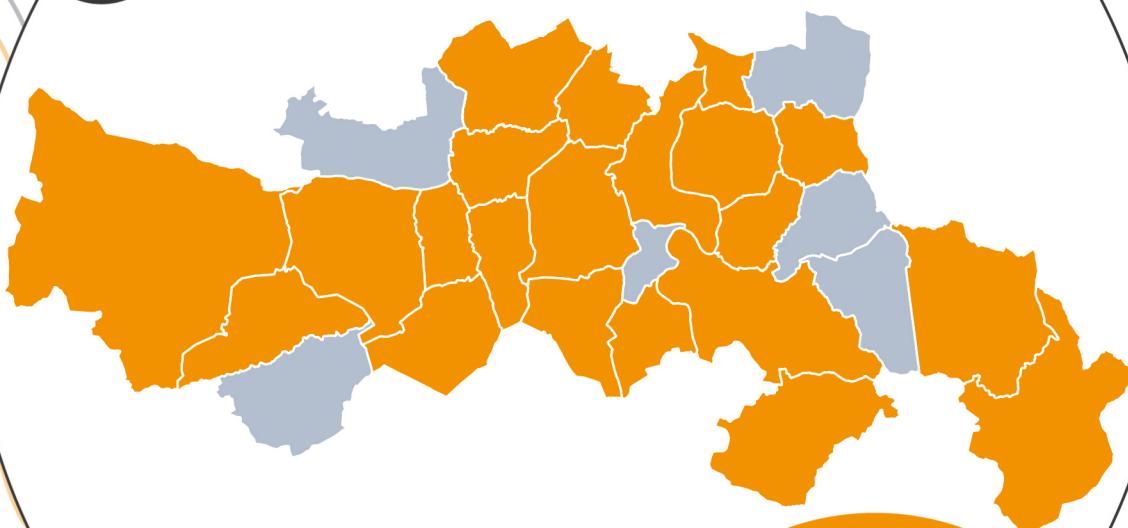


# OAP SECTORIELLES



Version approuvée du 29/01/2026

**3-2**  
**APP**



## SOMMAIRE

<i>Préambule</i> .....	3
<b>Plan de localisation des OAP .....</b>	<b>7</b>
<i>Plan de localisation des OAP .....</i>	8
<i>Tableau récapitulatif des OAP.....</i>	11
<b>Partie 1 : les OAP sectorielles par communes .....</b>	<b>13</b>
<i>AUTHEZAT – Rue de la Bascule .....</i>	15
<i>AYDAT – Site de la Roche .....</i>	19
<i>AYDAT – Parking du Lac.....</i>	23
<i>AYDAT – La Cassière.....</i>	27
<i>AYDAT – Sauteyras.....</i>	31
<i>AYDAT – Rouillas-Bas.....</i>	35
<i>BUSSEOL – La Croix du Theil.....</i>	39
<i>COURNOLS – Les lavoirs .....</i>	43
<i>LA ROCHE BLANCHE – La Méridienne et Les Triolères Basses .....</i>	47
<i>LA ROCHE BLANCHE – Porte de Donnezac.....</i>	51
<i>LA ROCHE NOIRE – Le Pato .....</i>	55
<i>LA SAUVETAT – Rue du lavoir .....</i>	59
<i>LE CREST – La Belette .....</i>	63
<i>LE CREST – Le Terrier.....</i>	67
<i>LE CREST – La Choprière .....</i>	71
<i>LES MARTRES DE VEYRE – Largealle .....</i>	75
<i>LES MARTRES DE VEYRE – La Sagne .....</i>	79
<i>MANGLIEU – Le Bourg .....</i>	83
<i>MANGLIEU – Champciaux.....</i>	87
<i>MIREFLEURS – Les Chelles.....</i>	91
<i>MIREFLEURS – Champ de la reine .....</i>	95
<i>ORCET – La voie romaine.....</i>	99
<i>ORCET – Les Courtiaux .....</i>	103
<i>SAINT-AMANT-TALLENDE – Les Meuniers .....</i>	107
<i>SAINT-AMANT-TALLENDE – Le Pré des sœurs.....</i>	111
<i>SAINT-AMANT-TALLENDE – Les Suzots.....</i>	115
<i>SAINT-SANDOUX – Allée notre Dame des Prés .....</i>	119
<i>SAINT-SATURNIN – Le Clos d'Issac.....</i>	123
<i>SALLEDES – Vindiolet.....</i>	127

<i>TALLENDE – Chemin de Morat</i> .....	131
<i>TALLENDE – Les Ecoles</i> .....	135
<i>TALLENDE – Les Petits Vergers</i> .....	141
<i>TALLENDE – Les Côteaux</i> .....	145
<i>TALLENDE – Cheir'Activités 2</i> .....	149
<i>VEYRE MONTON – Champ de foire</i> .....	153
<i>VIC LE COMTE – La Croix Parouty</i> .....	157
<i>VIC LE COMTE – Les Pompiers</i> .....	161
<i>VIC LE COMTE – La gare</i> .....	165
<i>VIC LE COMTE – Le Paradis</i> .....	169
<i>VIC LE COMTE – Les Jardins</i> .....	173
<i>YRONDE ET BURON – Comparu</i> .....	177
<b>Partie 2 : les OAP sectorielles UTN et PAPAG</b> .....	<b>181</b>
<i>AYDAT – La Prada Haute (UTN)</i> .....	185
<i>AYDAT – La Garandie (UTN)</i> .....	189
<i>MIREFLEURS – Chalendrat (PAPAG)</i> .....	193
<i>SAINT MAURICE – Le stade (PAPAG)</i> .....	197
<i>VIC LE COMTE – La plage de Longues (PAPAG)</i> .....	201

## Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour la valorisation et la préservation de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, pour le renouvellement urbain et le développement territorial de Mond'Averne Communauté. Elles sont opposables aux tiers mais ont une portée réglementaire « souple » : les autorisations individuelles (permis de construire, permis d'aménager...) doivent être compatibles et non conformes avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent. Il s'agit de faire respecter la cohérence d'aménagement sur un secteur donné.

La définition des sites et des prescriptions des OAP sont déterminées par les enjeux identifiés dans le diagnostic, les dispositions du SCoT et les orientations réglementaires générales qui visent à promouvoir un autre mode de développement urbain que l'étalement, basé sur le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP sectorielle devra être compatible avec les orientations définies dans le dossier ci-après et conforme aux dispositions du règlement du PLUi, et des annexes du PLUi.

### LES OAP SECTORIELLES DEFINISSENT :

- Les orientations d'aménagement permettant de préserver et de valoriser les qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des sites afin d'en assurer une insertion de qualité ;

La garantie de la qualité environnementale des OAP fait appel aux principes de gestions des eaux pluviales fondés sur la nature et la gestion intégrée ; ces principes sont déclinés au sein des OAP thématiques des transitions (Tome n°3 document 3-1-3. Les OAP des transitions). Cette gestion durable des eaux pluviales intègre la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) et vise à atténuer les impacts environnementaux des aménagements urbains et l'adaptation au changement climatique. L'étude des aménagements au sein des OAP devront privilégier :

- La limitation de l'imperméabilisation,
- L'infiltration en surface via des techniques végétalisées,
- La mise en œuvre de matériaux perméables pour réduire les ruissellements.

• Les éléments de programmation essentiels. Pour les logements, il est précisé la densité minimale attendue, ainsi qu'un objectif minimal de logements sociaux à réaliser en conformité avec le Plan Local de l'Habitat 2026-2031 (PLH) afin de favoriser la mixité sociale. C'est-à-dire que les opérations de logements doivent comporter une part de logements sociaux définie selon l'armature territoriale de Mond'Averne Communauté :

- Pour les pôles de vie, la production de logements doit comporter au moins 40% de logements sociaux,
- Pour les pôles de proximité, la production de logements doit comporter au moins 30% de logements sociaux,
- Pour les communes rurales, la production de logements doit comporter au moins 20% de logements sociaux.

Pour l'ensemble des communes, il est attendu qu'au moins la moitié de l'offre nouvelle de logements sociaux se fassent en logement locatifs sociaux.

Le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif, mais constitue un minimum. Ce nombre de logement est fixé à partir des densités minimales du SCoT (en vigueur à la date de l'approbation du

PLUi). Pour les pôles de vie, des densités différencieront sont proposées en fonction du contexte du site de l'OAP, elles sont généralement plus élevées que les densités préconisées par le SCoT, c'est à dire supérieures à 20 logements / ha.

Pour les pôles de proximité et les communes rurales, la densité minimale appliquée correspond à celle du SCoT, à savoir 15 logements / ha.

\* 3 pôles de vie : Saint-Saturnin/Saint-Amant/ Tallende – Les Martres de Veyre – Vic le Comte.

7 pôles de proximité : Aydat – Chanonat - La Roche Blanche – Le Crest – Mirefleurs – Orcet – Veyre Monton.

15 communes rurales : Authezat – Busséol – Corent – Cournols – La Roche Noire – La Sauvetat – Laps – Manglieu – Olloix – Pignols – Saint Georges – Saint Maurice – Saint Sandoux – Sallèdes – Yronde et Buron.

L'estimation du nombre de logements est calculée à partir de ces densités appliquées aux surfaces des OAP auxquelles une pondération est affectée pour la prise en compte des aménagements projetés (voies, dessertes, espaces végétalisés, ...). Le coefficient d'aménagement est de 20%.

#### LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Dans le cas où l'OAP prévoit une application mutualisée de certaines des orientations d'aménagement qu'elle définit, les principes d'aménagement correspondants s'appliqueront à l'échelle du périmètre indiqué dans l'OAP et non à l'échelle du terrain d'assiette de chaque projet compris dans l'OAP.

Le périmètre des OAP sectorielles est délimité au règlement graphique du PLUi Tome n°4 (documents 4.1) et présenté sur un plan de localisation au chapitre suivant.

Afin de faciliter l'appréhension de ces documents, le texte des OAP possède une même structure :

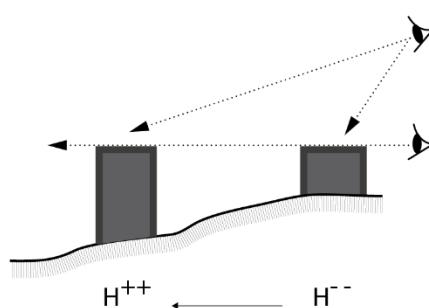
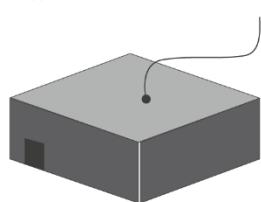
- La qualification typologique du site
- Caractéristiques du site
- Objectifs d'aménagement
- Principes d'aménagement

Paragraphe A- Déclinaison selon la vocation de l'OAP (tourisme, activité, équipement, habitat/mixte)

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

Le territoire de Mond'Arverne Communauté se caractérise par un relief marqué ouvrant des points de vue remarquables sur le grand paysage. Insérer les constructions dans la pente et traiter « la cinquième façade » de manière qualitative sont des principes à mettre en œuvre sur l'ensemble des sites en pente des OAP.

Traiter la cinquième façade (toiture) pour une meilleure intégration paysagère : soigner la perception et les traitements des toitures perçus depuis les reliefs dominants et les voies principales en balcon : porter une attention à l'implantation des équipements techniques, à l'installation de production d'EnR, aux types et aux couleurs des matériaux



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

## Paragraphe C- Garantir la qualité environnementale

### - Eléments de programmation et de phasage

Sur les schémas, les tracés des voies, des cheminements et les positionnements des implantations ont un caractère indicatif.

Les hauteurs indiquées ne prennent pas en compte les bonifications possibles liées à la mixité fonctionnelle telles que définies au règlement écrit (Tome 4 – document n°4-2).

### LE PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'évolution du territoire est projetée par le PLUi à horizon 2034, la liste globale des OAP ci-après présente la priorisation des OAP à l'échelle communale, ainsi que la réalisation des opérations en tranche au sein des OAP, lorsqu'elle existe, pour une programmation répartie dans le temps, et dans l'espace.

L'ouverture à l'urbanisation des différentes phases est conditionnée par la commercialisation d'au moins 50% de la phase précédente. Pour l'ensemble des OAP, les projets de construction devront être intégrés à une opération d'ensemble, de fait ils ne pourront pas se réaliser au coup par coup.

Le tableau récapitulatif du nombre de logements projetés est présenté à la suite du plan de localisation.

### INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES SITES

Le territoire de Mond'Arverne Communauté est impacté par différents risques et par diverses contraintes qui doivent être pris en compte dans les aménagements et les constructions futurs, notamment au sein des périmètres des OAP. De plus, la présence de patrimoines architecturaux, paysagers et environnementaux sur le territoire constitue un socle à la définition des projets.

Afin d'identifier ces éléments contextuels, en début de chacune des OAP, figurent des pictogrammes dont la signification est détaillée ci-après :



**Risques de retrait gonflement des argiles (RGA) :** Le Code de la construction et de l'habitation impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- Une étude géotechnique préalable à la vente d'un terrain non bâti constructible ;
- Une étude géotechnique de conception au moment de la construction.

Les OAP concernées sont signalées par le pictogramme ci-avant.

Les données sur ces risques figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.4.1).



**Risques de mouvement de terrain :** Le SCoT du grand Clermont fait état de risques de mouvements de terrain hors des Plans de Prévention des Risques et hors risques RGA. Des études géotechniques préalables ont été réalisées par Mond'Arverne Communauté pour certains sites, les études géotechniques de conception devront être menées par les porteurs de projet. Les OAP concernées sont signalées par le pictogramme ci-avant.

Pour les sites nécessitant des études géotechniques préalables, Mond'Arverne Communauté prendra en charge ces études. Les OAP concernées sont signalées par le pictogramme ci-avant augmenté d'un « + ».

Les données sur ces risques figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.4.4).



**Présomption de présence de zones humides :** les études d'inventaire des zones humides ont été réalisées sur le territoire, mais de manière non-exhaustive (accès aux parcelles non autorisé pour l'investigation, les zones de grandes cultures). La présomption de présence de zones humides reste à lever pour les secteurs concernés. En conséquence,

une étude complémentaire devra être réalisée pour tous projets situés en zone de présomption. Les OAP pour lesquelles cette présomption demeure, sont signalées par le pictogramme ci-avant. Les données sur ces zones humides figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.2.2).



**Présence de zones humides** : ces milieux devront être préservés, ainsi que leur espace de fonctionnalité au sein des aménagements ; à défaut une étude complémentaire devra être réalisée pour la définition des mesures de restauration ou de compensation dans le cadre du projet futur. Les OAP concernées sont signalées par le pictogramme ci-avant.

Les données sur les zones humides figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.2.2) et aux cahiers communaux Tome n°4 (documents 4.3).



Présence de zones de bruit lié aux infrastructures de transports terrestres : le **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** impacte directement les constructions. Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les OAP concernées par cette contrainte sont signalées par le pictogramme ci-avant.

Les données sur ces contraintes figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.4.5).



**Le Parc Naturel Régional Livradois Forez** : les communes de Manglieu, Sallèles et Pignols sont couvertes par le territoire du PNR LF, les communes de Vic le Comte et Saint Maurice sont membres du syndicat mixte du Parc. Ces 5 communes participent à la mise en œuvre de la Charte du parc qui au-delà de la préservation et la valorisation des patrimoines naturels et culturels porte les enjeux d'un développement sobre et raisonné pour un territoire solidaire et résilient. Les OAP inscrites au sein du PNR LF sont repérées par le pictogramme ci-dessus.



**Le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne** : La charte du Parc définit des mesures et des principes visant à la fois la préservation des paysages et des milieux naturels remarquables, et le développement économique et culturel durable du territoire. Elle s'attache à protéger et valoriser les patrimoines locaux, tout en abordant des enjeux essentiels comme le lien culturel et social, le cadre de vie, ainsi que les activités économiques qui animent ce territoire. Les communes dans l'aire du PNR VA sont Aydat, Chanonat, Cournols, Olloix et Saint Saturnin. Les OAP inscrites au sein du PNR VA sont repérées par le pictogramme ci-dessus.



**La Chaîne des Puys – faille de Limagne est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2018.** Haut lieu tectonique, la reconnaissance de cette valeur patrimoniale donne lieu à des mesures et des actions de préservation et d'évolution respectueuse de ce site majeur de l'Histoire de la Terre. L'ensemble des projets situés au cœur du bien et de sa zone tampon doit concourir à la pérennisation du bien et à la préservation de l'environnement immédiat de ce dernier, et notamment des perspectives visuelles et autres aires et attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection. Les périmètres du bien et de sa zone tampon figurent au Tome n°6-Annexes du PLUi (documents 6.2.6).

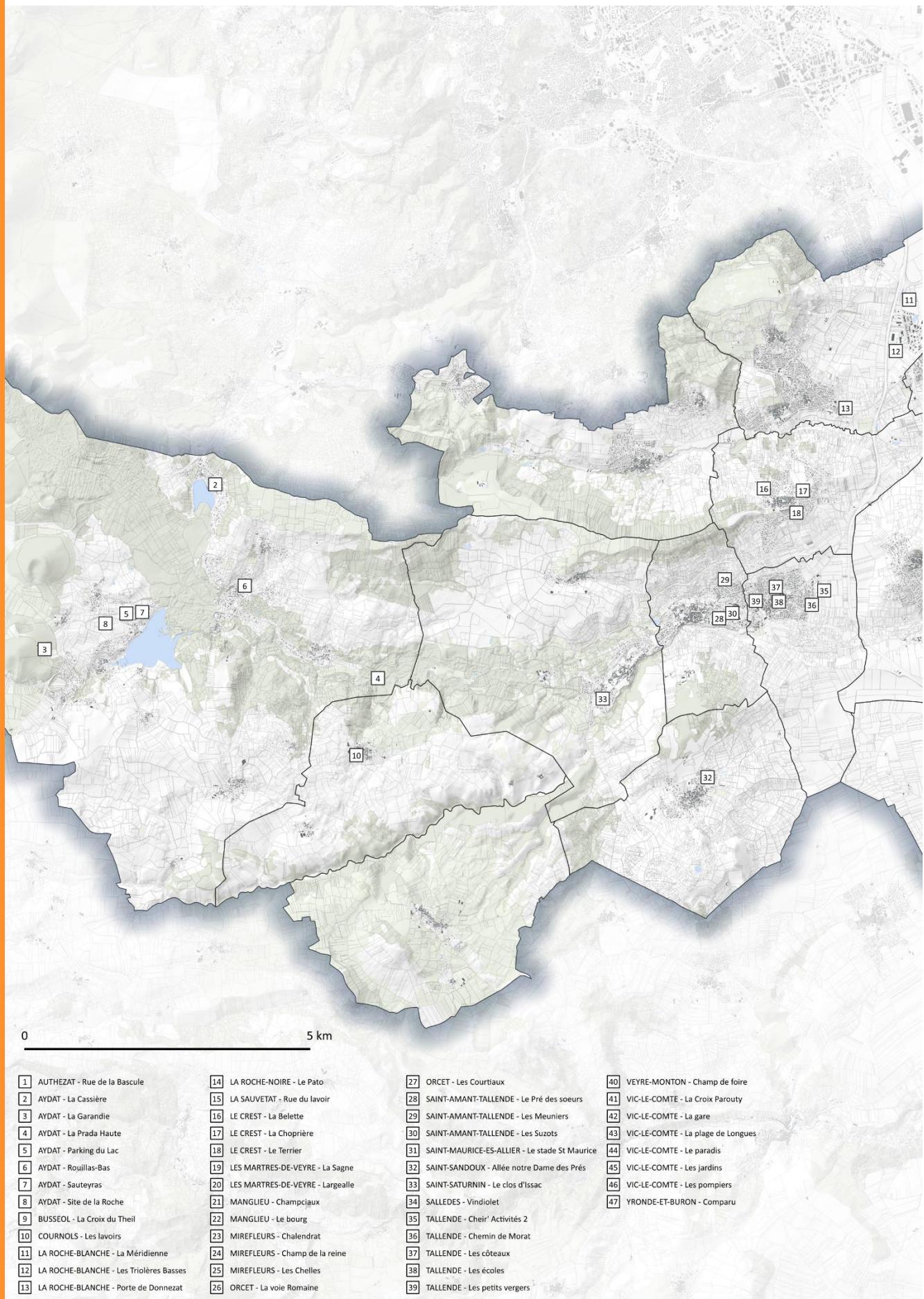


**Les sites couverts par des protections patrimoniales** : périmètres des Monuments Historiques, sites inscrits ou classés, appartenance à un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ces périmètres figurent aux Tomes n°5 et 6-Annexes du PLUi (documents 5.1, 5.2 et 6.2).

Le présent dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se divise en 2 parties : l'une portant sur les différentes OAP sectorielles par communes, l'autre regroupe les secteurs spécifiques des Unités Touristiques Nouvelles (UTN) couvertes par des OAP, ainsi que les secteurs de Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

# Plan de localisation des OAP

## Plan de localisation des OAP







## Tableau récapitulatif des OAP

N° Plan de loc.	commune	dénomination	type	vocation	Surface brute de l'OAP (en m²)	Nombre de logements total	Nombre de logements par phases		
							Phase 1	Phase 2	Phase 3
1	Authezat	La Bascule	densification	habitat	4 396	5	5		
8	Aydat	La Roche	densification	tourisme	4 909				
5	Aydat	parking	aménagement	tourisme	54 699				
2	Aydat	La Cassière	densification	habitat	2 963	3	3		
7	Aydat	Sauteyras	densification	habitat	5 629	6		6	
6	Aydat	Rouillas Bas	densification	habitat	4 890	5			5
9	Busséol	La croix du Theil	densification	habitat	14 389	9	7	2	
10	Coumols	Les Lavois	densification	habitat	7 092	6	4	2	
11/12	La Roche Blanche	La Méridienne / Les Triolères	extension	activités	138 428				
13	La Roche Blanche	Porte de Donne zat	extension	mixte	56 439	43	3	20	20
14	La Roche Noire	Le Pato	densification	habitat	24 814	28	28		
15	La Sauvetat	Rue du lavoir	densification	habitat	10 070	11	6	5	
16	Le Crest	La Belette	extension	habitat	10 710	12	12		
18	Le Crest	Le Terrier	densification	habitat	6 360	6		6	
17	Le Crest	La Choprière	densification	habitat	4 085	4			4
20	Les Martres	Largeale	extension	habitat	23 613	51	18	33	
19	Les Martres	La Sagne	extension	habitat	30 865	59		27	32
22	Mangleu	Le Bourg	extension	habitat	3 204	3	3		
21	Mangleu	Champciaux	extension	habitat	1 902	2		2	
25	Mirefleurs	Les Chelles	densification	habitat	3 533	4	4		
24	Mirefleurs	Champ de la reine	densification	habitat	7 207	8		8	
26	Orcet	La voie romaine	densification	habitat	4 417	5	5		
27	Orcet	Les Courtiaux	densification	mixte	9 793	15		15	
29	Saint Amant	Les Meuniers	densification	habitat	8 736	17	17		
28	Saint Amant	Le Pré des sœurs	densification	habitat	11 909	20	20		
30	Saint Amant	Les Suzots	densification	habitat	26 223	52		52	
32	Saint Sandoux	Allée notre Dame des Prés	extension	habitat	5 510	6	6		
33	Saint-Saturnin	Le Clos d'Issac	densification	habitat	18 461	27	27		
34	Sallèdes	Vindiolet	extension	habitat	1 754	2	2		
36	Tallende	Chemin de Morat	extension	habitat	24 510	47	19	14	14
38	Tallende	Les écoles	densification	habitat	17 495	35	15	20	
39	Tallende	Les petits vergers	extension	habitat	2 653	5		5	
37	Tallende	Les coteaux	densification	habitat	11 308	18			18
35	Tallende	Cher'activités 2	extension	activités	130 772				
40	Veyre Monton	Champ de foire	renouvellement urbain	mixte	13 349	9	9		
41	Vic le Comte	La Croix Parouty	densification	habitat	26 540	50	50		
46	Vic le Comte	les pompiers	extension	habitat	10 784	21	21		
42	Vic le Comte	La gare	renouvellement urbain	mixte	11 779	37		37	
44	Vic le Comte	Le Paradis	densification	habitat	11 229	17		17	
45	Vic le Comte	Les jardins	densification	habitat	4 990	7			7
47	Yronde et Buron	Comparu	extension	habitat	35 925	6	6		
Total des logements général et par phases						661	318	271	100

UTN et PAPAG					
4	Aydat	La Prada Haute	densification	tourisme	46 624
3	Aydat	La Garandie	renouvellement urbain	tourisme	60 413
23	Mirefleurs	Chalendrat	renouvellement urbain	à définir	133 625
31	Saint Maurice	Le stade	renouvellement urbain	à définir	24 541
43	Vic le Comte	La plage de Longues	renouvellement urbain	tourisme	16 337



# Partie 1 : les OAP sectorielles par communes

Partie 1 : les OAP sectorielles par communes



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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface totale de l'OAP : 4 396 m<sup>2</sup>, surface pondérée : 3 517m<sup>2</sup>

Phase 1

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale au moins 1 logement locatif social

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





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

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

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

**OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

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

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

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

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

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

**C - Garantir la qualité environnementale**

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

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

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

Emprise au sol maximum autorisée : 250m<sup>2</sup>

3 unités individuelles d'hébergement de 20 à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Une unité collective d'accueil et d'échanges de 90 à 130m<sup>2</sup>.

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





**Structuration d'un nouveau quartier**
**CARACTERISTIQUES DU SITE**

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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

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

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

**B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
**La structuration de l'espace :**

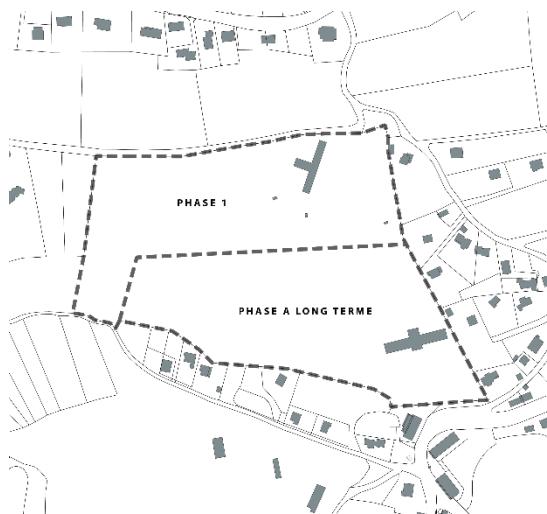
- Fondre les aménagements dans la morphologie du site en terrasses,
- S'appuyer sur les structures végétales existantes pour composer les espaces de stationnement,
- Assurer une cohérence paysagère entre les motifs paysagers existants et les espaces de plantations prévus au projet d'aménagement,
- Ménager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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



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

En phase 1, sur 2.5 ha :

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

En phase à long terme, sur 1.6 ha :

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





## Densification du tissu existant

## CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## A – Favoriser la diversité de l'habitat

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

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

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

## C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver les arbres les plus intéressants ou à défaut compenser leur suppression dans les mêmes proportions,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,
- Pour les aires de stationnement, les matériaux perméables seront privilégiés,

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

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface totale de l'OAP : 2 963m<sup>2</sup>, surface pondérée : 2 371m<sup>2</sup>

Phase 1

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale : au moins 1 logement locatif social

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





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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**
**A – Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

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

**C - Garantir la qualité environnementale**

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,

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

#### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface totale de l'OAP : 5 629m<sup>2</sup>, surface pondérée : 4 503m<sup>2</sup>

Phase 2

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale : au moins 2 logements sociaux dont au moins 1 LLS

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





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

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

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

Le bâtiment principal accueillait un bar / dancing Musette ; inoccupé depuis longtemps, et demande un diagnostic précis (structure et matériaux) pour envisager son réemploi. La partie est du bâtiment à usage d'habitation a été réhabilité. Les parcelles non bâties (à l'exception du jardin de l'habitation, hors OAP) peuvent être mobilisées dans le cadre d'une densification et diversification de l'habitat.

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**
**A –Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

- Développer des cheminements attractifs ponctués par des espaces publics de qualité.
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâties,
- Soigner la « greffe » avec l'habitat traditionnel et les bâtiments contemporains,
- Retrouver une structure urbaine similaire à celle d'anciens hameaux avec une trame bâtie dense,

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface totale de l'OAP : 4 890m<sup>2</sup>, surface pondérée 3 912m<sup>2</sup>

Phase 3

Programme :

Nombre indicatif de logements : 5, avec une densité minimale de 20 logements / ha

Objectifs de mixité sociale : au moins 1 logement locatif social





**Liaison entre hameau et bâtis diffus****CARACTERISTIQUES DU SITE**

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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

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

- Garantir une porosité des îlots et développer des continuités de cheminements doux,
- Composer une façade architecturale de qualité sur la rue d'entrée de bourg,

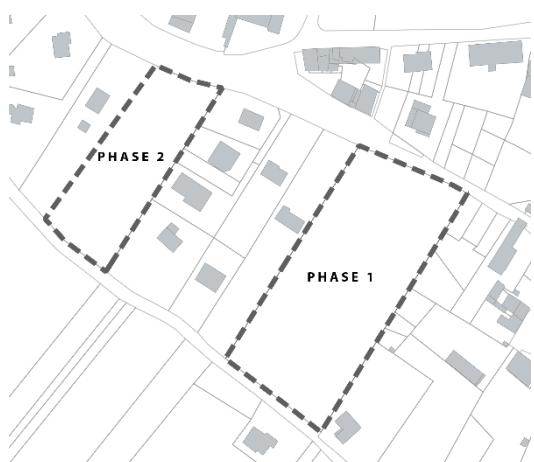
### C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés, prendre en compte dans les aménagements de la phase 2 les risques de ruissellement connus en limite est de cette phase afin de ne pas aggraver et réduire ce risque,
- Pour les aires de stationnement, les matériaux perméables seront privilégiés,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature,
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants,
- Maîtriser la formation d'îlots de chaleur urbains en limitant la minéralisation des sols et assurer une bonne protection des logements contre les risques de surchauffe, inciter à la réalisation de logements traversants,
- Utiliser le pouvoir protecteur et régulateur du végétal,
- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface totale de l'OAP : 14 389m<sup>2</sup>

Programme :



Phase 1 – partie est : surface pondérée 5 032m<sup>2</sup> (zone non ædificandi et la zone N soustraites)

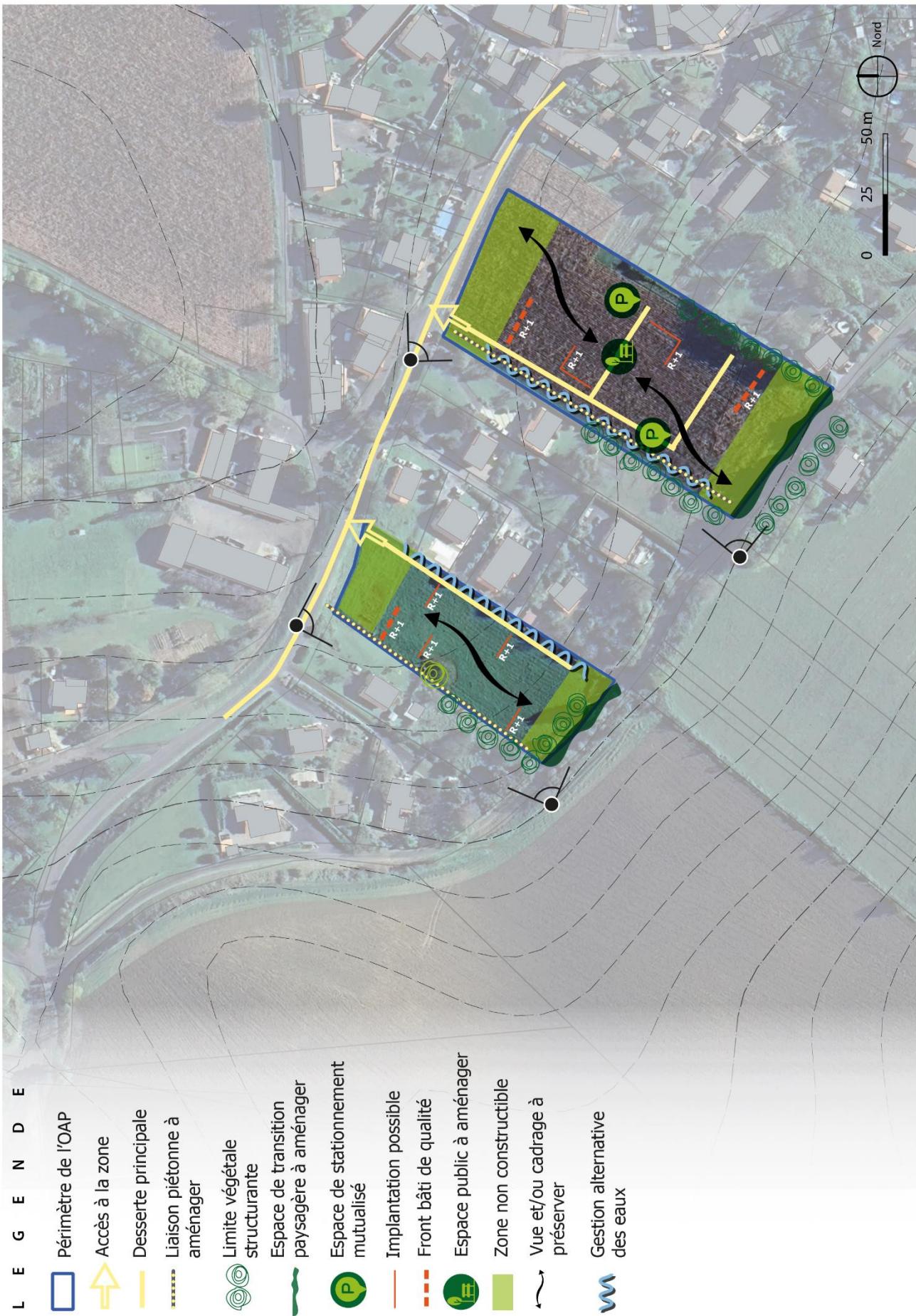
Nombre indicatif de logements : 7, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale : au moins 2 logements sociaux avec au moins 1 LLS

Phase 2 – partie ouest : surface pondérée 1 980m<sup>2</sup> (sans la zone non ædificandi et la zone N)

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

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





**Densification du tissu existant****CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****A – Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

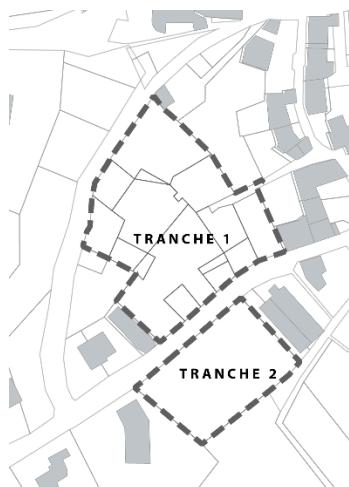
- S'appuyer sur les structures végétales existantes pour composer la trame verte du site,
- Valoriser par les implantations bâties les vues sur le grand paysage,
- Assurer des cheminements doux sécurisés et attractifs alternatifs aux voies de circulation automobile,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâties,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine sud,
- Retrouver une structure urbaine similaire à celle d'anciens hameaux avec une trame bâtie dense et intégrée à la silhouette du bourg,

- Configurer les accès aux logements en adéquation avec les caractéristiques des voiries existantes, privilégier le regroupement des accès et des stationnements,
- Préserver et restaurer le clos, créer un espace public support d'usages dans le bourg,
- Composer des façades architecturales de qualité sur rue et structurer un front urbain de qualité,
- Des cônes de vue à créer en préservant les arbres existants.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



Surface totale de l'OAP : 7092 m<sup>2</sup>

Programme :

Phase 1

Tranche 1 – partie nord : surface pondérée de 3123 m<sup>2</sup> (dont la partie jardin est sortie de la surface)

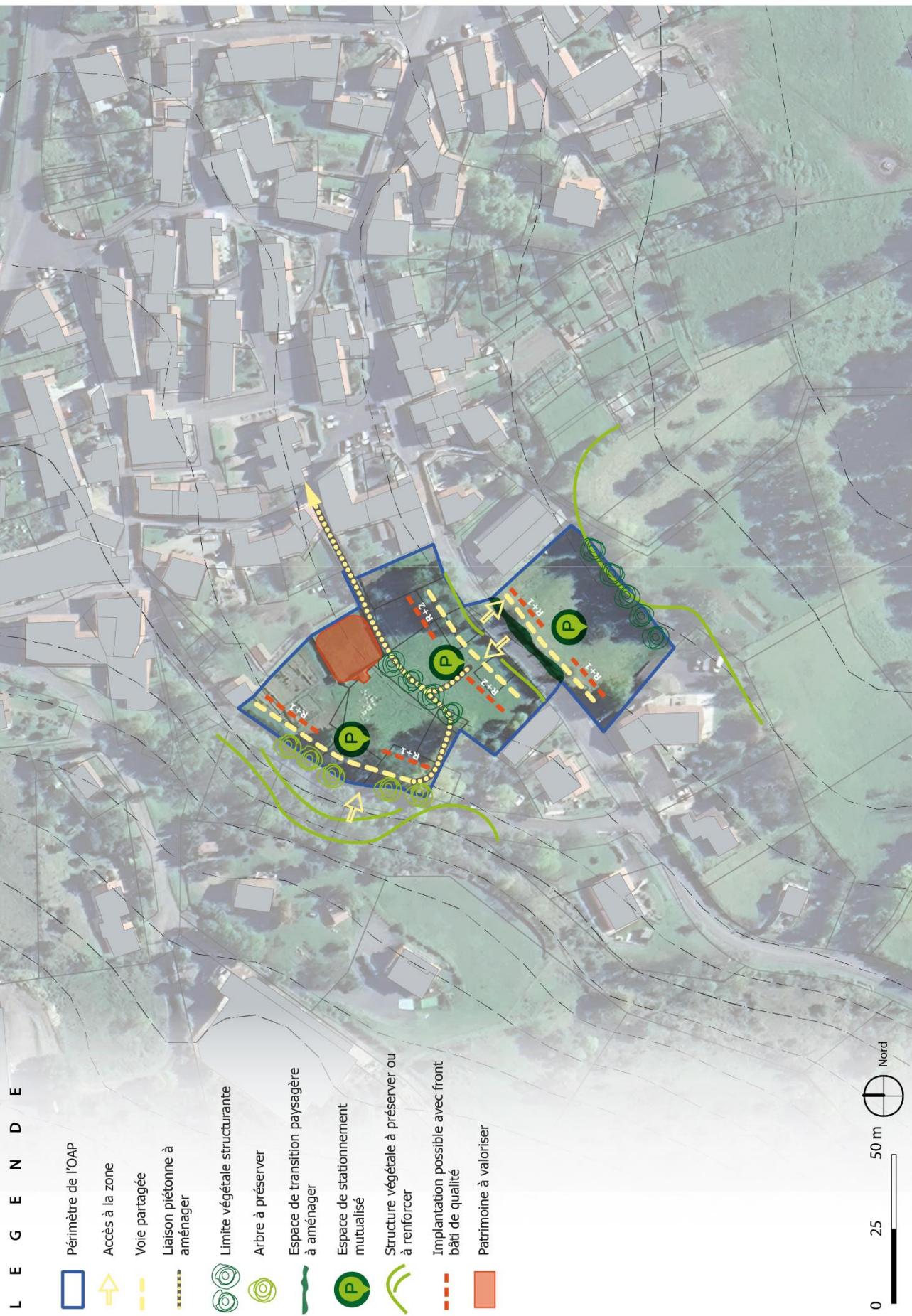
Nombre indicatif de logements : 4, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 4 logements sociaux au moins dont 2 LLS minimum

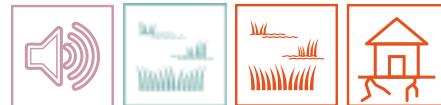
Tranche 2 – partie sud : surface pondérée 1670 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 2, avec une densité minimale de 20 logts / ha

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







## Structuration d'un nouveau quartier

### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

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

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

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### A – Conforter l'activité économique

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

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

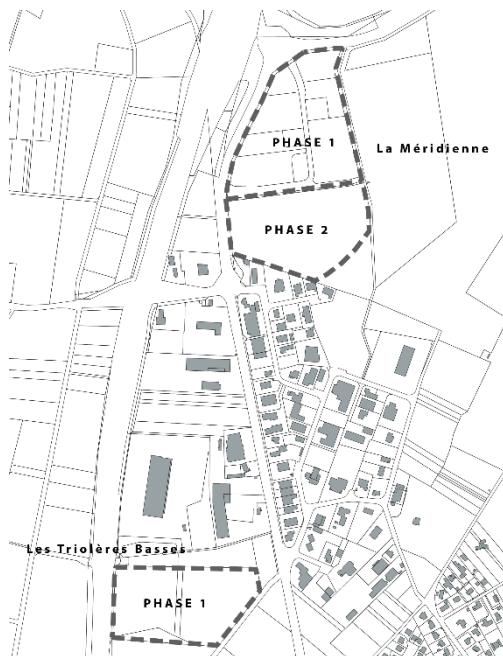
- Maintenir un recul de 35 m depuis l'axe de la voie départementale,
- Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des constructions nouvelles, et notamment avec une attention portée à la qualité de la 5ème façade très perçue depuis le site de Gergovie,
- Organiser des accès automobiles sécurisés et de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

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Constituer une identité de qualité pour cette opération d'aménagement prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux de cette entrée sur le territoire,

- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Pour les aires de stationnement, les matériaux perméables seront privilégiés,
- Préserver les espaces boisés et renforcer les continuité vertes et bleues,
- Développer des aménagements et des structures végétales pour améliorer la résilience du site face aux risques de ruissellement des Triolères Basses,
- Porter une attention particulière à la présence de zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement implique une atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures compensatoires devront être mises en place,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



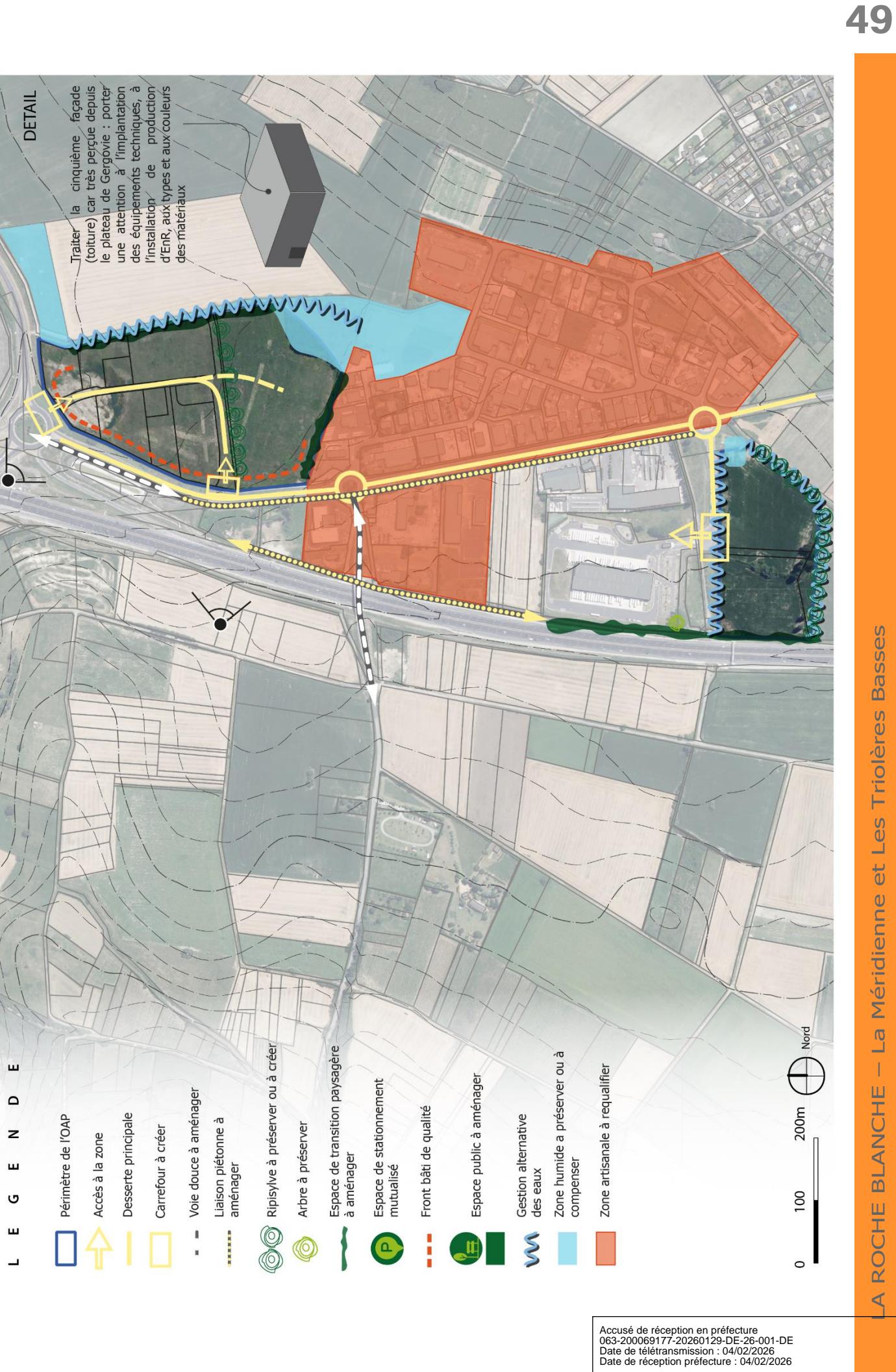
Surface totale de la zone : 9.5 hectares sur La Méridienne et 4.4 hectares sur Les Triolères Basses

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

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

En phase 2, La Méridienne Sud sur 4 ha :

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







## Structuration d'un nouveau quartier

### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

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

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

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

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

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

## C - Garantir la qualité environnementale

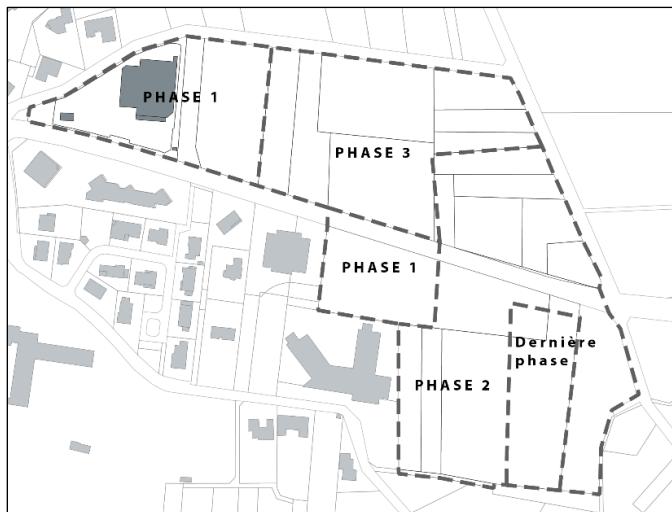
- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Pour les aires de stationnement, les matériaux perméables seront privilégiés ; il sera aussi recherché des mutualisations de ces espaces entre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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'emprise totale de l'OAP : 61 706m<sup>2</sup>

Programme :

Phase 1 – Commerces et activités de services, logements



typologie en « L » permettant d'accueillir les parkings en second plan depuis l'entrée de La Roche Blanche.

- L'accès principal à la surface commerciale se fera par une voie mutualisée avec le futur programme de logements sur la parcelle Intermarché depuis la RD, un accès secondaire sera aménagé depuis le giratoire sur le chemin sur Châteauguay. L'accès à l'opération de logements prendra en compte les contraintes de fonctionnement de la surface commerciale et les aménagements des espaces mutualisés prévus.
- Le parking nord sera un parking mutualisé avec le programme de logements et comprendra, en limite nord, un espace de détente et jeux mutualisé et végétalisé assurant une transition paysagère avec l'espace agricole.
- Le principe d'une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature/ ou gestion intégrée et la mutualisation de certains de ces aménagements, notamment en partie est de l'opération sera mise en œuvre.

**Phase 1 partie centrale :** le programme prévoit une mixité fonctionnelle avec l'implantation d'une maison médicale, de services et de logements.

Surface pondérée 3 395m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 3

**Phase 2 – surface pondérée 10 205m<sup>2</sup>**

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

**Phase 3 – surface pondérée 10 296m<sup>2</sup>**

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

**Phase 4 – partie sud/est (long terme – zone 2AU)**

Objectifs de mixité sociale 23 logements sociaux (répartis sur différents types de programme : logements séniors, PSLA, avec 12 LLS minimum)

*Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP peuvent être mutualisés à l'échelle de cette dernière, sans toutefois se porter sur une unique phase de l'opération.*

Les opérations constitutives de ce nouveau quartier de centralité devront s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble.

## LEGENDE



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

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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 24 814m<sup>2</sup>, surface pondérée 19 851m<sup>2</sup>

Phase 1

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale 18 logements sociaux répartis à minima entre des LLS (9) et de l'individuel en accession sociale (9).

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





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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

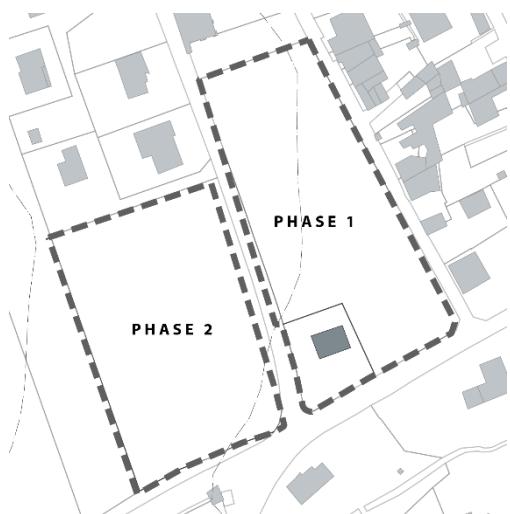
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant,
- Composer une façade architecturale de qualité sur l'entrée de bourg et préserver les cônes de vue sur le centre ancien.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 10 070m<sup>2</sup>



Programme :

Phase 1 – surface pondérée : 4 445m<sup>2</sup>

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

Phase 2 – surface pondérée : 3 611m<sup>2</sup>

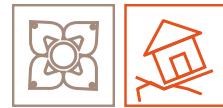
Nombre indicatif de logements : 5, avec une densité minimale de 15 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 4 logements sociaux, dont 2 LLS minimum.

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





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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 10 710m<sup>2</sup>, surface pondérée 8 568m<sup>2</sup>

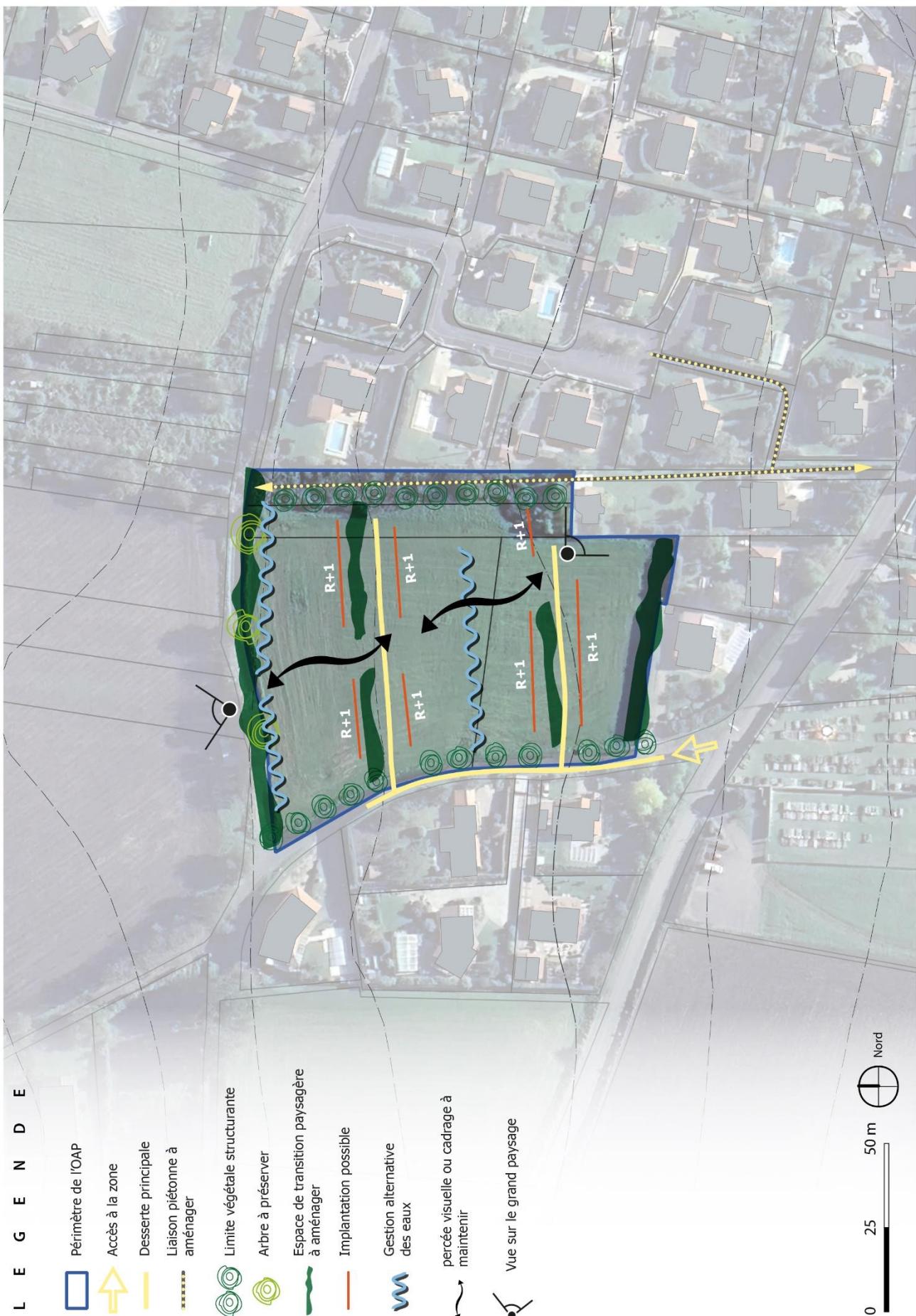
Phase 3

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale 4 logements sociaux, dont 2 LLS minimum.

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





**Densification du tissu existant****CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****A – Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 6 360m<sup>2</sup>, surface pondérée 5 088m<sup>2</sup>

Phase 2

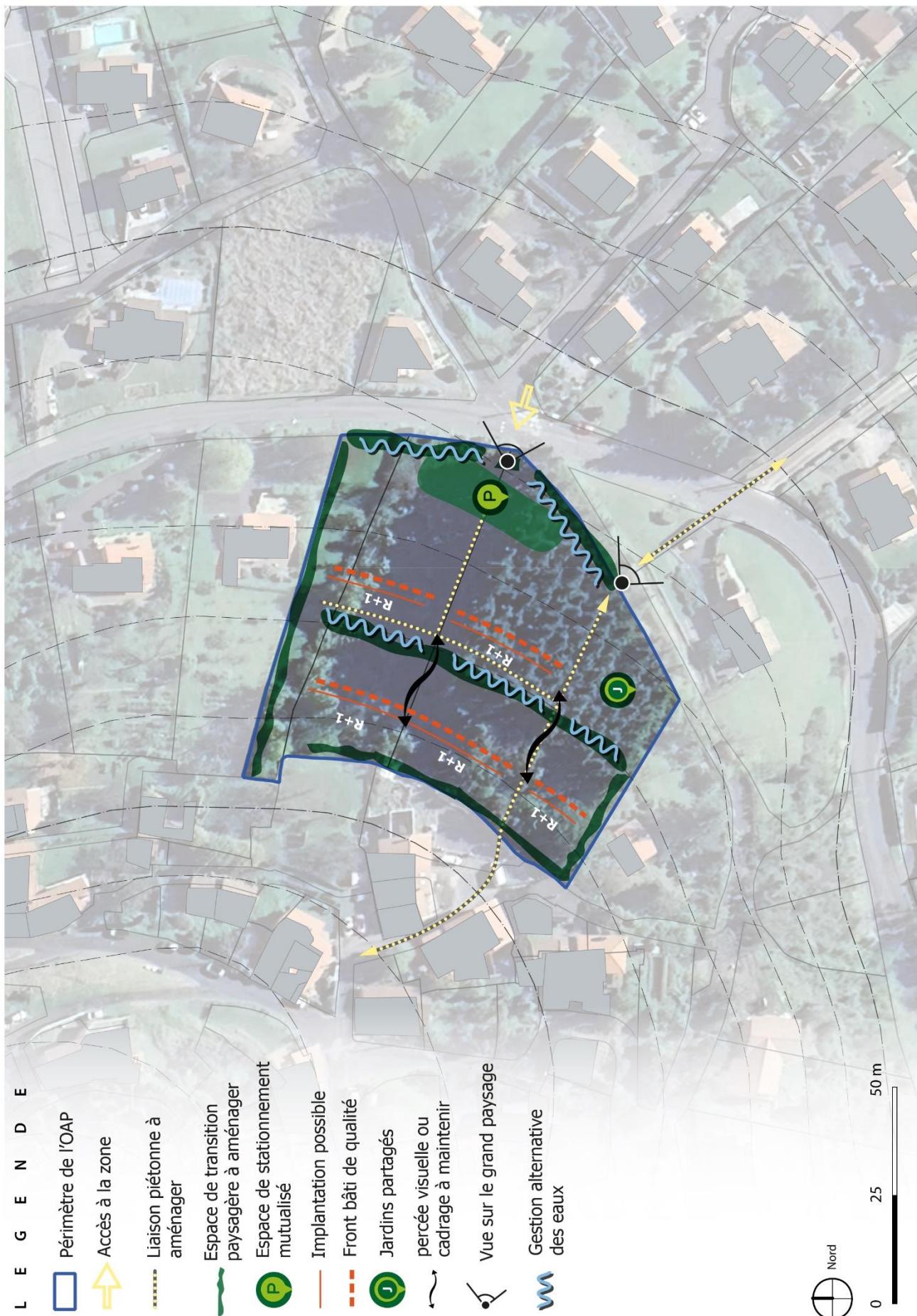
Programme :

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

Objectifs de mixité sociale 2 logements sociaux dont 1 LLS minimum

Implantation de jardins familiaux.

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





#### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

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

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

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

#### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâties,
- Développer une trame paysagère structurante pour le quartier en préservant des vues et des cadrages sur le grand paysage et le centre ancien,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération par la composition d'une silhouette bâtie de qualité,
- Valoriser les vues sur le grand paysage et le centre ancien,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé,
- Assurer une transition de qualité entre ces nouveaux habitats et l'habitat individuel existant.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 4 085m<sup>2</sup>, surface pondérée 3 268m<sup>2</sup>

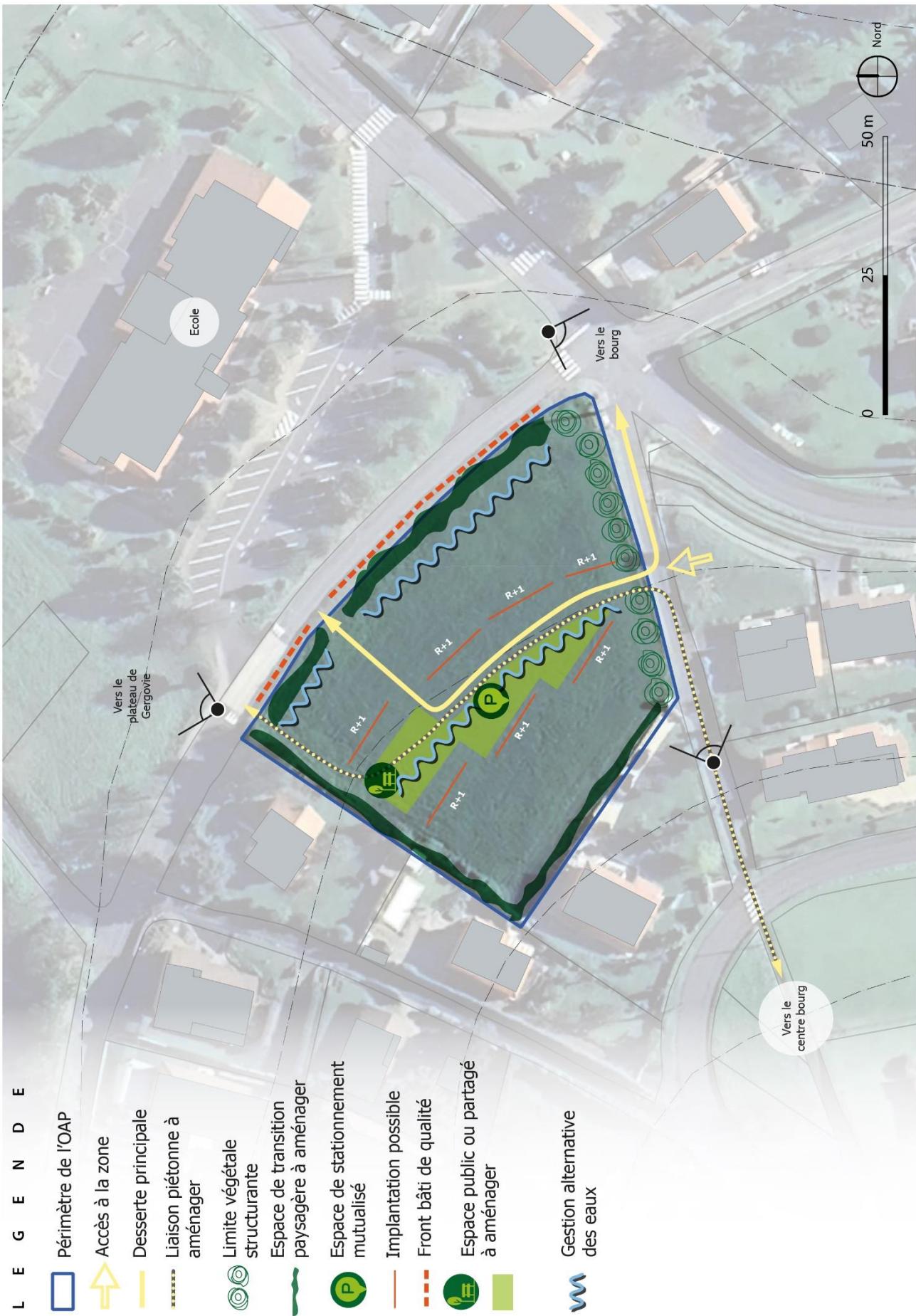
Phase 1

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale : 2 logements locatifs sociaux minimum.

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





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

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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A - Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

#### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 23 613m<sup>2</sup>, surface pondérée 18 891m<sup>2</sup>

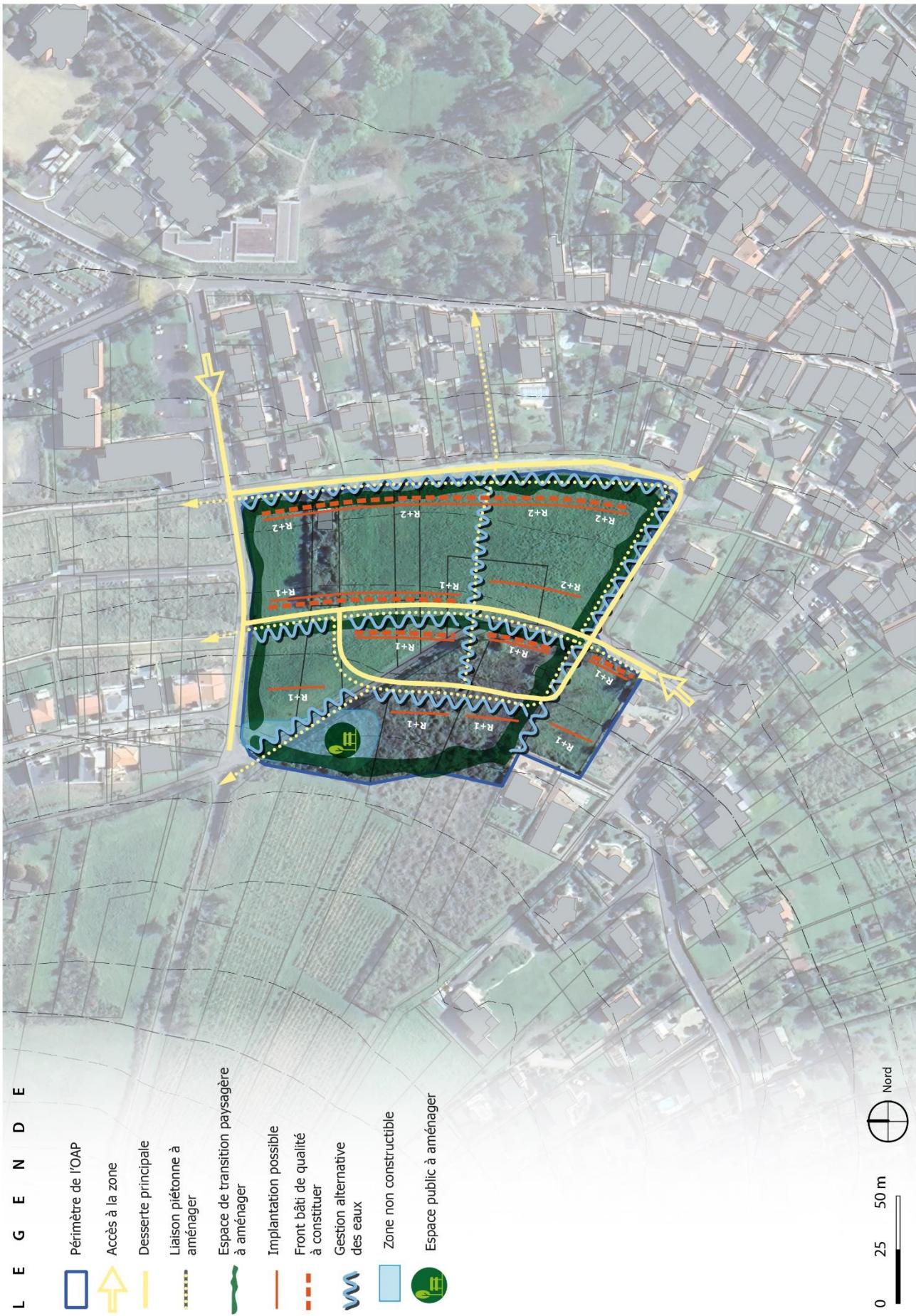
Phase 1

Programme :

Nombre indicatif de logements : 51 logements, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 20 logements sociaux, dont 10 LLS minimum.

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







## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

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

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

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

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

- Fondre les aménagements dans la morphologie du site en terrasses,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâties,
- Assurer des continuités paysagères en limites des zones pavillonnaires,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange urbaine,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie, un seul accès véhicules pour chacune des zones (est et ouest) autorisé depuis la rue de Corent (RD

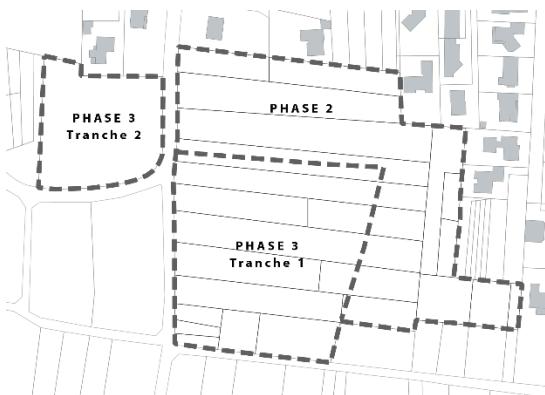
753), pas d'accès depuis le chemin de Corent et la rue des Petites Côtes hormis les cheminements piétons,

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



Surface de l'OAP : 30 865m<sup>2</sup>

Programme :

Phase 2 – surface pondérée : 11 491m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 27, avec une densité différenciée

- en limite sud de l'opération densité minimale 20 logts / ha
- en partie nord densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 10 logements sociaux.

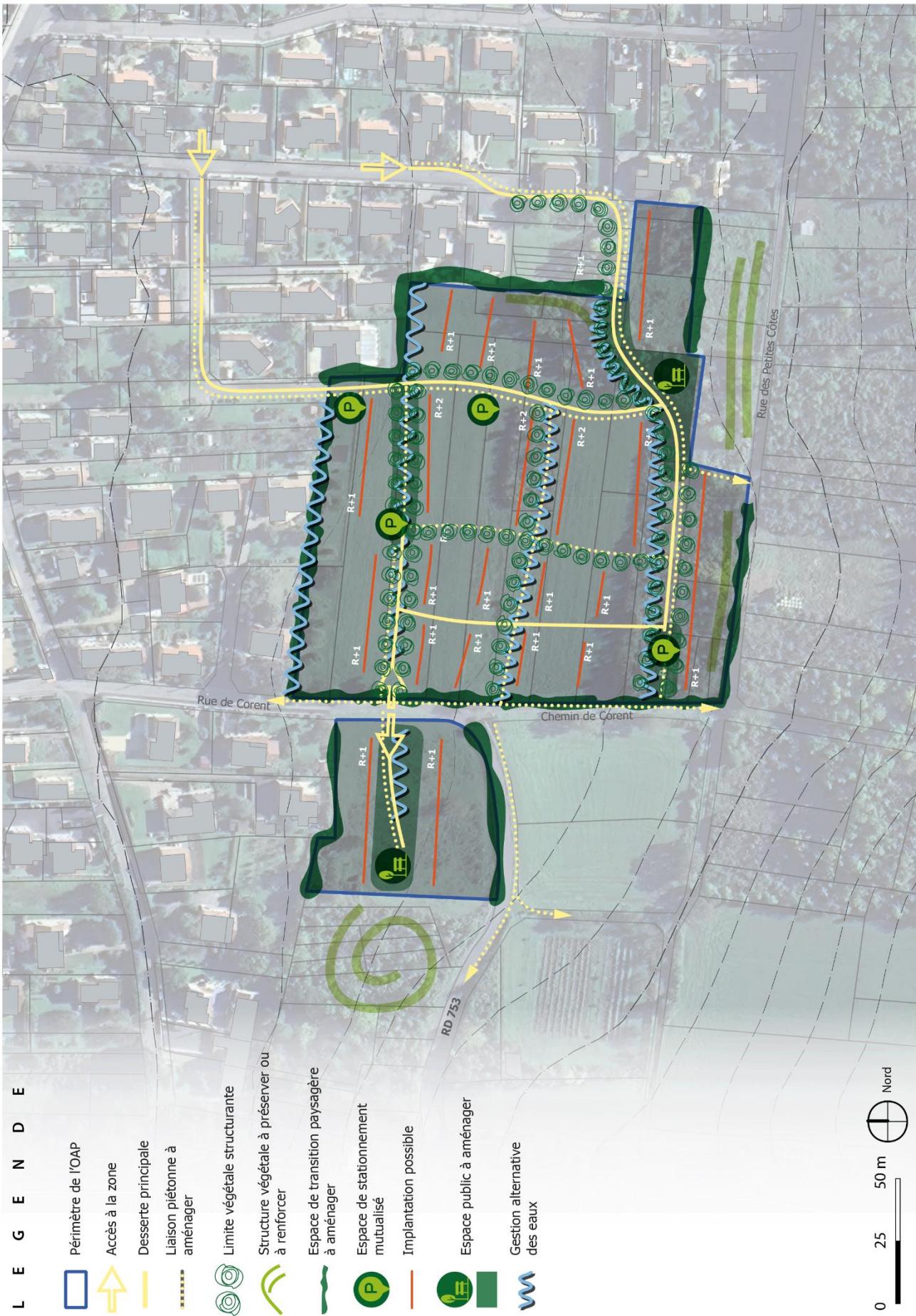
Phase 3 – surface pondérée : 13 201m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 32, avec une densité différenciée

- en limite sud-est de l'opération densité minimale de 20 logts / ha
- autres secteurs densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 14 logements sociaux. Il est attendu 12 LLS minimum sur l'opération.

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





## Construction de la limite urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

#### C - Garantir la qualité environnementale

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

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

#### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 3 204m<sup>2</sup>, surface pondérée 2 563m<sup>2</sup>

Phase 1

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale 1 logement locatif social.

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





## Liaison entre hameau et bâtis diffus

### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

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

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

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

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

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

#### C - Garantir la qualité environnementale

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

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 1 902m<sup>2</sup>, surface pondérée 1 522m<sup>2</sup>

Phase 2

Programme :

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





**CARACTERISTIQUES DU SITE**

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A - Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

**C - Garantir la qualité environnementale**

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité avec la ceinture verte,

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

#### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 3 533m<sup>2</sup>, surface pondérée 2 887m<sup>2</sup>

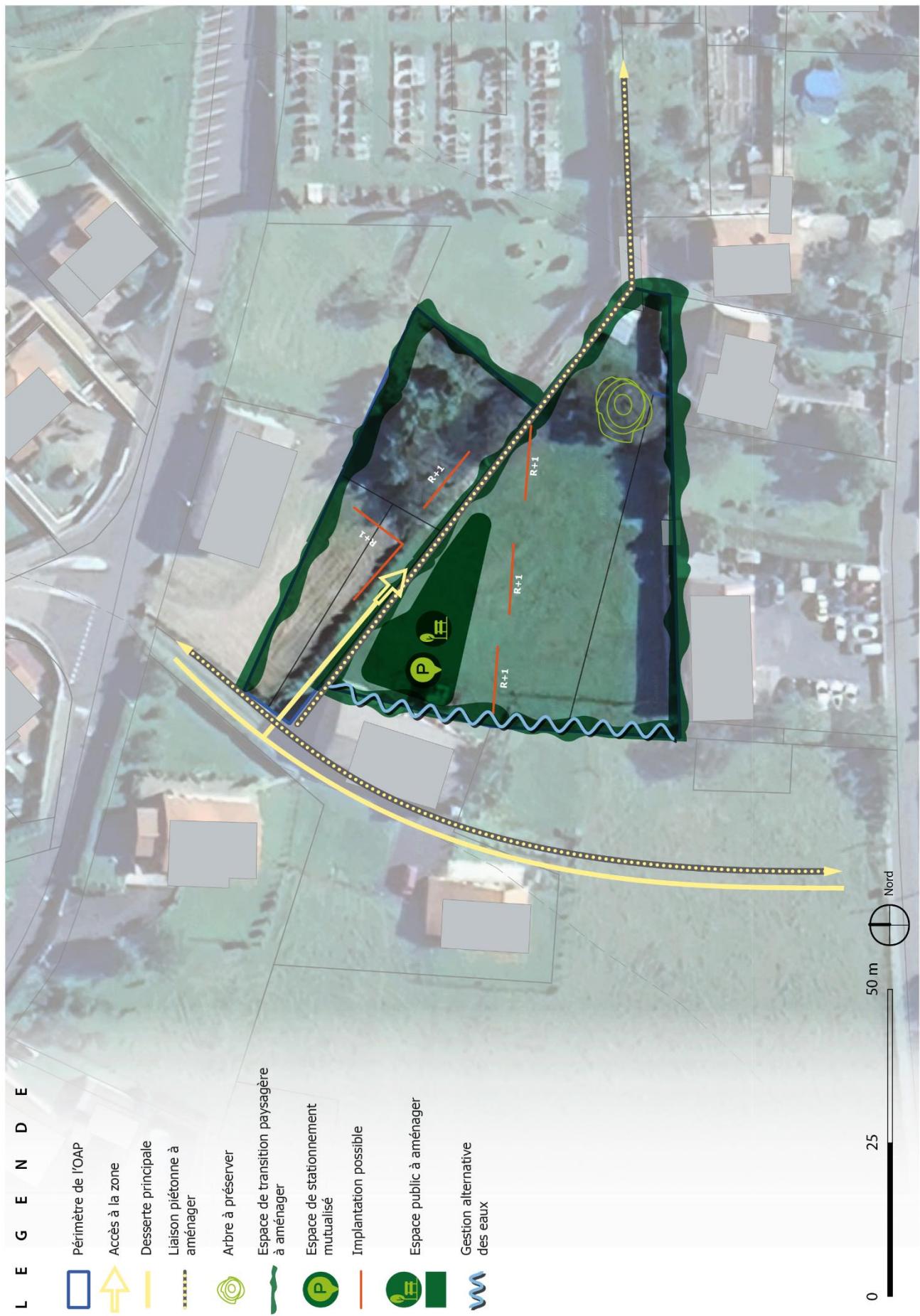
Phase 1

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale 1 logement locatif social minimum.

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





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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A - Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

- Assurer la transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole urbain à l'ouest.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 7 207m<sup>2</sup>, surface pondérée 5 765m<sup>2</sup>

Phase 2

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale 3 logements locatifs sociaux minimum.

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





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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 4 417m<sup>2</sup>, surface pondérée 3 533m<sup>2</sup>

Phase 1

Programme :

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





## Densification du tissu existant

### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

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

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

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

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Développer la structure végétale en continuité avec la trame existante aux abords des équipements et en limite urbaine,

- Assurer l'intégration des espaces dédiés au stationnement privé,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères avec les quartiers d'habitats attenants.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 9 796m<sup>2</sup>, surface pondérée 7 834m<sup>2</sup>

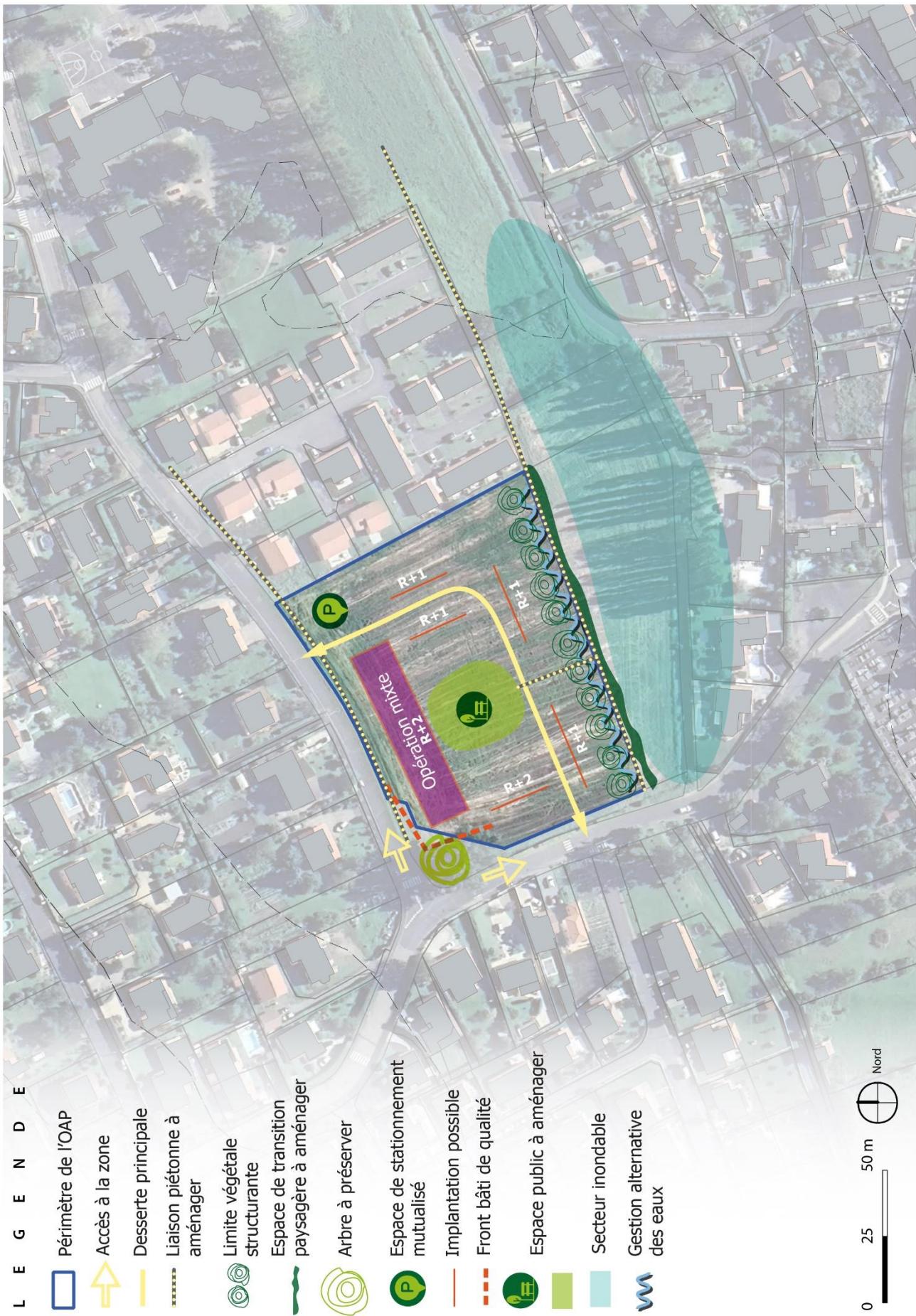
Phase 2

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale 15 logements sociaux dont 8 LLS minimum.

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





**Construction de la limite urbaine****CARACTERISTIQUES DU SITE**

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 8 736m<sup>2</sup>, surface pondérée 6 988m<sup>2</sup>

Phase 1

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale au moins 7 logements locatifs sociaux minimum.

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





**Densification du tissu existant****CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

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

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

**OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****A – Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 11 909m<sup>2</sup>, surface pondérée 8 176m<sup>2</sup> (partie déjà aménagée soustraite)

Phase 1

Programme :

Nombre indicatif de logements : 20, avec une densité minimale de 25 logements / ha

Objectifs de mixité sociale au moins 10 logements sociaux dont 5 LLS minimum.

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





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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**
**A – Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

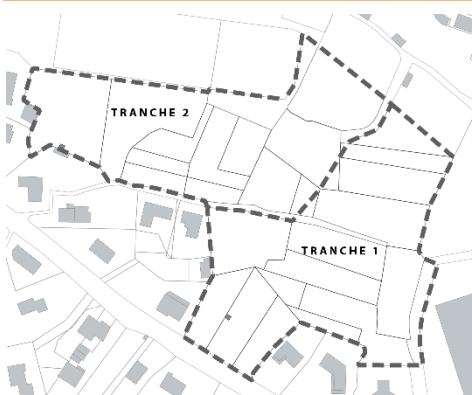
- Développer des cheminements attractifs en s'appuyant sur les structures végétales existantes,
- Développer des espaces de nature supports d'usages proches du centre et desservis par ces cheminements doux,
- Assurer une transition entre les différentes typologies bâties présentes de part et d'autre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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



Surface de l'OAP : 26 223m<sup>2</sup> (comprenant le parking du cimetière), surface pondérée : 20 979m<sup>2</sup>

Programme :

Phase 2

- Tranche 1, sur 11 330m<sup>2</sup> :

Nombre indicatif de logements : 20, avec une densité minimale de 25 logements / ha

Objectifs de mixité sociale au moins 8 logements

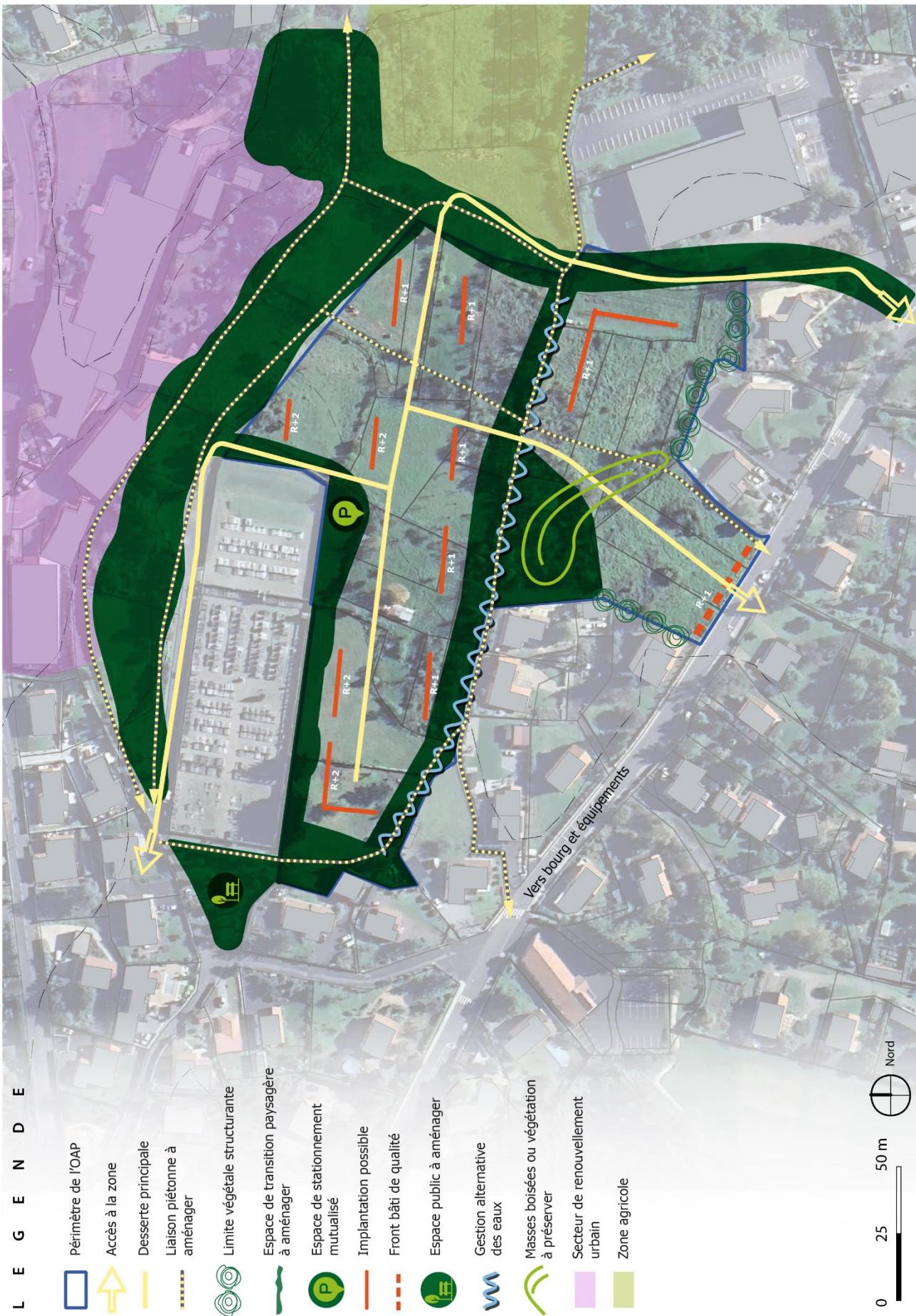
- Tranche 2, sur 13 890m<sup>2</sup> :

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

Objectifs de mixité sociale au moins 12 logements

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

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





**Construction de la limite urbaine****CARACTERISTIQUES DU SITE**

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

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

**C - Garantir la qualité environnementale**

- Maintenir les structures végétales existantes et renforcer leur continuité,
- Préserver au maximum la perméabilité des sols dans les aménagements par l'emploi de matériaux adaptés,

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

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

---

Surface de l'OAP : 5 510 m<sup>2</sup>, surface pondérée 4 408m<sup>2</sup>

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale 2 logements sociaux au moins, dont 1 LLS minimum.

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





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 18 461 m<sup>2</sup>, surface pondérée : 11 175m<sup>2</sup> (environ 4 500m<sup>2</sup> de boisements protégés soustraits)

Programme :

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

Objectifs de mixité sociale 12 logements sociaux, dont 6 LLS minimum et 6 logements en accession sociale.

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





**Construction de la limite urbaine****CARACTERISTIQUES DU SITE**

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

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

**C - Garantir la qualité environnementale**

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

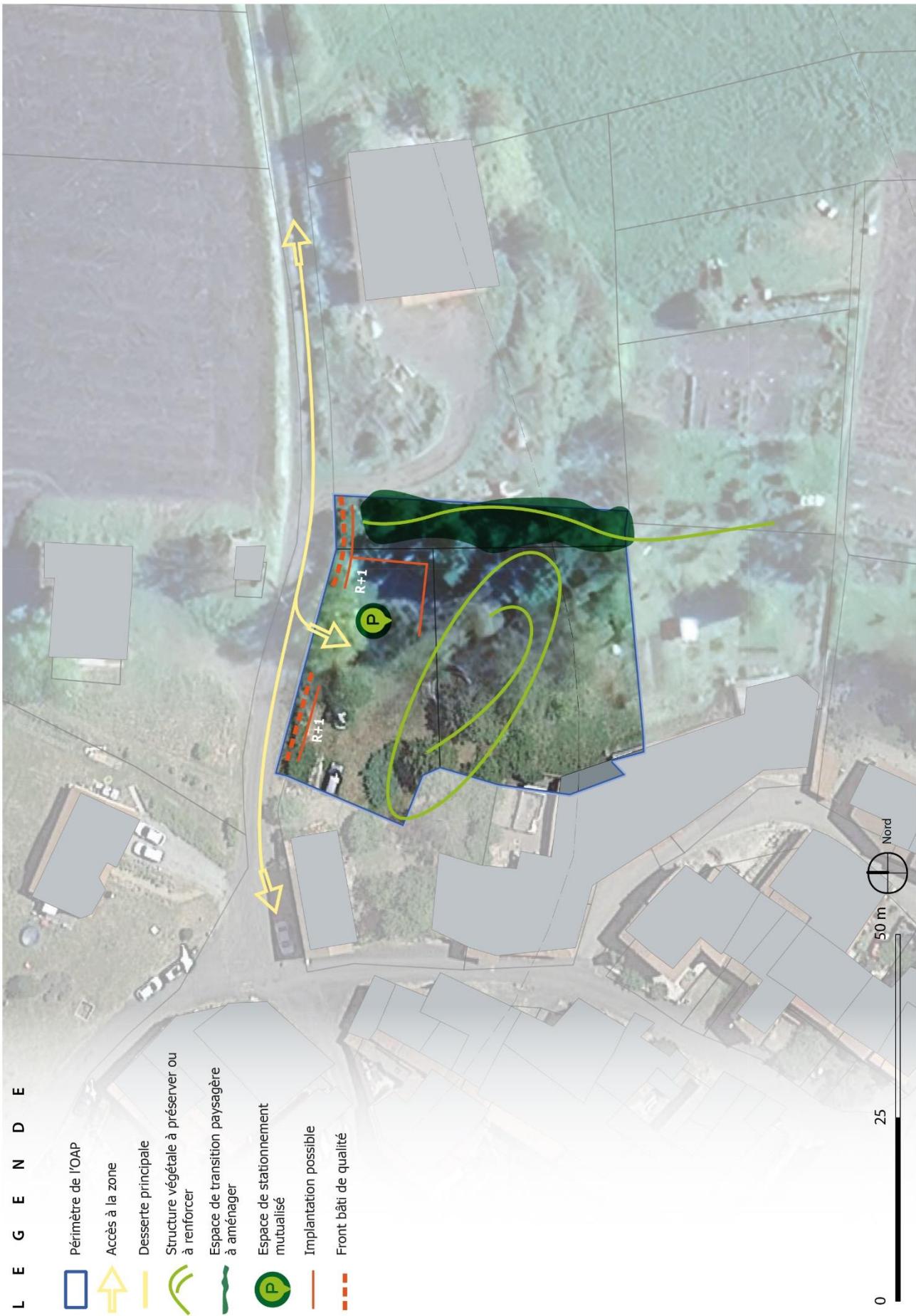
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 1 754m<sup>2</sup>, surface pondérée 1 403m<sup>2</sup>

Programme :

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







## Construction de la limite urbaine

### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

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

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

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

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

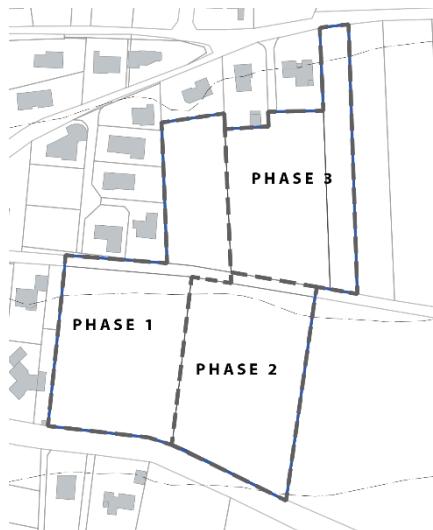
#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Développer des cheminements attractifs et sécurisés en direction des équipements et du centre bourg,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie,
- Développer une structure végétale en lien avec les motifs paysagers de la ZA et des espaces plantés de transition,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Composer une façade de qualité sur la RD8 en entrée de bourg.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



Surface de l'OAP : 24 510m<sup>2</sup>

Programme :

**Phase 1** – surface pondérée 7 899m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 19, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 10 logements sociaux au moins

**Phase 2** – surface pondérée 5 909m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 14, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 6 logements sociaux au moins

**Phase 3** – surface pondérée 5 799m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 14, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 6 logements sociaux au moins

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

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





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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

- Développer des cheminements attractifs et sécurisés en direction des équipements et du centre bourg,
- Développer des espaces de nature qualitatifs supports d'usages associés aux cheminements doux,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâties et s'inscrire dans la morphologie du tissu dense existant,
- Soigner la « greffe » avec les constructions anciennes de qualité et les bâtiments contemporains,

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

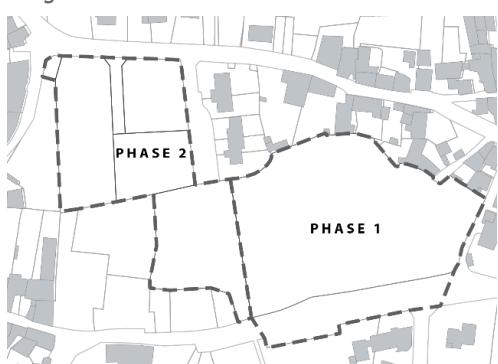
### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 17 495m<sup>2</sup>

Programme :



#### Phase 1 :

Tranche 1 : surface pondérée 6 055m<sup>2</sup> (espaces équipement et parc soustraits)

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

Objectifs de mixité sociale 5 logements sociaux au moins

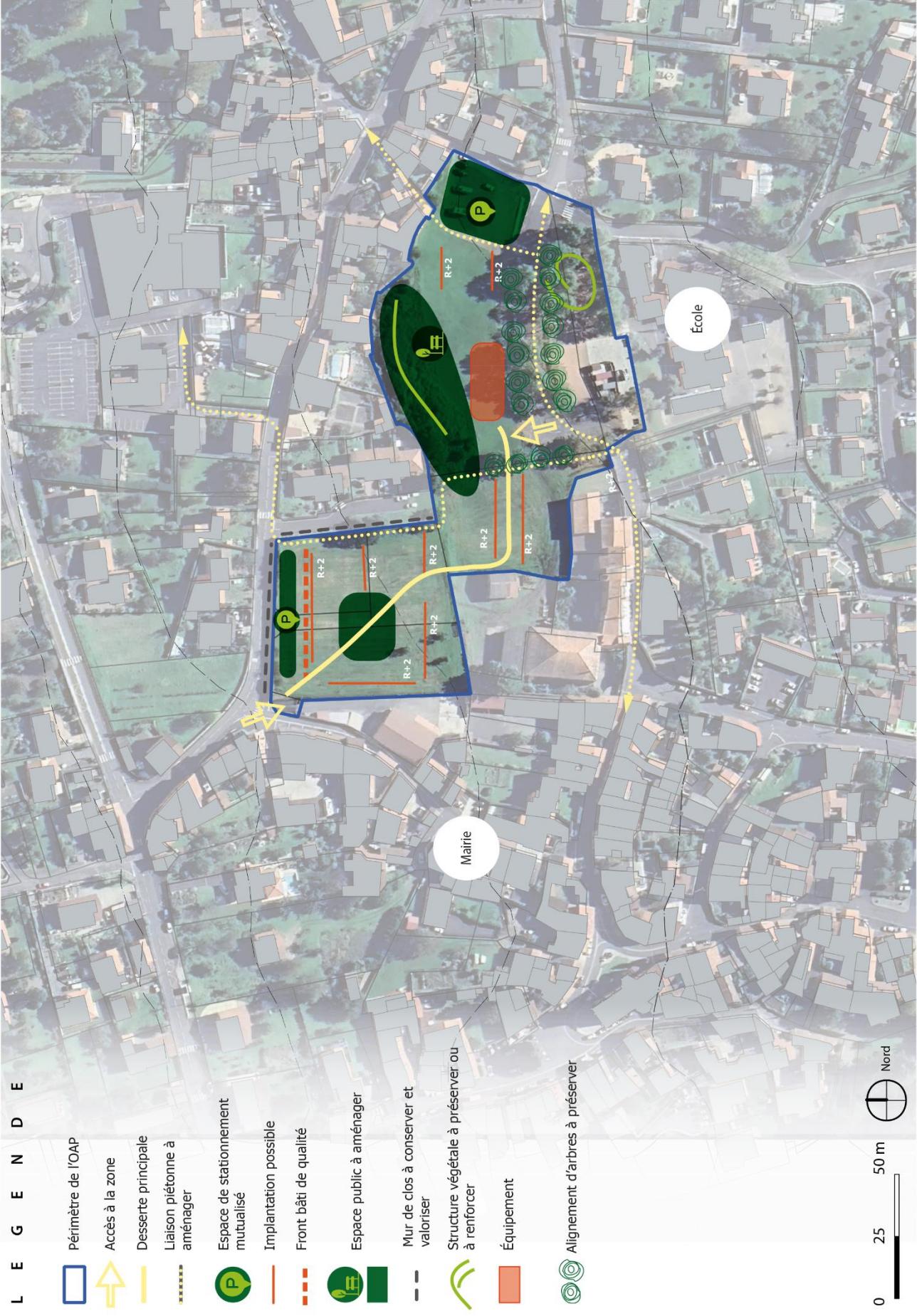
Tranche 2 : surface pondérée 6 021m<sup>2</sup>

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

Objectifs de mixité sociale 20 logements sociaux au moins

Proposition de répartition des types de logements sociaux sur l'opération : 16 LLS, 4 en accession sociale.

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







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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

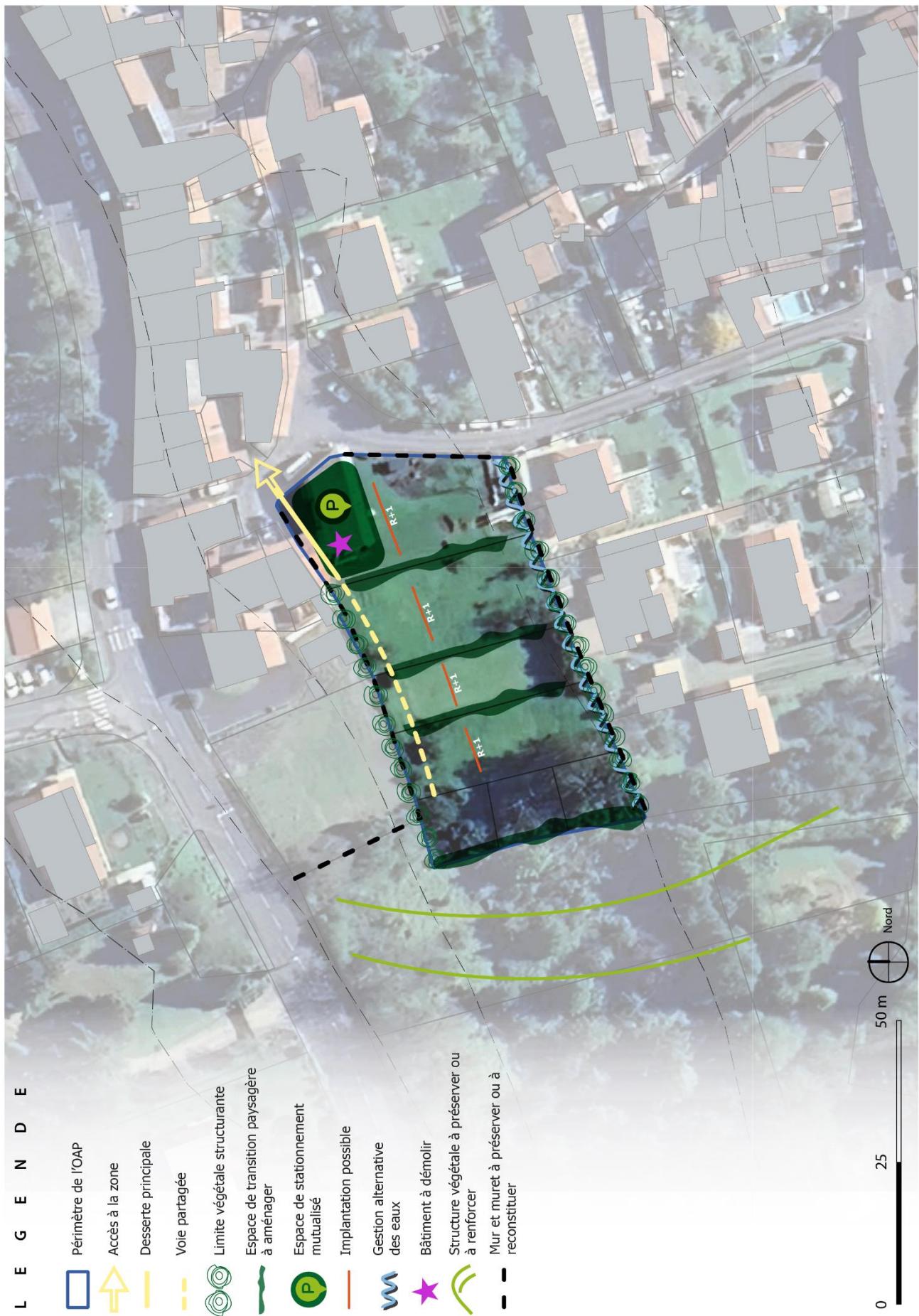
Surface de l'OAP : 2 653m<sup>2</sup>, surface pondérée 2 122m<sup>2</sup>

Phase 2 :

Programme :

Nombre indicatif de logements : 5, avec une densité minimale de 20 logts / ha

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





**Densification du tissu existant****CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

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

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

**OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****A – Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâties,
- Développer des cheminements attractifs et sécurisés en direction des équipements et du centre bourg,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères et le traitement des voies de desserte,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie et la topographie du site,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols, regrouper les stationnements,
- Composer une façade de qualité sur la RD8 en entrée de bourg.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 11 308m<sup>2</sup>, surface pondérée 9 047m<sup>2</sup>

#### Phase 3

Programme :

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

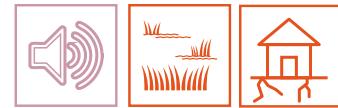
Objectifs de mixité sociale 9 logements sociaux au moins

Proposition de répartition des types de logements sociaux sur l'opération : 5 LLS, 4 en accession sociale.

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





**Construction de la limite urbaine****CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****A – Favoriser la mixité fonctionnelle**

- Intégrer une restructuration des ouvrages techniques (type bassin) pour une optimisation foncière,
- Faciliter l'interaction et la complémentarité des activités agricoles de production, de transformation, de vente pour une alimentation de proximité,
- Permettre l'implantation d'exploitations agricoles au plus proche des activités de transformation.

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

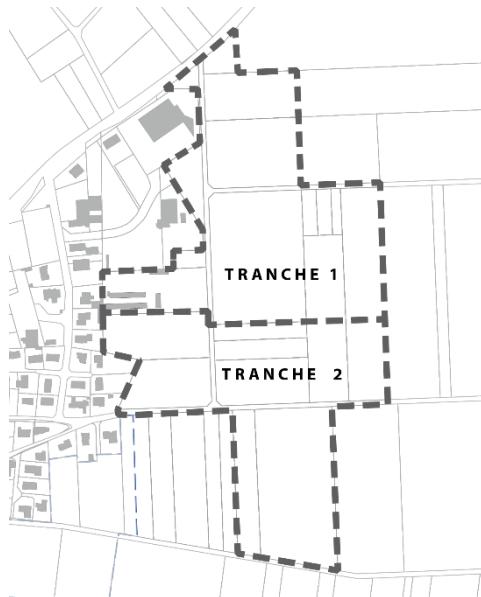
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâties,
- S'appuyer sur la trame des chemins d'exploitation existants pour composer des motifs paysagers,
- Assurer des liaisons et les transitions avec la frange urbaine existante,
- Mutualiser les espaces fonctionnels et de services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

**C - Garantir la qualité environnementale**

- Promouvoir la végétalisation des espaces communs et de desserte, et réduire l'imperméabilisation des zones non construites pour favoriser la biodiversité,
- Pour les aires de stationnement, les matériaux perméables seront privilégiés,

- Développer des aménagements et des structures végétales pour améliorer la résilience du site face aux risques,
- Engager une réflexion sur une gestion partagée des ressources, et notamment de la ressource en eau, avec l'activité agricole,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



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

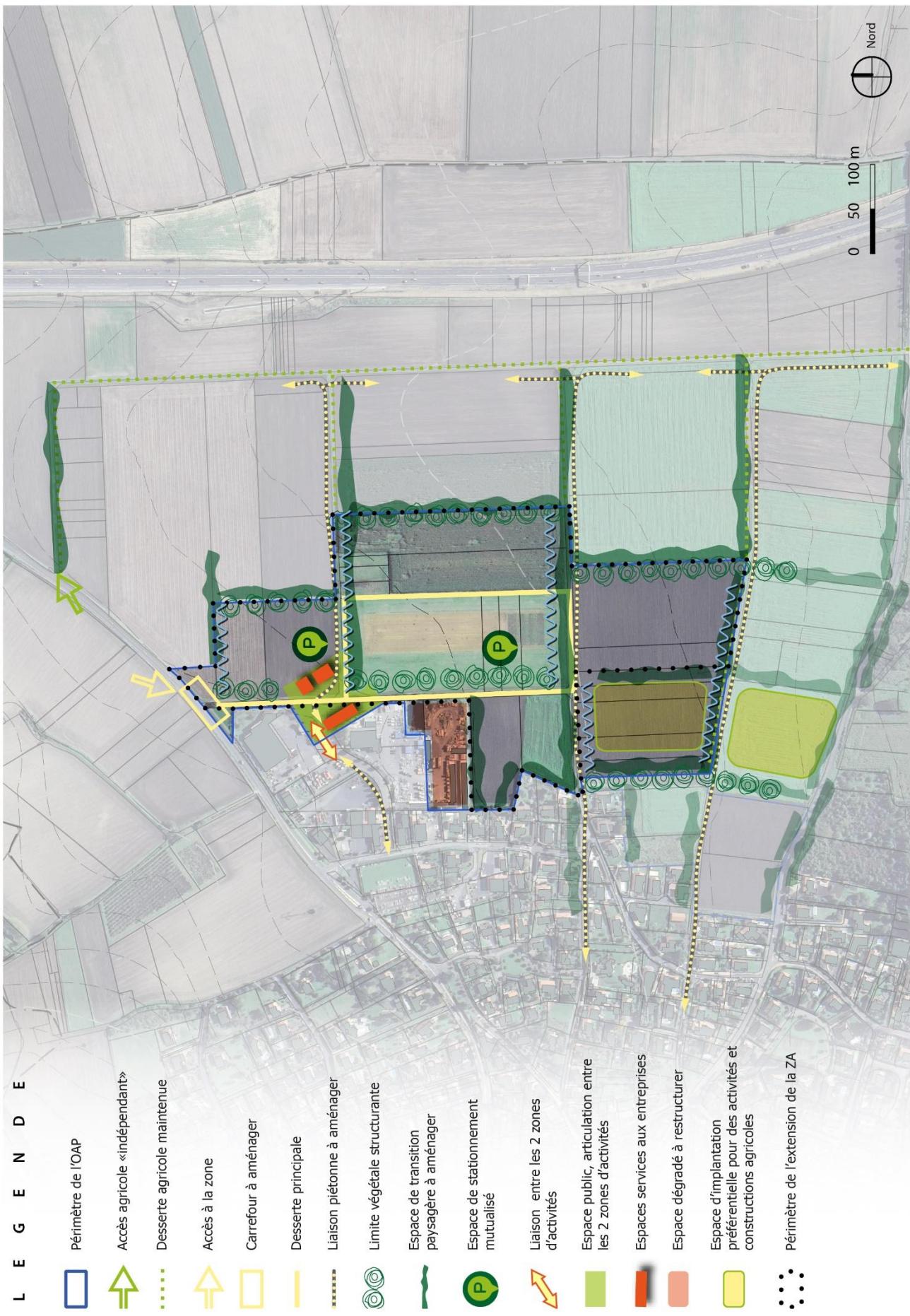
##### Phase 1 :

En tranche 1, sur 6.7 ha :

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

En tranche 2, sur 6 ha :

- Poursuite de la desserte de la zone et réalisation des cheminements piétons.







### CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

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

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 13 349m<sup>2</sup>, surface pondérée 6 503m<sup>2</sup> (espaces équipements, parc et parking soustraits)

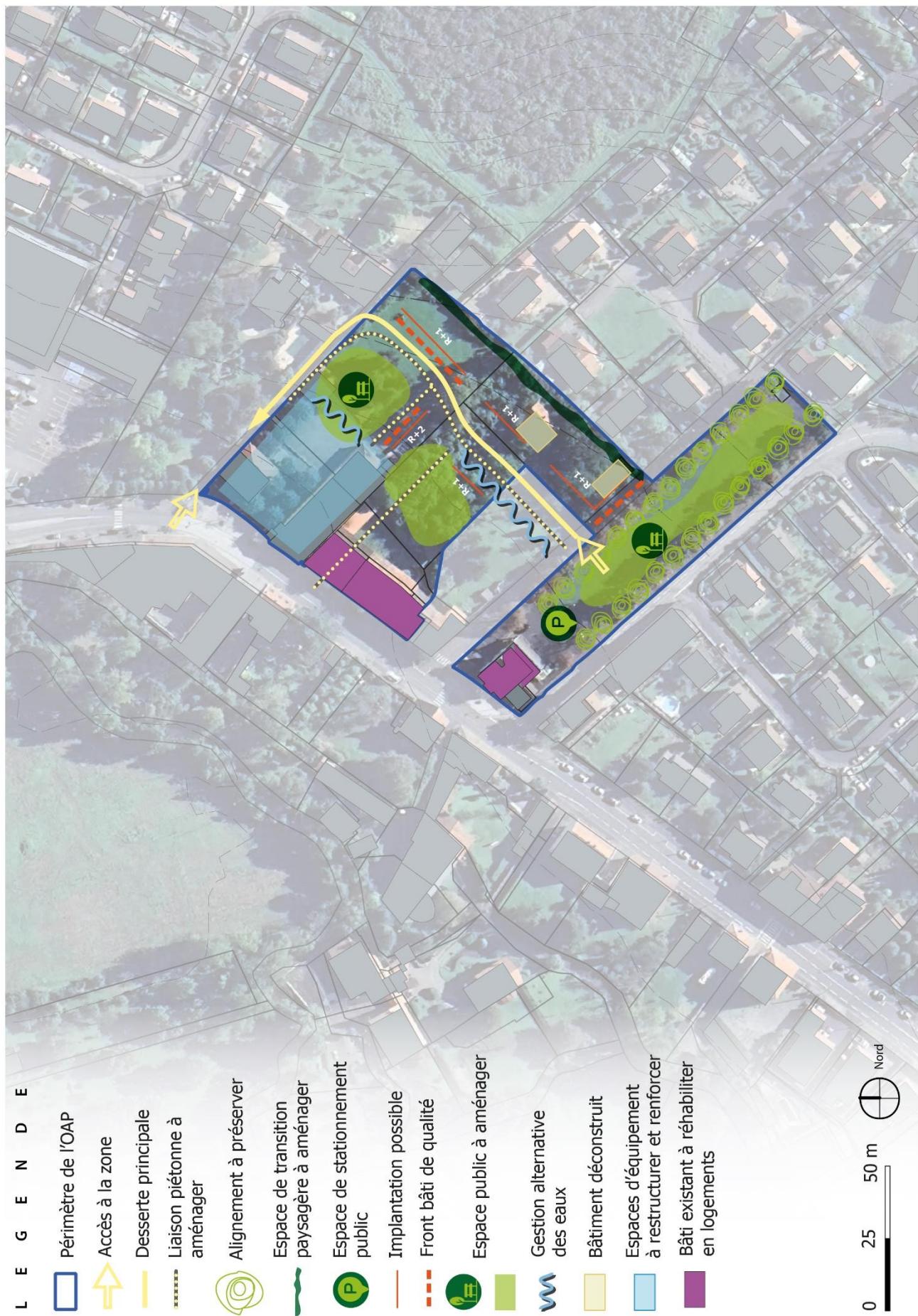
Programme :

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

3 logements en réhabilitation

Objectifs de mixité sociale 4 logements locatifs sociaux.

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





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

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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A - Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Adapter la forme urbaine d'habitat en cohérence avec l'environnement bâti existant,
- Assurer la composition d'une limite urbaine de qualité et soigner l'intégration paysagère de l'opération,
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques des voies, et assurer une continuité avec la trame viaire de l'opération d'habitat à l'ouest du site,

- Limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons attractives et sécurisées avec les établissements scolaires et le centre-ville.
- Composer des fronts de rue de qualité.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 26 540m<sup>2</sup>, surface pondérée 20 072m<sup>2</sup>

#### Phase 1

Programme :

Nombre indicatif de logements : 50 logements, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 20 logements sociaux, dont 10 LLS minimum.

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





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

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

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

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

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

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A - Renforcer l'attractivité et la mixité**

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

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 10 784m<sup>2</sup>, surface pondérée 8 627m<sup>2</sup>

#### Phase 1

Programme :

Nombre indicatif de logements : 21 logements, avec une densité minimale de 25 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 7 logements sociaux, dont 4 LLS minimum.

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





## CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

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

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

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

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

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Adapter la forme urbaine d'habitat en cohérence avec l'environnement bâti existant,
- Assurer la composition d'une double façade urbaine de qualité, depuis la voie ferrée et depuis le boulevard du Général De Gaulle, soigner l'intégration paysagère des opérations,

- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les flux liés à l'activité de la gare,
- Maintenir un cœur d'îlot vert et limiter la minéralisation des sols,
- Préserver les plantations de qualité et développer une trame végétale diversifiée,
- Développer des cheminements doux et les liaisons attractives et sécurisées inter-quartier et en direction de l'Allier.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 11 779m<sup>2</sup>, surface pondérée 9 423m<sup>2</sup>

#### Phase 2

Programme :

Nombre indicatif de logements : 37 logements, avec une densité minimale de 40 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 23 logements sociaux, dont 13 LLS minimum.

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





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

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

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

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

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

- Développer un quartier d'habitat respectueux du cadre paysager,
- Composer avec la pente du site pour les implantations et les volumes bâties,
- Adapter la forme urbaine d'habitat à la morphologie du site par la densité et la composition d'une limite urbaine de qualité,

- Soigner l'intégration paysagère de l'opération en préservant le patrimoine vernaculaire du site (murets des terrasses),
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère des programmes tout en facilitant une diversité des écritures,
- Configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques des voies,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Développer des cheminements doux et les liaisons avec la place de la croix du Vent et en direction du collège et centre-ville.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 11 229m<sup>2</sup>, surface pondérée 8 983m<sup>2</sup>

#### Phase 2

Programme :

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





## Densification du tissu existant

### CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

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

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

- Développer des cheminements doux et les liaisons avec l'école et le centre-ville.

### C - Garantir la qualité environnementale

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

### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 4 990m<sup>2</sup>, surface pondérée 3 992m<sup>2</sup>

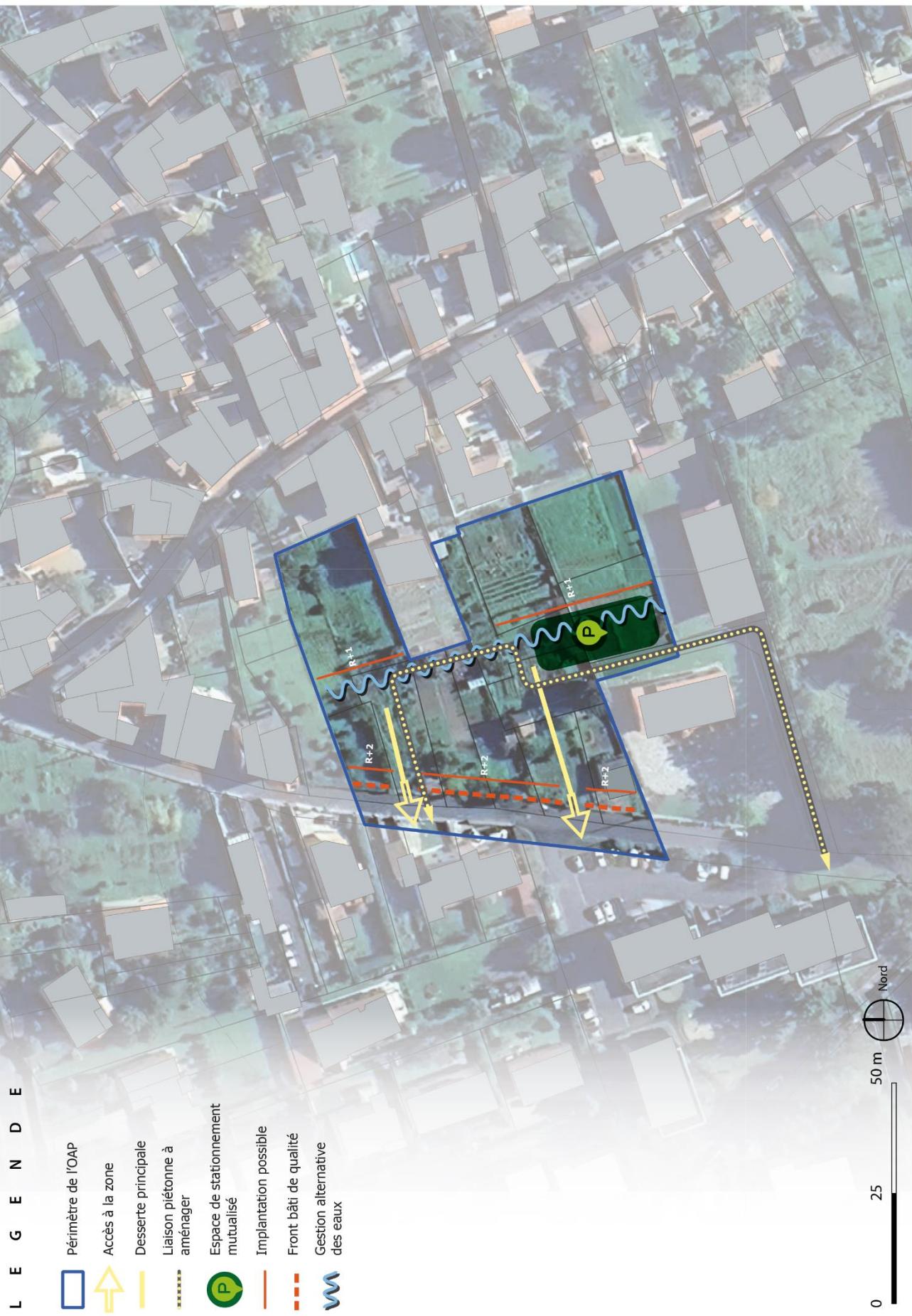
#### Phase 3

Programme :

Nombre indicatif de logements : 7 logements, avec une densité minimale de 20 logts / ha

Objectifs de mixité sociale 7 logements locatifs sociaux minimum.

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





**Construction de la limite urbaine****CARACTERISTIQUES DU SITE**

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

Située au nord du village d'Yronde, le site de l'OAP accueille plusieurs projets. En complémentarité avec la salle des fêtes, l'aménagement d'un parking est un projet communal à court terme ; il viendra créer une transition entre le bourg et les terres agricoles. Par la suite, cet espace pourra être prolongé au sud par un lieu récréatif pour les enfants à proximité de l'école. A l'est, en continuité du résidentiel, l'espace constructible (objet de la présente OAP) est constitué de quatre parcelles desservies par une voie privée avec une vocation d'accueil d'habitat. L'espace agricole déjà enserré par des habitations, au nord de l'école, pourrait, quant à lui, accueillir une ferme maraîchère dans une stratégie de relocalisation alimentaire.

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

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

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A – Favoriser la diversité de l'habitat**

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

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

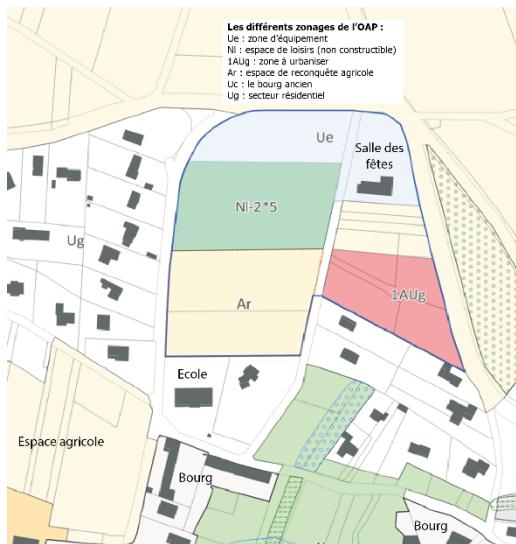
- Composer une silhouette bâtie de qualité par une insertion des volumétries adaptée,
- Développer une trame végétale et limiter la minéralisation des sols,
- Assurer une transition avec le bâti existant et en limite des emprises publiques.

**C - Garantir la qualité environnementale**

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

- Pour les aires de stationnement, les matériaux perméables seront privilégiés,
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature et/ou de gestion intégrée.

#### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



Surface totale de l'OAP : 35 925m<sup>2</sup>, surface pondérée pour les logements 4 692m<sup>2</sup>

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

Objectifs de mixité sociale 6 logements sociaux minimum, dont 2 en accession sociale.

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

Ci-contre extrait du zonage





# Partie 2 : les OAP sectorielles UTN et PAPAG

Partie 2 : les OAP sectorielles UTN et PAPAG









## Densification du tissu existant

### CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

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

Le site de La Prada Haute se situe sur la commune d'Aydat en limite est avec les communes de Saint-Saturnin et de Cournols. La Prada haute est implantée dans la vallée de La Veyre, au pied du relief Chapelat. Le site est issu d'un ancien domaine avec une bâtie 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 Prada Haute se structure autour d'un parc aménagé (allées, pièce d'eau) et arboré avec une grande bâtie qui regroupe la salle de réception, la cuisine, les sanitaires, deux dortoirs d'une capacité de 14 lits avec salles d'eau/sanitaires et une chambre, ainsi qu'une partie habitation en rez-de-chaussée. Le domaine comprend également, en partie ouest, une construction existante comprenant un espace d'accueil des enfants lors des événements (salle de jeux) et une chambre nuptiale, et dans le parc des installations comme la gloriette et un espace extérieur pour l'organisation des mariages.

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

Le site se situe au sein de la zone Natura 2000 Pays des Couzes (directive oiseaux) et de la ZNIEFF des Pays coupés (type 2) et pour partie dans la ZNIEFF Mont Redon (type 1). Une étude d'identification de zones humides a été menée aux abords du cours d'eau sur les espaces d'implantation des futures constructions d'hébergements et d'extension de la salle d'accueil des enfants. (Cette étude est annexée au PLUi Tome 6, documents 6.2.2). Dans les conclusions de cette étude, les secteurs investigués ne présentent pas de zones humides. La cartographie des zones humides a été mise à jour pour prendre en compte cette nouvelle étude.

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Structurer l'offre touristique dont Aydat est l'un des pôles d'excellence inscrits à la stratégie de développement touristique de Mond'Arverne,

Valoriser les sites naturels et patrimoniaux du territoire.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

- Proposer de nouveaux hébergements touristiques de qualité en lien avec les aspirations de découvertes pleine nature du territoire,

- Développer des petites unités d'hébergements de qualité avec la volonté d'accompagner les séjours et de créer des lieux d'échanges.

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

- Implanter les nouveaux hébergements en lisière de la clairière, en limite du front boisé et le long de la Veyre,
- S'appuyer sur les structures végétales existantes et les aménagements d'agrément présents dans le parc pour composer les différents espaces,
- Assurer une unité paysagère entre les aménagements paysagers existants du parc et les traitements aux abords des nouvelles implantations,
- Assurer une cohérence de traitement des constructions et des aménagements entre les différents espaces projetés (hébergements, espace de réception et de séminaire),

### C - Garantir la qualité environnementale

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

#### ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

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

Emprise au sol maximum autorisée : 650m<sup>2</sup>, hauteur 4 m maximum à l'égout

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

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

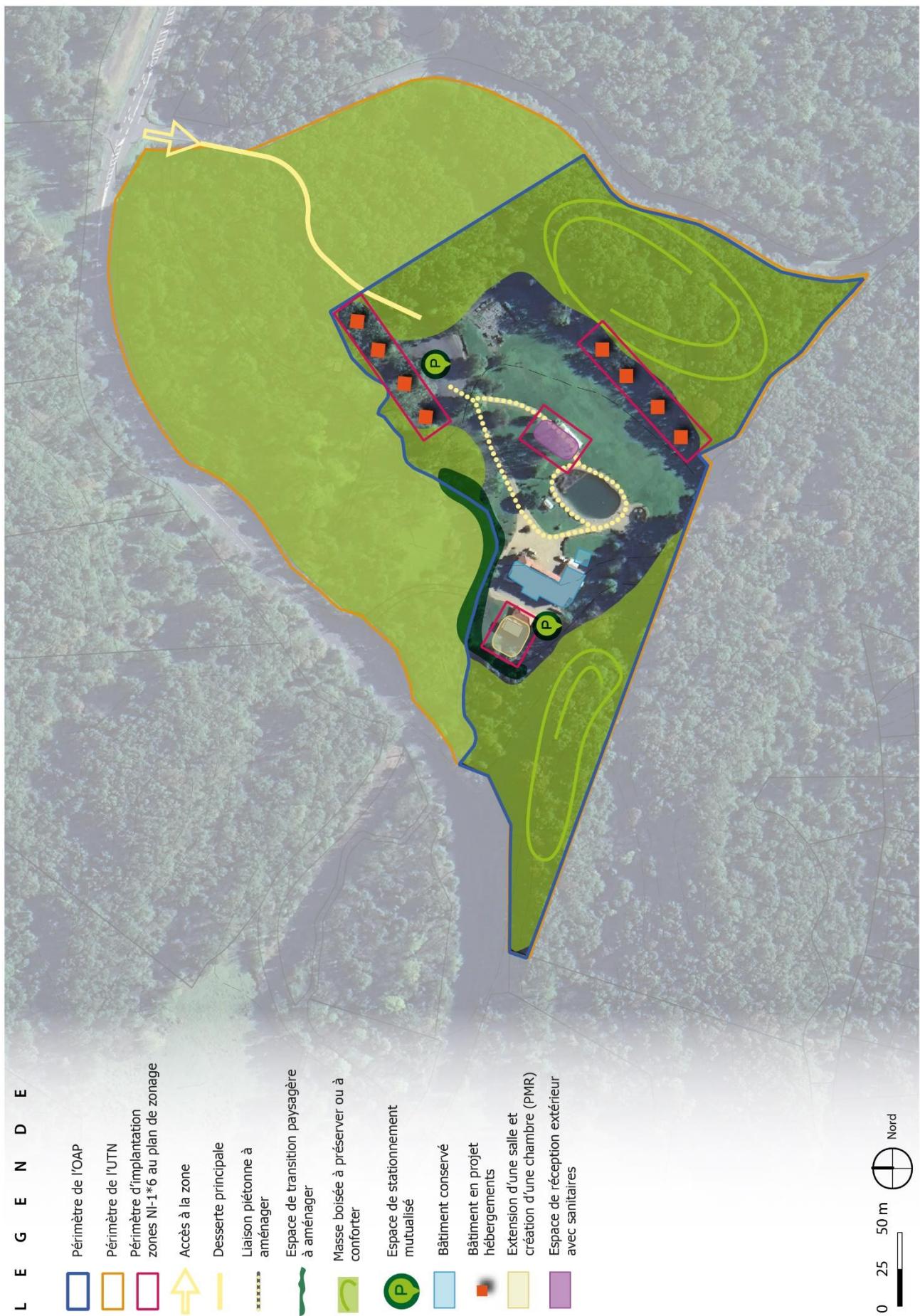
Le remplacement des structures provisoires par la construction d'un préau pour les événements en extérieur d'une emprise au sol maximum de 185m<sup>2</sup>, comprenant des sanitaires intégrés à cette volumétrie.

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



*Types d'hébergements envisagés*

*Extrait du dossier de présentation du porteur de projet (CDNPS – UTN 11/09/2025)*





Projet d'extension sur la salle de séminaire

*Extrait du dossier de présentation du porteur de projet (CDNPS – UTN 11/09/2025)*



Projet de préau avec bloc sanitaire

*Extrait du dossier de présentation du porteur de projet (CDNPS – UTN 11/09/2025)*

### **CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

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

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

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

### **OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

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

### **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

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

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

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

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

### C - Garantir la qualité environnementale

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

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

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

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

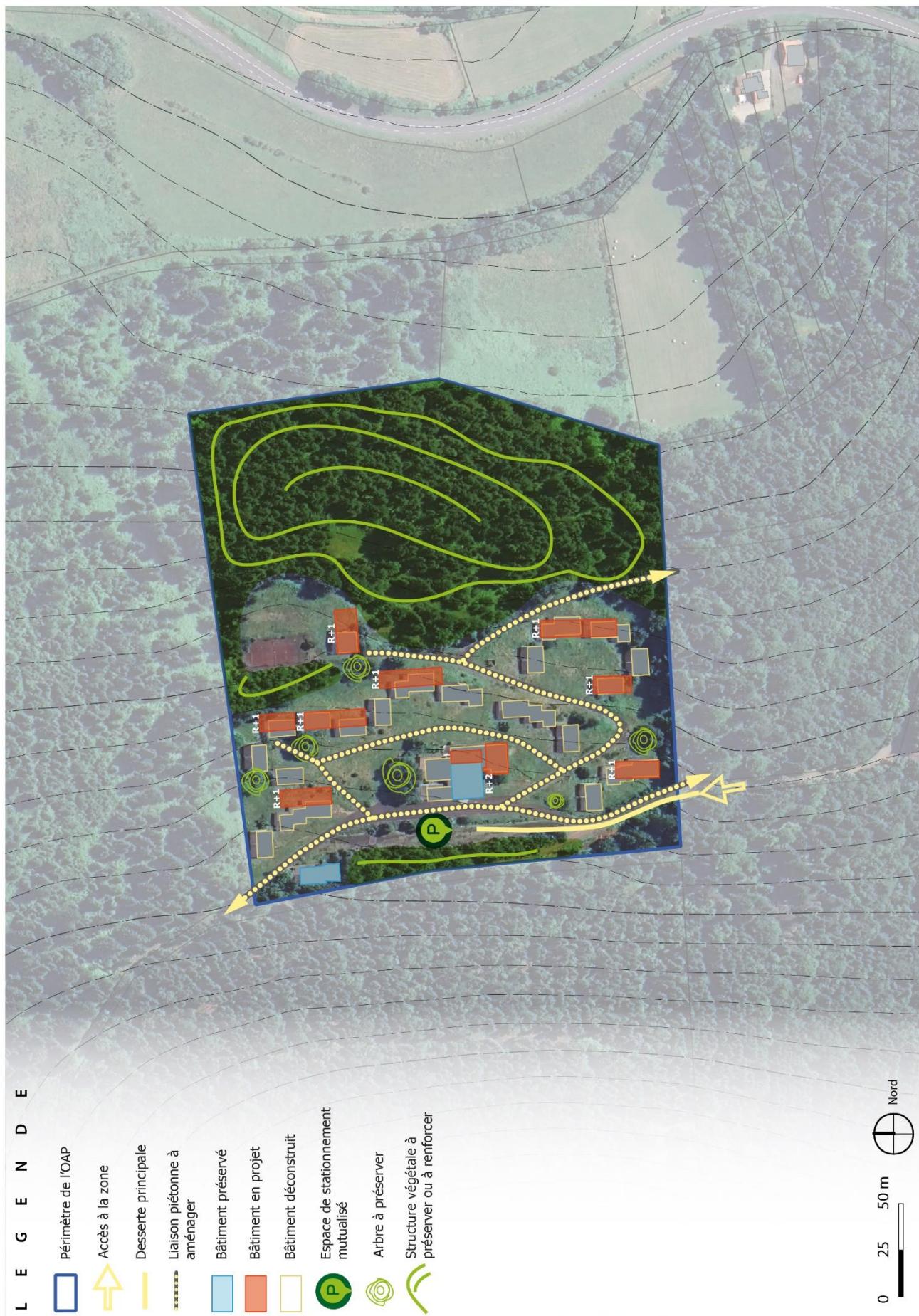
Les emprises au sol totales ne seront pas augmentées par rapport à l'existant (avec un maximum de 2500m<sup>2</sup>)

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

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

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







### CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

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

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

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

### LES INVARIANTS DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité

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

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

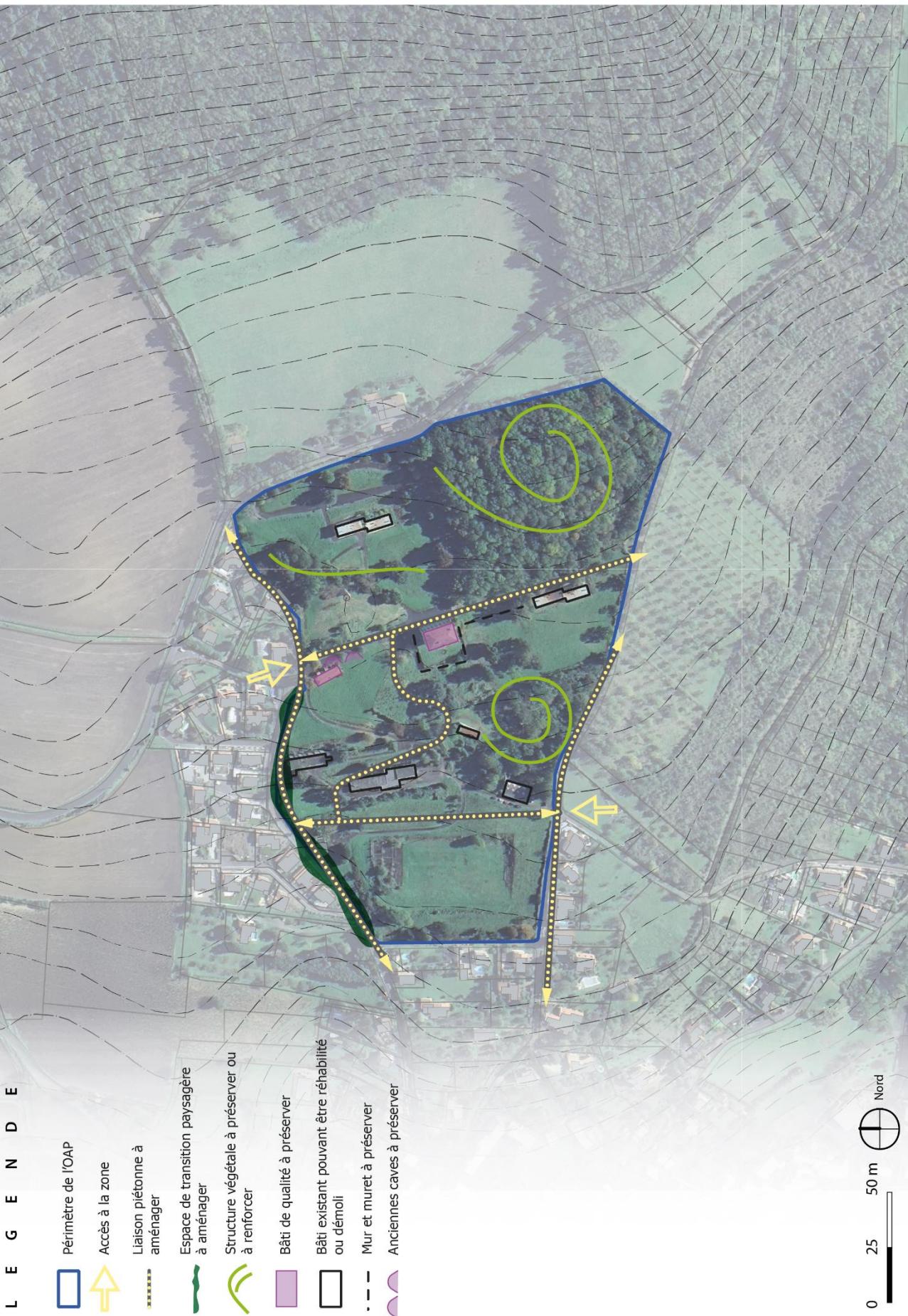
- Préserver la demeure et valoriser ses caractéristiques architecturales patrimoniales, extérieures comme intérieures (selon les éléments de l'étude), ainsi que sa terrasse belvédère,
- Assurer la restauration des autres patrimoines présents sur le site (anciennes caves, tour / pigeonnier, ...)
- Maintenir les masses boisées existantes et les arbres remarquables du site,

- Préserver les larges vues sur le grand paysage,
- Permettre une porosité du site avec son environnement urbain et la valorisation des points de vue sur le grand paysage par des cheminements doux attractifs,
- Préserver cet écrin vert en continuité du bourg par une constructibilité maîtrisée (des emprises au sol équivalentes aux emprises existantes, sans augmentation).

#### C - Garantir la qualité environnementale

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

Surface de l'OAP : 13 ha.





## Restructuration urbaine

### CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

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

### LES INVARIANTS DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### A – Renforcer l'attractivité

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

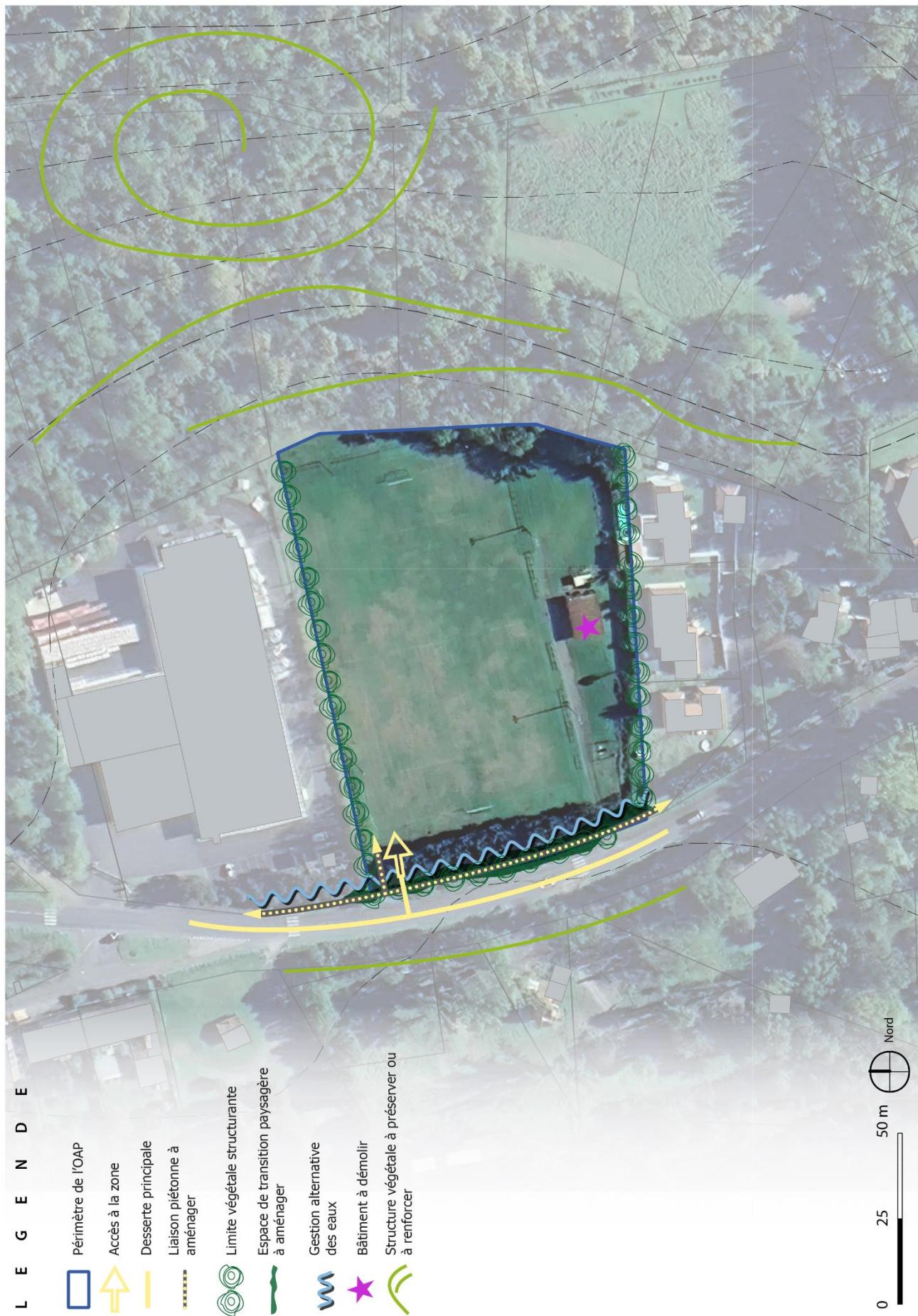
#### B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

#### C - Garantir la qualité environnementale

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

- Mettre en place une trame végétale diversifiée, et privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) pour favoriser la biodiversité,
  - Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre de l'opération en favorisant la gestion alternative.
- Surface de l'OAP : 2.4 ha.





## CARACTERISTIQUES DU SITE

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

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

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

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

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

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

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

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

## LES INVARIANTS DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### A – Renforcer l'attractivité

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

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

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

**C - Garantir la qualité environnementale**

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

Surface de l'OAP : 16 ha.



## ETAT DES LIEUX

### Récapitulatif diagnostic bâtiments

Extrait de  
l'étude  
d'opportunité

PLAN DE MASSE



#### BON ETAT GLOBAL

**BATIMENT 1.a**  
Surface totale : 240 m<sup>2</sup>



**BATIMENT 5**  
Surface totale : 347 m<sup>2</sup>



#### ETAT MOYEN

**BATIMENT 1.b**  
Surface totale : 152 m<sup>2</sup>



**BATIMENT 3**  
Surface totale : 521 m<sup>2</sup>



**BATIMENT 4**  
Surface totale : 145 m<sup>2</sup>



#### MAUVAIS ETAT

**BATIMENT 1.c**  
Surface totale : 165 m<sup>2</sup>



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



