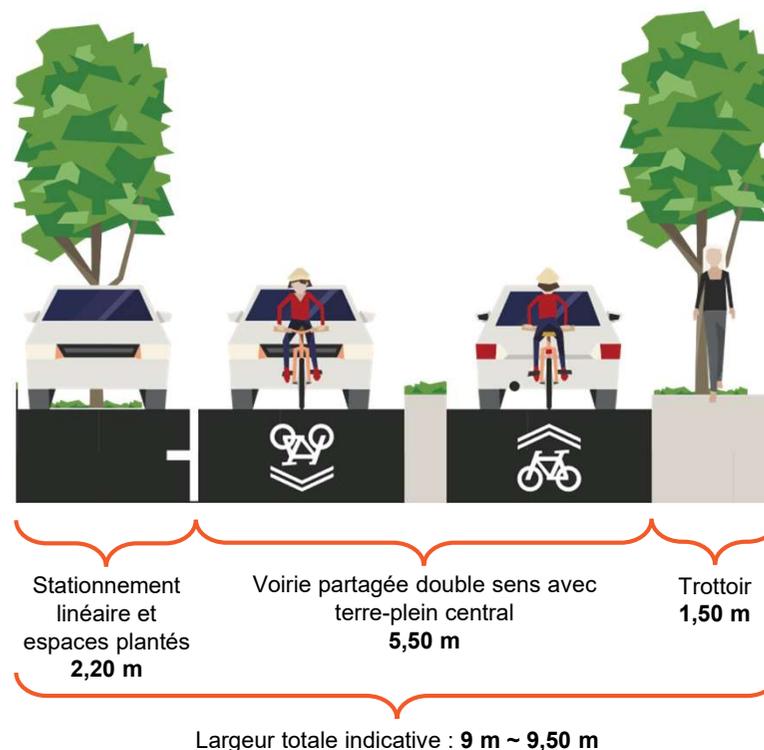
La création du nouveau quartier doit permettre de matérialiser à la fois l'entrée de ville, s'articulant autour d'espaces publics et de continuités piétonnes, de parcs publics et d'accès au milieu naturel, et la limite définitive à l'urbanisation marquée notamment par les limites Est et Sud du site (maintien du chemin agricole/randonnée, plantation de haies champêtres et phytoremédiation, retrait des constructions vis-à-vis du cheminement...).

L'OAP thématique *Lisières* traite tout particulièrement de l'intégration de ce type d'entrée de ville dans son environnement, ainsi que des dispositifs architecturaux, urbains et paysagers qui peuvent être mis en œuvre.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat afin de créer une entrée de ville de qualité le long de la route départementale et d'inscrire l'opération en continuité avec les tissus urbains existants. De plus, les aménagements doivent permettre de conserver la faune présente sur le site, grâce à une forte présence de la trame arbustive et arborée dans les espaces verts, incluant des essences fruitières et des aménagements spécifiques comme gîtes et nichoirs.

Ce quartier d'entrée de ville intégrera un pôle de santé, qui s'articulera autour des habitations existantes, des futures résidences seniors et de la maison médicale, et sera connecté aux fonctionnalités urbaines grâce aux espaces publics et aux cheminements doux.

Les aménagements le long de la route d'Orcet doivent permettre, via un traitement des espaces publics, de la voirie et la création d'un front bâti semi-continu, de créer une ambiance d'entrée de ville, sécuriser les traversées piétonnes et contribuer à diminuer la vitesse automobile. Le profil et le gabarit de la route d'Orcet dont les abords seront urbanisés devront être réalisés dans la continuité de ceux de l'avenue Général de Gaulle, à savoir un principe d'aménagement approchant le profil suivant :



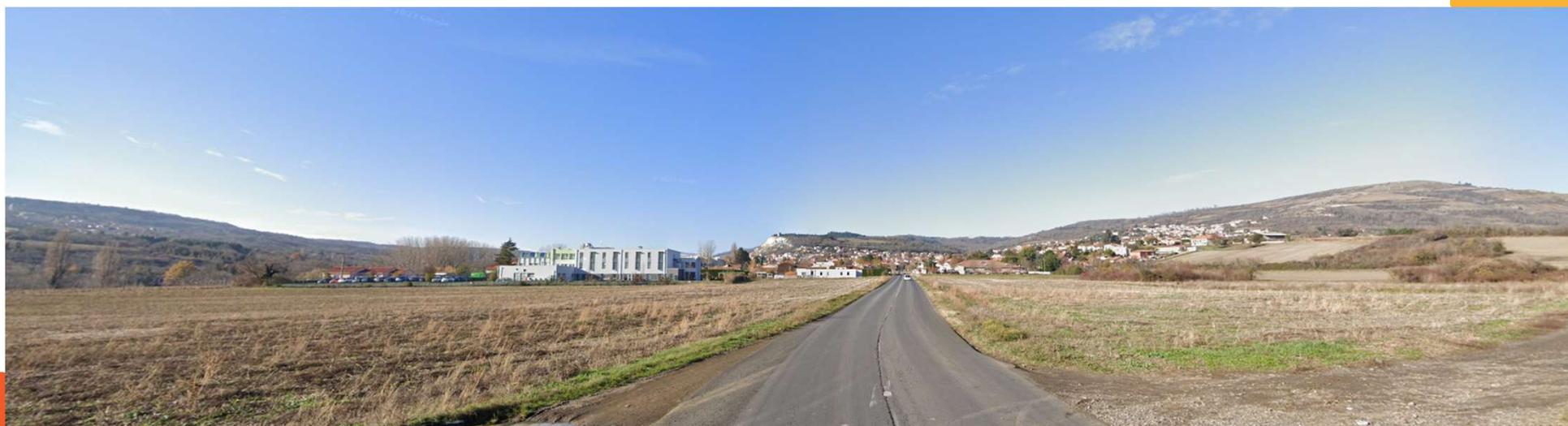
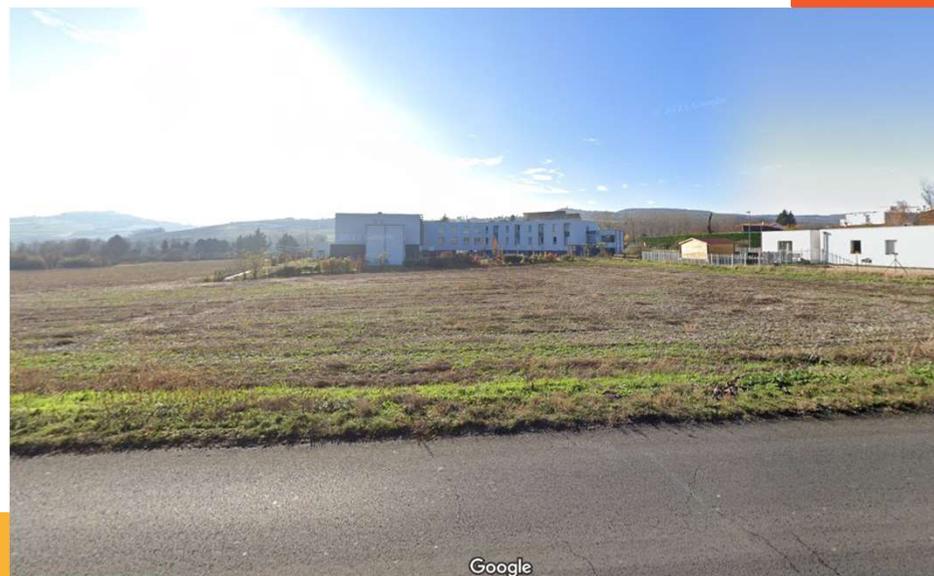
Les voiries internes créées intégreront du stationnement linéaire automobile et cycles ainsi que des plantations.

Typologies de voirie suggérées pour les principes de desserte principale à créer :

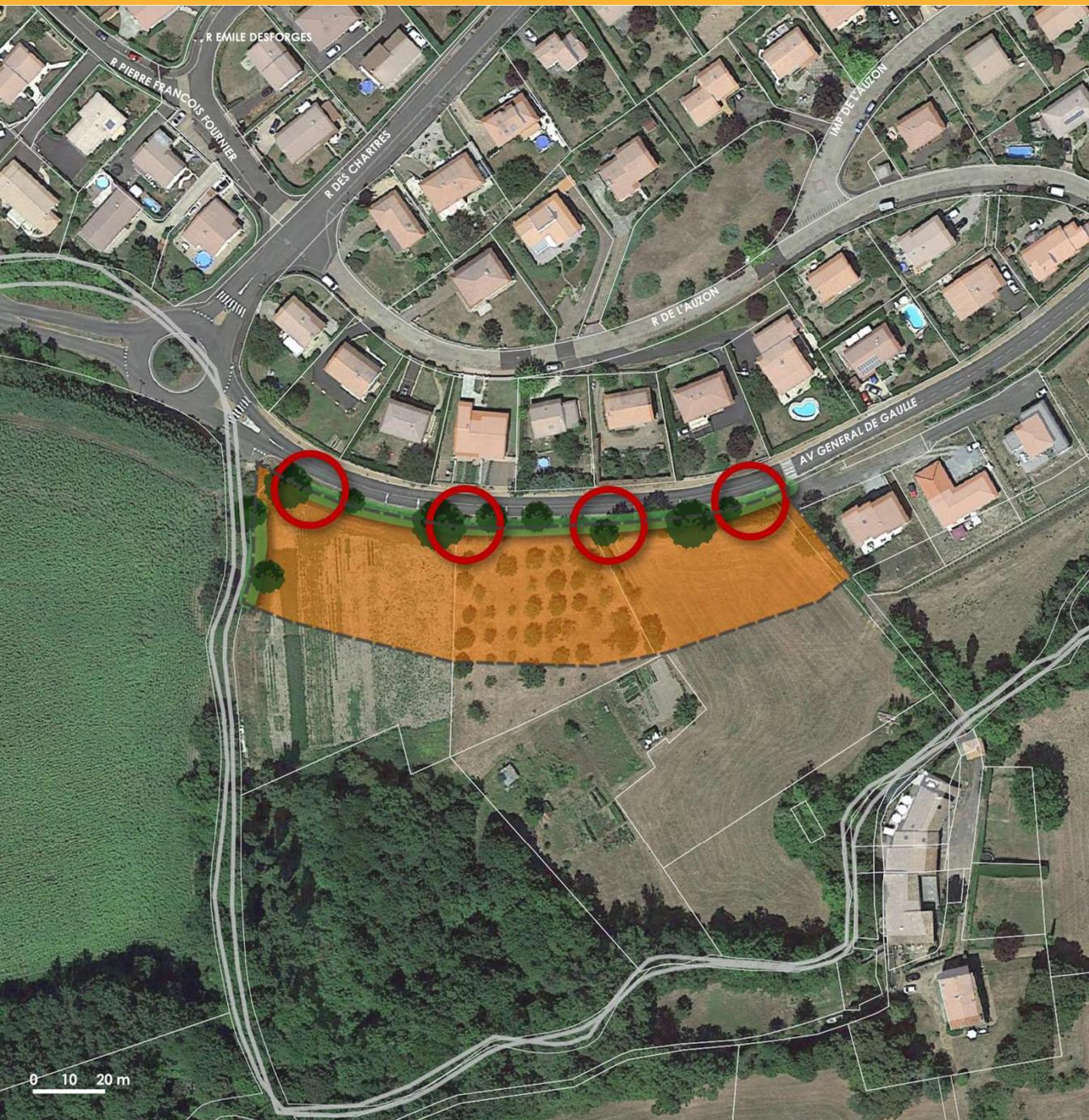


Les connexions à l'existant seront traitées avec le plus grand soin, et serviront de point d'ancrage à la desserte du quartier. Il est prévu une mixité des usages, la création du nouveau quartier devant permettre le développement de la polarité commerciale existante, un pôle médical et la création d'hébergements seniors complémentaires aux unités d'hébergement adaptées aux personnes âgées existantes à proximité du site.

OAP sectorielles // LA ROCHE-BLANCHE – Porte de Donnezat



OAP sectorielles // LA ROCHE-BLANCHE – Le Pécher (Beauséjour)



LA ROCHE BLANCHE - Le pécher 0.6 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Habitat individuel groupé

Nombre de logements estimé :

12

Programmation :

Une attention particulière devra être portée à l'intégration architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat afin de créer une entrée de ville de qualité et d'inscrire l'opération en continuité avec les tissus urbains existants.



La Roche-Noire

Village balcon (*Coteaux de Limagne, Défilés de Val d'Allier*)

Constats

- Bourg ancien dense localisé au pied d'une falaise et sur un coteau à pente douce depuis l'Allier : un relief en balcons/paliers successifs
- Urbanisation récente plutôt lâche qui se localise en direction de l'agglomération clermontoise (vers le nord)
- Urbanisation récente qui s'implante également sur le plateau qui surplombe le bourg ancien

Enjeux

Limites d'urbanisation

Densifier ou urbaniser dans les « creux » du tissu pavillonnaire récent

Ne pas développer le tissu sur le coteau car changerait la silhouette de bourg

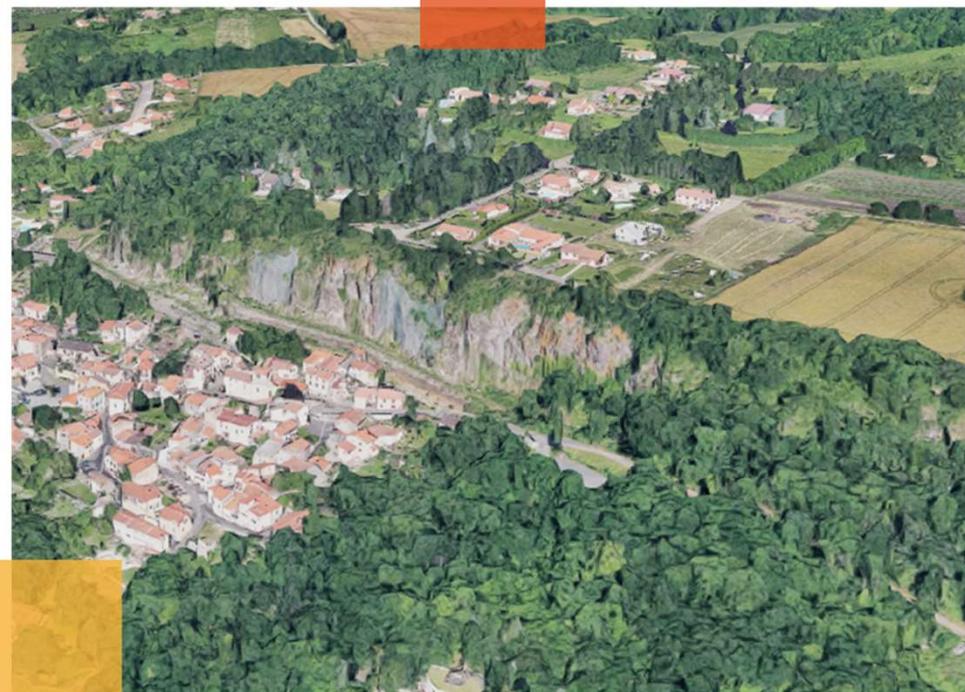
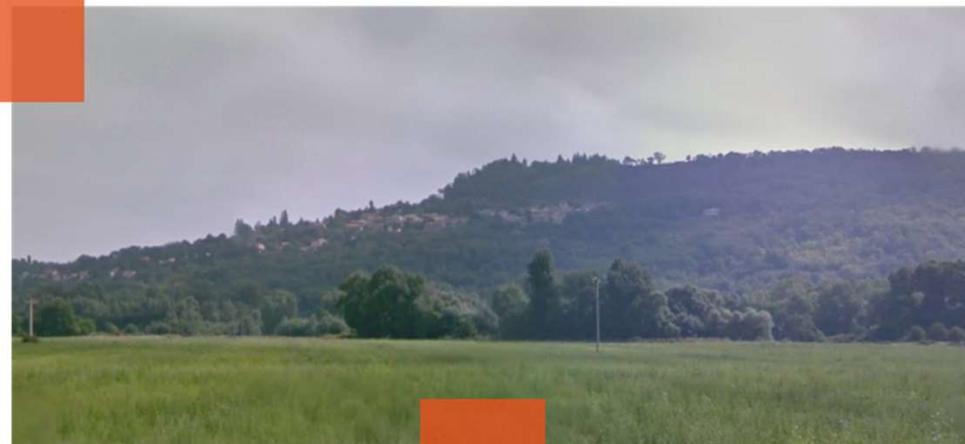
Formes urbaines

Vigilance sur les hauteurs des constructions localisées sur le plateau du centre ancien : ne pas créer de point haut qui serait perceptible depuis l'autre rive de l'Allier

En continuité du bourg ancien, veiller à créer une densité bâtie qui maintienne la notion de bourg dense

Éléments naturels

Intérêt du réseau bocager du plateau agricole pour intégrer les constructions dans un paysage plutôt plat + incitation à les recréer/créer





Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacances,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

Préservation de l'écran boisé qui encerle le centre ancien
Préservation de la ripisylve de l'Allier

Préservation et récréation du réseau bocager au sein du tissu urbanisé

Limite d'urbanisation à maintenir

Secteur privilégié de densification ou d'urbanisation car focalisé en continuité du bourg ancien : vigilance sur la densité des constructions pour maintenir la notion de bourg dense

Vigilance sur les hauteurs des constructions car surplombe le bourg ancien

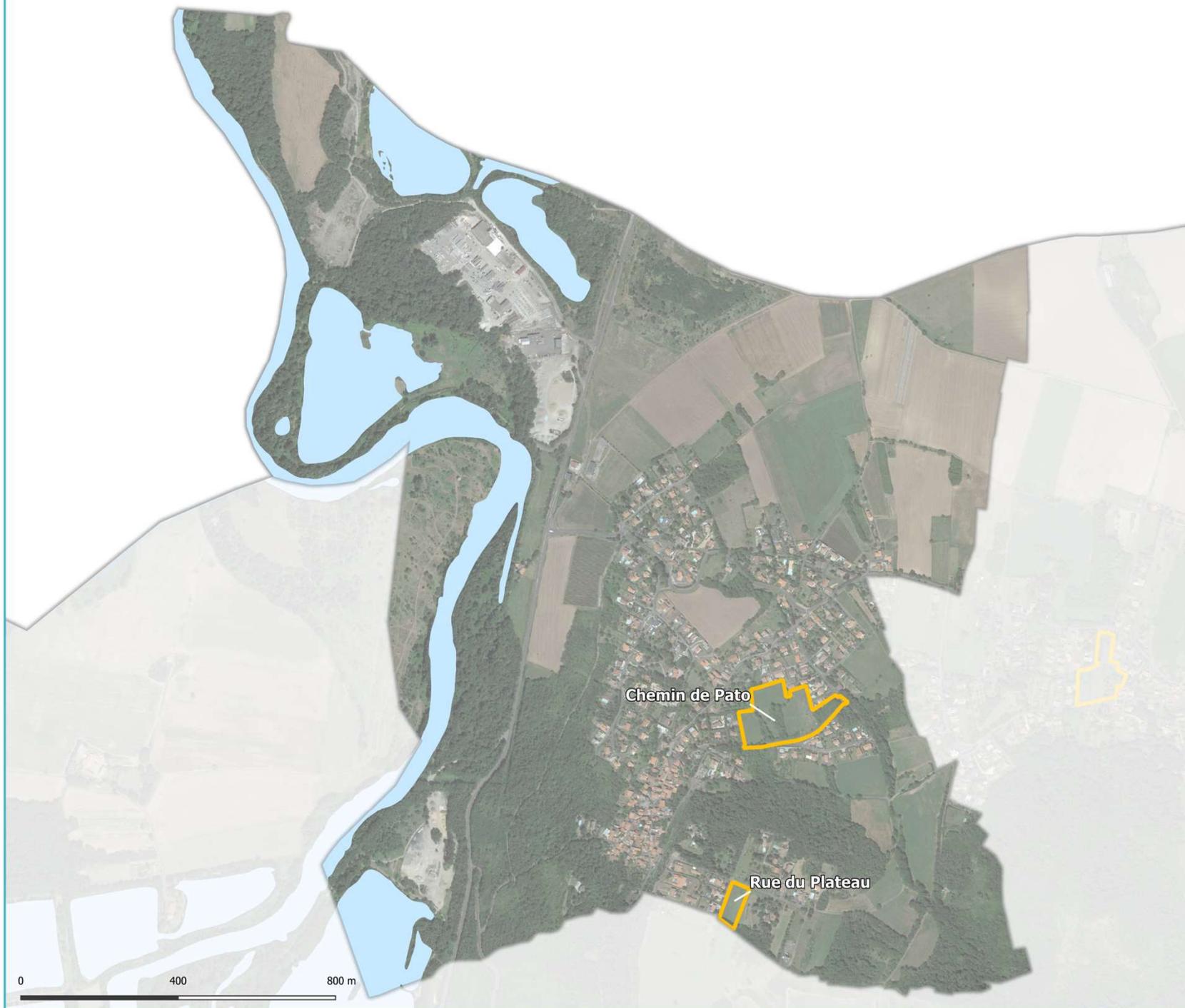
Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE -
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

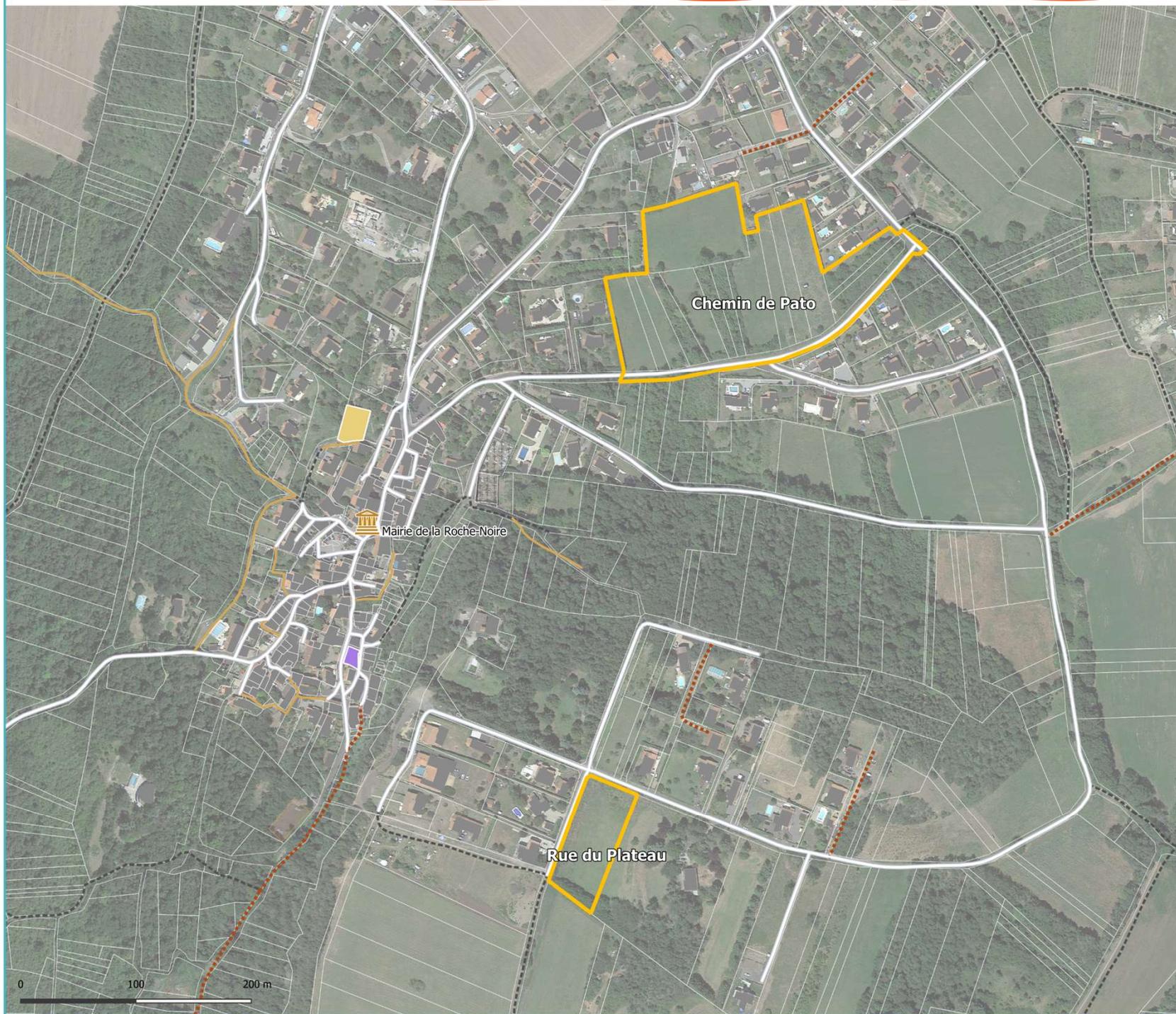
La Roche-Noire – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : IGN, Citadia,

La Roche-Noire – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Enseignement primaire
-  Mairie
-  Cimetières
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

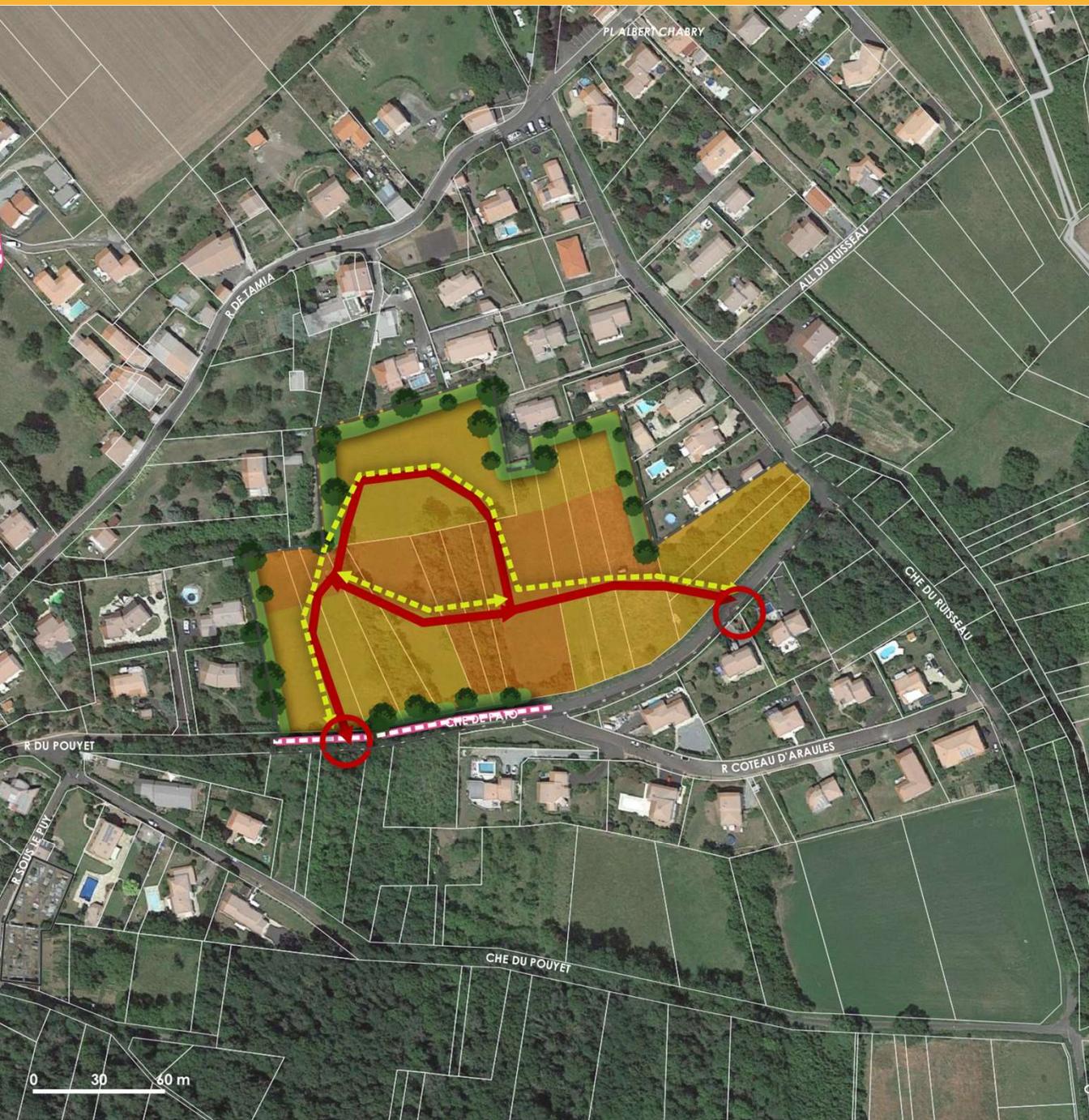
Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // LA ROCHE-NOIRE

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Chemin de Pato	0
Rue du Plateau	1

OAP sectorielles // LA ROCHE-NOIRE – Chemin de Pato



LA ROCHE NOIRE - Chemin de Pato 2.76 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Voie de desserte locale à restructurer

 Principe de desserte principale à créer

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

 Habitat individuel groupé

OAP sectorielles // LA ROCHE-NOIRE – Chemin de Pato

Nombre de logements estimé :

40

Programmation :

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la réalisation d'une trame viaire et piétonne cohérente, la qualité des espaces et parcs publics, et une variété de typologies de logements proposés.

Typologies de voirie suggérées pour les principes de desserte principale à créer :

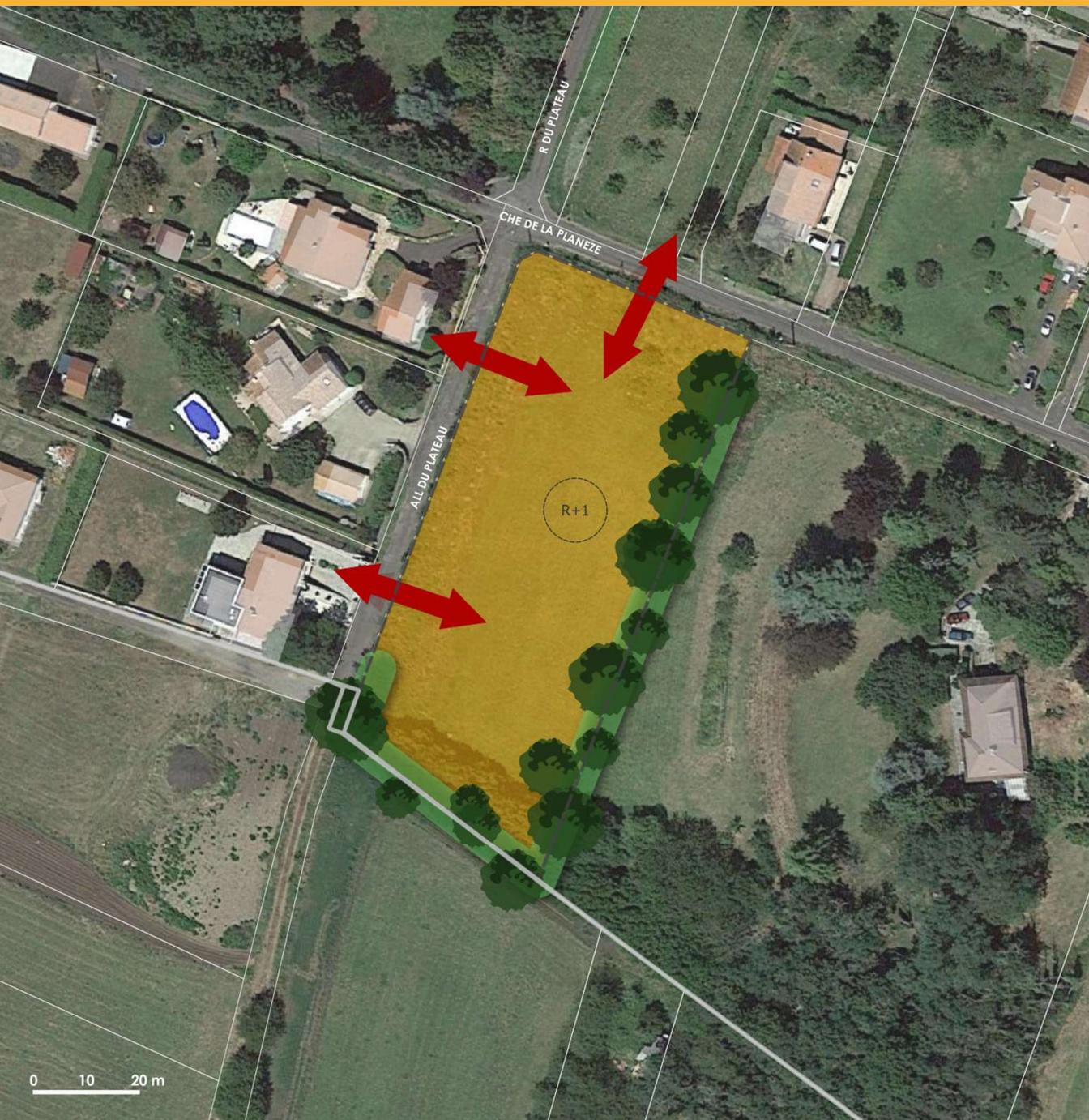
2 3

Cette opération devra notamment :

- Favoriser un accueil maîtrisé de nouveaux habitants pour répondre au défi du renouvellement démographique de la commune en assurant une mixité sociale au sein de la commune et pour préserver le niveau d'équipements et plus particulièrement l'école ;
- Optimiser le foncier restant disponible à l'intérieur du périmètre urbanisé ;
- Renforcer les liaisons internes en facilitant les liaisons entre les extensions pavillonnaires et le bourg ;
- Mettre en place un phasage dans le temps ;
- Préserver les qualités d'habitat sur la commune pour les habitants actuels et futurs ;
- Maîtriser les impacts sur l'environnement aux différentes phases de réalisation et de gestion de l'opération.



OAP sectorielles // LA ROCHE-NOIRE – Rue du Plateau



LA ROCHE NOIRE - Rue du Plateau 0.47 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Principe de desserte principale à créer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

Nombre de logements estimé :

7

Programmation :

Les alignements d'arbres situés au Sud de l'opération ainsi que les autres plantations existantes devront être préservés et restaurés si besoin.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



La Sauvetat

Village de plaine (Défilés du Val d'Allier)

Constats

- Tissu ancien dense qui s'organise autour de l'église
- Tissu pavillonnaire récent qui s'organise globalement en couronne autour du tissu ancien, avec une tendance au développement en direction et le long de la RD978 en direction de l'agglomération clermontoise
- Desserte viaire en « étoile »
- Village perçu en vue rasante
- Entrées de ville globalement qualitatives, offrant des vues sur ce « Village d'Art et d'Histoire » en alternance avec de la végétation
- La commune fait l'objet d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur l'ensemble de son périmètre.

Enjeux

Limites d'urbanisation

Maintenir une compacité en limitant le développement le long de la RD978

Formes urbaines

Vigilance sur les hauteurs des constructions : ne pas favoriser des constructions hautes qui seraient très/trop perceptibles et détourneraient le regard du fort villageois, point haut

Vigilance sur les constructions en entrée de ville : faire perdurer la notion de bourg dense + qualité

Éléments naturels

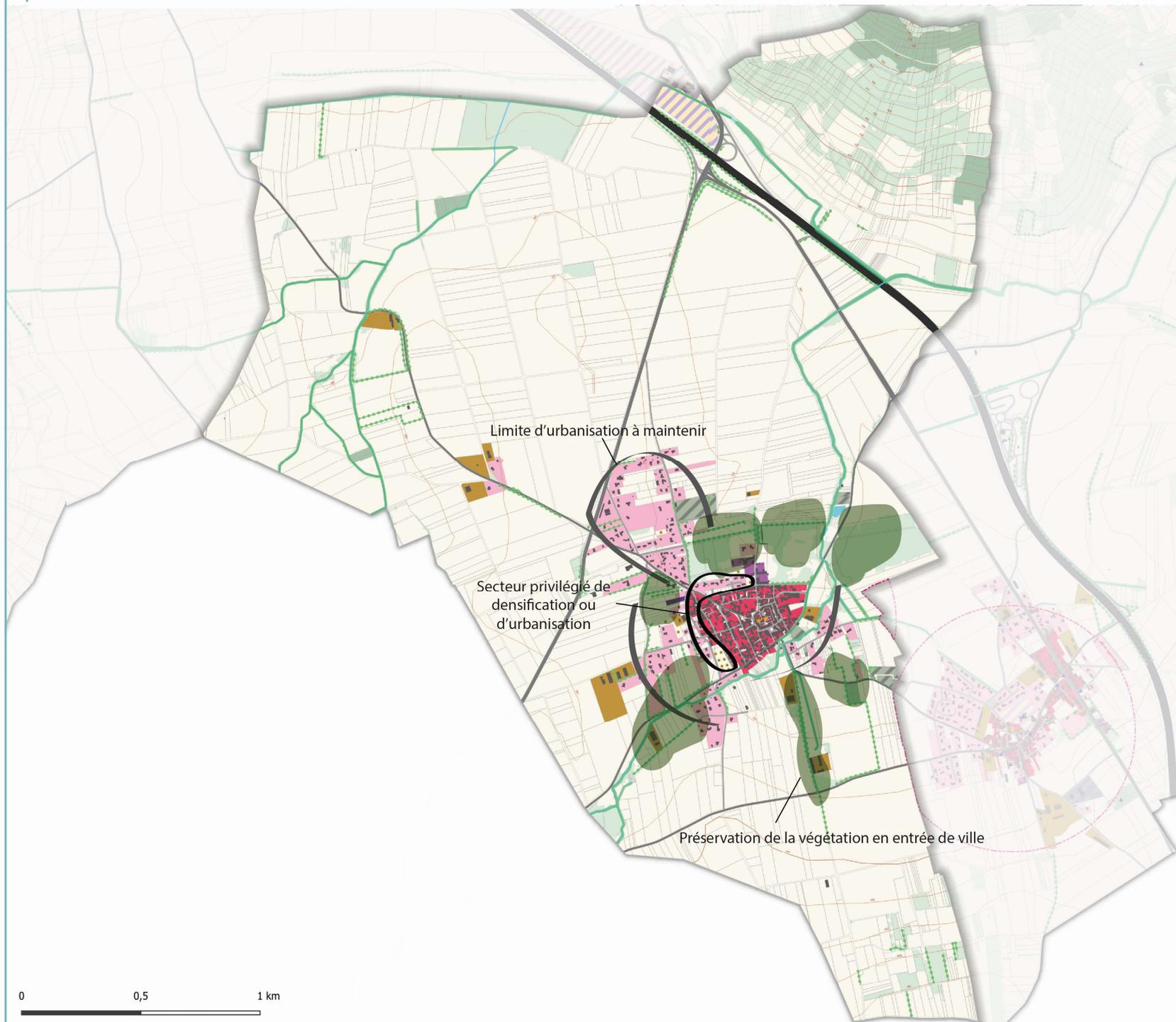
Intérêt des haies/bosquets/arbres isolés qui encadrent et matérialisent les limites du village et offrent une transition avec les espaces agricoles

Préservation de la végétation qui accompagne les axes d'entrée de ville : accompagne la découverte en créant un plan de vue supplémentaire



Entrée de ville, RD630/

Vue globale du village



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

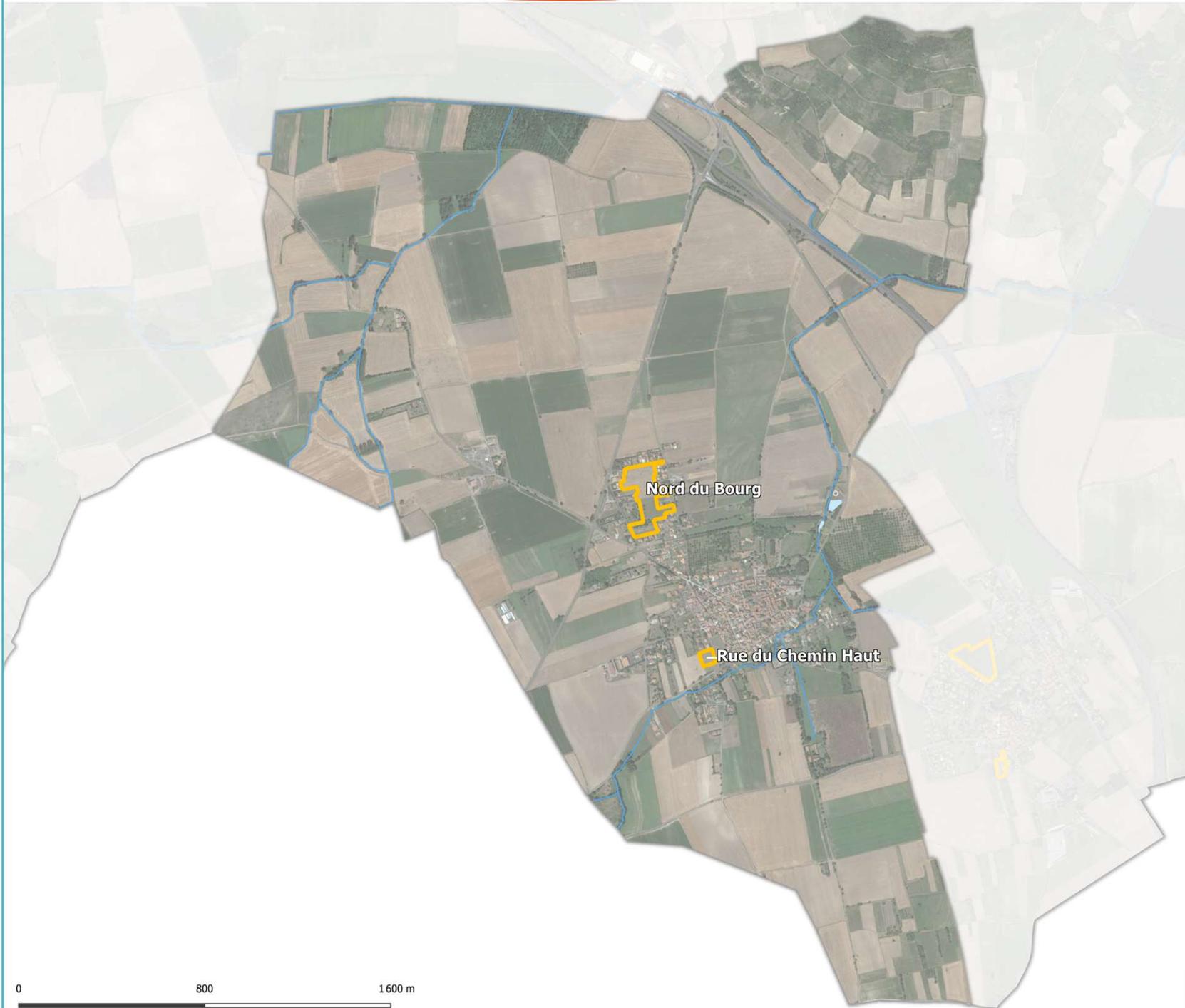
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

La Sauvetat – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



0 800 1600 m

Source : IGN, Citadia,

Even, FD/GEF
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

La Sauvetat – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Enseignement primaire
-  Mairie
-  Cimetières
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

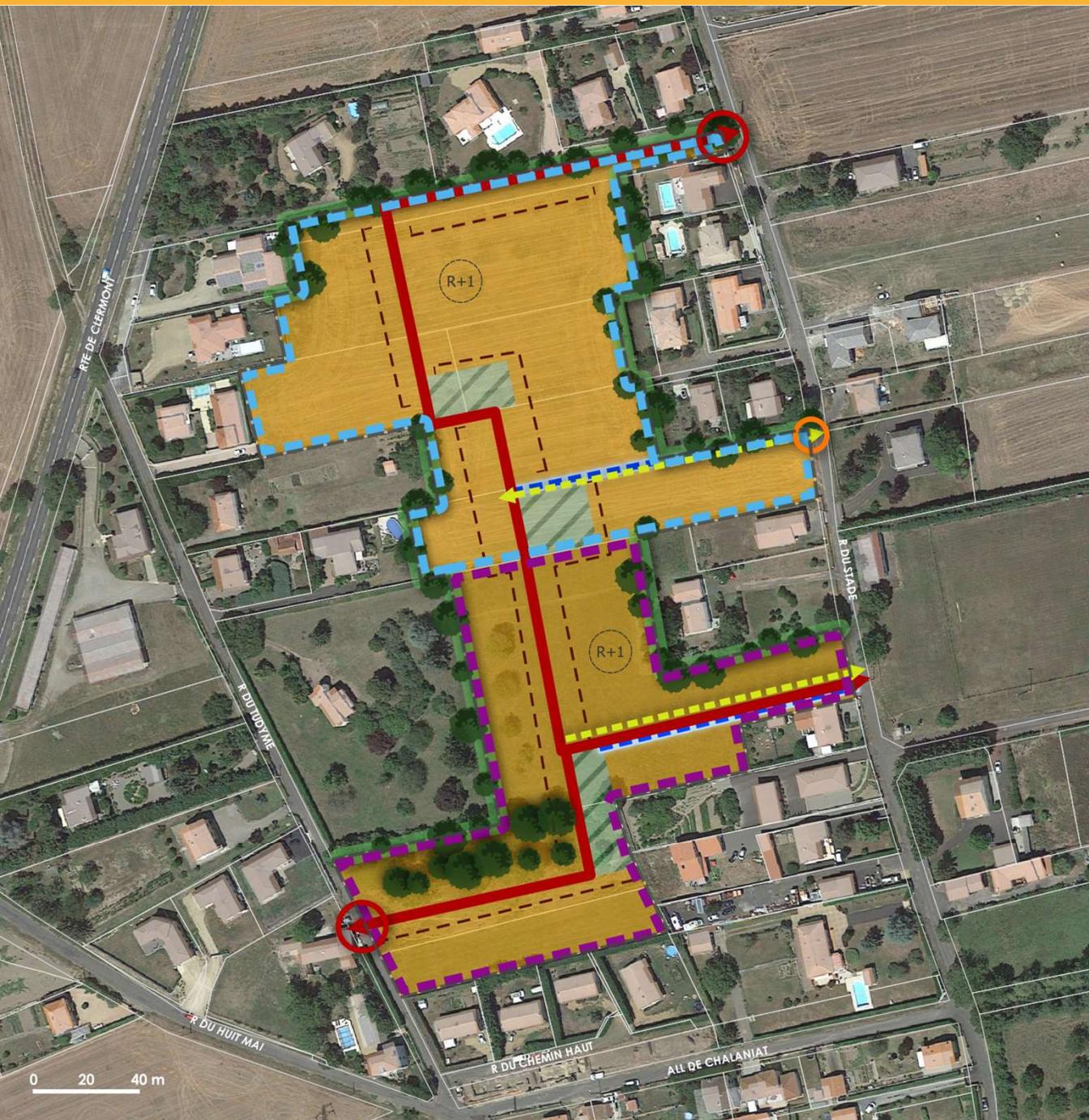
Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // LA SAUVETAT

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Nord du bourg – Phase 1	1
Nord du bourg – Phase 2	2
Rue du Chemin Haut	1

OAP sectorielles // LA SAUVETAT – Nord du Bourg



LA SAUVETAT - Nord du Bourg 3.37 ha



Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

- Accès principal
- Accès secondaire
- Principe de desserte principale à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Ambiance végétale à préserver ou à créer
- Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Phase 1
- Phase 2
- Hauteur du bâti
- Front bâti structurant
- Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

OAP sectorielles // LA SAUVETAT – Nord du Bourg

Nombre de logements estimé :

45

Programmation :

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la réalisation d'une trame viaire et piétonne cohérente, la qualité des espaces et parcs publics, et une variété de typologies de logements proposés.

Une trame végétale sera prévue le long de l'ensemble des voies et sur les placettes publiques, ainsi qu'un réseau de haies vives à l'intérieur du quartier.

La trame verte de l'opération devra servir de support à la gestion des eaux pluviales sur le site.

Un recul de 5 mètres des constructions depuis les axes existants de la rue de Tudyme et de la rue du stade devra être respecté.

Une attention particulière devra être portée à l'aménagement des accès pour en assurer la visibilité et la sécurité.

Typologies de voirie suggérées pour les principes de desserte principale à créer :



OAP sectorielles // LA SAUVETAT – Rue du Chemin Haut



LA SAUVETAT - Rue du Chemin Haut 0.35 ha



 Périmètre de l'OAP sectorielle

LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

-  Ambiance végétale à préserver ou à créer
-  Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
-  Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

L'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATÉGIQUES

-  Hauteur du bâti
-  Bande d'inconstructibilité
-  Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

OAP sectorielles // LA SAUVETAT – Rue du Chemin Haut

Nombre de logements estimé :

5

Programmation :

Une attention particulière devra être portée à l'intégration architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat ainsi que dans le cadre du grand paysage (perspectives, vues...) afin de créer une entrée de ville de qualité (éviter l'effet vitrine).

Un recul de 10 m des nouvelles constructions devra être respecté le long de la rue du chemin haut à l'Est et de l'espace agricole à l'Ouest.



Laps

Village de coteau (*Billomois Comté*)

Constats

- Village implanté au sein d'un réseau de buttes
- Deux noyaux anciens implantés au pied des buttes
- Château érigé en véritable repère au sommet d'une butte
- Tissu pavillonnaire récent qui « grignote » sur les coteaux et/ou s'installe le long de l'axe principal

Enjeux

Limites d'urbanisation

Limiter les extensions sur les coteaux, préférer l'urbanisation dans l'axe du creux du relief

Formes urbaines

Conserver une impression de densité bâtie autour des noyaux anciens

Éléments naturels

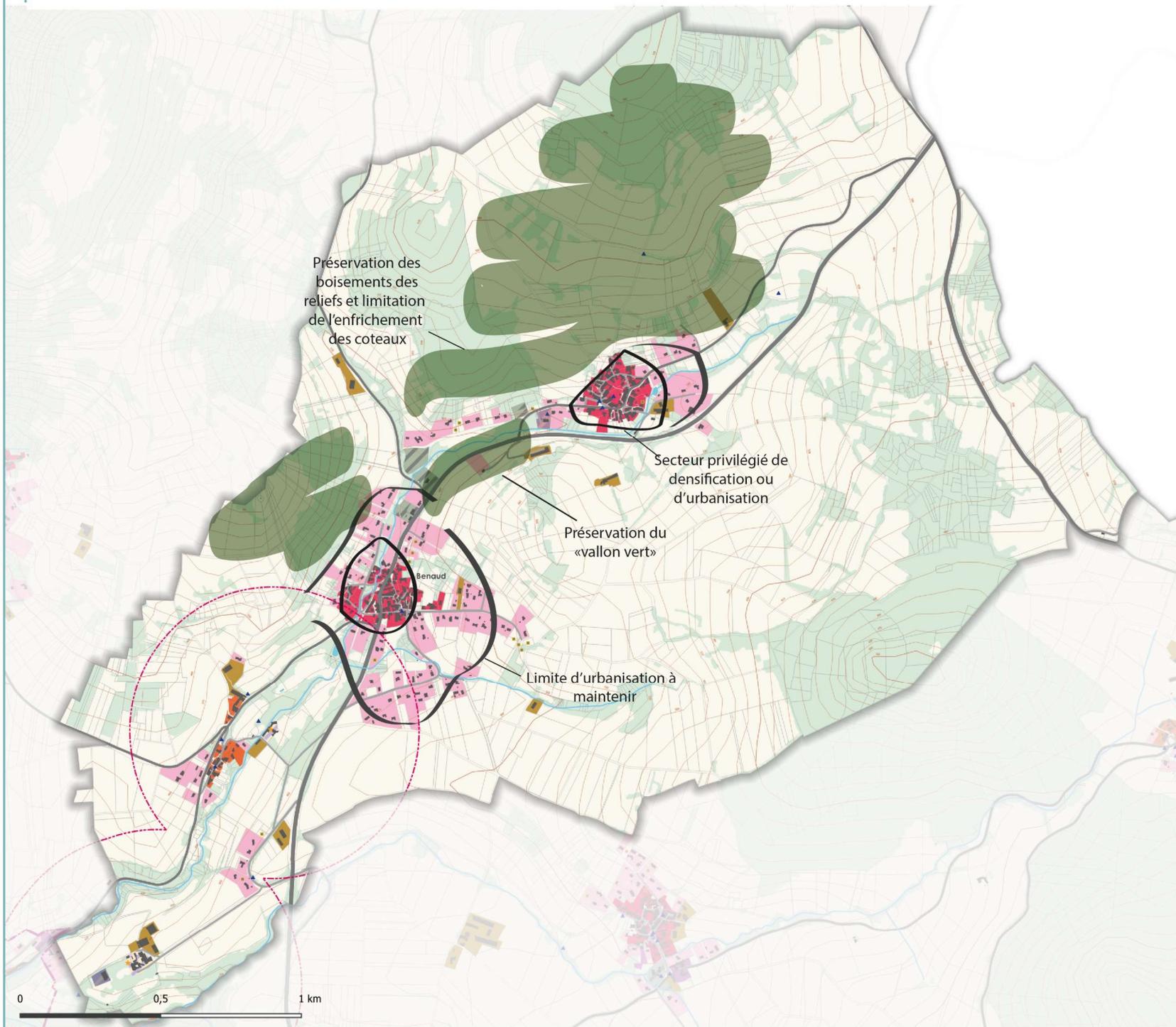
Vigilance sur l'enfrichement des coteaux : maintien des clairières et du réseau bocager (via les haies notamment)

Maintien des boisements des sommets des reliefs

Maintien du « vallon vert » le long de la RD229



Le réseau de buttes au sein duquel s'implantent les noyaux anciens



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacances...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

069-200069177-20230904DE-23-100-PJ1-DE

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023



Laps – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



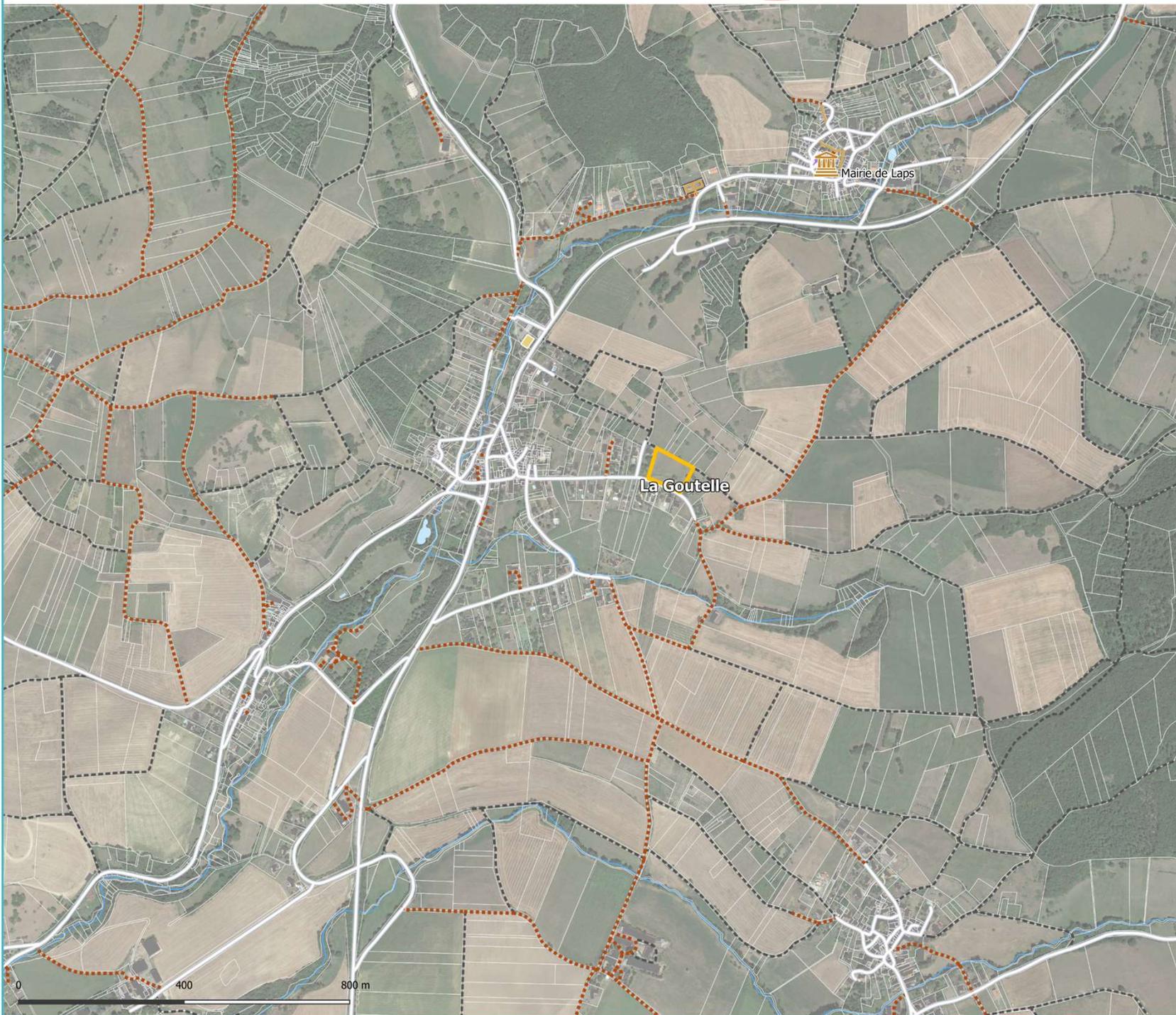
Source : IGN, Citadia,

Even DIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télérmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

 CITADIA

Laps – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

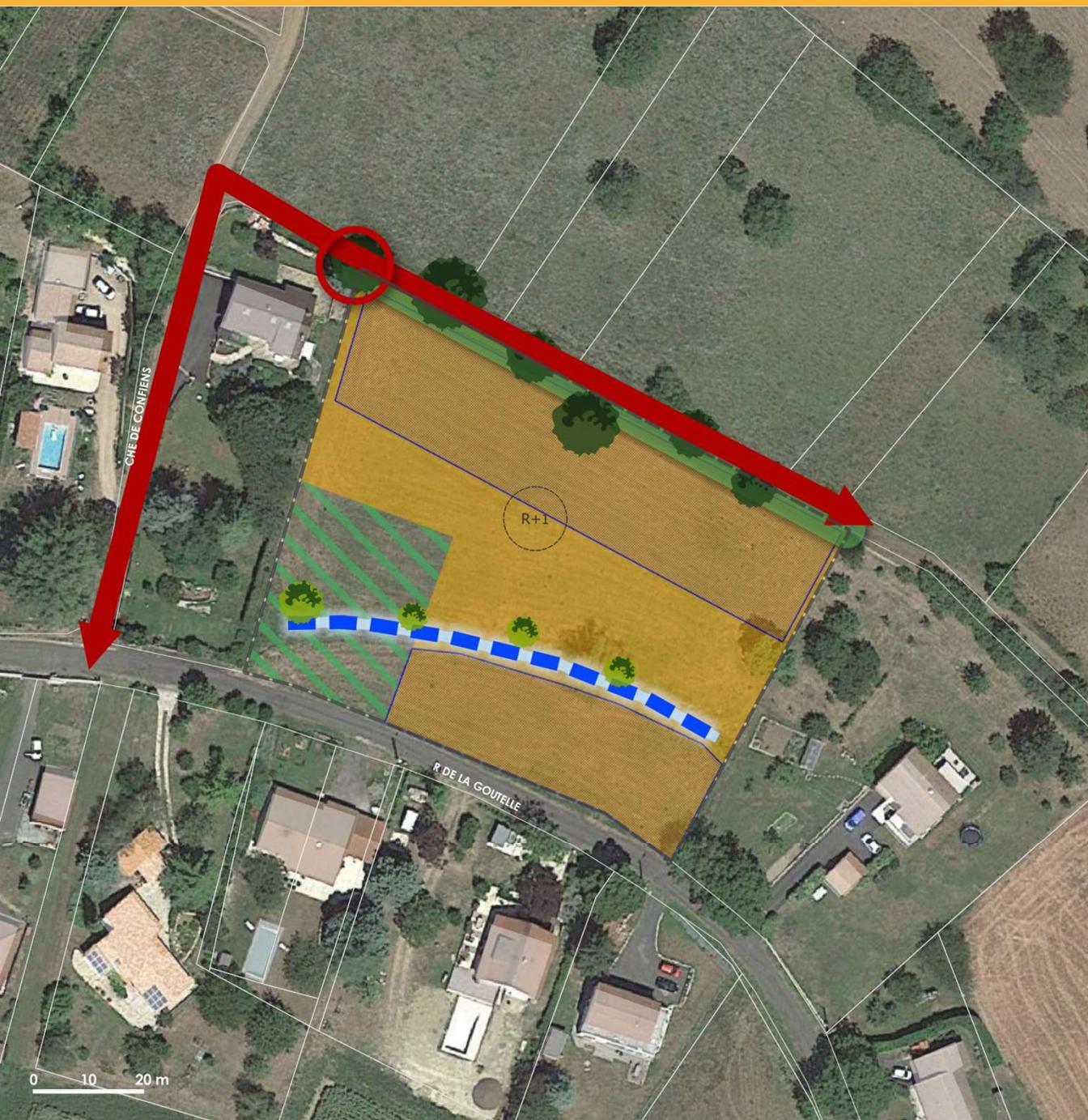
Équipement

-  Église
-  Enseignement primaire
-  Mairie
-  Cimetières
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

0 400 800 m

Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // LAPS – La Goutelle



LAPS - La Goutelle 0.65 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

○ Accès principal

➔ Principe de desserte principale à créer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

● Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

● Alignement d'arbres à préserver ou à créer

■ Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

➔ Espace vert public

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

○ Hauteur du bâti

■ Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

■ Polygone d'implantation

OAP sectorielles // LAPS – La Goutelle

Nombre de logements estimé :

8

Programmation :

L'organisation du bâti devra s'appuyer sur la topographie et les constructions existantes. Aussi, l'accès sur le chemin agricole existant permettra de desservir 6 logements en partie Nord du site, avec distribution des parcelles en lanières. Ces constructions seront implantées sur le haut du terrain, permettant le dégagement de grands espaces de jardins au Sud.

La voirie sera d'un gabarit restreint, à une seule voie, et permettra les liaisons piétonnes avec le grand paysage.

En partie basse (partie Sud), deux logements pourront s'implanter librement. L'accès sera cependant mutualisé.

La création d'un espace public planté/végétalisé en partie Sud-Ouest du site devra permettre de gérer les eaux pluviales, et constituera un espace d'agrément qualitatif. De même, la plantation d'une haie le long du ruisseau existant prolongera cet espace et permettra gérer les covisibilités et l'intimité entre les habitations.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

4



Le Crest

Village de coteau (*Pays coupés des Volcans*)

Constats

- Bourg ancien compact implanté au pied d'un relief
- Tissu récent qui s'organise en nappe de part et d'autre du bourg ancien et du relief et investit les pentes douces des coteaux
- Un relief boisé et des coteaux alternant clairières et boisements qui confèrent son ambiance rurale et naturelle au bourg

Enjeux

Limites d'urbanisation

Limiter l'étalement du village sur les pentes des coteaux pour conserver l'impression d'un bourg dense « accroché » au relief

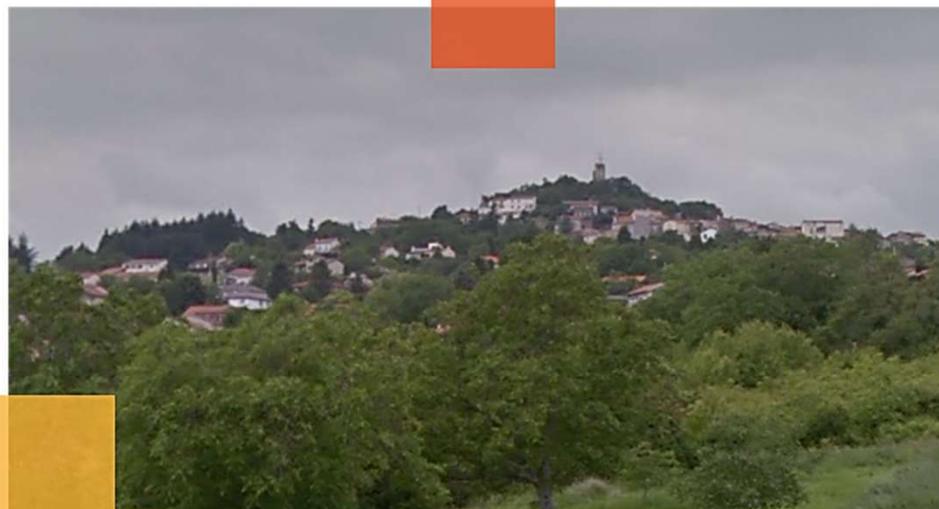
Formes urbaines

Maintien de la densité bâtie historique dans les premières bandes bâties autour du centre ancien

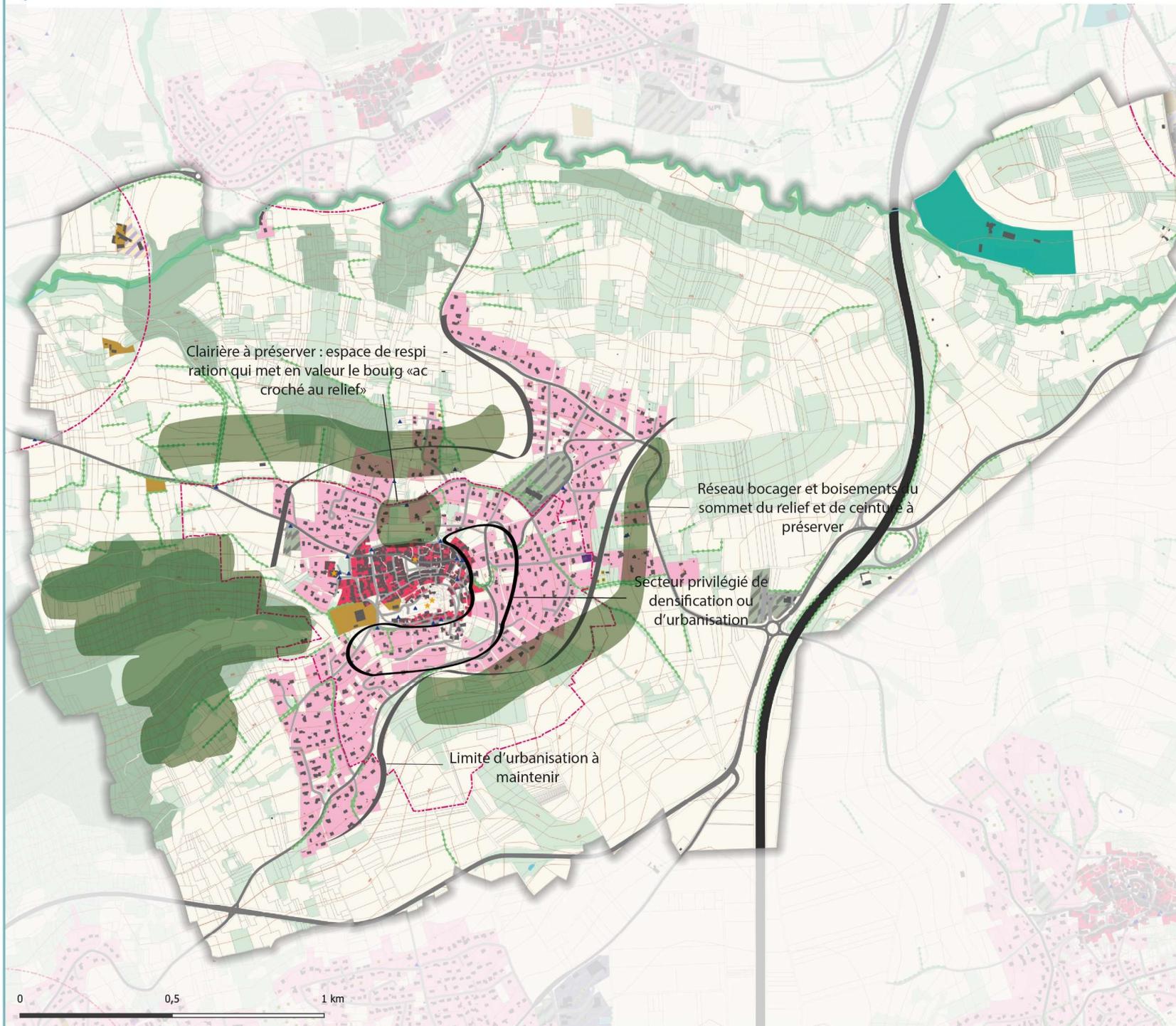
Vigilance sur les hauteurs et l'intégration dans la pente des constructions à proximité immédiate du centre-ancien

Éléments naturels

Importance de la préservation du réseau bocager et des boisements qui ceignent les espaces bâtis car assurent leur intégration paysagère (dissimulent les constructions récentes et mettent ainsi en valeur le bourg ancien)



Le bourg ancien dense accroché au relief et les extensions récentes qui



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacances,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

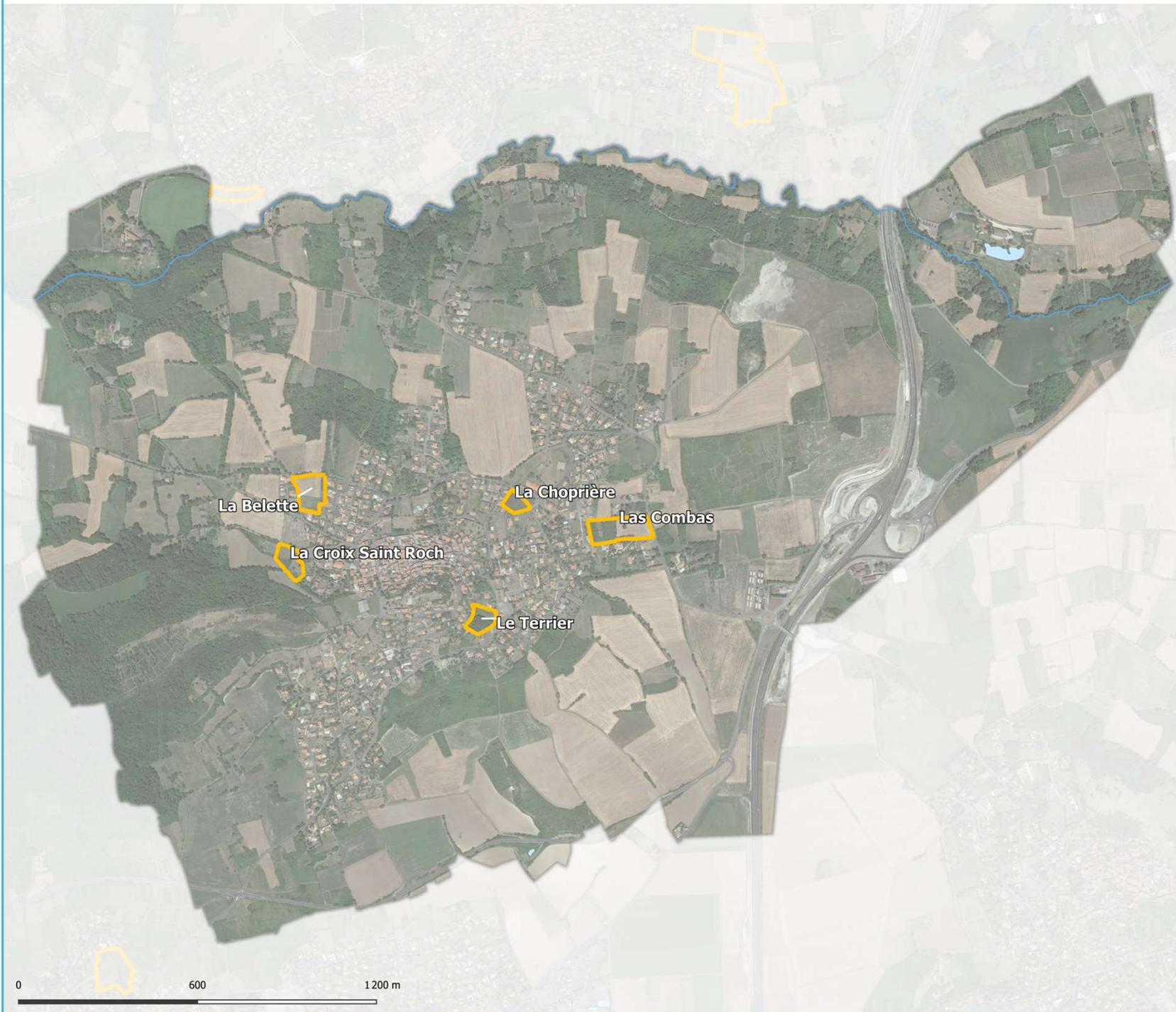
Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télérmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

Le Crest – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



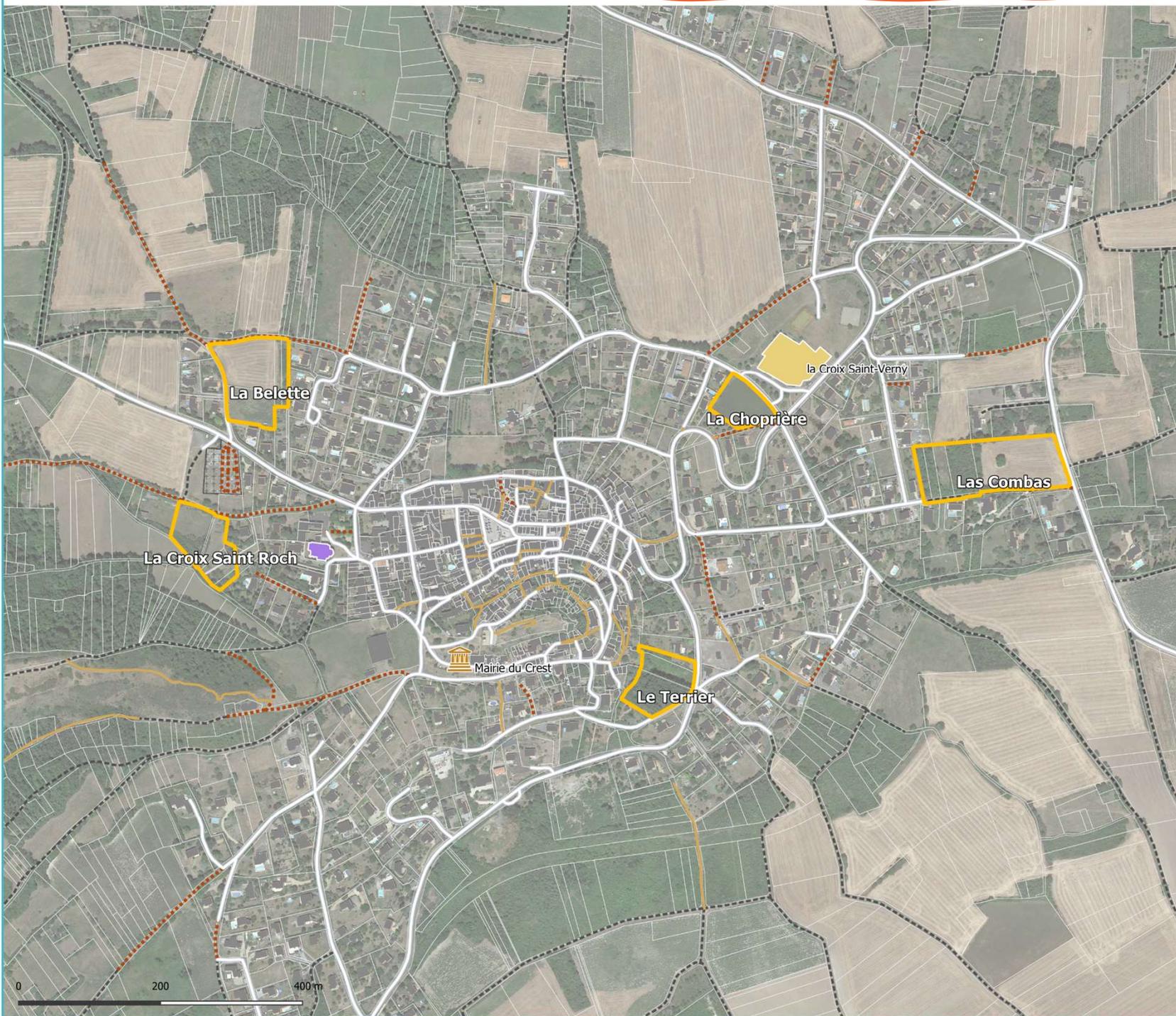
Source : IGN, Citadia,

Even DIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

 CITADIA

Le Crest – Contexte d'intégration



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

- Église
- Enseignement primaire
- Mairie
- Cimetières
- Terrains de sport
- Bâtiments
- Chemin
- Route à 1 chaussée
- Route empierrée
- Sentier

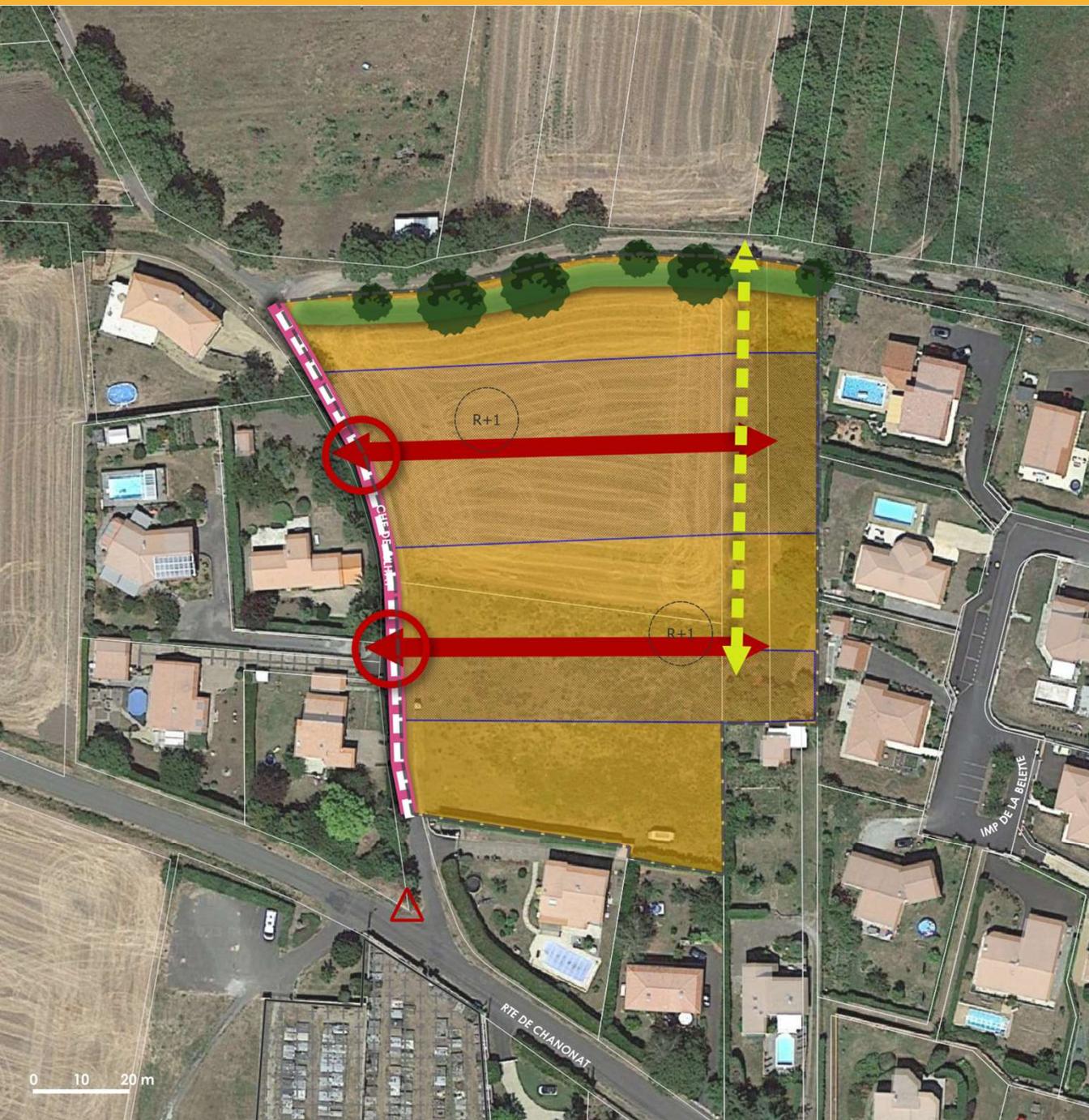
Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // LE CREST

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
La Belette	2
La Choprière	1
Le Terrier	1
La Croix Saint-Roch	2
Las Combas	2

OAP sectorielles // LE CREST – La Belette



LE CREST - La Belette 1.07 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

- Accès principal
- △ Accès à sécuriser
- ◀ Voie de desserte locale à restructurer
- ▶ Principe de desserte principale à créer
- ↔ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Hauteur du bâti
- Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)
- Polygone d'implantation

OAP sectorielles // LE CREST – La Belette

Nombre de logements estimé :

14

Programmation :

L'organisation du bâti, structuré par la trame viaire, se fera parallèlement aux courbes de niveau afin de garantir l'intégration des constructions dans la pente.

Les polygones d'implantation, différenciés de part et d'autre des voiries, permettront de ménager des espaces d'intimité et de larges jardins d'agrément tout en imposant une cohérence d'ensemble.

Des espaces de stationnement seront à créer le long des voies de desserte principales. Des poches de stationnement en entrée de site peuvent être envisagées (sans obligation). Des plantations le long des voies structureront les espaces de stationnement.

Une desserte piétonne, en site propre en partie est du site, permettra de faire le lien entre le bourg, les zones pavillonnaires et les espaces ruraux et le grand paysage. Au Nord du site, le talus existant sera maintenu et végétalisé.

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la réalisation d'une trame viaire et piétonne cohérente, la qualité des espaces et parcs publics, et une variété de typologies de logements proposés.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment en raison de la proximité avec les différents monuments historiques (Château du Crest et église de Notre-Dame-de-l'Assomption).

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // LE CREST – La Choprière



LE CREST - La Choprière 0.41 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

○ Accès principal

➔ Principe de desserte principale à créer

➡ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

● Ambiance végétale à préserver ou à créer

■ Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

○ Hauteur du bâti

■ Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

OAP sectorielles // LE CREST – La Choprière

Nombre de logements estimé :

5

Programmation :

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment en raison de la proximité avec les différents monuments historiques (Château du Crest et église de Notre-Dame-de-l'Assomption).

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

2



OAP sectorielles // LE CREST – Le Terrier



LE CREST - Le Terrier 0.64 ha



Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

Aire de stationnement à créer

Accès principal

Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

Ambiance végétale à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

Hauteur du bâti

Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

Habitat intermédiaire ou groupé

Equipement d'intérêt collectif et service public

OAP sectorielles // LE CREST – Le Terrier

Nombre de logements estimé :

9

Programmation :

L'aménagement proposé s'attachera à réaliser une opération de couture urbaine permettant de relier le bourg ancien au tissu pavillonnaire. En particulier, les transitions piétonnes et les typologies de logements devront s'intégrer à la topographie et au bâti existant. Du stationnement collectif permettra de piétoniser les accès aux logements les plus denses, prévu en fond de parcelle.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment en raison de la proximité avec les différents monuments historiques (Château du Crest et église de Notre-Dame-de-l'Assomption).

L'équipement identifié au Sud de l'opération prévoit l'implantation de jardins familiaux.



© Mond'Arverne Communauté

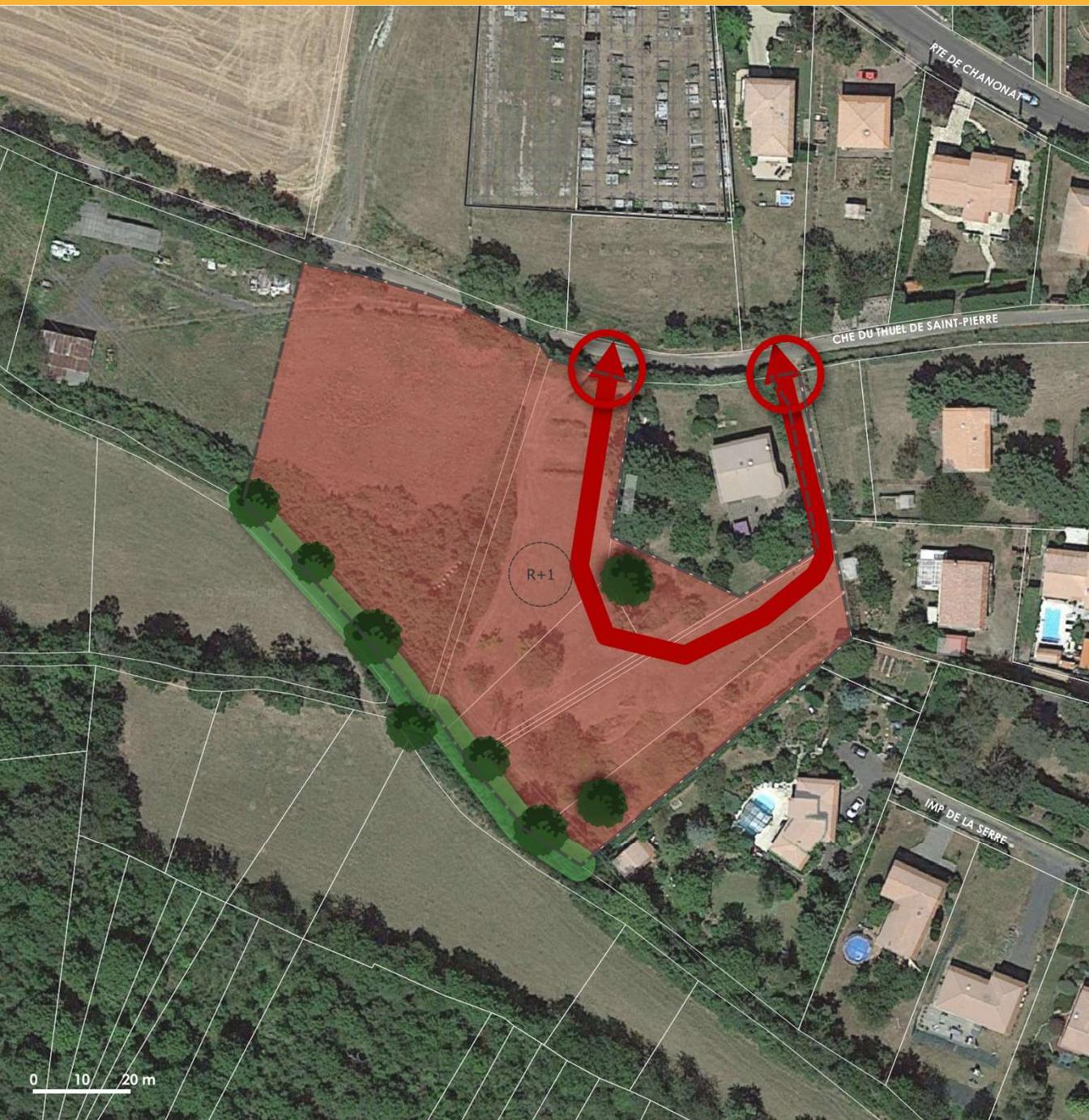


© Mond'Arverne Communauté



© Mond'Arverne Communauté

OAP sectorielles // LE CREST – La Croix-Saint-Roch



LE CREST - La Croix Saint Roch 0.8 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Principe de desserte principale à créer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat intermédiaire ou groupé



OAP sectorielles // LE CREST – La Croix-Saint-Roch

Nombre de logements estimé :

9

Programmation :

Les limites Ouest et Sud du site seront traitées comme une limite définitive à l'urbanisation. En particulier, les haies existantes devront être maintenues et renforcées.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment en raison de la proximité avec les différents monuments historiques (Château du Crest et église de Notre Dame de l'Assomption), et de la situation dans la zone Tampon du Bien UNESCO Chaîne des Puys – Faille de Limagne.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

4



OAP sectorielles // LE CREST – Las Combas



LE CREST - Las Combas 1.52 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Principe de desserte principale à créer

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat intermédiaire ou groupé

 Bassin d'orage



OAP sectorielles // LE CREST – Las Combas

Nombre de logements estimé :

21

Programmation :

Le site, positionné à flanc de coteaux et très visible depuis l'entrée du territoire, doit être particulièrement intégré dans la topographie et le paysage. Une vigilance particulière est attendue sur le maintien d'une ambiance arborée et végétalisée.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment la proximité avec les différents monuments historiques (Château du Crest et église de Notre Dame de l'Assomption).

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



Les Martres-de-Veyre

Village de vallée (Défilés du Val d'Allier)

Constats

- Bourg ancien dense qui s'organise autour d'un noyau central et le long d'un axe principal
- Tissu urbain récent qui s'est développé quasi exclusivement en longueur en suivant les axes et a considérablement étendu le bourg ancien
- Village perçu en vue rasante depuis la vallée et en vue plongeante depuis les reliefs

Enjeux

Limites d'urbanisation

Limitier le développement de l'urbanisation en longueur en suivant le tracé des axes

Formes urbaines

Densifier aux abords du bourg ancien pour accentuer la perception d'un centre bourg

Vigilance sur les hauteurs des constructions : ne pas favoriser des constructions hautes qui seraient très/trop perceptibles

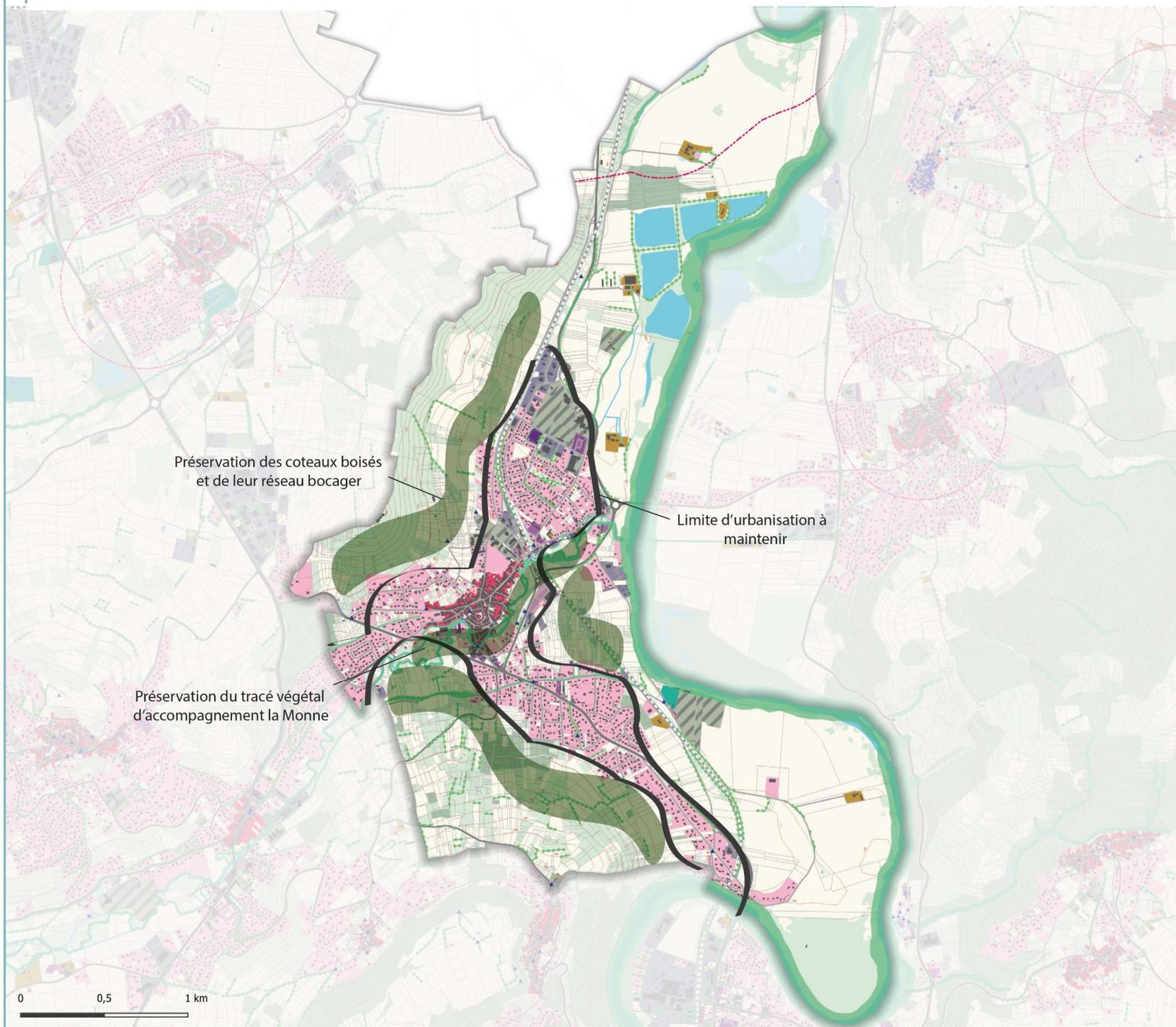
Éléments naturels

Préservation du réseau bocager et des boisements des coteaux qui encadrent l'urbanisation pour éviter davantage de mitage

Préservation des boisements d'accompagnement de la Monne en centre-ville et des potagers associés en tant qu'espaces de respiration au sein du tissu urbain



Les espaces urbanisés perçus depuis les hauteurs du Puy de Tobize /
Les potagers associés au tracé de la Monne



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

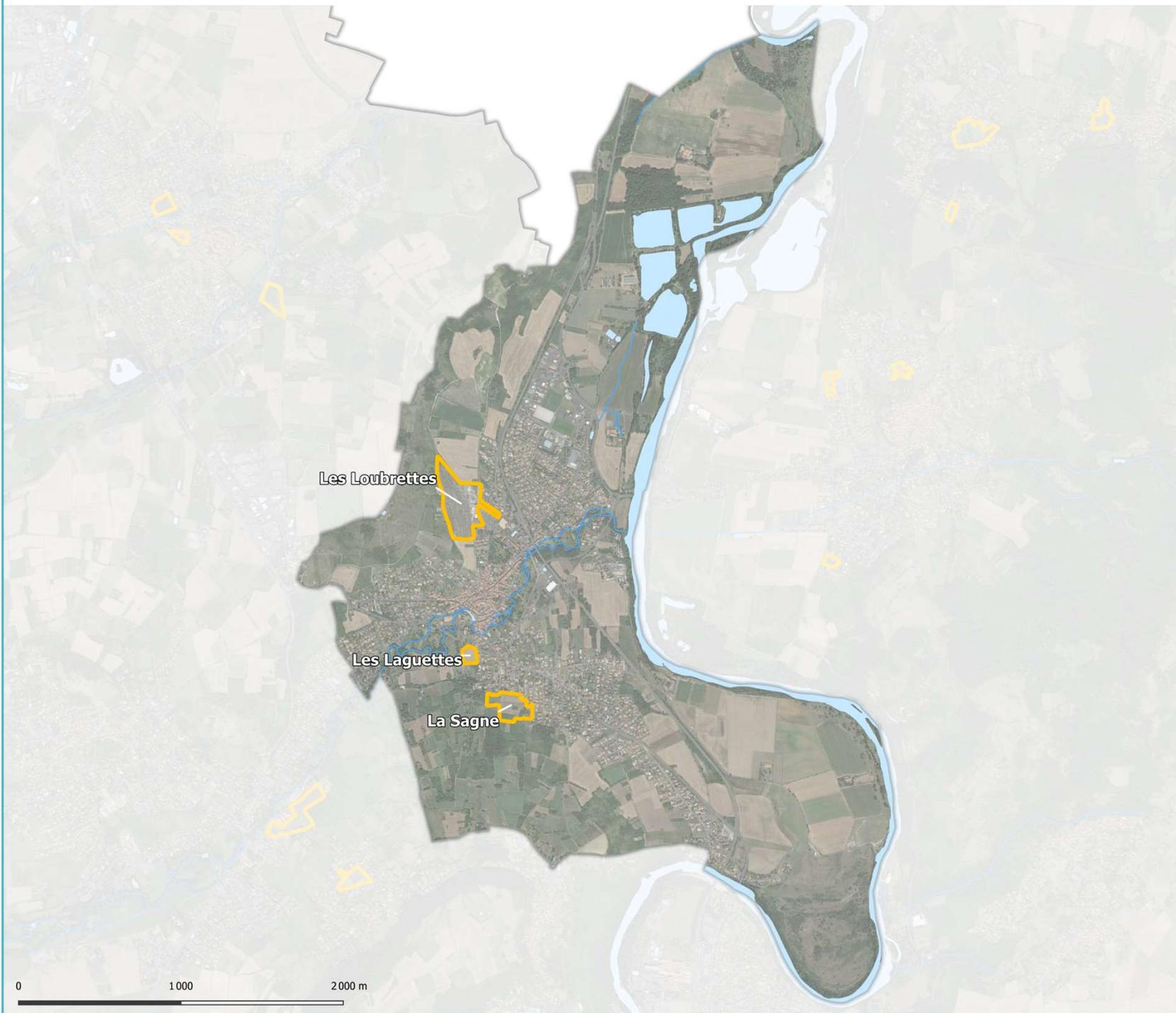
063-200089177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

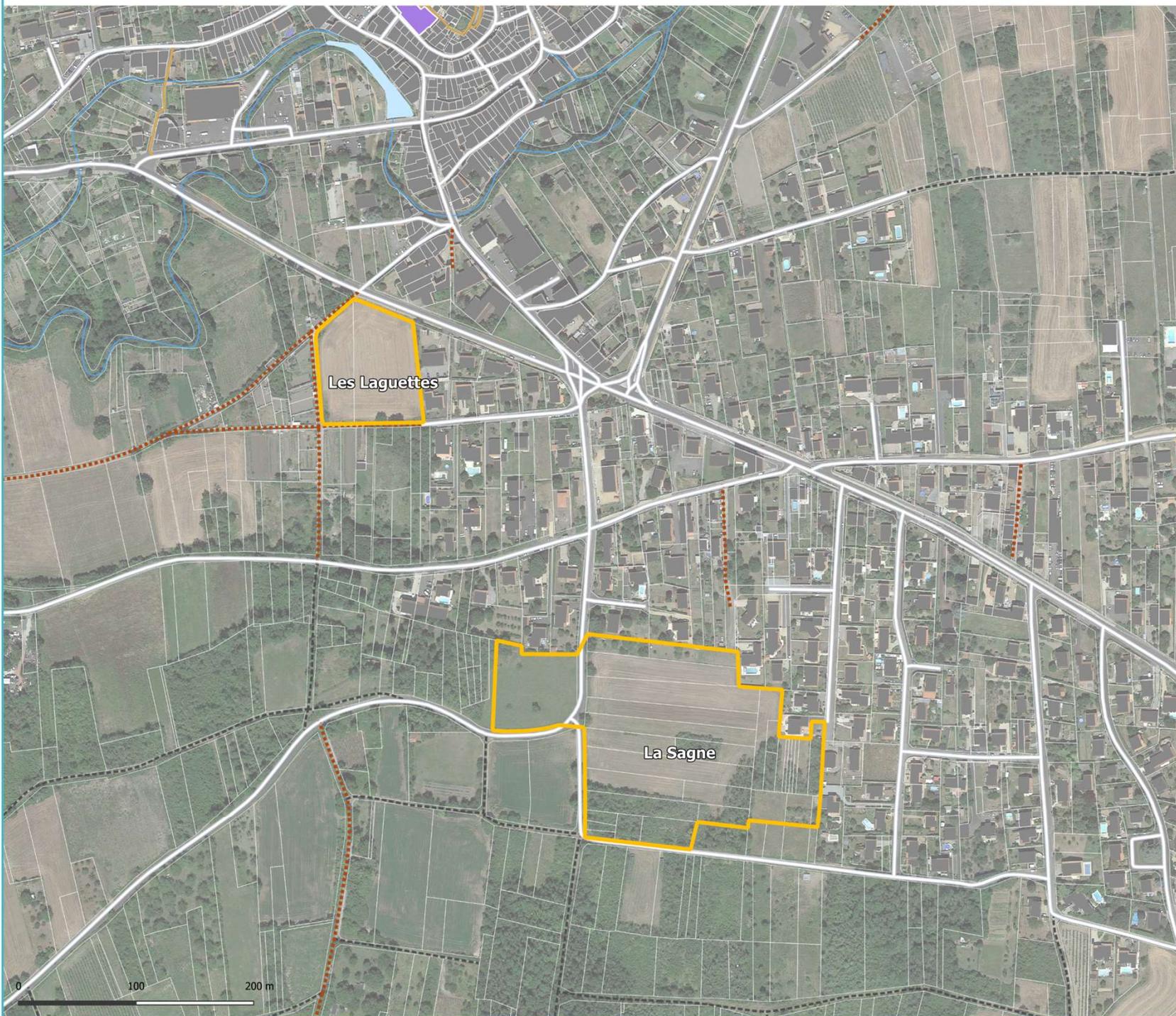
Les Martres-de-Veyre – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : IGN, Citadia,

Les Martres-de-Veyre – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

Les Laguettes

La Sagne

0 100 200 m

Source : IGN, Citadia,

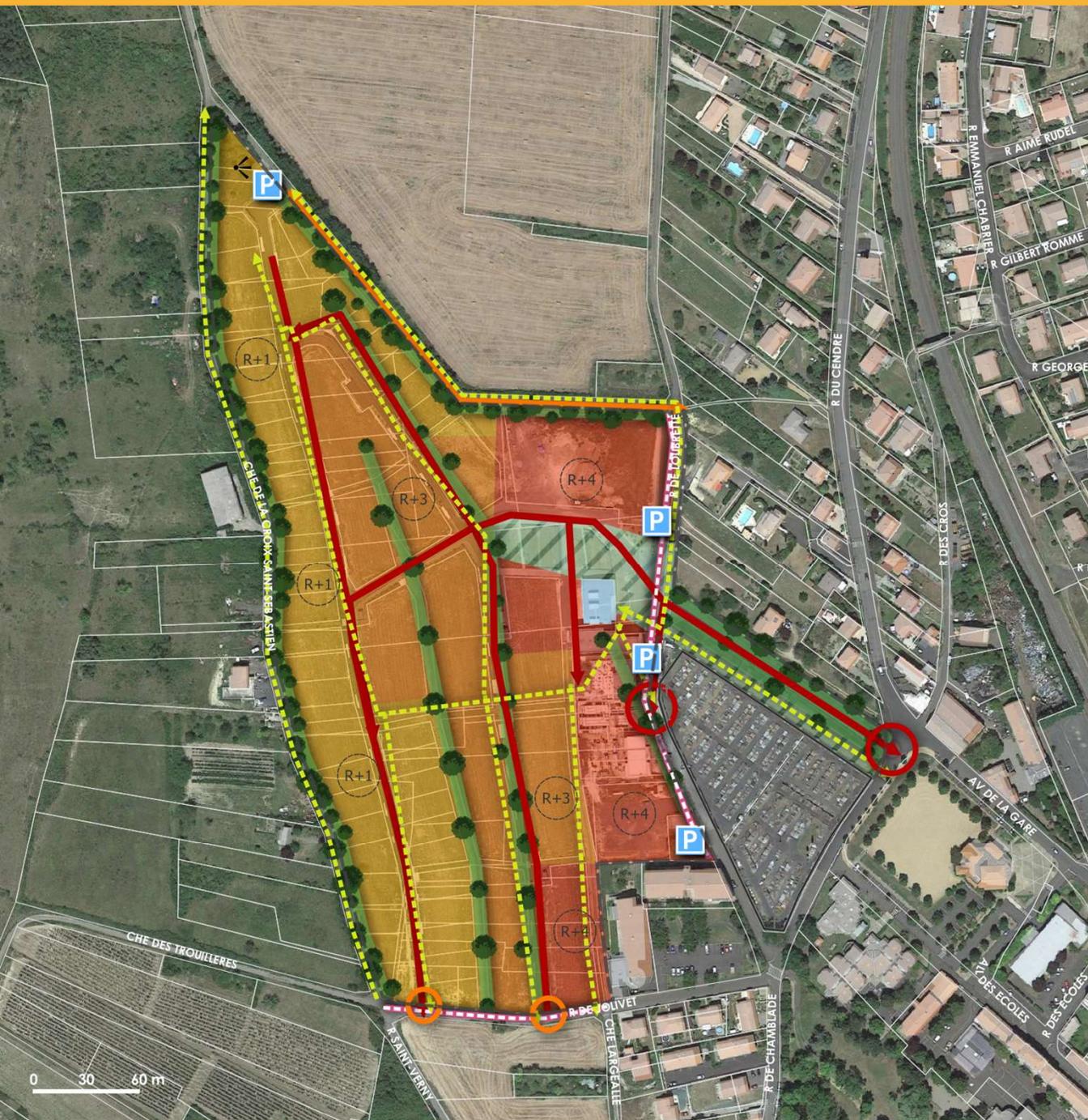
Even DIGEO

OAP sectorielles // LES MARTRES-DE-VEYRE

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Les Loubrettes	0
Les Laguettes	1
La Sagne	2

OAP sectorielles // LES MARTRES DE VEYRE – Les Loubrettes



LES MARTRES DE VEYRE - Les Loubrettes 8.43 ha



Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

- Aire de stationnement à créer
- Accès principal
- Accès secondaire
- Voie de desserte locale à restructurer
- Principe de desserte principale à créer
- Principe de desserte secondaire à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
- Espace public ou partagé
- Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Hauteur du bâti
- Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)
- Habitat individuel groupé
- Habitat intermédiaire ou groupé
- Habitat intermédiaire et/ou collectif
- Equipement d'intérêt collectif et service public

OAP sectorielles // LES MARTRES-DE-VEYRE – Les Loubrettes

Nombre de logements :

279

Programmation :

Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement de la ZAC, à savoir l'insertion des bâtiments dans la pente, des hauteurs de constructions dégressives d'Est en Ouest, ou encore l'attention particulière à porter à la gestion des eaux pluviales...

Le programme d'habitat sera diversifié tant sur le plan des types architecturaux (collectifs, intermédiaires, habitat individuel groupé, lots libres) que des segments (locatifs sociaux, accession sociale, accession libre, terrains à bâtir) afin d'assurer une mixité des populations au sein du quartier. Les différents types d'habitat seront répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du quartier.

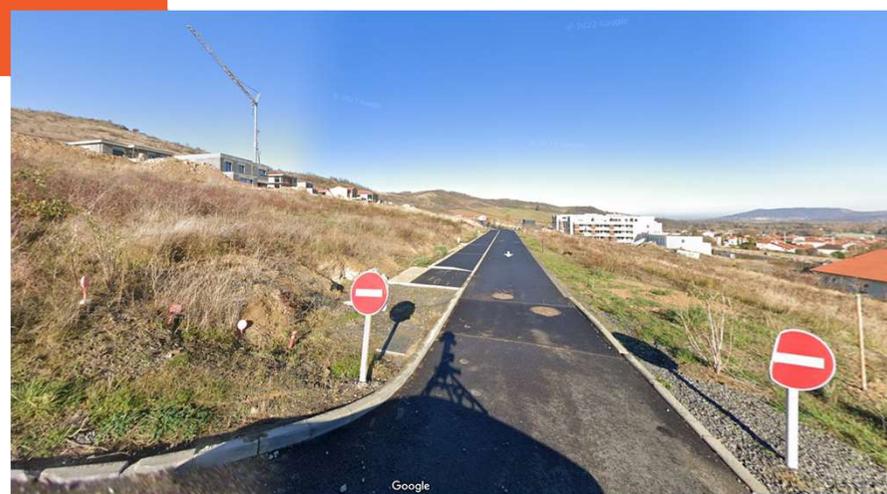
Une densité de l'ordre de 30 à 35 logements/ha doit être respectée sur l'ensemble du site. Les logements locatifs sociaux devront représenter une proportion d'environ 1/3 du nombre de logements global.

L'équipement d'intérêt collectif prévu à l'Est de l'opération correspond à l'implantation du pôle petite enfance, et sera accompagné de locaux commerciaux en RDC.

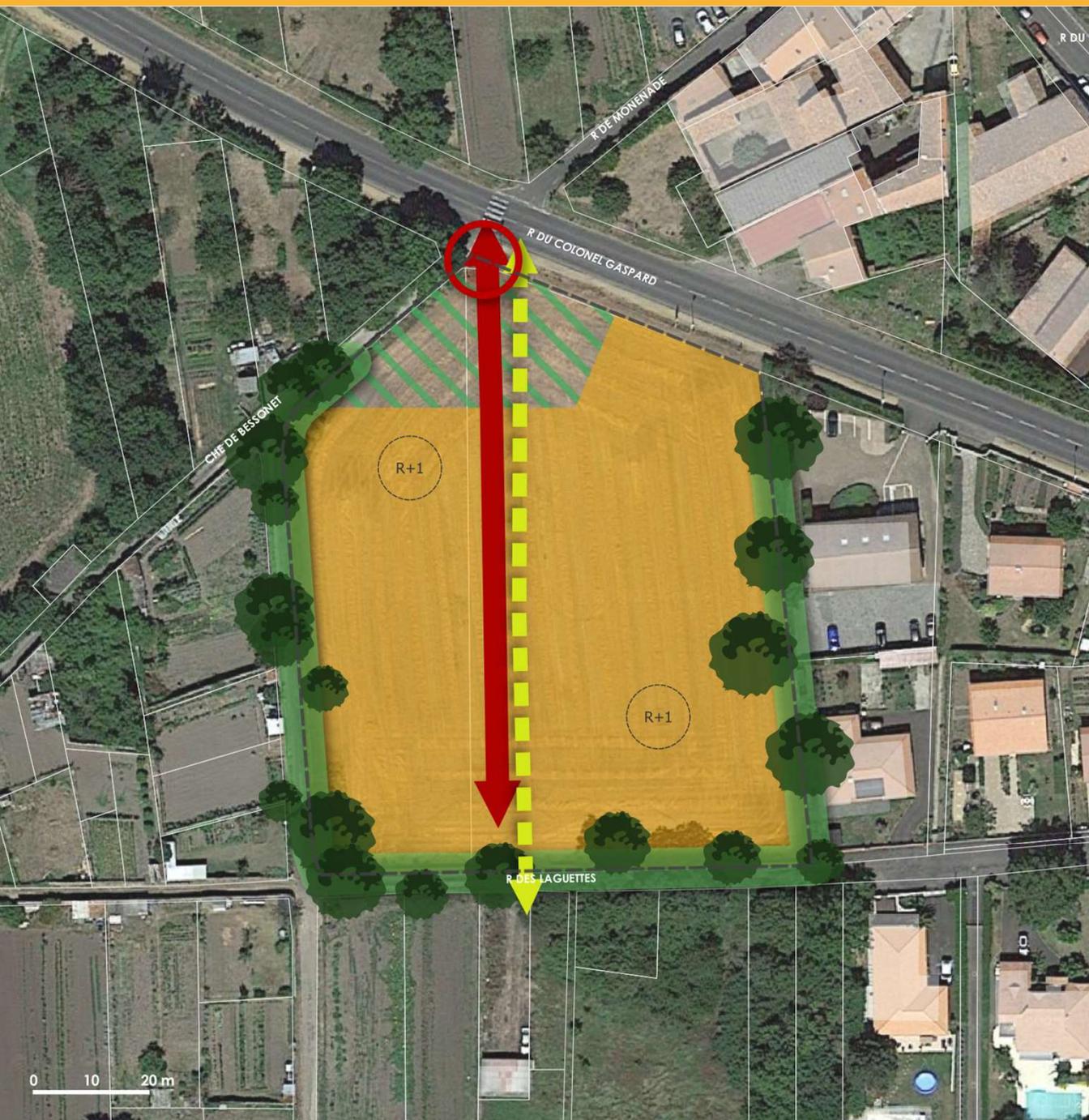
Le bâti devra respecter les lignes directrices de la topographie : la dominante du bâti sera parallèle aux courbes de niveaux. Les bâtiments seront les plus compacts possibles pour limiter les déperditions énergétiques.

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère, l'orientation du bâtiment devra favoriser les apports solaires au sud alors que les ouvertures seront limitées sur la façade nord.

L'opération devra respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie de référence de 30 ans. L'infiltration est interdite compte tenu de la nature des sols.



OAP sectorielles // LES MARTRES-DE-VEYRE – Les Laguettes



LES MARTRES DE VEYRE - Les Laguettes 0.8 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

○ Accès principal

➔ Principe de desserte principale à créer

➞ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

●● Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

— Espace vert public

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

○ Hauteur du bâti

■ Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

OAP sectorielles // LES MARTRES-DE-VEYRE – Les Laguettes

Nombre de logements estimé :

15

Programmation :

Les éléments constitutifs des anciens jardins vivriers, et notamment les espaces formant le clos (murs et murets), devront être conservés sauf ponctuellement si un percement permet un accès piéton pertinent.

Le positionnement d'un espace public en parvis en entrée Nord du site devra permettre de structurer les cheminements piétons vers les espaces de jardins collectifs et la voirie de desserte du quartier. Il permettra également de sécuriser le carrefour et la connexion avec la rue du Colonel Gaspard, notamment en veillant à une bonne visibilité.

La voirie devra permettre la cohabitation avec les modes doux (voirie partagée) et prévoira du stationnement sur l'espace public.

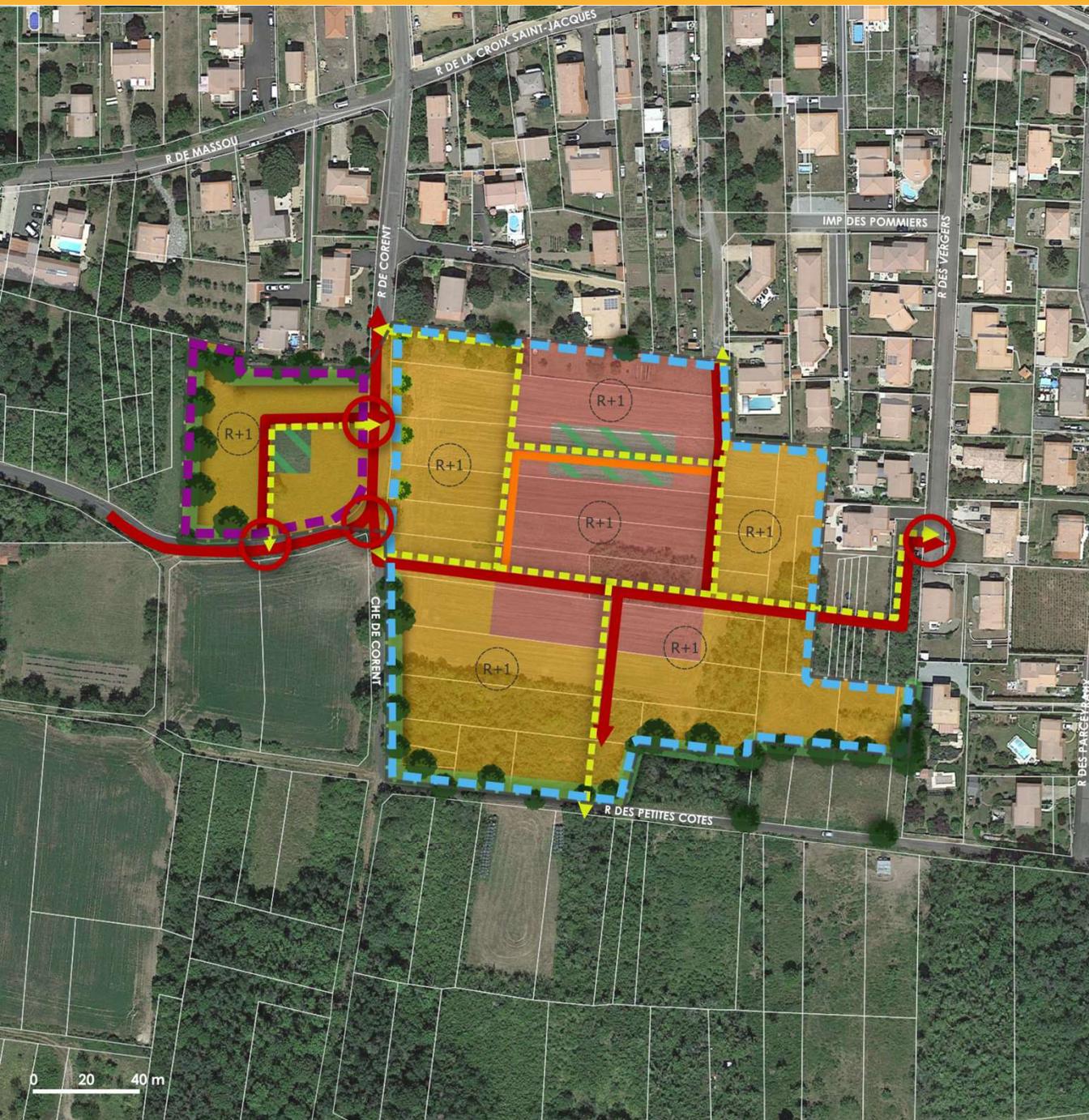
Une continuité piétonne avec la Rue des Laguettes devra être assurée.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // LES MARTRES-DE-VEYRE – La Sagne



LES MARTRES DE VEYRE - La Sagne 3.15 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

- Accès principal
- ↔ Principe de desserte principale à créer
- ↔ Principe de desserte secondaire à créer
- ↔ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Ambiance végétale à préserver ou à créer
- Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- ↔ Espace vert public

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Phase 1
- Phase 2
- Hauteur du bâti
- Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)
- Habitat intermédiaire ou groupé

OAP sectorielles // LES MARTRES-DE-VEYRE – La Sagne

Nombre de logements estimé :

65

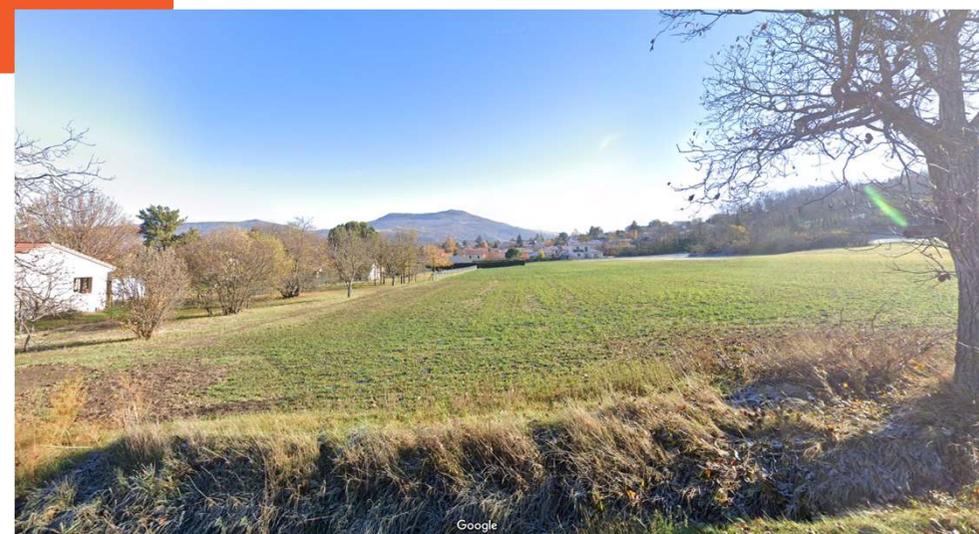
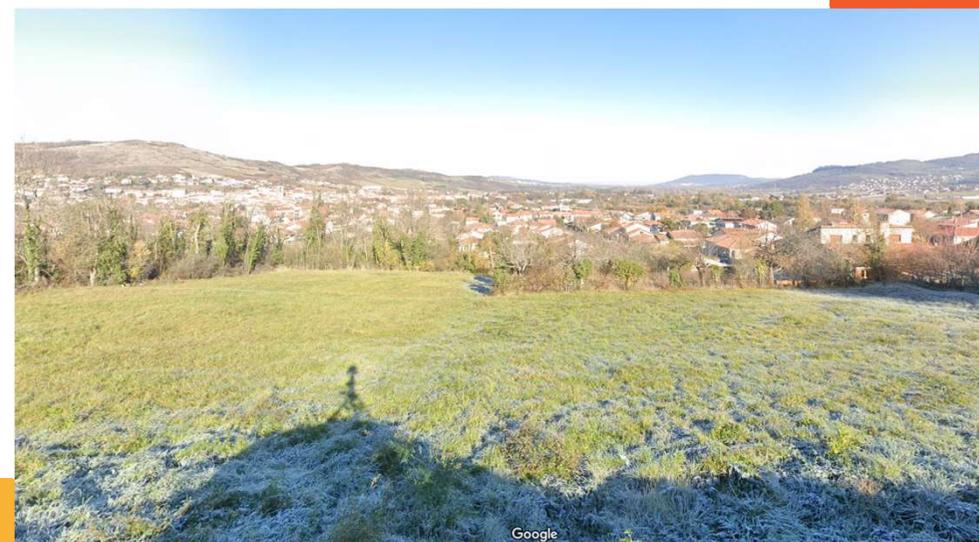
Programmation :

Cette opération doit permettre de structurer l'extension de l'urbanisation au travers d'une trame viaire structurante, d'espaces et de parcs publics et d'une typologie de logements mixte.

Les limites Ouest et Sud du site seront traitées comme une limite définitive à l'urbanisation. En particulier, les haies existantes devront être maintenues et renforcées.

Les aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble. La phase 2 n'est pas soumise à la réalisation partielle ou complète de la phase 1.

Typologies de voirie suggérées pour les principes de desserte principale à créer :



Manglieu

Village de coteau (*Bas Livradois*)

Constats

- Bourg ancien principal dense et de faible surface
- Insertion du bâti dans les lignes définies par les structures naturelles (végétal, relief)
- Une image de « campagne accueillante » grâce à la densité végétale environnante

Enjeux

Limites
d'urbanisation

Limiter le développement de
l'urbanisation sur les coteaux

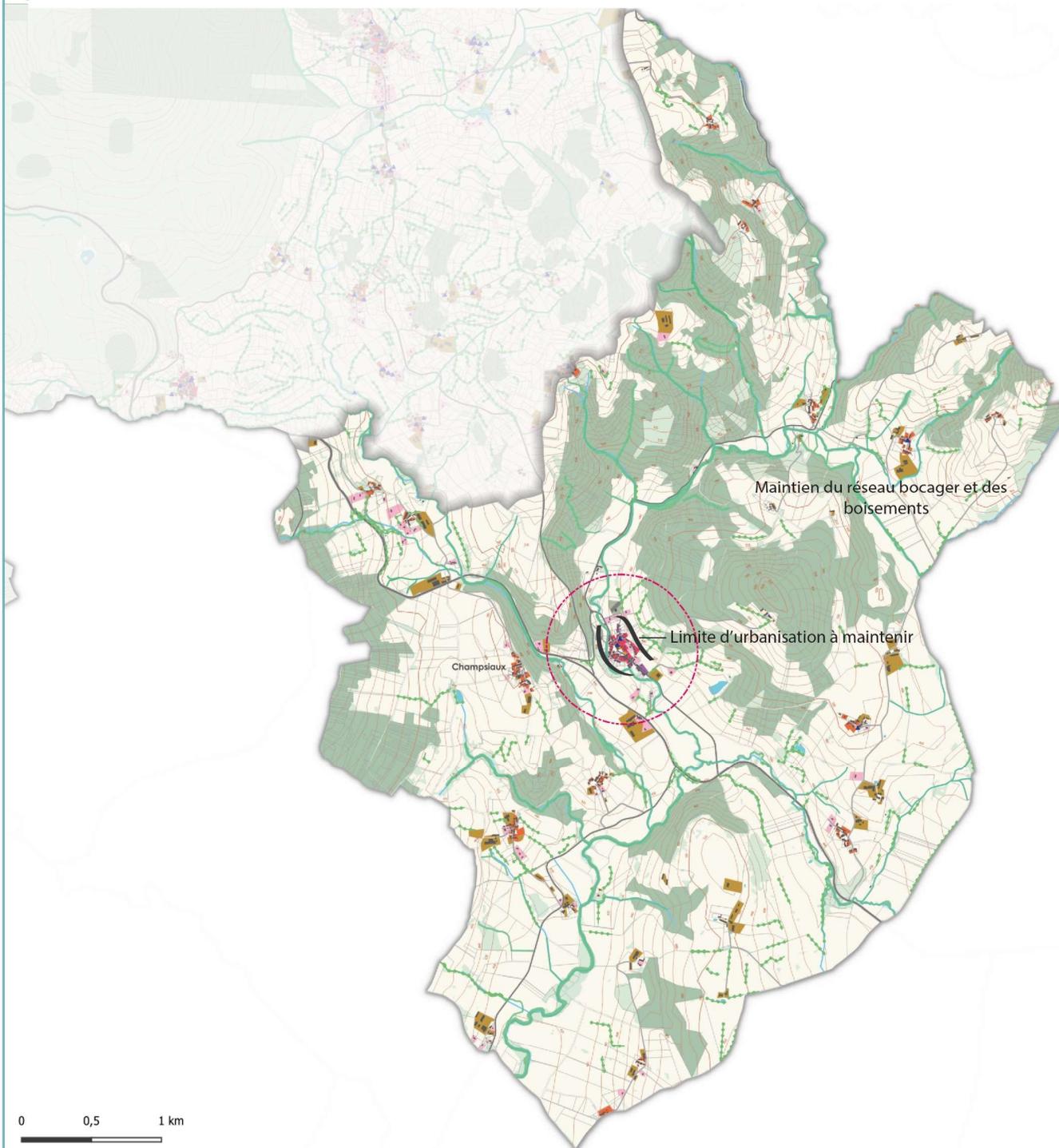
Formes
urbaines

Vigilance sur les hauteurs et
l'intégration dans la pente des
constructions

Éléments
naturels

Préservation des boisements
et du réseau bocager
environnant





Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

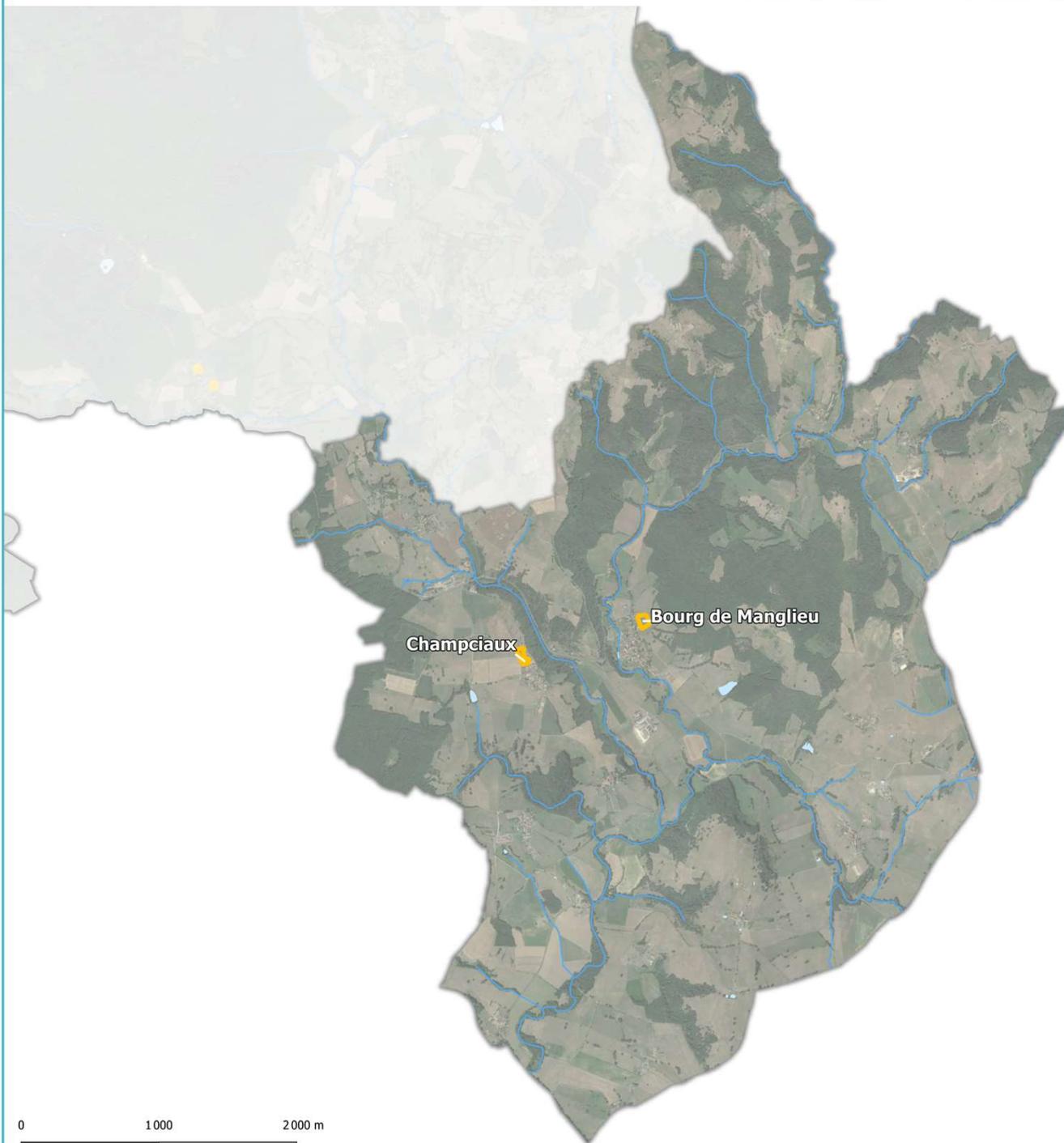
Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia



Accusé de réception en préfecture
063-200089177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE - cest
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

Manglieu – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



0 1000 2000 m

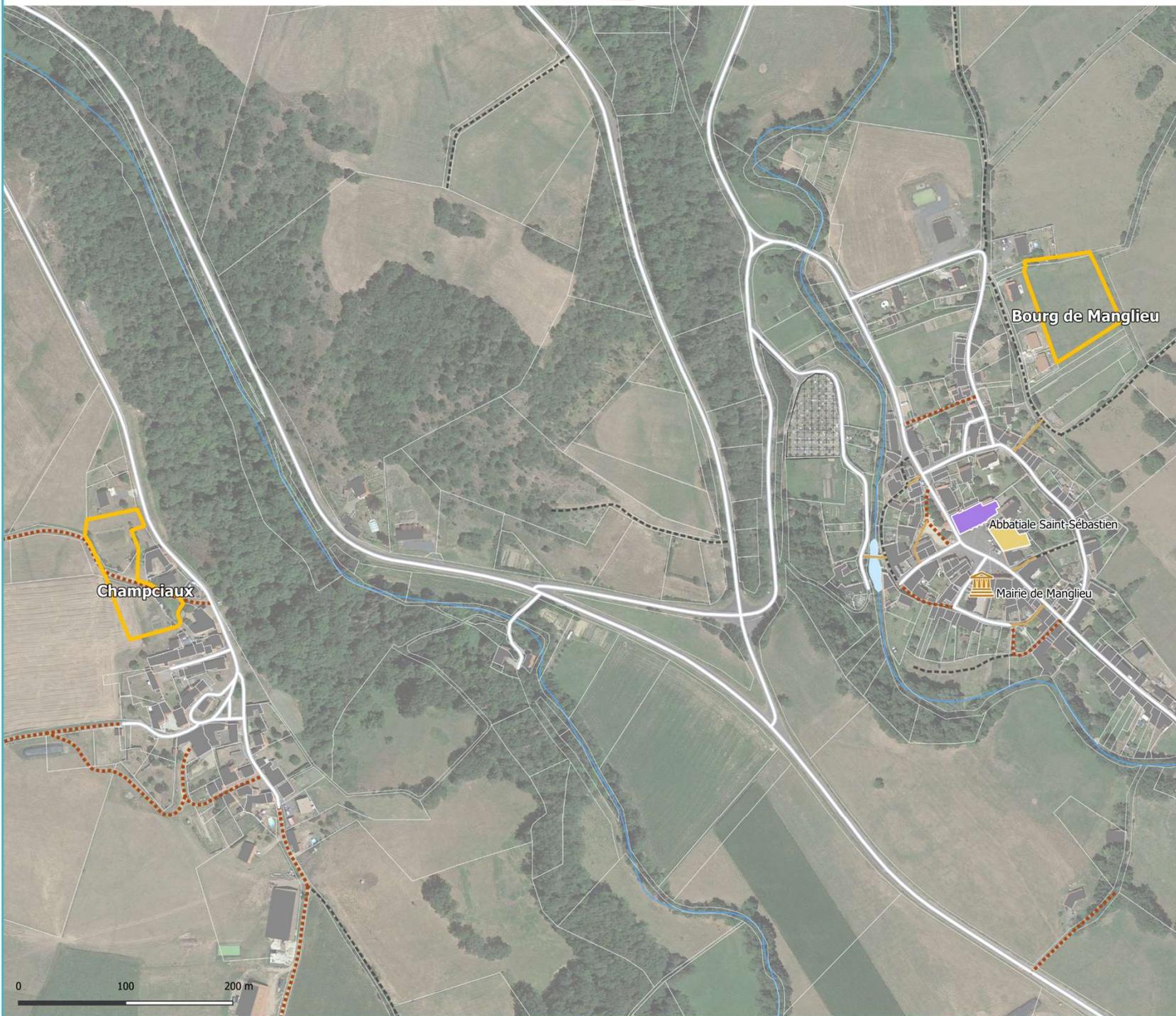
Source : IGN, Citadia,

Even DIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

 CITADIA
CONSEIL

Manglieu – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Enseignement primaire
-  Mairie
-  Cimetières
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

0 100 200 m

Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // MANGLIEU

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Bourg de Manglieu	2
Champciaux	1

OAP sectorielles // MANGLIEU – Bourg de Manglieu



MANGLIEU - Bourg de Manglieu 0.56 ha



 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Principe de desserte principale à créer

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

 Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

 Polygone d'implantation

OAP sectorielles // MANGLIEU – Bourg de Manglieu

Nombre de logements estimé :

6

En raison du caractère extrêmement rural de la commune, la densité minimale de 15 log/ha n'est pas imposée sur cette opération.

Programmation :

En raison du caractère extrêmement rural de la commune, de la topographie et des problématiques d'écoulement des eaux pluviales, l'imperméabilisation de ce site doit être limitée. Aussi, la mutualisation des accès apparaît indispensable, de même que la végétalisation, en particulier des franges attenantes aux parcelles agricoles.

L'organisation du bâti, en partie Ouest du site, doit permettre de limiter l'impact dans le grand paysage. La distribution en lanières des parcelles permettra de gérer les covisibilités et l'intimité des habitations, tout en garantissant de vastes espaces d'agrément. Une continuité piétonne vers le chemin agricole positionné au Nord devra être assurée.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment la proximité avec les différents monuments historiques (abbaye Saint-Sébastien, cloître et église, et église Notre-Dame).

Les haies existantes devront être conservées et complétées dans la mesure du possible ou recrées en cas de destruction.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // MANGLIEU – Champciaux



MANGLIEU - Champciaux 0.51 ha



 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Principe de desserte principale à créer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

 Espace vert public

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

OAP sectorielles // MANGLIEU – Champciaux

Nombre de logements estimé :

5

En raison du caractère extrêmement rural de la commune, la densité minimale de 15 log/ha n'est pas imposée sur cette opération.

Programmation :

L'opération est considérée comme une extension du hameau. A ce titre, l'aménagement et l'organisation du bâti doivent permettre de retrouver la silhouette compacte du bourg de Champciaux.

Les constructions ne dépasseront pas la ligne de crête et la limite d'urbanisation existante afin de limiter la perception des constructions dans le grand paysage. En revanche, les éléments constitutifs de la typologie rurale seront conservés : serve, arbre de haut jet, talus, cheminement agricole perméable. La haie sur talus sera étoffée pour renforcer l'intégration paysagère et la solidité du talus.

Typologies de voirie suggérées pour les principes de desserte principale à créer :

4



Mirefleurs

Village balcon (Défilés du Val d'Allier, Billomois Comté)

Constats

- Tissu ancien dense qui s'organise en noyau
- Tissu pavillonnaire récent, plus lâche, qui s'organise globalement en couronne autour du tissu ancien
- Ceinture verte (verger, espaces naturels autres) qui entoure le tissu ancien et le sépare du tissu récent qui met en valeur le tissu ancien comme « perché sur sa colline » mais entrées de ville dévalorisées par le développement de l'urbanisation pavillonnaire

Enjeux

Limites d'urbanisation

Ne plus étendre le tissu, densifier ou urbaniser dans les « creux » du tissu pavillonnaire récent

Formes urbaines

Vigilance sur les constructions en entrée de ville : créer un bourg dense + qualité

Vigilance sur les hauteurs et l'intégration dans la pente des constructions sur les coteaux

Éléments naturels

Préserver de l'urbanisation la ceinture verte qui met en valeur le tissu ancien

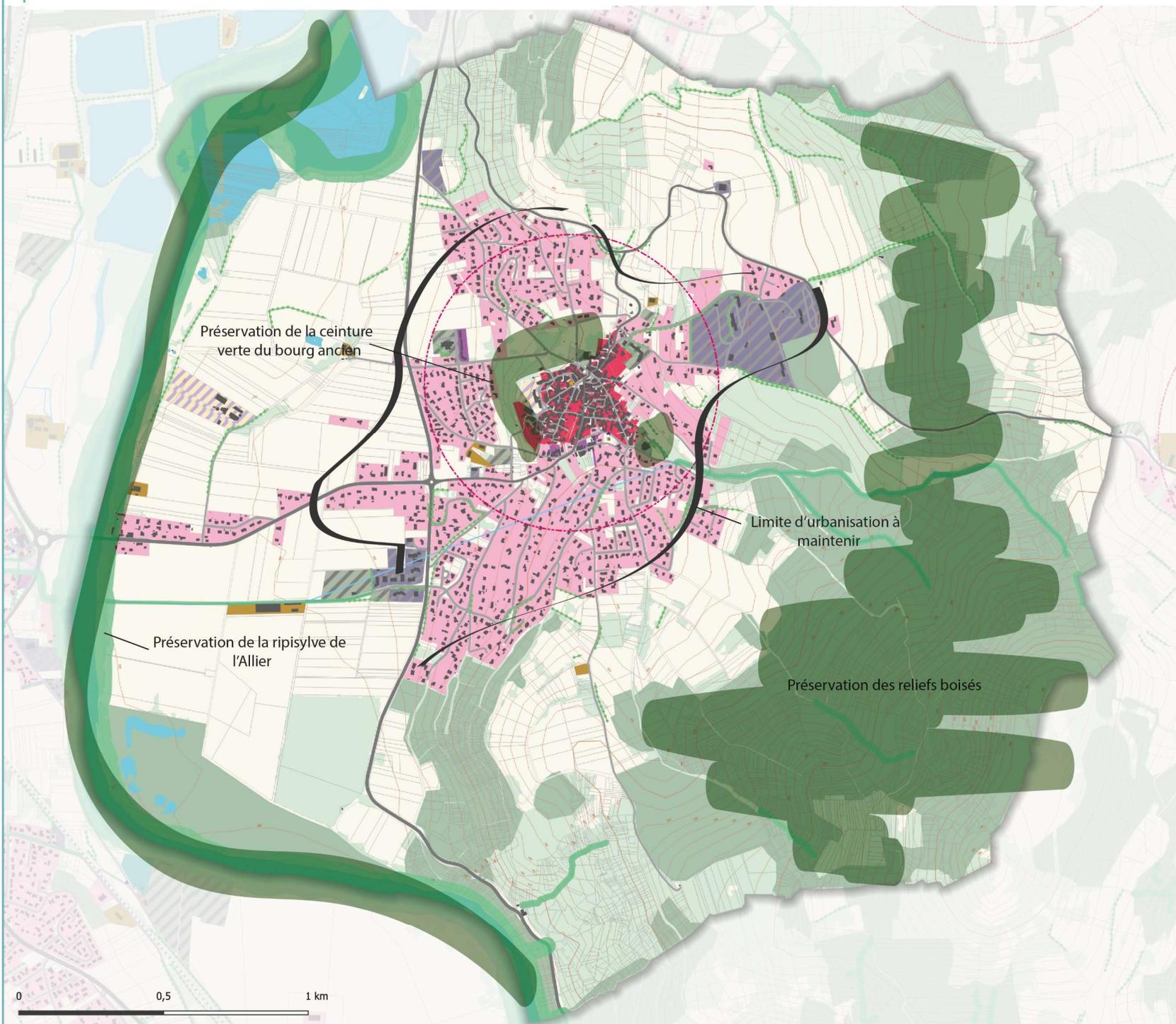
Préservation de la ripisylve de l'Allier

Préservation des reliefs boisés (limitation de l'enfrichement) en limite avec Busséol



Entrée de ville, RD751

Accusé de réception en préfecture du Parc
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacances,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

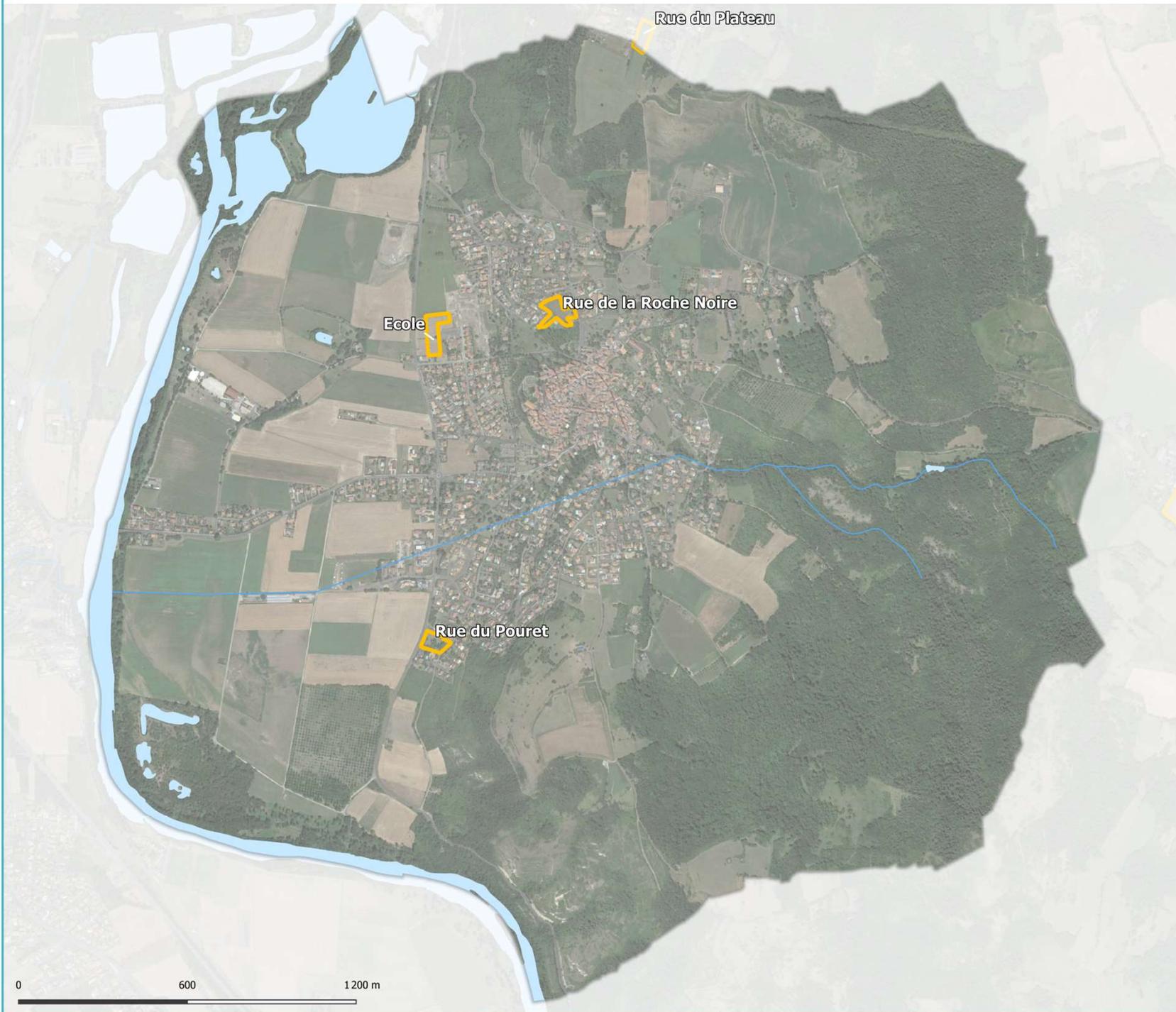
Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE-oct
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

Mirefleurs – Localisation des OAP



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

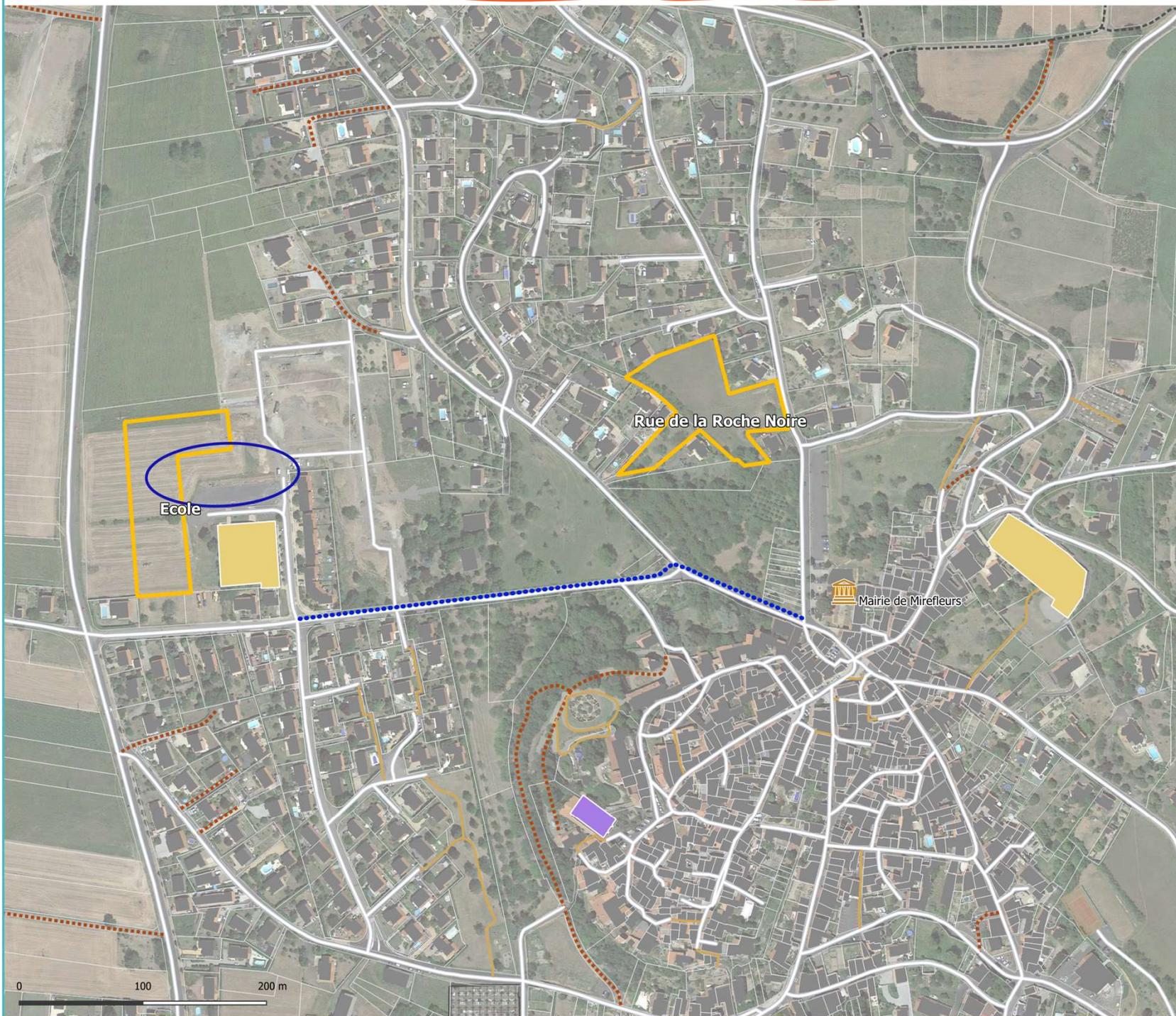
0 600 1200 m

Source : IGN, Citadia,

Even DIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023



Mirefleurs – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Enseignement primaire
-  Mairie
-  Cimetière
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier
-  Cheminement doux
-  Projet de pôle santé

Source : IGN, Citadia,

Even, FDIGEO

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télérmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

OAP sectorielles // MIREFLEURS

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Rue de la Treille	/
Rue de la Roche Noire	1
Rue du Pouret	2

OAP sectorielles // MIREFLEURS – Rue de la Treille



MIREFLEURS - Rue de la Treille 0.72 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Principe de desserte principale à créer

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

 Espace public ou partagé

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Equipement d'intérêt collectif et service public

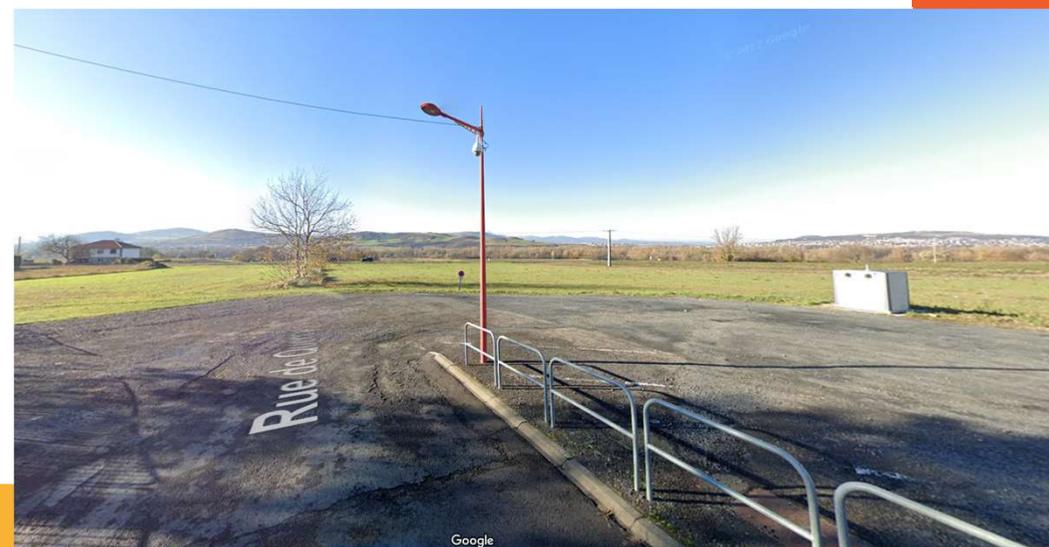
OAP sectorielles // MIREFLEURS – Rue de la Treille

Programmation :

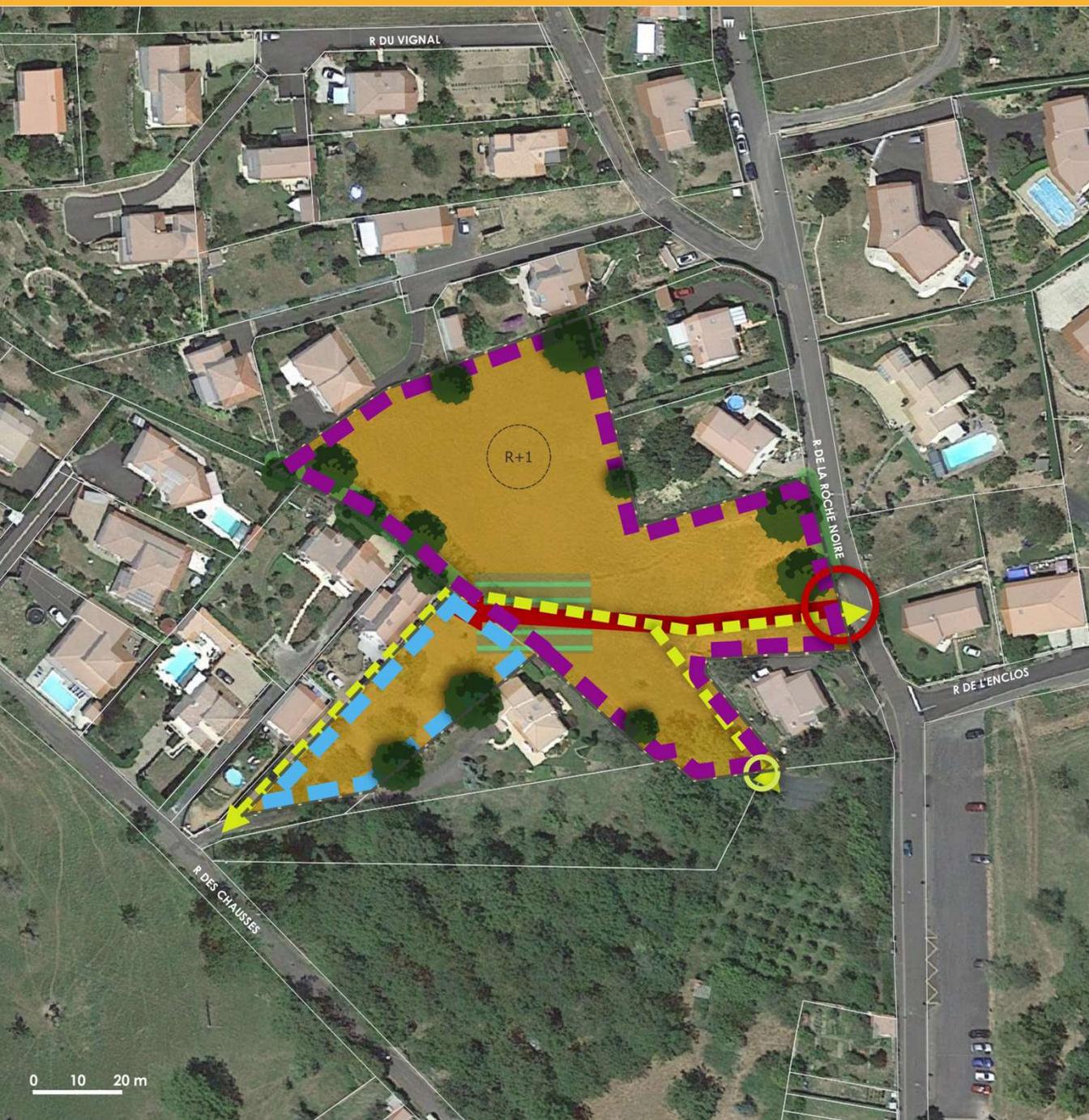
Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment la proximité avec le bâtiment classé Monument Historique à proximité (Maison Domat).

L'équipement que le secteur d'OAP accueillera sera composé d'établissements médico-sociaux : micro-crèche, pharmacie et autres locaux médicaux.

Ce secteur fait en outre l'objet d'un risque ruissellement et coulées de boue (*NB : se référer aux dispositions générales du règlement littéral*).



OAP sectorielles // MIREFLEURS – Rue de la Roche-Noire



MIREFLEURS - Rue de la Roche Noire 0.72 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Accès piéton

 Principe de desserte principale à créer

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

 Espace public ou partagé

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Phase 1

 Phase 2

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)



OAP sectorielles // MIREFLEURS – Rue de la Roche-Noire

Nombre de logements estimé :

10

Programmation :

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la réalisation d'une trame viaire et piétonne cohérente, la qualité des espaces et parcs publics et une variété de typologies de logements proposés.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment la proximité avec de la Maison Domat (Monument Historique).

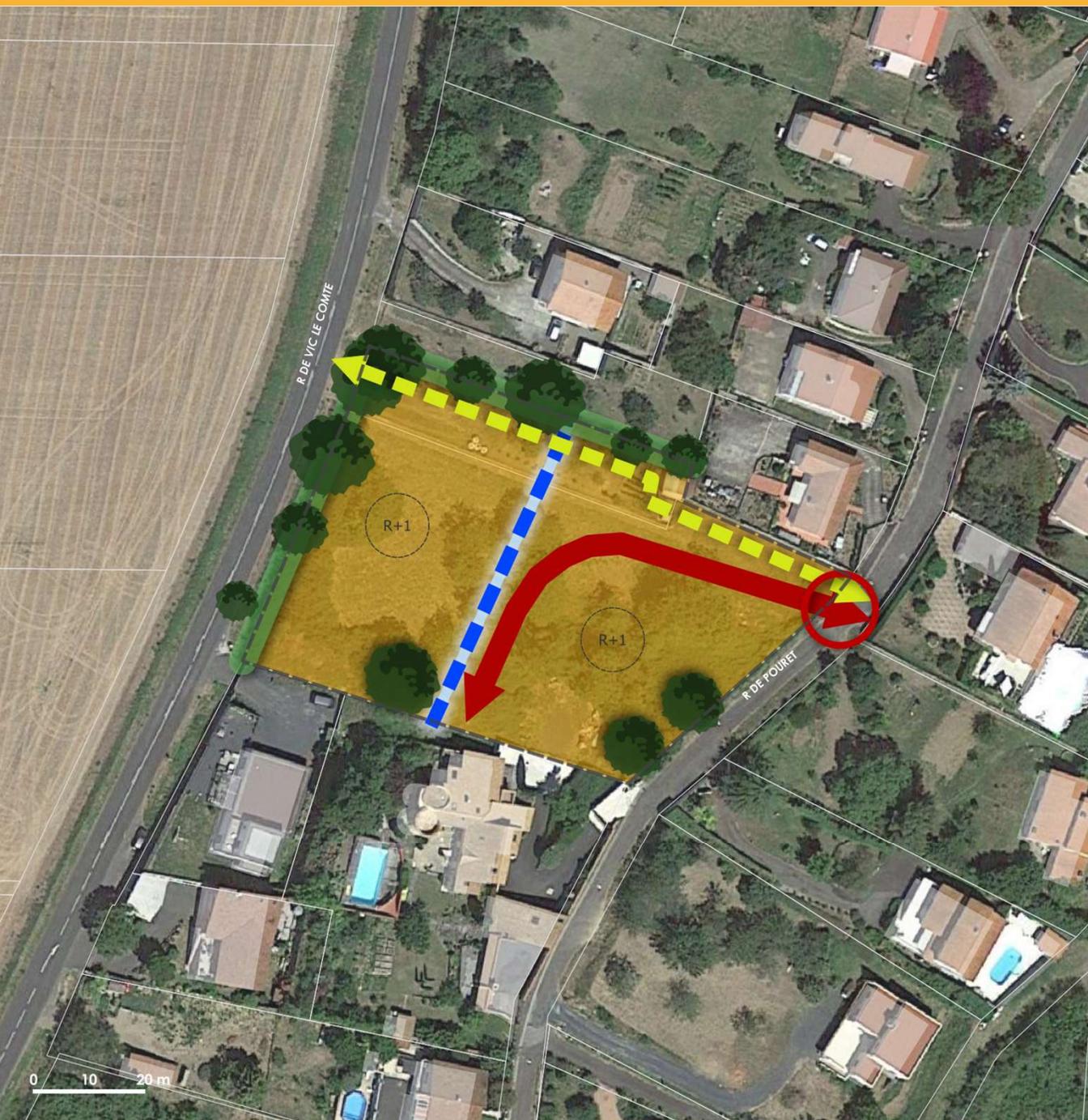
Les aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble. La phase 2 n'est pas soumise à la réalisation partielle ou complète de la phase 1.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // MIREFLEURS – Rue du Pouret



MIREFLEURS - Rue du Pouret 0.48 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Principe de desserte principale à créer

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

 Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)



OAP sectorielles // MIREFLEURS – Rue du Pouret

Nombre de logements estimé :

6

Programmation :

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment la proximité avec de la Maison Domat (Monument Historique).

Les vues depuis la route de Vic-le-Comte ne devront pas être obstruées par les aménagements et constructions à réaliser dans le cadre de l'opération.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

4



Orcet

Village sur une bosse d'interfluve (*Défilés du Val d'Allier*)

Constats

- Tissu ancien dense qui s'organise autour de l'église et sur une situation topographique de promontoire → silhouette qui se détache sur l'horizon
- Clocher de l'église comme point de repère paysager
- Tissu pavillonnaire récent qui s'organise globalement en couronne autour du tissu ancien et dans une situation topographique de plaine

Enjeux

Limites d'urbanisation

Maintenir une compacité en limitant l'étalement des espaces bâtis, éviter la création d'une nappe totalement urbanisée

Formes urbaines

Vigilance sur les hauteurs des constructions : ne pas favoriser des constructions hautes qui seraient très/trop perceptibles et détourneraient le regard vers un autre point haut que le clocher

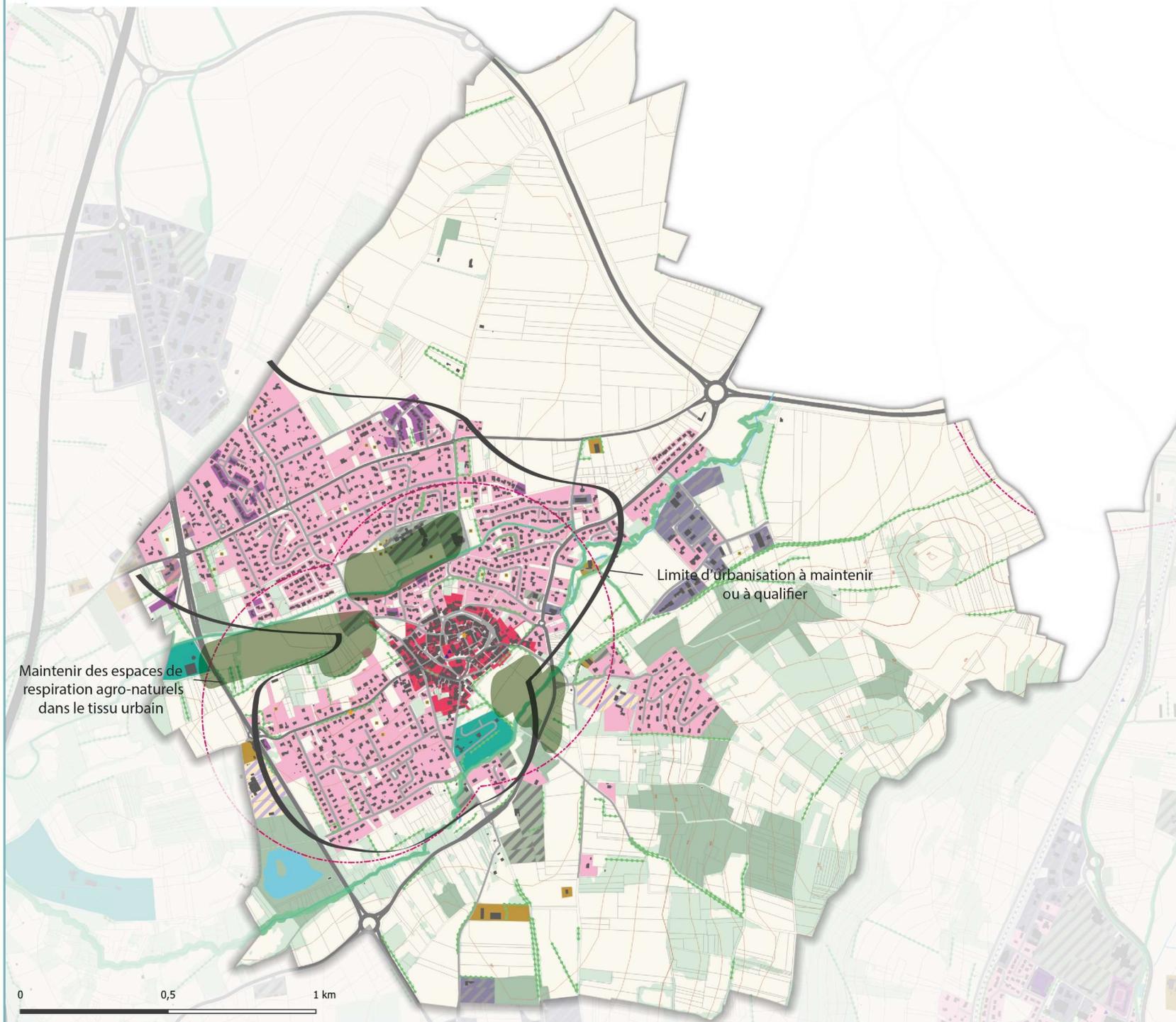
Éléments naturels

Préservation d'espaces de respiration agro-naturels au sein du tissu urbain

Préservation de la végétation qui accompagne les axes d'entrée de ville : accompagne la découverte en créant un plan de vue supplémentaire



Le promontoire d'Orcet



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

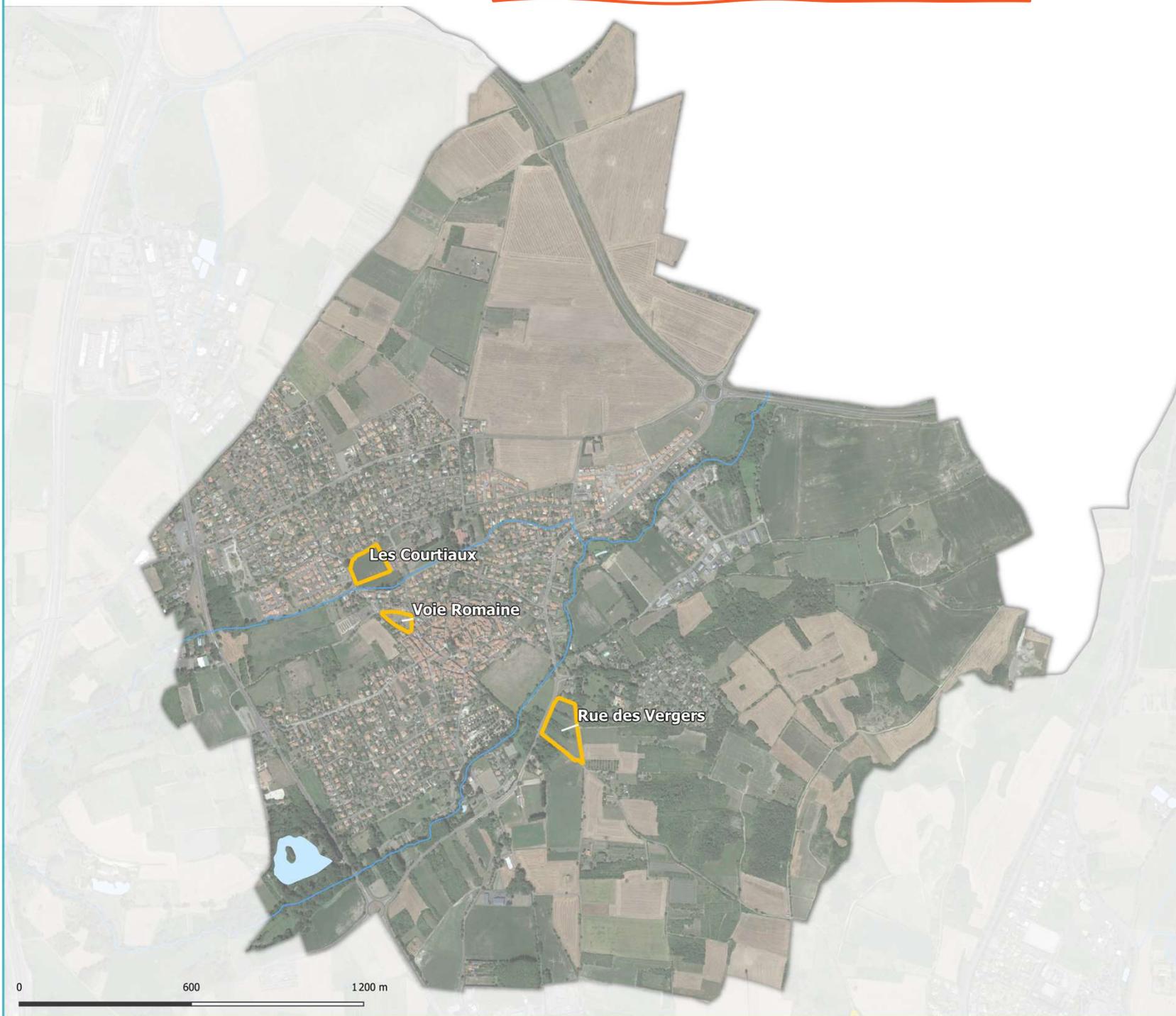
- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE-
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

Orcet – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : IGN, Citadia,

Even, EDIGEO

Accusé de réception en préfecture

063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télétransmission : 04/09/2023

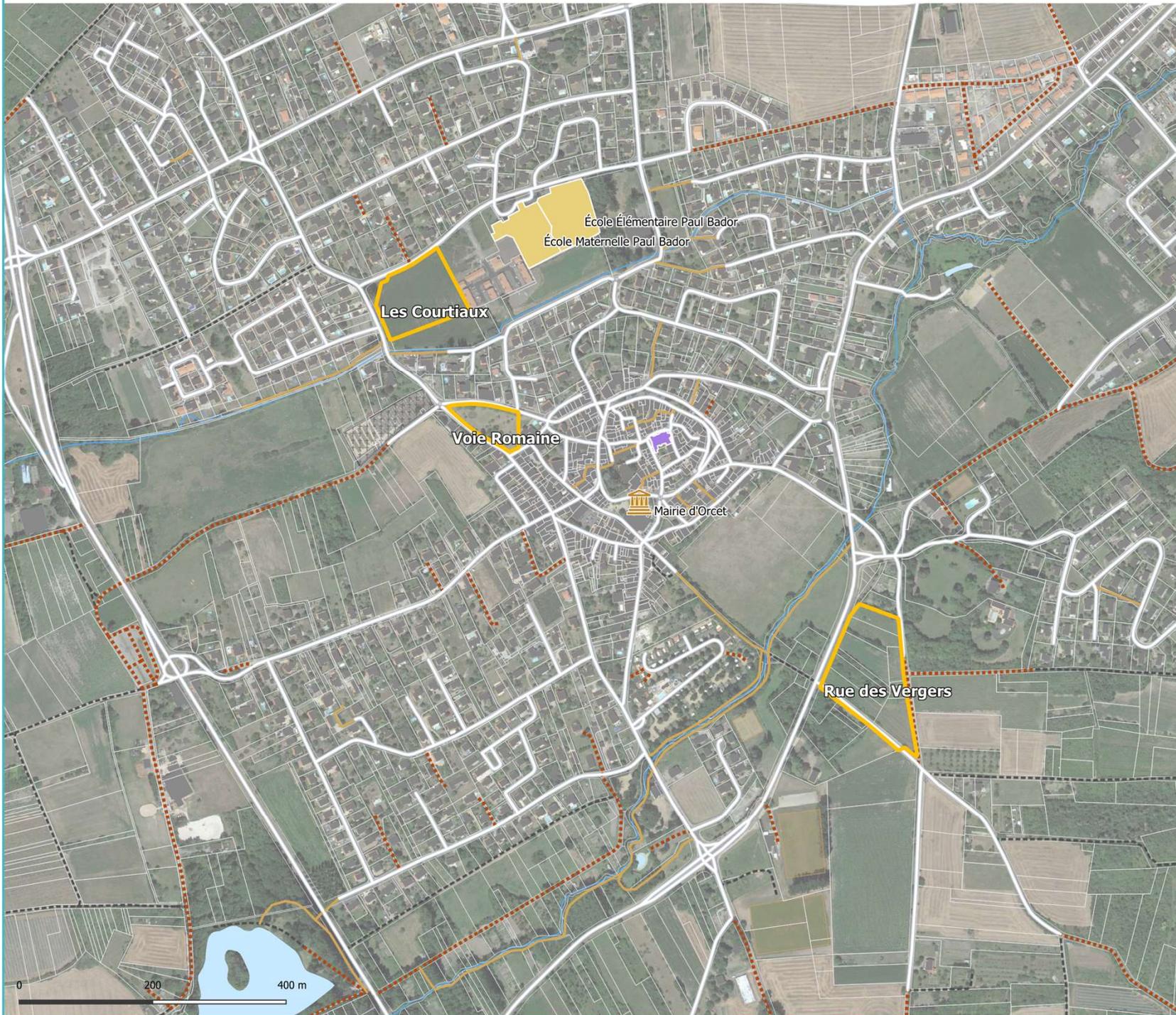
Date de réception préfecture : 04/09/2023





161

Orcet – Contexte d'intégration



- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Équipement**
- Église
- Enseignement primaire
- Mairie
- Cimetières
- Terrains de sport
- Bâtiments
- Chemin
- Route à 1 chaussée
- Route à 2 chaussées
- Route empierrée
- Sentier

OAP sectorielles // ORCET

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Les Courtiaux	1
Rue des Vergers	2
Voie Romaine	1

OAP sectorielles // ORCET – Les Courtiaux



ORCET - Les Courtiaux 1.11 ha



 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Equipement d'intérêt collectif et service public

OAP sectorielles // ORCET – Les Courtiaux

Programmation :

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment la proximité avec les deux monuments historiques proches. Les espaces d'intérêt archéologique (voie romaine) ne devront pas être détériorés et pourront être mis en valeur.

La création du nouveau quartier devra renforcer le cœur de services et d'équipements (école, maison de retraite, équipements sportifs) par des équipements et services de proximité complémentaires : maison médicale, ateliers municipaux, pharmacie et stationnement mutualisé.



OAP sectorielles // ORCET – Rue des Vergers



ORCET - Rue des Vergers 1.66 ha

Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

- Accès principal
- Carrefour ou traversée à créer ou à aménager
- Voie de desserte locale à restructurer
- Principe de desserte principale à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Ambiance végétale à préserver ou à créer
- Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
- Espace public ou partagé

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Hauteur du bâti
- Front bâti avec activités en RDC
- Habitat individuel groupé
- Habitat intermédiaire ou groupé
- Habitat intermédiaire et/ou collectif

OAP sectorielles // ORCET – Rue des Vergers

Nombre de logements estimé :

42

Programmation :

Cette opération doit permettre la construction d'un véritable nouveau quartier, articulé autour d'une mixité d'usages, de continuités piétonnes et d'accès au milieu naturel.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment la proximité avec les deux monuments historiques proches. Les espaces de livraison devront être situés à l'arrière des activités économiques et faire l'objet d'une dissociation avec les voies de desserte résidentielles afin de limiter les conflits d'usage.

Des aménagements piétons devront également être réalisés à l'extérieur du site afin de le connecter avec le bourg.

Les connexions vers le bourg seront traitées avec le plus grand soin et serviront de point d'ancrage à la desserte du quartier. Les aménagements devront permettre, via un traitement des espaces publics, de la voirie et la création d'un front bâti semi-continu, de sécuriser les traversées piétonnes. La création du nouveau quartier permettra également l'implantation de services et commerces de proximité en rez-de-chaussée. Des stationnements dédiés seront prévus en front de rue (contre allée). Le projet devra dissocier les circulations économiques et résidentielles. Les limites est et sud du site seront traitées comme une limite définitive à l'urbanisation (maintien du chemin agricole/randonnée, plantation de haie champêtre et phytoremédiation, retrait vis-à-vis du cheminement...). Enfin, les aménagements extérieurs devront privilégier les essences arborées et arbustives, incluant des espaces comme des jardins partagés ou des vergers.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // ORCET – Voie romaine



ORCET - Voie Romaine 0.44 ha



 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Aire de stationnement à créer

 Voie de desserte locale à restructurer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel groupé

 Habitat intermédiaire ou groupé

OAP sectorielles // ORCET – Voie romaine

Nombre de logements estimé :

8

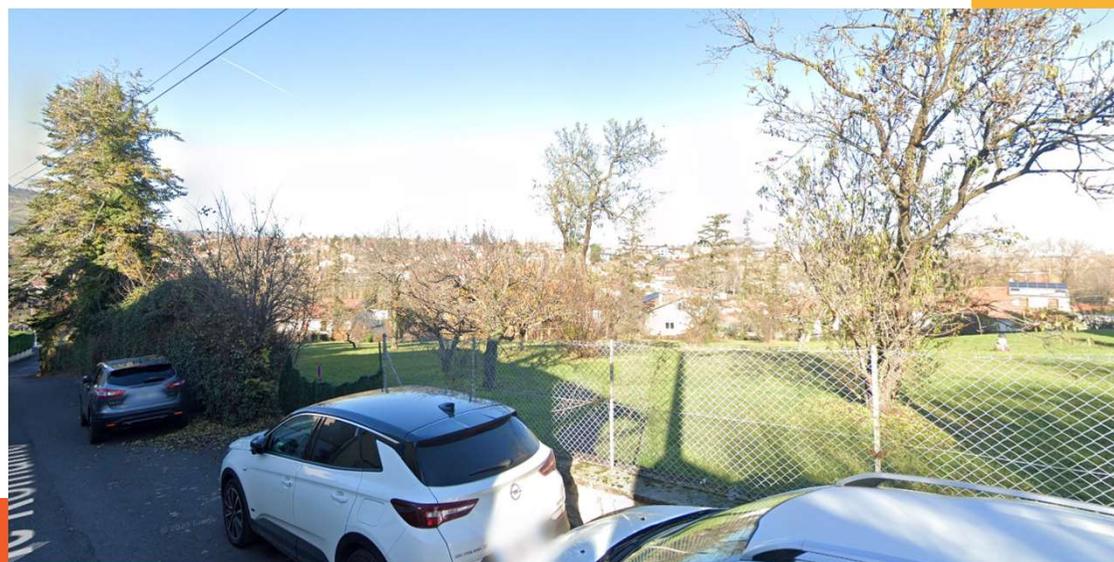
Programmation :

L'aménagement de ces espaces doit permettre de mobiliser une dent creuse stratégique en centre-bourg tout en garantissant le maintien d'un espace de respiration végétalisé conséquent et des cônes de vue sur la maison de maître située à l'Est du site.

Les voiries existantes devront être requalifiées afin de sécuriser les modes doux et permettre l'accès au stationnement.

Une préservation de la vue sur la maison de maître à l'Est est à assurer. Les haies et murets seront également de préférence à préserver.

Les espaces de stationnement pourront se faire au sein de la trame des espaces végétalisés à conserver ou à créer sur une partie depuis la voie romaine sans compromettre l'alignement du bâti sur le domaine public ainsi que le cône de vue en cœur d'îlot.



Saint-Amant-Tallende

Village de fond de vallée (*Pays coupés des Volcans*)

Constats

- Tissu ancien regroupé sous la forme d'un noyau dense
- Tissu pavillonnaire récent considérablement étalé qui s'organise en continuité avec celui de Tallende formant une nappe, entre les cours d'eau de la Veyre et de la Monne

Enjeux

Limites d'urbanisation

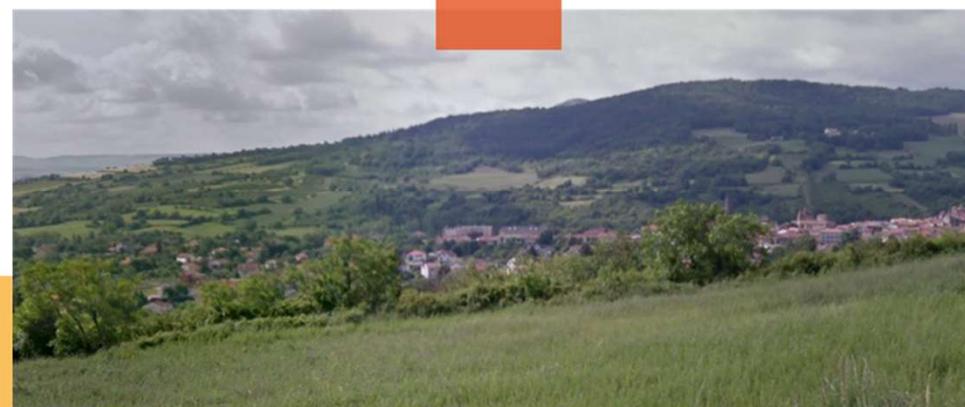
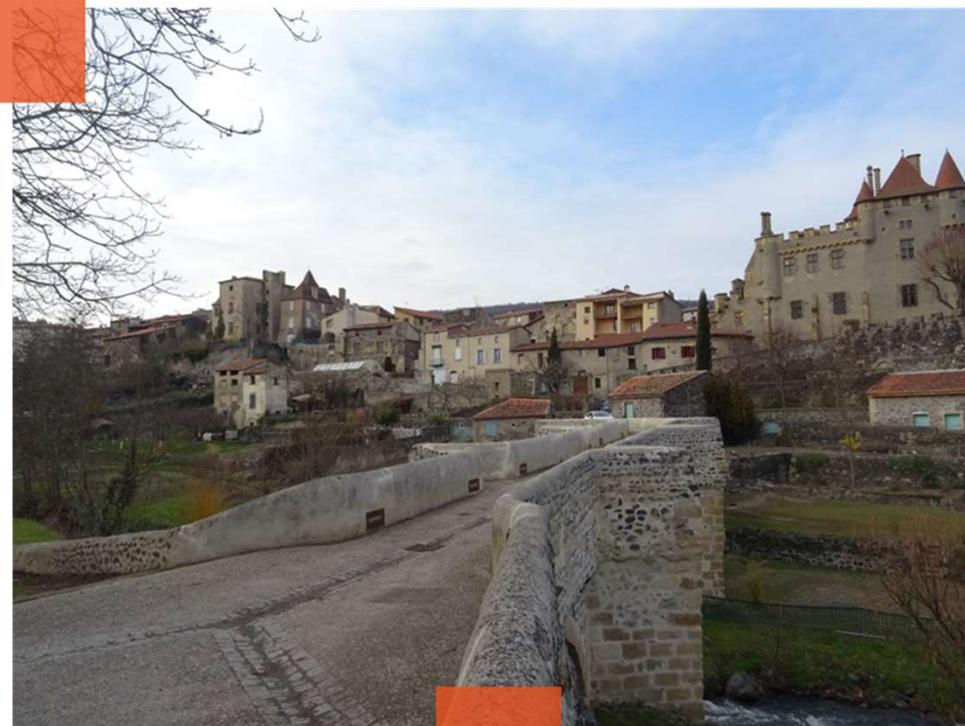
Limiter l'étalement du tissu urbain en comblant les « vides » au sein des limites déjà définies

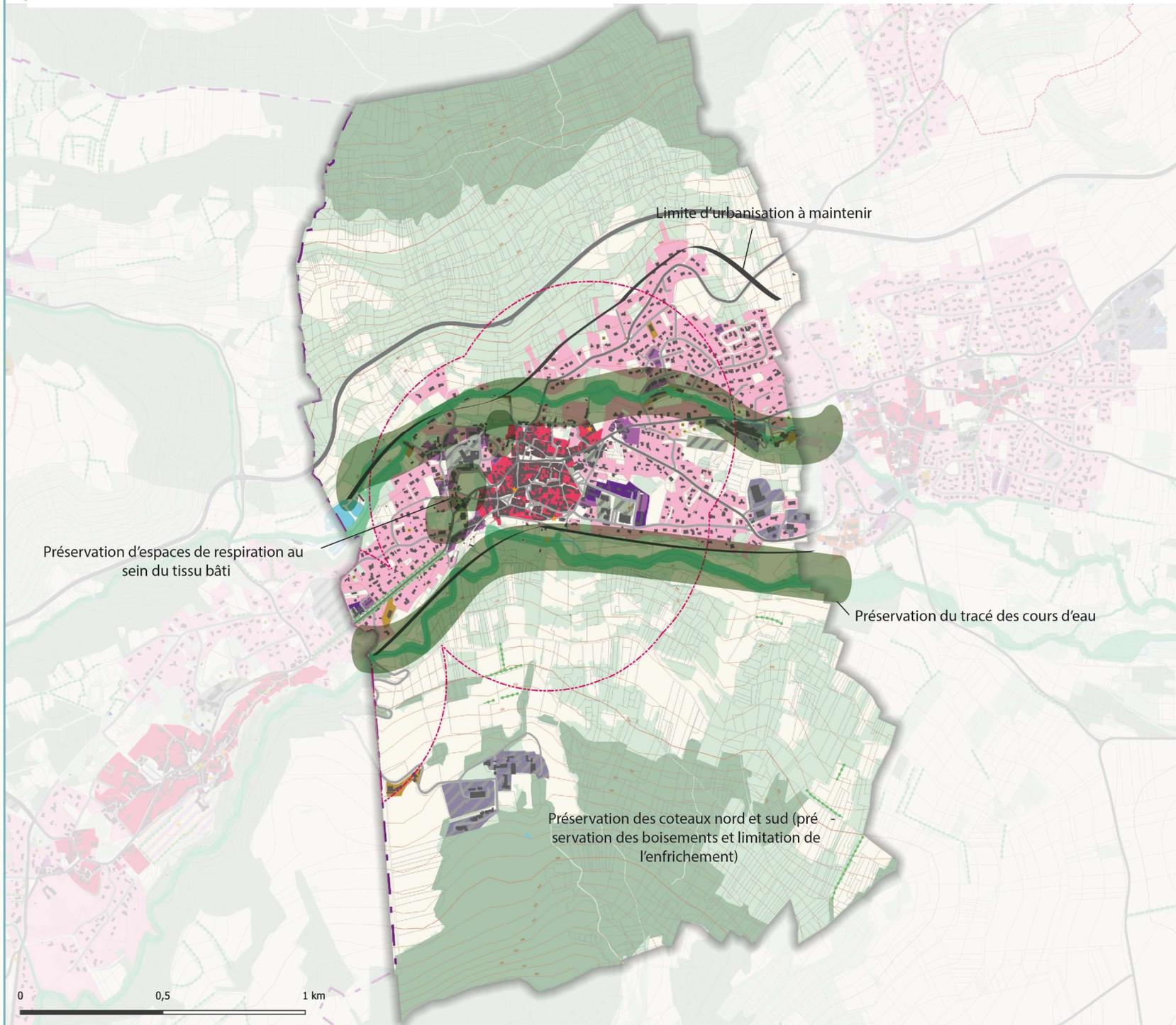
Formes urbaines

Préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain (souvent des jardins, potagers) qui modèrent l'impression d'une nappe urbanisée

Éléments naturels

Préservation de la végétation d'accompagnement du tracé de la Veyre et de la Monne, ainsi que des coteaux (limitation de l'enfrichement et préservation des boisements des sommets)





Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

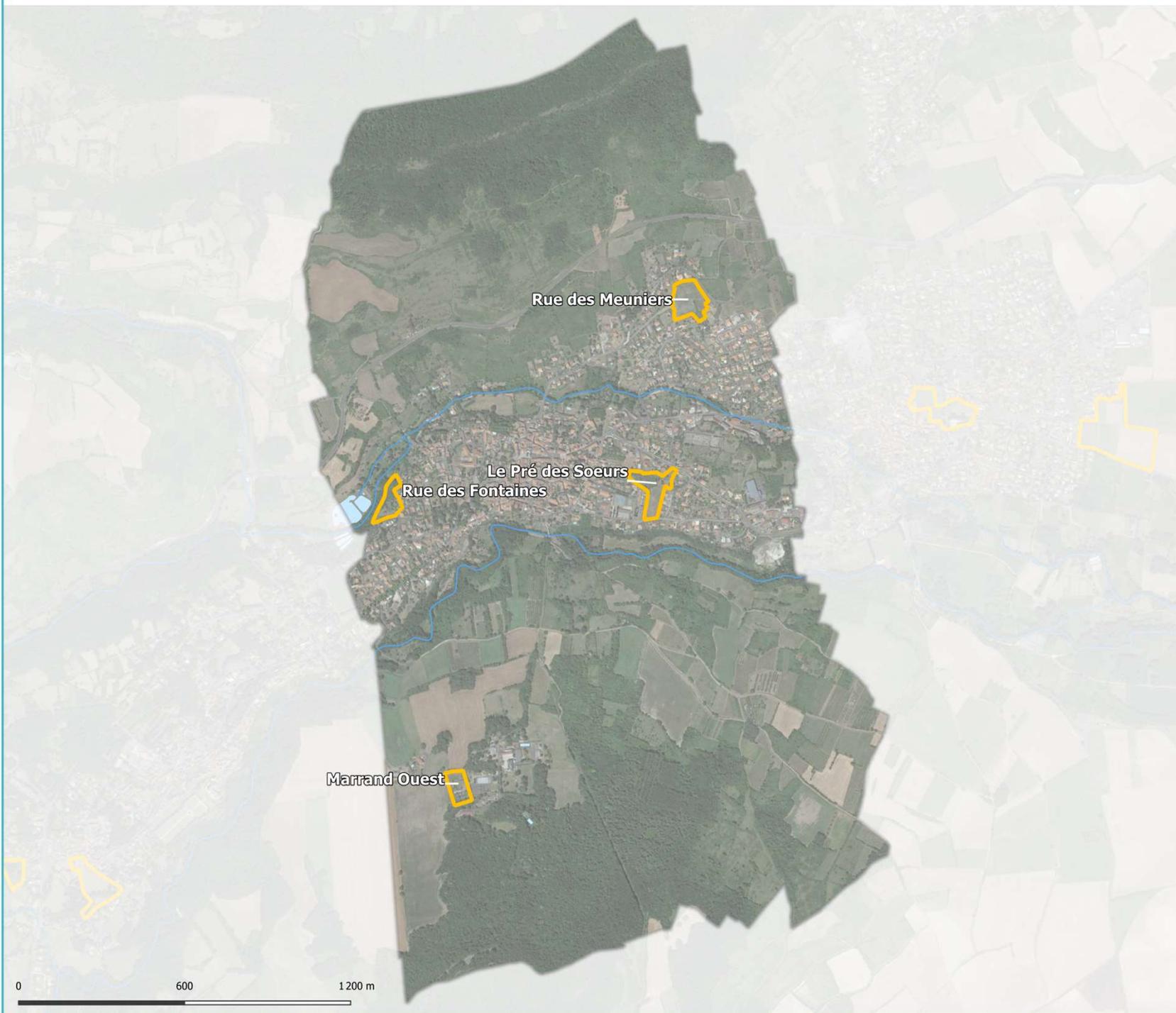
063-200089177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

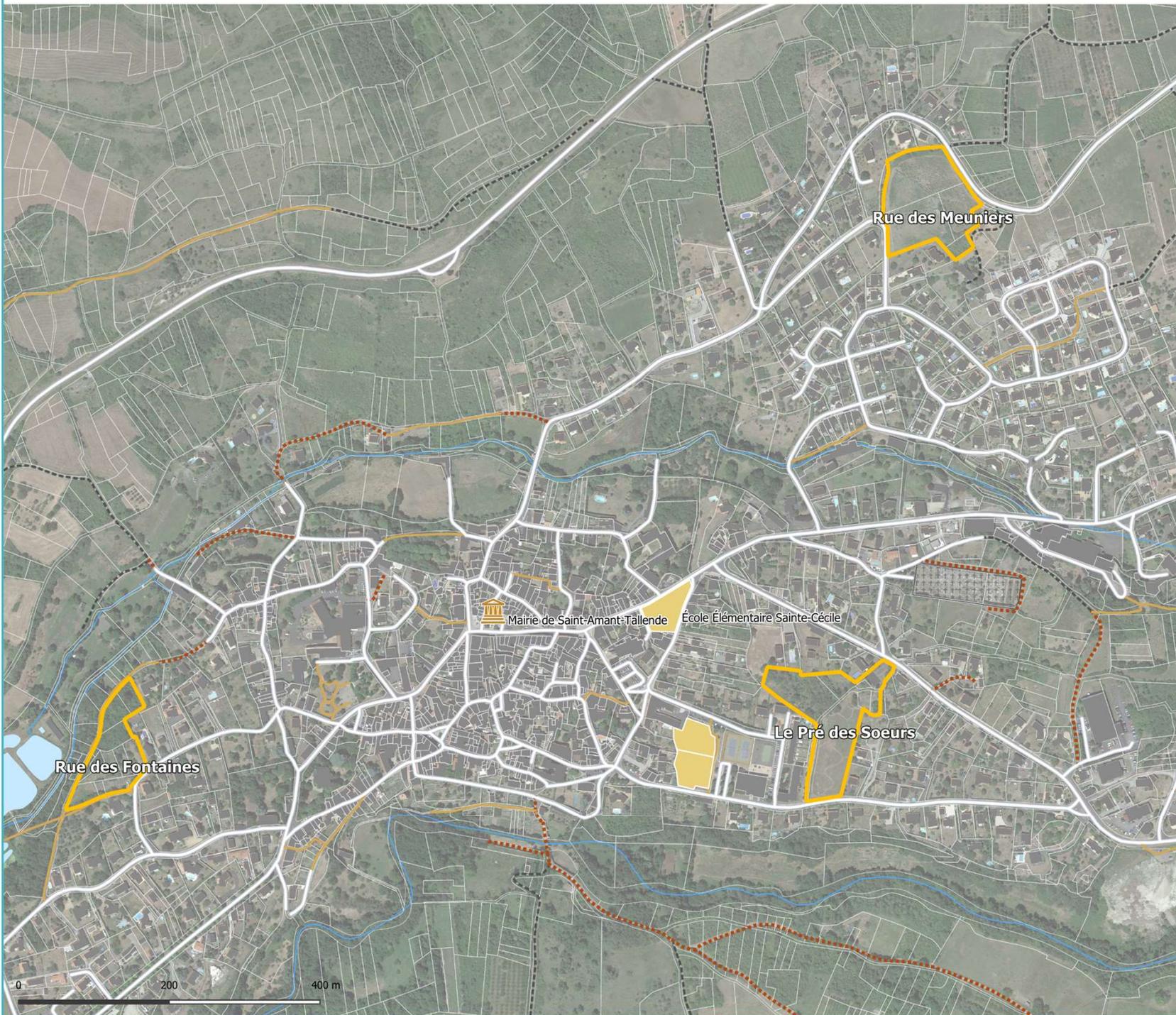
Saint-Amant-Tallende – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : IGN, Citadia,

Even DIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

 Enseignement primaire

 Mairie

 Cimetières

 Terrains de sport

 Bâtiments

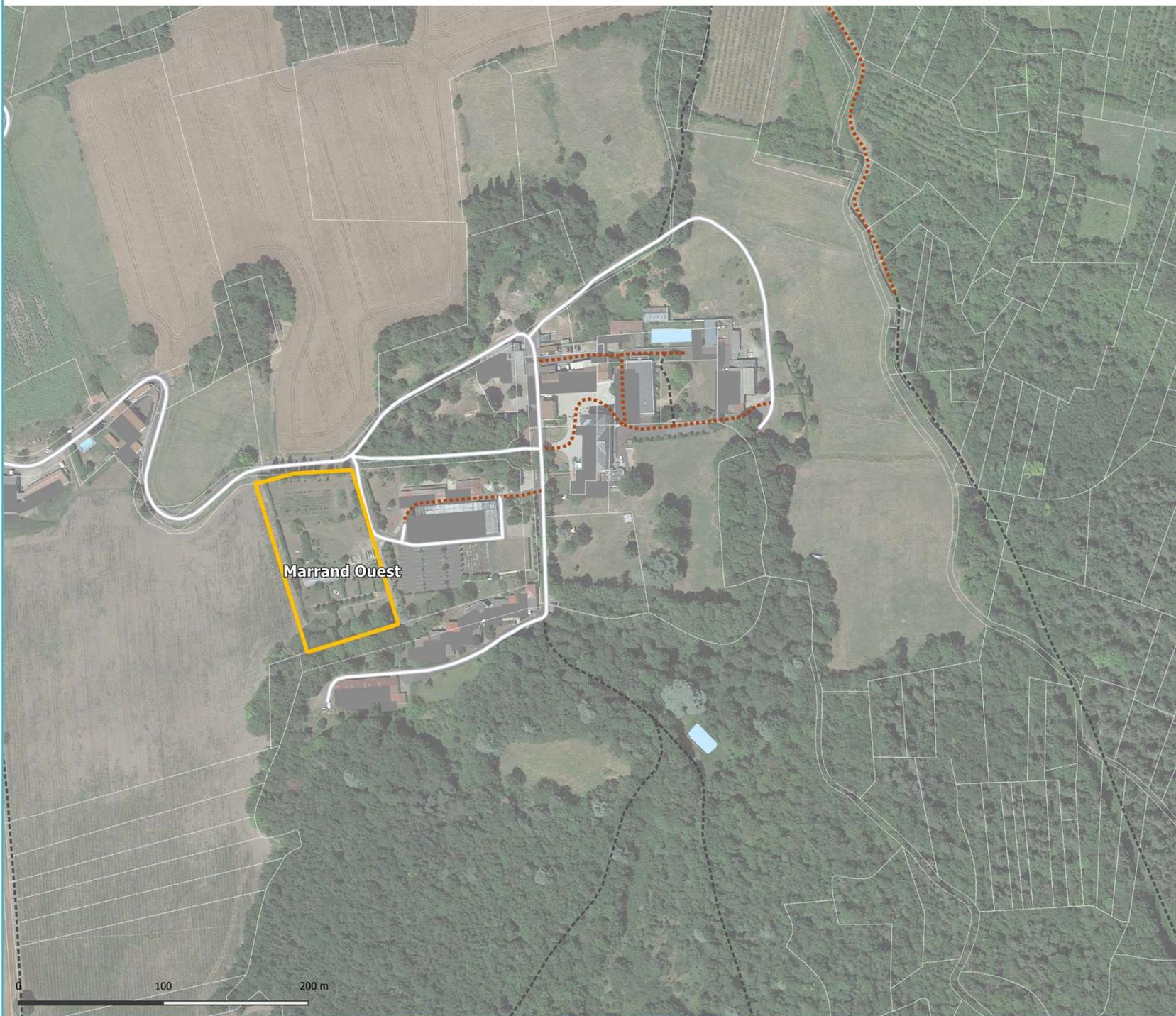
 Chemin

 Route à 1 chaussée

 Route empierrée

 Sentier

Source : IGN, Citadia,



-  Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée

Marrand Ouest

0 100 200 m

Source : IGN, Citadia,

Even DIGEO

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télértransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

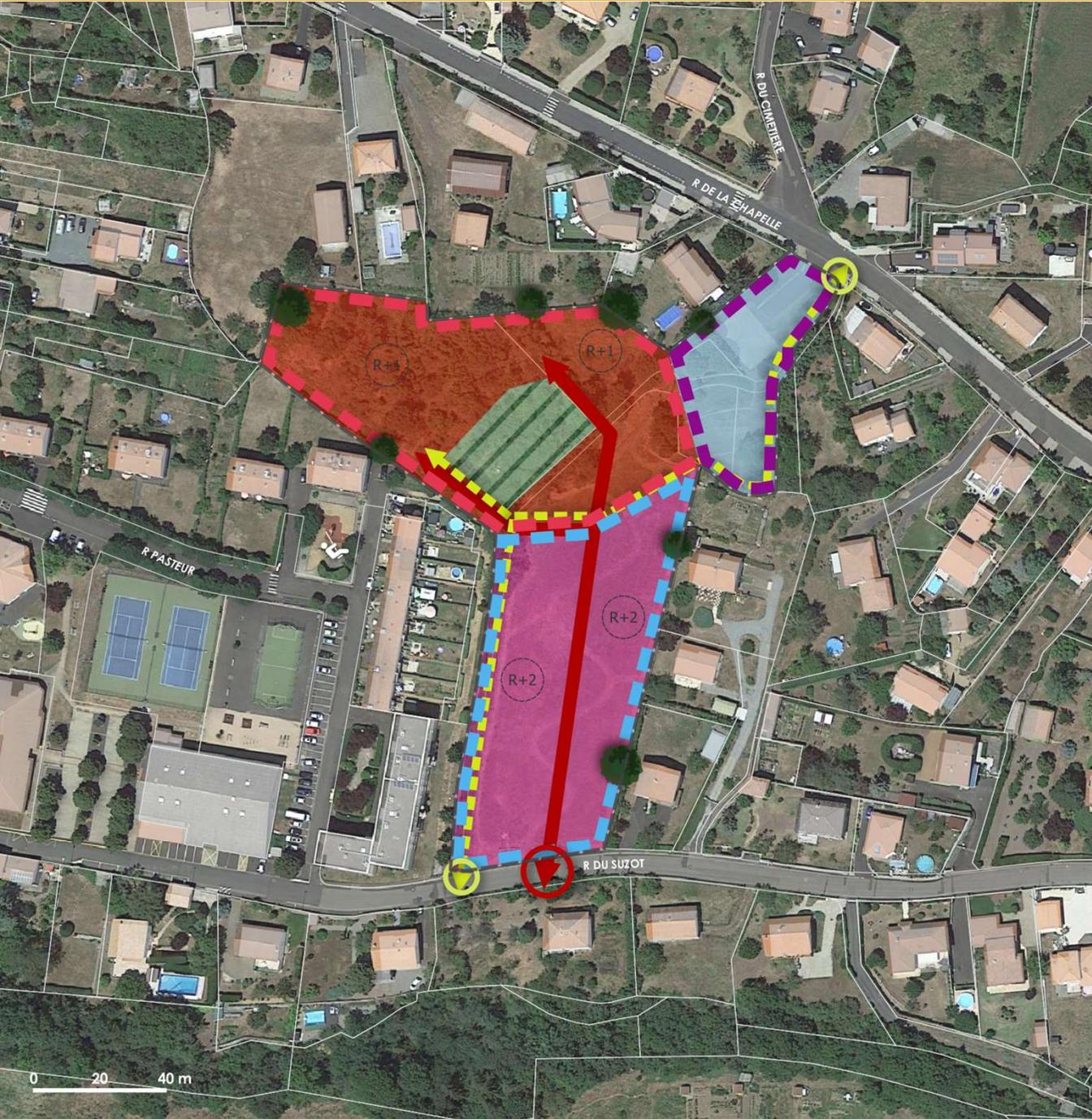
175

OAP sectorielles // SAINT-AMANT-TALLENDE

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Pré des Sœurs – Phase 1	/
Pré des Sœurs – Phase 2	1
Pré des Sœurs – Phase 3	2
Rue des Fontaines	2
Marrand Ouest	/
Rue des Meuniers	1

OAP sectorielles // SAINT-AMANT-TALLENDE – Le Pré des Sœurs



SAINT-AMANT-TALLENDE - Le Pré des Sœurs 1.39 ha

□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

○ Accès principal

○ Accès piéton

➔ Principe de desserte principale à créer

➔ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

● Ambiance végétale à préserver ou à créer

■ Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

■ Phase 1

■ Phase 2

■ Phase 3

○ Aire de jeux

○ Hauteur du bâti

■ Habitat intermédiaire et/ou collectif

■ Habitat collectif / intermédiaire / groupé

■ Equipement d'intérêt collectif et service public

OAP sectorielles // SAINT-AMANT-TALLENDE – Le Pré des Sœurs

Nombre de logements estimé :

25

Programmation :

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la réalisation d'une trame viaire et piétonne cohérente, la qualité des espaces et parcs publics et une variété de typologie de logements proposé. Il doit permettre une mixité relative des usages.

L'équipement prévu en phase 1 de l'opération correspond à un équipement médical.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // SAINT-AMANT-TALLENDE – Rue des Fontaines



SAINT-AMANT-TALLENDE - Rue des Fontaines 0.85 ha

□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

○ Accès principal

➔ Principe de desserte principale à créer

➤ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

□ Muret / soubassement à préserver ou à créer

● Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

○ Hauteur du bâti

└┘ Front bâti structurant

▨ Bande d'inconstructibilité

■ Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

OAP sectorielles // SAINT-AMANT-TALLENDE – Rue des Fontaines

Nombre de logements estimé :

10

Programmation :

L'organisation du quartier doit permettre d'assurer la transition entre les espaces pavillonnaires à l'Est et le contexte naturel et rural à l'Ouest et au Nord. Aussi, les éléments constitutifs de la typologie rurale seront conservés (haies et muret en partie Sud et Ouest, accès piéton sur le chemin du Cheix). Afin de limiter l'artificialisation de cette frange urbaine, le coefficient d'espace vert (CEV) sera de 70% minimum. Une bande d'inconstructibilité au droit du chemin du Cheix permettra en outre de conserver l'aspect naturel du site depuis l'espace public.

Cette opération doit permettre de structurer l'extension de l'urbanisation au travers d'une trame viaire structurante. Les limites Ouest du site seront traitées comme une limite définitive à l'urbanisation, le secteur de projet se trouvant en surplomb de 10 mètres environ par rapport aux parcelles en contrebas à l'Ouest. La ripisylve située en frange Ouest de l'opération devra être conservée.

Le projet devra tenir compte de la proximité avec la maison située au 15 Rue des Boucheries, classée monument historique.

Typologies de voirie suggérées pour les principes de desserte principale à créer :

3

4



© Mond'Arverne Communauté



© Mond'Arverne Communauté

OAP sectorielles // SAINT-AMANT-TALLENDE – Marrand Ouest



SAINT-AMANT-TALLENDE - Marrand Ouest 0.78 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hébergement en lien avec les activités de l'ESAT



OAP sectorielles // SAINT-AMANT-TALLENDE – Marrand Ouest

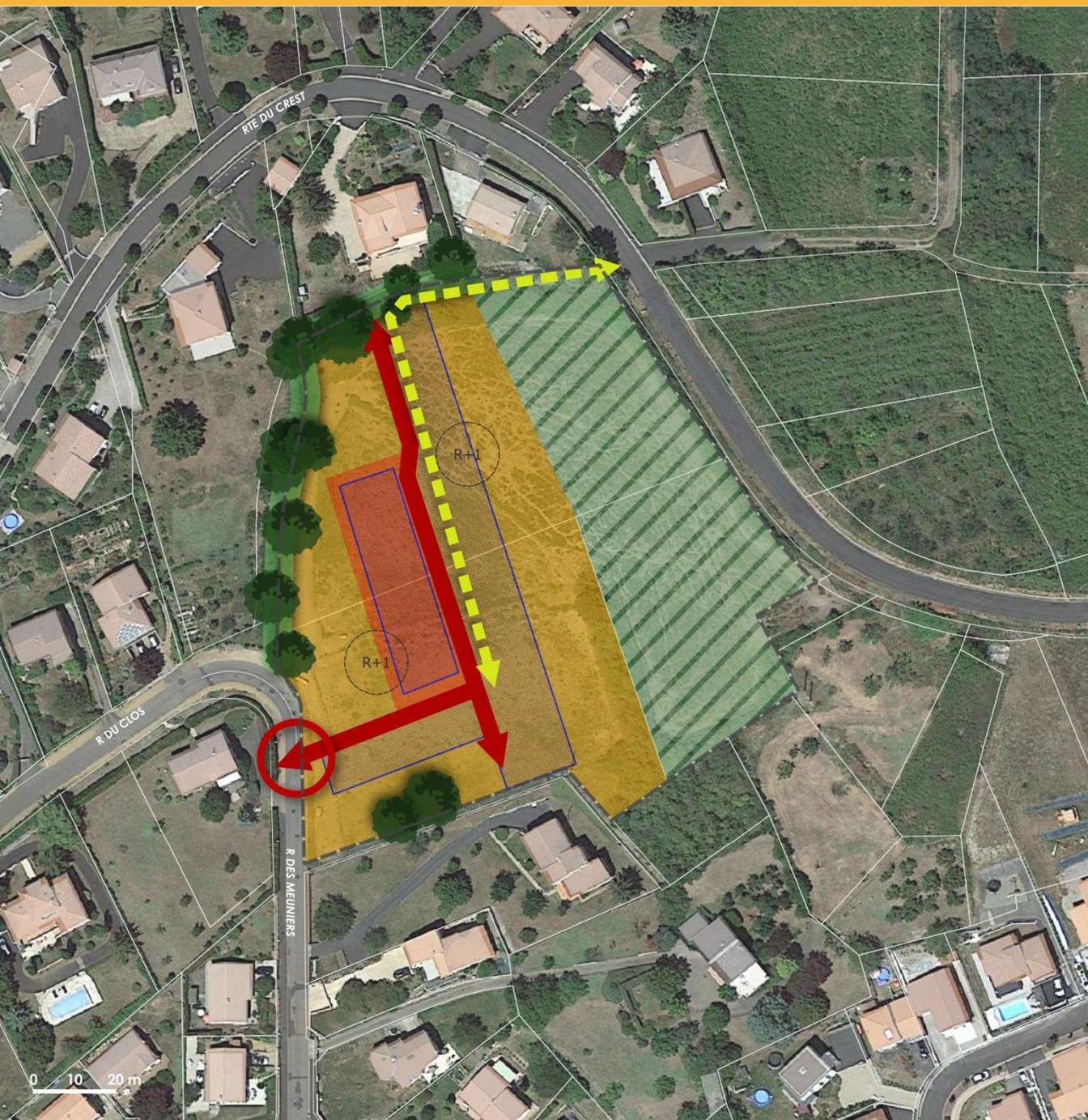
Programmation :

L'aménagement de cet espace doit permettre l'accueil de locaux administratifs et de formation, ainsi que des hébergements pour les stagiaires.

Les limites de cette extension devront être traitées comme une limite définitive à l'urbanisation, et l'interface avec le milieu agricole et naturel devra être traitée de manière qualitative.



OAP sectorielles // SAINT-AMANT-TALLENDE – Rue des Meuniers



SAINT-AMANT-TALLENDE - Rue des Meuniers 1.4 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

○ Accès principal

➔ Principe de desserte principale à créer

➡ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

● Ambiance végétale à préserver ou à créer

●● Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

■ Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

○ Hauteur du bâti

■ Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

■ Habitat intermédiaire et/ou collectif

■ Polygone d'implantation

OAP sectorielles // SAINT-AMANT-TALLENDE – Rue des Meuniers

Nombre de logements estimé :

13

Programmation :

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant au travers d'une trame viaire structurante.

L'aménagement du quartier doit permettre l'implantation des constructions dans la pente. Aussi, la voie de desserte devra être parallèle aux courbes de niveau (relief).

Sur le coteau, la structuration du bâti au sein de polygones d'implantation restreints permettra de gérer les covisibilités et de créer des jardins d'agrément en partie arrière.

En contrebas (partie Ouest) du site, une densité plus soutenue sera recherchée.

Les espaces et usages collectifs (point d'apport volontaire à l'entrée du site, stationnement, parc...) seront à prévoir.

En partie Nord, la création d'un cheminement piéton permettra de relier le quartier et les espaces pavillonnaires environnants aux chemins ruraux et à la montagne de la Serre.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment sa proximité avec le couvent des Récollets (monument historique).

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



Saint-Georges-sur-Allier

Village de coteau (*Billomois Comté*)

Constats

- Village constitué de trois hameaux de forme regroupée et dense implantés au sein d'un réseau de buttes (faible topographie)
- Tissu pavillonnaire récent ayant tendance à s'installer le long de l'axe principal qui dessert les hameaux
- Larges vues plutôt rasantes et dégagées sur le paysage du Billomois Comté

Enjeux

Limites d'urbanisation

Limiter les extensions le long des axes, conserver les formes compactes des hameaux et maintenir des coupures d'urbanisation entre eux

Formes urbaines

Conserver une impression de densité bâtie autour des noyaux anciens

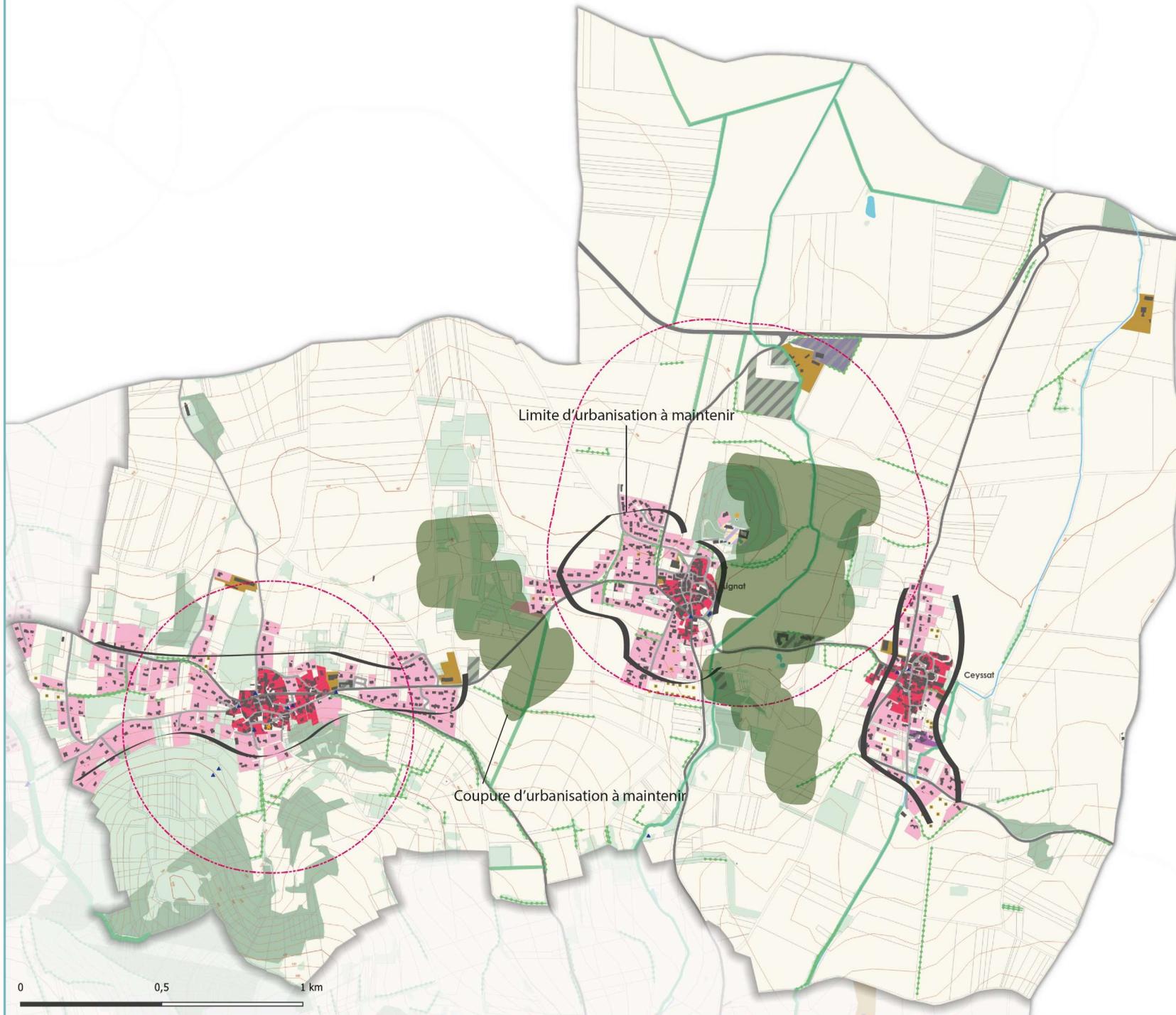
Vigilance sur les hauteurs des constructions

Éléments naturels

Préservation du réseau agro-naturel au sein duquel s'implantent les espaces bâtis



Vue dégagée sur les espaces agro-naturels et les reliefs environnants



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

069-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

Saint-Georges-sur-Allier – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



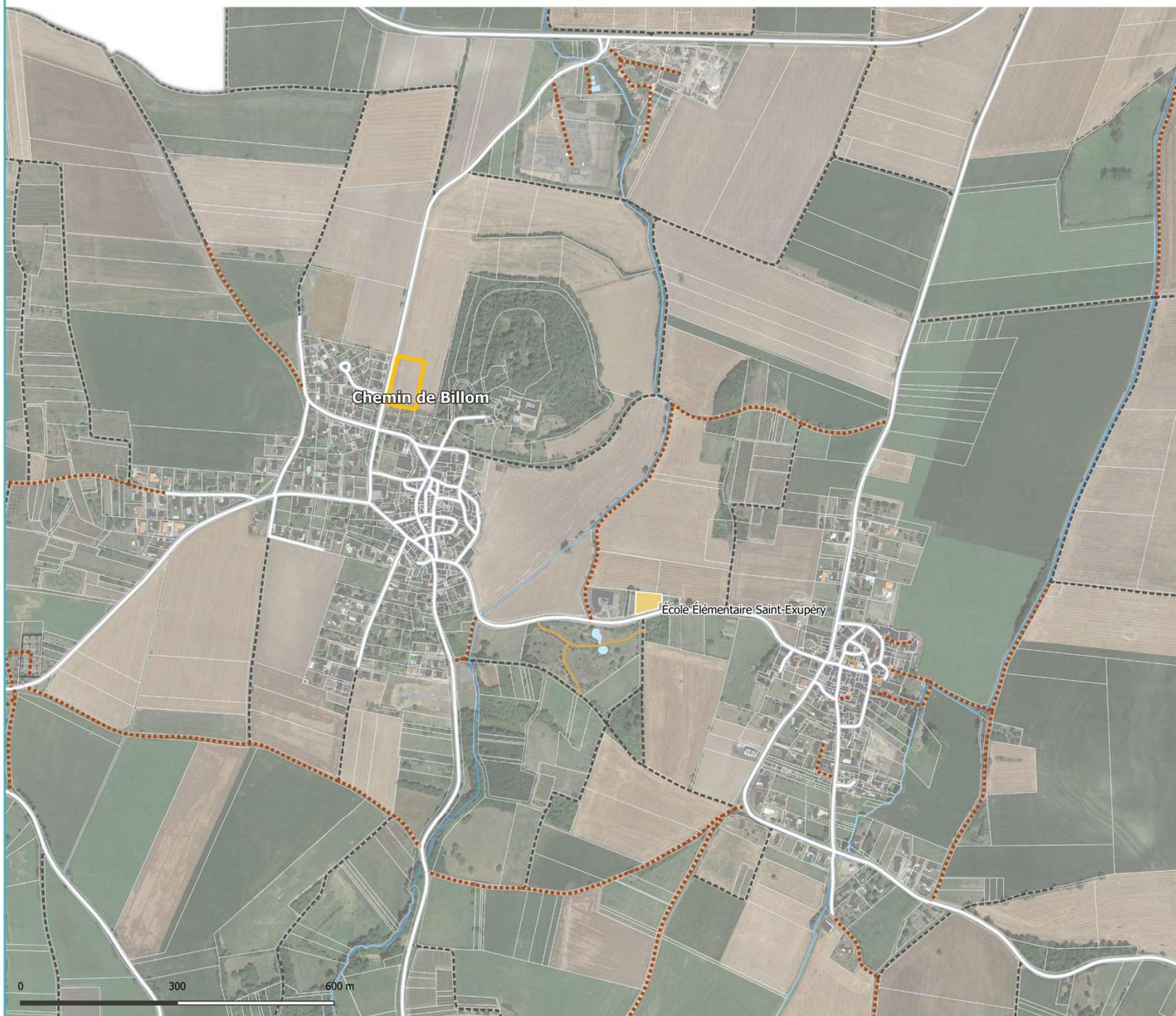
Source : IGN, Citadia,

Even DIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télérmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

 CITADIA
187

Saint-Georges-sur-Allier – Contexte d'intégration



☐ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

- Enseignement primaire
- Cimetière
- Terrains de sport
- Bâtiments
- Chemin
- Route à 1 chaussée
- ⋯ Route empierrée
- Sentier

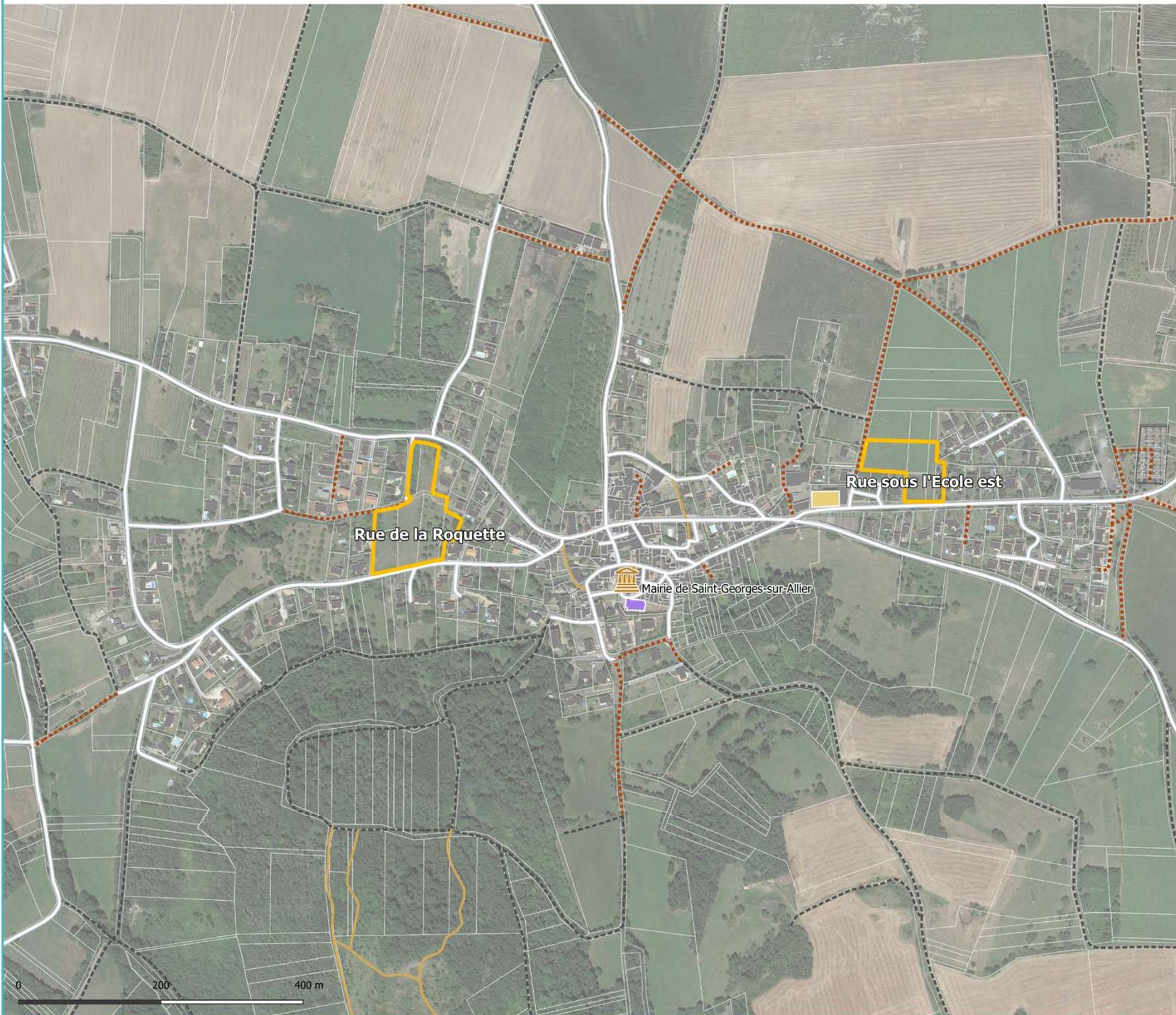
Chemin de Billom

École Élémentaire Saint-Exupéry

0 300 600 m

Source : IGN, Citadia,

Saint-Georges-sur-Allier – Contexte d'intégration



- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Équipement**
- Église
- Enseignement primaire
- Mairie
- Cimetières
- Bâtiments
- Chemin
- Route à 1 chaussée
- Route empierrée
- Sentier

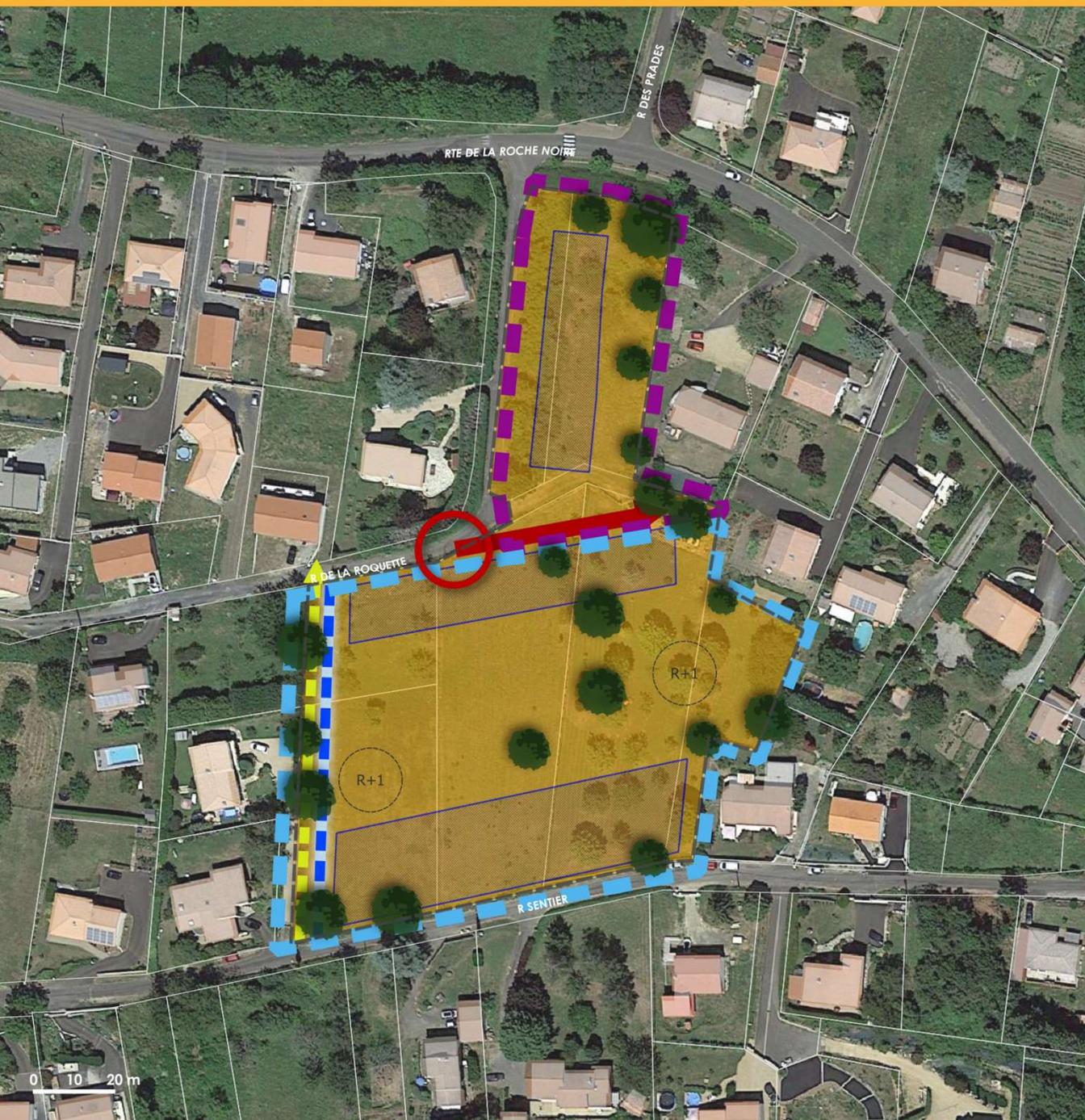
Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Rue de la Roquette	2
Chemin de Billom	2
Rue sous l'Ecole Est	1

OAP sectorielles // SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER – Rue de la Roquette



SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER - Rue de la Roquette 1.24 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Principe de desserte principale à créer

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

 Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Phase 1

 Phase 2

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

 Polygone d'implantation



OAP sectorielles // SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER – Rue de la Roquette

Nombre de logements estimé :

15

Programmation :

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la qualité des espaces et une intégration optimale des constructions dans la pente.

Des installations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement devront être prévues dans le cadre de l'opération afin de ne pas impacter les tissus urbains environnants.

L'opération sera majoritairement desservie par les voies existantes, ainsi que par le prolongement de la rue de la Roquette.

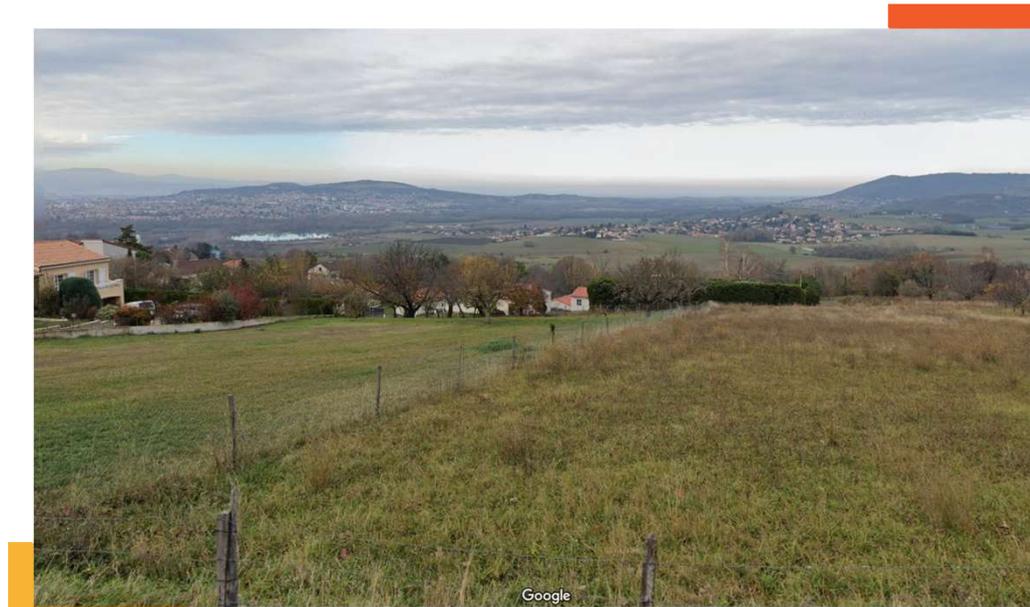
En partie sud, les constructions seront parallèles aux courbes de niveau (relief), permettant le dégagement de grands espaces de jardins à l'arrière, une implantation bioclimatique et ouverte sur le grand paysage et une gestion optimale des covisibilités entre les habitations.

Une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions et des aménagements dans la pente.

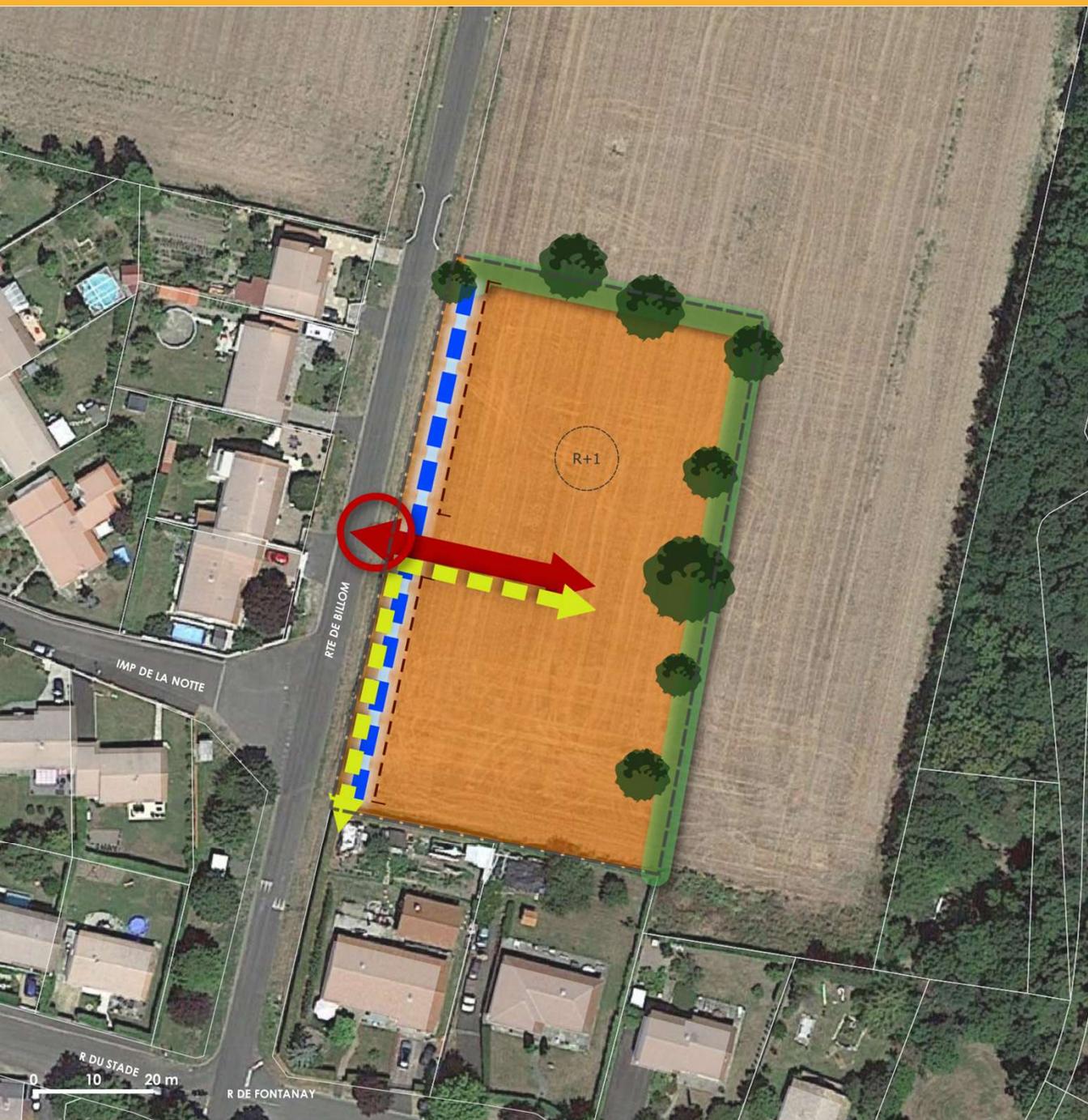
Un cheminement piéton entre la rue de la Roquette et la rue Sentier permettra de traverser l'opération.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER – Chemin de Billom



SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER - Chemin de Billom 0.51 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

○ Accès principal

➔ Principe de desserte principale à créer

➔ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

●● Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

▬ Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

○ Hauteur du bâti

└┘ Front bâti structurant

■ Habitat individuel groupé

OAP sectorielles // SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER – Chemin de Billom

Nombre de logements estimé :

8

Programmation :

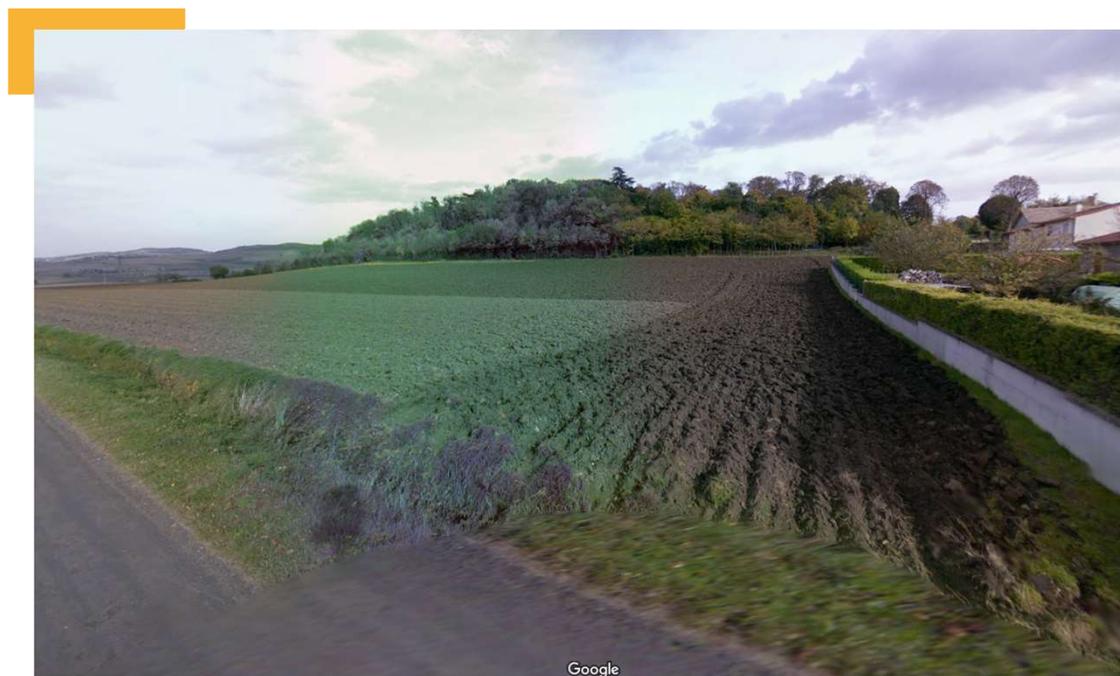
Cette opération doit permettre de structurer l'extension de l'urbanisation au travers d'une trame viaire structurante. Elle doit également permettre de qualifier l'entrée de village.

En particulier, les aménagements le long de la RD doivent permettre, via un traitement des espaces publics, de la voirie et la création d'un front bâti semi-continu, de contribuer à diminuer la vitesse automobile. Les limites est et nord du site seront traitées comme une limite définitive à l'urbanisation.

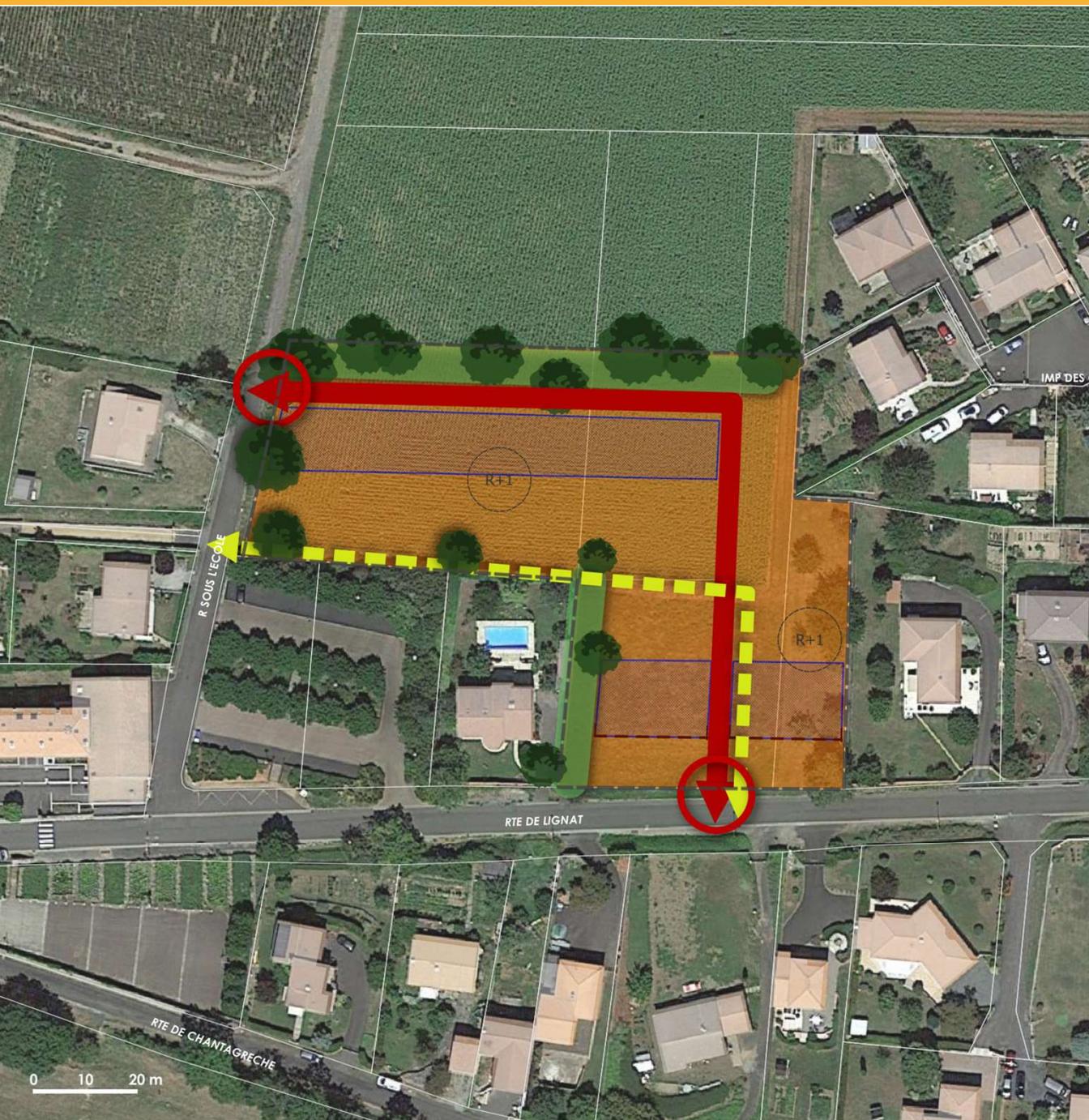
Une attention particulière devra être portée à l'intégration et à la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment sa proximité avec le Château de Fontenay (monument historique) et du caractère d'entrée de ville du secteur. L'enjeu de traiter qualitativement cette interface entre urbanisation et espace agricole sur ce secteur est particulièrement important. Il sera ainsi nécessaire de se reporter à l'OAP thématique lisières et franges urbaines.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER – Rue sous l'Ecole Est



SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER - Rue sous l'Ecole est 0.68 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

- Accès principal
- ➔ Principe de desserte principale à créer
- ➡ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Ambiance végétale à préserver ou à créer
- Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Hauteur du bâti
- ┌┐ Front bâti structurant
- Habitat individuel groupé
- ▤ Polygone d'implantation

OAP sectorielles // SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER – Rue Sous l'Ecole Est

Nombre de logements estimé :

15

Programmation :

L'aménagement proposé s'attachera à réaliser une opération de couture urbaine permettant de lier les équipements publics au nouveau quartier et de densifier le tissu pavillonnaire environnant.

Le front bâti Sud devra être implanté parallèlement à la route de Lignat.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat en raison de sa proximité avec le Château de Fontenay (monument historique).

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



Saint-Sandoux

Village rue (*Pays coupés des Volcans*)

Constats

- Bourg ancien implanté au pied d'un relief et qui s'organise de manière regroupée autour de l'église
- Tissu récent qui s'organise en couronne autour du bourg ancien
- Un cadre environnant très naturel et boisé

Enjeux

Limites d'urbanisation

Limiter l'étalement du bourg, particulièrement sur le coteau sud

Formes urbaines

Maintien de la densité bâtie historique dans le centre ancien

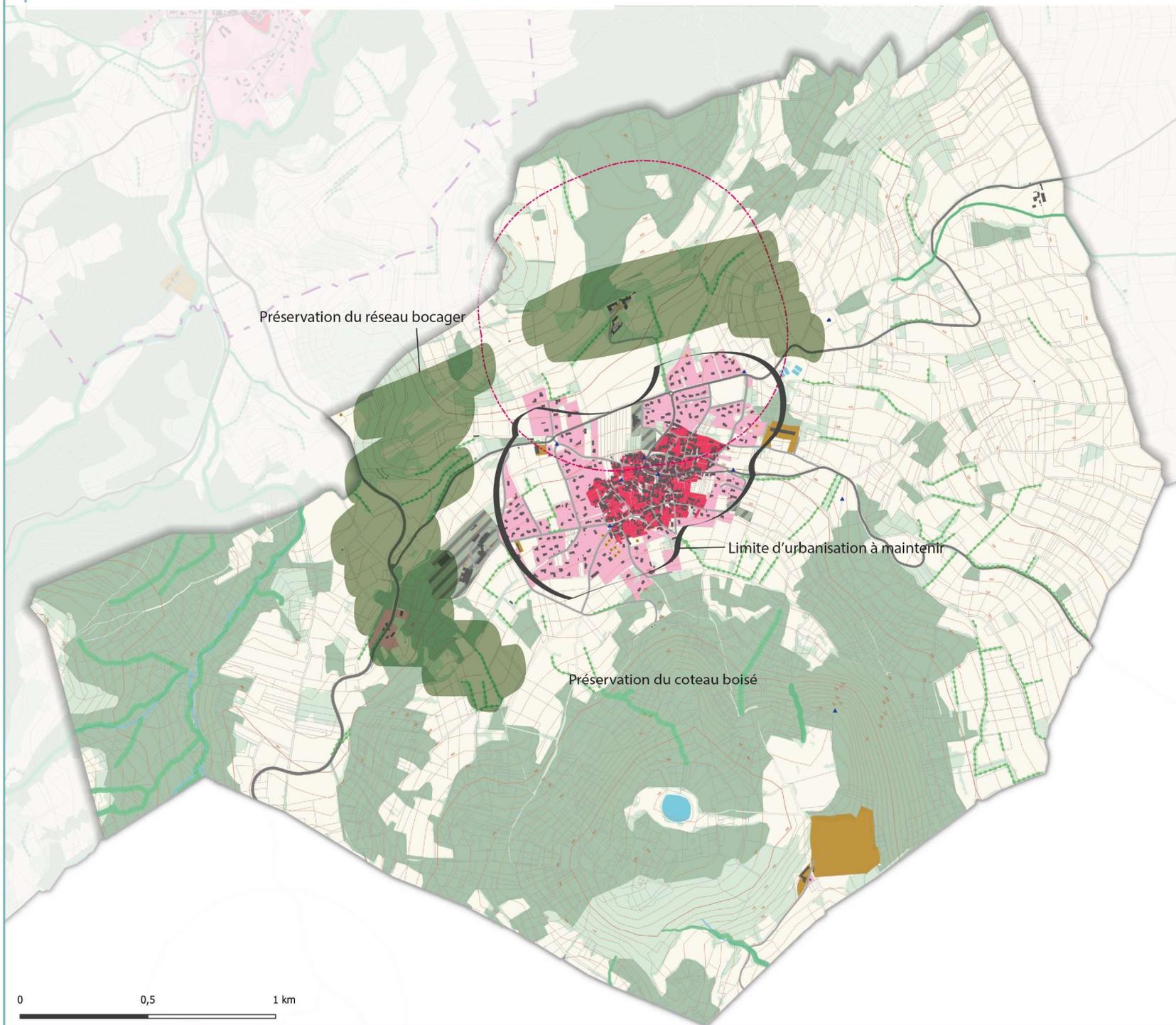
Vigilance sur la qualité des constructions en entrée de ville et à l'intégration paysagère dans le cadre naturel

Éléments naturels

Importance de la préservation du réseau bocager des coteaux des reliefs (lutte contre l'enfrichement), et des masses boisées des sommets



Le réseau bocager du nord de la commune



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

069-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

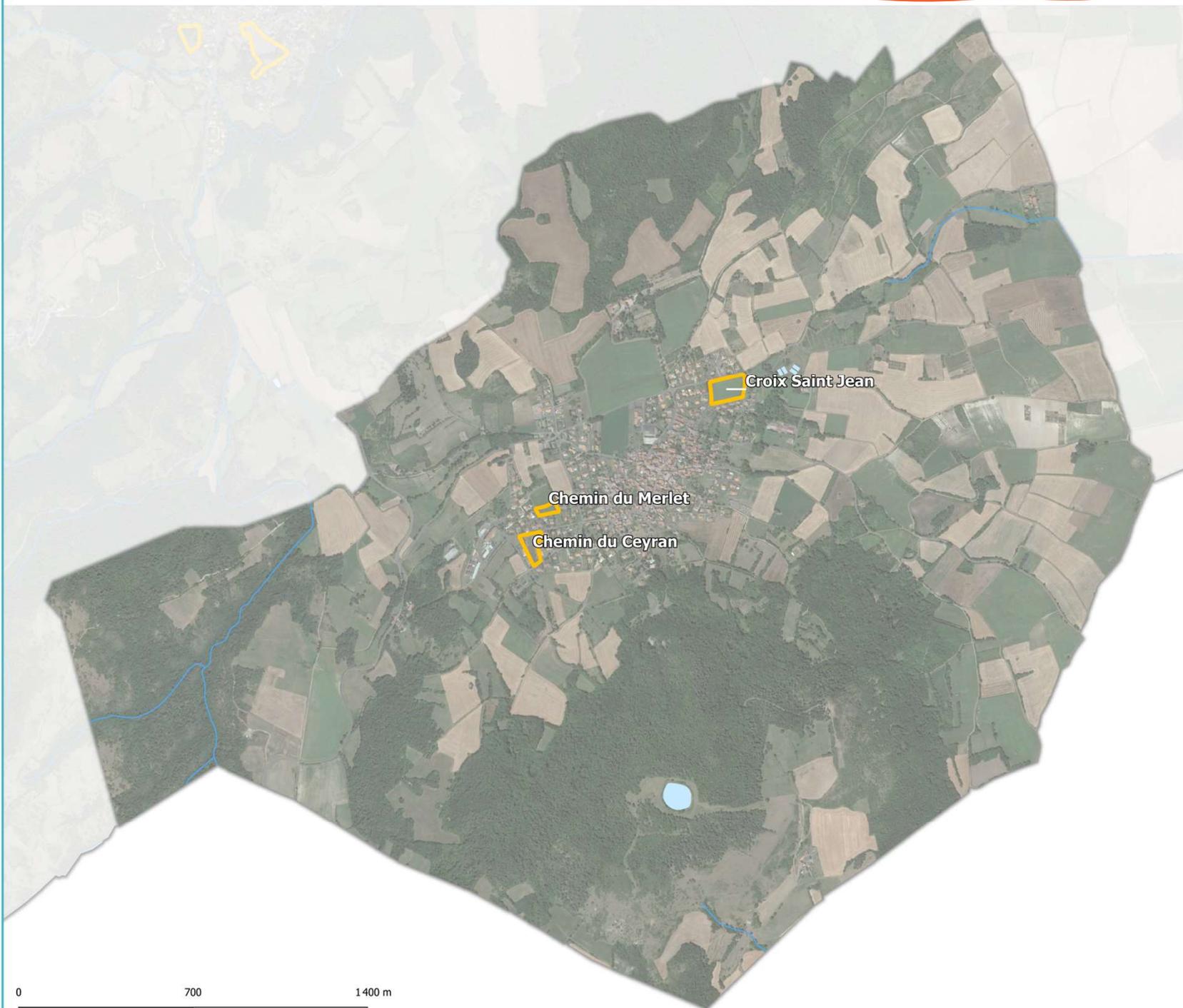
Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023



Saint-Sandoux – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



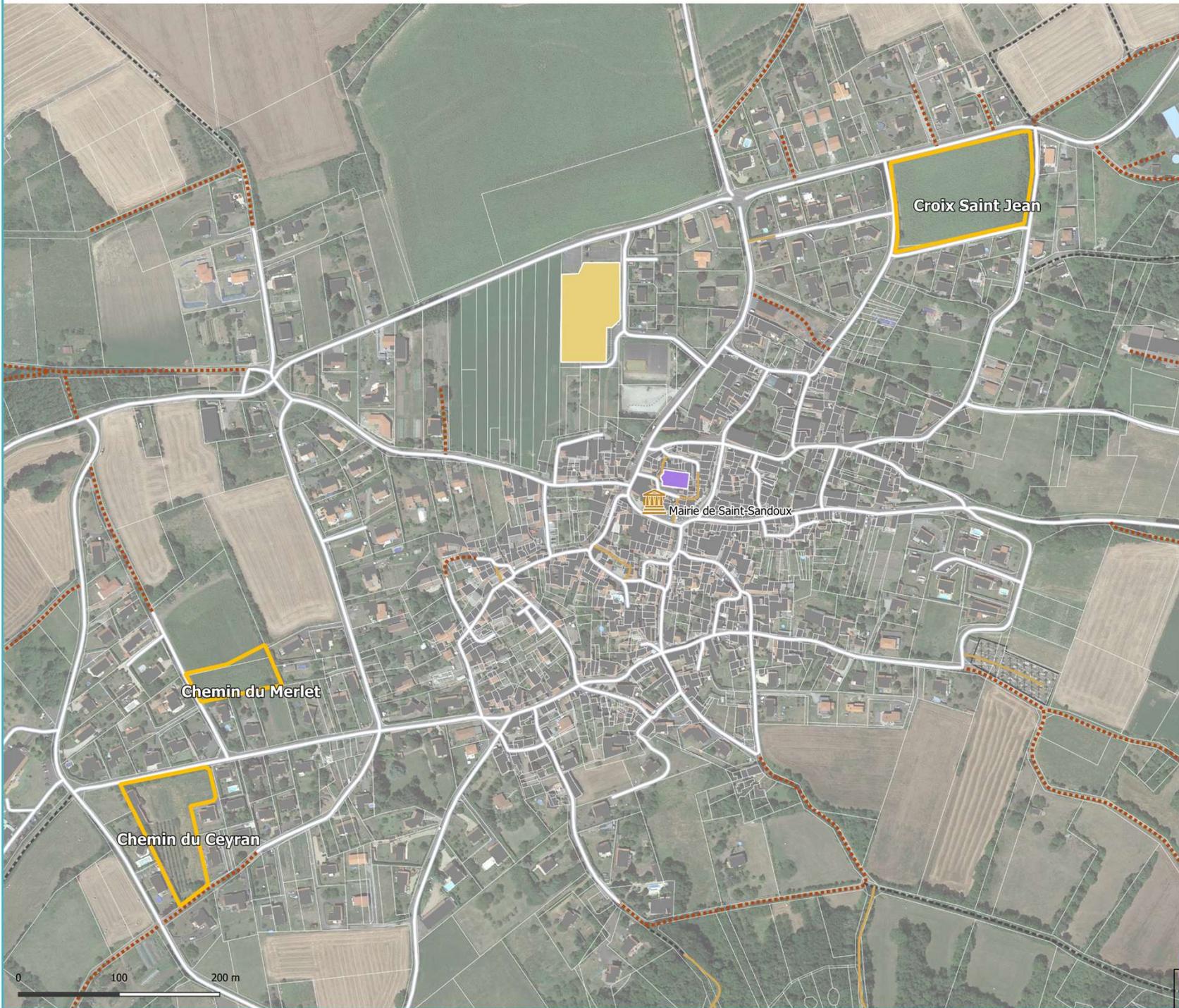
Source : IGN, Citadia,

Even DIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

 CITADIA

Saint-Sandoux – Contexte d'intégration



- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Équipement**
 - Église
 - Enseignement primaire
 - Mairie
 - Cimetière
 - Terrains de sport
 - Bâtiments
- Chemin
- Route à 1 chaussée
- Route empierrée
- Sentier

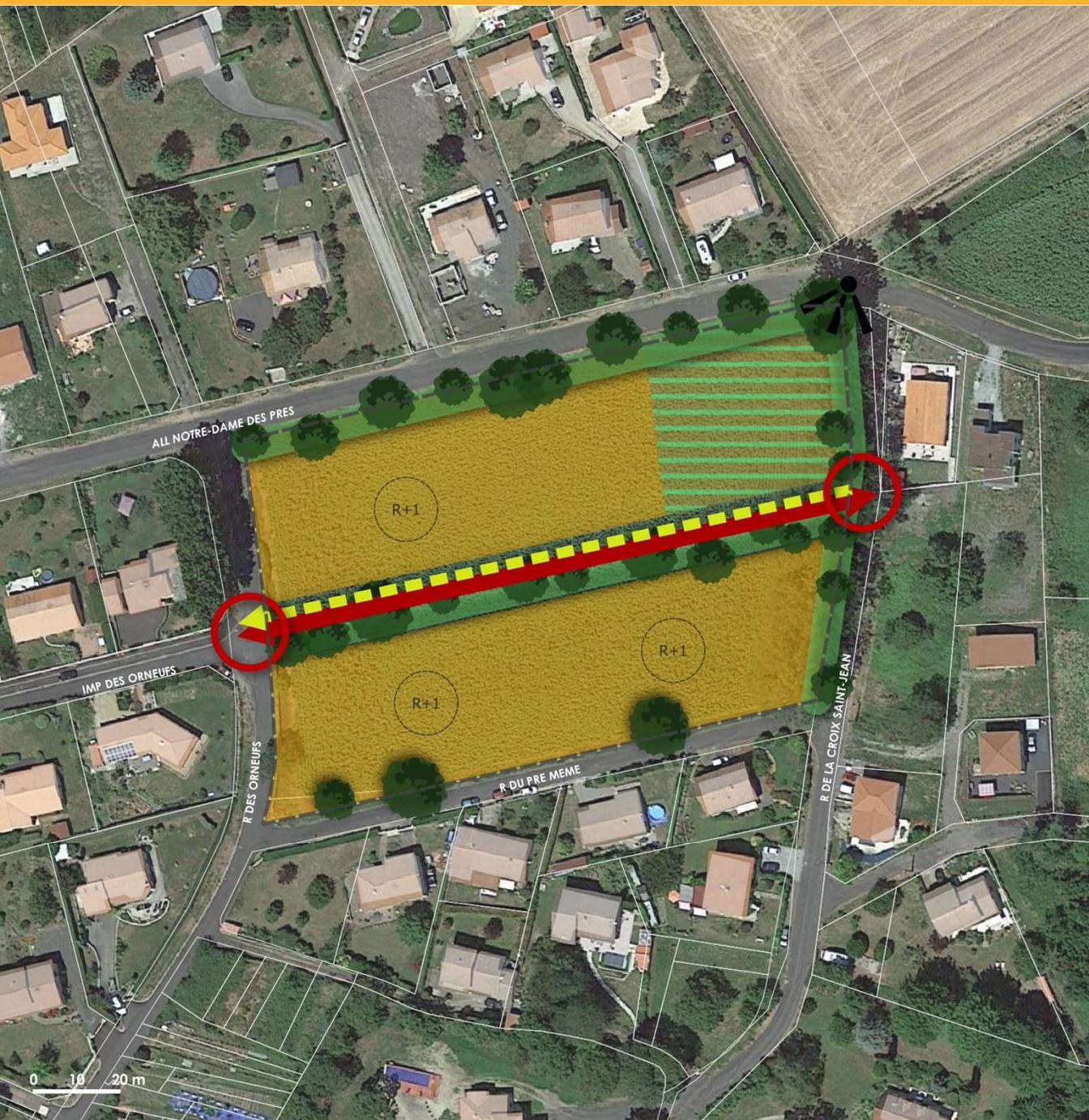
0 100 200 m

OAP sectorielles // SAINT-SANDOUX

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
Croix Saint-Jean	1
Chemin de Ceyran	2
Chemin du Merlet	2

OAP sectorielles // SAINT-SANDOUX – Croix Saint-Jean



SAINT-SANDOUX - Croix Saint Jean 1.21 ha



□ Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

○ Accès principal

➔ Principe de desserte principale à créer

➡ Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

● Ambiance végétale à préserver ou à créer

⚡ Perspective paysagère à valoriser

●● Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

■ Espace public ou partagé

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

○ Hauteur du bâti

■ Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

OAP sectorielles // SAINT-SANDOUX – Croix Saint-Jean

Nombre de logements estimé :

14

Programmation :

La création du nouveau quartier doit permettre de matérialiser l'entrée du village. En particulier, les aménagements le long de l'allée Notre-Dame-des-Prés doivent permettre, via un traitement des espaces publics, de la voirie et la création d'un front bâti semi-continu, créer une ambiance d'entrée de village, sécuriser les traversées piétonnes, et contribuer à diminuer la vitesse automobile.

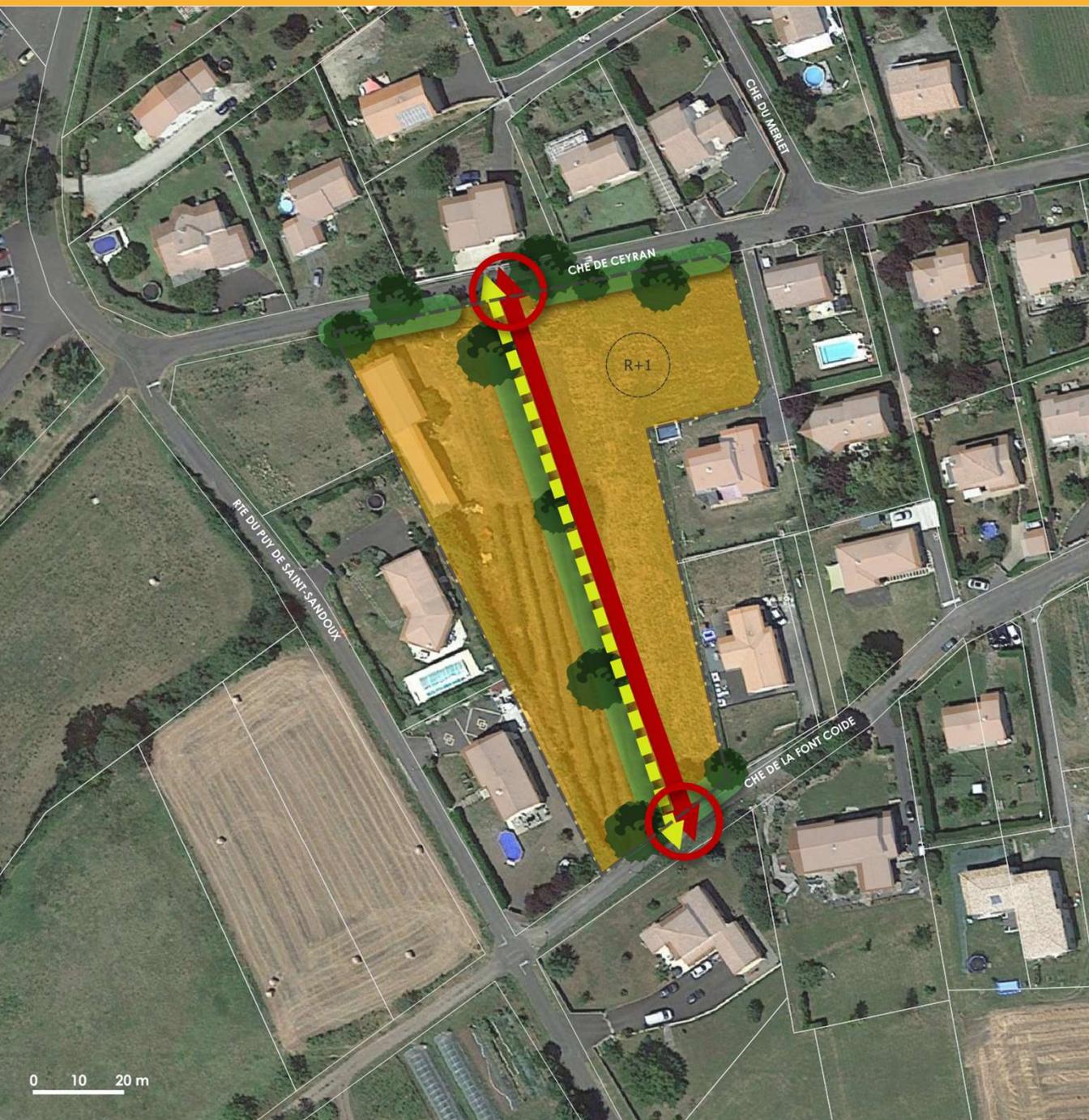
Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment du Château de Travers (Monument historique), du point de vue sur le grand paysage au Nord-Est et du caractère d'entrée de ville du secteur (se référer à l'OAP thématique lisières et franges urbaines).

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

2



OAP sectorielles // SAINT-SANDOUX – Chemin de Ceyran



SAINT-SANDOUX - Chemin du Ceyran 0.68 ha

Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

Accès principal

Principe de desserte principale à créer

Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

Hauteur du bâti

Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)



OAP sectorielles // SAINT-SANDOUX – Chemin de Ceyran

Nombre de logements estimé :

10

Programmation :

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la réalisation d'une trame viaire et piétonne cohérente et une variété de typologies de logements proposés.

Le maintien de certains arbres fruitiers existants au sein des futures parcelles est à privilégier.

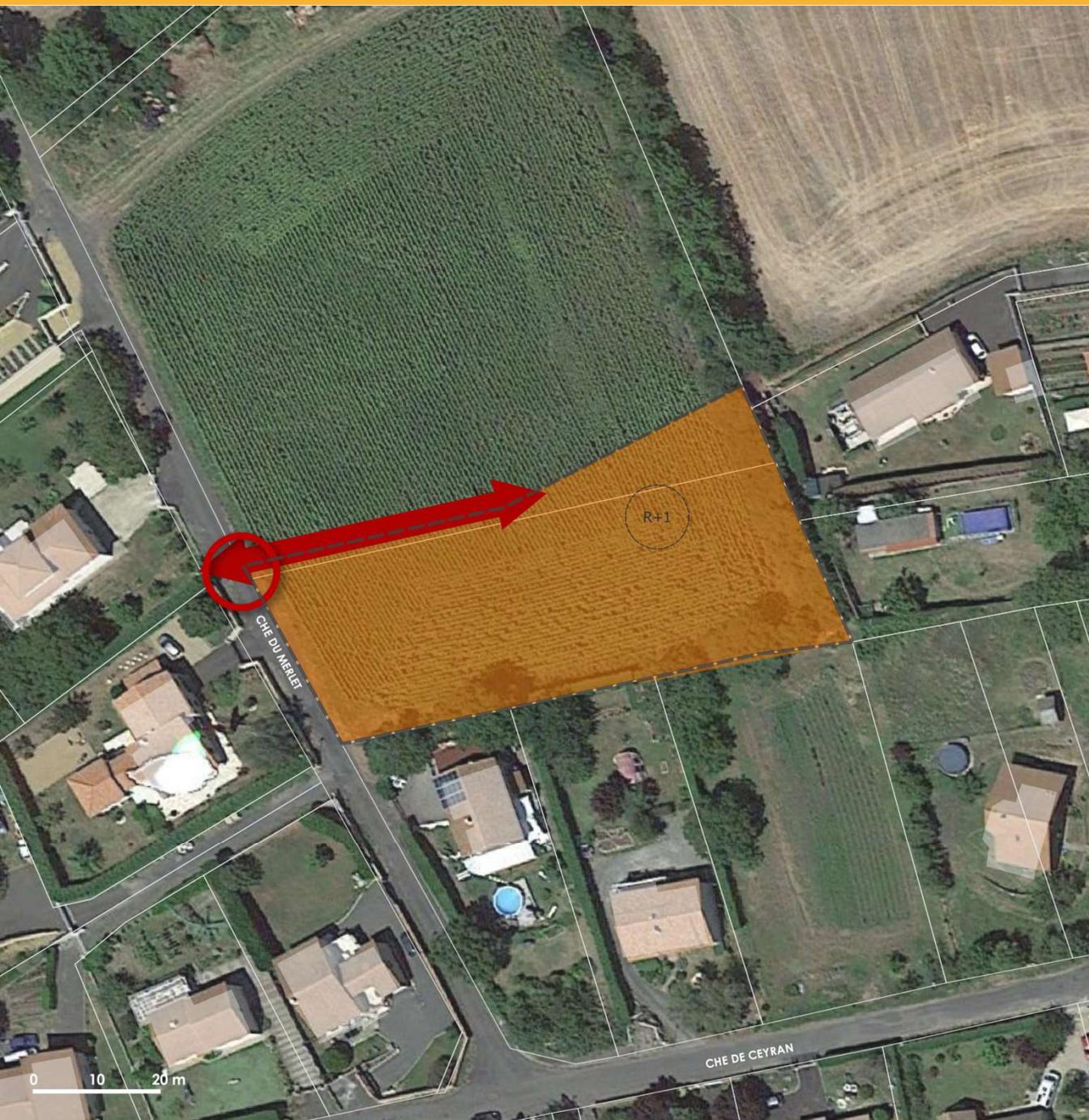
Il est également préconisé de favoriser la diversification des espèces végétales au sein des haies.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

2



OAP sectorielles // SAINT-SANDOUX – Chemin du Merlet



SAINT-SANDOUX - Chemin du Merlet 0.28 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Principe de desserte principale à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel groupé



OAP sectorielles // SAINT-SANDOUX – Chemin du Merlet

Nombre de logements estimé :

4

Programmation :

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet dans son environnement immédiat, notamment du Château de Travers (Monument historique) et du caractère d'entrée de bourg du secteur. Les haies existantes en frange des opérations devront être préservées et restaurées.

Typologies de voirie suggérées pour les principes de desserte principale à créer :

4



Saint-Saturnin

Village de coteau (*Pays coupés des Volcans*)

Constats

- Commune constituée de deux bourgs : le bourg principal qui s'inscrit en continuité de Saint-Amant-Tallende ; et Chadrat, plus au Nord sur les pentes de la montagne de la Serre
- Tissu ancien du bourg principal qui s'organise plutôt en longueur en suivant l'axe ; tissu ancien du bourg secondaire regroupé sous la forme d'un noyau dense
- Tissu pavillonnaire récent étalé qui s'organise en continuité avec celui de Saint-Amant-Tallende formant une nappe, entre les cours d'eau de la Veyre et de la Monne.

Enjeux

Limites
d'urbanisation

Limiter l'étalement du tissu urbain en comblant les « vides » au sein des limites déjà définies

Formes
urbaines

Préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain (souvent des jardins, potagers) qui modèrent l'impression d'une nappe urbanisée

Éléments
naturels

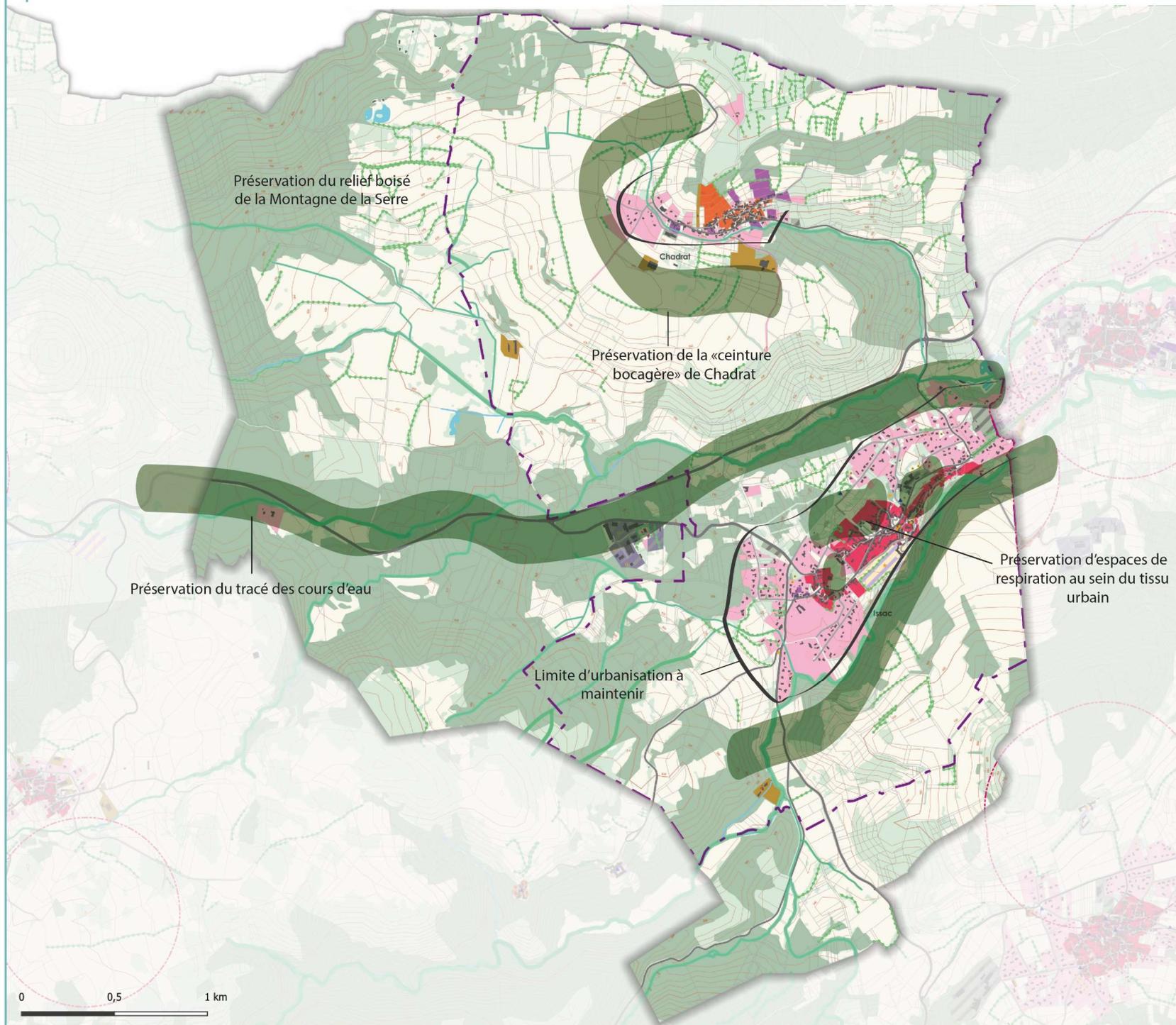
Préservation de la végétation d'accompagnement du tracé de la Veyre et de la Monne qui entourent le bourg principal

Préservation de la ceinture bocagère du hameau de Chadrat (lutte contre l'enfrichement)

Préservation du relief boisé de la Montagne de la Serre



Le cœur de bourg plutôt vert de Saint-Saturnin / Dynamique d'enfrichement des coteaux



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

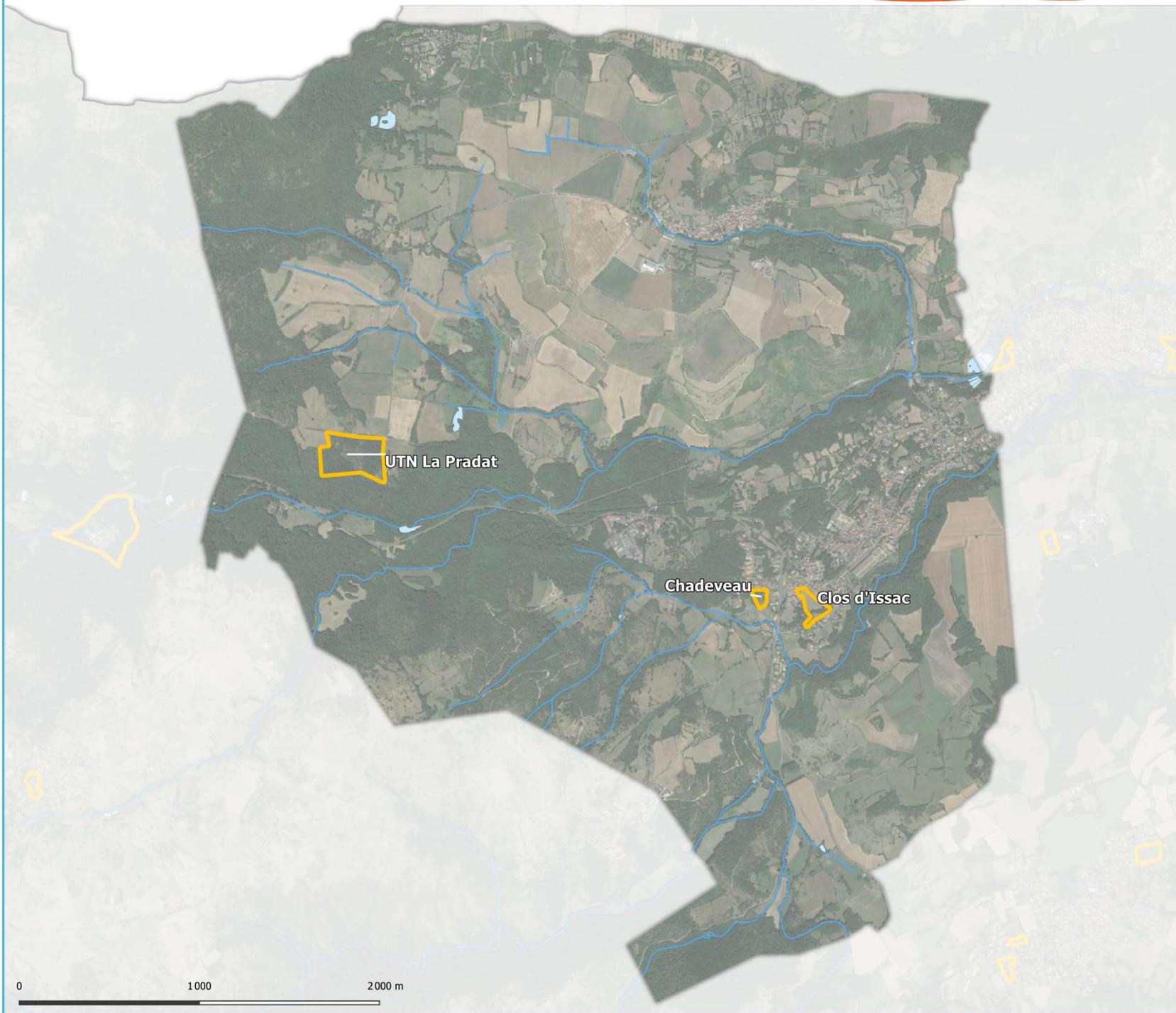
Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia



Accusé de réception en préfecture
069-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE - cet
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

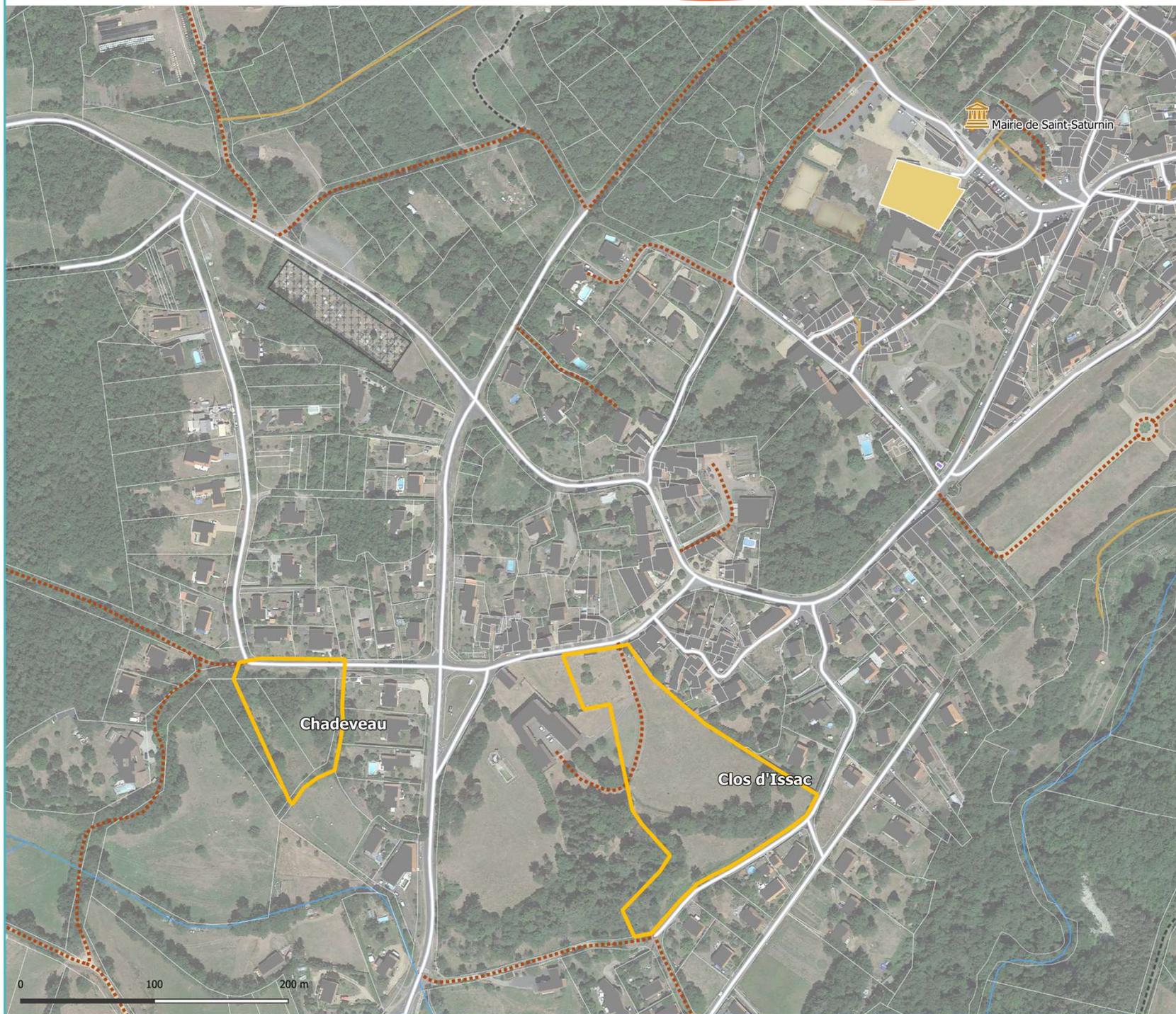
Saint-Saturnin – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



0 1000 2000 m

Saint-Saturnin – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Enseignement primaire
-  Mairie
-  Cimetières
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

 Mairie de Saint-Saturnin

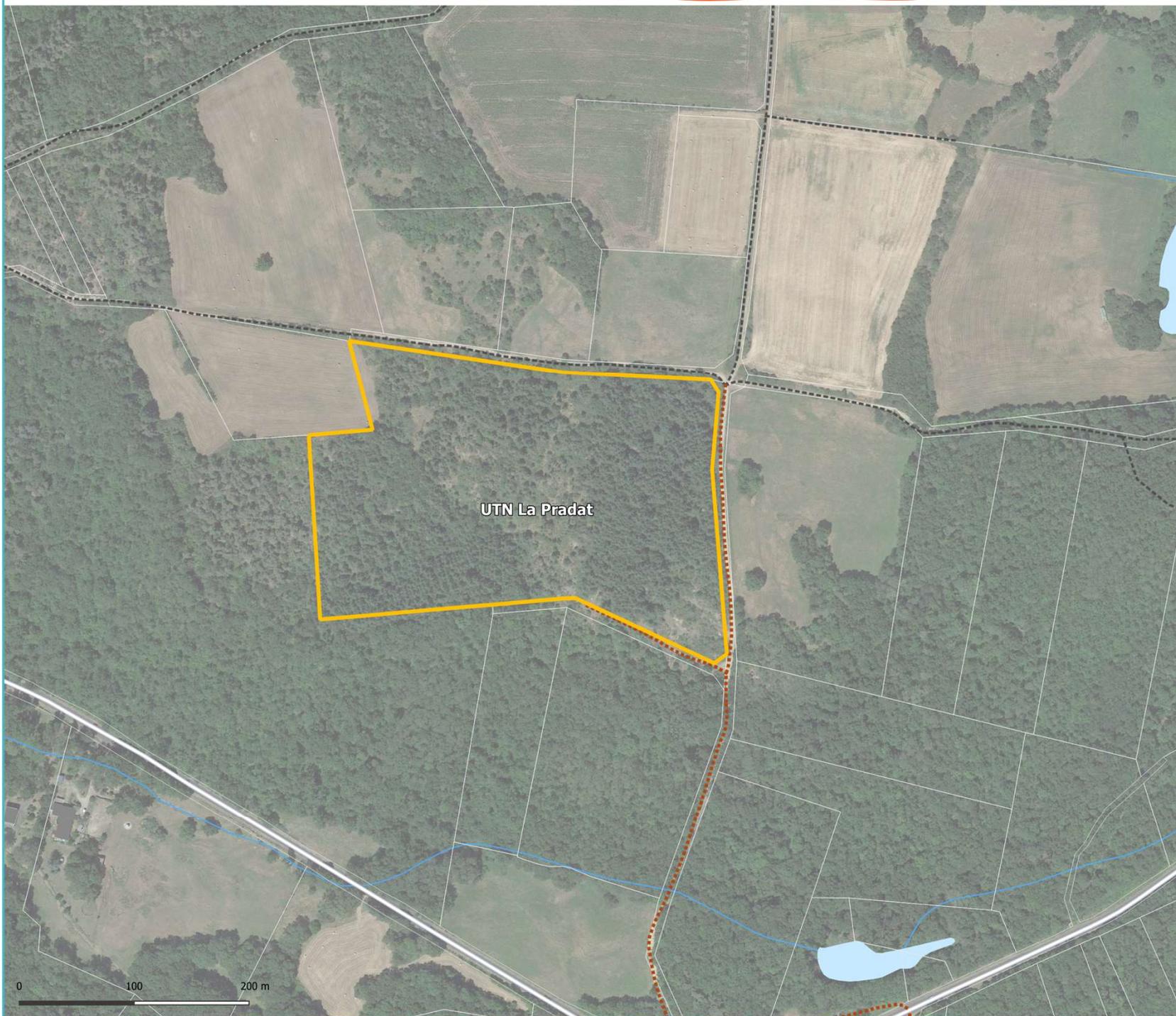
Chadeveau

Clos d'Issac

0 100 200 m

Source : IGN, Citadia,

Saint-Saturnin – Contexte d'intégration



-  Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée

UTN La Pradat

0 100 200 m

Source : IGN, Citadia,

Even, FD/GEO

Accusé de réception en préfecture

063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télérmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

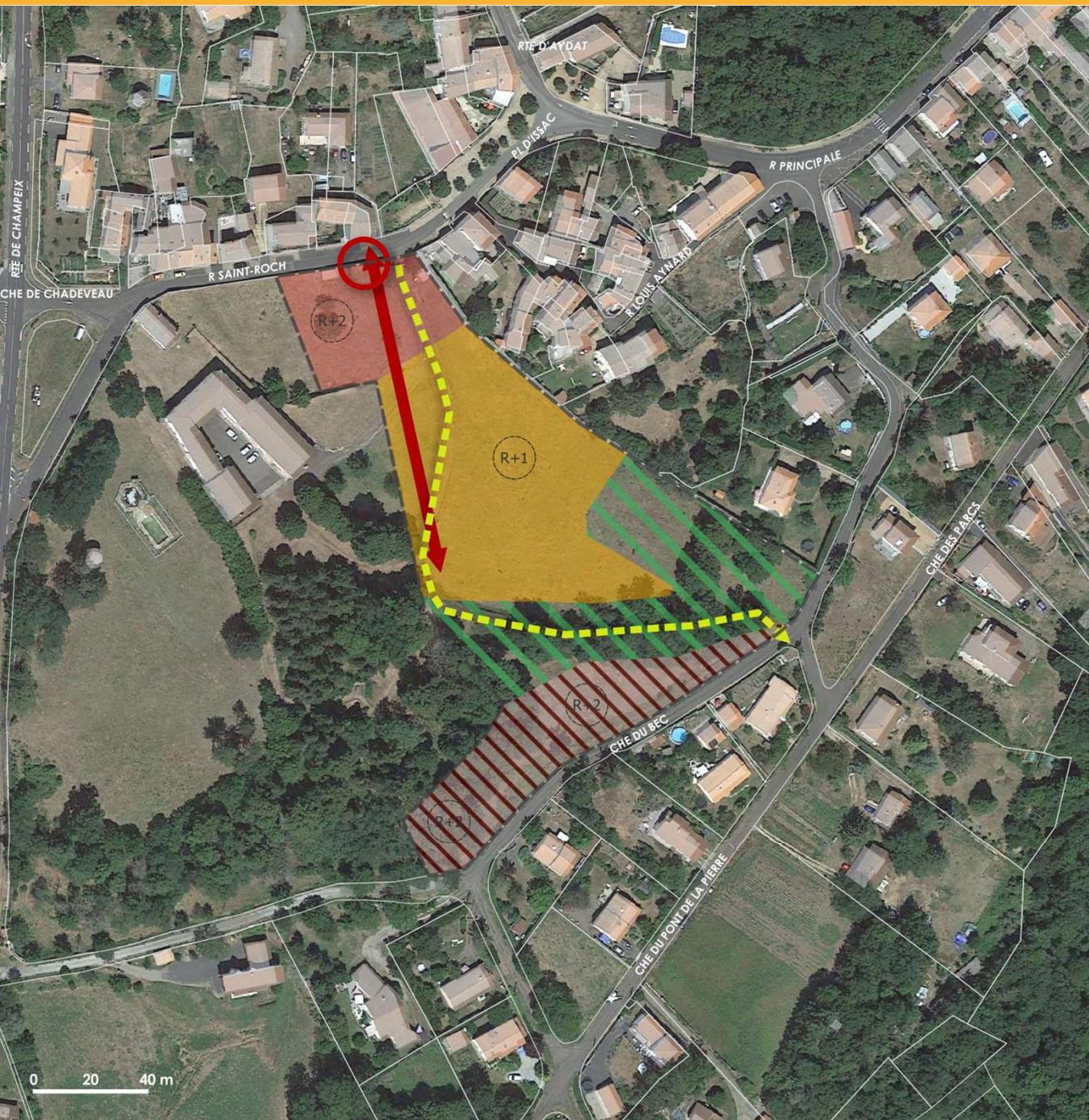
213

OAP sectorielles // SAINT-SATURNIN

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Clos d'Issac	1
Chadeveau	2
UTN Pradat	1

OAP sectorielles // SAINT-SATURNIN – Clos d'Issac



SAINT-SATURNIN - Clos d'Issac 1.6 ha

- Périmètre de l'OAP sectorielle
- UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES**
- Accès principal
- Principe de desserte principale à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Espace vert public

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

- Hauteur du bâti
- Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)
- Habitat intermédiaire ou groupé
- Hébergement touristique



OAP sectorielles // SAINT-SATURNIN – Clos d'Issac

Nombre de logements estimé :

20

Programmation :

Le secteur du Clos d'Issac est inscrit dans le périmètre de l'AVAP de Saint-Saturnin. Les objectifs définis pour ce secteur correspondent notamment au maintien des qualités urbaines du quartier, à la conservation et restauration des éléments du patrimoine architectural, à la facilitation de la réhabilitation et des mises aux normes des bâtiments tout en conservant leurs caractéristiques patrimoniales, ou encore à la construction ou reconstruction de bâtiments à condition qu'ils restent dans la logique du tissu urbain existant.

La partie Nord présentera une densité plus importante, qui reprendra l'identité du village en prolongeant la typologie faubourg attenante au site.

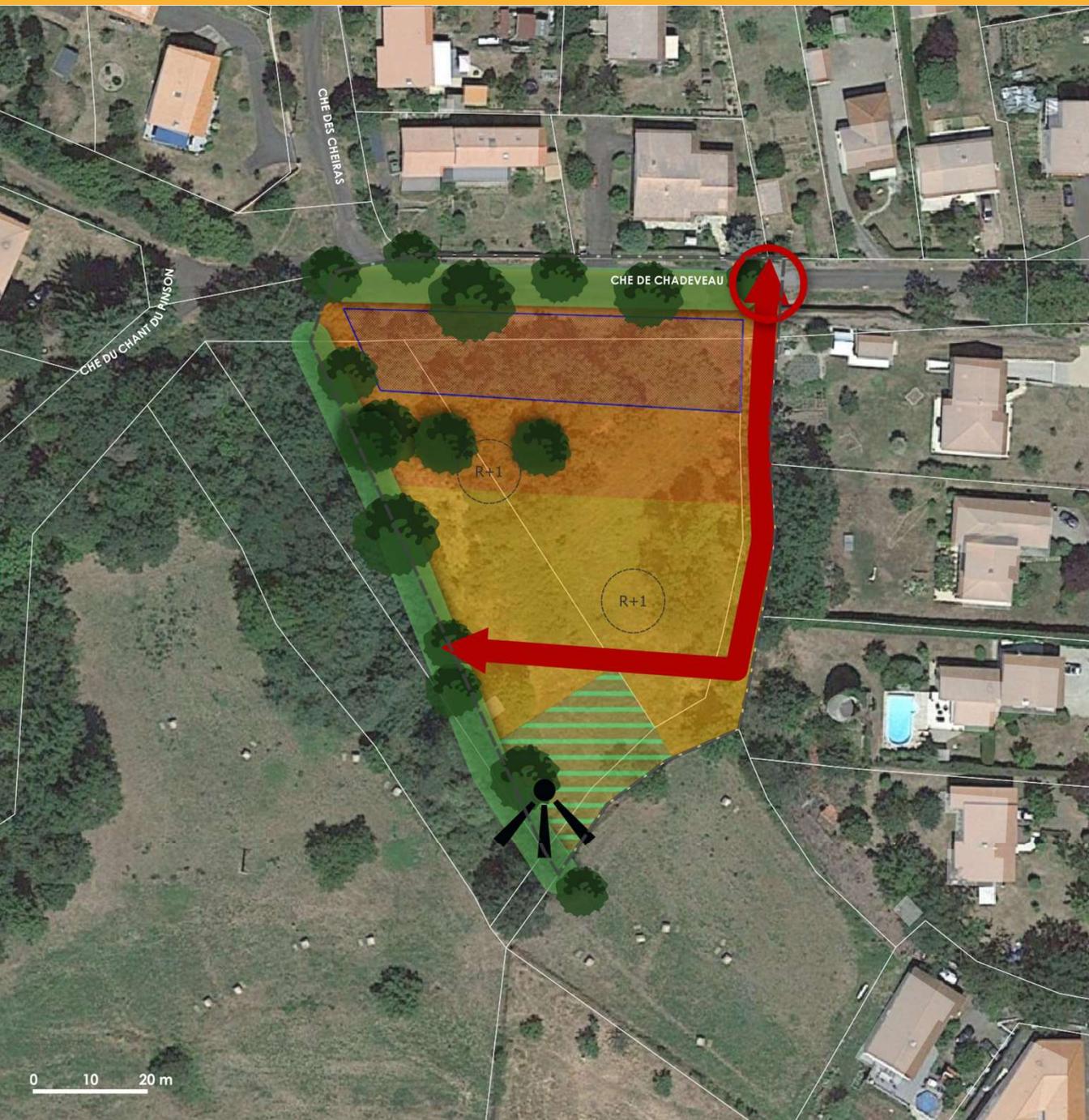
La partie Sud du site sera dédiée à un programme d'hébergements touristiques.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // SAINT-SATURNIN – Chadeveau



SAINT-SATURNIN - Chadeveau 0.6 ha

Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

Accès principal

Principe de desserte principale à créer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

Ambiance végétale à préserver ou à créer

Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

Espace public ou partagé

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

Hauteur du bâti

Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

Habitat individuel groupé

Polygone d'implantation



OAP sectorielles // SAINT-SATURNIN – Chadeveau

Nombre de logements estimé :

10

Programmation :

L'opération se caractérise comme une extension du lieu-dit d'Issac et doit permettre de densifier légèrement un quartier d'habitat diffus existant.

L'implantation du bâti sera libre dans la partie Sud du site, qui pourra accueillir des logements individuels libres. Dans la partie Nord, réservée à de l'habitat individuel groupé, les constructions devront s'inscrire dans le polygone d'implantation indiqué au plan, afin de constituer un front bâti le long du chemin de Chadeveau. Celui-ci devra ménager des percées visuelles vers le Sud.

Les constructions, inversées (entrée principale au niveau R+1, RDC desservant les espaces de jardins), doivent structurer l'espace public sur le chemin de Chadeveau.

L'aménagement des abords du chemin de Chadeveau devra prévoir des plantations et du stationnement visiteur, perméable. Les plantations seront conservées, dans la mesure du possible.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet dans son environnement urbain immédiat ainsi qu'au maintien d'une ambiance arborée et végétale, et tout particulièrement des franges végétales le long des voiries existantes ou à créer.

L'aménagement de cet espace doit garantir la qualité des espaces et une intégration optimale des constructions dans la pente.

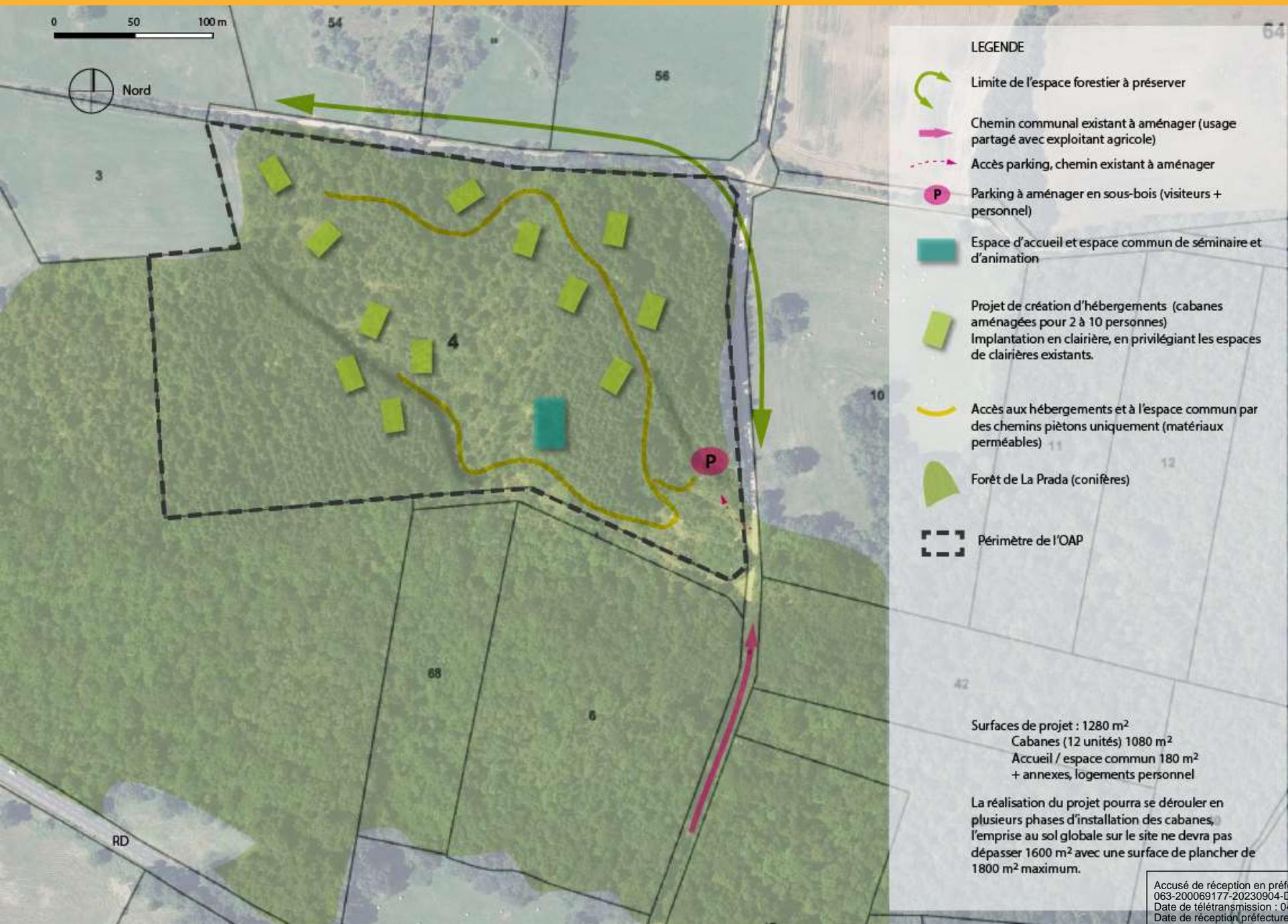
La question de la gestion des eaux de ruissellement sera également à prendre en compte en raison de la topographie du site. Des noues paysagères pourront être prévues. A noter la présence du ruisseau de Préparet en contrebas (Sud) de Chadeveau.



Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3

OAP sectorielles // SAINT-SATURNIN – UTN La Pradat



OAP sectorielles // SAINT-SATURNIN – UTN La Pradat

PARCELLE YA 0004 – SURFACE : 7,4 HA

LE RÈGLEMENT APPLICABLE SUR L'UTN DE LA PRADAT EST CELUI DE LA ZONE NCAB6

Description du site :

Le site de la Pradat se situe sur la commune de Saint-Saturnin en limite Ouest avec la commune d'Aydat. La Pradat est au point haut du coteau de la forêt de la Pradat en continuité du relief du Mont Redon plongeant au Sud sur la vallée de la Veyre. Au Nord, le site constitue la limite forestière avec des terres de prairies de la vallée du ruisseau de Biona, face au bourg de Chadrat et à la montagne de la Serre. Le site est une ancienne plantation forestière de conifères qui n'est pas exploitée, appartenant à la commune de Saint-Saturnin. La Pradat ne dispose aujourd'hui d'aucune installation touristique, elle est desservie par un chemin agricole communal depuis la route départementale D213.

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

Objectifs généraux du projet :

Le site de la Pradat répond aux objectifs de la stratégie touristique de Mond'Arverne qui s'appuie sur la diversité de l'offre et dont les principales composantes reposent à la fois sur la culture et sur les activités sportives et de loisirs de pleine nature. Cette stratégie se décline selon deux axes :

- Conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne d'une part, et activités de pleine nature d'autre part.
- Structurer l'activité touristique autour des trois pôles identifiés par la stratégie de développement touristique : Aydat, porte d'entrée Sud UNESCO ; Gergovie et sites arvernes ; Val d'Allier Comté.

Le projet de la Pradat s'est construit sur la notion de pleine nature et de

bien-être, avec la recherche dans la création de ce lieu d'un espace de repos en pleine nature et de lien avec la forêt (sylvothérapie, bains de forêts...). Il participe à la diversification de la filière « pleine nature » et vient renforcer l'offre du pôle touristique d'Aydat.

Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation : zone constructible à condition de respecter les principes d'aménagements définis ci-après.

Nature et vocation principale de la zone : la Pradat a une vocation touristique et de loisirs.

Capacité d'accueil : l'ensemble des hébergements et équipements touristiques ne devra pas dépasser le seuil de 1600 m² d'emprise au sol sur la globalité du site et 1800 m² de surface de plancher.

L'offre d'hébergement sera constituée de cabanes haut de gamme dont les capacités de couchage seront arrêtées définitivement suite à l'étude de marché. Il est cependant prévu l'implantation d'une douzaine de modules pouvant accueillir entre 30 et 50 personnes maximum sur le site. Un espace commun d'accueil et d'animation vient compléter cette offre. La surface de plancher de cet espace commun sera d'environ 180 m². Des modules, similaires aux hébergements, viendront s'ajouter à ces implantations pour assurer le fonctionnement du site : logements des personnels, local de stockage et d'entretien.

Orientations d'aménagement :

L'intégration paysagère et environnementale de ces constructions sera recherchée dans le choix des typologies de cabanes (voir images d'inspiration ci-après).

Un système de défense incendie de type bâche doit être mis en place au sein du site de manière à assurer la défense de toutes les constructions.

OAP sectorielles // SAINT-SATURNIN – UTN Pradat

Les constructions seront performantes énergétiquement (pour une ouverture 4 saisons). Le choix des matériaux de construction et d'aménagement sera orienté vers des matériaux durables. L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales devra être mis en place dans le respect de la réglementation en vigueur et sans incidence vis-à-vis des milieux récepteurs, pouvant ainsi nécessiter des dispositifs de traitement spécifique comme un filtre à hydrocarbure.

L'implantation choisie pour les cabanes privilégiera les clairières existantes et espaces de forêt moins denses. Elle devra permettre de maintenir la ceinture boisée diversifiée (conifères et feuillus) en limite avec les espaces ouverts au Nord et à l'Est de la parcelle.

Le stationnement sera assuré en sous-bois et desservi par l'accès existant à aménager (excepté en cas de contraintes techniques fortes). Les cheminements piétons créés s'inséreront dans la trame plantée des conifères.

Environnement et biodiversité :

Les constructions et aménagements devront s'inscrire dans le cadre environnemental dans lequel ils s'insèrent.

L'imperméabilisation de l'espace de stationnement, ainsi que des cheminements piétons prévus sur le site, doit être évitée, excepté pour répondre à des impératifs techniques. En cas d'imperméabilisation des sols, des dispositifs d'infiltration des eaux de ruissellement devront être aménagés avec une attention particulière portée à leurs qualités et intégration paysagères. Ces ouvrages devront faire partie intégrante des aménagements et ne devront pas être traités en délaissés (noues, fossés et/ou bassins peu profonds).

Pour la construction et les aménagements du site, l'abattage ponctuel d'arbres est admis, dans le respect des périodes d'intervention, c'est-à-dire en dehors des périodes de reproduction et d'hibernation de la faune locale. De plus, pour chaque arbre abattu, des aménagements spécifiques (nichoirs et gîtes pour l'avifaune et les chiroptères) devront être mis en place.

Si des clôtures sont nécessaires, elles devront être les plus discrètes possibles et s'apparenter à des clôtures « agricoles » sans construction de murets. Elles devront permettre la libre circulation de la petite et moyenne faune.



OAP sectorielles // SAINT-SATURNIN – UTN Pradat



Chemin d'accès depuis la RD 213



Espace de clairière



Vue de la lisière Nord

Sallèdes

Commune polycentrique (*Billomois Comté*)

Constats

- Nombreux hameaux implantés au sein d'un réseau de buttes topographiques
- Noyaux anciens de faible surface et regroupés
- Tissu pavillonnaire récent qui s'implante en continuité des hameaux et très souvent le long des axes
- Cadre naturel très préservé (Forêt de la Comté, réseau bocager)

Enjeux

Limites
d'urbanisation

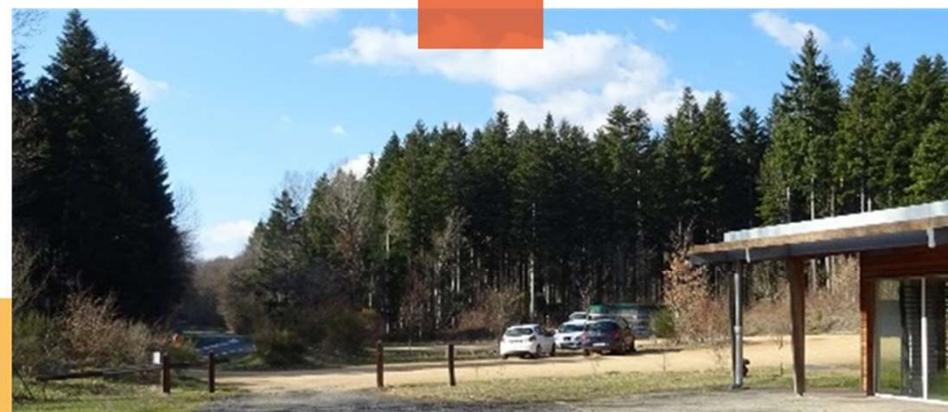
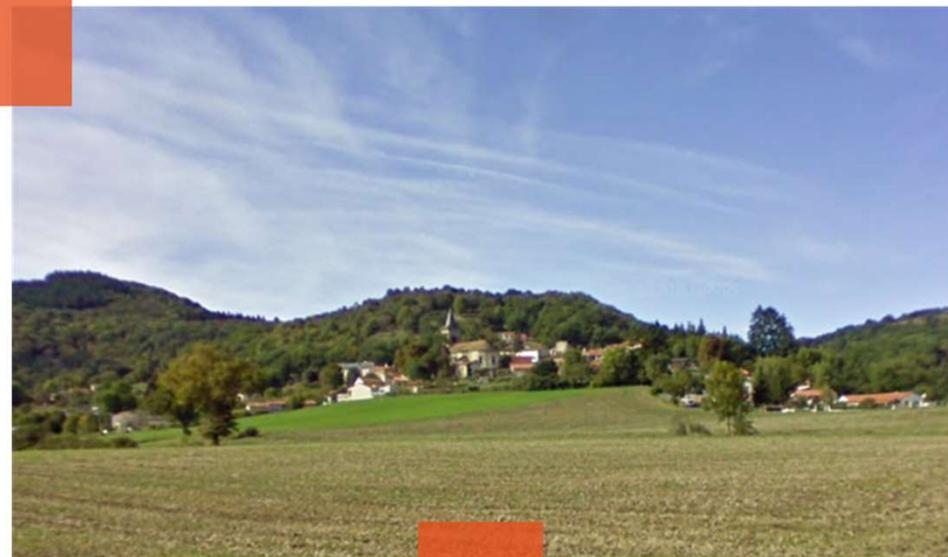
limiter les extensions de
chacun des hameaux

Formes
urbaines

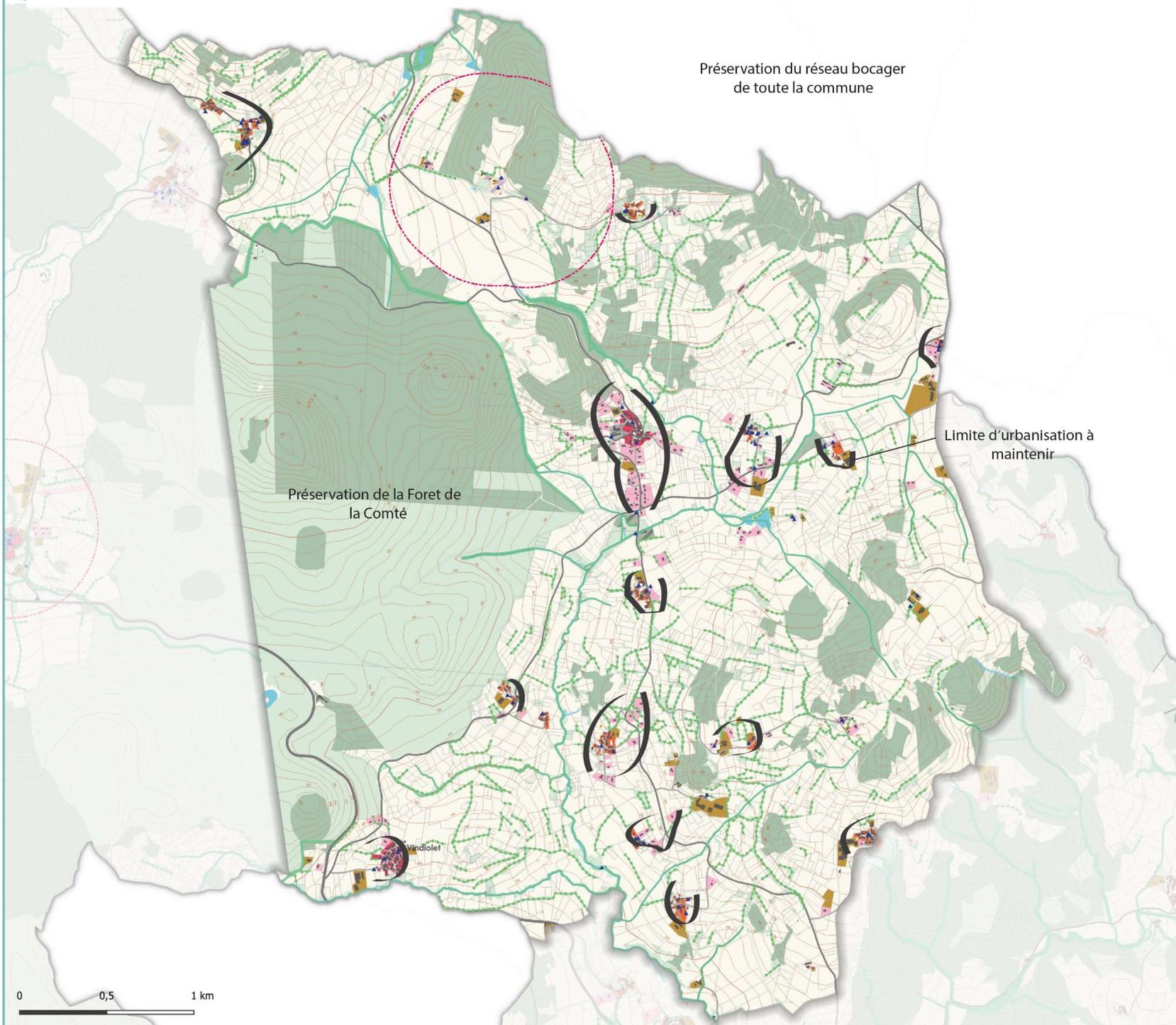
Conserver une impression de
densité bâtie autour de
chacun des hameaux

Éléments
naturels

Préservation du réseau
bocager, et préservation des
masses boisées (notamment la
Forêt de la Comté)



Le bourg principal de Sallèdes /
Lieu d'accueil de la Forêt de la Comté /



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacance,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

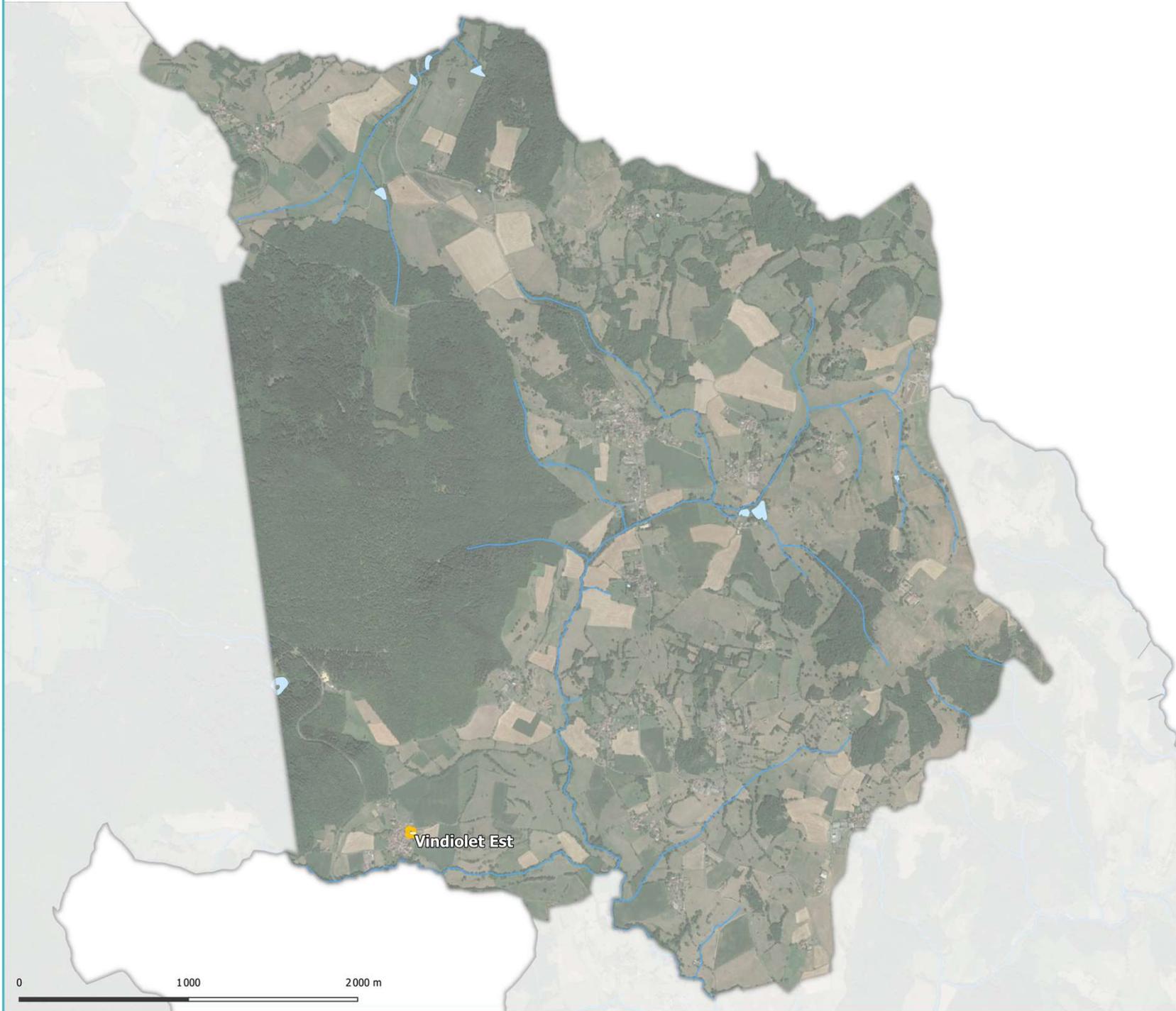
Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia
 Accusé de réception en préfecture
 063-200089177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE-
 Date de télétransmission : 04/09/2023
 Date de réception préfecture : 04/09/2023



Sallèdes – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : IGN, Citadia,

Even, FD/GEO

Accusé de réception en préfecture

063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télértransmission : 04/09/2023

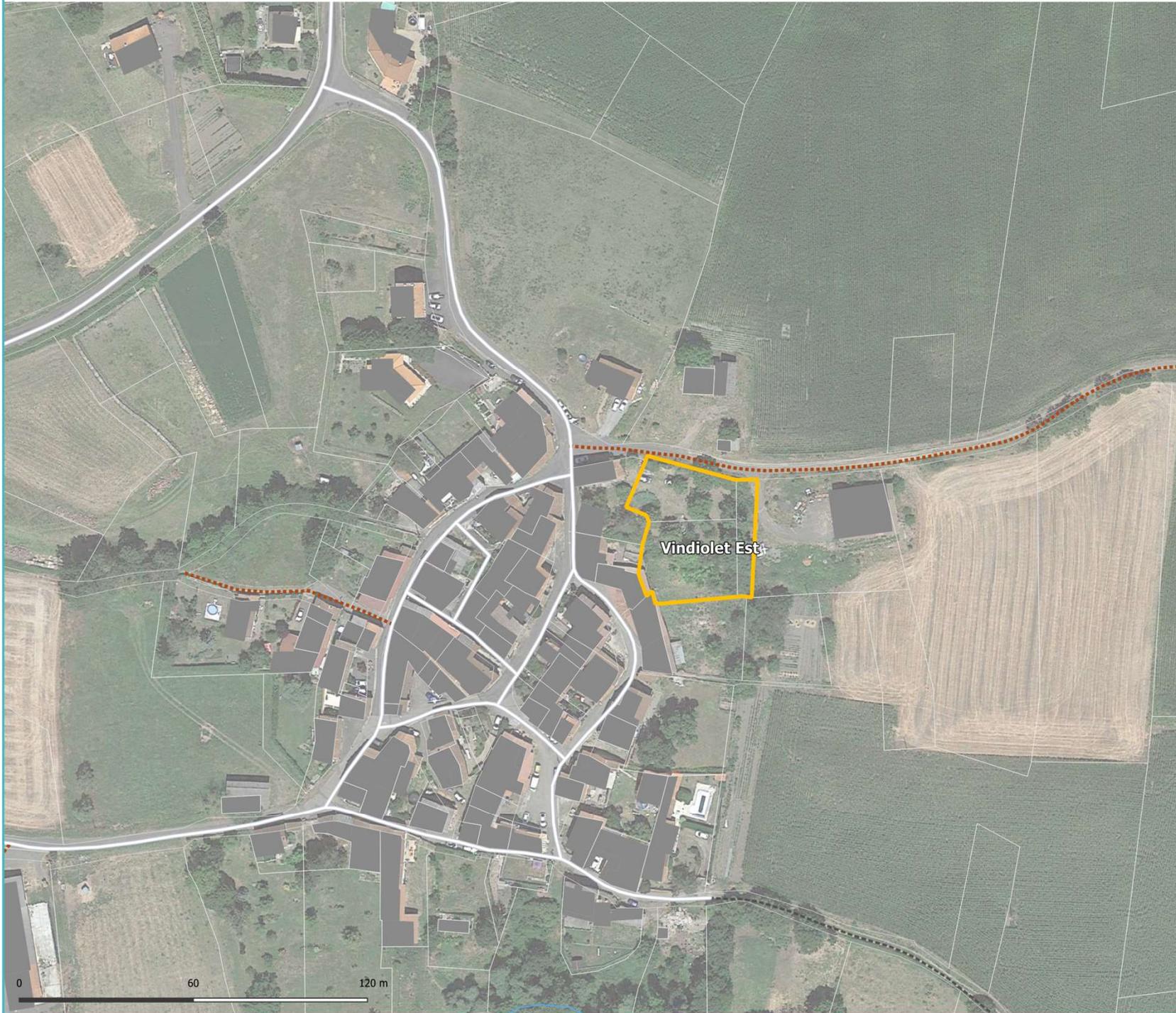
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

225

Sallèdes – Contexte d'intégration



-  Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée

0 60 120 m

Source : IGN, Citadia,

Even, FDIGEO

Accusé de réception en préfecture

063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télérmission : 04/09/2023

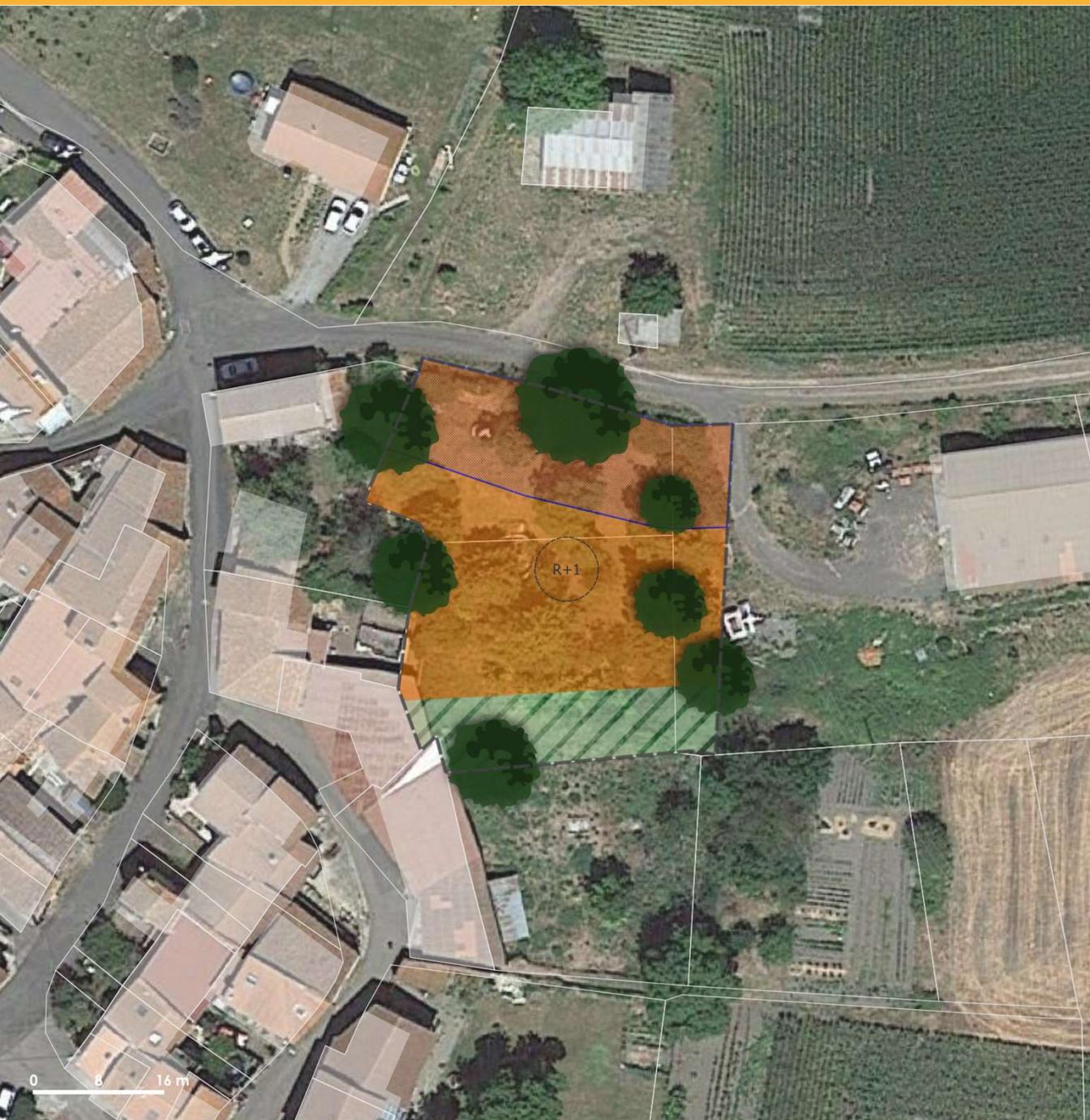
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

226

OAP sectorielles // SALLEDES – Vindiolet Est



SALLEDES - Vindiolet Est 0.18 ha



Périmètre de l'OAP sectorielle

LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

- Ambiance végétale à préserver ou à créer
- Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATÉGIQUES

- Hauteur du bâti
- Habitat individuel groupé
- Polygone d'implantation

Nombre de logements estimé :

4

Programmation :

L'opération est considérée comme une extension du bourg. A ce titre, l'aménagement doit permettre de retrouver, en limite d'espace public, les caractéristiques de morphologie urbaine du bourg de Vindiolet, à savoir une continuité du front bâti et des hauteurs cohérentes (R+1 imposé). La limite est du site sera traitée comme une limite définitive à l'urbanisation.

Un travail d'implantation en cohérence avec le tissu urbain très structuré du cœur historique devra être recherché.



Tallende

Village de fond de vallée (*Pays coupés des Volcans*)

Constats

- Tissu ancien regroupé sous la forme d'un noyau dense
- Tissu pavillonnaire récent étalé au sein des espaces agricoles, qui s'organise en continuité avec celui de Saint Amant Tallende formant une nappe

Enjeux

Limites
d'urbanisation

Limitier l'étalement du tissu urbain en comblant les « vides » au sein des limites déjà définies

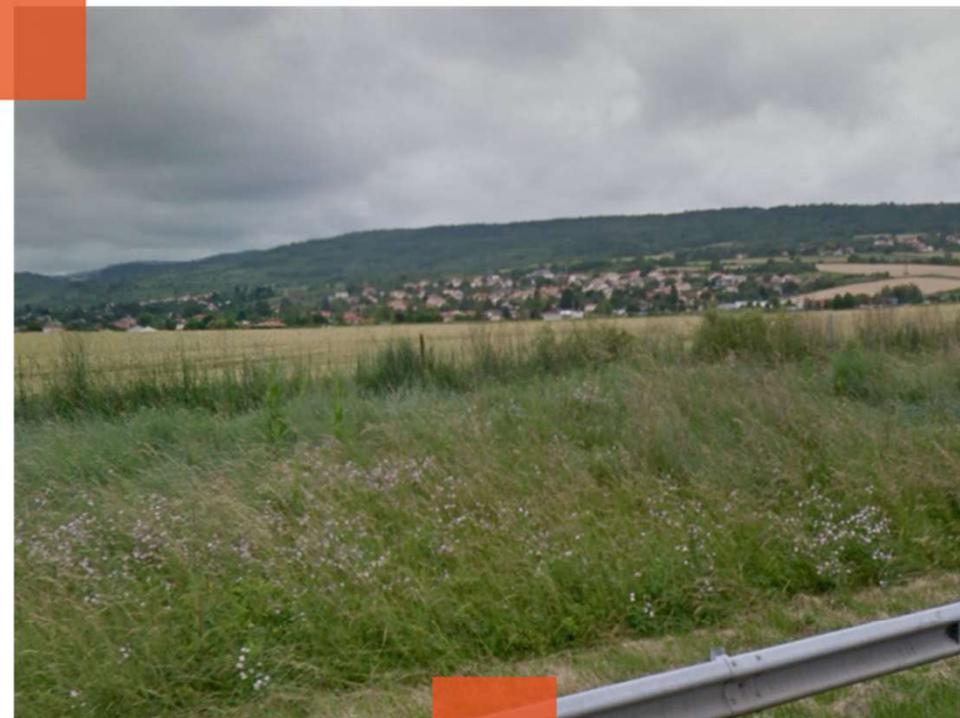
Formes
urbaines

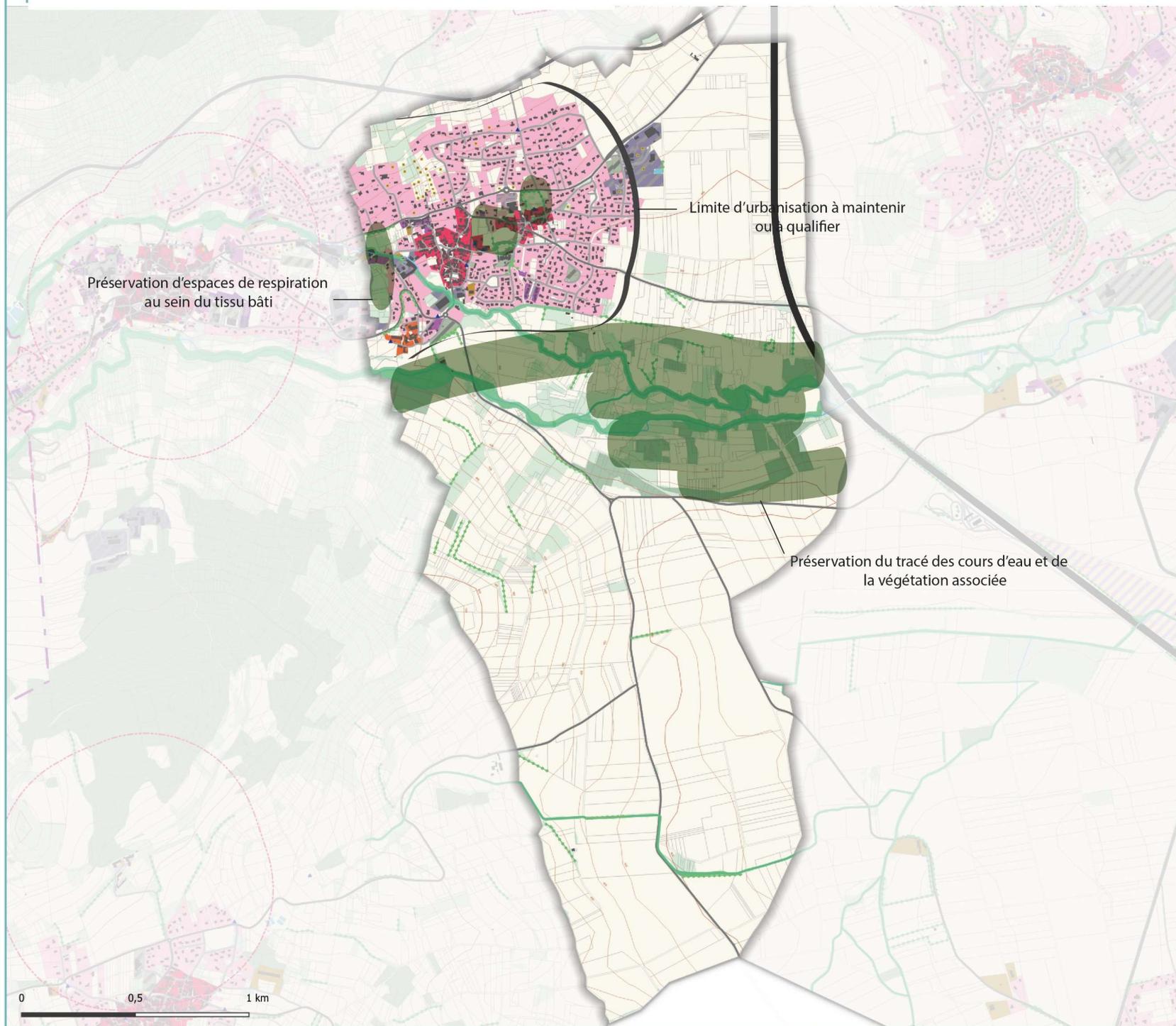
Préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain (souvent des jardins, potagers) qui modèrent l'impression d'une nappe urbanisée

Éléments
naturels

Préservation de la végétation d'accompagnement du tracé de la Veyre et de la Monne

Maintien des espaces agricoles





Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacances...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame vigire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

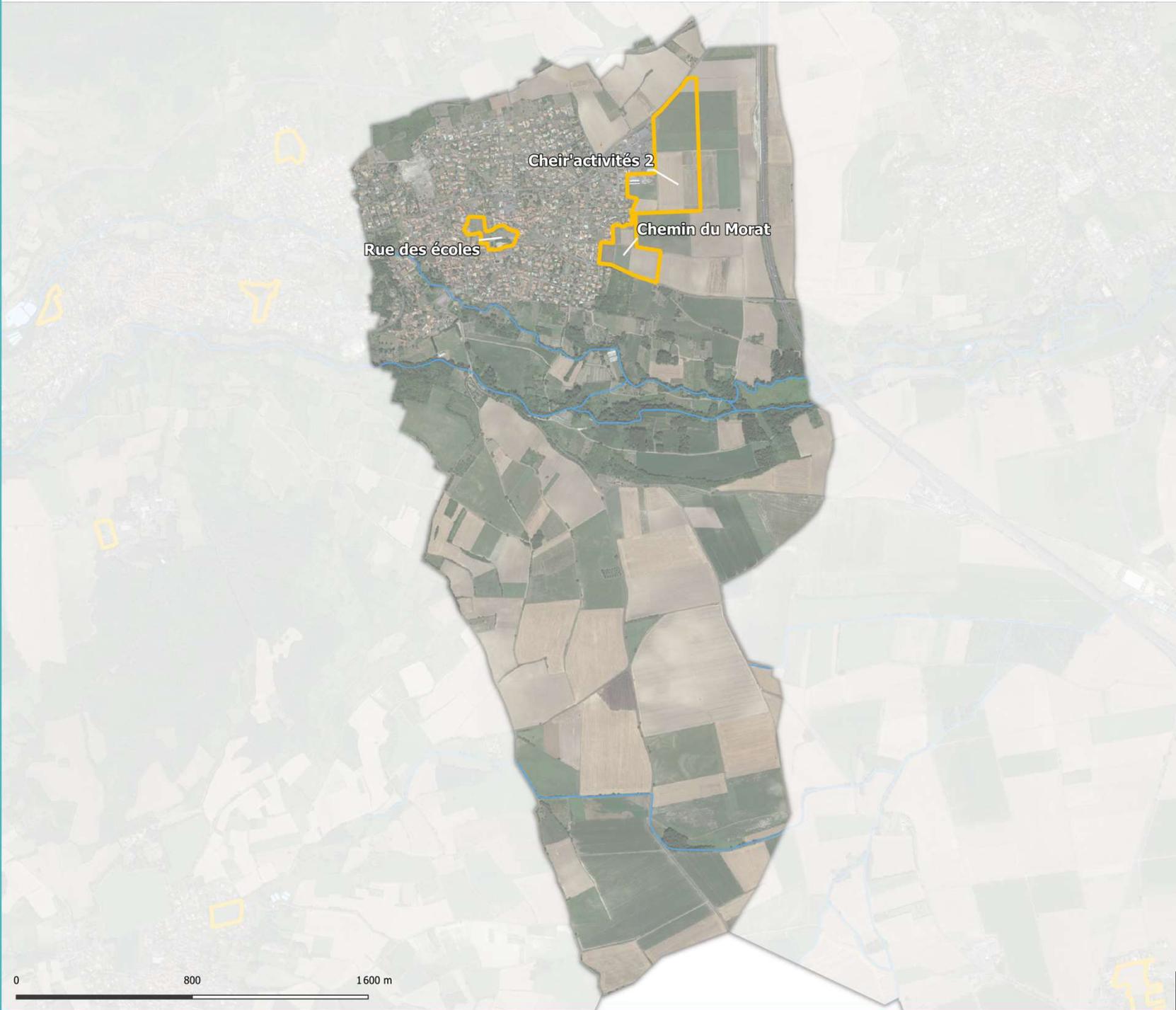
Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia



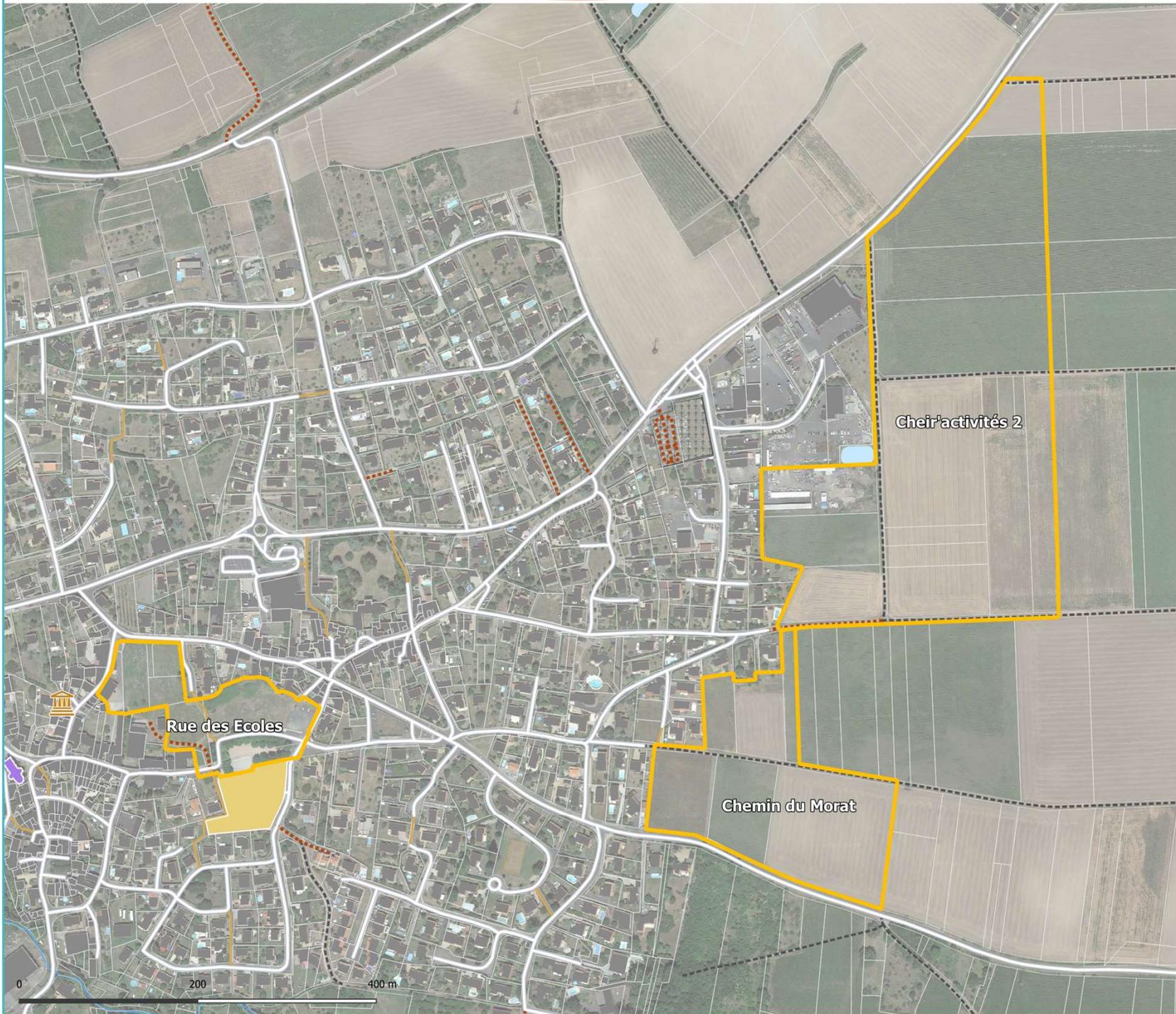
Accusé de réception en préfecture
 063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE - cct
 Date de télétransmission : 04/09/2023
 Date de réception préfecture : 04/09/2023

Tallende – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Tallende – Contexte d'intégration



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

- Église
- Enseignement primaire
- Mairie
- Cimetières
- Terrains de sport
- Bâtiments
- Chemin
- Route à 1 chaussée
- Route empierrée
- Sentier

0 200 400 m

Source : IGN, Citadia,

Even, FDIGEO

Accusé de réception en préfecture
 063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
 Date de télétransmission : 04/09/2023
 Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

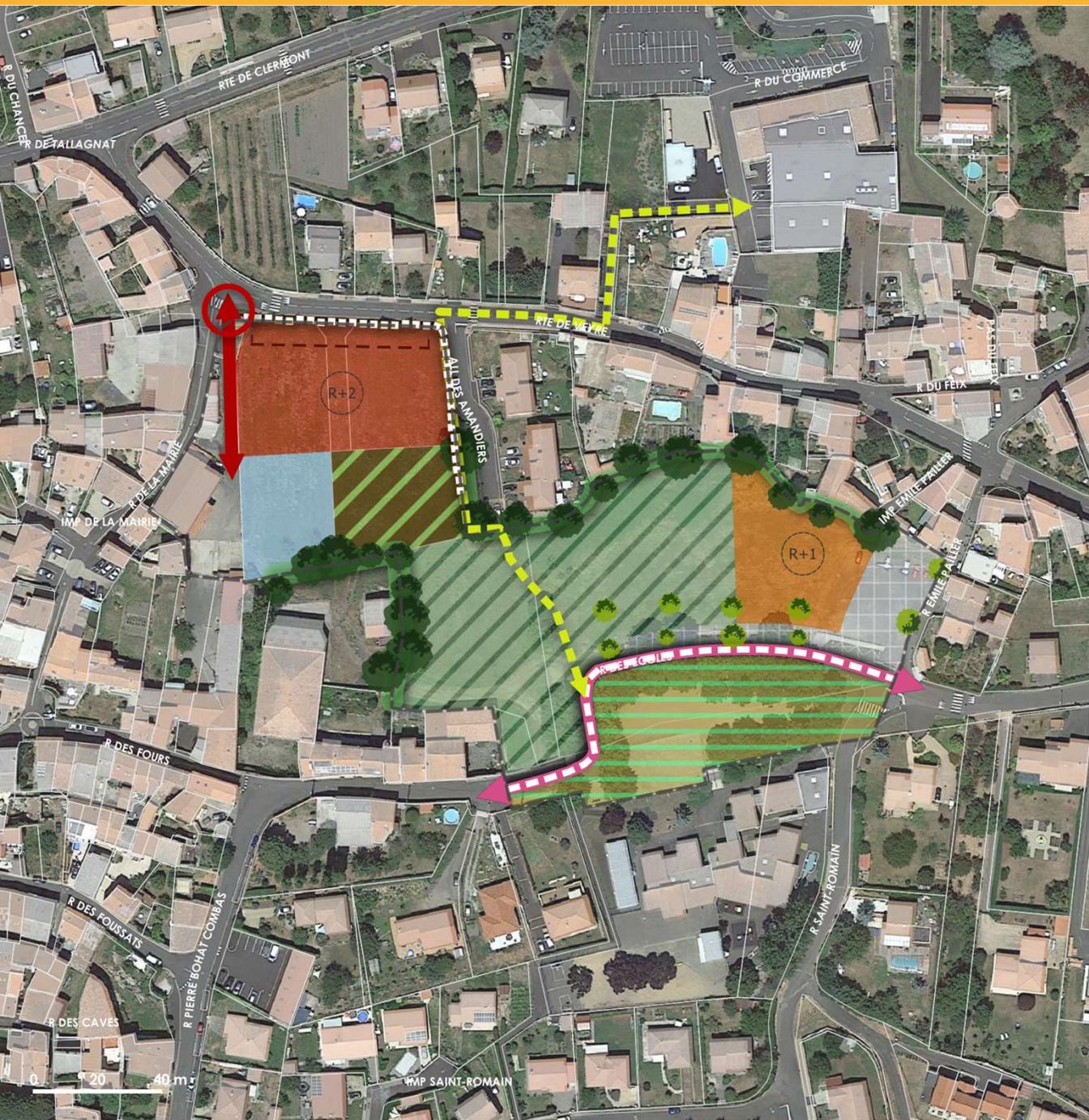
CITADIA
CONSEIL

OAP sectorielles // TALLENDE

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Rue des Ecoles	1
Chemin du Morat / phase 1	1
Chemin du Morat / phase 2	2
Cher'activités 2	1

OAP sectorielles // TALLENDE – Rue des Ecoles



TALLENDE - Rue des Ecoles 1.91 ha

Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

Accès principal

Voie de desserte locale à restructurer

Principe de desserte principale à créer

Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

Muret / soubassement à préserver ou à créer

Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Espace public ou partagé

Espace végétalisé à conserver ou à créer

Jardins familiaux ou partagés

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

Hauteur du bâti

Front bâti structurant

Habitat individuel groupé

Habitat intermédiaire et/ou collectif

Zone de stationnement

Equipement d'intérêt collectif et service public

OAP sectorielles // TALLENDE – Rue des Ecoles

Nombre de logements estimé :

26

Programmation :

L'aménagement proposé s'attachera à réaliser une opération de couture urbaine permettant de relier les tissus anciens existants.

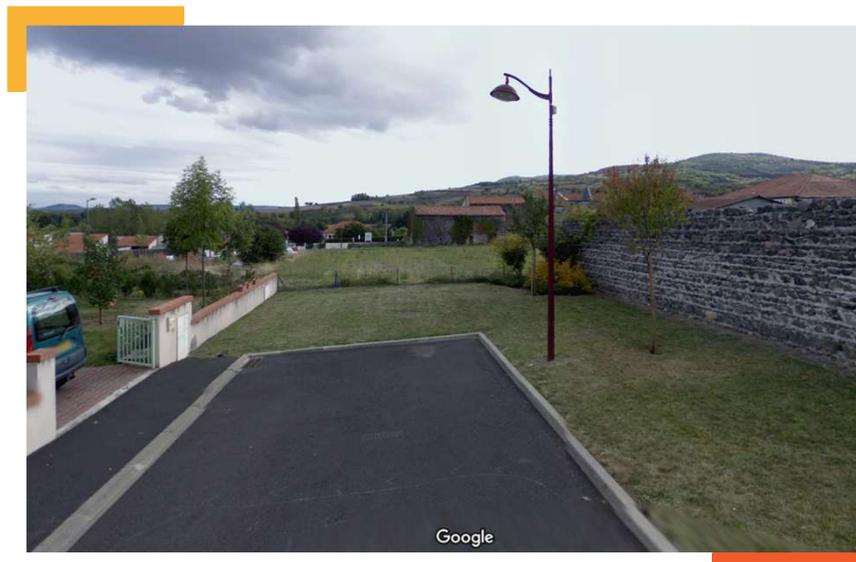
Cette opération doit permettre la construction d'un véritable nouveau quartier, articulé autour d'espaces publics et de continuités piétonnes, de parcs publics, d'accès aux fonctionnalités urbaines. Les connexions à l'existant seront traitées avec le plus grand soin, et serviront de point d'ancrage à la desserte du quartier.

Il est prévu une mixité des usages, la création du nouveau quartier devant permettre l'implantation de services et commerces de proximité, ainsi qu'une salle associative en partie Ouest (équipement). Les aménagements devront permettre, via un traitement des espaces publics, de la voirie et l'agencement des constructions, de sécuriser les traversées piétonnes, et contribuer à diminuer la vitesse automobile.

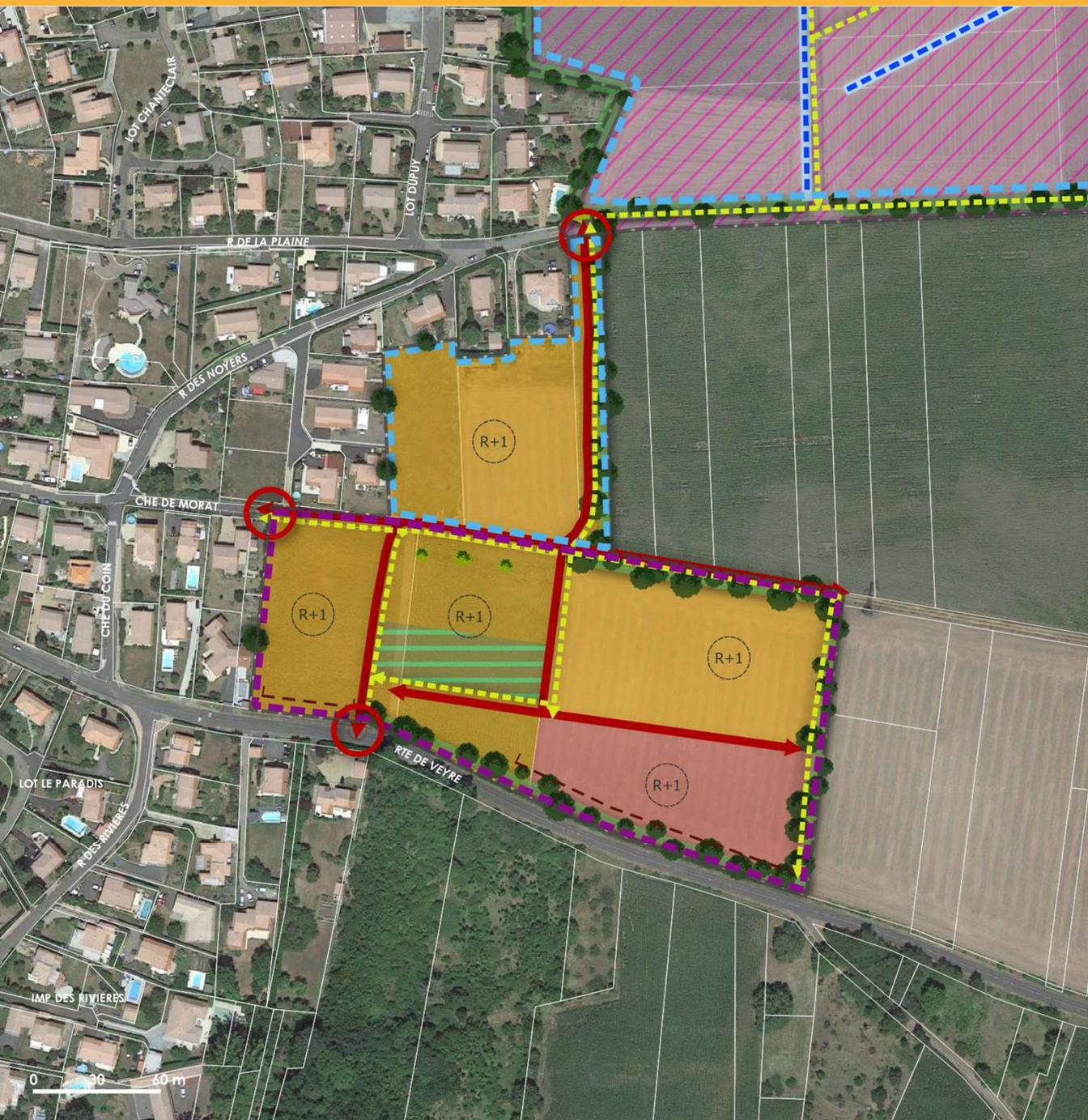
Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet, au regard de la localisation du site entre les deux noyaux historiques bâtis denses. Les murets existants seront à conserver dans la mesure du possible du fait de l'ouverture nécessaire pour accéder à la zone. Le mur d'enceinte existant (le long de la route de Veyre et de la rue des Amandiers) devra être conservé. Sa hauteur pourra toutefois être abaissée par endroits pour dégager les vues.

L'espace à végétaliser devra être aménagé sous forme de parc.

D'une manière générale, l'opération veillera donc à préserver la qualité vernaculaire du quartier en préservant son unité et ne sera pas fragmentée par des voiries supplémentaires.



OAP sectorielles // TALLENDE – Chemin du Morat



TALLENDE - Chemin du Morat 4.27 ha

- Périmètre de l'OAP sectorielle
- UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES**
 - Accès principal
 - Principe de desserte principale à créer
 - Cheminement doux à créer ou à conserver
- LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL**
 - Ambiance végétale à préserver ou à créer
 - Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
 - Alignement d'arbres à préserver ou à créer
 - Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
 - Espace public ou partagé
- L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES**
 - Phase 1
 - Phase 2
 - Hauteur du bâti
 - Front bâti structurant
 - Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)
 - Habitat intermédiaire ou groupé
 - Secteur d'activités économiques mixtes

A titre d'information, l'OAP Chèir'activités 2 se situe dans la continuité de l'OAP Chemin du Morat au Nord-Ouest, au-delà de la rue de la Plaine

063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

OAP sectorielles // TALLENDE – Chemin du Morat

Nombre de logements estimé en PHASE 1 :

44

Nombre de logements estimé en PHASE 2 :

16

Programmation :

La création du nouveau quartier doit permettre de matérialiser à la fois l'entrée de ville Est et la limite définitive de l'urbanisation sur ce secteur. En particulier, les aménagements le long de la route de Veyre doivent permettre, via un traitement des espaces publics, de la voirie et la création d'un front bâti semi-continu, de mettre en avant le caractère de limite d'urbanisation tout en favorisant la diminution de la vitesse automobile.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet, notamment du fait de son caractère d'entrée de ville. Un front bâti structurant pourra être prévu.

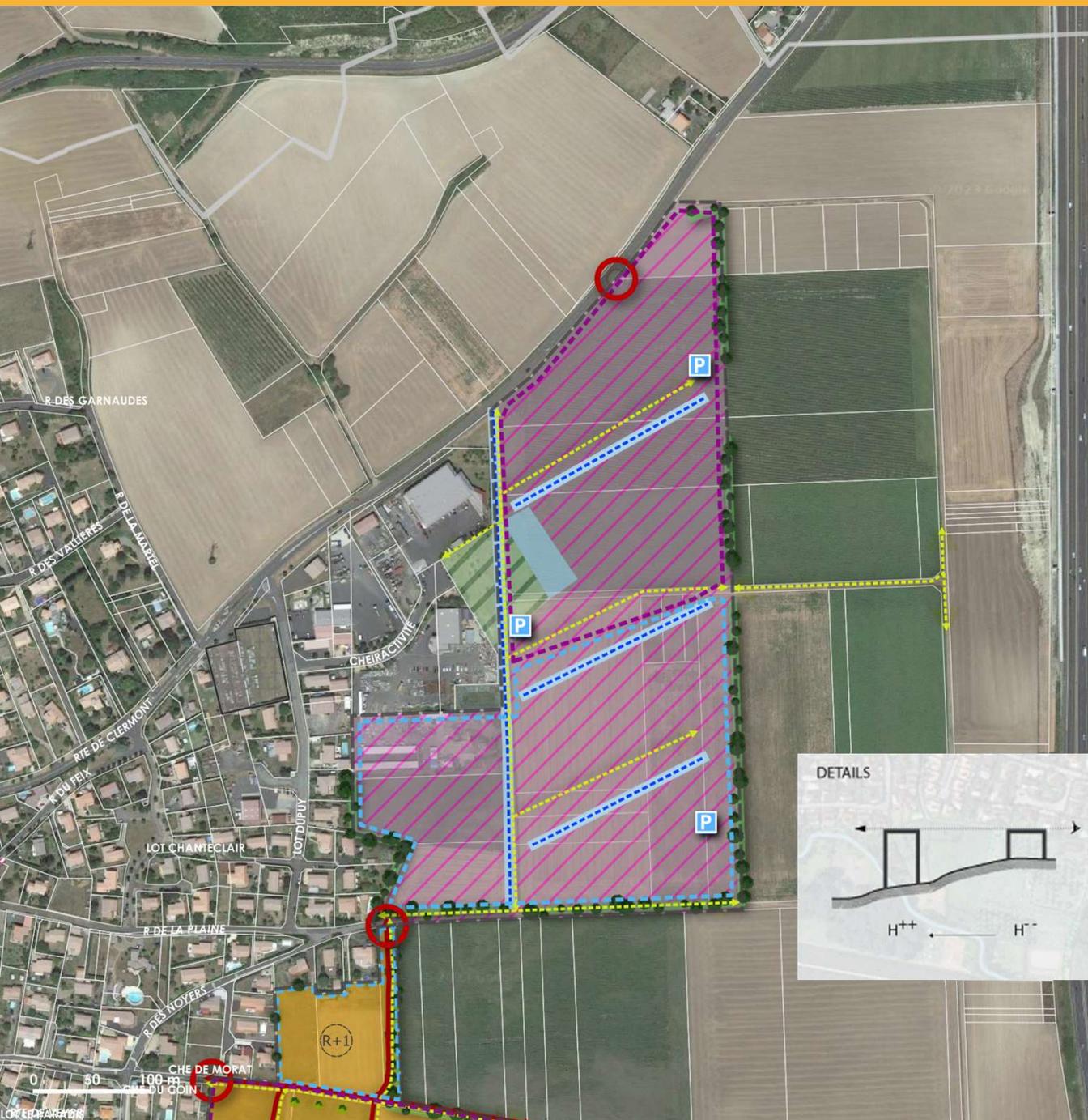
Les franges seront également traitées tout particulièrement, et les limites Est et Sud du site seront traitées comme une limite définitive à l'urbanisation. Conformément aux définitions exprimées au sein de l'OAP thématique *Lisières*, les interfaces entre cette opération d'entrée de ville et les espaces agricoles extérieurs correspondent à des lisières construites : les traitements possibles de ces lisières sont indiqués au sein de l'OAP thématique correspondante. Au regard de l'importance de ce secteur, il est primordial que la lisière soit composée d'essences diversifiées, incluant des essences fruitières.

De même, la végétalisation arborée et arbustive du site est essentielle pour assurer le maintien de la faune présente. Des aménagements favorables à la faune locale (nichoirs, gîtes, ...) devront être mis en place.

Typologies de voirie suggérées pour les principes de desserte principale à créer :



OAP sectorielles // TALLENDE – Cheir'activités 2



TALLENDE - Cheir'activités 2 12.66 ha

- Périmètre de l'OAP sectorielle
- UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES**
 - Aire de stationnement à créer
 - Accès principal
 - Voie de desserte locale à restructurer
 - Principe de desserte principale à créer
 - Cheminement doux à créer ou à conserver
- LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL**
 - Ambiance végétale à préserver ou à créer
 - Frange végétale paysagère à préserver ou à créer
 - Alignement d'arbres à préserver ou à créer
 - Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
 - Espace végétalisé à conserver ou à créer
- L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES**
 - Phase 1
 - Phase 2
 - Hauteur du bâti
 - Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)
 - Secteur d'activités économiques mixtes
 - Equipement d'intérêt collectif et service public



A titre d'information, l'OAP Chemin du Morat se situe dans la continuité de l'OAP Cheir'activités 2 au Sud-Est, au-delà de la rue de la Plaine

OAP sectorielles // TALLENDE – Cheir'activités 2

Programmation :

L'aménagement de la zone d'activités de Tallende vise des ambitions fortes en termes d'intégration paysagère et de prise en compte de l'environnement. En lien avec l'OAP Chemin du Morat, la zone d'activités viendra qualifier la silhouette de Tallende sur sa partie Est, perçue depuis l'autoroute et les bourgs dominants de La Roche-Blanche et Veyre-Monton.

Les lisières de cette limite d'urbanisation seront végétalisées de manière à rythmer la perception de cet espace et sans former de « mur végétal », avec une épaisseur d'environ 20m au moins, composée d'essences variées, incluant des arbres fruitiers.

Pour les constructions, une attention particulière sera portée aux hauteurs du bâti en lien avec la topographie du site afin d'en limiter l'impact visuel ; la cinquième façade sera aussi particulièrement travaillée pour soigner les nombreuses perceptions plongeantes sur la zone.

Aux abords de la RD795, les aménagements projetés porteront l'image d'entrée Est de Tallende et en seront un élément qualifiant.

Cette nouvelle zone d'activités, voulue innovante (dans sa conception et son développement) permettra d'engager une réflexion sur une gestion partagée des ressources, et notamment de la ressource en eau, avec l'activité agricole. La biodiversité devra avoir une place forte dans l'aménagement, que ce soit au sein des constructions (nichoirs pour l'avifaune et les chiroptères) ou dans les espaces ouverts (plantations, gîtes, jardins partagés, ...). Une trame verte interne doit être mise en place.

De même, les activités actuelles et futures du secteur devront trouver une certaine complémentarité dans leurs développements.

L'aménagement de la zone est proposé en 2 phases : une première phase d'aménagement au Nord englobant l'ensemble du traitement paysager des limites et des lisières afin de constituer le cadre paysager de la nouvelle silhouette de Tallende, puis en phase 2, la partie Sud.



Veyre-Monton

Village de coteau (Défilés du Val d'Allier)

Constats

- Tissu ancien formé de trois hameaux de forme regroupée
- Tissu pavillonnaire récent qui s'est étalé autour des noyaux anciens en formant une nappe continue
- Des espaces non construits au cœur du tissu urbanisé (souvent à cause d'une difficulté de construction liée au relief ou le passage d'un cours d'eau) qui offrent des espaces de respiration

Enjeux

Limites d'urbanisation

Maintenir les limites actuelles et éviter le développement le long des axes

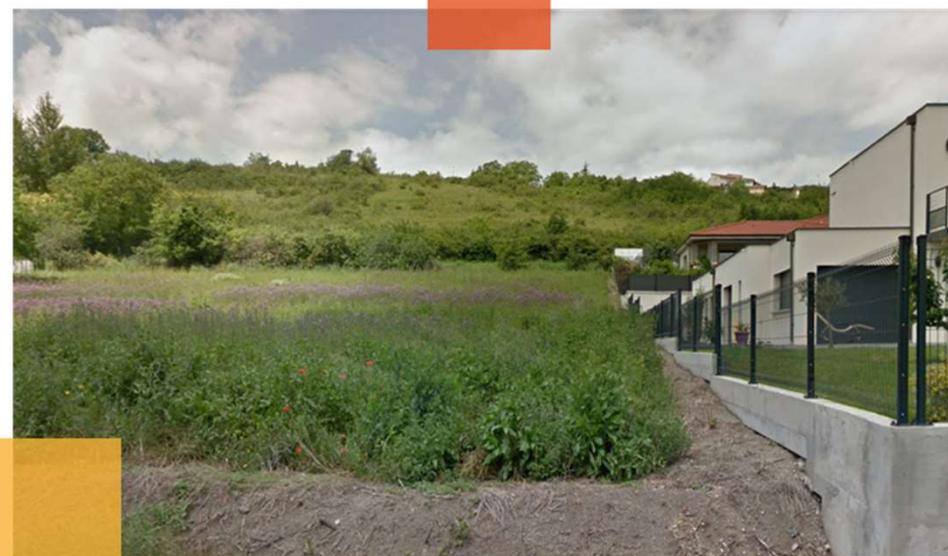
Formes urbaines

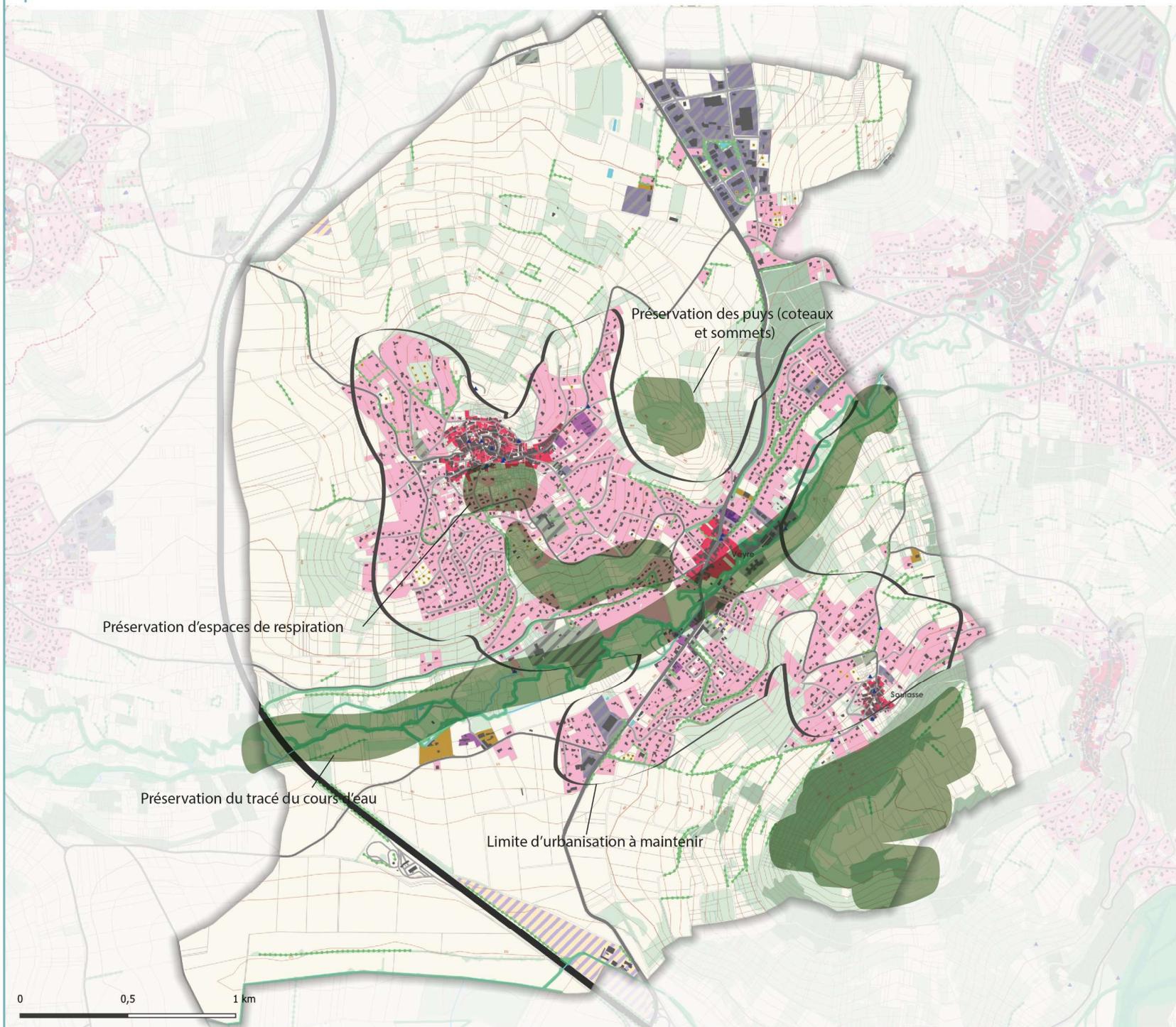
Densifier au sein des zones pavillonnaires

Éléments naturels

Préservation des boisements d'accompagnement de la Monne et des espaces agro-naturels au sein du tissu urbain en tant qu'espaces de respiration

Préserver de l'urbanisation les coteaux des Puys (Marmant et Corent) et les masses boisées des sommets





Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacances...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

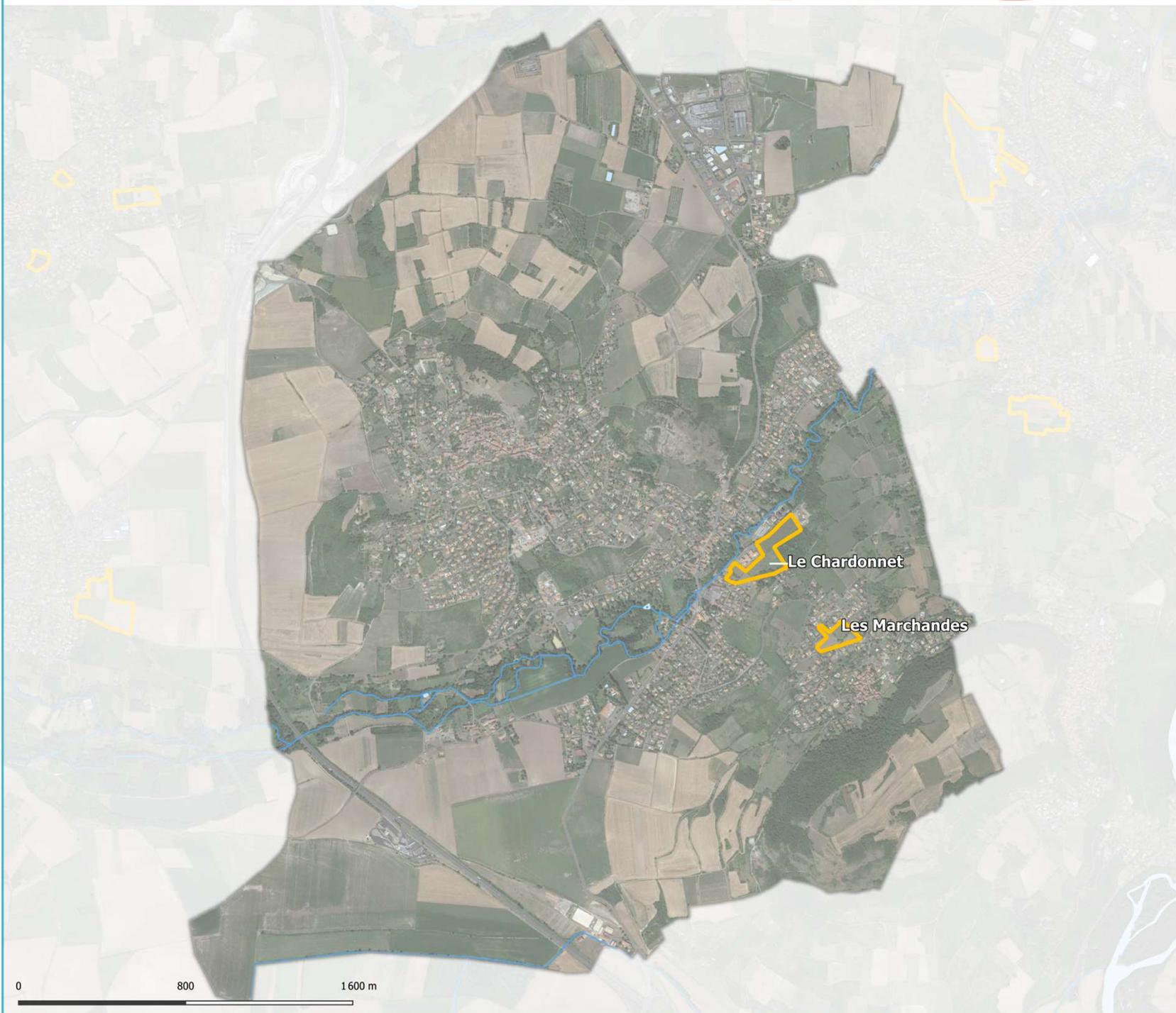
069-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE-

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

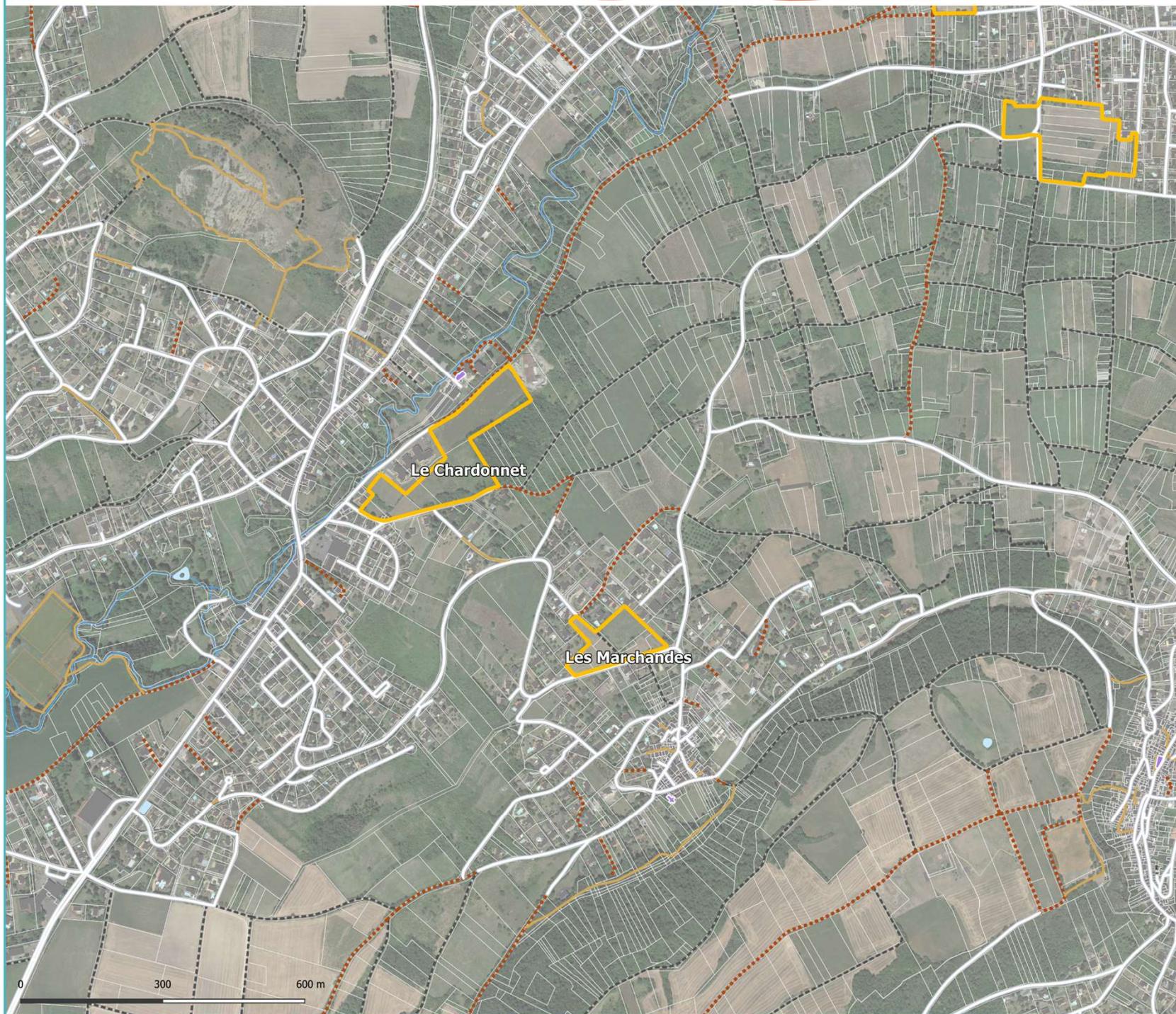
Veyre-Monton – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : IGN, Citadia,

Veyre-Monton – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Église
-  Cimetières
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route à 2 chaussées
-  Route empierrée
-  Sentier

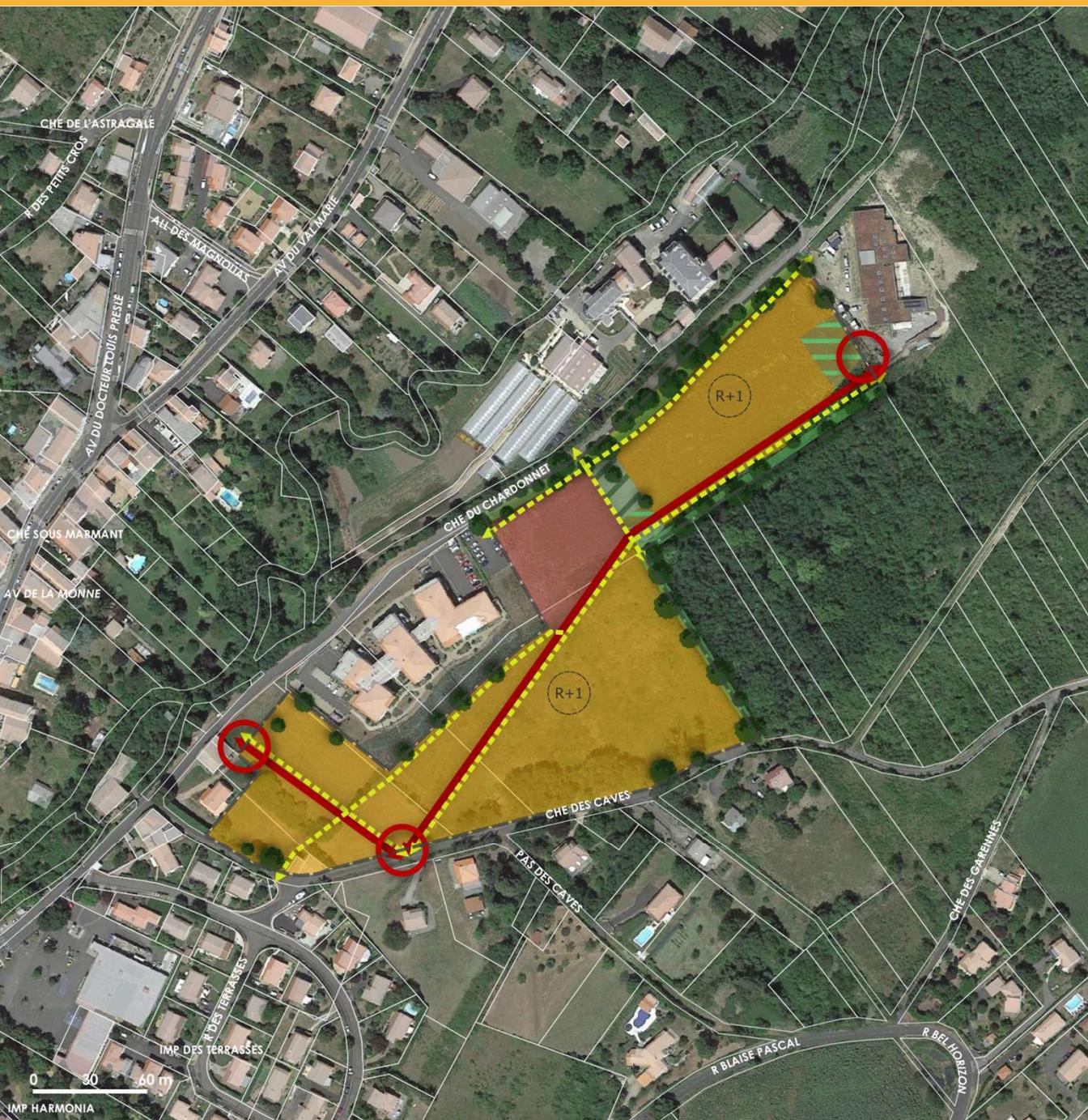
Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // VEYRE-MONTON

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Le Chardonnet	1
Les Marchandes	1

OAP sectorielles // VEYRE-MONTON – Le Chardonnet



VEYRE-MONTON - Le Chardonnet 3.71 ha

Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

Accès principal

Principe de desserte principale à créer

Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

Ambiance végétale à préserver ou à créer

Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

Espace public ou partagé

Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

Hauteur du bâti

Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

Habitat intermédiaire ou groupé



OAP sectorielles // VEYRE-MONTON – Le Chardonnet

Nombre de logements estimé :

40

Programmation :

Cette opération doit permettre la construction d'un véritable nouveau quartier, articulé autour d'espaces publics et de continuités piétonnes, d'équipements (parcs publics, école, EHPAD), d'accès au milieu naturel et aux fonctionnalités urbaines.

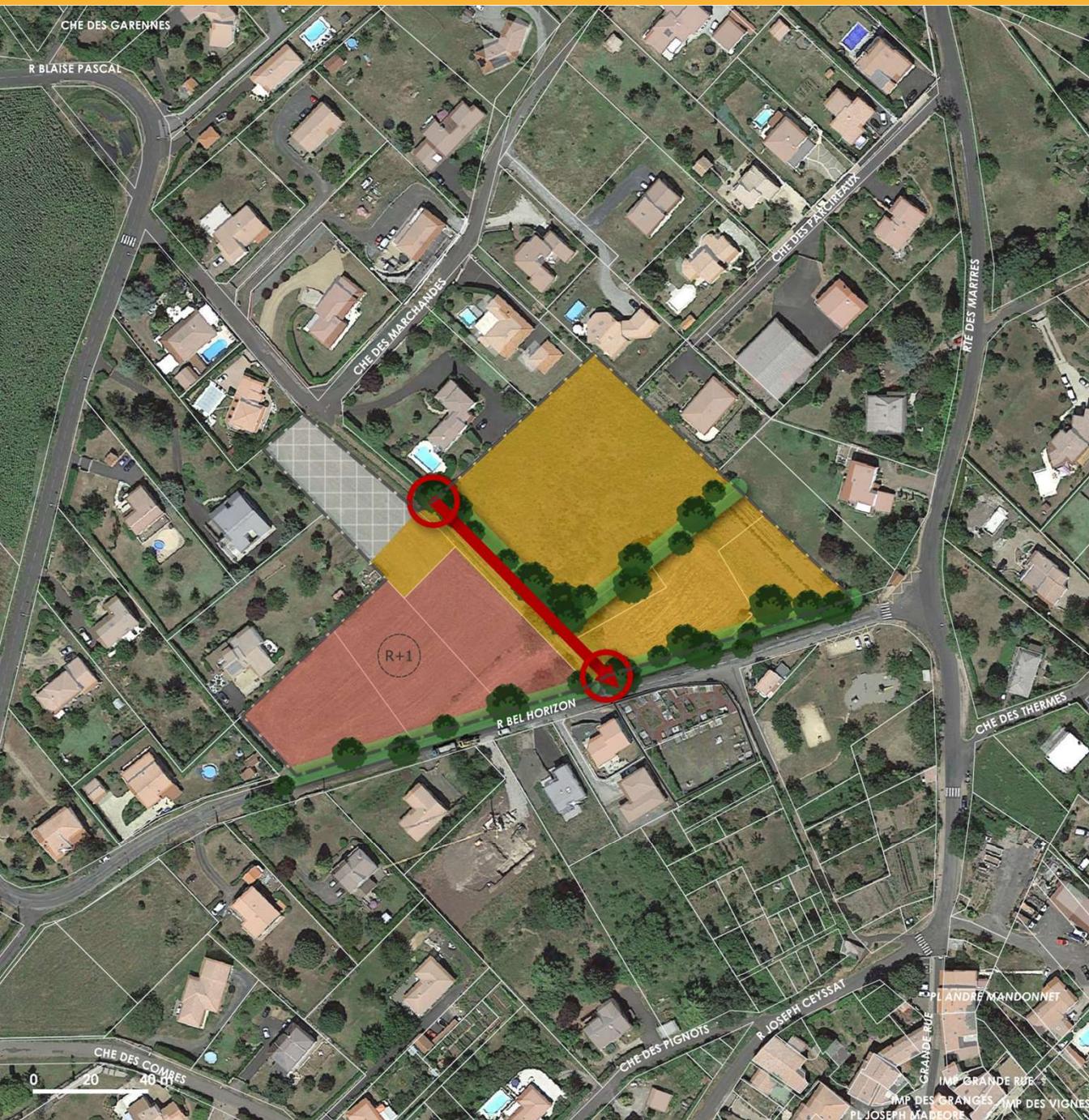
Les connexions à l'existant seront traitées avec le plus grand soin, et serviront de point d'ancrage à la desserte du quartier. Les limites est et sud du site seront traitées comme une limite définitive à l'urbanisation (maintien du chemin agricole/randonnée, plantation de haie champêtre et phytoremédiation, retrait vis-à-vis du cheminement...).

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // VEYRE-MONTON – Les Marchandes



VEYRE-MONTON - Les Marchandes 1.51 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Principe de desserte principale à créer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

 Habitat intermédiaire ou groupé

 Zone de stationnement



OAP sectorielles // VEYRE-MONTON – Les Marchandes

Nombre de logements estimé :

15

Programmation :

En raison d'une topographie peu évidente et d'une forte visibilité paysagère, la densité minimale de 15 log/ha n'est pas imposée sur cette opération.

Une attention particulière devra être portée au maintien d'une ambiance arborée et végétalisée.

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier légèrement un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la qualité des espaces et une intégration optimale des constructions dans la pente.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



Vic-le-Comte

Village de coteau (*Billomois Comté*)

Constats

- Tissu ancien au caractère patrimonial fort qui s'organise de manière dense et regroupée
- Tissu pavillonnaire récent qui s'organise globalement en couronne autour du tissu ancien, avec un noyau détaché au nord-ouest en direction de l'agglomération clermontoise
- Desserte viaire en « étoile »
- Présence de l'eau (cours d'eau) importante

Enjeux

Limites d'urbanisation

Limitier l'étalement du tissu urbain en comblant les « vides » au sein des limites déjà définies

Formes urbaines

Vigilance sur les constructions, et particulièrement dans les secteurs de densification en entrée de ville : faire perdurer la notion de bourg dense + qualité (enjeu patrimonial)

Éléments naturels

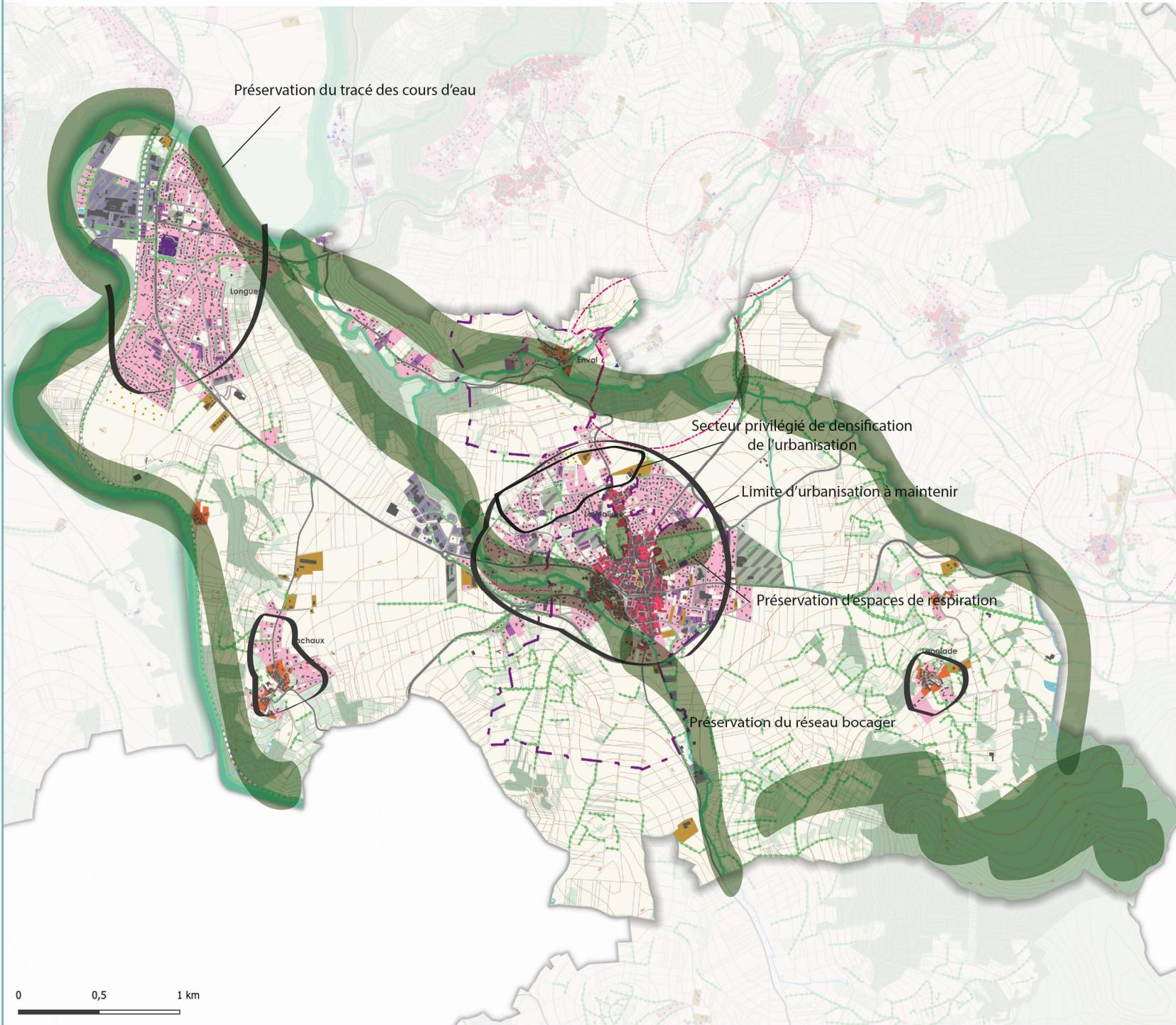
Préservation de la végétation qui accompagne le tracé des cours d'eau (ripisylve)

Préservation du réseau bocager, particulièrement au sud du territoire

Préservation des espaces agro-naturels au sein du tissu urbain en tant qu'espaces de respiration



Vue sur le bourg ancien qualitatif



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacances,...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

Source : Edigeo Janvier

2020, IGN, Citadia

Accusé de réception en préfecture

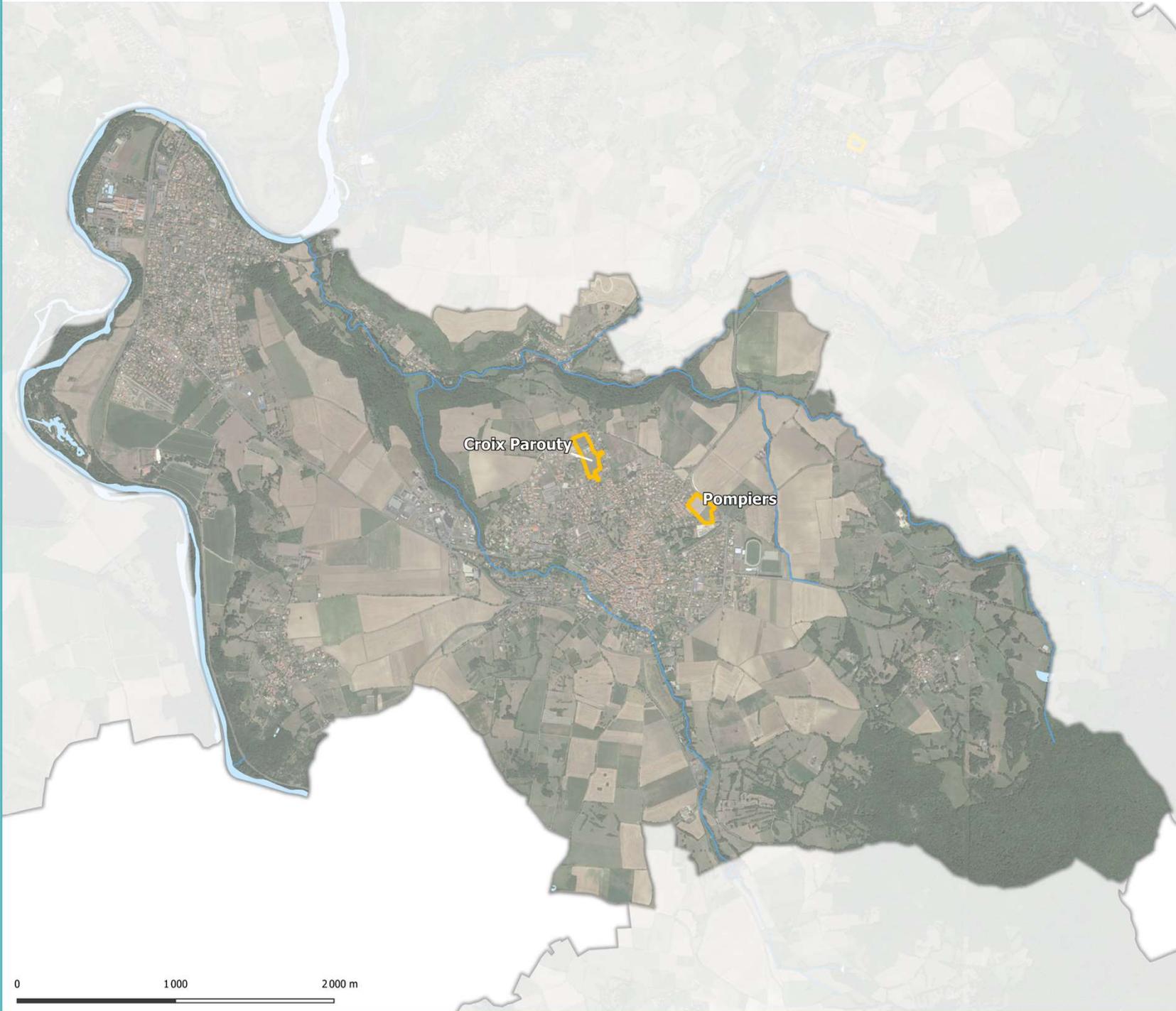
063-200089177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE

Date de télétransmission : 04/09/2023

Date de réception préfecture : 04/09/2023

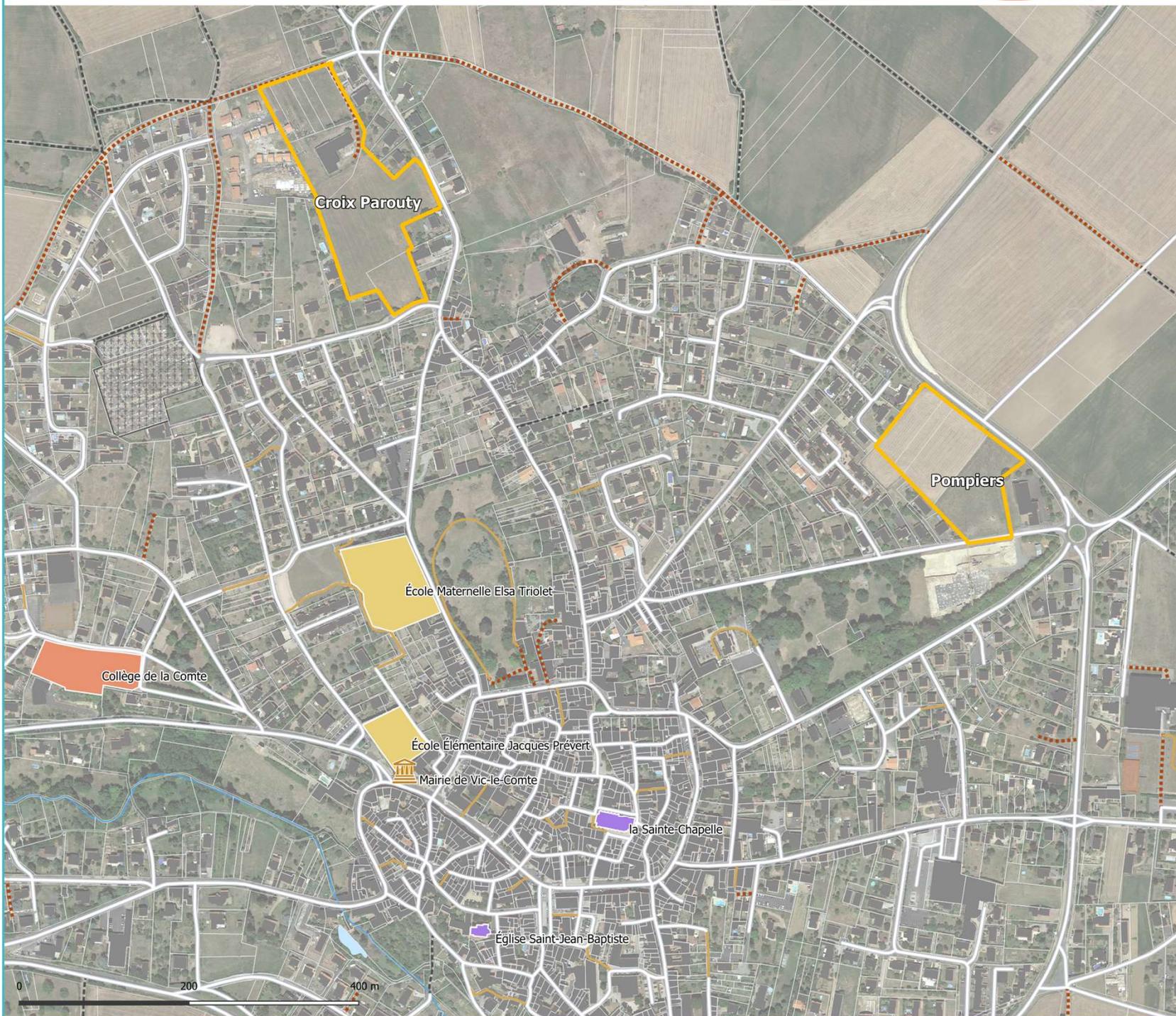
Vic-le-Comte – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : IGN, Citadia,

Vic-le-Comte – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

-  Collège
-  Église
-  Enseignement primaire
-  Mairie
-  Cimetières
-  Terrains de sport
-  Bâtiments
-  Chemin
-  Route à 1 chaussée
-  Route empierrée
-  Sentier

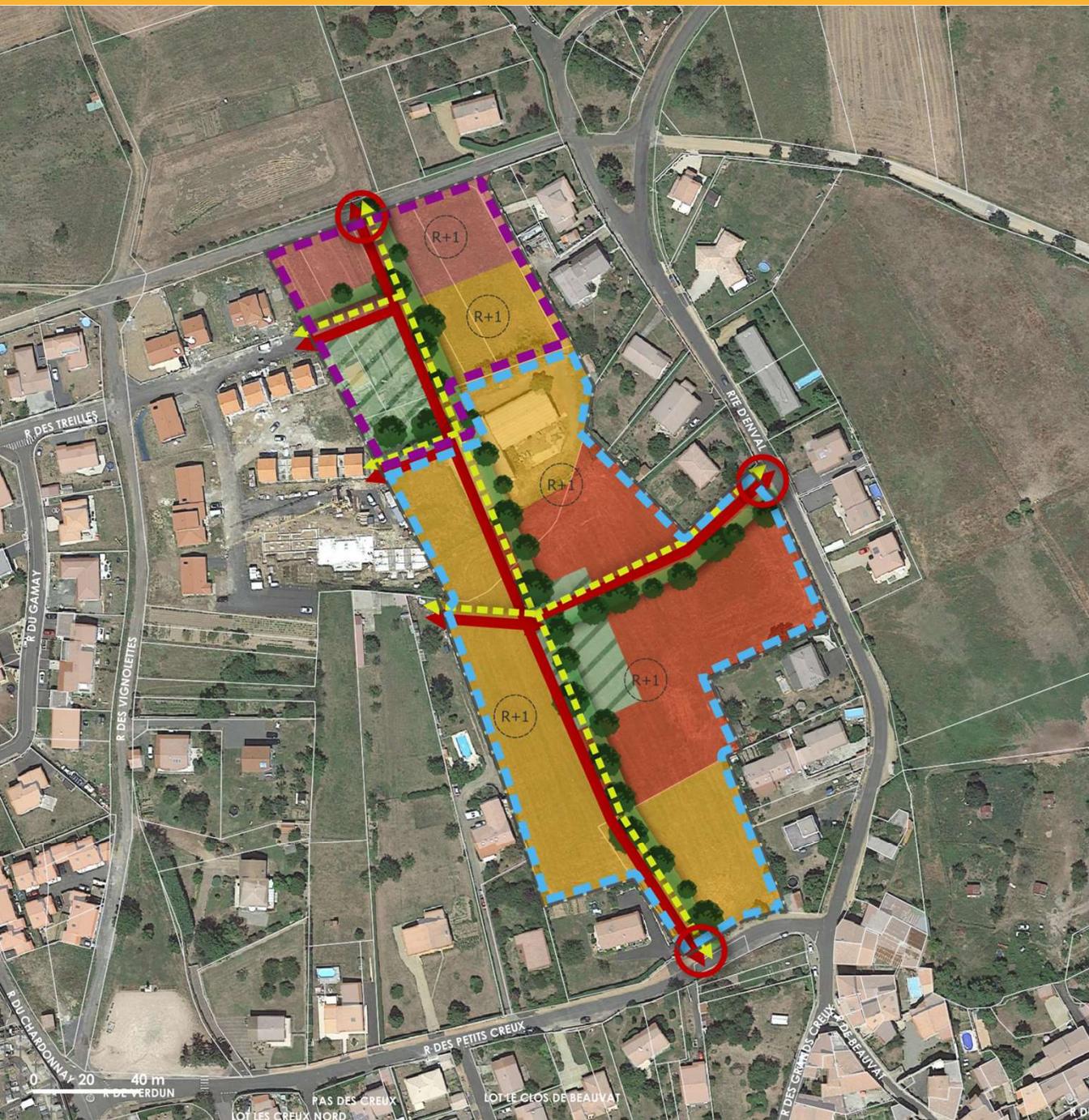
Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // VIC-LE-COMTE

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation (niveaux 0-1-2)
Croix Parouty – Phase 1	1
Croix Parouty – Phase 2	2
Pompiers	2

OAP sectorielles // VIC-LE-COMTE – Croix Parouty



VIC-LE-COMTE - Croix Parouty 2.74 ha



Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

Accès principal

Principe de desserte principale à créer

Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

Phase 1

Phase 2

Hauteur du bâti

Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

Habitat intermédiaire ou groupé

Habitat intermédiaire et/ou collectif

OAP sectorielles // VIC-LE-COMTE – Croix Parouty

Nombre de logements estimé :

46

Programmation :

L'aménagement de ces espaces devra permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la réalisation d'une trame viaire et piétonne cohérente, la qualité des espaces et parcs publics, et une variété de typologies de logements proposés.

Une attention particulière sera portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet, compte tenu notamment de la proximité du site patrimonial remarquable.

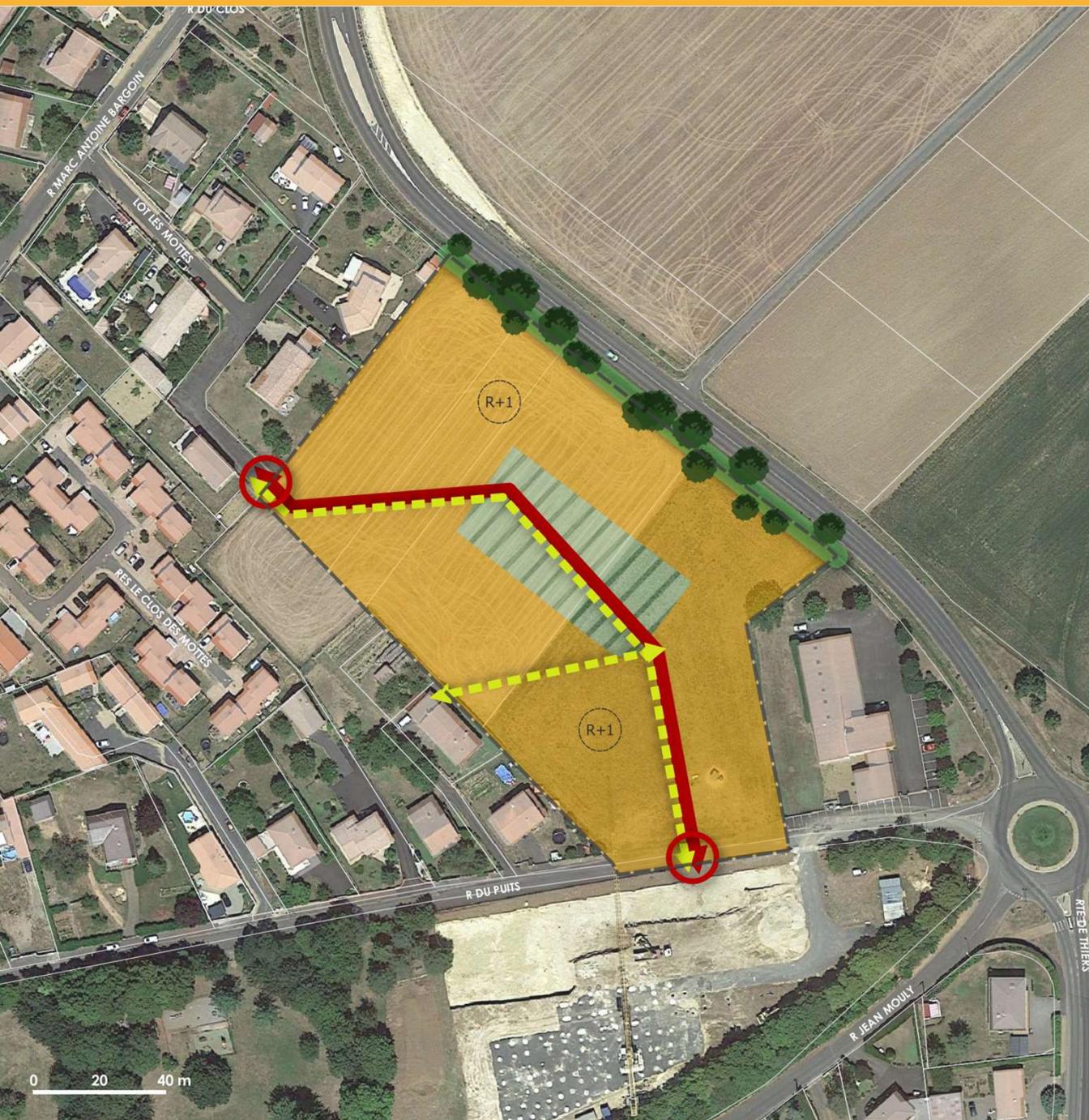
La desserte viaire permettra de favoriser les connexions avec les quartiers environnants.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



OAP sectorielles // VIC-LE-COMTE – Pompiers



VIC-LE-COMTE - Pompiers 1.7 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Accès principal

 Principe de desserte principale à créer

 Cheminement doux à créer ou à conserver

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

 Espace végétalisé à conserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Hauteur du bâti

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)



OAP sectorielles // VIC-LE-COMTE – Pompiers

Nombre de logements estimé :

37

Programmation :

L'aménagement de ces espaces doit permettre de densifier un quartier d'habitat diffus existant tout en garantissant la réalisation d'une trame viaire et piétonne cohérente, la qualité des espaces et parcs publics, et une variété de typologies de logements proposés.

Les limites Nord-Est du site seront traitées comme une limite définitive à l'urbanisation.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration et la qualité architecturale et urbaine du projet, compte tenu notamment de la proximité du site patrimonial remarquable et de l'église Saint-Pierre (monument historique).

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

3



Yronde-et-Buron

Village de coteau (*Billomois Comté, Défilés du Val d'Allier*)

Constats

- Tissu ancien regroupé formé de trois noyaux distincts
- Tissu récent qui se localise entre les trois noyaux anciens, le long des axes et qui a ainsi tendance à relier ces noyaux
- Cadre naturel très préservé

Enjeux

Limites
d'urbanisation

Maintenir la compacité de chacun des noyaux anciens en évitant qu'ils se rejoignent

Formes
urbaines

Conserver une impression de densité bâtie autour de chacun des noyaux

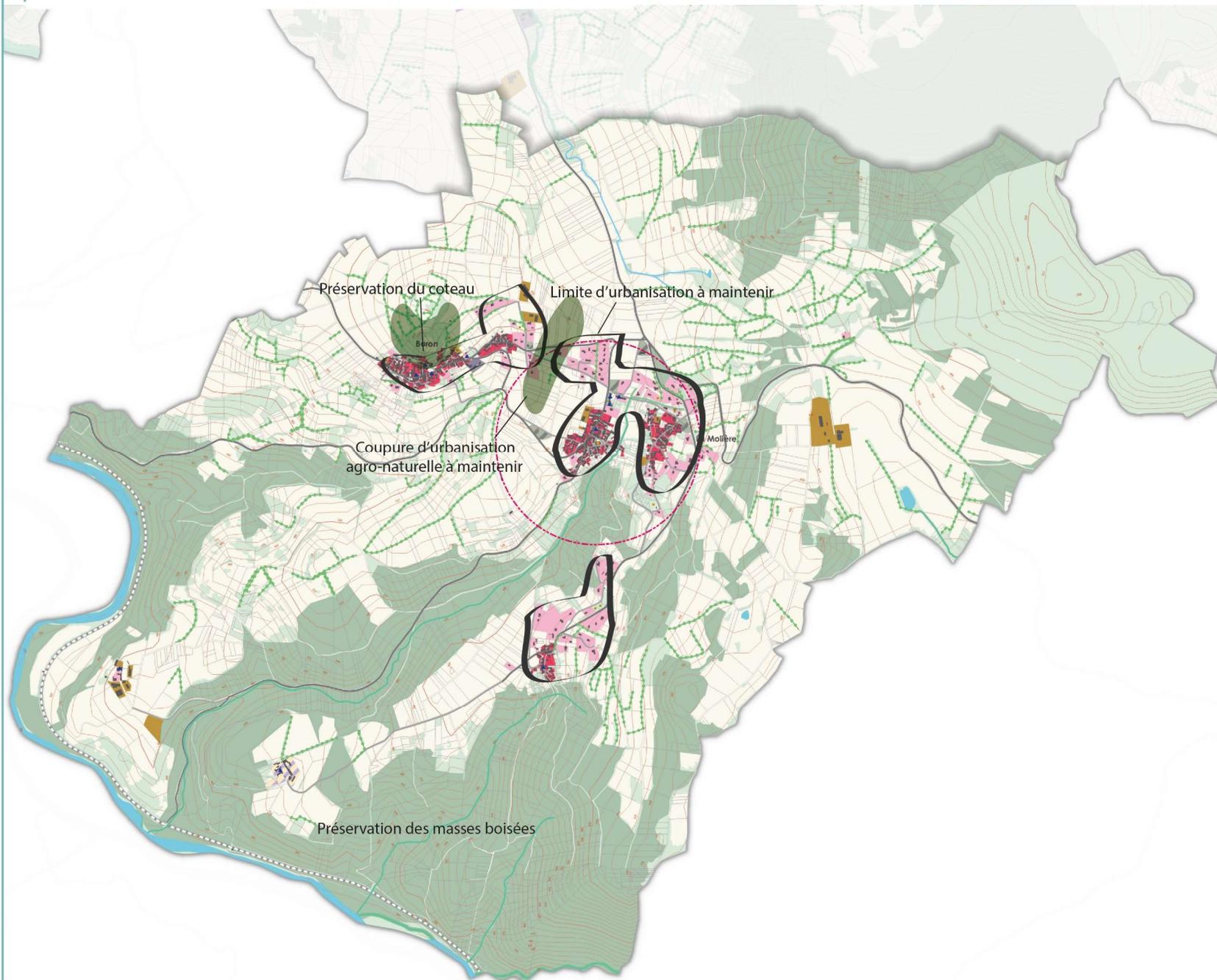
Éléments
naturels

Coupure agro-naturelle à maintenir entre les hameaux de Yronde et de Buron

Préservation du cadre naturel : masses boisées, réseau bocager (lutte contre l'enfrichement), tracé des cours d'eau



Yronde au premier plan, Buron au second plan



Occupation du sol :

- Mixité urbaine
- Hameaux (dominante Habitat)
- Habitat collectif
- Habitat individuel mitoyen ou continu
- Habitat individuel isolé
- Bâtiments agricoles
- Equipement
- Activités artisanales / industrielles
- Activités commerciales / services
- Espace de loisirs (camping, centre de vacances...)
- Autres bâtiments (ancien châteaux, écuries, abbaye)
- Milieux naturels fermés (bois, bosquets)
- Milieux naturels ouverts
- Milieux agricoles
- Surfaces en eau
- Cours d'eau
- Haies ou alignement d'arbres
- Bois, Bosquet
- Ripisylve
- Bâtiments
- Bâtiments numérisés

Éléments patrimoniaux :

- Monuments historiques
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Petit patrimoine
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Trame viaire :

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre
- Voies ferrées

Topographie :

- Courbes de niveaux - 10m
- Courbes de niveaux - 100m
- Limites parcellaires

0 0,5 1 km

Source : Edigeo Janvier 2020, IGN, Citadia



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

Yronde-et-Buron – Localisation des OAP

 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



0 900 1800 m

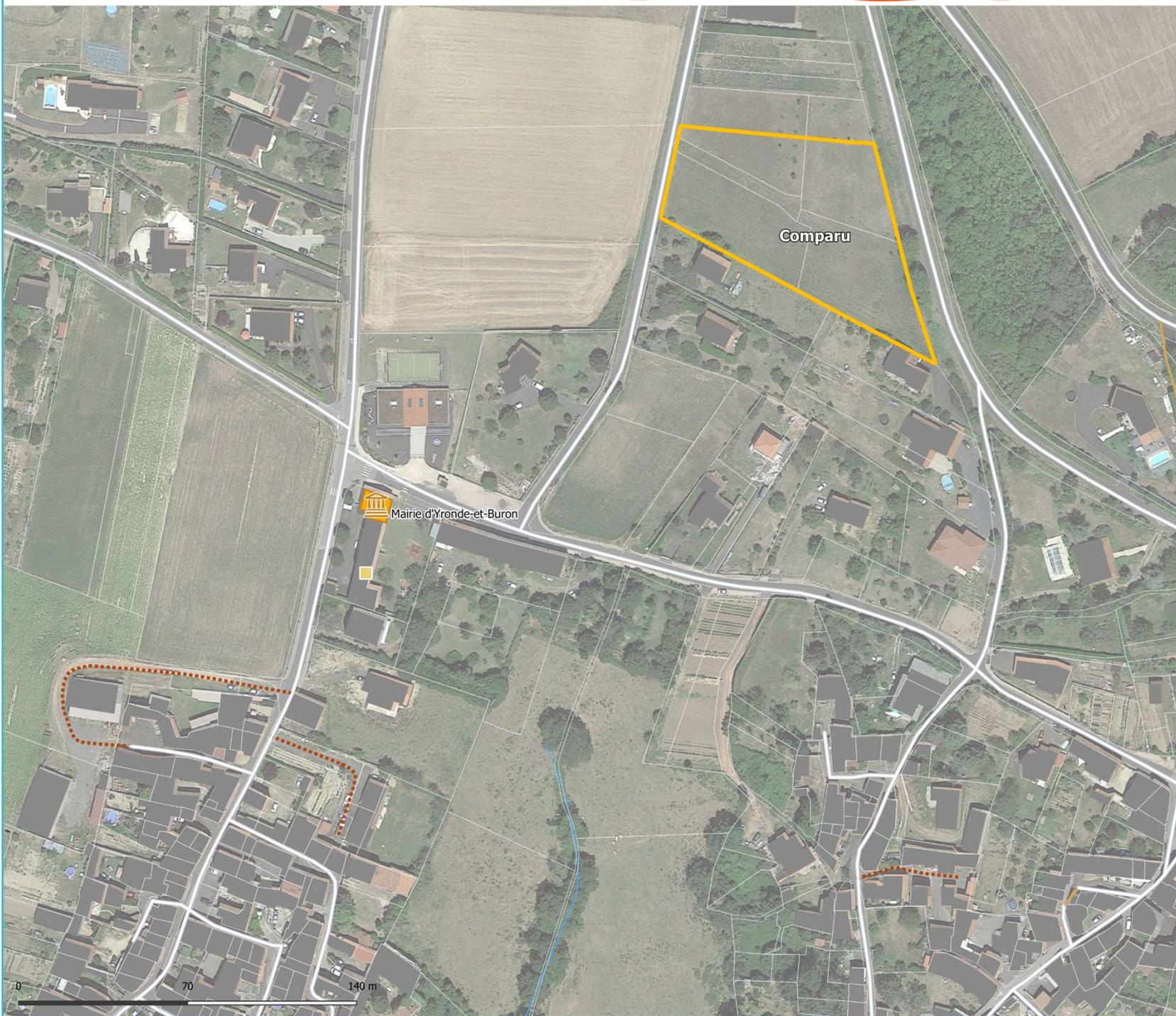
Source : IGN, Citadia,

Even EDIGEO
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20230904-DE-23-100-PJ1-DE
Date de télétransmission : 04/09/2023
Date de réception préfecture : 04/09/2023

even
CONSEIL

 CITADIA

Yronde-et-Buron – Contexte d'intégration



 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Équipement

 Enseignement primaire

 Mairie

 Bâtiments

 Chemin

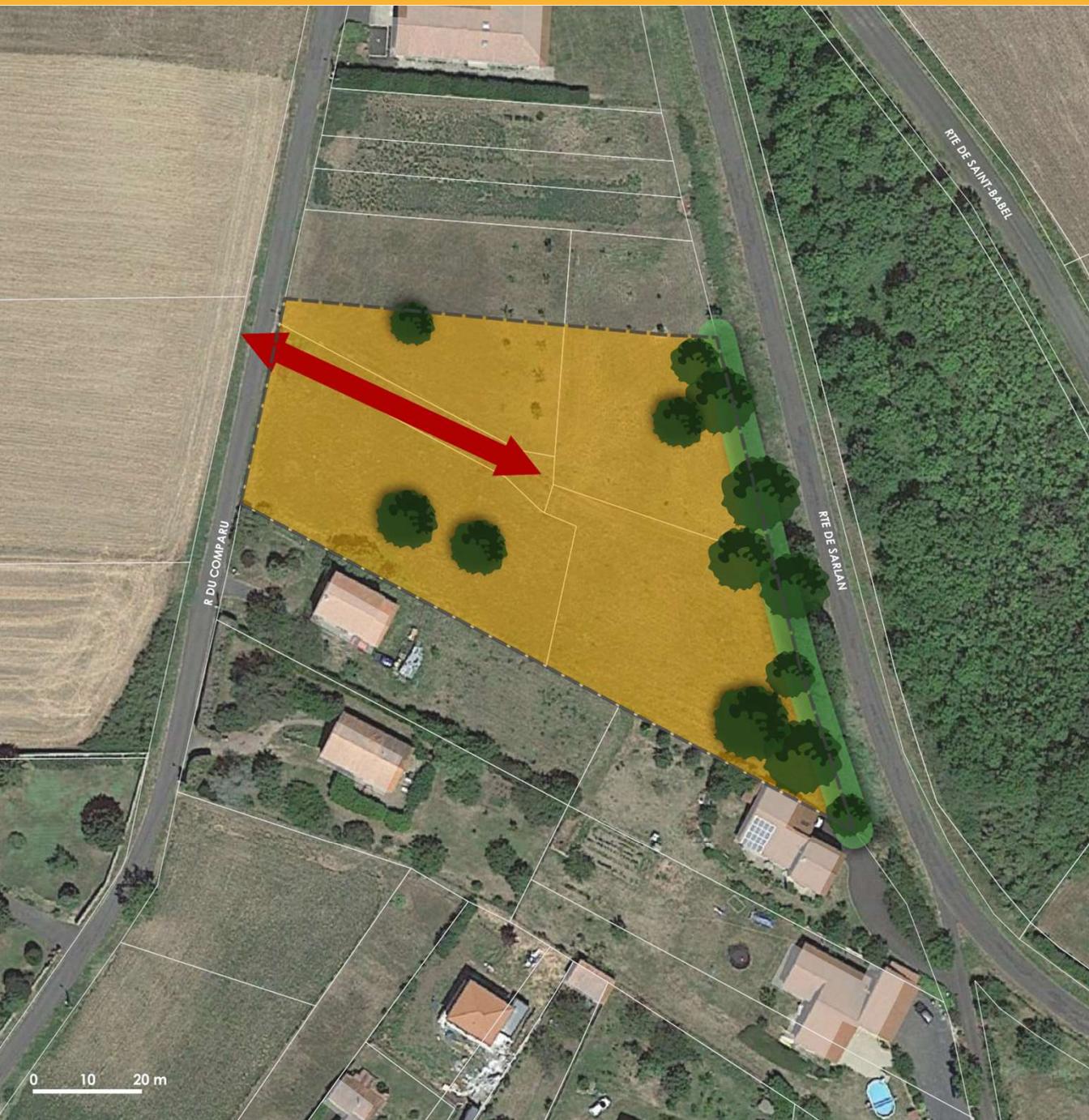
 Route à 1 chaussée

 Route empierrée

 Sentier

Source : IGN, Citadia,

OAP sectorielles // YRONDE-ET-BURON – Comparu



YRONDE-ET-BURON - Comparu 0.59 ha

 Périmètre de l'OAP sectorielle

UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES

 Principe de desserte principale à créer

LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE LOCAL

 Ambiance végétale à préserver ou à créer

 Frange végétale paysagère à préserver ou à créer

L'ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

 Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

OAP sectorielles // YRONDE-ET-BURON – Comparu

Nombre de logements estimé :

6

Programmation :

L'ensemble du secteur identifié pour l'accueil d'habitat individuel mixte est constructible et l'implantation du bâti y est libre.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet dans son environnement urbain immédiat, compte tenu notamment de sa proximité avec l'église d'Yronde, classée Monument Historique. Le maintien d'une ambiance arborée et végétale, et tout particulièrement de la frange végétale le long de la route de Sarlan, sera également assuré.

Les vues sur le bourg d'Yronde depuis la route de Sarlan devront être préservées au maximum. L'aménagement de cet espace doit par ailleurs garantir la qualité des espaces et une intégration optimale des constructions dans la pente.

La question de la gestion des eaux de ruissellement sera également à prendre en compte en raison de la topographie du site. Des noues paysagères pourront être prévues.

Enfin, les limites Nord-Est du site seront traitées comme une limite définitive à l'urbanisation.

Typologie de voirie suggérée pour les principes de desserte principale à créer :

4



PLU



Mond'Arverne Communauté
ZA Le Pra de Serre - 63 960 Veyre-Monton
www.mond-arverne.fr