ENTRE
DORE & ALLIER
Communauté de communes

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

AURORE
ENTRE DORE ET ALLIER











Crédit photos : Communauté de communes Entre Dore et Allier

5.1

OAP sectorielles

Suite à la DP 1

Juin 2026

APPROBATION DU PLU
Délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2025

PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLU
Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité

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

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Aménagement et Développement Durables
111, rue du 1er mars 1943
69100 Villeurbanne
Tel : 04 78 03 18 18
agence@mosaique-environnement.com

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 5

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF 5
1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES 7
1.2.1. LES PRINCIPES GENERAUX 7
1.2.2. LES DIFFERENTS TYPES D'OAP ET LEUR CONTENU 8
1.2.3. LA PRISE EN COMPTE DE L'OAP THEMATIQUE « HABITAT » (CF PIECE 5.2.1) 9
1.2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'OAP THEMATIQUE « TVB » (CF PIECE 5.2.2) 11
1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP 12

2. BORT-L'ETANG 15

2.1. CHEZ BARRIOUX 15
2.2. RUE DES PLATANES 18

3. BULHON 22

3.1. LES JOUBERTS 22
3.2. OAP MULTI-SITES 26

4. CREVANT-LAVEINE 32

4.1. LA CROIX-MOZAT 32
4.2. ROUTE DE LEZOUX 36

5. CULHAT 38

5.1. CHEZ COLLANGE 38
5.2. OAP MULTI-SITES 41

6. JOZE 47

6.1. RUE DU CHAMP 47

6.2. RUE DU CREUX DU BUISSON 51
6.3. OAP MULTI-SITES 54

7. LEMPTY 58

7.1. RUE DE L'ESPINASSE 58
7.2. RUE DE LA SARPE 62

8. LEZOUX 66

8.1. ALLEE DE LA VALEYRE 66
8.2. AVENUE DE VERDUN 69
8.3. AVENUE TEILHARD DE CHARDIN 72
8.4. CHEMIN DES CHARRETIERS 76
8.5. CHEMIN DES COUTADES 79
8.6. LES CROZES 83
8.7. RUE DU CROZET 87
8.8. RUE DE SAINT-MARTIN 90
8.9. RUE HENRI POURRAT 93
8.10. RUE PIERRE DE COUBERTIN 96
8.11. VIGNE VIEILLE 100
8.12. OAP MULTI-SITES 103
8.13. COMPLEXE SPORTIF DE TENNIS 116

9. MOISSAT 119

9.1. ROUTE DE BILLOM 119
9.2. RUE DU MOUSTIER 123

10. ORLEAT 126

10.1. LE BOURG 126
10.2. POLE SCOLAIRE 130
10.3. LE GIRY 133
10.4. LES GAILLARDS 137
10.5. PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL AU LIEU-DIT LES ROBINS 140

10.6. OAP MULTI-SITES **145**

11. PESCHADOIRES **148**

11.1. ROUTE DE BILLOM **148**
11.2. LES NOYERS **152**
11.3. ROUTE DE CLERMONT **155**
11.4. IMPASSE DE LA PRADEIRA **158**
11.5. OAP MULTI-SITES **161**

12. RAVEL **167**

12.1. RUE DU BREUIL **167**
12.2. RUE DE LA CROSE **170**

13. SAINT-JEAN-D'HEURS **172**

13.1. IMPASSE GUILLAUME ALDEBERT **172**
13.2. CHEZ COUTAT **176**

14. SEYCHALLES **178**

14.1. CHEMIN DES NIRIS **178**
14.2. RUE DES SABLES **182**
14.3. RUE DES PECHERS **186**
14.4. OAP MULTI-SITES **189**

15. VINZELLES **191**

15.1. LES ORMETTES **191**
15.2. OAP SIMPLIFIEE : JOURSAT **194**

16. ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES **196**

16.1. PARC D'ACTIVITES INTERCOMMUNAL ORLEAT-LEZOUX **196**
16.2. ZONE D'ACTIVITES « ZI LES HAUTES » **200**

1. PREAMBULE

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

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF

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

■ Article L.151-6 du CU

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

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

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

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

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

■ Article L.151-7 du CU

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

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

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

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

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

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

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

■ Article R.151-6 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10. »

■ Article R.151-7 du CU

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

■ Article R.151-8 du CU

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

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

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

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

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

1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES

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

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

1.2.1. *Les principes généraux*

■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet, dans un **rapport de compatibilité**.
Conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

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

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

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

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

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

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

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

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

■ Les OAP sectorielles détaillées

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

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

■ Les OAP sectorielles simplifiées

Sur la forme, chaque OAP simplifiée, comporte :

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

Au regard des enjeux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, l'objectif de ces OAP est **d'optimiser l'espace urbanisable** dans les villages et/ou centres-bourgs, en favorisant un **mode de production urbaine peu consommateur d'espace**, et en valorisant la desserte existante. Cette optimisation foncière permettra à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières.
Plus concrètement, il s'agit **d'éviter l'implantation d'une construction au milieu de la parcelle** remettant en cause les principes de densité, **permettre des divisions parcellaires futures, optimiser l'utilisation de la parcelle en valorisant l'espace extérieur et limiter l'aménagement de parcelles en « *drapeau* ».**

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

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

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

  La densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention…) – *Source DOO du SCoT Livradois-Forez*
- **La pondération en fonction des caractéristiques et contraintes locales propres à chaque site, en termes de relief, d'accès, de réseaux, de risques, d'enjeux naturels et paysagers…**

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

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

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

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

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

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

Le **premier objectif** de cette OAP est d'établir **des préconisations sur les formes urbaines à vocation résidentielle à privilégier** dans les futurs projets.
Au regard des objectifs portés par le principe du **ZAN** (Zéro Artificialisation Nette), qui impose une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) sur la décennie en cours, la **densification** doit être **au cœur des projets d'habitat** afin de respecter les densités préconisées par le **SCoT Livradois-Forez, et ainsi permettre des projets plus vertueux.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP

Le PLUi-H de la Communauté de communes Entre Dore et Allier compte **51 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles** (concernant au total **78 secteurs soumis à OAP**) :

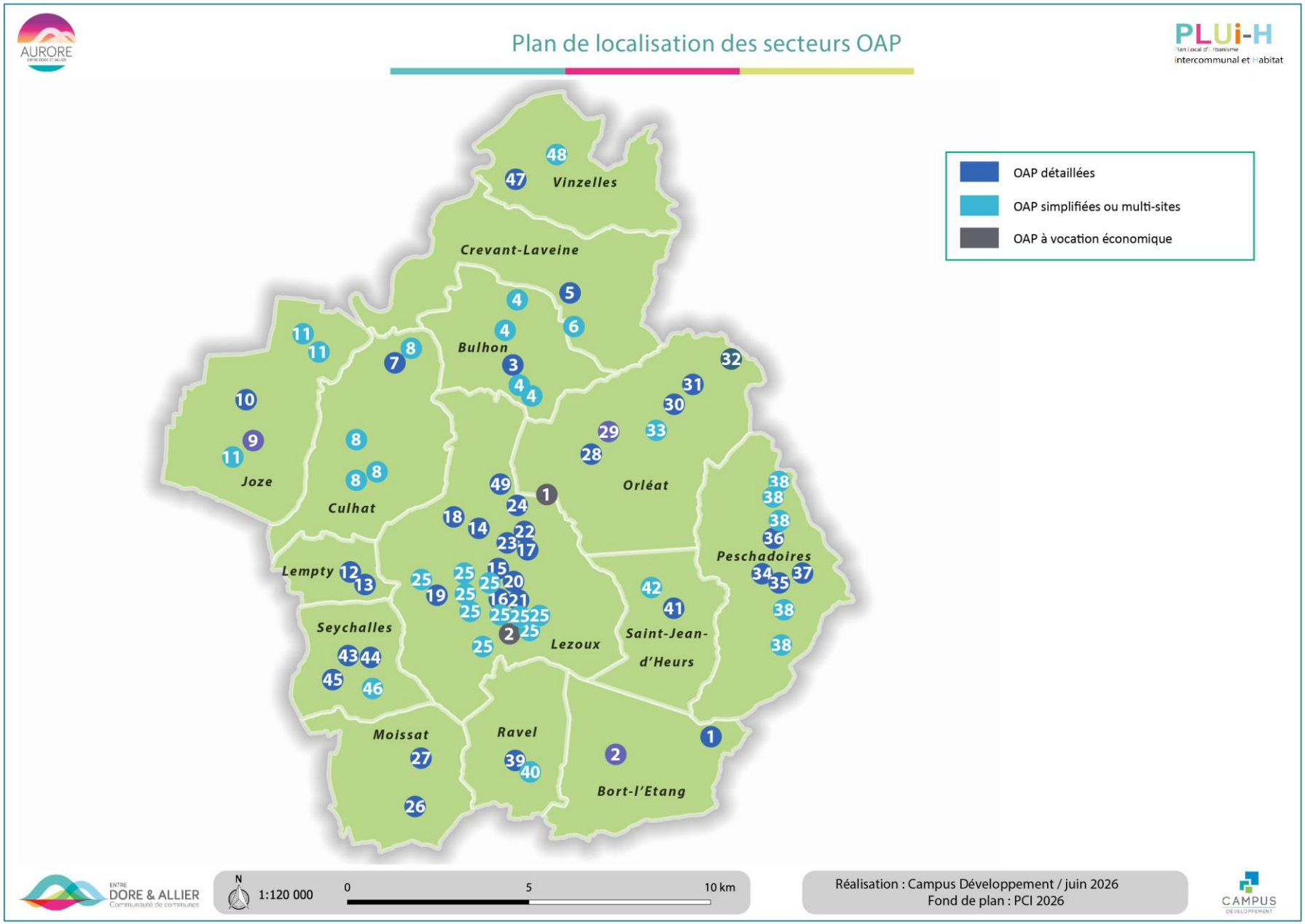
- **40 OAP détaillées** :
  - 33 OAP à vocation résidentielle ;
  - 1 OAP mixte « habitat – équipement public » sur la commune de Joze ;
  - 3 OAP à vocation d'équipement d'intérêt public portant sur les communes de Bort-l'Etang, Orléat et Lezoux ;
  - 1 OAP encadrant l'implantation d'un parc photovoltaïque à Orléat.
  - 2 OAP à vocation économique portant sur les zones d'activités intercommunales dont le Parc d'Activités Industrielles Orléat-Lezoux ;

- **11 OAP simplifiées à vocation résidentielle**, **représentant au total 39 secteurs soumis à OAP.**

  Ces OAP simplifiées se répartissent en 7 OAP multi-sites et 4 OAP portant sur un secteur unique. Elles concernent dans une très grande majorité des « *dents creuses* » localisées sur l'ensemble du territoire à l'exception de Lempty et Moissat.

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

Commune	Numéro	Désignation
Moissat	26	Route de Billom
	27	Rue du Moustier
Orléat	28	Le Bourg
	29	Pôle scolaire
	30	Le Giry
	31	Les Gaillards
	32	Parc Photovoltaïque – Les Robins
	33	OAP multi-sites
Peschadoires	34	Route de Billom
	35	Les Noyers
	36	Route de Clermont
	37	Impasse de la Pradeira
	38	OAP multi-sites
Ravel	39	Rue du Breuil
	40	Rue de la Crose
Saint-Jean-d'Heurs	41	Impasse Guillaume Aldebert
	42	Chez Coutat
Seychalles	43	Chemin des Niris
	44	Rue des Sables
	45	Rue des Pêchers
	46	OAP multi-sites
Vinzelles	47	Les Ormettes
	48	Joursat
Zones d'activités	1	Parc d'Activités Intercommunal
	2	Zone d'Activités Les Hautes


Plan de localisation des secteurs OAP
PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat
OAP détaillées
OAP simplifiées ou multi-sites
OAP à vocation économique
Vinzelles
Crevant-Laveine
Bulhon
Joze
Culhat
Orléat
Peschadoires
Lempty
Seychalles
Lezoux
Saint-Jean-d'Heurs
Moissat
Ravel
Bort-l'Etang
1:120 000
0
5
10 km
Réalisation : Campus Développement / juin 2026
Fond de plan : PCI 2026

2. BORT-L'ETANG

2.1. CHEZ BARRIOUX

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Chez Barrioux*** » est situé **au sein du village de Chez Barrioux**, à **l'extrémité Nord-Est de la commune de Bort-l'Etang**. Il se situe **en continuité de l'urbanisation existante**. Le site s'étend sur une surface de **5 194 m².**

Situé dans un village d'une commune rurale, le secteur est proche à l'Ouest et au Nord de maisons individuelles, tandis qu'à l'Est et au Sud, il est ouvert sur des espaces naturels et agricoles.
Une maison se situe en limite Ouest du secteur. L'emprise insérée entre cette habitation et la partie urbanisée de « Chez Barrioux » a été écartée de l'OAP en raison de son caractère humide (application d'une mesure d'évitement conformément aux dispositions du SDAGE).

La partie Nord du secteur est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée. La majorité du secteur (partie Sud) est en friche **et contient des arbres, arbustes et haies**, qui ne représentent **pas d'enjeux environnementaux majeurs** mais peuvent être sélectionnés pour conserver un cadre végétal au secteur.

Le secteur est **desservi par la D223,** axe important du territoire**,** qui relie Courpière à Lezoux. **Les accès** au secteur **se feront depuis la D223**, un accès via la rue de Bruyères au Nord étant exclu.

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



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

■ Programmation urbaine

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

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines et avec l'habitat rural du village des Barrioux) ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 6 logements**, soit **15 logements/ha**.

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Chez Barrioux**
Description	Superficie	5 194 m²
	Surface aménageable	4 150 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 logements environ
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera depuis **la D223** par la **création d'une voie de desserte interne** permettant de desservir l'intégralité des lots prévus. Cette voie de desserte se terminera par une **aire de retournement**

L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil des visiteurs. L'emplacement de celle-ci sera adapté aux contraintes techniques du projet.

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

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

L'aménagement privilégiera **la préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles. Afin de créer un cadre végétal dans le futur aménagement, le maintien des arbres feuillus de haut-jet et des haies vives les plus intéressants est préconisé. Ces haies devront permettre de **garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes**.

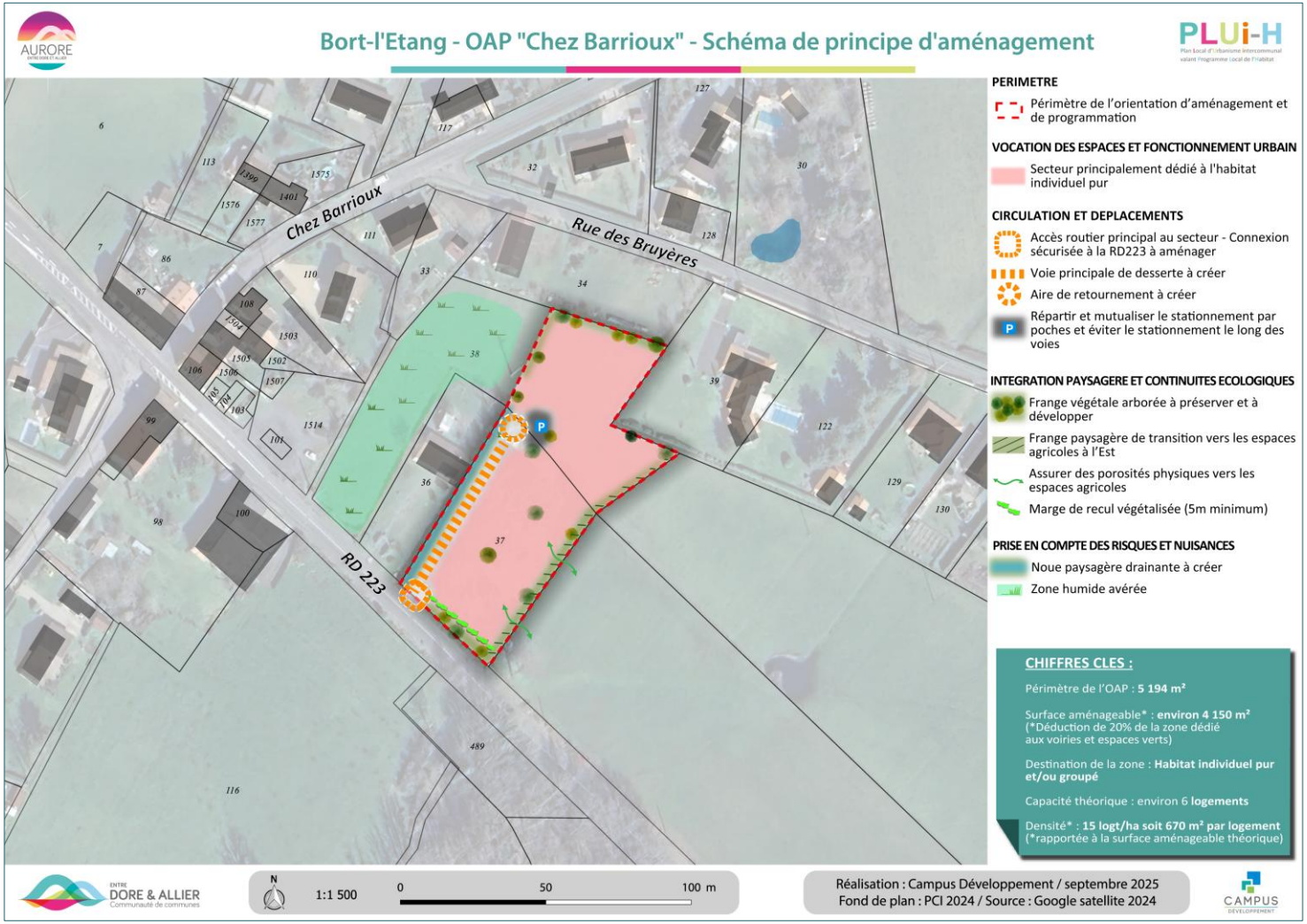
Une **marge de recul végétalisée de 5m** par rapport à la D223 devra être respectée.
Une **frange paysagère de transition** vers les espaces agricoles à l'Est devra également être créée lors de l'aménagement tout en gardant des porosités visuelles vers les espaces ouverts.

Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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



2.2. RUE DES PLATANES

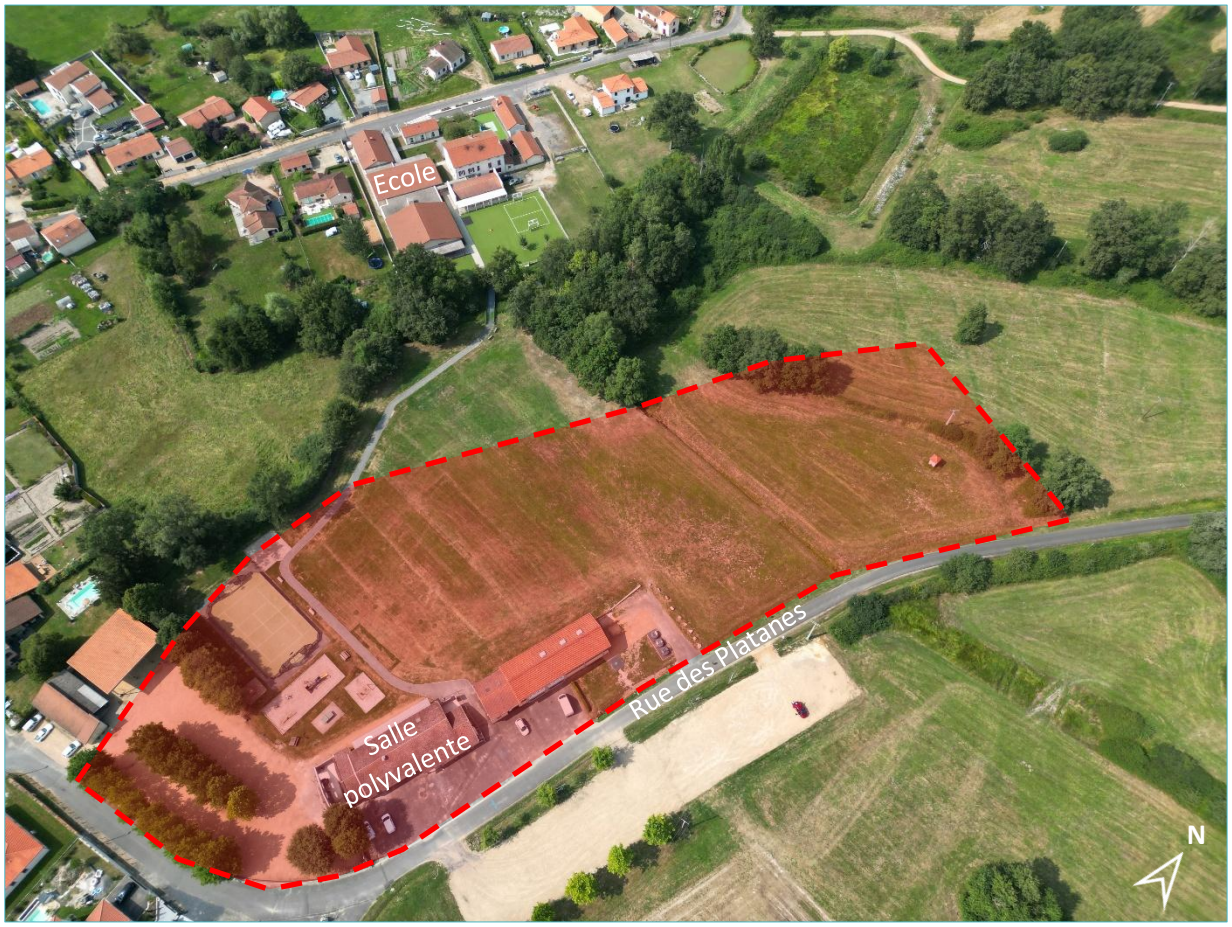
■ Contexte et enjeux

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

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

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

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



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

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

■ Programmation urbaine

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

Le projet d'aménagement prévoit **l'implantation d'une résidence senior d'une capacité d'une vingtaine de logements**. Celle-ci devra s'implanter sur la partie Nord, classée en 1AUe au sein du règlement graphique. Environ **5 000 m² sont réservés à son implantation** ainsi qu'au **parking à créer**. La résidence senior devra privilégier des accès individuels aux résidents. La forme de la résidence devra s'adapter aux contraintes techniques du projet.

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Entre-deux Bourgs**
Description	Superficie	18 632 m²
	Surface aménageable	5 000 m² dédiés à la résidence senior
	Zone	Ue et 1AUe
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court à moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf règlement zone 1AUe
	Capacité indicative	Une vingtaine de logements

■ Principes de déplacements

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

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

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

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**.
L'aménagement de la résidence senior, au Nord, devra veiller à la **préservation et à la valorisation de l'alignement d'arbres existants**. Des **espaces verts** seront également **conservés afin de servir d'espaces extérieurs partagés pour les résidents**. Le **pigeonnier** devra également être préservé.

Le **fossé drainant** devra être préservé et pourra être **valorisé en noue paysagère** afin de conserver ces capacités drainantes.
L'aménagement du secteur devra veiller à **préserver la zone humide enherbée identifiée au sein des prescriptions particulières**.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur dédié à l'implantation d'une résidence sénior

Secteur déjà aménagé contenant des équipements publics

Secteur dédié aux jardins et espaces extérieurs de la résidence

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Liaisons douces à créer ou à développer pour relier la résidence sénior aux équipements publics existants

Accès routier sécurisé à créer depuis la rue des Platanes

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange arborée à préserver

Noue paysagère drainante à préserver

Zone humide en partie enherbée à préserver

Elément de patrimoine à préserver (pigeonnier)

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **18 632 m²**

Surface aménageable : **environ 5000 m²**

Destination de la zone : **équipements publics**

1:1 750 — 0 — 50 — 100 m

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

3. BULHON

3.1. LES JOUBERTS

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Les Jouberts*** » est situé au **Sud de la commune de Bulhon** en continuité du village des Jouberts, et jusqu'à **la D223** qui relie Bulhon à Lezoux. Composé de **deux secteurs** de part et d'autre de la voie existante desservant les Jouberts, le site s'étend sur une surface totale de **8 780 m²**.

Le **secteur 1**, au Sud, s'étend sur une surface de **3269 m²** et le **secteur 2,** au Nord**,** sur une surface de **4 231 m²**.
Les deux secteurs sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Le site s'intercale entre le noyau urbain des Jouberts, constitué majoritairement d'un habitat traditionnel, et le secteur du clos où sont bâties des maisons individuelles pavillonnaires plus récentes. Il s'ouvre vers le Nord vers des **parcelles à usage agricole**.

Les deux secteurs sont desservis par la **D223 à l'Est** ainsi que par une **voirie communale** qui sépare les deux secteurs. Les accès principaux se feront par cette voie communale.

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

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



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

Les deux secteurs sont bordés par des **haies arborées à l'Ouest**.
L'urbanisation de ces secteurs **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** et des **continuités écologiques**.

Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est indépendante, **les secteurs pourront être urbanisés dans un ordre indéterminé** en fonction de la maturité des projets d'aménagement. Néanmoins lorsque l'aménagement d'un secteur est entamé, le deuxième secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois 70 % des lots du premier secteur commercialisés.

L'aménagement de ces deux secteurs pourra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ou au coup par coup dans le secteur 1**.
L'urbanisation totale des secteurs devra atteindre la **capacité indicative suivante : entre 10 et 11 logements**, soit **15 logements/ha**.

– Secteur 1

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

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions avoisinantes et le caractère de « village » du secteur) ;
- **Atteindre la capacité indicative de 4 à 5 logements**. La mixité sociale n'est pas règlementée au sein de ce secteur.

– Secteur 2

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

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Les Jouberts**
Description	Superficie	8 780 m²
	Surface aménageable	7 000 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme *(Le 1er secteur aménagé devra être commercialisé à 70% avant l'urbanisation du 2ème secteur)*
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓ (secteur 1)
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	10 à 11 logements : (4 à 5 logts en secteur 1 et 6 en secteur 2)
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non réglementée

■ Principes de déplacements

– Secteur 1

L'accès au secteur 1 pourra s'effectuer par la création d'une **voie de desserte interne principale** depuis la voie des Jouberts qui permettra de desservir les lots. Des accès individuels sur la voie communale sont permis en recherchant la mutualisation des accès pour deux lots. Aucun accès sur la D223 n'est autorisé.

– Secteur 2

L'accès au secteur 2 se fera par la création d'une **voie de desserte interne** depuis la voie des Jouberts. Cette voie permettra de desservir les 6 lots. Au vu du faible nombre de logements, aucune poche de stationnement n'est prévue. Aucun accès sur la D223 n'est autorisé.

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

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

L'aménagement des deux secteurs privilégiera **la préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants** en bordure des parcelles. Ces haies devront permettre de garantir une intimité par rapport aux constructions avoisinantes. Une **frange paysagère de transition** vers les espaces agricoles devra être créée vers le Nord et le Sud du secteur afin de garantir l'implantation paysagère et des porosités visuelles en direction des espaces agricoles.

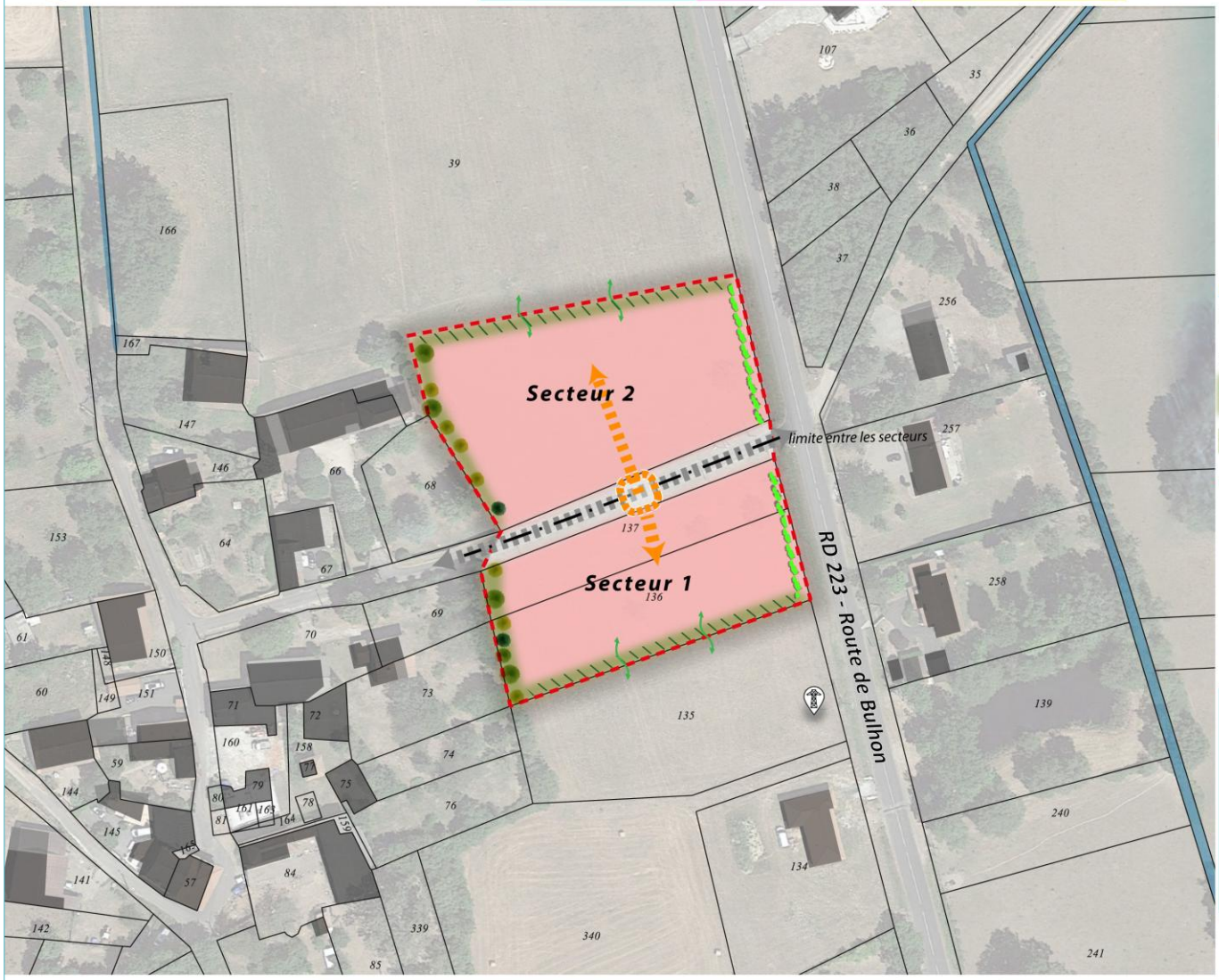
■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers principaux au secteur - Connexions sécurisées à la voie Les Jouberts existante - Interdiction de créer des accès sur la RD223

Voie principale de desserte à créer

Voirie existante

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Frange paysagère de transition vers les espaces agricoles au Nord

Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles

Marge de recul végétalisée (10m minimum)

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **8 780 m²**

Surface aménageable* : **environ 7 000 m²**
(*Déduction de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **10 à 11 logements (4 à 5 en secteur 1 et 6 en secteur 2)**

Densité* : **15 logt/ha soit 670 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 500

0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2025
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024

3.2. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 7 tènements fonciers présentant des caractéristiques similaires, à savoir des **secteurs urbanisables à vocation résidentielle** au sein de **zones urbaines (Uc)**. Ces 7 **sites** représentent une **surface totale de 1,89 ha** :

- Le secteur « ***Rue de Chez Caillers*** », d'une **superficie de 3 219 m²**, se situe au cœur du village des Raymonds et correspond à **une extension urbaine** bordée par des maisons individuelles et des espaces agricoles ;
- Les secteurs des « ***Epiards*** » s'étendent sur une **surface totale de 6 702 m²** et se situent de part et d'autre de la **D46B** à l'Est du bourg de Bulhon. Ils correspondent à des **secteurs en densification** et sont entourés par des maisons individuelles et des parcelles agricoles ;
- Les secteurs du village « ***Le Clos*** » s'étendent sur une **surface totale de 1,35 ha**. Ils correspondent à des **secteurs en densification** situés à l'ouest de **la RD223** dans le village des Jouberts. Ces sites sont situés dans un secteur à vocation résidentielle à forte dominante d'habitat pavillonnaire.

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

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

****La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…***		Secteur **Rue de Chez Caillers**	Secteur **Les Epiards 1**	Secteur **Les Epiards 2**
Description	Superficie	3 219 m²	4 280 m²	2 422 m²
	Surface aménageable	2 900 m²	3 500 m²	2 000 m²
	Zone	Uc	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme		
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗	✗	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 5 logements	3 à 4 logements	2 à 3 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	11 logements / ha	15 logements / ha

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **le Clos 1**	Secteur **le Clos 2**	Secteur **le Clos 3**	Secteur **le Clos 4**
Description	Superficie	4 249 m²	3 122 m²	2 997 m²	3 156 m²
	Surface aménageable	3 400 m²	2 300 m²	2 400 m²	2 500 m²
	Zone	Uc	Uc	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme			
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✓	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 5 logements	3 logements	4 logements	4 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	13 logements / ha	15 logements / ha	15 logements / ha

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

Localisation



Principes d'aménagement



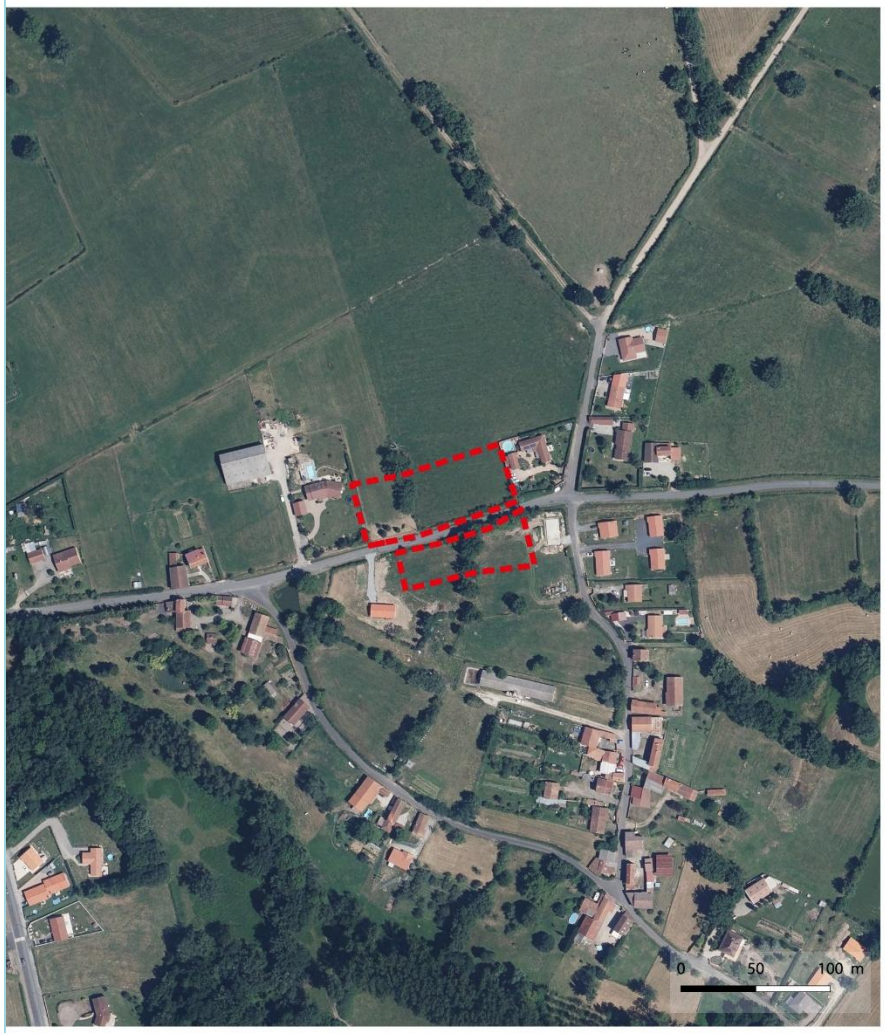
Réalisation : Campus Développement / septembre 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023

Accès individuels mutualisés et sécurisés à aménager

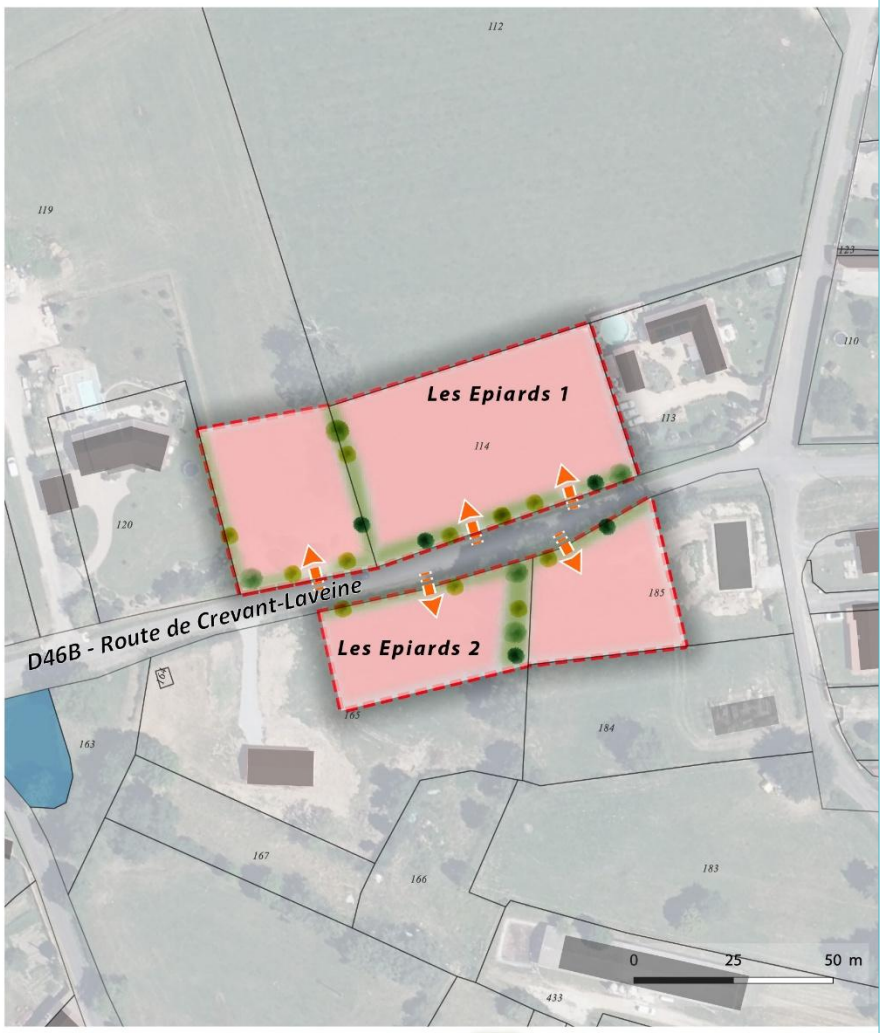
Filtre végétal arboré à créer

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

Localisation



Principes d'aménagement



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

Accès individuels préférentiellement mutualisés à aménager

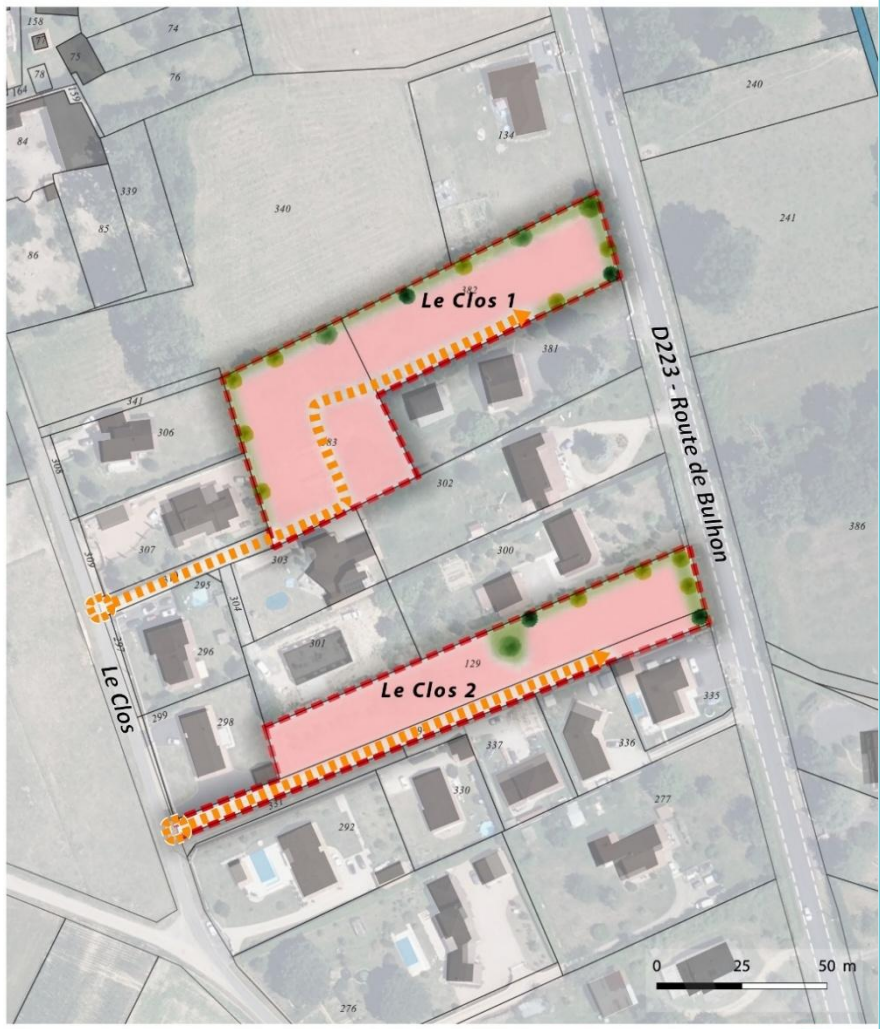
Filtre végétal arboré à préserver et à renforcer

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

Localisation



Principes d'aménagement

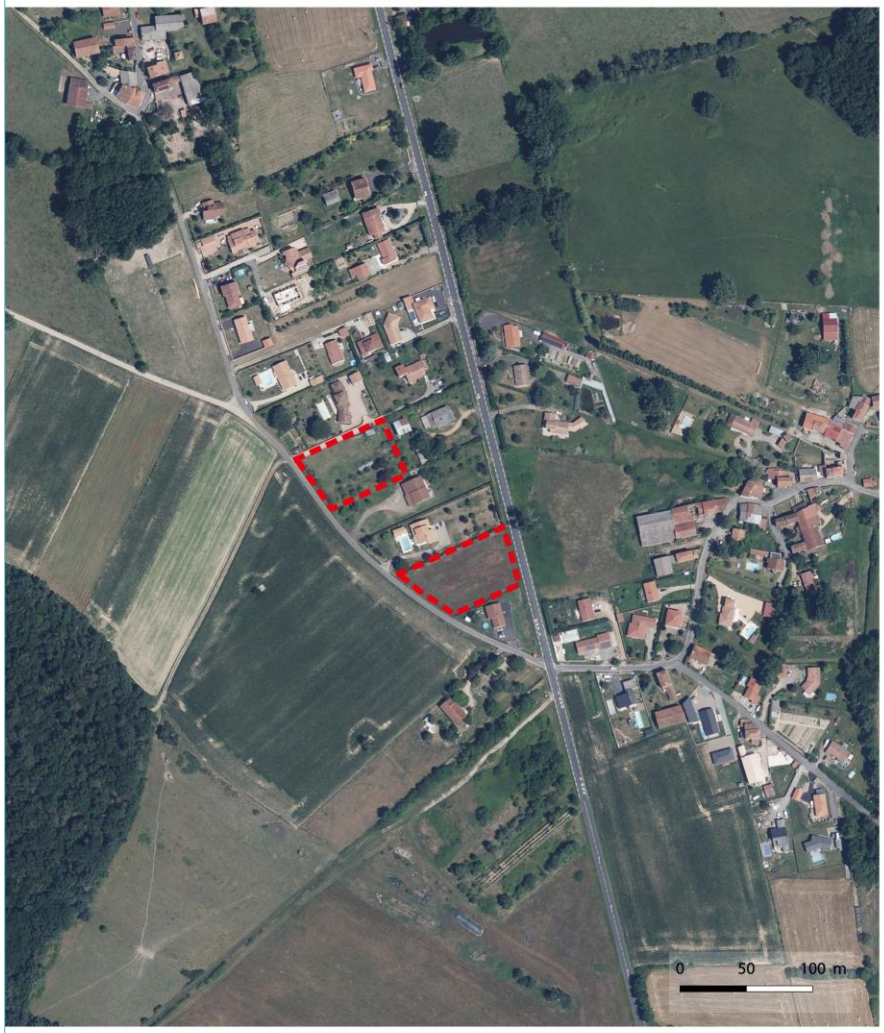


Réalisation : Campus Développement / septembre 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023

Voies de desserte principales à créer
Accès routiers sécurisés à aménager
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

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

Localisation



Principes d'aménagement



Réalisation : Campus Développement / septembre 2025
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023

Accès routiers sécurisés à aménager
Filtre végétal arboré à préserver
Voies de desserte principales à créer

4. CREVANT-LAVEINE

4.1. LA CROIX-MOZAT

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***La Croix-Mozat*** » est situé au cœur du village éponyme, **à l'Est de la commune de Crevant-Laveine**. Composé de deux secteurs, le site s'étend sur une **surface totale de 12 373 m²**. Le **secteur 1** s'étend sur une **surface de 6 387 m²** et le **secteur 2** sur une **surface de 5 986 m²**. Le secteur 1 est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée et le secteur 2 est identifié en tant que culture de luzerne.

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

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

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

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



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

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

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

Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est indépendante, **les secteurs pourront être urbanisés dans un ordre indéterminé** en fonction de la maturité des projets d'aménagement. Néanmoins lorsque l'aménagement d'un secteur est entamé, le deuxième secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois 70 % des lots du premier secteur commercialisés.

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

– Secteur 1

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

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

– Secteur 2

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

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

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

***La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…**		Secteur **La Croix Mozat**
Description	Superficie	12 373 m²
	Surface aménageable	10 000 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme *(Le 1er secteur aménagé devra être commercialisé à 70% avant l'urbanisation du 2ème secteur)*
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	9 logements (5 en secteur 1 et 4 en secteur 2)
	Densité nette recherchée*	9 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

■ Principes de déplacements

– Secteur 1

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

– Secteur 2

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

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

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

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

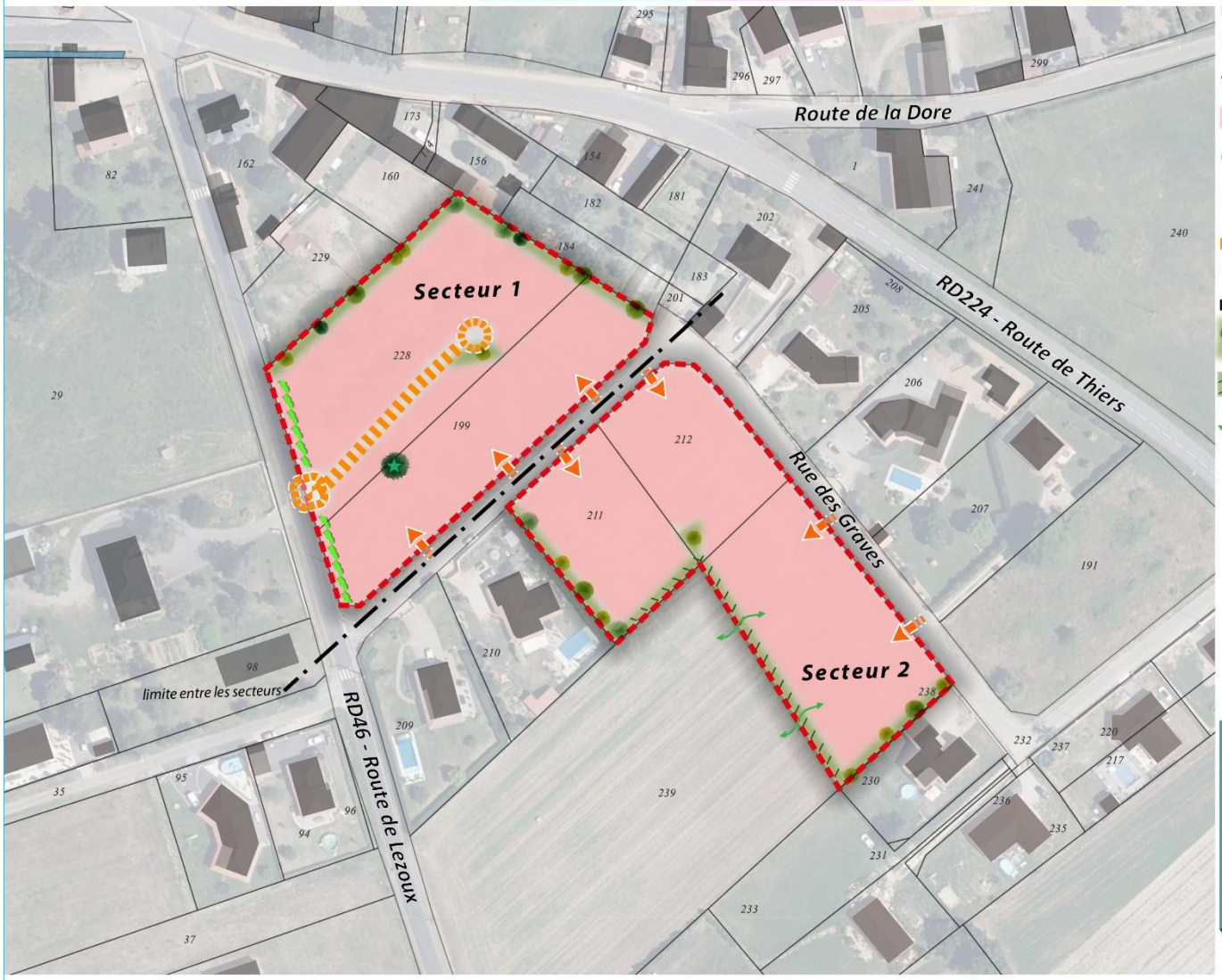
Les **contraintes de gestion des eaux pluviales** sont **très importantes** sur ce secteur. Au vu de ces contraintes, l'aménageur devra respecter les conditions suivantes :

- Pour le secteur 1, la **gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Les **eaux pluviales de la voirie du secteur 1 devront être traitées sur l'emprise du projet** et ne pas augmenter le volume rejeté dans les réseaux à l'Est (rue des graves) et à l'Ouest (vers la D46).
- **Dans le secteur 2, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle étant impossible, chaque construction devra prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales avec un débit de rejet de 1L par seconde maximum.**

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

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

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

Voie principale de desserte à créer

Accès individuels sécurisés à créer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

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

Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles

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

Conserver l'arbre isolé existant

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **12 373 m²**

Surface aménageable* : **environ 10 000 m²**
(*Déduction de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

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

Densité* : **9 logt/ha soit 1 100 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 500 — 0 — 50 — 100 m

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

4.2. ROUTE DE LEZOUX

La présente **OAP simplifiée** concerne **le secteur**, situé sur la route de Lezoux, classé en **Uc** au sein du règlement graphique et situé au Sud-Est de la commune, à la limite avec Bulhon. Le secteur, d'une **superficie de 5 529 m²**, correspond à un **secteur en densification** desservi par la D46 et est **bordé par des maisons individuelles.**

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

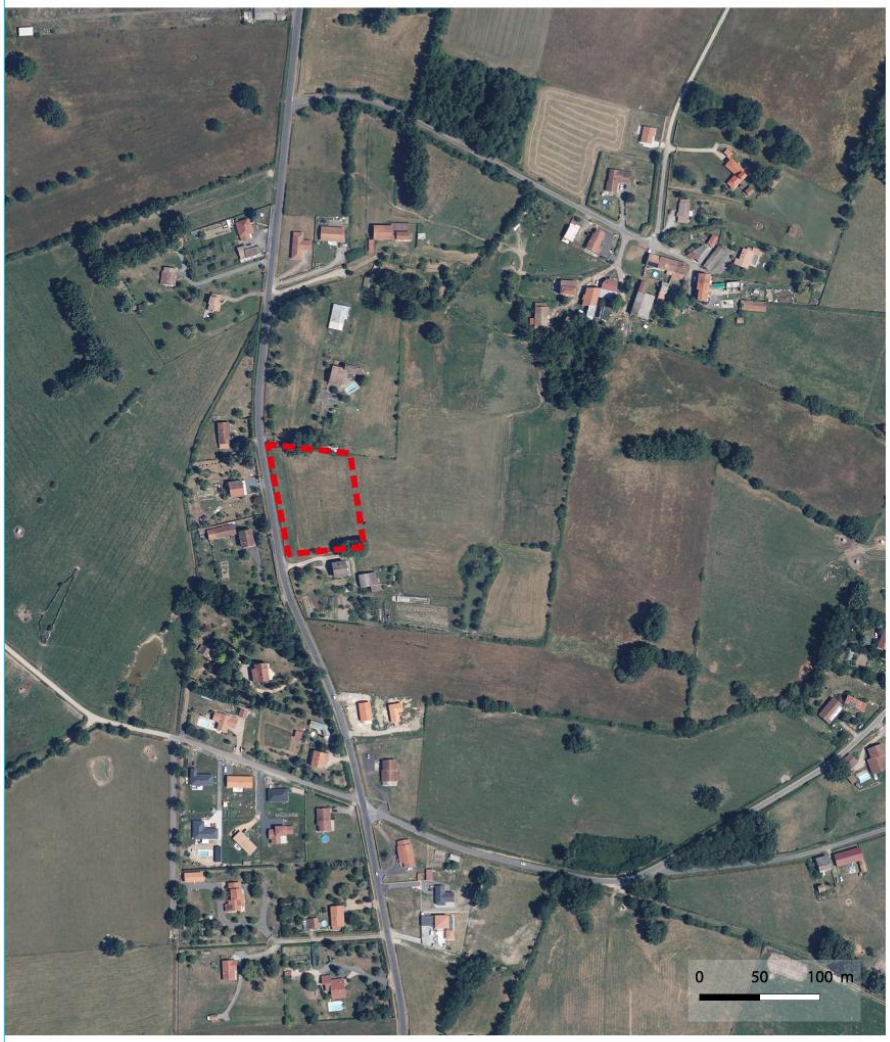
Des **principes de desserte et d'intégration paysagère** viennent préciser le futur aménagement de ce secteur. La préservation des haies au Nord est requise.

Les eaux pluviales issues de la voirie devront être traitées à l'échelle du projet.

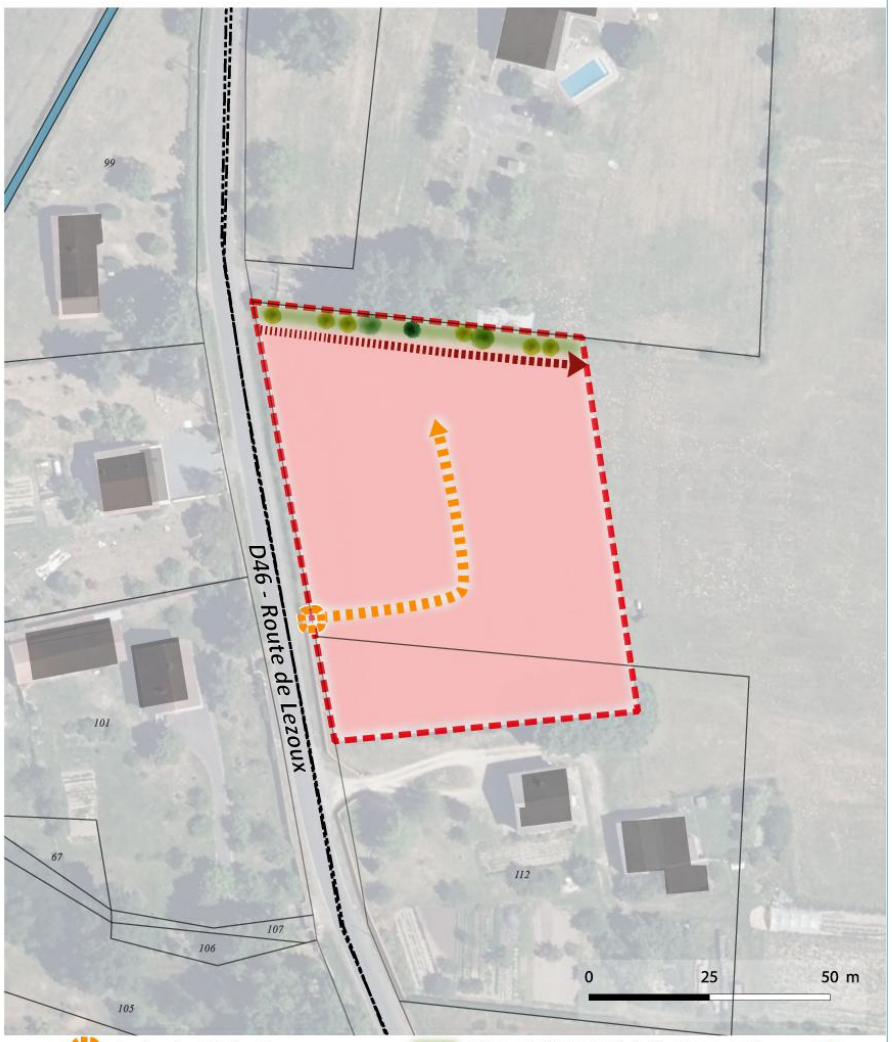
La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **« route de Lezoux »**
Description	Superficie	5 529 m²
	Surface aménageable	4 400 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 à 7 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha

Crevant-Laveine - OAP "Route de Lezoux"

Localisation



Principes d'aménagement



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

5. CULHAT

5.1. CHEZ COLLANGE

■ Contexte et enjeux

Le secteur de « ***Chez Collange*** » est situé à l'Est de la D4, dans le village de Chez Collange, situé au Nord de la commune de Culhat. Le secteur s'étend sur une **surface de 6 473 m²**. L'ensemble du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

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

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

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

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

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



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

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

■ Programmation urbaine

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

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

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

		Secteur **Chez Collange**
Description	Superficie	6 473 m²
	Surface aménageable	5 200 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	7 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne à sens unique** (du Nord vers le Sud) en boucle depuis et vers la D4 afin de desservir l'intégralité des lots prévus.
L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil des visiteurs. Un accès au fond de parcelle devra être conservé afin de garantir un usage agricole sur la parcelle non-bâtie.

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

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

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

- La **gestion des eaux pluviales** en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;
- **Les eaux pluviales issues des voiries devront être infiltrées à l'échelle du projet. La poche de stationnement devra recevoir un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.**
- La **conservation du fossé existant le long de la RD4** pour gérer les eaux pluviales de ruissellement liés aux infrastructures créées.

En matière de gestion des eaux usées, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.

Culhat - OAP "Chez Collange" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers aux secteurs - Connexions sécurisées à la rue des Platanes à aménager

Voie principale de desserte en sens unique à créer

Garantir un accès au fond de parcelle

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voiries. La poche de stationnement devra recevoir un revêtement perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

Fossés drainants à conserver

Marge de recul végétalisée par rapport aux fossés (5m minimum)

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **6 473 m²**

Surface aménageable* : **environ 5 200 m²**
(*Déduction de 20 % correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **7 à 8 logements**

Densité* : **15 logt/ha soit 670 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 500

0 50 100 m

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

5.2. OAP MULTI-SITES

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

- Le secteur « ***Bassinet – Rue du Lavoir*** », d'une **superficie de 3 735 m²**, se situe au cœur du village de Bassinet et correspond à **un secteur en densification** bordé par des maisons individuelles et des bâtiments agricoles. Il est desservi par la rue du Lavoir. Le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort sur cette parcelle ; Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront ;
- Le secteur « ***Villeneuve*** » s'étend sur une **surface de 3 167 m²** et se situe à l'Ouest du village de Foulhouze. Il correspond à un **secteur en densification** bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue du Meunier et la voie communale. Le Litroux s'écoule à l'Ouest ;
- Le secteur « ***Route d'Ornon*** » s'étend sur une **surface de 3 474 m²** et se situe en sortie Ouest du bourg de Culhat. Il correspond à une **extension urbaine** desservie par la D332 (Route d'Ornon) ;
- Les secteurs de « ***Chez Coulaud*** » s'étendent sur une **surface totale de 4 861 m²**. Ils correspondent à des **secteurs en densification** situés de part et d'autre de **la voie communale** dans le hameau de Chez Coulaud. Ces sites sont situés dans un secteur à vocation résidentielle et sont principalement bordés par des maisons individuelles.

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

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

Les eaux pluviales issues des voiries devront être infiltrées à l'échelle du projet.

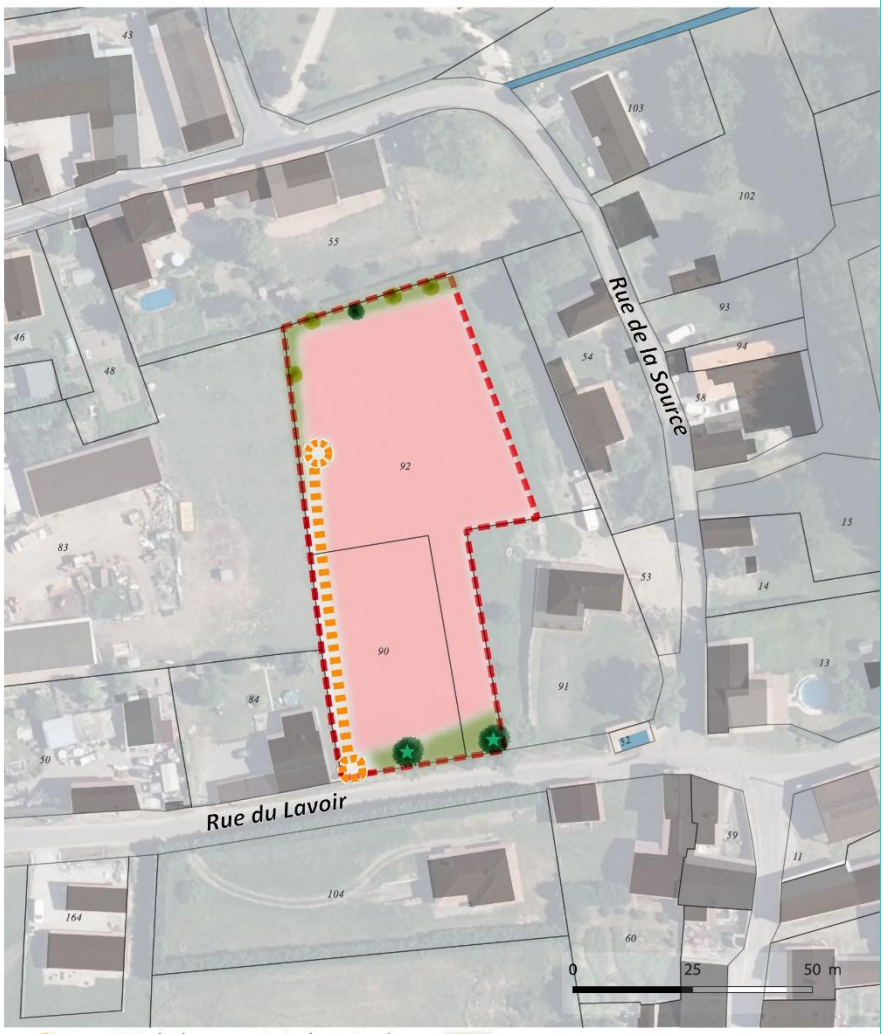
**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Bassinet – Rue du Lavoir**	Secteur **Villeneuve**	Secteur **Route d'Ornon**	Secteur **Chez Coulaud 1**	Secteur **Chez Coulaud 2**
Description	Superficie	3 735 m²	3 167 m²	3 474 m²	2 497 m²	2 364 m²
	Surface aménageable	3 000 m²	2 500 m²	2 800 m²	2 000 m²	2 000 m²
	Zone	Uav	Uav	Ua	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme				
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✓	✓	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓	✗	✗	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 3 à 4 logements	Environ 4 logements	Environ 4 logements	3 logements	2 logements
	Densité nette recherchée*	13 logements / ha	15 logements / ha	15 logements / ha	15 logements / ha	10 logements / ha

Culhat - OAP multi-sites : secteur "Bassinet - Rue du Lavoir"

Localisation



Principes d'aménagement



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

- Voie de desserte principale et aire de retournement à créer
- Accès routier sécurisé à aménager
- Filtre végétal arboré à développer et à préserver
- Arbres remarquables à préserver

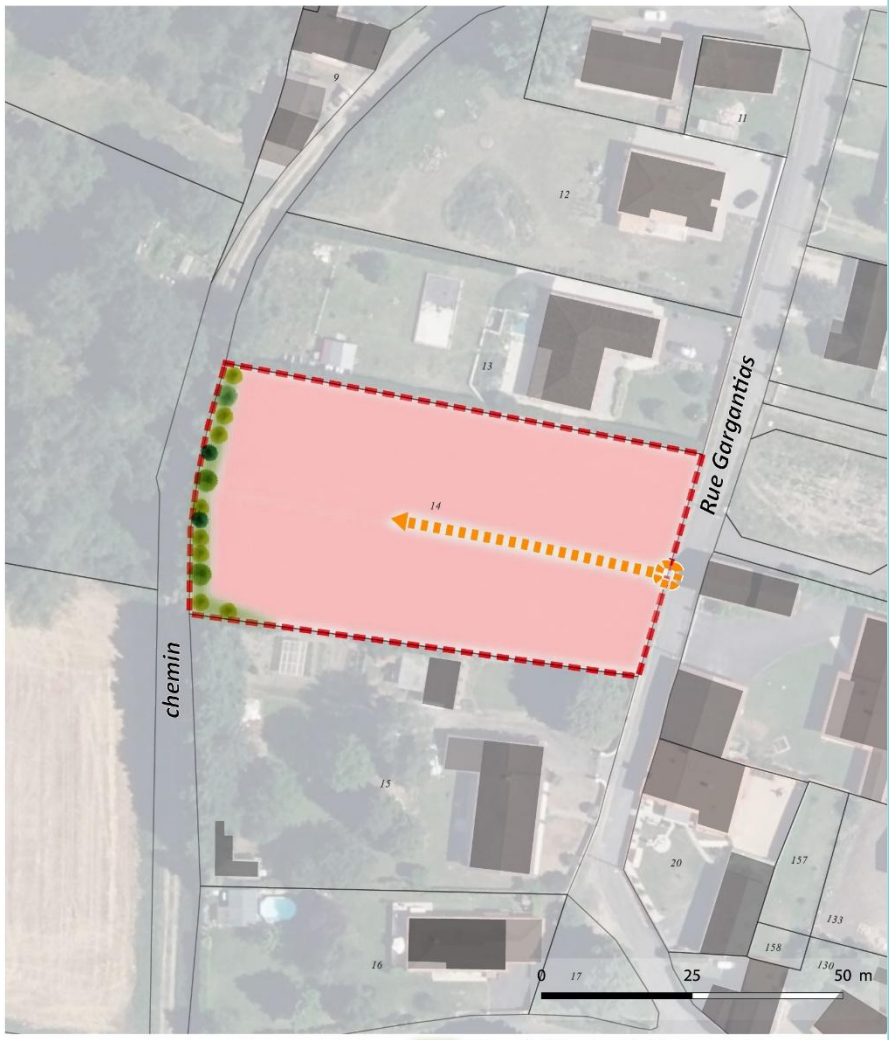
Culhat - OAP multi-sites : secteur "Villeneuve"

Localisation



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

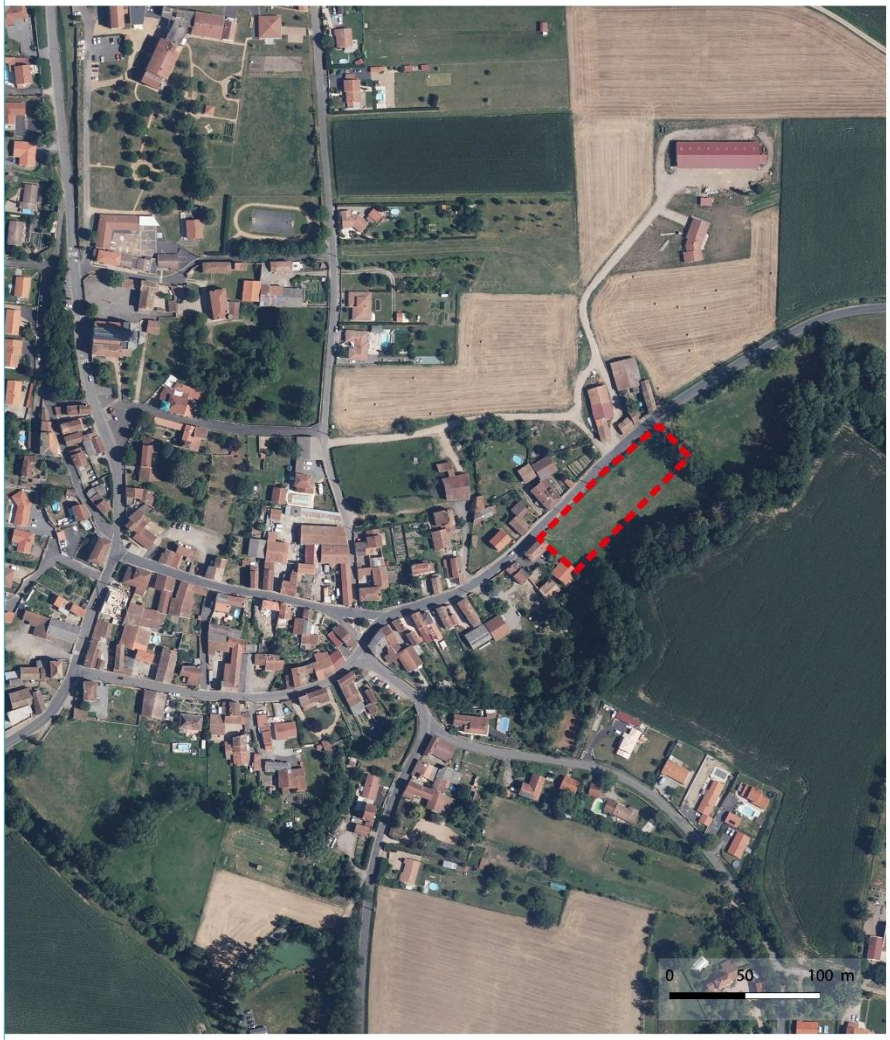
Principes d'aménagement



Voie de desserte principale à créer
Accès routier sécurisé à aménager
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

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

Localisation



Principes d'aménagement

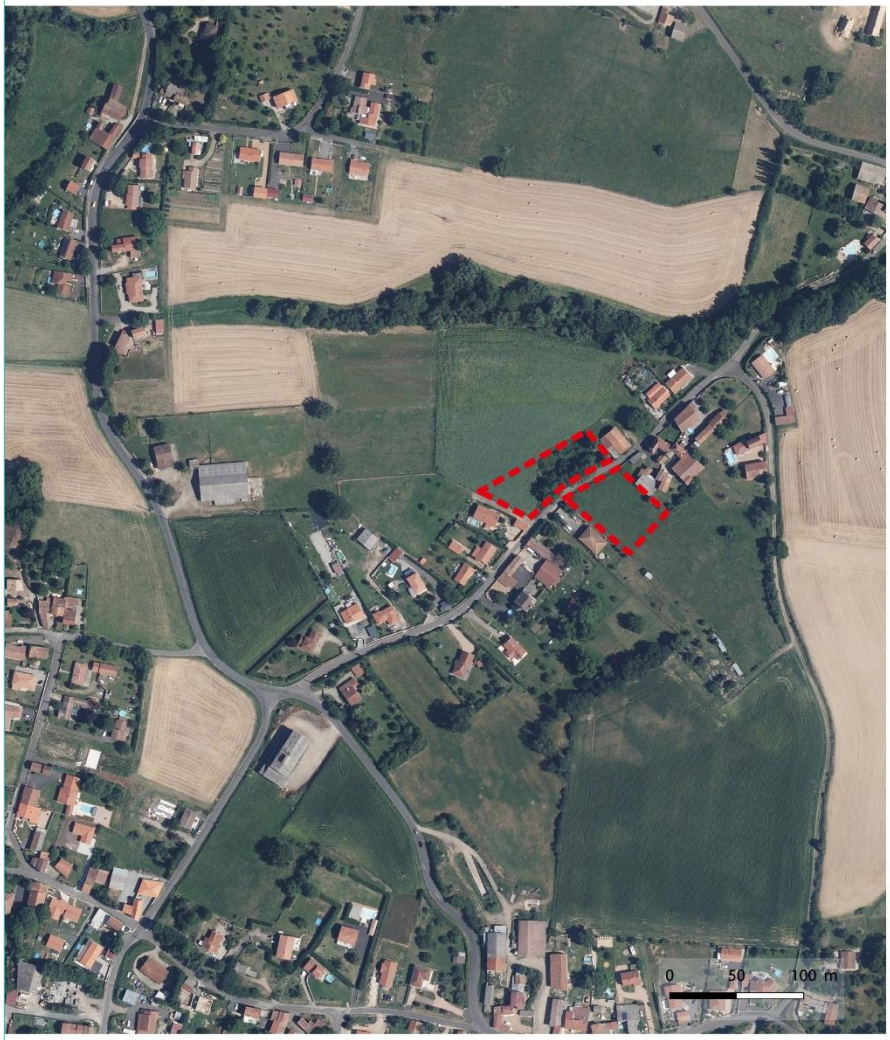


Réalisation : Campus Développement / septembre 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023

Accès individuels mutualisés à aménager
Front bâti à créer
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

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

Localisation



Principes d'aménagement



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

Accès individuels mutualisés à aménager
Arbre remarquable à préserver
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

6. JOZE

6.1. RUE DU CHAMP

■ Contexte et enjeux

Le secteur se situe en bordure Sud de **la rue du Champ**, au contact du **bourg de Joze et de ses extensions pavillonnaires**. Ce **secteur à maîtrise foncière communale,** s'étend sur une **surface totale de 11 124 m². Il est à vocation mixte** car dédié à l'implantation d'équipements publics et à un habitat individuel pur ou groupé.

Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture d'orge d'hiver.

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

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

Au sein du règlement graphique, **le secteur est classé :**

- **en partie en zone 1AUc** « « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* » ;
- **et en partie en zone 1AUe** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif* ».



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

Au sud du secteur, une zone 2AUe est délimitée dans l'hypothèse d'un développement des équipements publics et collectifs à long terme.

Le secteur est parfaitement **plat, il ne concerne qu'**une seule parcelle. L'aménagement de ce secteur n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières** et ne remet pas en cause les **continuités écologiques** ainsi que la **qualité paysagère du quartier**.

■ Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre d'**une ou plusieurs opérations d'ensemble** portée(s) par la commune. Pour les équipements publics (zone 1AUe), des opérations au coup par coup sont autorisées.

– Zone 1AUc

L'aménagement de l'emprise classée en 1AUc devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier des formes **d'habitat individuel groupé/intermédiaire** dans la moitié Est du secteur et de **l'habitat individuel pur** dans la moitié Ouest tout en restant en cohérence avec les constructions avoisinantes ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ **8 à 10 logements**, soit 15 à 18 logements/ha ;
- Prévoir à minima **30 % de logements sociaux** à l'échelle du secteur (locatif social, accession sociale à la propriété), de préférence pour la partie dédiée à l'habitat groupé/intermédiaire.

– Zone 1AUe

L'emprise classée en 1AUe doit permettre **l'implantation d'équipements publics** au sein du bourg de Joze. Le secteur est destiné à la création d'une résidence d'accueil pour personnes handicapées et/ou à la création d'une salle de sport. Le secteur prévoit également **l'implantation de parkings et d'espaces verts dont l'usage pourra être mutualisé avec les besoins de la zone d'habitat**.

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Rue du Champ (zone 1AUc)**	Secteur **Rue du Champ (zone 1AUe)**
Description	Superficie	7 310 m²	3 814 m²
	Surface aménageable	5 500 m²	3 000 m²
	Zone	1AUc	1AUe
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et groupé/intermédiaire	Equipements publics (résidence d'accueil, salle de sport…)
	Capacité indicative	8 à 10 logements	
	Densité nette recherchée*	15 à 18 logements / ha	
	Mixité sociale	30 %	

■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte principale** depuis le prolongement récent de la **rue des Tilleuls** et s'inscrira ainsi dans la **continuité du secteur d'équipements récents** (résidence séniors, maison des associations...). Cette voie permettra de **desservir l'ensemble des lots d'habitat et des équipements publics prévus** et viendra se connecter avec la rue du Champ.
L'emprise pour une **voie de desserte interne** devra être prévue vers le Sud afin de garantir une **possibilité de connexion vers la zone 2AUe**.

Des **espaces de stationnement** suffisamment dimensionnés devront être aménagés pour répondre aux besoins des logements du secteur et des équipements. Ces parkings devront être positionnés de façon à faciliter leur mutualisation si besoin.

Des **liaisons douces** devront être aménagées pour assurer les connexions vers le bourg (et le pôle d'équipement public) et vers les quartiers résidentiels au Sud.

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

Le **projet d'aménagement du secteur** devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation** des constructions sur le secteur est **libre** mais devra s'attacher à intégrer les principes du bioclimatisme dans les constructions, comme les **apports solaires** depuis le Sud-Est.

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.
Aucune autre risque ou nuisance est à noter.

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **11 124 m²**

Surface aménageable* : **environ 8 500 m²**
*(*Déduction de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)*

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

Capacité théorique : 8 à 10 logements

Densité* : 15 à 18 logt/ha soit 600 m² par logement
(rapportée à la surface aménageable théorique)*

N

1:2 500 0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2025
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024

6.2. RUE DU CREUX DU BUISSON

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé **Rue du Creux du Buisson** au Nord du centre-bourg de Joze. Il s'étend sur une **surface de 3735 m²**. La moitié Nord du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée, tandis que le reste est identifié en tant que jachère. Au vu de sa localisation, le secteur n'est pas concerné par des enjeux agricoles majeurs.

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

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

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

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

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



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

■ Programmation urbaine

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur OAP ne sera autorisée qu'une fois le lotissement « des fours à chaux » commercialisé à 70%.

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

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 4 logements**, soit **15 logements/ha**.

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

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne** se terminant par **une voie de retournement** depuis la rue du Creux du Buisson afin de desservir l'intégralité des lots prévus. Au vu du faible nombre de logements, aucune poche de stationnement n'est imposée.

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

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

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Rue du Creux du Buisson**
Description	Superficie	3 735 m²
	Surface aménageable	2 975 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme *(L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la commercialisation à 70% du lotissement « les fours à chaux »)*
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- **Les eaux pluviales issues des voiries devront être infiltrées à l'échelle du projet.**

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.
Aucune autre risque ou nuisance est à noter.

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier principal au secteur - Connexion sécurisée à la rue du Creux du Buisson à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Assurer des porosités physiques vers les espaces agricoles au Nord

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **3 725 m²**

Surface aménageable* : **environ 2 975 m²**
(*Déduction de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **4 logements**

Densité* : **15 logt/ha soit 670 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 250 — 0 — 50 — 100 m

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

6.3. OAP MULTI-SITES

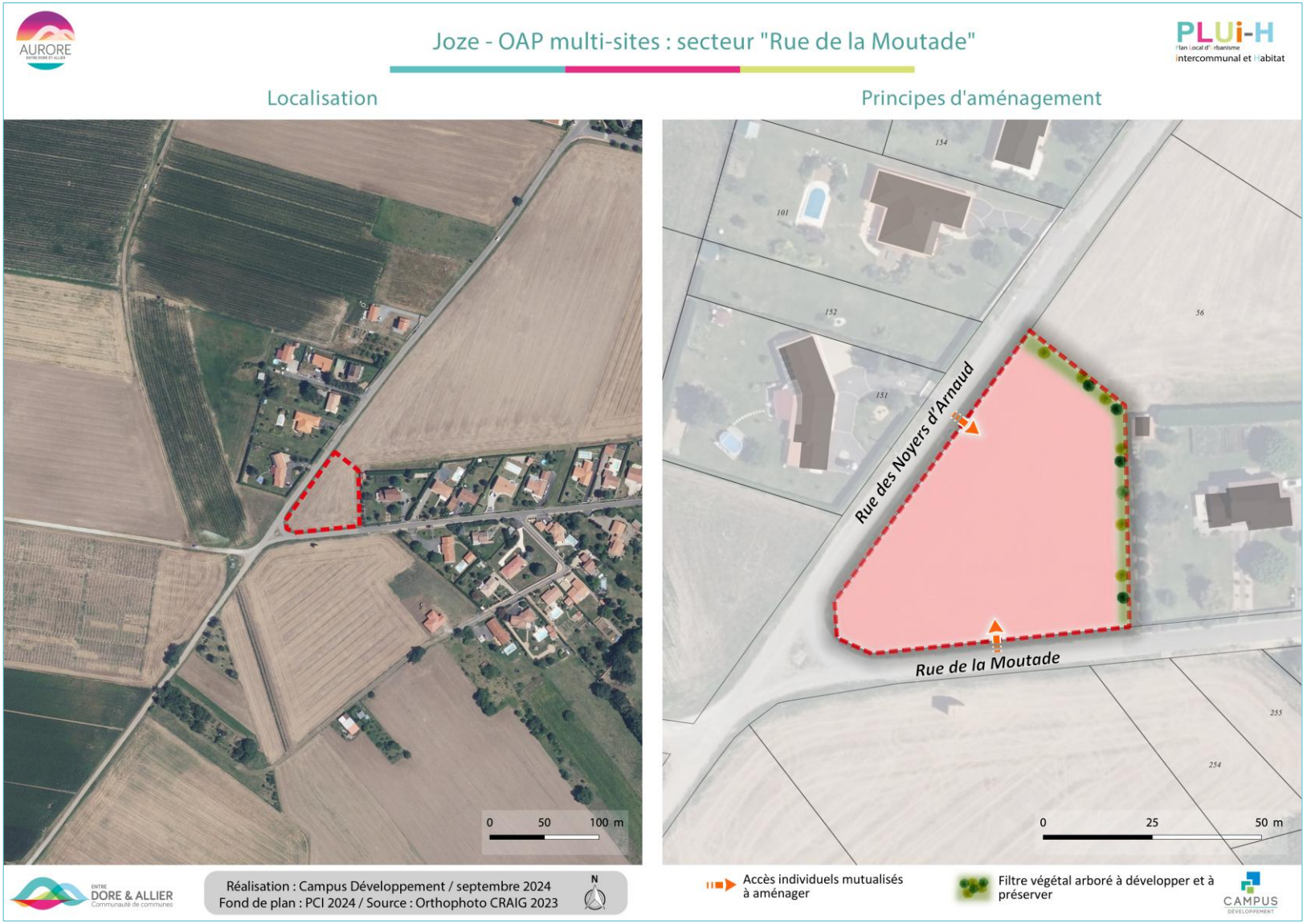
La présente OAP multi-sites concerne 3 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des **secteurs urbanisables à vocation résidentielle** au sein de **zones urbaines (Uc)**. Ces **3 sites** représentent une **surface totale de 11 290 m²** :

- Le secteur « ***Rue de la Moutade*** », d'une **superficie de 3 173 m²**, se situe au Sud-Ouest du bourg de Joze et correspond à **un secteur en extension urbaine** bordé par des maisons individuelles et des parcelles agricoles. Il est desservi par la rue de la Moutade et la rue des Noyers d'Arnaud. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture de blé tendre d'hiver ;
- Le secteur « ***Route de Vichy*** » s'étend sur une **surface de 4 632 m²** et se situe au Nord de la commune, le long de la D1093 (Route de Vichy). Il correspond à un **secteur en densification** bordé par des maisons individuelles au sein d'un village. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.
- Le secteur « ***Tissonnières*** » s'étend sur une **surface de 3 485 m²** et se situe au Nord de la commune, au sein du village de Tissonnières. Il correspond à un **secteur en densification** dans un village à vocation résidentielle et est desservi par la rue du Bec d'Allier.

L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (environ 15 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.
Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.

****La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…***		Secteur **Rue de la Moutade**	Secteur **Route de Vichy**	Secteur **Tissonnières**
Description	Superficie	3 173 m²	4 632 m²	3 485 m²
	Surface aménageable	2 900 m²	3 700 m²	2 800 m²
	Zone	Uc	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la commercialisation de 70% des lots du lotissement des Fours à chaux	Court terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 4 logements	Environ 5 logements	Environ 4 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	15 logements / ha	15 logements / ha

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

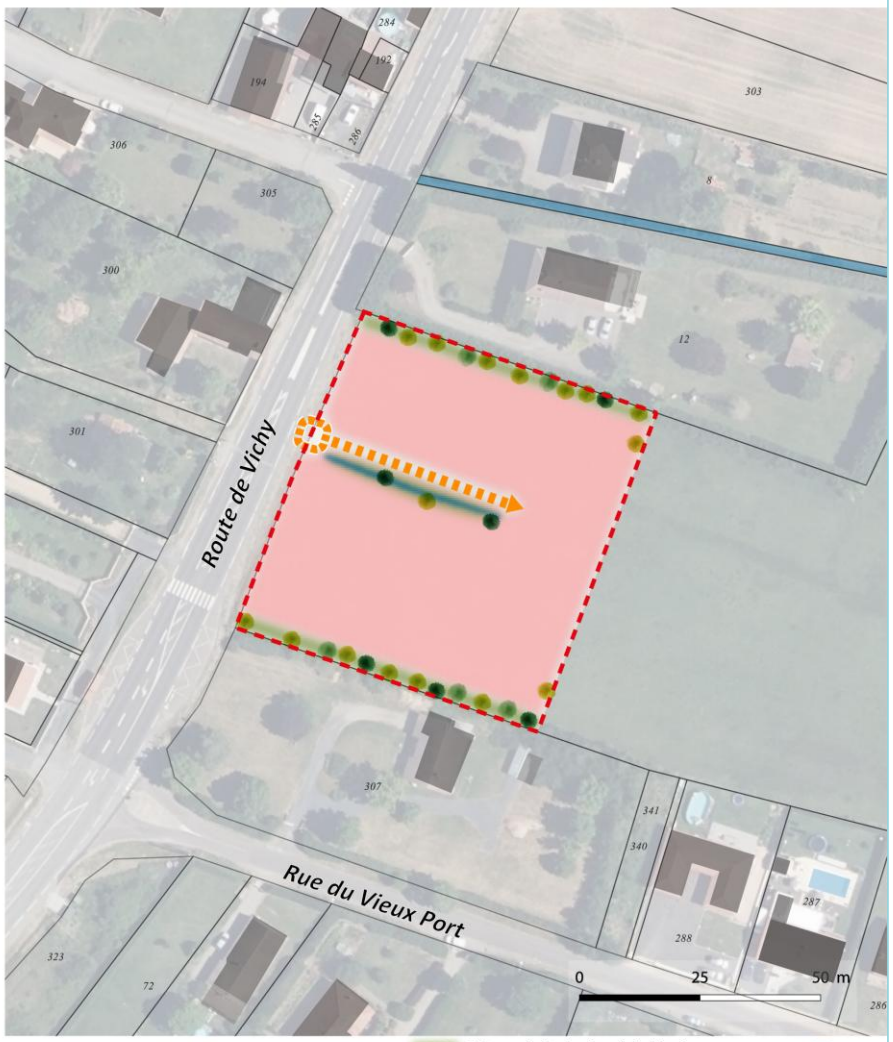


Joze - OAP multi-sites : secteur "Route de Vichy"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Joze - OAP multi-sites : secteur "Tissonnières"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Voie principale de desserte à créer
Accès sécurisé au secteur à aménager
Filtre végétal arboré à développer
noue paysagère infiltrant les eaux pluviales de la voirie

7. LEMPTY

7.1. RUE DE L'ESPINASSE

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé **entre la rue de l'Espinasse et la rue de la Sarpe (D85),** axe important pour la commune puisqu'il la relie à Lezoux**.** Le site s'étend sur une **surface totale de 16 186 m²**. La plus grande parcelle du secteur est identifiée au RPG 2023 en tant que parcelle agricole en jachère tandis que le reste, au Nord-Ouest, est identifié en tant que culture de blé tendre d'hiver.

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

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

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

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



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

■ Programmation urbaine

L'urbanisation de ce secteur est soumise à la réalisation de la station d'épuration du bourg, actuellement en projet.

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

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. Au final, l'urbanisation totale du secteur devra atteindre la capacité indicative suivante : **environ 18 logements soit 15 logements/ha.**
Il n'est pas imposé de logement social sur ce secteur.

– Phase 1 :

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

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

– Phase 2 :

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

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 12 logements**, soit **15 logements/ha**.

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

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Rue de l'Espinasse**
Description	Superficie	16 186 m²
	Surface aménageable	12 140 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme *(L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la construction de la station d'épuration du bourg)*
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 18 logements : - phase 1 : 6 logements - phase 2 : 12 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

■ Principes de déplacements

– Phase 1 :

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte principale depuis la rue de l'Espinasse.** Cette voie de desserte principale à double sens s'achèvera à proximité de la limite de la future phase 2 par une poche de stationnement principalement dédiée à l'accueil de visiteurs, et qui pourra également servir d'aire de retournement pour la manœuvre des véhicules légers.

– **Phase 2 :**

La voie de desserte créée lors de la phase 1 sera prolongée lors de l'aménagement de la phase 2. L'emprise utilisée par l'aire de retournement et l'espace de stationnement créés lors de la phase 1 pourra être utilisée pour prolonger cette voie de desserte.
Une voie traversante entre la rue de l'Espinasse et la rue de la Sarpe devra être créée pour compléter la desserte de l'ensemble de la zone et pour desservir l'ensemble des lots. Elle permettra de former une boucle au Nord connectée à la rue de l'Espinasse. Les accès créés devront être sécurisés.
L'aménagement devra prévoir des **poches de stationnement mutualisées**, principalement dédiées à l'accueil des visiteurs. Une **liaison douce** devra être aménagée en bordure du cimetière et permettra un accès piéton direct vers la rue de la Sarpe (notamment vers l'école)

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

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

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ; l**es poches de stationnement devront recevoir un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.**
- La **création d'un bassin de rétention lors de la phase 2,** dimensionné pour l'ensemble du secteur et permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'emplacement du bassin de rétention est localisé à titre indicatif ; lors de son aménagement, il conviendra de veiller à une localisation adaptée aux problématiques techniques et générant un minimum de nuisances vis-à-vis des riverains.

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

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

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue de l'Espinasse et à la rue de la Sarpe à aménager

Voies principales de desserte à créer

aire de retournement à créer (phase 1)

poursuivre la voirie lors de la phase 2

Liaisons douces à créer

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer un filtre végétal arboré (haies champêtres, plantes arbustives)

Marge de recul végétalisée (3m minimum)

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'un dispositif adapté dimensionné pour l'opération (bassin de rétention, noues paysagères...)

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **16 186 m²**

Surface aménageable* : **environ 12 000 m²**
(*Déduction de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **18 logements environ (environ 6 en phase 1 et 12 en phase 2)**

Densité* : **15 logt/ha soit 670 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 750

0 50 100 m

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

7.2. RUE DE LA SARPE

■ Contexte et enjeux

Le site, à l'Est du bourg de Lempty, en face de l'école, est bordé par **la rue de la Sarpe et par la rue de la Vorie**. Il s'étend sur une surface de **8 267 m²**. La parcelle ne présente aucun enjeu agricole.

Le secteur se situe dans un **quartier résidentiel** et contient d'anciens bâtiments. Si la plupart n'ont pas d'intérêt patrimonial ou architectural, il faut noter une ancienne **bâtisse importante en cœur de parcelle** qu'il conviendra de conserver. Un mur, situé en bordure de la rue de la Sarpe, revêt également un attrait patrimonial.
Le parc peu entretenu, est en état d'enfrichement, mais comprend plusieurs arbres de haute tige remarquables à sélectionner (notamment un tilleul à l'entrée).

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

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



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

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

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

■ Programmation urbaine

L'urbanisation de ce secteur est soumise à la réalisation de la station d'épuration du bourg.

L'aménagement du secteur permettra à la fois de réaliser une **opération mixte à savoir de rénovation/réhabilitation**, de **renouvellement urbain** et de **construction de logements neufs** en valorisant les caractéristiques du site.
L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.**

L'aménagement du secteur doit respecter les conditions suivantes :

- **Conserver la bâtisse ancienne** au Sud du secteur pour **la transformer en logements collectifs** par le biais d'une rénovation/réhabilitation ;



Bâtisse existante à rénover et valoriser en habitat collectif ©Campus Développement

- Démolir les constructions existantes sans intérêt patrimonial et architectural afin de créer du stationnement et des espaces d'agréments en renouvellement urbain ;
- **Privilégier les formes d'habitat individuel groupé sur le reste du secteur**, en particulier le long de la rue de la Vorie, en vue de créer un alignement bâti cohérent



Forme urbaine attendue (habitat individuel groupé) – exemple d'Orléat ©Campus Développement

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Rue de la Sarpe**
Description	Superficie	8 267 m²
	Surface aménageable	6 600 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme *(L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la construction de la station d'épuration du bourg)*
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel groupé et collectif
	Capacité indicative	10 à 12 logements
	Densité nette recherchée*	18 logements / ha
	Mixité sociale	Environ 30 % (de préférence en logement collectif)

- Autoriser les constructions individuelles pures dans la partie Nord-Ouest du secteur (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines)
- Atteindre la capacité indicative de **10 à 12 logements sur la totalité du secteur, soit 18 logements/ha**, dont 4 logements collectifs de préférence à vocation sociale dans la maison existante ;

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par :

- **La création d'une voie de desserte interne depuis la rue de la Vorie,** qui se terminera par une aire de retournement. Cette voie permettra de **desservir la maison à rénover en logements collectifs,** avec un accès facilité à l'espace de stationnement aménagé, et de **desservir les logements créés à l'arrière du secteur.**
- **Des accès individuels sur la rue de la Vorie** en recherchant la mutualisation des accès pour deux lots permettront la desserte des logements individuels groupés ou intermédiaires.
- **Aucun accès routier n'est autorisé sur la RD85. Des liaisons douces seront néanmoins à aménager afin de faciliter l'accès à la RD85,** notamment en direction de l'école publique.

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

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation** des constructions neuves le long de la rue de la Vorie devra permettre de créer un front bâti cohérent et dans l'alignement des constructions existantes.
L'implantation des constructions devra permettre de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires**.

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

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

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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

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

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



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur (ou groupé)
- Secteur dédié à la création d'habitat intermédiaire ou individuel groupé
- Secteur d'intérêt patrimonial et architectural à réhabiliter en renouvellement urbain et dédié à l'habitat collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès routier au secteur - Connexion sécurisée à la rue de la Vorie à aménager
- Accès individuels depuis la rue de la Vorie
- Voie desserte interne à créer
- Aire de retournement à créer
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches
- Liaisons douces à aménager

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **8 267 m²**

Surface aménageable* : **environ 6 200 m²**
(*Déduction faite de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **10 à 12 logements**

Densité* : **18 logt/ha soit 560 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N 1:1 500 0 50 100 m

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

8. LEZOUX

8.1. ALLEE DE LA VALEYRE

■ Contexte et enjeux

Le site est situé à **l'Est de l'allée de la Valeyre et de l'allée de Ligonne**. Le secteur est situé au **Nord du bourg de Lezoux**, à l'Ouest de la D223 qui est un axe important du territoire. Le secteur est au **Sud d'un lotissement en cours d'aménagement** et de la voirie créée pour celui-ci. Il s'étend sur une surface de 9 461 m². Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023.

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

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

Une **légère pente** de l'Est vers l'Ouest est à prendre en compte dans l'aménagement et dans la gestion des eaux pluviales. Le secteur est bordé par une **haie** dans la **partie Sud-Est** et **contient un alignement d'arbres dans la partie Ouest**.
Ainsi le secteur est concerné par deux **contraintes d'aménagement particulières** : la **pente** ainsi que la **forme complexe du secteur** qui sera à prendre en compte pour les accès et l'aménagement urbain.



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

L'**urbanisation** du secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** ainsi que la **qualité paysagère** du quartier.
A noter que le projet devra maintenir la possibilité d'intervention des services RTE sur la ligne électrique 63 kV et ses pylônes.

■ Programmation urbaine

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

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

■ Principes de déplacements

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

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

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

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Allée de la Valeyre**
Description	Superficie	9 461 m²
	Surface aménageable	7 100 m²
	Zone	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	15 à 18 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha
	Mixité sociale	Non réglementée

■ Principes de gestion des risques et nuisances

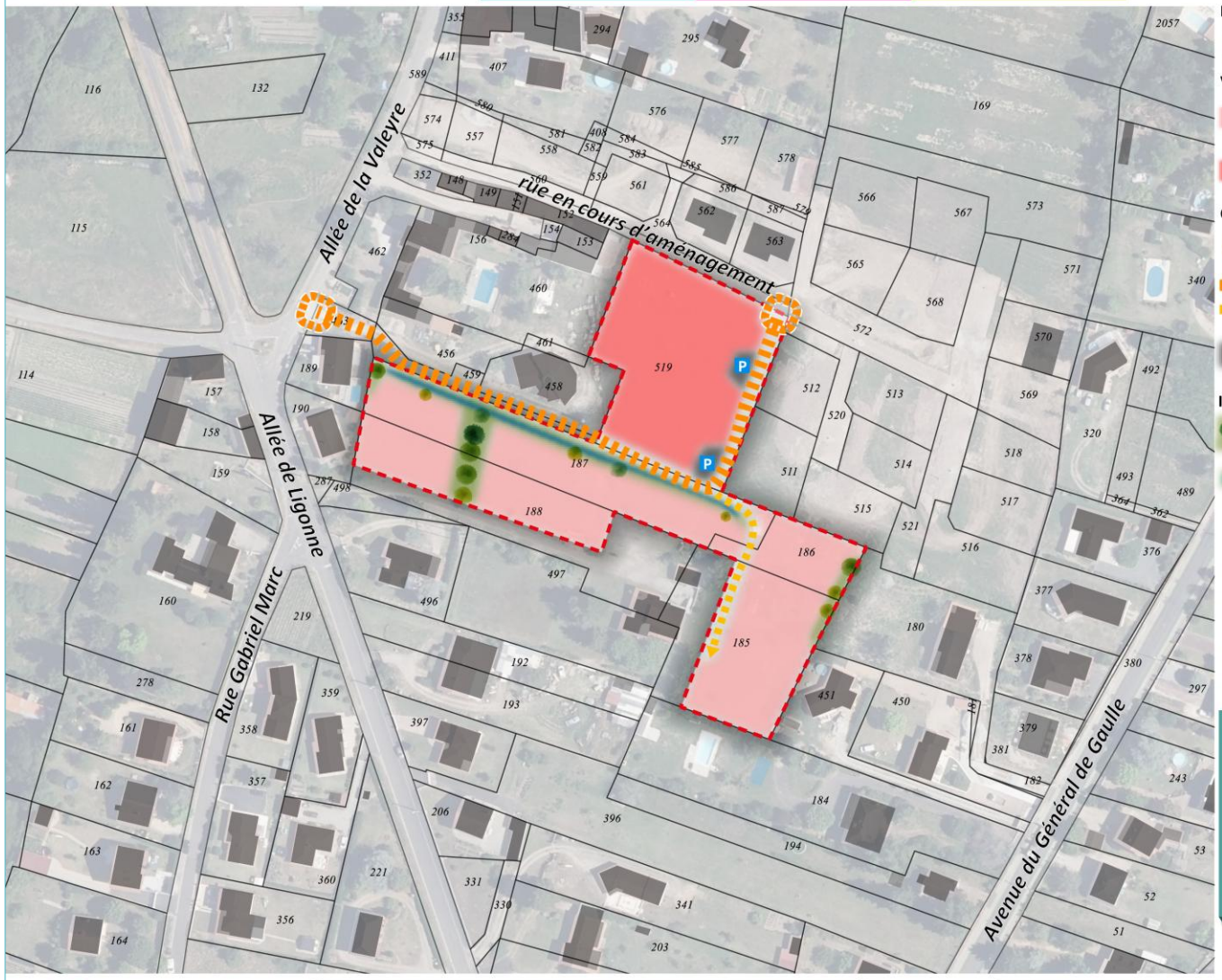
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées à la voie et au parking **au cœur du projet via l'aménagement d'une noue paysagère le long de la voie de desserte**. **Les poches de stationnement devront recevoir un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.**

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

Une ligne THT (très haute tension) gérée par Réseau de Transport Electrique (RTE) traverse le secteur OAP. RTE sera prescripteur en matière de consignes sur les travaux et sur les volumes construits.

Lezoux - OAP "Allée de la Valeyre" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexion sécurisée à l'allée de Valeyre à aménager

Voie principale de desserte à créer

Voie secondaire de desserte à créer

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

noue paysagère infiltrant les eaux pluviales de la voirie

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **9 461 m²**

Surface aménageable* : **environ 7 100 m²**
(*Déduction de 25% de la surface restante de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **15 à 18 logements**

Densité* : **25 logt/ha soit 400 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 750 0 50 100 m

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

8.2. AVENUE DE VERDUN

■ Contexte et enjeux

Le site est situé au **Nord-Est du bourg de Lezoux**, au Sud de l'avenue de Verdun, qui rejoint ensuite la D2089, axe structurant du territoire. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023 et s'étend sur une **surface** de **7 650 m².**

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

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

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

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

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



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

Programmation urbaine

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

- Privilégier les **formes d'habitat collectif** (résidences en R+2 par exemple) et permettre **l'installation de commerces/services de proximité** en pied d'immeuble ;
- Atteindre la **capacité indicative de 30 à 35 logements**, soit **environ 50 à 55 logements/ha ;**
- **Garantir environ 40 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété).

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera depuis **l'avenue de Verdun**, il permettra de desservir les espaces de stationnement prévus à l'entrée du site. L'aménagement pourra prévoir des cheminements doux qui desserviront chaque immeuble/résidence **dédiée aux habitants des logements collectifs,** et le cas échéant aux visiteurs.

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

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

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres** existants en limites du secteur, notamment en bordure Sud-Est et Ouest afin de **garantir une intimité** avec les constructions voisines. Des espaces verts et/ou récréatifs pourront être aménagés autour de/des résidences dédiées à l'habitat.

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Avenue de Verdun**
Description	Superficie	7 650 m²
	Surface aménageable	6 100 m²
	Zone	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat collectif + commerces/services en pied d'immeuble
	Capacité indicative	30 à 35 logements
	Densité nette recherchée*	50 à 55 logements / ha
	Mixité sociale	40 %

Principes de gestion des risques et nuisances

En matière d'**eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra privilégier une **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette du projet** (cf règlement écrit)**. Les espaces de stationnement devront recevoir un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.**
En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.
Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.

Lezoux - OAP "Avenue de Verdun" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur dédié à l'habitat collectif

Emplacement indicatif des constructions d'habitat collectif

espace public végétalisé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier au secteur - Connexion sécurisée à l'Avenue de Verdun à aménager

Parcs de stationnement à prévoir. Répartir et mutualiser le stationnement et éviter le stationnement le long des voies

Réseau de liaisons douces à développer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

alignement d'arbres à créer le long de l'avenue de Verdun

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **7 652 m²**

Surface aménageable* : **environ 6 100 m²**
(*Déduction de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat collectif**

Capacité théorique : **30 à 35 logements**

Densité : **50 à 55 logt/ha**

N

1:1 500 — 0 — 50 — 100 m

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

8.3. AVENUE TEILHARD DE CHARDIN

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au Nord du **croisement entre la RD 2089** (Avenue Teilhard de Chardin) et la **rue de Saint-Martin**, à l'Est du bourg de Lezoux. Il s'étend sur une **surface de 17 418 m²**, soit 1,7 ha, et n'est pas identifié au RPG 2023.

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

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

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

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

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



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

■ Programmation urbaine

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

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

– Secteur 1

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

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

– Secteur 2

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

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

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur 1 **Avenue Teilhard de Chardin**	Secteur 2 **Avenue Teilhard de Chardin**
Description	Superficie	9 309 m²	8 109 m²
	Surface aménageable	7 500 m²	6 500 m²
	Zone	1AUc	1AUc
Echéancier		Court ou moyen terme	Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé et collectif	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 32 logements	7 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	43 logements / ha	13 logements / ha
	Mixité sociale	50%	Non règlementée

■ Principes de déplacements

– Secteur 1

L'accès à ce secteur se fera par la **création de plusieurs voies de desserte**. Au Nord, **l'accès dédié au secteur d'habitat collectif s'effectuera depuis la voie desservant l'aire de camping-car**. Au centre, la **voie du lotissement des Bombènes devra être prolongée** afin de desservir les lots correspondants. Au Sud, une **voie de desserte depuis la rue de Saint-Martin devra être créée** afin de desservir l'ensemble des lots prévus. Cette voie se terminera par une **aire de retournement**.
L'aménagement devra **prévoir une poche de stationnement importante au Nord**, principalement dédiée aux habitants des logements collectifs et à l'accueil des visiteurs. L'aménagement de poches de stationnement supplémentaires, dédiées à l'accueil des visiteurs, pourra être envisagée au Sud. Une **liaison douce vers le bourg et l'aire de camping-car** devra être aménagée en **continuité de celle prévue en secteur 2**.

– Secteur 2

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte depuis la rue de la Pradelle** au Nord. Celle-ci existe déjà partiellement et **devra être prolongée** afin de desservir l'ensemble des lots. Cette voie se terminera par **une aire de retournement**. La voie provenant du secteur 1 et du lotissement des Bombènes pourra être prolongée pour traverser l'ensemble du secteur OAP et se connecter à la voie de desserte du secteur 2. L'aménagement d'une poche de stationnement supplémentaire, dédiée à l'accueil des visiteurs, pourra être envisagée au niveau de cette intersection. Une **liaison douce vers le bourg et l'aire de camping-car** devra être aménagée en **continuité de celle prévue en secteur 1**.

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

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

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

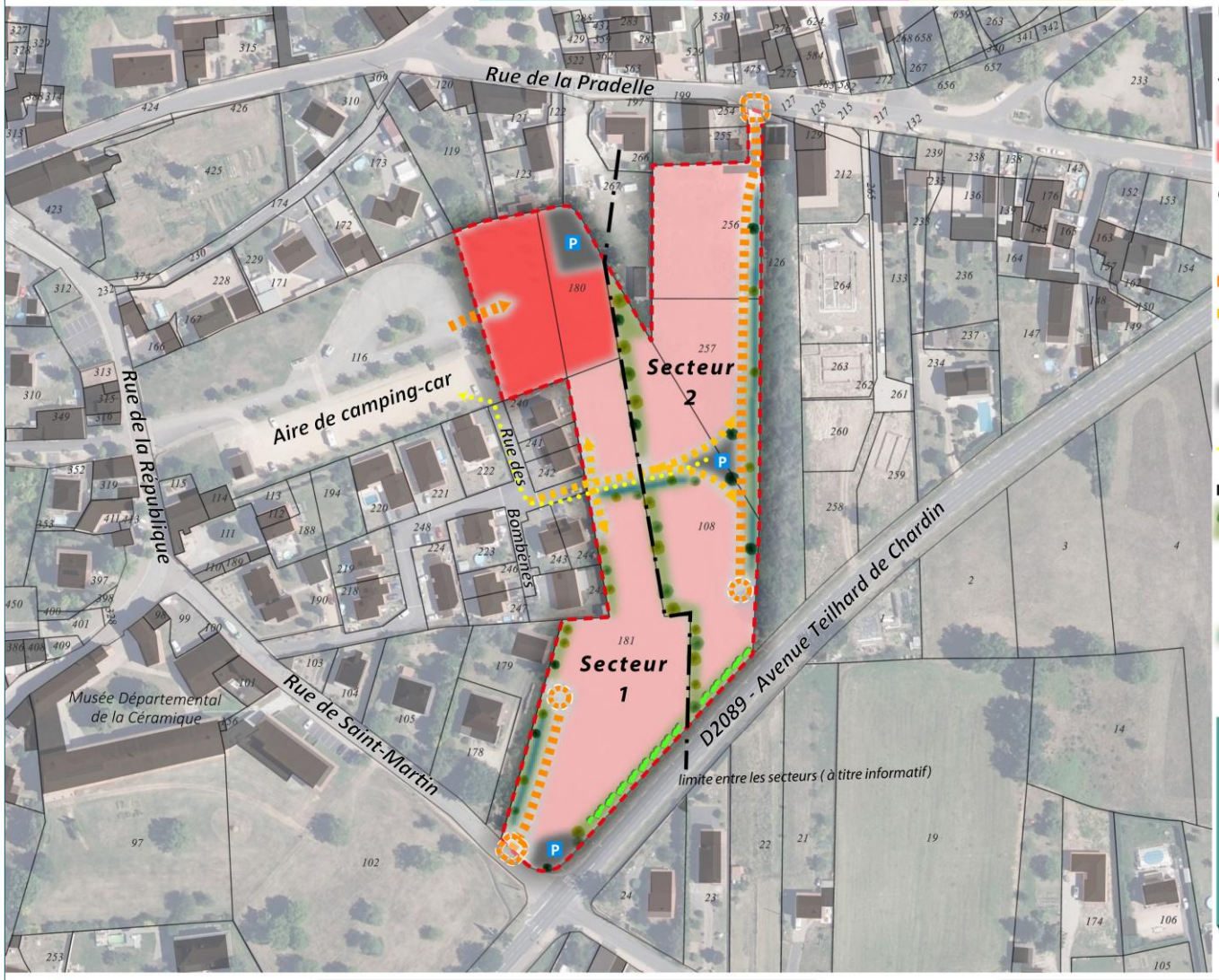
■ Principes de gestion des risques ou nuisances

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

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

En matière d'assainissement, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.
Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur, à l'exception des nuisances acoustiques qu'il conviendra de traiter (implantation, orientation et isolation des constructions), en lien avec la RD 2089.

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

Secteur privilégié pour l'habitat collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue de Saint-Martin et à la rue de la Pradelle à aménager

Voies principales de desserte à créer

Voie secondaire de desserte à créer depuis la voie existante

Aires de retournement à créer

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

Liaison douce à créer vers le lotissement et l'aire de camping-car

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Marge de recul (10m minimum)

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création de noues paysagères le long des voies et des aires de stationnement ou d'autres dispositifs dimensionnés pour l'opération (emplacement indicatif)

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **17 418 m²**

Surface aménageable* : **environ 14 000 m²**
(*Déduction de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

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

Densité* : **28 logt/ha soit 360 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:2 000

0 50 100 m

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

8.4. CHEMIN DES CHARRETIERS

■ Contexte et enjeux

Le secteur se situe à **l'Est du bourg de Lezoux**, au bord du **chemin des Charretiers**, au Sud du collège et des équipements sportifs publics. Il s'étend sur une **surface de 5 723 m²**. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023.

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

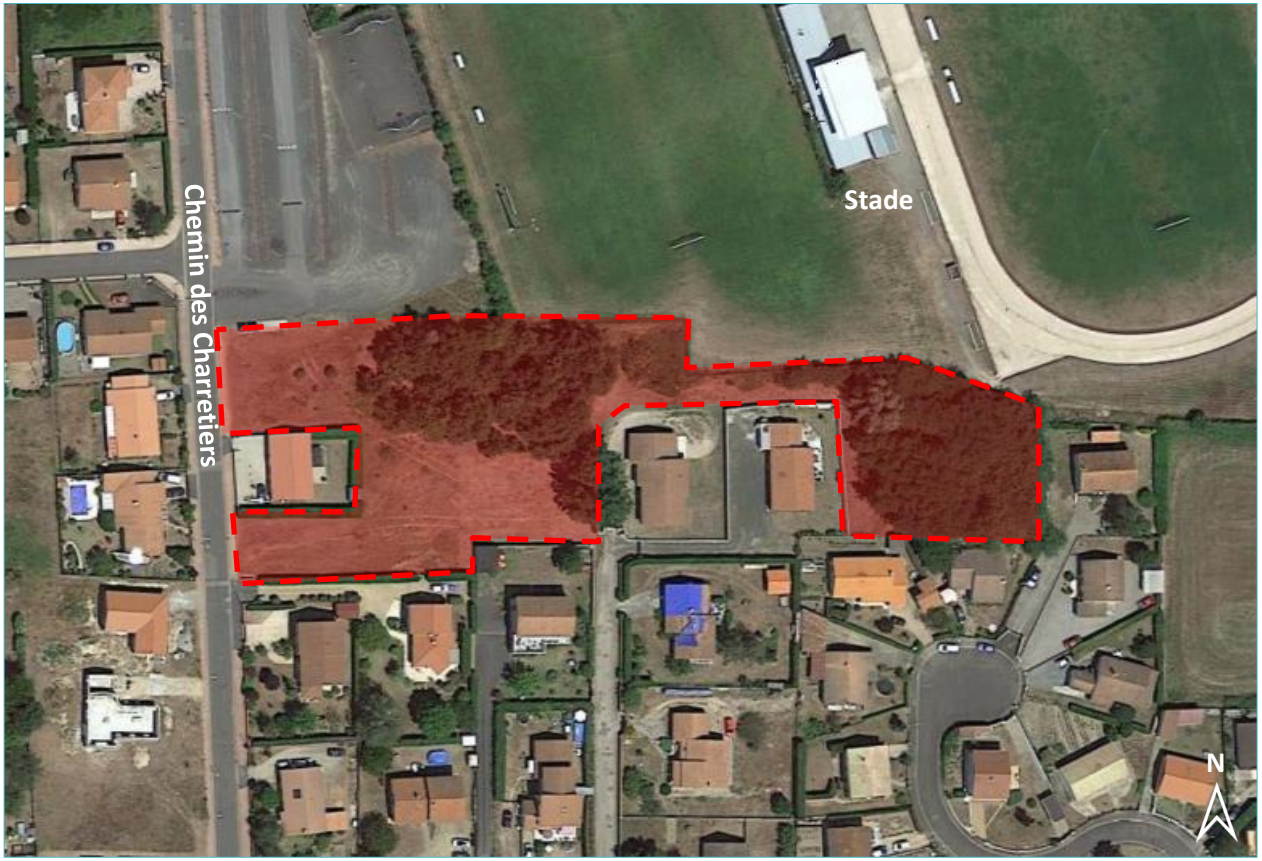
Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Ub** « *Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes* ».

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

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

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

Un projet de lotissement est en cours sur ce secteur.



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

Programmation urbaine

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

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Chemin des Charretiers**
Description	Superficie	5 723 m²
	Surface aménageable	4 580 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	10 à 11 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha
	Mixité sociale	30 %

Principes de déplacements

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

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

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

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

Principes de gestion des risques et nuisances

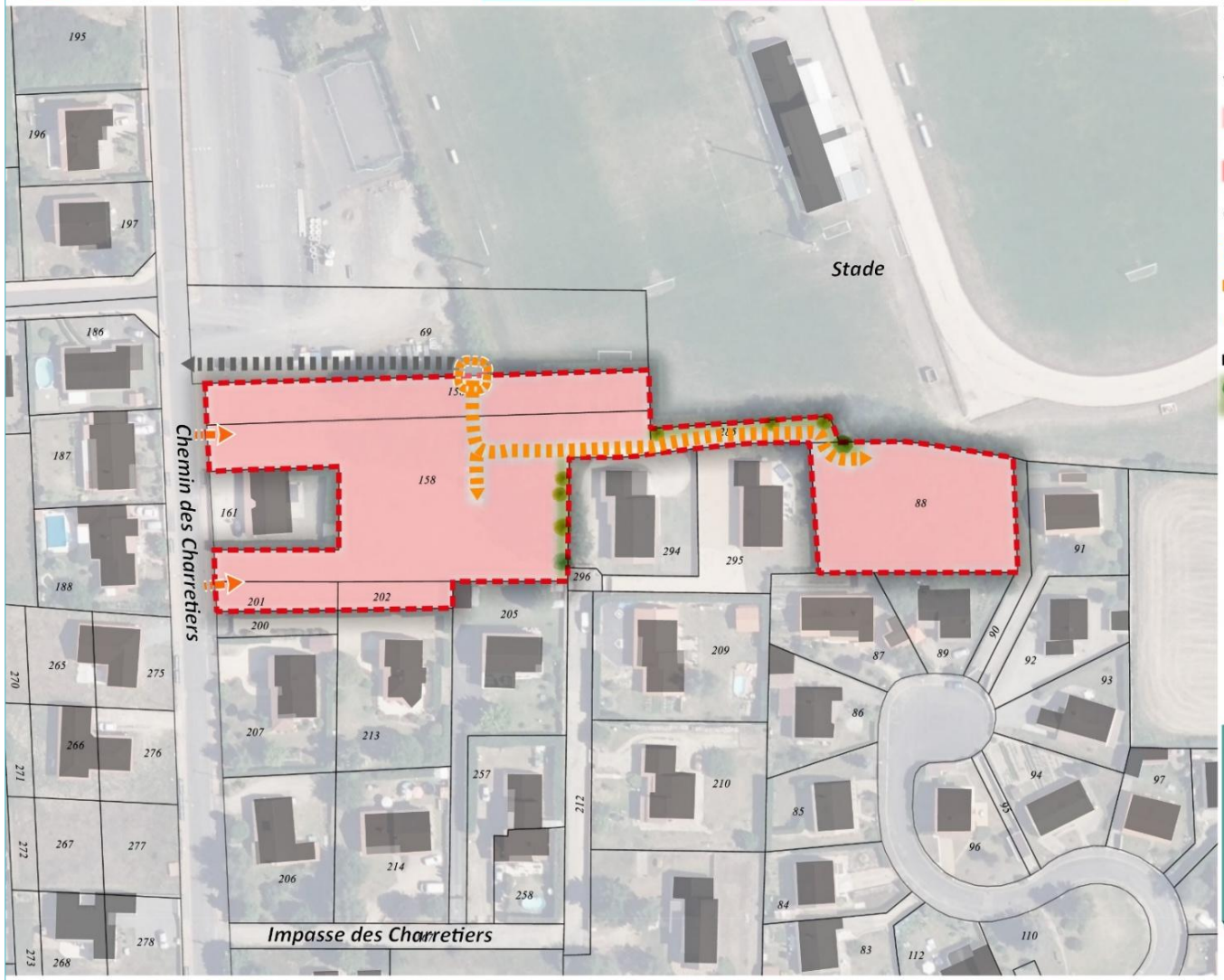
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

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

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

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

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexion sécurisée à l'allée de Valeyre à aménager

Voie principale de desserte à créer

Accès individuels depuis le chemin des charretiers à créer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **5 723 m²**

Surface aménageable* : **environ 4 580 m²**
(*Déduction de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur**

Capacité théorique : **10 à 11 logements**

Densité* : **25 logt/ha soit 400 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 250

0 50 100 m

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

8.5. CHEMIN DES COUTADES

■ Contexte et enjeux

Le site est situé au **Nord du bourg de Lezoux**, entre le **chemin de la Serve et le chemin des Coutades**. **Composé de deux secteurs**, Le site s'étend sur **une surface totale de 5 550 m².** Le **secteur 1** s'étend sur une surface de **4 094 m²** et le **secteur 2** sur une surface de **1 455 m².** Aucun secteur n'est identifié au RPG 2023, secteurs qui ne sont pas valorisés aujourd'hui.

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

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

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

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

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



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

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

■ Programmation urbaine

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

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

– Secteur 1

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

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

– Secteur 2

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

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

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

***La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…**		Secteur **Chemin des Coutades**
Description	Superficie	5 550 m²
	Surface aménageable	4 400 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 8 logements (6 en secteur 1 et 2 en secteur 2)
	Densité nette recherchée*	18 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

■ Principes de déplacements

– Secteur 1

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

– Secteur 2

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

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

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

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

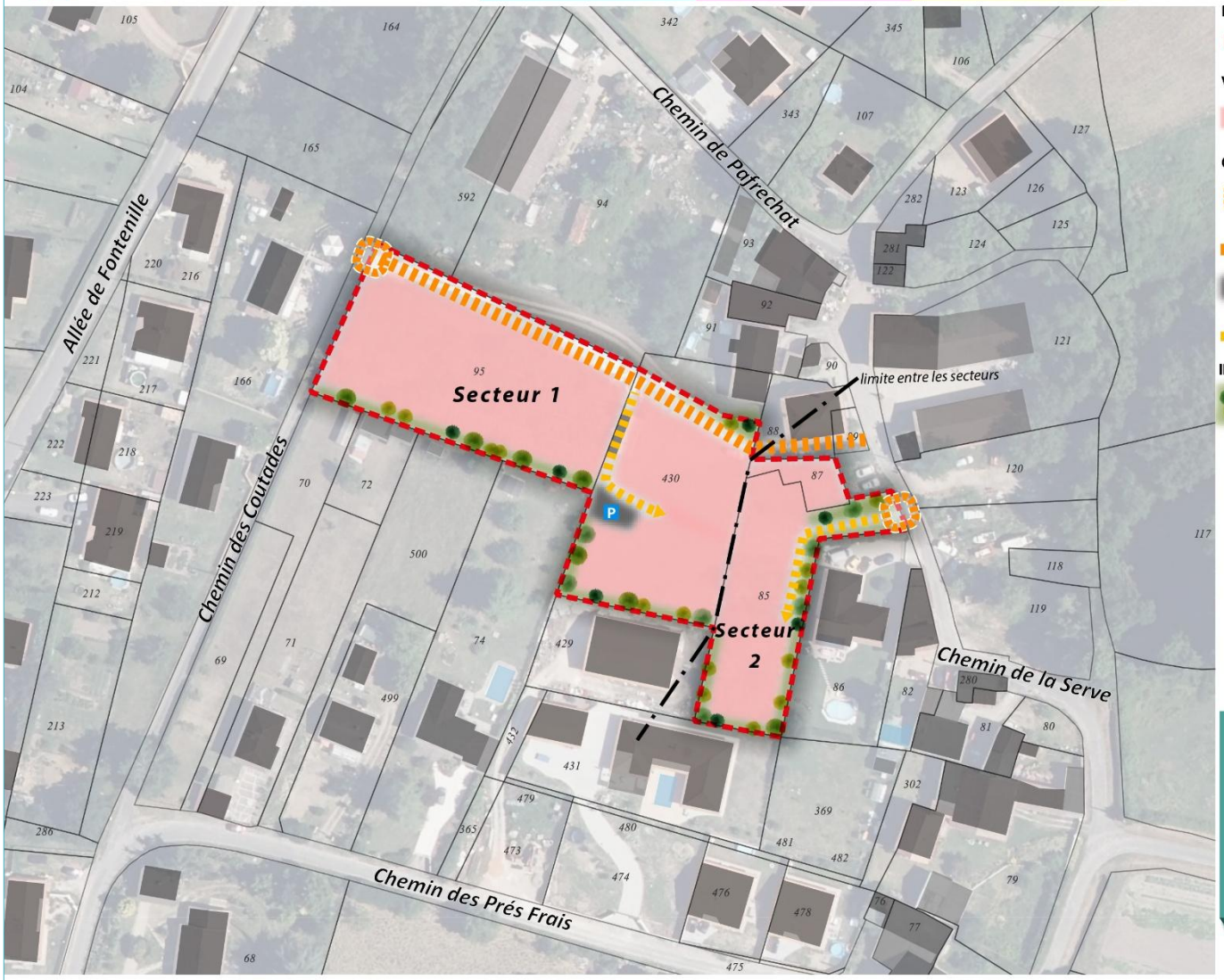
En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

- **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit)** ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées à la voie et au parking **au cœur du projet**. **Les poches de stationnement devront recevoir un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.**

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

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

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

Voie principale de desserte à créer

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

Voie secondaire de desserte à créer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer un filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes)

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **5 550 m²**

Surface aménageable* : **environ 4 400 m²**
(*Déduction de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

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

Densité* : **18 logt/ha soit 550 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N 1:1 250 0 50 100 m

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

8.6. LES CROZES

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Les Crozes*** » est situé à **l'Ouest du bourg de Lezoux**, le **long de la D2089**, un des axes structurants du territoire. Composé de **deux secteurs**, il s'étend sur une **surface totale de 18 969 m²**, dont 9 953 m² pour le secteur 1 et 9 016 m² pour le secteur 2. Les deux secteurs sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

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

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



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

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

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

Programmation urbaine

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

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Les Crozes 1**	Secteur **Les Crozes 2**
Description	Superficie	9 953 m²	9 016 m²
	Surface aménageable	7 500 m²	6 800 m²
	Zone	1AUc	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 20 logements	Environ 10 logements
	Densité nette recherchée*	27 logements / ha	15 logements / ha
	Mixité sociale	40 %	Non règlementée

– Secteur 1

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

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

– Secteur 2

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

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

■ Principes de déplacements

– Secteur 1

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

– Secteur 2

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

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

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

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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

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

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers aux secteurs- Connexions sécurisées à l'avenue Blaise Pascal à aménager

Voie principale de desserte à créer

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

Possibilité d'accès individuels sécurisés et mutualisés à aménager

Liaisons douces vers le centre-bourg à créer ou à développer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **18 969 m²**

Surface aménageable* : **environ 14 300 m²**
(*Déduction de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

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

Densité* : **22 logt/ha soit 450 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N 1:2 000 0 50 100 m

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

8.7. RUE DU CROZET

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé à **l'Est du bourg de Lezoux**, au Nord du croisement entre **la rue du Crozet et la rue de la Pradelle**. Le site s'étend sur une **surface de 6 363 m²** et n'est pas identifié au RPG 2023.

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

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

Le secteur est **globalement plat**.

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

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

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



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

■ Programmation urbaine

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

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

***La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…**		Secteur **Rue du Crozet**
Description	Superficie	6 363 m²
	Surface aménageable	5 100 m²
	Zone	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	13 à 15 logements
	Densité nette recherchée*	30 logements / ha
	Mixité sociale	40 %

■ Principes de déplacements

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

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

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

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

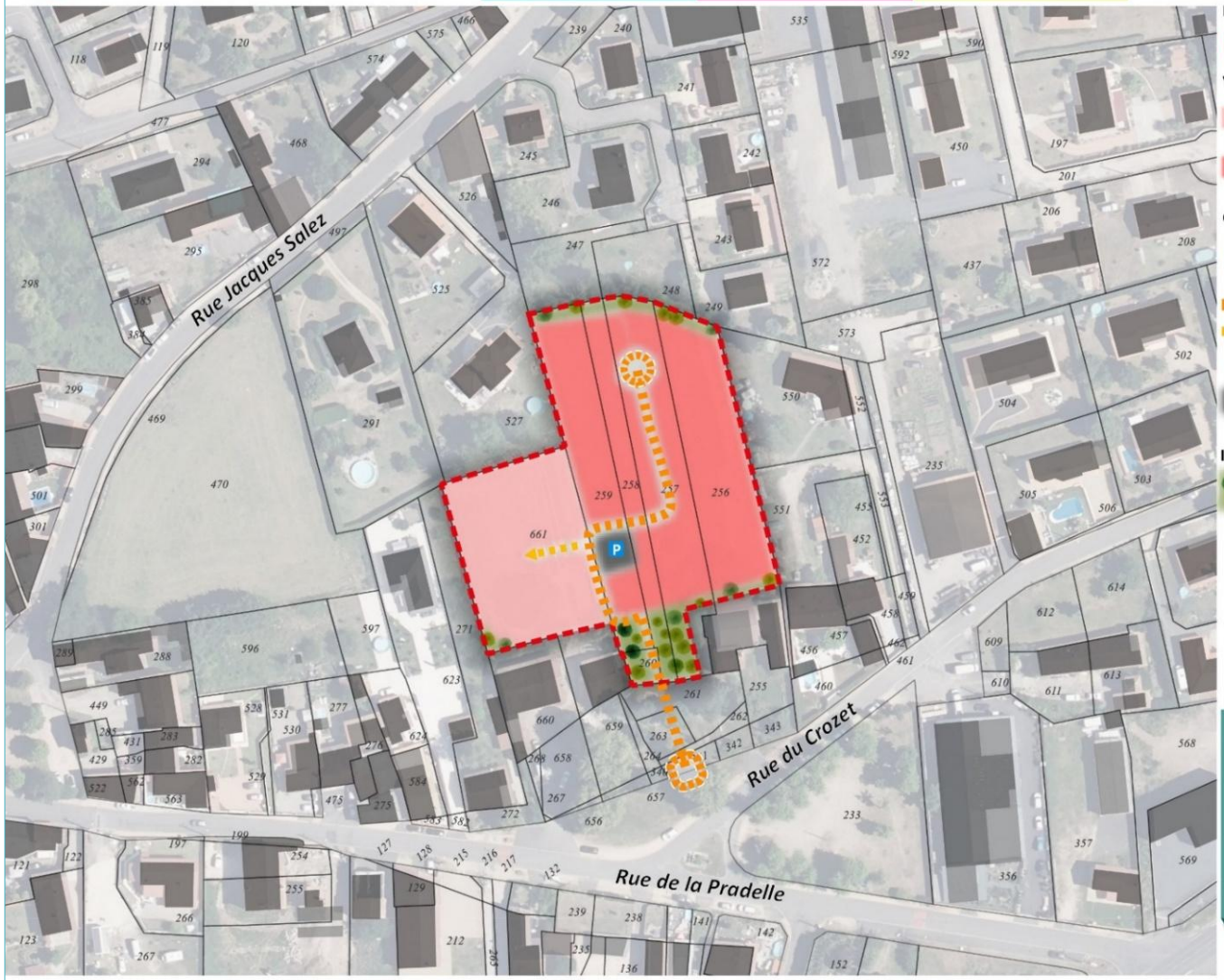
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;
- La gestion des eaux pluviales liées aux voies et au parking au cœur du projet. La poche de stationnement devra recevoir un **revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales**.

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

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

Lezoux - OAP "Rue du Crozet" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier unique au secteur - Connexion sécurisée à la rue du Crozet et jusqu'au secteur OAP à aménager

Voie principale de desserte à créer

Voie secondaire de desserte à créer

Aire de retournement à créer

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **6 363 m²**

Surface aménageable* : **environ 5 100 m²**
(*Déduction de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **13 à 15 logements**

Densité* : **30 logt/ha soit 330 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 500 0 50 100 m

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

8.8. RUE DE SAINT-MARTIN

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **Nord de la rue de Saint-Martin**, à l'Ouest de la rue du Chapitre, dans le **quartier de Saint-Martin à l'Est du bourg de Lezoux**. Il s'étend sur une **surface de 9 316 m²**. L'ensemble du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

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

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

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

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



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

■ Programmation urbaine

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

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

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

Principes de déplacements

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

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

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

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

Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Rue de Saint-Martin**
Description	Superficie	9 316 m²
	Surface aménageable	7 450 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	12 à 14 logements
	Densité nette recherchée*	19 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

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

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

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

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

Garantir un accès aux fonds de parcelles

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer un filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes)

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **9 316 m²**

Surface aménageable* : **environ 7 450 m²**
(*Déduction de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **12 à 14 logements**

Densité* : **19 logt/ha soit 530 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 750

0 50 100 m

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

8.9. RUE HENRI POURRAT

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **croisement de la rue Henri Pourrat et du chemin des Charretiers**, au niveau du **collège George Onslow** de Lezoux. Il s'étend sur une surface de **6 218 m²** et est entièrement identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

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

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

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

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



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

■ Programmation urbaine

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

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Rue Henri Pourrat**
Description	Superficie	6 218 m²
	Surface aménageable	5 000 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	11 à 13 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha
	Mixité sociale	50 %

■ Principes de déplacements

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

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

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

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

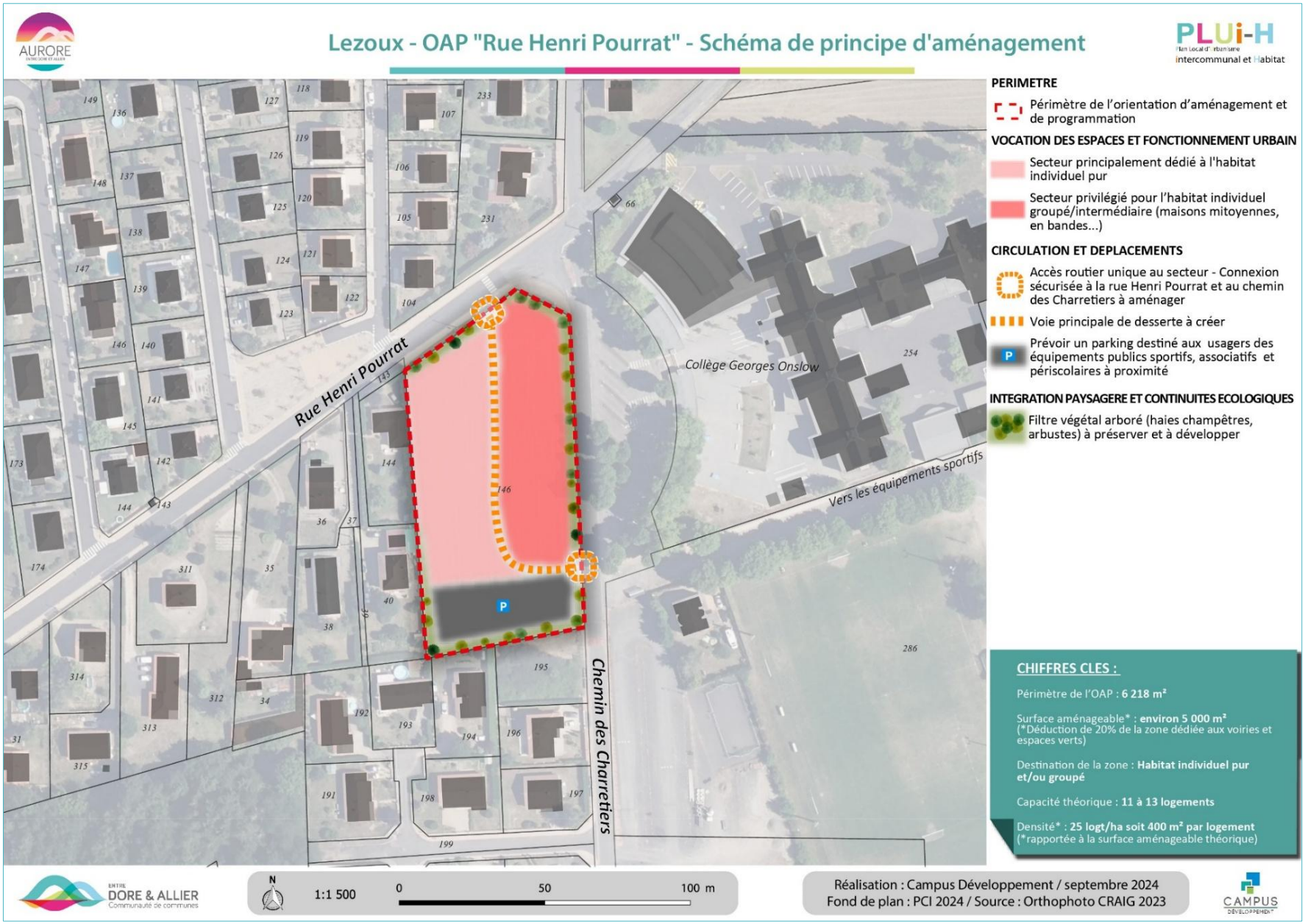
■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et au parking **au cœur du projet.** Les poches de stationnement devront recevoir un **revêtement permettant un maximum d'infiltration des eaux pluviales**.

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

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


Lezoux - OAP "Rue Henri Pourrat" - Schéma de principe d'aménagement
PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat
PERIMETRE
Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN
Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur
Secteur privilégié pour l'habitat individuel groupé/intermédiaire (maisons mitoyennes, en bandes...)
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès routier unique au secteur - Connexion sécurisée à la rue Henri Pourrat et au chemin des Charretiers à aménager
Voie principale de desserte à créer
Prévoir un parking destiné aux usagers des équipements publics sportifs, associatifs et périscolaires à proximité
INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES
Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer
Rue Henri Pourrat
Collège Georges Onslow
Vers les équipements sportifs
Chemin des Charretiers
CHIFFRES CLES :
Périmètre de l'OAP : 6 218 m²
Surface aménageable* : environ 5 000 m² (*Déduction de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)
Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé
Capacité théorique : 11 à 13 logements
Densité* : 25 logt/ha soit 400 m² par logement (*rapportée à la surface aménageable théorique)
N
1:1 500
0
50
100 m
Réalisation : Campus Développement / septembre 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023

8.10. RUE PIERRE DE COUBERTIN

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **Nord-Est du bourg** de Lezoux, entre les **rues Pierre de Coubertin et Henri Pourrat** et les **impasses de Verdun** et du lotissement **des Potiers**. Le site s'étend sur une **surface de 21 463 m²** et n'est pas identifié au RPG 2023.

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

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

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

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



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

Programmation urbaine

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

L'aménagement du secteur doit respecter les conditions suivantes :

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

Principes de déplacements

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

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

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

***La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…**		Secteur **Rue Pierre de Coubertin**
Description	Superficie	21 463 m²
	Surface aménageable	16 100 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	36 à 39 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha
	Mixité sociale	30 %

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

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

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

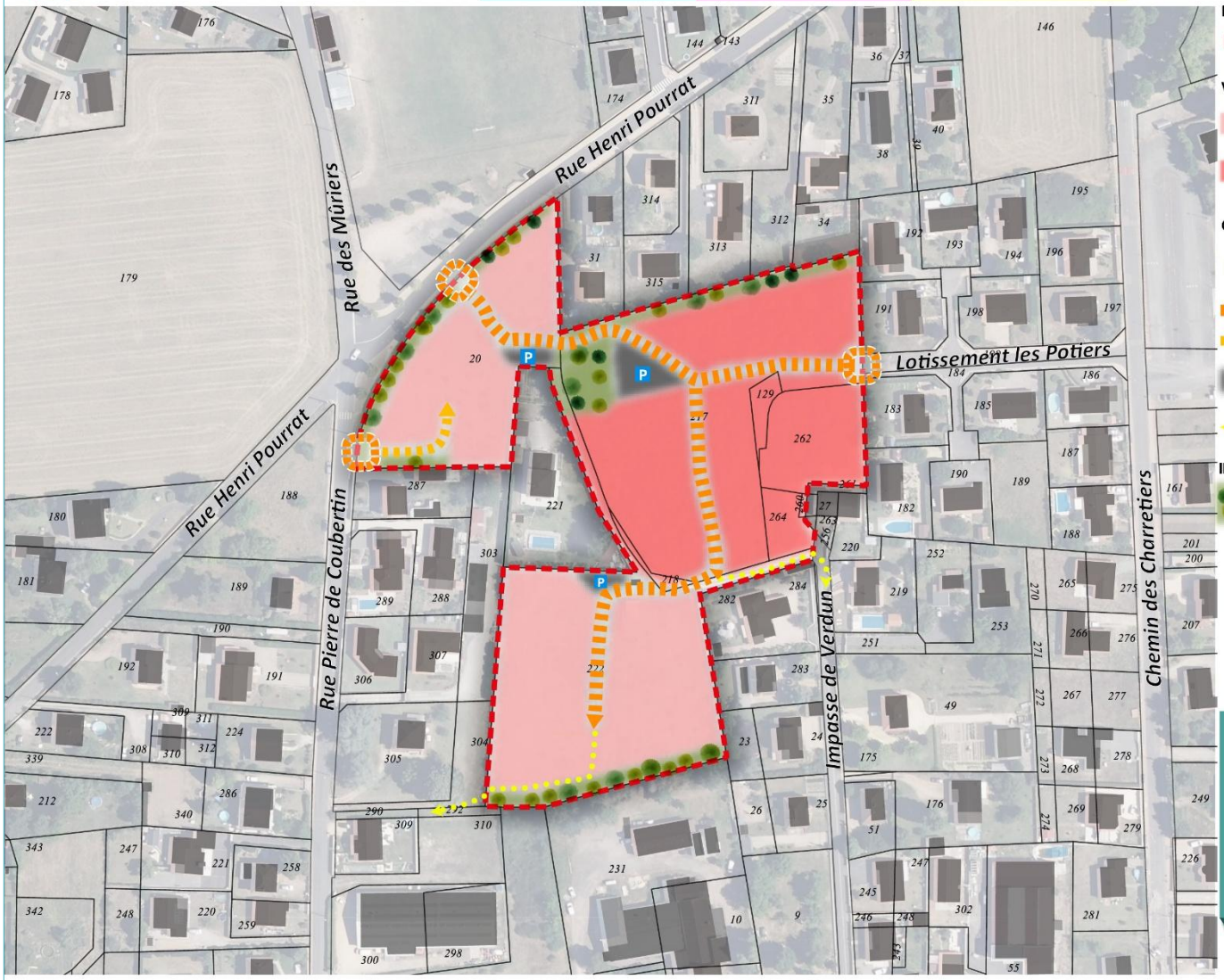
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ; les poches de stationnement devront recevoir un traitement paysager et un **revêtement permettant une infiltration des eaux pluviales sur place.**
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et au parking **au cœur du projet**.

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

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

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



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès routiers au secteur - Connexion sécurisée à la rue Pierre de Coubertin à aménager
- Voie principale de desserte à créer
- Voie secondaire de desserte à créer
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
- Liaisons douces à créer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **21 463 m²**

Surface aménageable* : **environ 16 100 m²**
(*Déduction de 25 % correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **36 à 39 logements**

Densité* : **25 logt/ha soit 400 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

1:2 000 — 0 — 50 — 100 m

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

8.11. VIGNE VIEILLE

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Vigne Vieille*** » est situé au **Nord-Est du bourg de Lezoux**, entre la rue Félix Duchasseint et l'avenue du Général de Gaulle. Il s'étend sur une **surface de 9 072 m²** et n'est pas identifié au RPG 2023.

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

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

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

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



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

■ Programmation urbaine

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

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

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

Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte** depuis la **rue Félix Duchasseint** qui se terminera par **une aire de retournement** et permettra de desservir l'ensemble des lots.
L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement**, principalement **dédiée à l'accueil des visiteurs**.

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

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

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

Principes de gestion des risques et nuisances

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

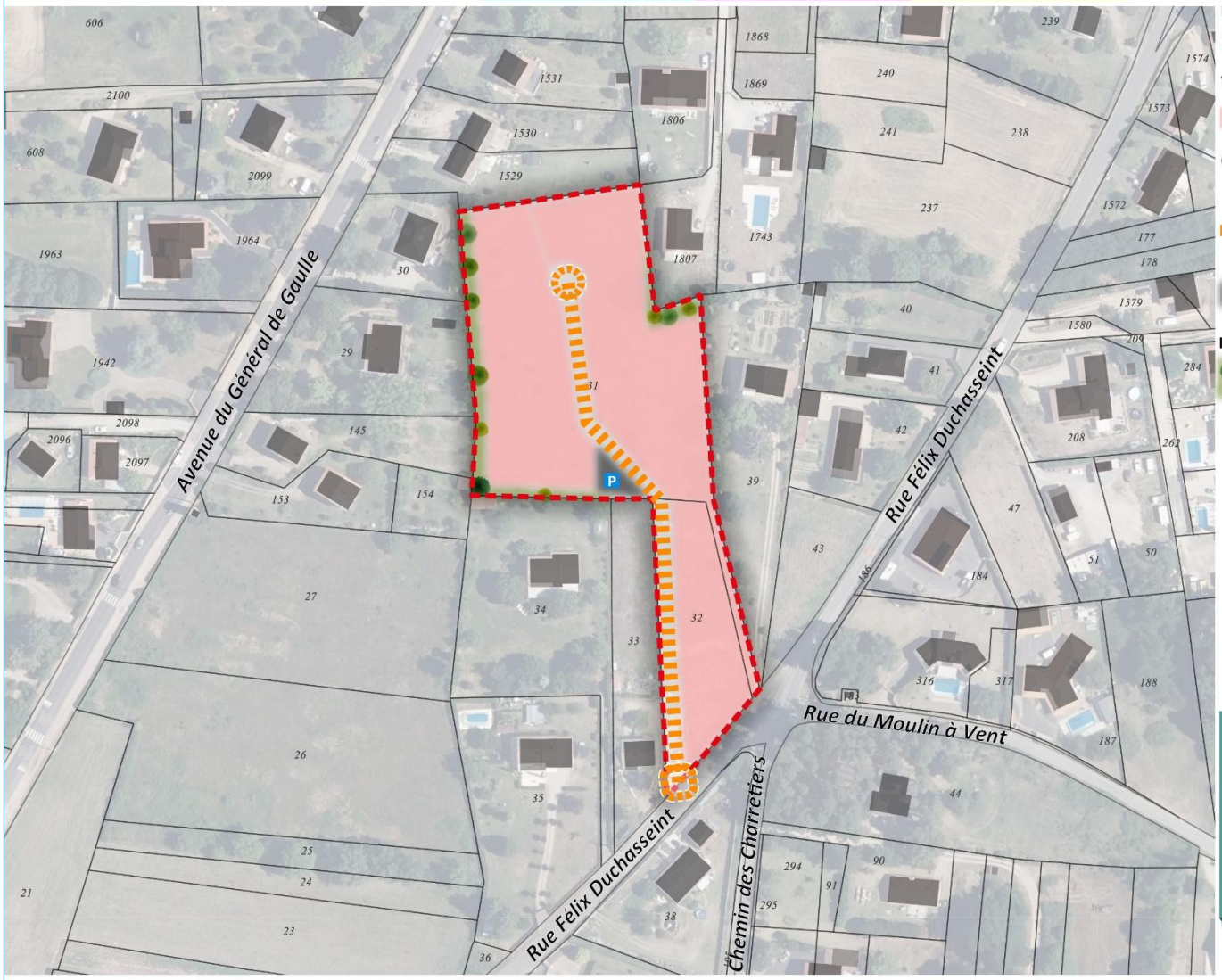
- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **gestion des eaux pluviales** liées aux voies et au parking **au cœur du projet.** La poche de stationnement devra recevoir un **revêtement permettant un maximum d'infiltration des eaux pluviales**.

***La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…**		Secteur **Vigne Vieille**
Description	Superficie	9 072 m²
	Surface aménageable	7 250 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	9 à 11 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

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

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

Lezoux - OAP "Vigne vieille" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier au secteur - Connexion sécurisée à la rue Félix Duchasseint à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **9 072 m²**

Surface aménageable* : **environ 7 250 m²**
(*Déduction de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **9 à 11 logements**

Densité* : **15 logt/ha soit 670 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 750 0 50 100 m

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

8.12. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 12 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des **secteurs urbanisables à vocation résidentielle en densification** au sein de **zones urbaines (Ub et Uc)**. Ces **12 sites** représentent une **surface totale de 4,86 ha** :

- Le secteur « ***Rue Théophile Gautier*** », d'une **superficie de 2 850 m²**, se situe au sein du bourg de Lezoux, à l'Ouest du centre, et correspond à **un secteur en densification** bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue Théophile Gautier ;
- Le secteur « ***Rue Jacques Salez*** » s'étend sur une **surface de 4 771 m²** et se situe au sein du bourg de Lezoux, à l'Ouest du centre. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue Jacques Salez ;
- Le secteur « ***Rue des Bourgauds*** » s'étend sur une **surface de 3 350 m²** et se situe au cœur du bourg de Lezoux, au sein d'un quartier à vocation mixte composé d'équipements publics (écoles…) et d'habitat individuel. Il correspond à un **secteur en densification.** Il est desservi par la rue des Bourgauds ;
- Le secteur « ***Rue de Malintrat*** », d'une superficie de **de 2 868 m²**, se situe au cœur du bourg de Lezoux, au sein d'un quartier à vocation mixte composé d'équipements publics (écoles…), de services et commerces et d'habitat individuel. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue de Malintrat ;
- Le secteur « ***Route de Lempty*** » s'étend sur une **surface de 4 396 m²** et se situe à la limite Ouest du bourg de Lezoux, en bordure du tissu urbain. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles et des parcelles agricoles. Il est desservi par la route de Lempty. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture de maïs.
- Le secteur « ***Rue du Potier Paternus*** » s'étend sur une **surface de 3 513 m²** et se situe au sein du bourg de Lezoux, à proximité du croisement entre la D2089 et la D20. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par l'avenue Teilhard de Chardin;
- Le secteur « ***Rue du Chapitre*** », d'une superficie de **de 4 959 m²**, se situe au Sud-Est du bourg de Lezoux, au sein d'un quartier à vocation résidentielle. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue du Chapitre et l'avenue du Dr Corny ;
- Le secteur « ***Rue de la Gare*** » s'étend sur une **surface de 6 118 m²** et se situe au Sud du bourg, à proximité de la gare de Lezoux et de la ZI Les Hautes. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles, des bâtiments industriels et des espaces naturels. Il est desservi par la rue de la Gare et la rue de chez Vinty ;
- Le secteur « ***Rue de Saint-Martin*** », d'une superficie de **de 3 466 m²**, se situe au Sud-Est du bourg de Lezoux, au sein d'un quartier à vocation résidentielle. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles et par la voie ferrée. Il est desservi par la rue de Saint-Martin. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que parcelle en jachère ;
- Le secteur « ***Rue de Saint-Martin 2*** » s'étend sur une **surface de 4 554 m²** et se situe au Sud-Est du bourg, au sein d'un quartier à vocation résidentielle. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par le croisement entre la rue de Saint-Martin et la rue du Chapitre. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que parcelle en jachère ;
- Le secteur « ***Avenue du Dr Corny*** » s'étend sur une **surface de 4 183 m²** et se situe au Sud-Est du bourg, au sein d'un quartier à vocation résidentielle. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par l'avenue du Dr Corny. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que parcelle en jachère ;

- Le secteur « ***Route de Billom*** », d'une superficie de **de 3 638 m²**, se situe au Sud du bourg de Lezoux, dans l'extension urbaine le long de la D229. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles et par la voie ferrée. Il est desservi par la Route de Billom.

L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (entre 18 et 25 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de ces différentes emprises foncières.
Les poches de stationnement créées devront recevoir un **revêtement permettant un maximum d'infiltration des eaux pluviales.**

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Rue Théophile Gautier**	Secteur **Rue Jacques Salez**	Secteur **Rue des Bourgauds**	Secteur **Rue de Malintrat**	Secteur **Route de Lempty**	Secteur **Rue du Potier Paternus**
Description	Superficie	2 850 m²	4 771 m²	3 350 m²	2 868 m²	4 396 m²	3 513 m²
	Surface aménageable	2 300 m²	3 750 m²	2 700 m²	2 300 m²	3 500 m²	2 800 m²
	Zone	Ub	Ub	Ub	Ub	Ub	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme					
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 6 logements	8 à 10 logements	6 à 8 logements	4 à 6 logements	5 à 6 logements	Environ 6 logements
	Densité nette recherchée*	25 logements / ha	25 logements / ha	25 logements / ha	25 logements / ha	18 logements / ha	22 logements / ha

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Rue du Chapitre**	Secteur **Rue de la Gare**	Secteur **Rue de Saint-Martin**	Secteur **Rue de Saint-Martin 2**	Secteur **Avenue du Dr Corny**	**Secteur Route de Billom**
Description	Superficie	4 959 m²	6 118 m²	3 466 m²	4 554 m²	4 183 m²	3 638 m²
	Surface aménageable	4 000 m²	4 900 m²	2 700 m²	3 400 m²	3 350 m²	2 900 m²
	Zone	Uc	Ub	Uc	Uc	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme					
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✗	✓	✓	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	7 à 8 logements	8 à 10 logements	5 à 6 logements	7 à 8 logements	6 à 7 logements	6 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha	20 logements / ha	22 logements / ha	23 logements / ha	21 logements / ha	25 logements / ha

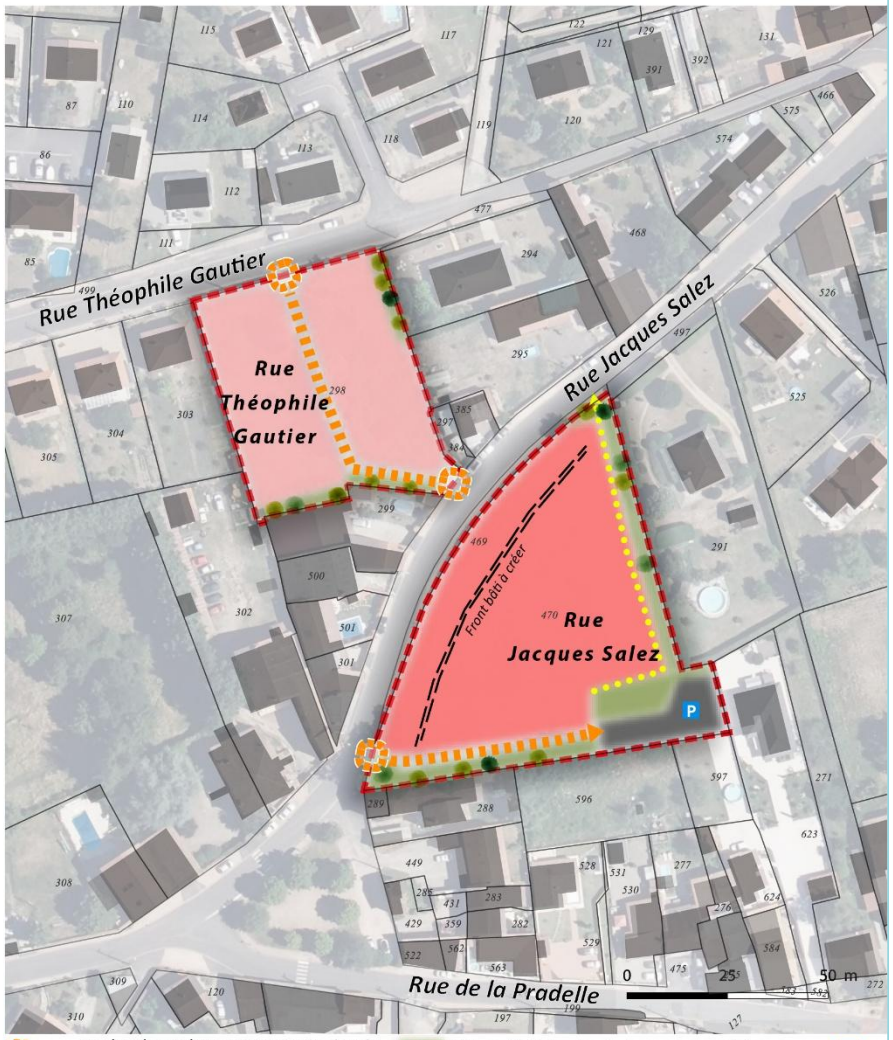
Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue Théophile Gautier et Rue Jacques Salez"

Localisation



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

Principes d'aménagement



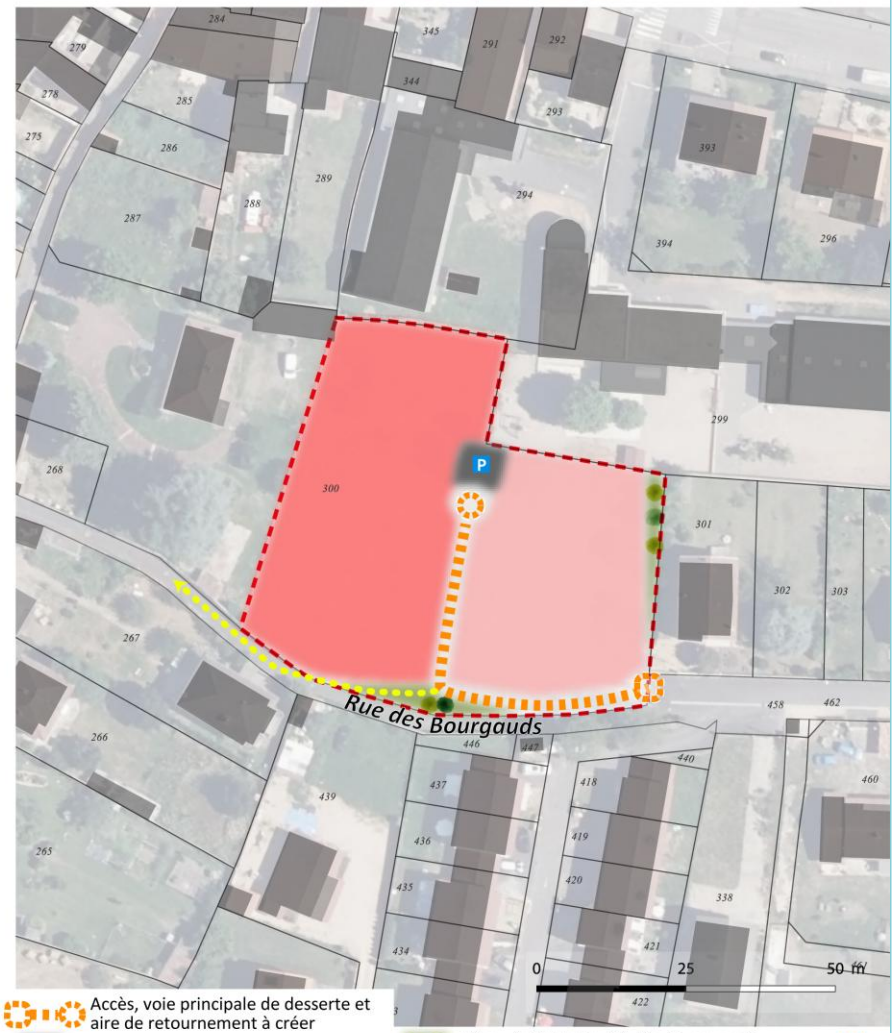
Accès sécurisés et voies principales de desserte à créer
Liaison douce à créer
Filtre végétal arboré et espaces verts à développer et à préserver
Secteur dédié à l'habitat groupé (mitoyen...)

Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue des Bourgauds"

Localisation



Principes d'aménagement



Accès, voie principale de desserte et aire de retournement à créer
Poche de stationnement à créer
Liaison douce vers le bourg à créer
Filtre végétal arboré à développer et à préserver
Secteur dédié à l'habitat groupé (mitoyen...)

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

Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue de Malintrat"

PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

Localisation



Principes d'aménagement



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

N

Voie principale de desserte à créer
Accès sécurisé au secteur à aménager
Poche de stationnement à créer
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Route de Lempty"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Accès individuels mutualisés à aménager

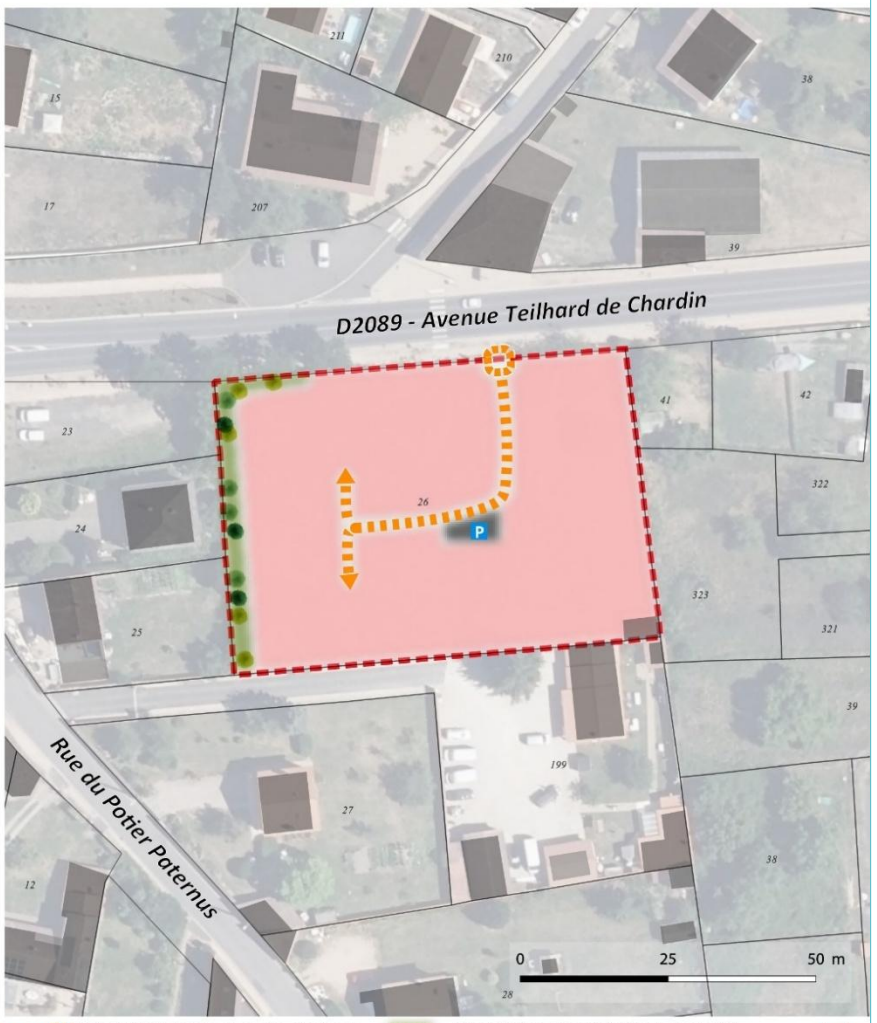
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue du Potier Paternus"

Localisation



Principes d'aménagement



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

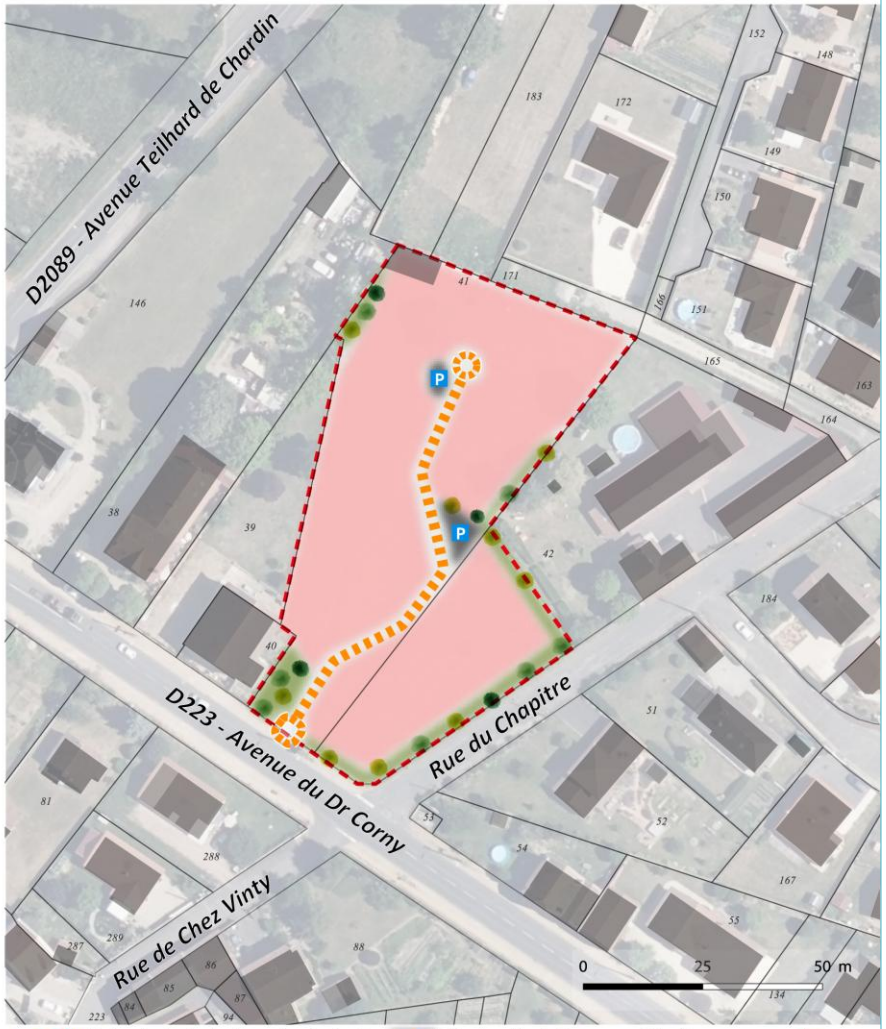
- Voie principale de desserte et aire de retournement à créer
- Accès sécurisé au secteur à aménager
- Filtre végétal arboré à développer et à préserver
- P Parking mutualisé à créer

Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue du Chapitre"

Localisation



Principes d'aménagement



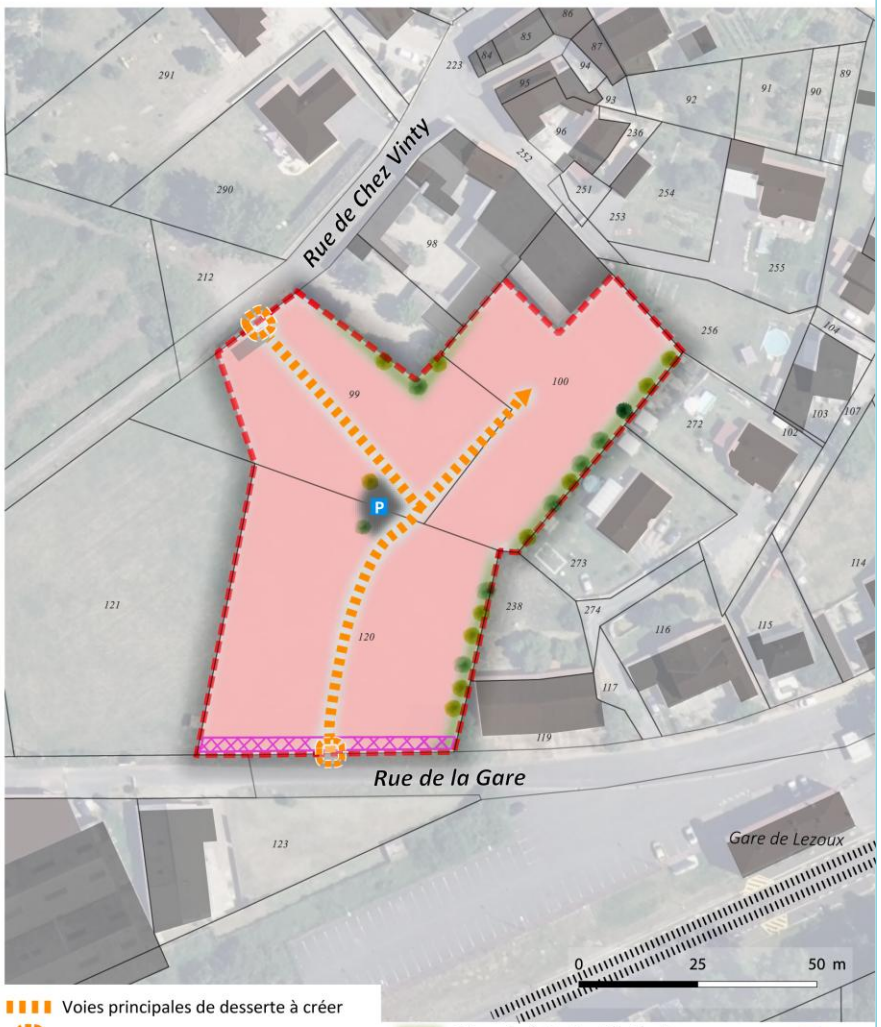
Réalisation : Campus Développement / septembre 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023

Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue de la Gare"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Rue de Saint-Martin"

Localisation



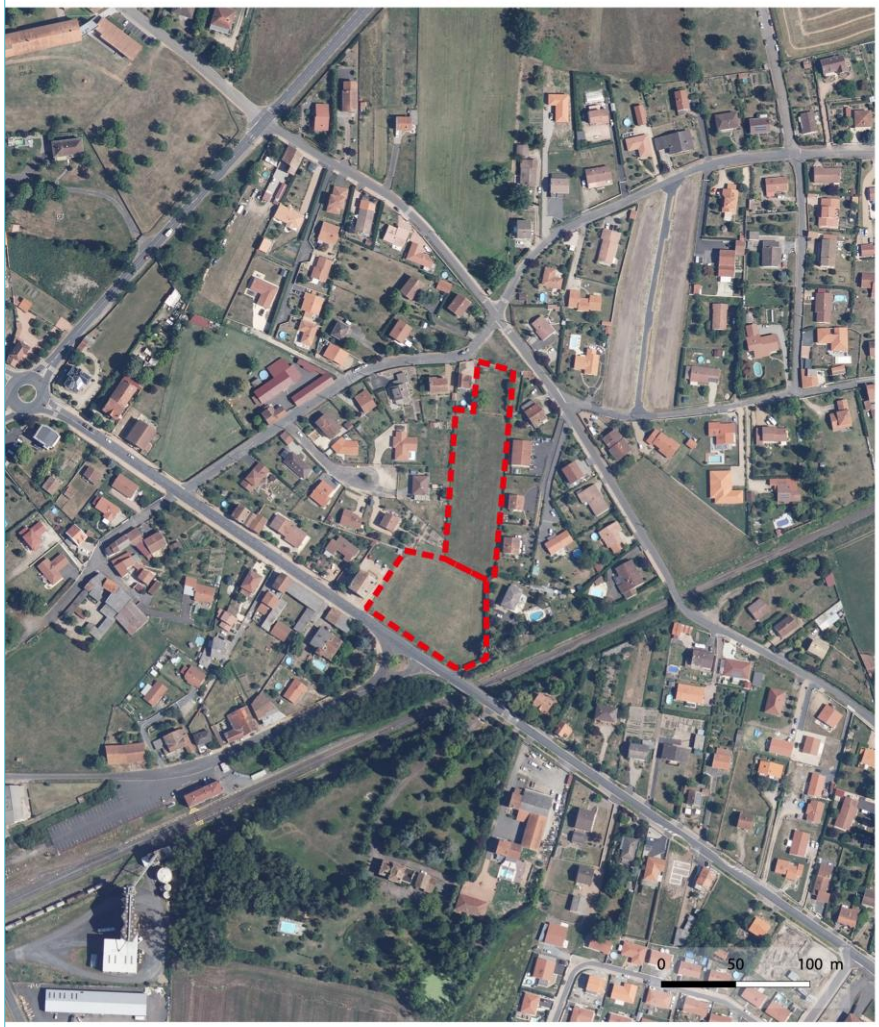
Principes d'aménagement



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

Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Avenue du Dr Corny et Rue de Saint-Martin 2"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Accès, voies principales de desserte et aires de retournement à créer
Poches de stationnement à créer
Filtre végétal arboré à développer et à préserver
Secteur dédié à l'habitat groupé (mitoyen...)

Lezoux - OAP multi-sites : secteur "Route de Billom"

PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

Localisation



Principes d'aménagement



ENTRE DORE & ALLIER Communauté de communes

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

N

Accès, voie principale de desserte et aire de retournement à créer
Poche de stationnement à créer
Filtre végétal arboré à développer et à préserver
Liaison douce à créer

CAMPUS DÉVELOPPEMENT

8.13. COMPLEXE SPORTIF DE TENNIS

■ Contexte et enjeux

Le secteur se situe au **Nord de l'A89 et le long de la RD 223** (route de Maringues) **sur la commune de Lezoux**. Il correspond au complexe sportif de tennis et à son extension.

Le secteur s'étend sur une **surface de 1,29 ha**. Actuellement, il accueille **des terrains de tennis indoor et outdoor** avec quelques places de stationnement le long du bâtiment et un ancien délaissé routier enherbé avec quelques arbres sur la partie Est du secteur. Ce délaissé routier, d'environ 7 200 m², est destinée à l'extension du complexe sportif, avec l'aménagement de terrains de tennis indoor plus modernes et de terrains de padel.

Le secteur est **bordé** par des axes routiers au Sud et à l'Est, des boisements à l'Ouest, et au Nord-Ouest par une maison isolée. Il est **desservi par la RD 223** (Route de Maringues) et se situe au croisement de la RD 332 (route d'Ornon).

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en zone Ne** « *Secteur de la zone naturelle à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (STECAL) ».*

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



Prise de vue aérienne du secteur "Complexe sportif" - ©Campus Développement

■ Programmation urbaine

Le projet d'aménagement prévoit **l'extension du complexe sportif de tennis, équipement d'intérêt collectif,** avec notamment l'aménagement de terrains de tennis indoor et de terrains de padel. Ces derniers équipements doivent s'implanter à l'Est du site le long de la route de Maringues.

L'aménagement de ce secteur devra être réalisé en respectant le phasage. La seconde phase ne pourra être engagée qu'après l'achèvement de la première phase d'aménagement.

		Secteur **Complexe sportif de tennis**
Description	Superficie	1,29 ha
	Surface aménageable *(Déduction faite du site déjà aménagé)*	7 282m²
	Zone	Ne
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓ (par phase)
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Equipements d'intérêt collectif (équipements sportifs) *Cf. règlement écrit de la zone Ne*

■ Principes de déplacements

L'accès au complexe s'effectuera depuis la route de Maringues (RD 223) via les accès existants.
Les voies internes existantes seront, en grande partie, conservées et adaptées aux besoins des futurs aménagements et aux besoins en termes de sécurité (accès pompiers).

L'aménagement du secteur devra intégrer **des espaces de stationnement aménagés** et adaptés aux besoins des usagers des équipements sportifs. **La création d'une liaison piétonne** permettra d'assurer la connexion entre les deux espaces de stationnement prévus.

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

L'aménagement des équipements publics devra prendre en compte les caractéristiques paysagères et environnementales du secteur.
En bordure Est du site, le long de la route de Maringues (RD 223), **une marge de recul végétalisée et inconstructible de 7 mètres devra être préservée.** En cas de modification des limites des voies ou emprises publiques, cette marge de recul pourra être ramenée à 5 mètres. Cette bande fera l'objet d'un traitement paysager avec la plantation d'une haie arborée. Au nord du secteur, un espace vert devra être aménagé (plantation d'arbres) afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations sportives et d'assurer une transition « douce » avec les espaces naturels.
L'alignement d'arbres situé à l'Ouest du secteur, le long de la forêt, devra être conservé, de même que la haie implantée au Sud des terrains de tennis existants.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra créer **un bassin de rétention pour la collecte** des eaux pluviales. Les espaces libres seront végétalisés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
En matière de **gestion des eaux usées**, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, **le site devra être équipé d'une micro-station autonome** conforme aux normes en vigueur.

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

PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

OAP - Complexe sportif de tennis - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur déjà aménagé et équipé
- Secteur dédié à l'implantation d'équipements sportifs
- Equipements sportifs indoor (localisation à titre indicatif)
- Equipements sportifs outdoor
- Phasage du projet

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voies de desserte interne à consolider
- Entrée sur le site existante
- Accès vers les parkings
- Parking à créer et/ou à aménager
- Liaison piétonne

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Espace vert à aménager
- Marge de recul végétalisée avec plantation d'une haie d'arbustes
- Filtre végétal à préserver

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

- Bassin de rétention enterré destiné au traitement des eaux pluviales
- Micro station d'assainissement autonome

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **12 937 m²**

Surface aménageable* : 7 282m² (déducion du secteur déjà aménagé)

Destination de la zone : **Equipements d'intéret collectif (équipements sportifs)**

0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / Mai 2026
Fond de plan : cadastre 2026 - Google satellite

9. MOISSAT

9.1. ROUTE DE BILLOM

■ Contexte et enjeux

Le secteur OAP « *route de Billom* » est situé au **Sud-Est de Moissat-Haut, au sein d'un interstice entre la zone artisanale et un quartier résidentiel**. Il s'étend sur une surface de **14 253 m²,** il n'est pas identifié au RPG 2023. Sur un plan foncier, l'emprise foncière dédiée au projet est constituée de parcelles propriétés de la Commune.

Situé en limite d'un **quartier urbain peu dense**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** au Nord et à l'Ouest, des **parcelles agricoles** à l'Est et par **les locaux techniques de la commune notamment au Sud**. Le secteur est desservi par la Route de Billom (RD 229), axe traversant. Cet axe a fait l'objet récemment d'une requalification de la voirie et des accotements, et un équipement complet en réseaux performants.

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

Le secteur est globalement **plat**, même si une légère pente sur quelques mètres depuis la route de Billom est à noter, et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

Le secteur est **bordé partiellement par des haies arborées** au Nord, à l'Ouest et au Sud du secteur.



Prise de vue aérienne du secteur "Route de Billom" - ©Campus Développement

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation** des **corridors écologiques** et de la **qualité paysagère du quartier.**
Un projet de lotissement est en cours sur ce secteur.

■ Programmation urbaine

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

Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel groupé** au centre et au Sud du secteur et les formes d'habitat individuel pur sur le reste du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 16 à 19 logements**, soit **17 logements/ha** ; les constructions s'élèveront en R+1+combles au maximum.
- **Garantir environ 20 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété), de préférence au sein de la partie dédiée à l'habitat groupé.

■ Principes de déplacements

L'accès se fera par la **création d'une voie de desserte** avec un **accès unique depuis la D229** (Route de Billom). Cette voie de desserte desservira l'ensemble des lots ; elle pourra être partagée par les circulations automobiles et les modes doux.

L'aménagement du secteur devra également prévoir des **poches de stationnement**, principalement dédiées à l'accueil des visiteurs. Au Nord du secteur, une **liaison douce vers le centre-bourg**, ses commerces/services et ses équipements publics pourra être aménagé.

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Route de Billom**
Description	Superficie	14 253 m²
	Surface aménageable	10 700 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	16 à 19 logements
	Densité nette recherchée*	17 logements / ha
	Mixité sociale	20 %

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

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais il conviendra de rechercher une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

Les constructions s'intègreront dans le site par la **création de filtres végétaux** (haies champêtres, plantations arbustives…) notamment à l'interface avec les voies et les constructions environnantes.
Les espaces de stationnement devront faire également d'objet d'un traitement paysager afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement du secteur devra également veiller à **traiter les interfaces entre les espaces urbanisés et l'espace agricole par la création d'une frange paysagère**, d'une largeur de 5 mètres environ, tout le long de la limite Est du secteur :

- Créer un espace de transition végétalisé laissant passer le regard et ne jouant pas un rôle d'écran visuel qui bloque les vues sur l'extérieur du site ;
- Assurer des porosités visuelles au sein du secteur résidentiel en direction de la plaine agricole.

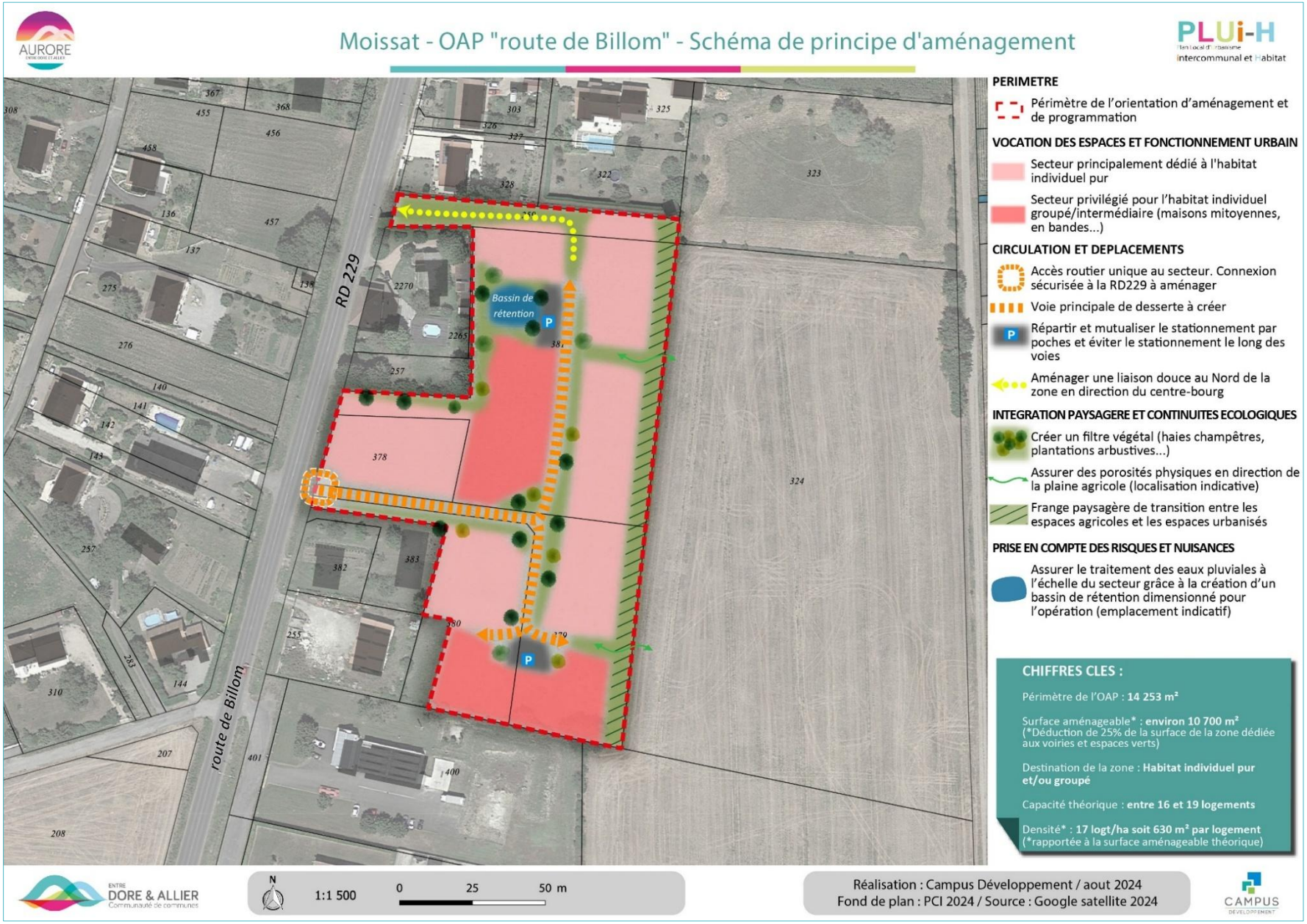
■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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

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


Moissat - OAP "route de Billom" - Schéma de principe d'aménagement
PLUi-H
PERIMETRE
Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN
Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur
Secteur privilégié pour l'habitat individuel groupé/intermédiaire (maisons mitoyennes, en bandes...)
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès routier unique au secteur. Connexion sécurisée à la RD229 à aménager
Voie principale de desserte à créer
Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies
Aménager une liaison douce au Nord de la zone en direction du centre-bourg
INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES
Créer un filtre végétal (haies champêtres, plantations arbustives...)
Assurer des porosités physiques en direction de la plaine agricole (localisation indicative)
Frange paysagère de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés
PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES
Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'un bassin de rétention dimensionné pour l'opération (emplacement indicatif)
CHIFFRES CLES :
Périmètre de l'OAP : 14 253 m²
Surface aménageable* : environ 10 700 m²
(*Déduction de 25% de la surface de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)
Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé
Capacité théorique : entre 16 et 19 logements
Densité* : 17 logt/ha soit 630 m² par logement
(*rapportée à la surface aménageable théorique)
RD 229
route de Billom
Bassin de rétention
1:1 500
0
25
50 m
Réalisation : Campus Développement / aout 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024

9.2. RUE DU MOUSTIER

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **cœur du tissu urbain de Moissat-Bas**, au **Nord de la rue du Moustier**, à l'Est de la route de Lezoux. Il s'étend sur une **surface de 5 516 m²** et n'est pas identifié au RPG 2023.

Situé à l'Ouest d'un **quartier urbain dense**, ce site en densification est **bordé par des maisons individuelles** anciennes et récentes. Il est desservi directement par la **rue du Moustier** et indirectement par la **D229** (Route de Lezoux), via des parcelles communales.

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

Le secteur est globalement **plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.
Il est **bordé** partiellement par des **haies arborées et des arbres** au Nord et au Nord-Est.

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



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

■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur pourra être effectué **par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.** Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel groupé** sur la partie Ouest du secteur, et de **l'habitat individuel pur à l'Est** du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 5 à 8 logements**, soit **17 logements/ha**.

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Rue du Moustier**
Description	Superficie	5 516 m²
	Surface aménageable	4 500 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou groupé
	Capacité indicative	5 à 8 logements
	Densité nette recherchée*	17 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

■ Principes de déplacements

Pour la parcelle à l'Est du secteur, l'accès se fera par **la création d'une voie de desserte interne** depuis la rue du Moustier.
Pour la parcelle à l'Ouest du secteur, deux accès individuels pourront également être aménagés : un depuis **la rue du Moustier** et un autre **depuis la D229** à l'angle Nord-Ouest du site.

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

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

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment le cordon végétal sur la frange Est du secteur qui jouxte le bourg ancien de Moissat-Bas afin de garantir **l'insertion paysagère du projet**.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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

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

Moissat - OAP "rue du Moustier" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'implantation d'habitat individuel pur ou groupé

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier sécurisé à aménager depuis la rue du Moustier

Voie de desserte interne à créer

Possibilité de créer un accès individuel depuis la RD229 et un depuis la rue du Moustier

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange arborée à préserver

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **5 516 m²**

Surface aménageable* : **environ 4 500 m²**
(*Déduction de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur et groupé**

Capacité théorique : **5 à 8 logements**

Densité* : **17 logt/ha soit 630 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N 1:1 250 0 50 100 m

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

10. ORLEAT

10.1. LE BOURG

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Le bourg*** » est situé en **limite Est du bourg d'Orléat**. Il se situe en **continuité de l'urbanisation** par rapport aux constructions récentes implantées Rue des Gardénias, Impasse des Glycines et Allée du Presbytère. Plus précisément, le secteur se localise entre le centre-bourg (mairie, commerces…) et **le pôle scolaire** située le long de la RD85.

L'OAP s'étend sur une surface totale de **26 576 m².** Elle comprend deux phases :

- **Une phase 1 qui s'étend sur une surface de 8 939 m²**. Ce secteur a d'ores et déjà fait l'objet d'un permis d'aménager. Il est desservi par la **Rue des Gardénias** à l'Ouest.
- Une **phase 2** qui s'étend sur une surface de **17 637 m²**. Ce secteur pourra être desservi par la **RD85 – Route de Lezoux** au Nord. La parcelle concernée est repérée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée, elle est utilisée principalement pour produire du fourrage.



Prise de vue aérienne du secteur "Le Bourg" - ©Campus Développement

Au sein du règlement graphique, la **phase 1** est **classée en Uc** « *Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ». La **phase 2** est **classée en 1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ».

Sur un plan environnemental, **le secteur est concerné par la présence d'une zone humide sur toute la partie Est du site** ; la préservation de cette dernière constitue un enjeu majeur à l'échelle du site. Une **légère pente du Nord vers le Sud** est à noter et **devra être prise en compte dans l'aménagement du secteur**, notamment dans la gestion des eaux pluviales.

■ Programmation urbaine

L'urbanisation de ces secteurs est soumise à un **phasage**. La **phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si 70 % des lots de la phase 1 ont été commercialisés et si les travaux de requalification de la station d'épuration ont été engagés**.

L'aménagement des deux phases pourra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. Au final, **l'urbanisation totale du secteur** devra permettre **d'atteindre la capacité indicative suivante : entre 40 et 45 logements**, soit **environ 22 logements/ha**.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Le Bourg 1**	Secteur **Le Bourg 2**
Description	Superficie	8 939 m²	17 637 m²
	Surface aménageable	6 700 m²	13 200 m²
	Zone	Uc	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme (Phase 1)	Moyen terme (Phase 2)
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 18 logements	Environ 25 logements
	Densité nette recherchée*	27 logements / ha	19 logements / ha
	Mixité sociale	80%	20%

– Phase 1

La Phase 1 est déjà concernée par un **projet de création de lotissement à dominante d'habitat individuel groupé,** composé de T2, T3 et T4.

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

- Produire principalement de **l'habitat individuel groupé**, en cohérence avec les constructions récentes situées Allée du Presbytère ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 18 logements**, soit **27 logements/ha**, avec à minima **80 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété) à l'échelle de l'opération.

– Phase 2

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

- Privilégier des formes **d'habitat individuel groupé/intermédiaire** sur l'ensemble du secteur mise à part sur la bande Ouest jouxtant les constructions existantes et sur la bande Nord jouxtant la D85, où l'habitat individuel pur est préconisé afin d'assurer une transition « douce » avec le tissu urbain existant ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 25 logements**, soit **19 logements/ha**, avec à minima **20 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété) à l'échelle de l'opération.
- Tenir compte de l'aménagement de la phase 1.

■ Principes de déplacements

– Phase 1

L'accès à la phase 1 se fera depuis la **rue des Gardénias** par la **création d'une voie de desserte interne**. Elle permettra de **desservir les lots situés à l'Ouest** de ce secteur et devra **garantir une possibilité de connexion vers la phase 2**. Les autres lots, situés au Nord-Est du secteur seront **desservis par une voie piétonne**. L'aménagement de la zone devra également prévoir des **poches de stationnement** dédiées aux logements ne disposant pas de garages ainsi qu'aux visiteurs. L'emplacement des poches de stationnement sera adapté aux contraintes du projet et devra permettre de faciliter l'accès aux logements non-desservis directement par la voie de desserte principale. Un réseau de cheminement doux devra être aménagé afin d'assurer les différentes connexions avec le bourg, le pôle scolaire et le parc paysager.

– Phase 2

L'accès à la phase 2 se fera par la **RD85 – Route de Lezoux** ainsi que par la **voie de desserte interne de la phase 1** afin de créer une **voie traversante**. La desserte de l'ensemble des lots sera réalisée par la **création d'une voie de desserte secondaire faisant une boucle** depuis la voie principale et permettant une connexion vers l'Ouest. Des **poches de stationnement** devront également être implantées selon l'aménagement du secteur et seront principalement dédiées aux visiteurs. Un réseau de cheminement doux devra être aménagé afin d'assurer les différentes connexions avec le bourg, le pôle scolaire et le secteur classé en phase 1.

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

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

L'aménagement de la zone privilégiera **la préservation et la valorisation des haies (charmille, laurier, arbousier…) et arbres existants**, notamment en bordure de parcelles. Les haies arborées permettront de **conserver les continuités écologiques** et de **garantir l'intimité entre les habitants**. Des **espaces verts** devront également être implantés en cœur d'îlot afin de végétaliser le secteur nouvellement urbanisé.
Hors secteur OAP, **le projet prévoit également la création d'un futur parc paysager, en lien avec la valorisation de la zone humide localisée au Sud-Est du secteur.**

■ Principes de gestion des risques et nuisances

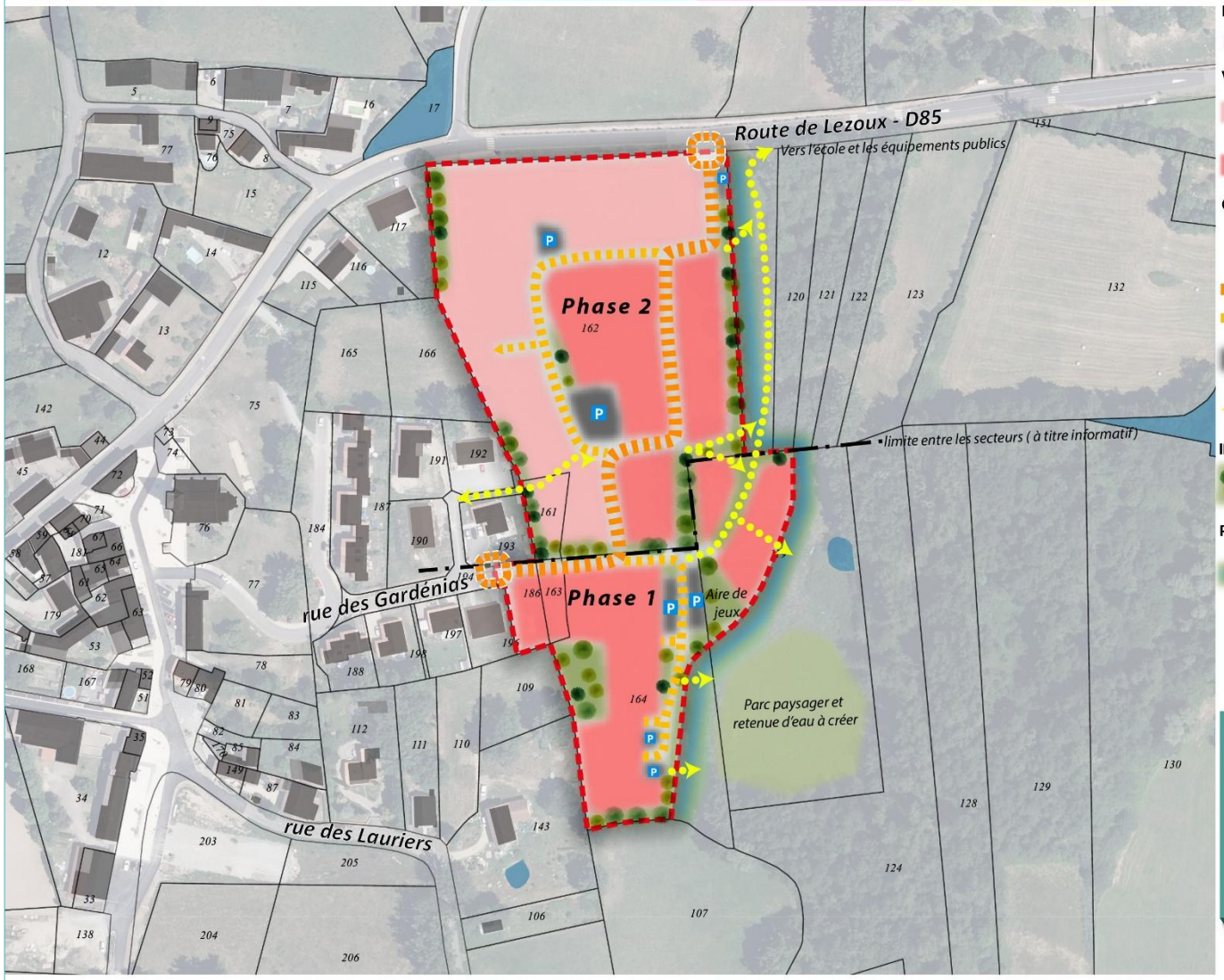
En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes sur chacun des deux secteurs :

- **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit)** ;
- **La création d'une noue paysagère drainante (Sud-Nord) et d'une retenue d'eau en contrebas (zone humide valorisée)** qui permettra de gérer les eaux de ruissellement induites par la création des voies de desserte et des poches de stationnement.

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

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

Orléat - OAP "Le Bourg" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la route de Lezoux et à la rue des Gardénias à aménager

Voie principale de desserte à créer

Voie secondaire de desserte à créer

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

Aménager des liaisons douces entre le bourg et le pôle scolaire

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'une noue pluviale et d'une retenue d'eau

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **26 576 m²**

Surface aménageable* : **environ 20 000 m²**
(*Déduction de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **40 à 45 logements (18 en phase 1 et environ 25 en phase 2)**

Densité* : **22 logt/ha soit 450 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N 1:2 250 0 50 100 m

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

10.2. POLE SCOLAIRE

■ Contexte et enjeux

Le secteur se situe au **Nord de la D85**, à **environ 500 m au Nord-Ouest du bourg d'Orléat**. Il correspond à l'école municipale et à son extension au Nord. Il s'étend sur une **surface de 2,41 ha**. Cette emprise au Nord, d'environ 6700 m² destinée à l'extension du pole scolaire, n'est pas identifiée au RPG 2023.

Le secteur est **bordé par quelques maisons individuelles** à l'Est et par des parcelles agricoles et des boisements à l'Ouest. Le secteur accueille le pôle scolaire, des espaces de stationnement, une aire de jeux et de nombreux espaces verts qui valorisent le site. Il est **desservi par la D85** (Route de Lezoux) et par la voie communale de Chez Bontemps.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Ue** « *Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif* ».

Le secteur est globalement **plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. Au Nord, il contient un alignement d'arbres qu'il conviendra de préserver. Au Sud, de **nombreux arbres** sont présents autour du parking et de l'aire de jeux. Un cheminement piéton est aménagé le long de la D85 et devra être conservé.

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



Prise de vue aérienne du secteur "Ecole" - ©Campus Développement

■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
Le projet d'aménagement prévoit **l'implantation d'équipements d'intérêt collectif avec notamment l'extension du pôle scolaire dédié aux activités périscolaires et la création de locaux d'activités pour les services techniques communaux**. Ces derniers équipements doivent s'implanter au Nord du secteur.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Pôle Scolaire**
Description	Superficie	2,41 ha
	Surface aménageable	6 700 m²
	Zone	Ue
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court à moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Equipements publics (périscolaire et services techniques) Cf. règlement écrit Ue

■ Principes de déplacements

L'accès aux futurs équipements collectifs se fera par la **création d'une voie de desserte interne traversante**. Cette voie interne reliera deux accès aménagés :

- Un accès au Nord-Est du secteur depuis la voie communale de Chez Bontemps ;
- Un accès depuis le parking existant au Sud-Est du secteur.

Cette voie permettra de desservir l'ensemble des équipements prévus.

L'aménagement du secteur devra prévoir un **important parc de stationnement entre la voie de desserte créée et la voie communale de Chez Bontemps**, dédié aux usagers des équipements collectifs et aux employés des services techniques. Le projet d'aménagement devra également veiller **à conserver les parkings existants à l'Ouest et à l'Est de l'école**.

Le **réseau de liaisons douces** devra être **renforcé** afin de relier l'ensemble des équipements et les parkings ainsi que permettre la liaison vers le bourg d'Orléat.

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

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

L'aménagement des équipements publics, au Nord, devra veiller à la **préservation et à la valorisation de l'alignement d'arbres existants**. En bordure Ouest du secteur, les **arbres existants devront être préservés.** Une marge de recul de 10m (effet lisière) serait à maintenir entre le boisement et les aménagements.
Au nord, une **frange paysagère de transition vers les espaces agricoles** devra être aménagée afin de **garantir l'insertion paysagère des constructions.** Les **espaces verts existants** autour de l'aire de jeux et au Sud-Ouest du secteur **devront être préservés et valorisés**.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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

Orléat - OAP "Pôle scolaire" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur dédié à l'implantation d'équipements collectifs

Secteur déjà aménagé correspondant à l'école

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers existants

Voies de desserte existantes

Possibilité d'accès routier à créer

Voies de dessertes à créer selon l'aménagement de la zone

Liaisons douces à préserver et à créer selon l'aménagement de la zone

Parkings existants à conserver

Parking à créer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée et espaces verts à préserver et à développer

Frange paysagère de transition vers les espaces agricoles au Nord

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **24 119 m²**

Surface aménageable : **6 700 m² environ**

Destination de la zone : **équipements publics**

N

1:2 500

0 100 200 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2025
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024

10.3. LE GIRY

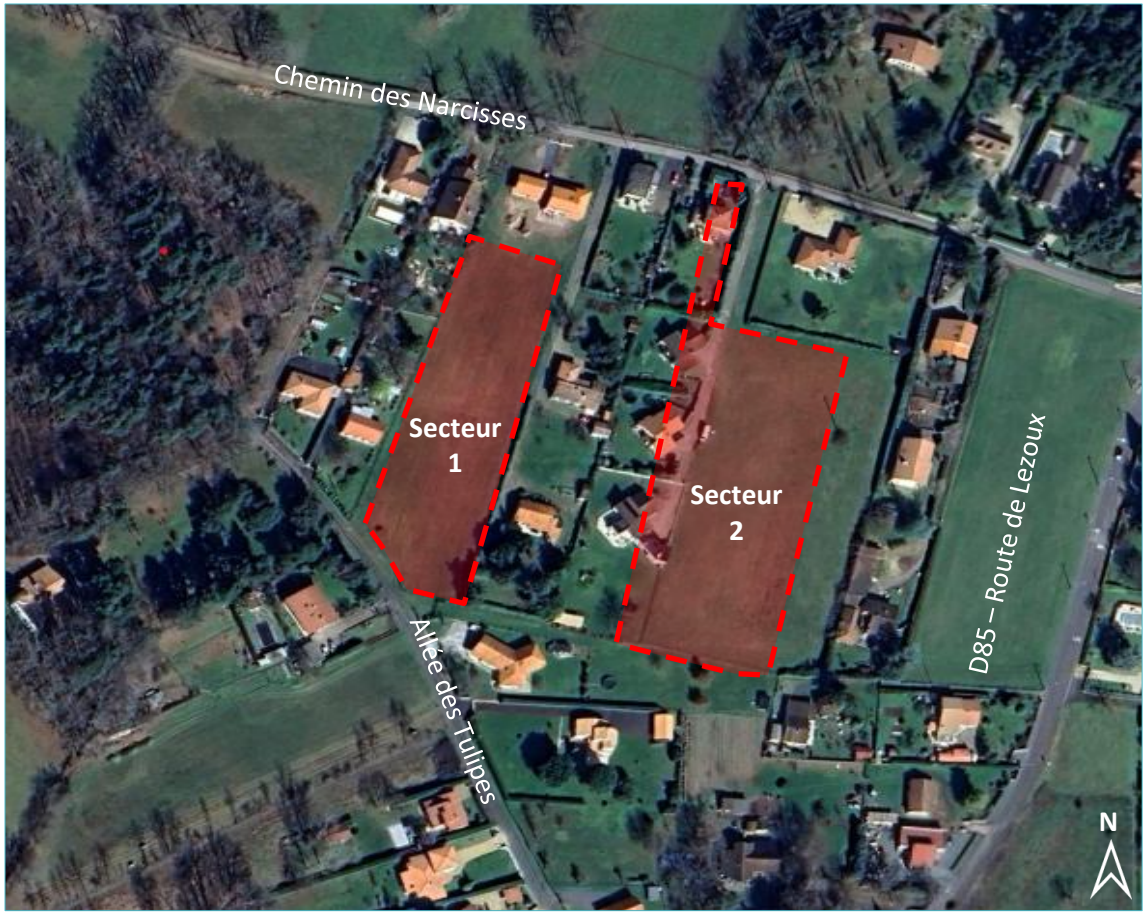
■ Contexte et enjeux

Le site de l'OAP « ***Le Giry*** » est situé à **l'Est du bourg d'Orléat**, à proximité de la RD 85, axe traversant Ouest-Est de la commune. Composé de **deux secteurs au sein d'un quartier résidentiel pavillonnaire récent**, il s'étend sur une **surface totale de 15 439 m²**, dont 6 098 m² pour le secteur 1 et 9 341 m² pour le secteur 2. Ces deux secteurs sont considérés comme de vastes « dents creuses » qui ne sont pas identifiées au RPG 2023.

- Le secteur 1, entouré de maisons individuelles de part et d'autre, est desservi par l'allée des Tulipes ;
- Le secteur 2, entouré de maisons individuelles de part et d'autre, est desservi par l'allée des narcisses.

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

Les deux secteurs sont **plats, avec des parcelles en lanière, ils ne sont pas concernés par des contraintes d'aménagement particulières**. Bordés par des **haies arborées** les séparant des constructions avoisinantes, **l'urbanisation de ces secteurs** ne remet **pas en cause la préservation des vues existantes** ainsi que la **qualité paysagère du quartier**.



Photographie aérienne du secteur "Le Giry" - ©Google Earth

■ Programmation urbaine

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

L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la **capacité indicative suivante : entre 12 et 16 logements**, soit **14 logements/ha**.

– Secteur 1

L'**aménagement** du secteur 1 **pourra être effectué par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d'une opération d'ensemble.** Il doit respecter les dispositions suivantes :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur l'ensemble du secteur, en cohérence avec les constructions existantes du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 4 à 6 logements**, soit **13 logements/ha** ;

– Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il doit respecter les critères suivants :

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur l'ensemble du secteur (en cohérence avec les constructions situées dans le secteur) ;
- Atteindre la **capacité indicative d'environ 8 à 10 logements**, soit **15 logements/ha**.

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur 1 **Allée des Tulipes**	Secteur 2 **Chemin des Narcisses**
Description	Superficie	6 098 m²	9 341 m²
	Surface aménageable	4 500 m²	7 000 m²
	Zone	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel	Habitat individuel
	Capacité indicative	4 à 6 logements	8 à 10 logements
	Densité nette recherchée*	13 logements / ha	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée	Non règlementée

■ Principes de déplacements

– Secteur 1

L'accès à ce secteur se fera uniquement par la **création d'une voie de desserte depuis l'allée des Tulipes** qui permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus** au sein du projet.

– Secteur 2

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte depuis le chemin des Narcisses**, avec un cheminement déjà existant. **Cette voie de desserte** permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus**, elle se terminera par une **aire de retournement.** Une **poche de stationnement,** avec un revêtement permettant l'infiltration sur place des eaux pluviales, et principalement **dédiée à l'accueil de visiteurs, pourrait être envisagée à hauteur de l'aire de retournement**.

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

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

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

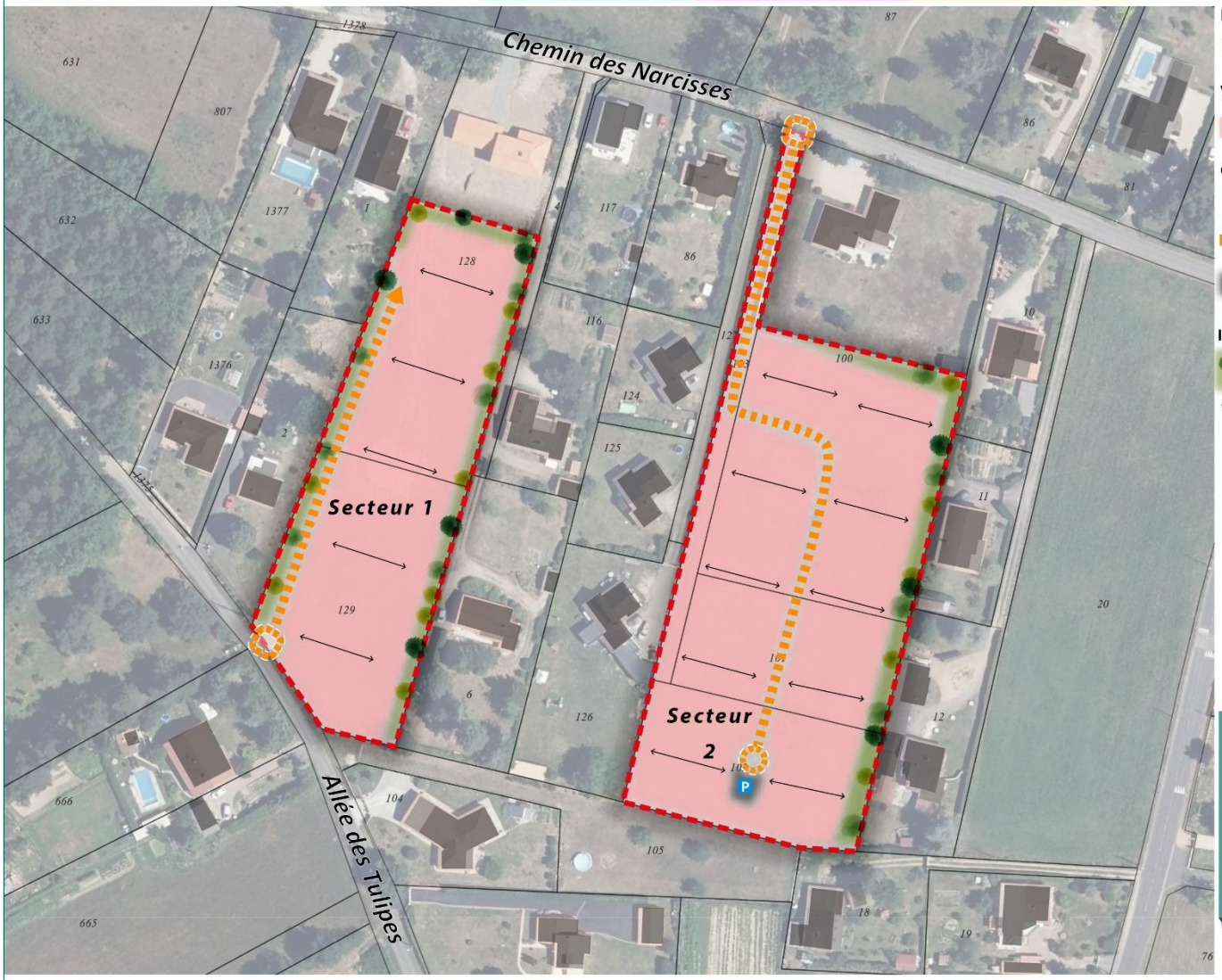
■ Principes de gestion des risques et nuisances

La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf. règlement écrit).

En matière de gestion des eaux usées, les deux secteurs seront raccordés au réseau d'assainissement collectif existant, soit chemin des Tulipes, soit Chemin des Narcisses.

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

Orléat - OAP "Le Giry" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue des Dalhias à aménager

Voie principale de desserte à créer

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Orientation conseillée des faîtages

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **15 439 m²**

Surface aménageable* : **environ 11 500 m²**
(*Déduction de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **12 à 16 logements (4 à 6 en en secteur 1 et 8 à 10 en secteur 2)**

Densité* : **14 logt/ha soit 715 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

1:1 500 — 0 — 50 — 100 m

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

10.4. LES GAILLARDS

■ Contexte et enjeux

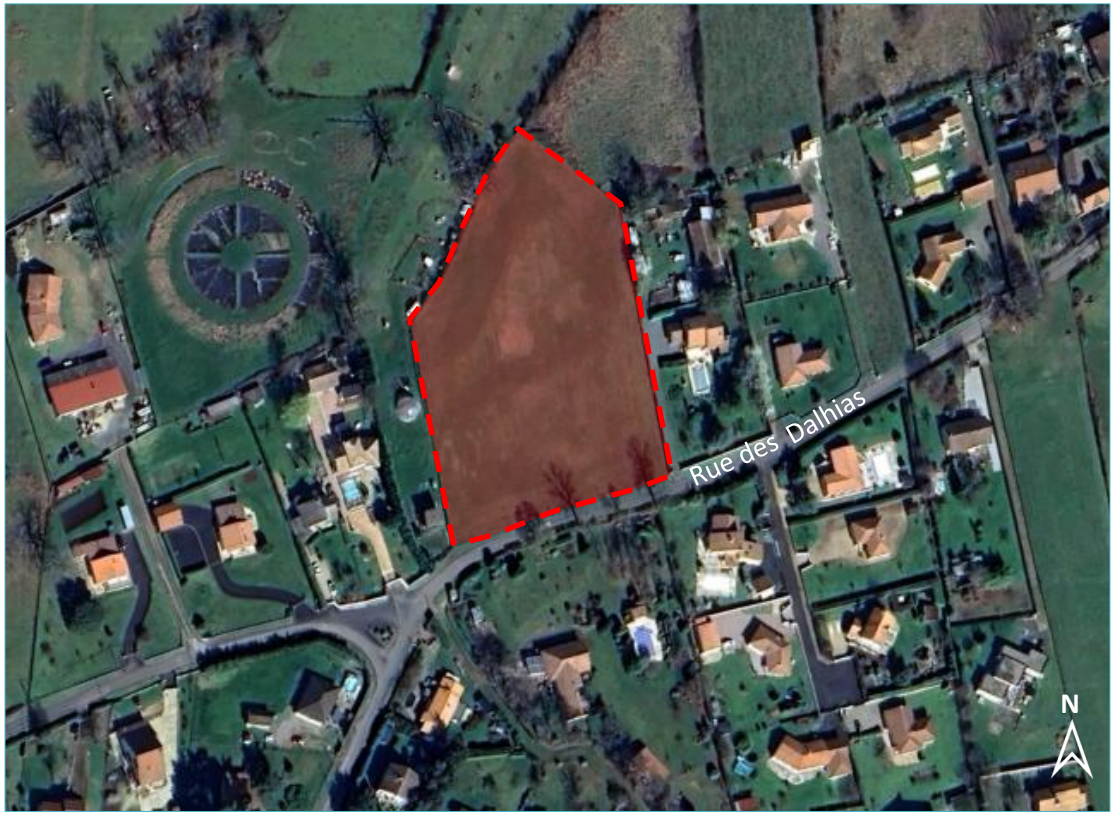
Le secteur est situé au Nord-Est de la commune d'Orléat, à proximité du village Les Gaillards, au sein d'un quartier résidentiel constitué d'habitat pavillonnaire**. Le site s'étend sur une superficie de 9 398 m², il correspond à une vaste « dent creuse », entouré par des maisons individuelles récentes.** Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Le secteur est **desservi par la rue des Dahlias qui assure la connexion avec la RD 224**, axe Peschadoires – Maringues.

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

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

Délimité par une haie au Nord, l'urbanisation du secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes** ainsi que la **qualité paysagère du secteur**.



Photographie aérienne du secteur "Les Gaillards" - ©Google Earth

■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué **dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. L'urbanisation totale du secteur devra atteindre une capacité indicative suivante : entre **12 et 14 logements** soit **18 logements/ha.**

L'aménagement du secteur devra privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou individuel groupé** sur l'ensemble du secteur (en cohérence avec les constructions situées dans le secteur).

■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera principalement par la **création d'une voie de desserte depuis la rue des Dahlias**, avec deux accès sécurisés. **Cette voie de desserte à double sens** formera une boucle qui permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus**.
Une **poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil des visiteurs pourrait être envisagée au Nord du secteur.

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

Le **projet d'aménagement du secteur** devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'implantation des constructions devra **privilégier l'orientation des faîtages définie sur le schéma d'aménagement**. **L'orientation Nord-Ouest – Sud-Est** des faîtages permettra à toutes les constructions de **profiter des apports solaires** et **garantira une cohérence architecturale** à l'échelle du secteur.

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

■ Principes de gestion des risques et nuisances

La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf. règlement écrit).

La voirie et les poches de stationnement devront prévoir **un traitement paysager et un revêtement permettant un maximum d'infiltration des eaux pluviales**.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif existant rue des Dalhias.

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

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Les Gaillards**
Description	Superficie	9 398 m²
	Surface aménageable	7 500 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	12 à 14 logements
	Densité nette recherchée*	18 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Orléat - OAP "Les Gaillards" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue des Dalhias à aménager

Voie principale de desserte à créer

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Orientation conseillée des faîtages

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **9 398 m²**

Surface aménageable* : **environ 7500 m²**
(*Déduction de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur**

Capacité théorique : **12 à 14 logements**

Densité* : **18 logt/ha soit 555 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 250 — 0 — 50 — 100 m

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

10.5. PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL AU LIEU-DIT LES ROBINS

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé au **Nord-Est de la commune d'Orléat**. Il s'étend sur une **surface de 21,4 hectares**.

Situé au lieu-dit les Robins, le site est **desservi par la RD 224** et les **voies existantes de l'ancienne carrière**.

Le site se situe dans la vallée de la Dore, et est marqué par la **présence de zones humides et de boisements**.
Historiquement, le site était occupé par l'agriculture et les haies bocagères. Puis à partir des années 1990, le site est **exploité en carrière d'extraction** de sables et graviers, et plusieurs plans d'eau apparaissent.
Les **activités de carrières ont cessé en 2021**, la végétation s'est densifiée sur l'ensemble du site, et un des plans d'eau a été comblé.

Le site a pour **vocation d'accueillir un parc photovoltaïque au sol**, projet qui constitue une opportunité pour développer la production d'énergies renouvelables et contribuer à renforcer l'engagement de la commune en matière de transition énergétique.



Vue aérienne du secteur "Parc photovoltaïque" - © Google Earth

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Npv** « *Secteur de la zone naturelle dédiée à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol* ».

Le site évite toute parcelle agricole, puisqu'il s'implante sur les **espaces anciennement exploités par les carrières**. Aussi, le projet n'engendre **pas de contrainte supplémentaire pour l'agriculture**.

La totalité du site est bordée par un cordon boisé épais, composé de feuillus ou de résineux, qui occultent en grande partie les vues sur et depuis le site. De même, les **accès et voies riveraines sont bordées de franges boisées épaisses** et limitent quasi-totalement les covisibilités. Le seul point de covisibilité se situe le long du chemin de Chabrol, au niveau de la trouée créée par le passage de la ligne haute tension.

Le déboisement du site nécessaire à l'installation des panneaux photovoltaïques pourrait ouvrir quelque peu les horizons sur le futur parc. Néanmoins, l'implantation d'une centrale photovoltaïque est parfaitement réversible dans le paysage, celui-ci retrouvant son état initial après le démantèlement du parc.



Photo de la situation actuelle au niveau du chemin de Chabrol. Source : étude d'impact Corieaulys

Le site, de par sa proximité avec la vallée de la Dore et les milieux qui le composent, accueille une **riche biodiversité ordinaire**. Le site, en plus des espaces déjà artificialisés liés aux anciennes activités extractives, comprend des **boisements, des haies, et des zones humides** qui sont les habitats privilégiés de nombreuses espèces : amphibiens, chiroptères, oiseaux, poissons… **Les enjeux écologiques du projet restent globalement faibles** car la **qualité du site est déjà dégradée**, les zones écologiques à plus forts enjeux sont évitées ; de plus les alentours du site plus favorables à la biodiversité sont préservés (haies bocagères, vallée de la Dore, boisements, ripisylves…).

Vocation des espaces

Le site a pour vocation d'accueillir une **centrale photovoltaïque au sol** sur une emprise d'environ 21 hectares.

Le projet s'implantera en priorité sur les emprises des anciennes carrières. L'aménagement du site se fera dans le cadre d'un projet global qui doit permettre notamment de :

- Développer la **production d'énergies renouvelables** ;
- **Réemployer un site en friche** ayant une faible valeur agricole, forestière et/ou naturelle, et un faible impact paysager.

Le site accueillera également un **poste de livraison** et cinq **postes de transformation**. Un **point d'aspiration incendie** sera mis en place au niveau du plan d'eau principal, en bordure du site accueillant le parc.

Une ligne électrique 63kV traverse le site, et deux pylônes sont implantés sur le site d'OAP. Le projet devra **maintenir la possibilité d'intervention des services RTE sur la ligne électrique 63 kV et ses pylônes**.

		Secteur **Parc photovoltaïque**
Description	Superficie	21,4 ha
	Zone	Npv
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'aménagement (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'aménagement	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Panneaux solaires au sol Cf. règlement écrit Npv

Principes de desserte

Les principes de déplacement retenus sont les suivants :

- **L'accès principal au site s'effectuera depuis la RD 224**, à partir de l'accès existant de l'ancienne carrière.
- Un accès secondaire pourra être aménagé sur le chemin de Chabrol afin de favoriser l'aménagement du secteur Nord du parc et son entretien, dès lors que cela n'engendre pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (hameau de Chabrol).

La desserte interne du site sera aménagée à partir des voies et pistes existantes. Le maillage pourra être complété selon les besoins du projet.

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

En matière de mise en valeur des continuités écologiques il s'agit de :

- **Prioriser l'implantation du projet sur les parties planes** et respecter au plus près le terrain naturel en réutilisant notamment les chemins et pistes existants. Si les secteurs de fortes pentes ne peuvent ponctuellement être évités, respecter au plus près le terrain naturel en s'appuyant sur les courbes de niveaux et revégétaliser immédiatement les terrains décapés ;
- **Eviter autant que possible l'imperméabilisation des zones humides**. Lorsque le parc ne peut totalement éviter les zones humides, les installations techniques sont, dans la mesure du possible, positionnées en zones non humides ;
- **Préserver autant que possible les berges des plans d'eau** ;
- **Garantir la continuité hydraulique des cours d'eau** présents sur le site et **protéger les ripisylves existantes** ;
- Aménager les pistes et plateformes à créer en **matériaux perméables** (GNT) sans aucun recours à des revêtements bitumineux. Veiller à ce qu'elles ne modifient pas l'écoulement des eaux en assurant leur transparence hydraulique ;
- Favoriser et **maintenir la végétation herbacée** (quand les sols le permettent) dans l'enceinte du parc ;
- **Conserver tant que possible les espaces boisées et les haies existantes sur et en bordure de site** ;
- I**nstaller des clôtures perméables à la faune** afin de limiter le cloisonnement des milieux naturels.

En matière d'intégration paysagère il s'agit de :

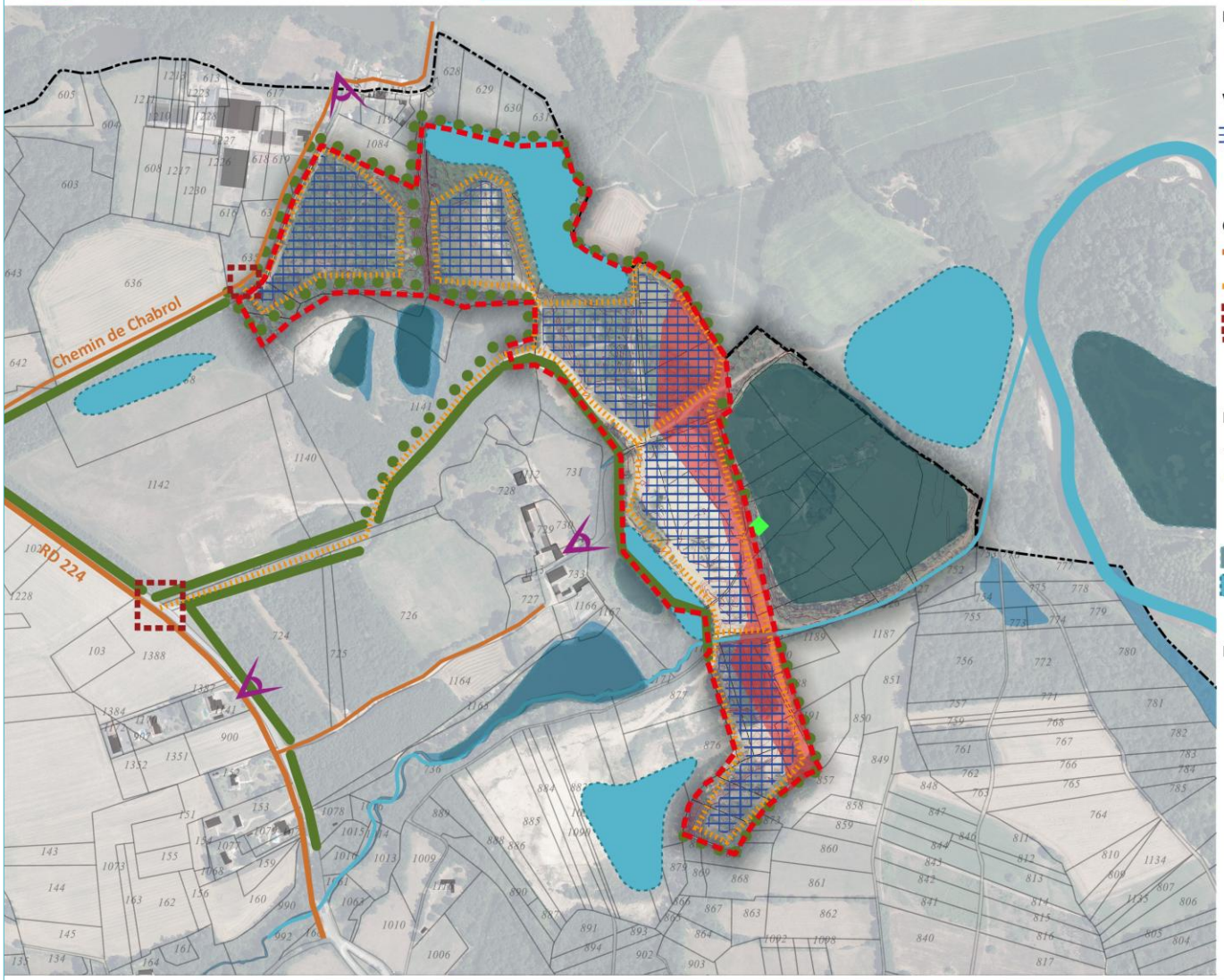
- **Préserver au maximum les cordons boisés existants** en bordure de site et à proximité (le long des voies d'accès et à proximité des lieux d'habitation) pour limiter les covisibilités avec le voisinage et la RD 224 ;
- **Favoriser**, selon le motif paysager existant du secteur, **des aménagements discontinus** plutôt que de grandes surfaces d'un seul tenant.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de risques, L'aménagement du secteur devra **prendre en compte l'aléa inondation lié à la Dore** identifié dans l'atlas des zones inondables de la Dore.

En matière de nuisances, l'aménagement du secteur ne prévoyant pas de constructions majeures et irréversibles, aucune disposition spécifique n'est à respecter.

Orléat - OAP "Parc photovoltaïque" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES

- Zone d'implantation des panneaux photovoltaïques au sol
- Zone technique sur les berges du plan d'eau (point aspiration SDIS)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voies d'accès des riverains
- Desserte interne du site à aménager à partir des pistes et voies existantes
- Accès principal au site (RD224)
- Accès secondaire (chemin de Chabrol)

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Covisibilités à soigner avec les riverains
- Cordon boisé à conserver pour limiter les covisibilités
- Haies ou bosquets existants à conserver pour maintenir les continuités écologiques
- Plans d'eau à protéger
- Zones humides à protéger
- Cours d'eaux et ripisylves à protéger

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

- Prendre en compte l'aléa inondation lié à la Dore sur le Sud-Est du secteur

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **21,4 ha**

Destination de la zone : **Parc photovoltaïque terrestre**

N

1:7 500 — 0 — 250 — 500 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2025
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google Satellite

10.6. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 2 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des **secteurs urbanisables à vocation résidentielle** au sein de **zones urbaines (Uc)**. Ces **2 sites** représentent une **surface totale de 8 828 m²** :

- Le secteur « ***Chez Dalmas*** », d'une **superficie de 3 664 m²**, se situe au Sud du bourg d'Orléat, au sein du village de Chez Dalmas, il correspond à **un secteur en densification** bordé par des maisons individuelles et parcelles agricoles. Il est desservi par la rue des Lauriers. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée ;
- Le secteur « ***Impasse des Rollins*** » s'étend sur une **surface de 5 164 m²** et se situe dans une extension urbaine de la commune, entre le bourg et le quartier à vocation résidentielle constitué d'habitat pavillonnaire à l'Est. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles ;

L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (20 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

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

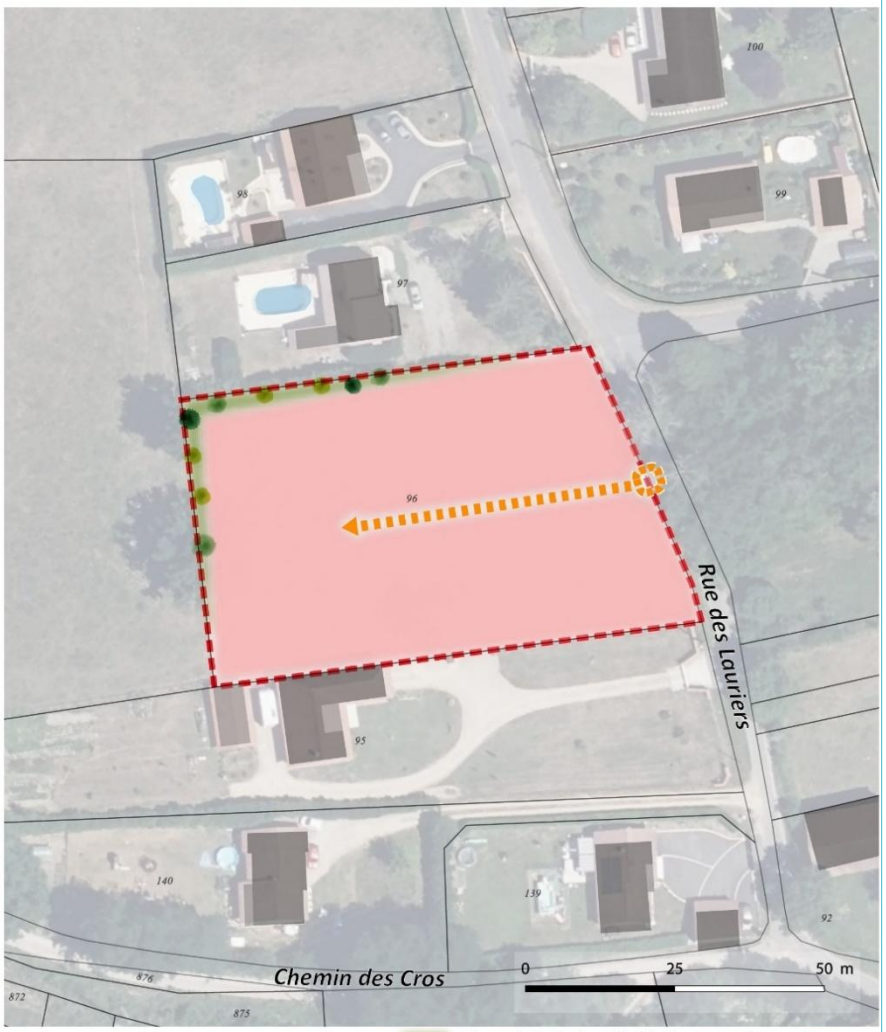
La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Chez Dalmas**	Secteur **Impasse des Rollins**
Description	Superficie	3 664 m²	5 164 m²
	Surface aménageable	2 880 m²	4 100 m²
	Zone	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 6 logements	7 à 9 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha	20 logements / ha

Orléat - OAP multi-sites : secteur "Chez Dalmas"

Localisation



Principes d'aménagement



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

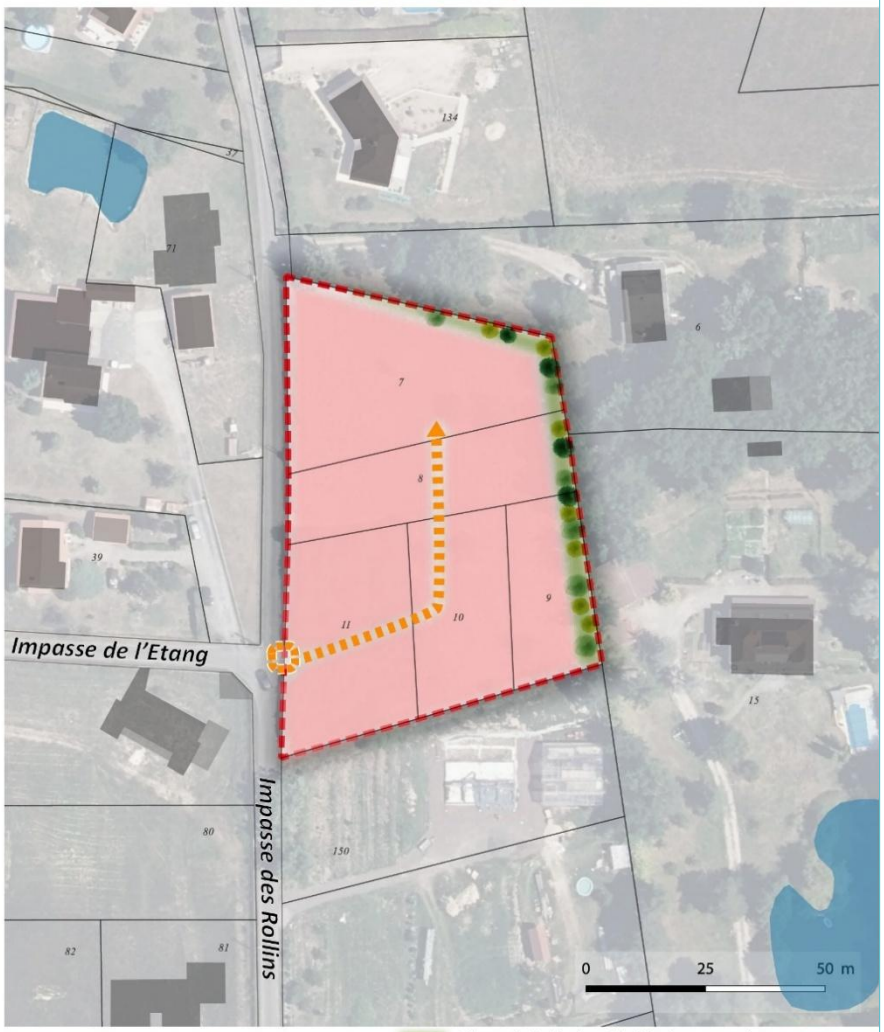
Voie principale de desserte à créer
Accès sécurisé au secteur à aménager
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

Orléat - OAP multi-sites : secteur "Impasse des Rollins"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Voie principale de desserte à créer
Accès sécurisé au secteur à aménager
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

11. PESCHADOIRES

11.1. ROUTE DE BILLOM

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé à **l'Ouest de la RD212** (Route de Billom), au Sud-Ouest de Peschadoires. Il s'étend sur une **surface de 11 114 m²**. Environ 10 000 m² sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé dans un **quartier urbain peu dense à vocation résidentielle**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** au Sud et au Nord et par des **parcelles agricoles et des boisements** à l'Ouest. La voie ferrée passe également à l'Ouest. Le secteur est **desservi par la route de Billom ainsi que par l'impasses des Hirondelles**.

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

Une **légère pente**, depuis le centre du secteur vers le Nord-Ouest, est à prendre en compte dans l'aménagement du secteur, notamment dans la gestion des eaux pluviales. Aucune autre contrainte d'aménagement n'est à noter. Le secteur est **bordé par une haie** au Sud-Est. Aucun arbre n'est présent sur la parcelle. **La présence d'une zone humide au Nord est un enjeu à souligner**.

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



Prise de vue aérienne du secteur "Route de Billom" - ©Campus Développement

■ Programmation urbaine

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

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** (ou groupé) sur l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 15 à 16 logements**, soit **20 logements/ha**.

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

■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne depuis la route de Billom** qui se séparera ensuite pour desservir le Sud-Ouest et le Nord-Ouest du secteur. Cette voie de desserte permettra de desservir l'ensemble des lots. Au Sud-Ouest, elle se terminera par une **aire de retournement**. Au Nord-Ouest, la voie de desserte se terminera par une **poche de stationnement** importante.
D'autres **poches de stationnement** pourront être aménagées et seront principalement **dédiées à l'accueil des visiteurs**.

Un accès aux fonds de parcelles en continuité de l'impasse des Hirondelles devra être préservé.

Une **liaison douce vers l'impasse des Hirondelles** est à prévoir depuis la voie de desserte principale.

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Route de Billom**
Description	Superficie	11 114 m²
	Surface aménageable	8 300 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	15 à 16 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

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

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**.
L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est. Une marge de recul végétalisée de 5 m minimum par rapport à la D212 devra être respectée dans l'implantation de l'ensemble des constructions.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment en limite Sud-Est du secteur, principalement afin de **garantir une intimité avec les constructions voisines** et de garantir **l'insertion paysagère**. Des **porosités visuelles** vers les espaces agricoles et naturels à l'Ouest devront être garanties.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé à l'assainissement collectif.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur. A noter qu'une canalisation TMD (transport de matières dangereuses) passe à proximité de la parcelle. Il conviendra de prendre en compte la servitude de risque associée à ce tracé afin d'assurer la compatibilité du projet d'aménagement avec ce risque.

Peschadoires - OAP "Route de Billom" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

Voies principales de desserte à créer

Aire de retournement à créer

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

Aménager une liaison douce vers l'impasse des Hirondelles

Garantir un accès aux fonds de parcelles

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer un filtre végétal (haies champêtres, plantations arbustives)

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

Marge de recul végétalisée (5m minimum)

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **11 114 m²**

Surface aménageable* : **environ 8 300 m²**
(*Déduction de 25 % correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur**

Capacité théorique : **15 à 16 logements**

Densité* : **20 logt/ha soit 500 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 750

0 50 100 m

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

11.2. LES NOYERS

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Les Noyers*** » est situé à **l'Est de la RD 212** (Route de Billom), au **Sud-Ouest du bourg de Peschadoires**. Il s'étend sur une **surface de 7 115 m².** La totalité du site est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Localisé dans un **quartier urbain peu dense**, le site est **bordé par des maisons individuelles** à l'Ouest et au Sud et par des **prairies et des boisements** à l'Est et au Nord. Le secteur est **desservi par la route de Billom** (RD 212, relativement passante) **et par la rue de la Liberté,** supportant une desserte plus locale.

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

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

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



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

■ Programmation urbaine

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

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** sur la totalité du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 10 à 12 logements**, soit **20 logements/ha** ;

Il n'est pas imposé de logement social dans ce secteur

■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne depuis le carrefour existante entre la route de Billom et la rue de la Liberté** qui se terminera par une **aire de retournement** et permettra de desservir l'ensemble des lots. La création d'un accès direct sur la RD212 (route de Billom) est à éviter.
Un accès individuel pour les lots **jouxtant la rue de la Liberté** est possible. L'aménagement du secteur devra prévoir des **poches de stationnement**, principalement dédiées à **l'accueil des visiteurs**.

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

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'**implantation** des constructions est **libre** mais devra permettre de **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation** permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.
Une marge de recul végétalisée de 5 m minimum par rapport à la D212 devra être respectée dans l'implantation de l'ensemble des constructions.

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation, la valorisation et l'implantation de haies et d'arbres**, notamment à l'Est du secteur, principalement afin de **garantir l'insertion paysagère** du projet. Un recul des constructions vis-à-vis du bosquet (5m) est à respecter afin de conserver la lisière et d'éviter les risques liés aux chutes d'arbres.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La gestion des eaux pluviales liées aux voies et au parking au cœur du projet. Les poches de stationnement créées devront recevoir un revêtement permettant un maximum d'infiltration des eaux pluviales.

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

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur. A noter qu'une canalisation TMD (transport de matières dangereuses) passe à proximité de la parcelle. Il conviendra de prendre en compte la servitude de risque associée à ce tracé afin d'assurer la compatibilité du projet d'aménagement avec ce risque.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Les Noyers**
Description	Superficie	7 115 m²
	Surface aménageable	5 650 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel et individuel groupé
	Capacité indicative	10 à 12 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Peschadoires - OAP "Les Noyers" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier principal au secteur - Connexion sécurisée à la Rue de la liberté à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

Accès individuels sécurisés autorisés depuis la rue de la liberté

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

Marge de recul végétalisée (5m minimum)

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **7 115 m²**

Surface aménageable* : **environ 5 650 m²**
(*Déduction de la zone correspondant à l'emplacement réservé et de 20% de la surface restante de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **10 à 12 logements**

Densité* : **20 logt/ha soit 500 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 750 — 0 — 50 — 100 m

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

11.3. ROUTE DE CLERMONT

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé **au cœur du bourg de Peschadoires**, au bord de la D2089 (Route de Clermont). Il s'agit d'une « *dent creuse* » qui s'étend sur une **surface de 3 820 m²** ; elle n'est pas identifiée au RPG 2023.

Situé dans un **quartier urbain dense à vocation mixte**, le site est **bordé par des maisons individuelles** au Sud et par des **bâtiments à usage artisanal et de services** (garage automobile, cabinet médical). Le secteur est uniquement **desservi par la Route de Clermont**.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Ua** « *Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques* ».

Le secteur est globalement **plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**. Le site demeure peu entretenu. Récemment, trois habitations ont été bâties au Nord du secteur.

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



Photographie aérienne du secteur "Route de Clermont" - ©Google Earth

■ Programmation urbaine

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

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** pour l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 5 à 6 logements**, soit **20 logements/ha** ;

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

Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne** depuis la **Route de Clermont**. Cette voie se terminera par une **aire de retournement** et permettra de **desservir l'ensemble des lots**, situés de part et d'autre de la voie. L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement**, principalement dédiée à l'accueil des visiteurs.

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

L'implantation des constructions devra **privilégier l'orientation des faîtages définie sur le schéma d'aménagement**. **L'orientation Est-Ouest** des faîtages permettra à toutes les constructions de **profiter des apports solaires** et **garantira une cohérence architecturale** à l'échelle du secteur.
Une **marge de recul végétalisée de 5 m** minimum par rapport à la D2089 devra être respectée dans l'implantation de l'ensemble des constructions.

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

Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Route de Clermont**
Description	Superficie	3 820 m²
	Surface aménageable	3 000 m²
	Zone	Ua
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	5 à 6 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Peschadoires - OAP "route de Clermont" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier unique au secteur - Connexion sécurisée à la Route de Clermont à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer un filtre végétal (haies champêtres, plantations arbustives)

Marge de recul végétalisée (5m minimum)

Orientation privilégiée des faîtages

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **3 820 m²**

Surface aménageable* : **environ 3 000 m²**
(*Déduction de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur**

Capacité théorique : **5 à 6 logements**

Densité* : **20 logt/ha soit 500 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 250 — 0 — 50 — 100 m

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

11.4. IMPASSE DE LA PRADEIRA

■ Contexte et enjeux

Le secteur est situé à **l'Ouest de l'impasse de la Pradeira**, dans le **bourg de Peschadoires**. Le site s'étend sur une **surface de 6 380 m²**. L'ensemble du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Situé dans un **quartier urbain peu dense à vocation résidentielle**, le secteur est **bordé par des maisons individuelles** à l'Est et au Sud et par des **parcelles à usage agricole** et des **haies arborées** au Nord et à l'Ouest. Le secteur est **uniquement desservi par l'impasse de la Pradeira**, accessible depuis la rue de Pezzaze au Sud.

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

Une **pente marquée depuis l'alignement d'arbres à l'Ouest vers l'Est** est à noter et devra être prise en compte dans l'aménagement du secteur. Le secteur est bordé au Nord partiellement et à l'Ouest par des **haies arborées** qu'il conviendra de préserver.

L'**urbanisation** de ce secteur **ne remet pas en cause la préservation des vues existantes**, la **préservation des corridors écologiques** et la **qualité paysagère du quartier.** Un projet de lotissement est en cours sur ce secteur.

■ Programmation urbaine

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

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur** pour l'ensemble du secteur ;
- Atteindre la **capacité indicative de 6 logements**, soit **13,3 logements/ha** ;

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



Prise de vue aérienne du secteur "Impasse de la Pradeira" - ©Campus Développement

Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne** depuis **l'impasse de la Pradeira**. Cette voie permettra de desservir l'ensemble des lots prévus et se terminera par une **aire de retournement**. Au vu du faible nombre de logements et des contraintes techniques, aucun stationnement autre que ceux au sein des lots (cf règlement écrit) n'est imposé.

Au Nord de l'accès prévu, un **accès aux fonds de parcelles agricoles** devra être **garanti** dans le cadre du projet d'aménagement.

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

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

L'aménagement du secteur devra également privilégier la **préservation et la valorisation des haies et des arbres**, notamment en limite Ouest du secteur, principalement afin de garantir **l'insertion paysagère** et la **préservation des continuités écologiques**.
Des jardins d'agrément, hors zone constructible, sont prévus au Nord du secteur.

Principes de gestion des risques et nuisances

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

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- La **création d'une noue paysagère drainante dimensionnée pour l'opération** permettant principalement de traiter les eaux de ruissellement des voiries et poches de stationnement. L'**emplacement**, de préférence le long de la voie de desserte créée, **sera adapté aux contraintes techniques du projet** pour **garantir l'écoulement des eaux de ruissellement.**

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

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

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Impasse de la Pradeira**
Description	Superficie	6 380 m²
	Surface aménageable	4 500 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 logements
	Densité nette recherchée*	13,3 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Peschadoires - OAP "impasse de la Pradeira" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier unique au secteur - Connexion sécurisée à l'impasse de la Pradeira à aménager

Voie principale de desserte à créer

Aire de retournement à créer

Conserver l'accès aux fonds de parcelles

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

Noue paysagère drainante engazonnée à développer

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **6 380 m²**

Surface aménageable* : **environ 4 500 m²**
(*Déduction de 30 % correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur**

Capacité théorique : **6 logements**

Densité* : **13,3 logt/ha soit 750 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 500

0 50 100 m

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

11.5. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 4 sites présentant des caractéristiques similaires, à savoir des **secteurs urbanisables à vocation résidentielle** au sein de **zones urbaines (Uav, Ub et Uc)**. Ces 4 **sites** représentent une **surface totale de 1,5 ha** :

- Le secteur « ***Lacheix*** », d'une **superficie de 4 393 m²**, se situe au Sud du bourg de Peschadoires, au cœur du village de Lacheix et correspond à **un secteur en densification** bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la voie communale. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée ;
- Le secteur « ***Chemin des Mésanges*** » s'étend sur une **surface de 3 322 m²** et se situe à l'Ouest du bourg, au sein d'un quartier urbain à vocation mixte. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par le chemin des Mésanges ;
- Le secteur « ***Route de Maringues*** » s'étend sur une **surface de 3 814 m²** et se situe au Nord du bourg, au sein d'un quartier urbain à vocation mixte. Il correspond à un **secteur en densification** et est bordé par des maisons individuelles. Il est desservi par la D224 (Route de Maringues) ;
- Le secteur « ***Chemin des Amoureux*** », d'une superficie de **3 429 m²**, se situe dans le bourg de Peschadoires, au sein d'un quartier urbain à vocation mixte. Il correspond à une **extension urbaine** et est bordé par des maisons individuelles et des espaces naturels. Il est desservi par le chemin des Amoureux.

L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (20 à 30 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

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

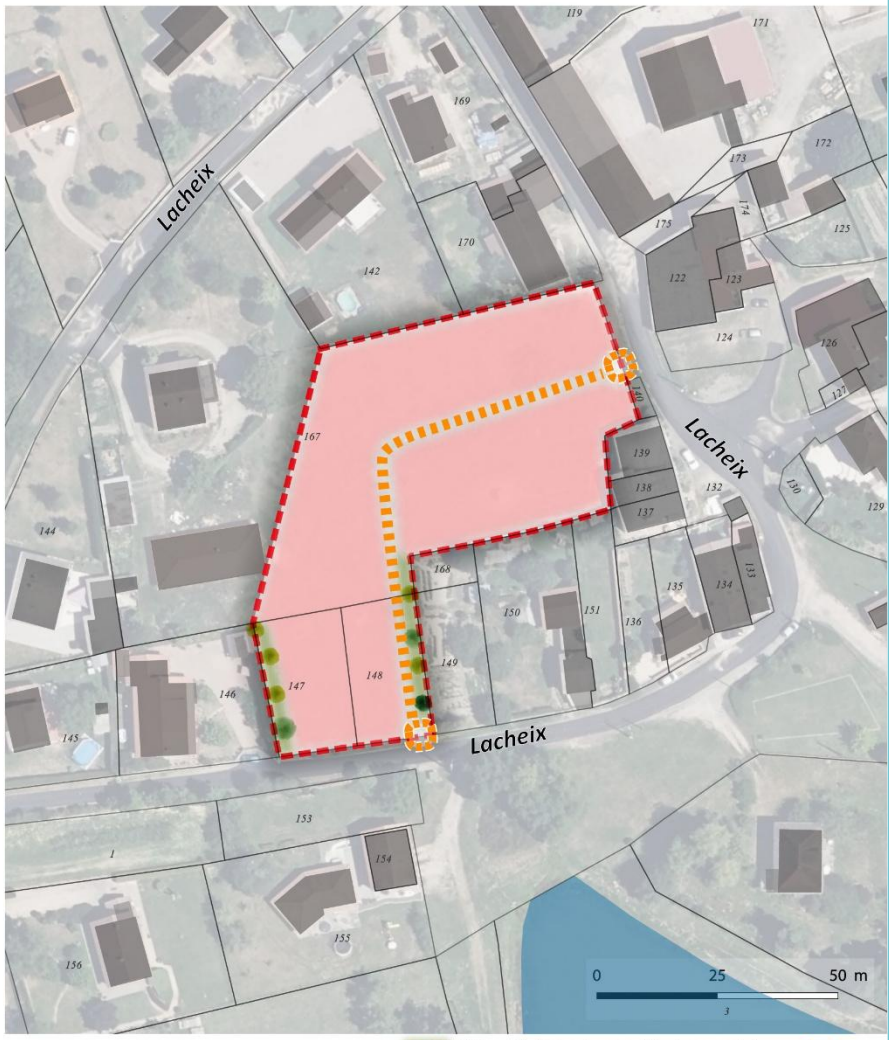
**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Lacheix**	Secteur **Chemin des Mésanges**	Secteur **Route de Maringues**	Secteur **Chemin des Amoureux**
Description	Superficie	4 393 m²	3 322 m²	3 814 m²	3 429 m²
	Surface aménageable	3 500 m²	2 650 m²	3 050 m²	2 750 m²
	Zone	Uav	Uc	Uc	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme			
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✗	✗	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat intermédiaire ou collectif	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 à 7 logements	4 à 5 logements	8 à 10 logements	4 à 5 logements
	Densité nette recherchée*	20 logements / ha	20 logements / ha	30 logements / ha	20 logements / ha

Peschadoires - OAP multi-sites : secteur "Lacheix"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Voie principale de desserte à créer

Accès sécurisés au secteur à aménager

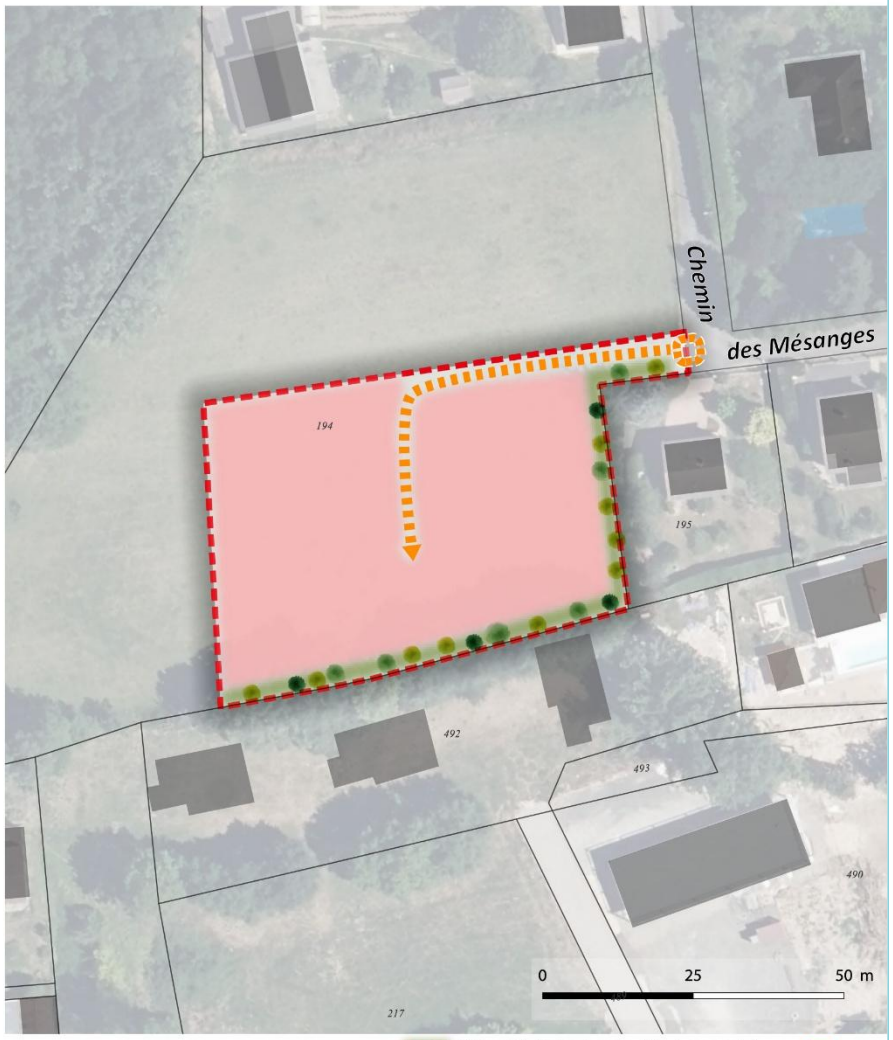
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

Peschadoires - OAP multi-sites : secteur "chemin des Mésanges"

Localisation



Principes d'aménagement



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

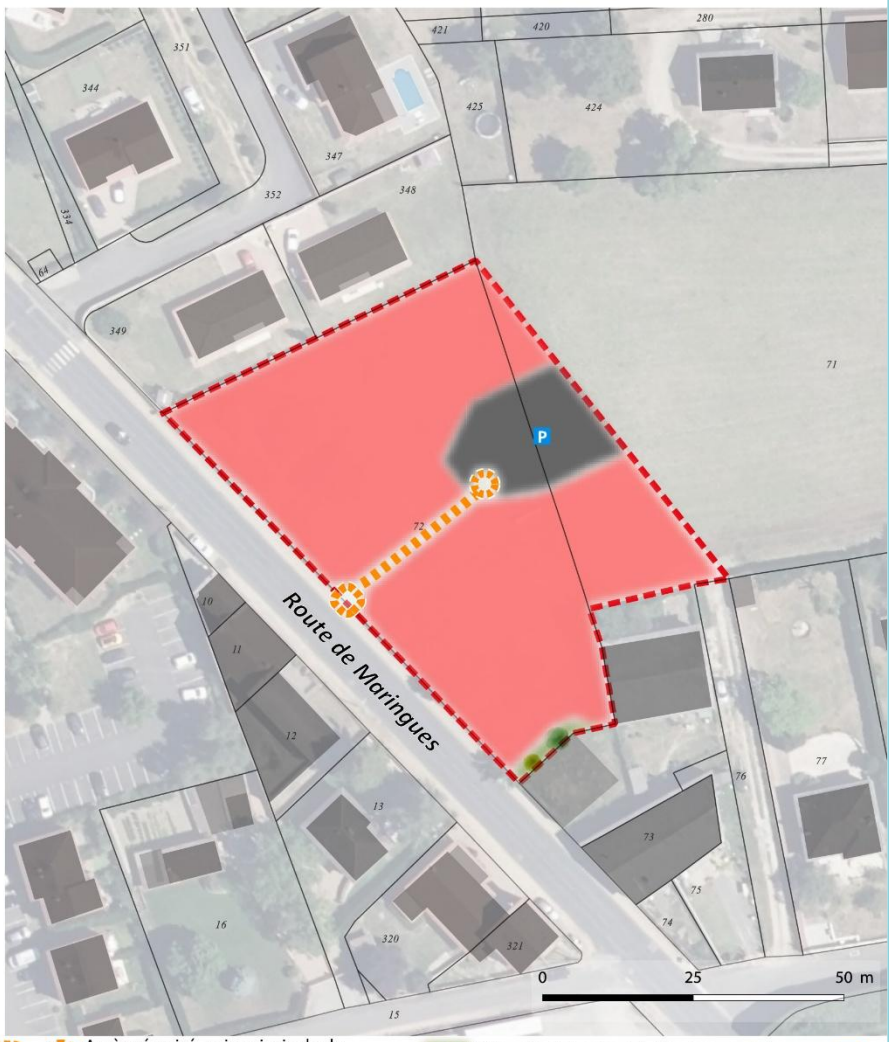
Voie principale de desserte à créer
Accès sécurisé au secteur à aménager
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

Peschadoires - OAP multi-sites : secteur "route de Maringues"

Localisation



Principes d'aménagement



Accès sécurisé, voie principale de desserte et aire de retournement à créer
Secteur dédié à l'habitat intermédiaire ou collectif
Filtre végétal arboré à développer et à préserver
P Parking à créer

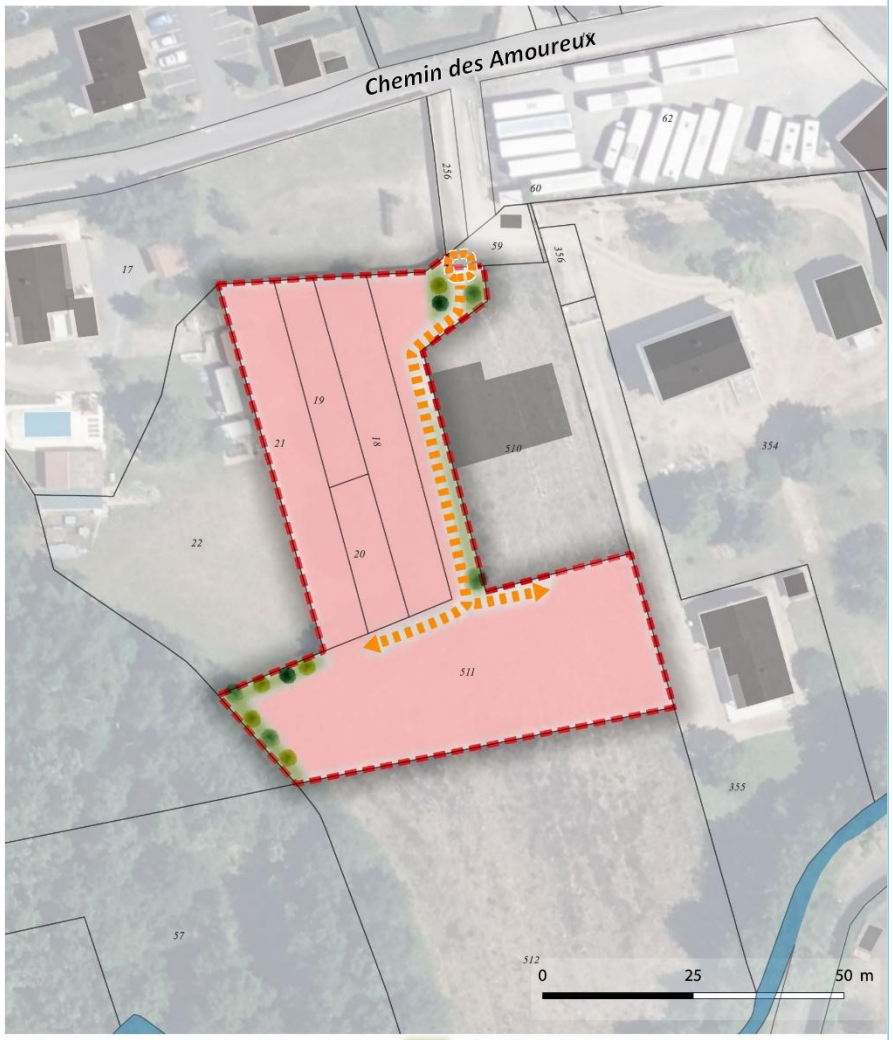
Réalisation : Campus Développement / septembre 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Orthophoto CRAIG 2023

Peschadoires - OAP multi-sites : secteur "chemin des Amoureux"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Voie principale de desserte à créer

Accès sécurisé au secteur à aménager

Filtre végétal arboré à développer et à préserver

12. RAVEL

12.1. RUE DU BREUIL

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Rue du Breuil*** » constitue une extension urbaine d'une **superficie de 5 540 m²** à l'Est du centre-bourg de Ravel, composé d'un habitat traditionnel dense et d'une certaine qualité patrimoniale.

Le **château de Ravel**, classé Monument Historique et patrimoine remarquable majeur du territoire, surplombe le village et **les covisibilités sont à prendre en compte**.

Le secteur s'insère également au contact :

- Au Nord, d'une zone d'équipements communaux (terrains de tennis et de basket et espace de stationnement) ;
- Au Sud, d'un petit lotissement composé de 8 lots de maisons individuelles.

Le secteur se situe **en entrée de village Est de Ravel, le long de la rue du Breuil**, route de desserte locale secondaire, au trafic peu important. Une haie arbustive et un fossé marquent l'interface entre cette voie et le secteur soumis à OAP.

Le terrain est identifié au RPG 2023 comme une prairie enherbée. Ses limites sont matérialisées par des clôtures peu entretenues qui filtrent partiellement les vues.



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

Le terrain est plat mais est caractérisé par la **présence d'une mare à l'intérieur du secteur le long de sa limite Est, qui devra être préservée lors de l'aménagement**.

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

■ Programmation urbaine

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

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions pavillonnaires voisines).
- Atteindre la capacité indicative suivante : **6 logements** soit **15 logements/ha.**

Il n'est pas attendu de logement social sur ce secteur.

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Rue du Breuil**
Description	Superficie	5 540 m²
	Surface aménageable	4 150 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par l'intermédiaire d'un **accès unique sur la rue du Breuil et d'une voie de desserte médiane à double sens. Cette voie se terminera** par une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette calibrée pour la manœuvre des véhicules légers.

Il ne pourra pas être créé plusieurs accès individuels sur la rue du Breuil.

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

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

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

Afin de garantir l'insertion paysagère du secteur, **un filtre végétal le long de la rue du Breuil pourra être conservé** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales…)**.**

La mare interne au secteur devra être préservée de tout aménagement.

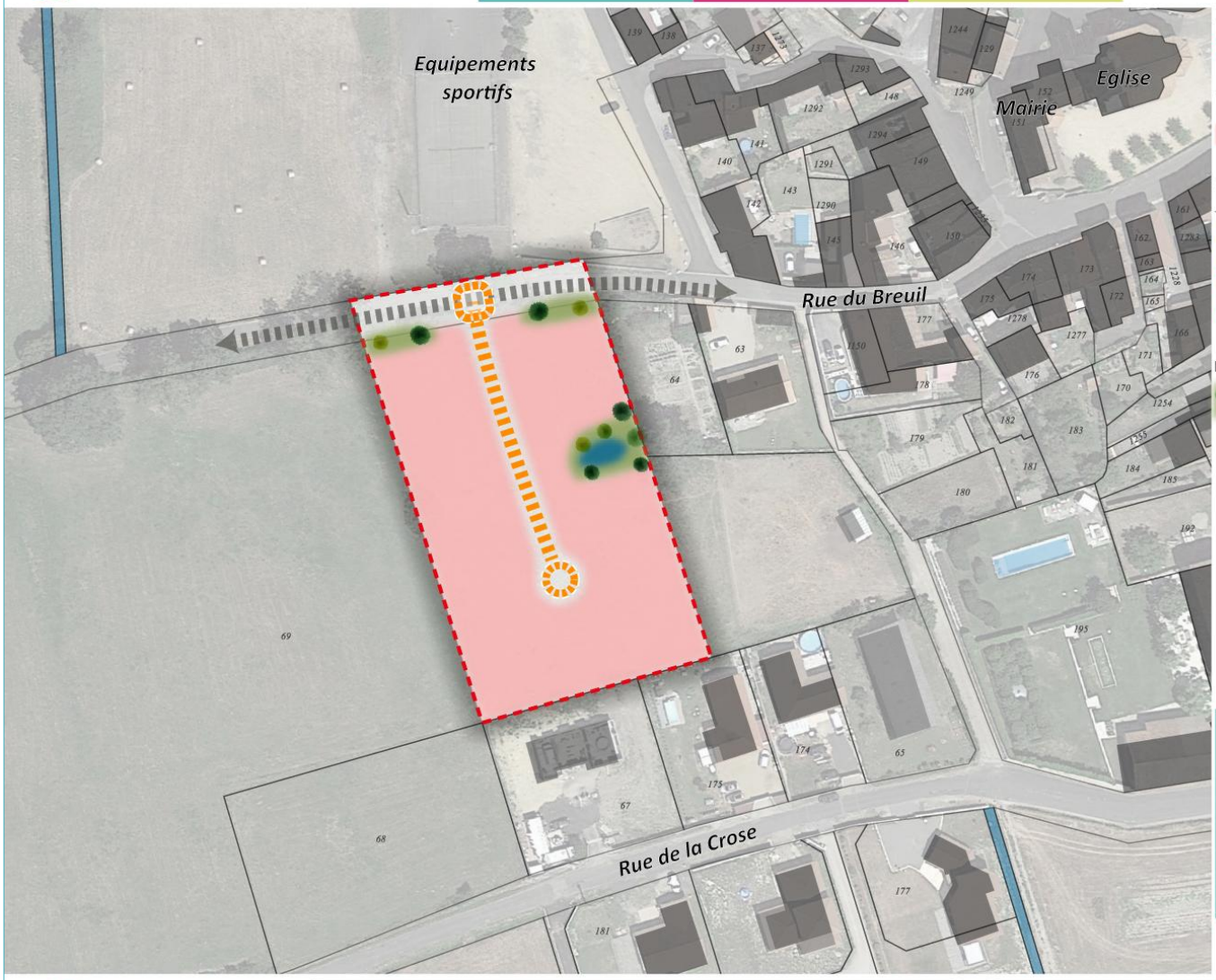
■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

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

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

Ravel - OAP "Rue du Breuil" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voie existante

Voie principale de desserte à créer

Accès routier unique au secteur - Connexion sécurisée à la rue du Breuil à aménager

Aire de retournement à créer sous forme de placette

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Mare à préserver

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **5 540 m²**

Surface aménageable* : **environ 4 150 m²**
(*Déduction de 25% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **6 logements**

Densité* : **15 logt/ha soit 670 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 250

0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / octobre 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024

12.2. RUE DE LA CROSE

La présente **OAP simplifiée** concerne **le secteur** situé au croisement de la rue de la Crose et de la D20, dans le bourg de Ravel. Il est classé en **Ua et Uc** au sein du règlement graphique. Le secteur, d'une **superficie de 3 295 m²**, correspond à un **secteur en densification bordé par des maisons individuelles.**

L'OAP implique un **objectif de densité vertueux** (15 logts/ha, soit 4 logements), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

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

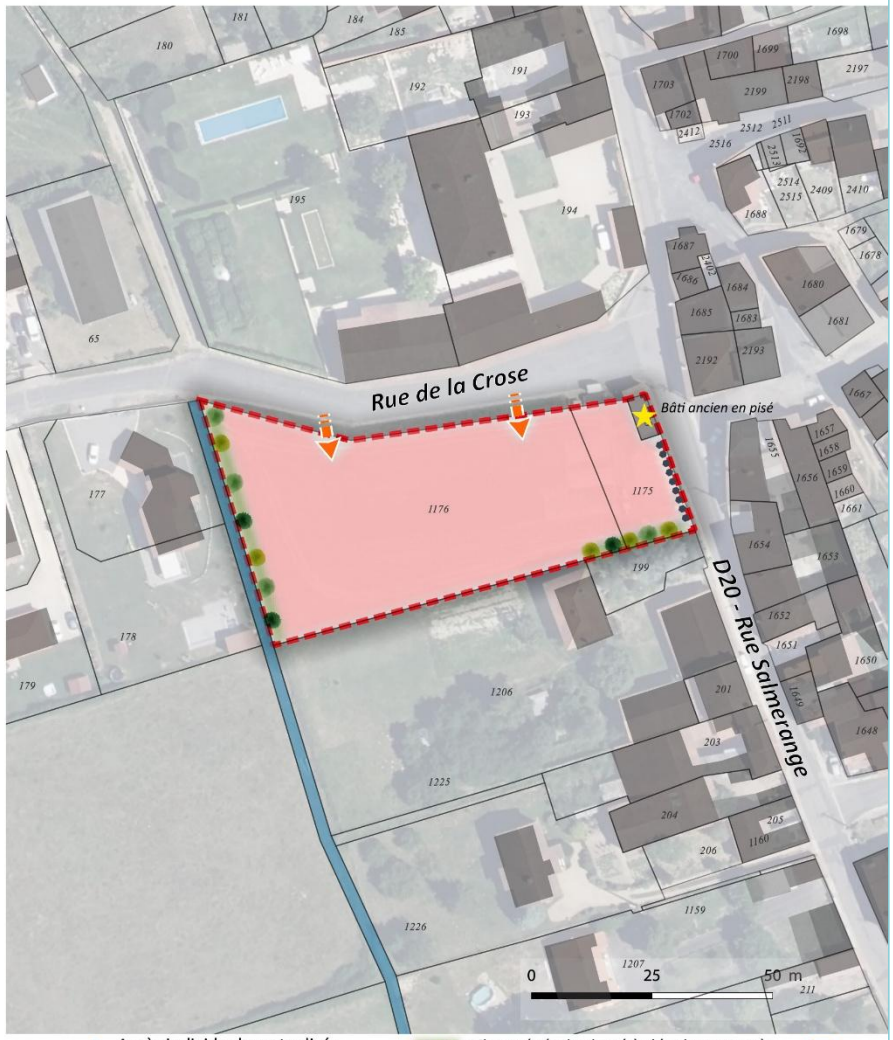
La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Rue de la Crose**
Description	Superficie	3 295 m²
	Surface aménageable	2 700 m²
	Zone	Uc et Ua
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha

Ravel - OAP "Rue de la Crose"

Localisation



Principes d'aménagement



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

- Accès individuels mutualisés à aménager
- Muret en pierre à préserver
- Filtre végétal arboré à développer et à préserver
- Bâti en pisé à préserver

13. SAINT-JEAN-D'HEURS

13.1. IMPASSE GUILLAUME ALDEBERT

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Impasse Guillaume Aldebert*** » constitue une extension urbaine d'une **superficie de 5 211 m²** au nord du bourg de Saint-Jean-d'Heurs.

Il se situe en **continuité de l'urbanisation** établie le long de l'impasse Guillaume Aldebert et **caractérisée par une certaine mixité urbaine** puisque l'on retrouve autant des logements sociaux groupés que de l'habitat pavillonnaire individuel.
Le secteur est également **connecté aux équipements scolaires**, son extrémité Sud-Ouest donnant sur l'arrière de l'école.

L'unique accès routier au secteur s'effectue par l'impasse Guillaume Aldebert d'une largeur de 5 à 6 mètres, généralement réduite par le stationnement résident.

La limite Nord du secteur suit la lisière dessinée par la **ripisylve du ruisseau** qui court jusqu'à un étang en entrée du bourg. Le secteur s'insère ainsi dans un cadre paysager très végétalisé et relativement fermé.



Prise de vue aérienne du secteur "Impasse Guillaume Aldebert" - © Campus Développement

Un chemin traverse le secteur sur sa partie Est, il permet un accès piéton direct depuis le bourg à l'Adapei « Foyer Des Granges » (à 250 mètres). Il donne également accès à plusieurs chemins forestiers de promenade et à une pompe de relevage de l'assainissement collectif. L'aménagement du secteur devra s'appuyer sur ce cheminement dont la continuité est prévue à l'arrière de l'école et le long du ruisseau et de l'étang.

Le secteur présente une topographie globalement plane, sa limite Nord-Est marque le début de la descente du chemin vers la passerelle sur le ruisseau.

L'ensemble de l'emprise du secteur s'étend sur une seule parcelle communale qui n'est pas déclarée au Registre Parcellaire Graphique et ne présente donc pas d'enjeu agricole.

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en zone 1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ». **Des emplacements réservés** ont été délimités au contact du secteur pour mettre en application les principes de circulations routières et douces.

■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. L'urbanisation totale du secteur devra atteindre une capacité indicative suivante : **5 à 6 logements** minimum soit **15 logements/ha.**

L'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- Produire sur environ la moitié Ouest du secteur de **l'habitat individuel groupé ou intermédiaire**, en cohérence avec les logements sociaux existants à proximité ;
- Prévoir à minima **50% de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété) **pour la partie dédiée à l'habitat individuel groupé ou intermédiaire,** soit 2 logements minimum. Cette condition permettra de produire à minima 1/3 de logement social à l'échelle du secteur.
- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur** sur le reste du secteur (en cohérence avec les constructions situées au Sud du secteur).

■ Principes de déplacements

Au regard du gabarit de l'impasse Guillaume Aldebert, la desserte principale du secteur induit d'**aménager une deuxième voie d'accès au secteur afin de créer une voie de desserte sous la forme d'une boucle en sens unique**.
Un emplacement réservé est délimité à ce titre afin de récupérer l'emprise nécessaire sur les parcelles ZL71, 201 et 202.

Depuis cette voie principale, **des voies desserte secondaires pourront être aménagées** afin de desservir l'ensemble des futurs lots de la zone.
L'usage du chemin d'accès vers la pompe de relevage devra être maintenu.

***La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…**		Secteur **Impasse Guillaume Aldebert**
Description	Superficie	5 211 m²
	Surface aménageable	3 900 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat groupé/intermédiaire et habitat individuel
	Capacité indicative	5 à 6 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	33% de logement social Soit 2 logts minimum

La **continuité des cheminements doux** en direction du Foyer des Granges d'une part, et en direction de l'école et de la Mairie d'autre part, devra être assurée au sein du secteur.

L'aménagement du secteur devra également prévoir une **poche de stationnement** mutualisé en entrée du site, principalement dédiée à l'accueil des visiteurs. Elle pourra également servir pour le stationnement des résidents des logements existants le long de l'impasse Guillaume Aldebert et ainsi libérer un espace plus confortable pour la circulation routière.

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

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

Le secteur s'insère dans un cadre déjà très végétal et arboré qu'il convient de préserver. Ses limites ont été définies avec l'objectif de ne pas interférer avec le fonctionnement des milieux naturels remarquables constitués autour de la ripisylve du cours d'eau. **Des haies arbustives pourront néanmoins être créées au cœur du secteur**, en limites séparatives de différents lots afin de renforcer l'intimité de chacun par rapport aux constructions avoisinantes.

La préservation de la zone humide et du ruisseau en contrebas est à prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

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

La voirie et l'espace de stationnement devront prévoir **un traitement paysager et un revêtement permettant un maximum d'infiltration des eaux pluviales.**

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg. **L'accès à la pompe de relevage** à proximité du secteur **doit être maintenu**.

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

Saint Jean d'Heurs - OAP "Impasse Guillaume Aldebert" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur
- Secteur privilégié pour l'habitat individuel groupé/intermédiaire (maisons mitoyennes, en bandes...)
- Emplacement réservé pour la création de liaisons douces et routières dans le bourg

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale de desserte en sens unique à créer
- Possibilité de voie de desserte secondaire
- Répartir et mutualiser le stationnement et éviter le stationnement le long de l'impasse Guillaume Aldebert
- Liaisons douces à préserver, à développer ou a créer
- chemin d'accès à l'équipement public à conserver

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Frange végétale à préserver ou à développer
- Ruisseau et étang à préserver et à prendre en compte dans l'aménagement du secteur
- Zone humide avérée

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **5 211 m²**

Surface aménageable* : **environ 3 900 m²**
(*Déduction de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **5 à 6 logements**

Densité* : **15 logt/ha soit 670m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N 1:1 500 0 50 100 m

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

13.2. CHEZ COUTAT

La présente **OAP simplifiée** concerne **le secteur** situé au sein du village de Chez Coutat, situé au Nord-Est du bourg de Saint-Jean-d'Heurs. Il est classé en **Uc** au sein du règlement graphique. Le secteur, d'une **superficie de 3 684 m²**, correspond à un **secteur en densification bordé par des maisons individuelles**, actuellement à l'état de « *friche* »**.**

L'OAP implique un **objectif de densité vertueux** (15 logts/ha, soit 4 à 5 logements), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

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

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Chez Coutat**
Description	Superficie	3 684 m²
	Surface aménageable	3 200 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 5 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha

Saint-Jean-d'Heurs- OAP "Chez Coutat"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Accès individuels mutualisés à aménager
Emplacement réservé à prendre en compte
Filtre végétal arboré à développer et à préserver

14. SEYCHALLES

14.1. CHEMIN DES NIRIS

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Chemin des Niris*** » est situé au Nord-Ouest du centre-bourg de Seychalles. Il regroupe plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour former **un ensemble de 7 674 m²** s'insérant dans des interstices non bâtis, et en continuité de l'urbanisation.

Sur l'ensemble du secteur, seule une emprise de 1800 m² est déclarée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Les terrains sont en partie à usage agricole (cultures) ou comme espace de jardins.

Les limites du secteur sont principalement matérialisées par des clôtures ou des haies arbustives basses le long des limites séparatives avec les parcelles bâties voisines. Au Sud et Est du secteur soumis à OAP, **les premières habitations sont implantées à proximité immédiate** de ces limites.
Vers le Nord et l'Ouest le paysage est davantage ouvert sur les espaces agricoles.
A l'intérieur du secteur, seul un court linéaire de haie d'arbres de haute tige est à souligner.
Le secteur présente une topographie parfaitement plane.

Les seules possibilités d'accès au secteur se trouvent sur sa limite Ouest, le long du chemin des Niris. Un accès direct sur la rue de Vorie n'est disponible qu'à une centaine de mètres plus au Nord.



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

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

■ Programmation urbaine

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

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou individuel groupé** (en cohérence avec les constructions traditionnelles situées au Sud du secteur) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 8 à 9 logements**.

La mixité sociale n'est pas règlementée au sein de ce secteur.

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera depuis le chemin des Niris par la **création d'un accès unique et d'une voie de desserte interne principale à double sens**. Cette voie de desserte devra être munie d'une **aire de retournement** qui prendra la forme d'une placette calibrée pour la manœuvre des véhicules légers.
L'aménagement devra également prévoir une **poche de stationnement,** au traitement paysager soigné**,** principalement dédiée à l'accueil de visiteurs, ainsi qu'une possibilité pour une éventuelle jonction à long terme, au Nord du secteur, avec la rue de la Vorie.
Depuis la voie principale, **des voies de desserte secondaires pourront être aménagées** afin de desservir l'ensemble des futurs lots de la zone.

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

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

***La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…**		Secteur **Chemin des Niris**
Description	Superficie	7 674 m²
	Surface aménageable	5 750 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	8 à 9 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Afin de garantir l'insertion paysagère du secteur et l'intimité de chacun par rapport aux constructions avoisinantes, **les franges végétales encadrant le secteur ainsi que la haie d'arbres interne au secteur devront être conservées ou renforcées** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales…)**.**

De même, les constructions établies à l'Est du secteur devront respecter **un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives des constructions existantes.**

Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes devront être respectées :

- **La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. règlement écrit).
- **La création d'un dispositif adapté (noue paysagère, tranchée drainante…), prioritairement créé le long de la voie de desserte principale,** devra permettre la gestion qualitative des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du secteur.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur n'est pas desservi à ce jour par l'assainissement collectif ; une extension du réseau depuis la rue de la Tour et passant par le chemin des Niris est programmée par la commune. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

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

Seychalles - OAP "chemin des Niris" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routier principal au secteur - Connexion sécurisée au chemin des Niris à aménager

Voie principale de desserte à créer

Voie secondaire de desserte à créer

Aire de retournement à créer

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

Garantir une possibilité de connexion vers le Nord

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

Marge de recul par rapport aux constructions existantes (5m minimum)

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'un dispositif adapté

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **7 674 m²**

Surface aménageable* : **environ 5 750 m²**
(*Déduction de 25% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **8 à 9 logements**

Densité* : **15 logt/ha soit 670 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 750 0 50 100 m

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

14.2. RUE DES SABLES

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Rue des Sables*** » constitue une extension urbaine d'une **superficie de 8 433 m²** au nord-Est du centre-bourg de Seychalles.
Il s'étend en continuité de l'urbanisation sur deux parcelles agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique 2023 comme des cultures de tournesol.

Le secteur est facilement accessible par la rue des sables au Sud, et par un large chemin facilement praticable le long de sa limite Est, souvent emprunté par des engins agricoles.
Les arbres plantés le long de ce chemin sont les seuls éléments végétaux qui masquent ce secteur plat, **très ouvert sur le paysage**.

Le secteur est entouré de maisons individuelles. La présence de quelques bâtiments agricoles de stockage est à noter dans l'environnement du secteur, toutefois sans générer de nuisances.
La station d'épuration du village se situe à une centaine de mètres au Nord du secteur.

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



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

Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur devra être effectué dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble.
Son urbanisation est conditionnée à la réduction préalable des eaux claires parasites dans la station d'épuration à travers la réalisation de deux phases de travaux prévues dans le schéma directeur d'assainissement.

Au regard de la propriété des différentes parcelles **l'urbanisation sera effectuée selon 2 phases** qui ne devront pas compromettre l'aménagement d'ensemble du secteur.
La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si 70% des lots de la phase 1 ont été commercialisés.

L'urbanisation totale du secteur devra atteindre la capacité indicative suivante : **9 à 11 logements** soit **15 logements/ha.** Il n'est pas imposé de logement social sur ce secteur.

- **Phase 1 :**

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

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions pavillonnaires au Sud et à l'Ouest).
- Atteindre la capacité indicative suivante : **4 à 5 logements** soit **15 logements/ha.**

- **Phase 2 :**

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

- Privilégier des **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions pavillonnaires au Sud et à l'Ouest).
- Atteindre la capacité indicative suivante : **5 à 6 logements** soit **15 logements/ha.**

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Rue des Sables**
Description	Superficie	8 433 m²
	Surface aménageable	6 700 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Phase 1 : court terme Phase 2 : moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	9 à 11 logements : - Phase 1 : 4 à 5 logements - Phase 2 : 5 à 6 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Principes de déplacements

- **Phase 1 :**

L'accès au secteur se fera depuis la rue des Sables au Sud par la création d'un accès unique et d'une **voie de desserte à double sens. Cette voie de desserte principale s'achèvera en limite de la future phase 2 par une poche de stationnement** principalement dédiée à l'accueil de visiteurs, et qui pourra également servir d'aire de retournement pour la manœuvre des véhicules légers.

- **Phase 2 :**

La voie de desserte créée lors de la phase 1 sera prolongée lors de l'aménagement de la phase 2, **pour venir se connecter avec le chemin à l'Est du secteur**. Cette voie devra permettre de desservir l'ensemble des lots.
L'espace de stationnement créé lors de la phase sera mutualisé pour le stationnement visiteurs des deux phases. Il pourra être complété par une deuxième poche de stationnement à l'endroit de la connexion de la voie de desserte interne avec le chemin longeant la limite Est du secteur, en vue de ne pas gêner la circulation des engins agricoles de grand gabarit sur ce chemin.

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

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

Afin de garantir l'insertion paysagère du secteur et l'intimité de chacun par rapport aux constructions avoisinantes, **des franges végétales encadrant le secteur le long des limites Ouest et Sud devront être créées** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales…)**.**

■ Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes devront être respectées :

- **La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. règlement écrit).
- **La création lors de l'aménagement de la phase 2 d'un dispositif adapté (noue paysagère, tranchée drainante…), prioritairement créé le long de la voie de desserte interne,** devra permettre la gestion qualitative des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du secteur. Ce dispositif permettra également de contribuer à la réduction des eaux parasites dans la station d'épuration.

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

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

Seychalles - OAP "rue des Sables" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à la rue des Sables et au chemin à l'Est à aménager

Voie principale de desserte à créer

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée (haies champêtres, arbustes) à développer

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur grâce à la création d'un dispositif adapté

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **8 433 m²**

Surface aménageable* : **environ 6 700 m²**
(*Déduction de 20% correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **9 à 11 logements (4 à 5 en phase 1 et 5 à 6 en phase 2)**

Densité* : **15 logt/ha soit 670 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N 1:1 750 0 50 100 m

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

14.3. RUE DES PECHERS

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Rue des Pêchers*** » constitue une extension urbaine d'une **superficie de 2 255 m²** au Sud-Ouest du bourg de Seychalles. Cette bande de terrain d'une profondeur de 30 mètres vient néanmoins s'insérer entre deux habitations existantes.

Le secteur s'étend donc en continuité de l'urbanisation sur une partie d'une parcelle agricole déclarée au Registre Parcellaire Graphique 2023 comme une culture de maïs. Des bandes de 5 mètres le long des limites Ouest et Est, au contact des habitations voisines ne sont pas cultivées.

Les contours du secteur ont été dessinés en tenant compte du **périmètre de réciprocité agricole de 50 mètres autour du bâtiment d'élevage situé au Nord**. Ce périmètre, excluant les constructions, s'applique néanmoins sur une petite partie Nord-Est du secteur soumis à OAP.

Le secteur est **accessible par la rue des Pêchers**. Deux pylônes électriques présents le long de cette voie devront être en compte lors de l'aménagement. Le terrain est plat et ouvert sur les espaces agricoles au Sud.

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



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

Programmation urbaine

L'**aménagement** de ce secteur **pourra être effectué par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d'une opération d'ensemble**.

L'aménagement du secteur doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines) ;
- Atteindre la **capacité indicative de 3 logements**, soit **15 logements/ha**.

Il n'est pas attendu de logements sociaux sur ce secteur.

Principes de déplacements

Des accès individuels depuis la rue des pêchers permettront de desservir les 3 lots prévus, en tenant compte de l'implantation des pylônes électriques.

Depuis la rue des Pêchers, **une bande suffisamment large** (5 m minimum) **devra être conservée libre,** dans l'éventualité à long terme, d'une extension de la zone vers le Nord.

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

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

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Rue des Pêchers**
Description	Superficie	2 255 m²
	Surface aménageable	2 000 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	3 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Afin de garantir l'insertion paysagère du secteur et l'intimité de chacun par rapport aux constructions avoisinantes, **des franges végétales encadrant le secteur le long des limites Ouest et Est devront être créées** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales…)**.**

■ Principes de gestion des risques et nuisances

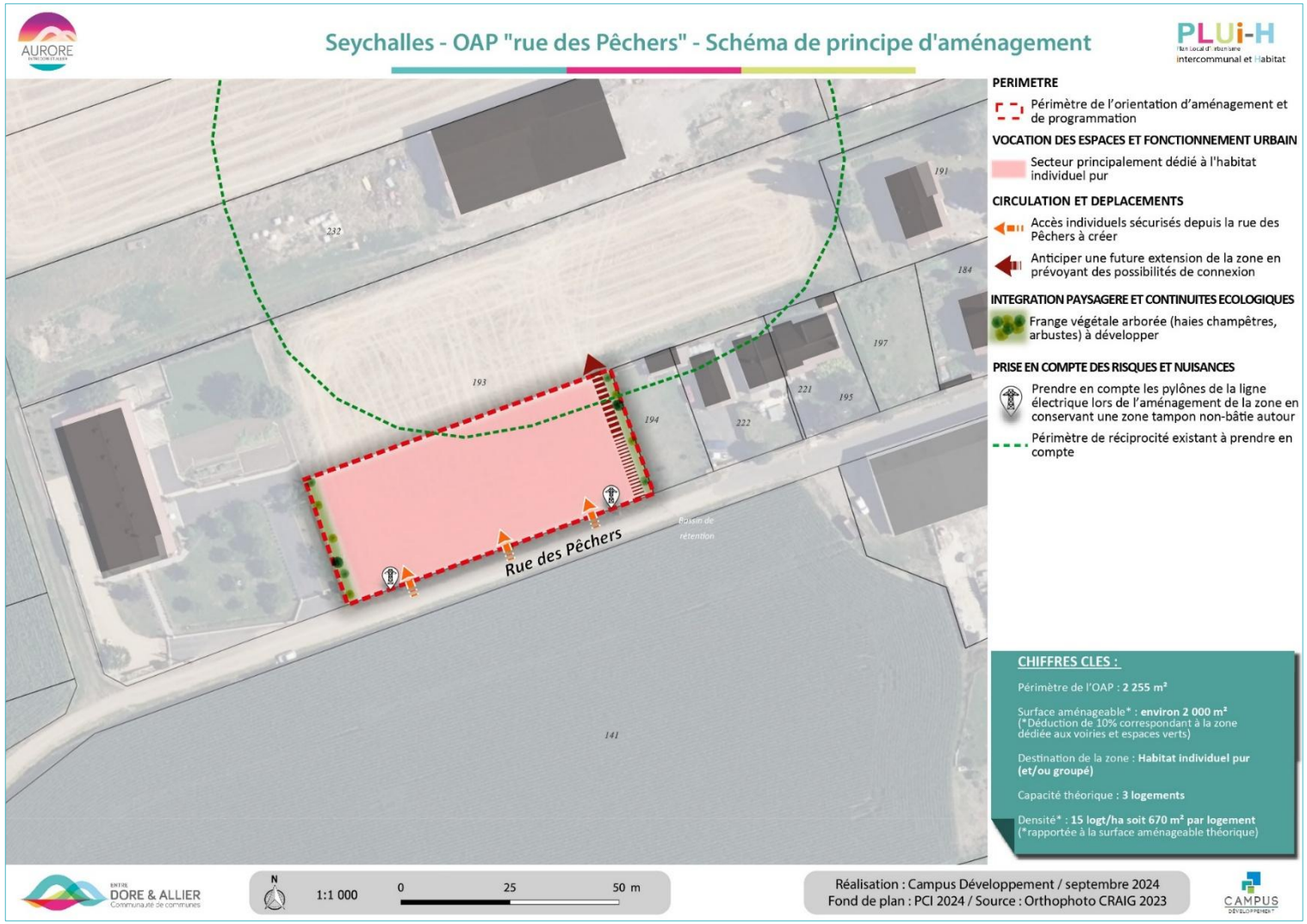
L'emprise concernée par le périmètre de réciprocité agricole devra restée libre de constructions à usage d'habitation mais pourra servir de terrain d'agrément.
Les constructions devront s'implanter avec un recul suffisant par rapport au pylônes (au minimum 5 mètres) afin de ne pas contraindre les interventions et la maintenance sur le réseau électrique.

La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf. règlement écrit).

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

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

Cette parcelle est située dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit (Zone D < 50 Lden), des dispositions architecturales seront prises pour limiter cette nuisance (isolation de la construction).



14.4. OAP MULTI-SITES

La présente OAP multi-sites concerne 2 sites accolés situés au Sud du bourg de Seychalles présentant des caractéristiques similaires, à savoir des **secteurs urbanisables à vocation résidentielle** au sein de **zones urbaines (Uc)**. Ces **2 sites** représentent une **surface totale de 8 035 m²** :

- Le secteur « ***Rue de la Gare*** », d'une **superficie de 3 976 m²**, se situe au Sud du bourg et correspond à **une extension urbaine** bordée par des maisons individuelles et parcelles agricoles et est desservi par la rue de la Gare et la rue des Charmilles. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture de blé tendre d'hiver ;
- Le secteur « ***Rue des Charmilles*** » s'étend sur une **surface de 4 059 m²** et se situe au Sud du bourg, le long de la rue des Charmilles. Il correspond à un **secteur en densification** bordé par des maisons individuelles. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que culture de blé tendre d'hiver.

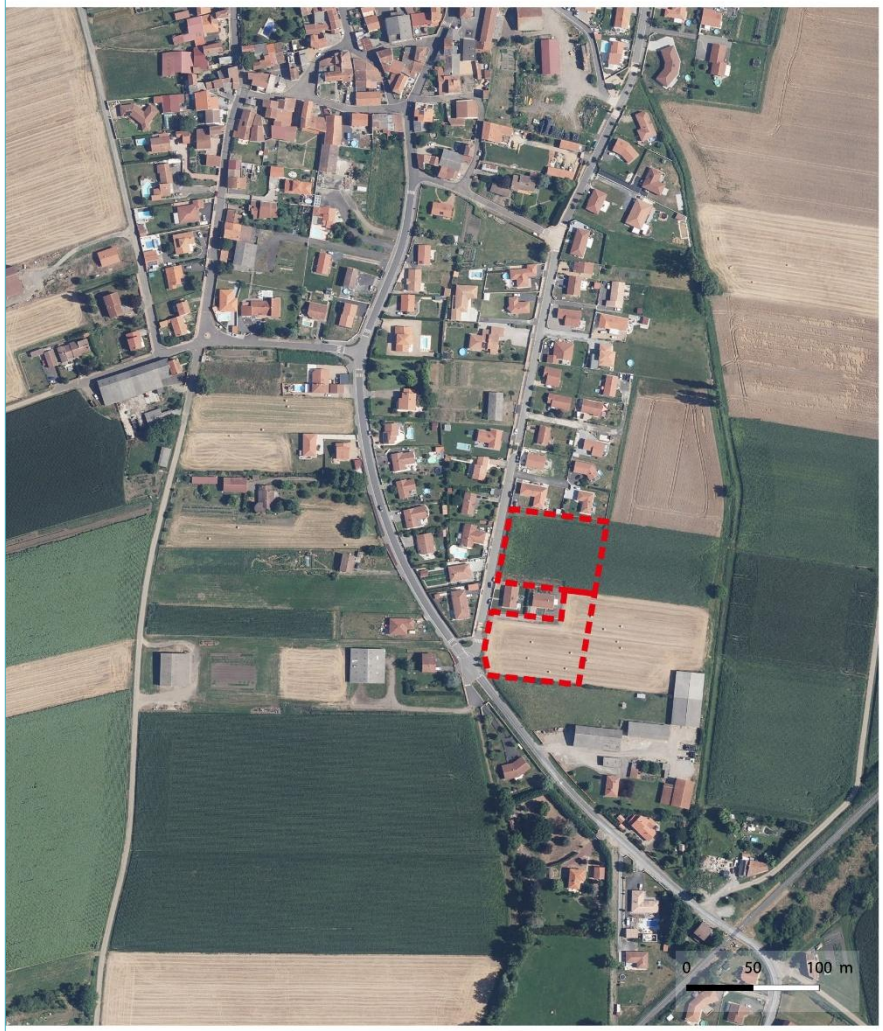
L'OAP implique sur chaque site délimité un **objectif de densité vertueux** (environ 15 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celles du tissu urbain contigu.

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

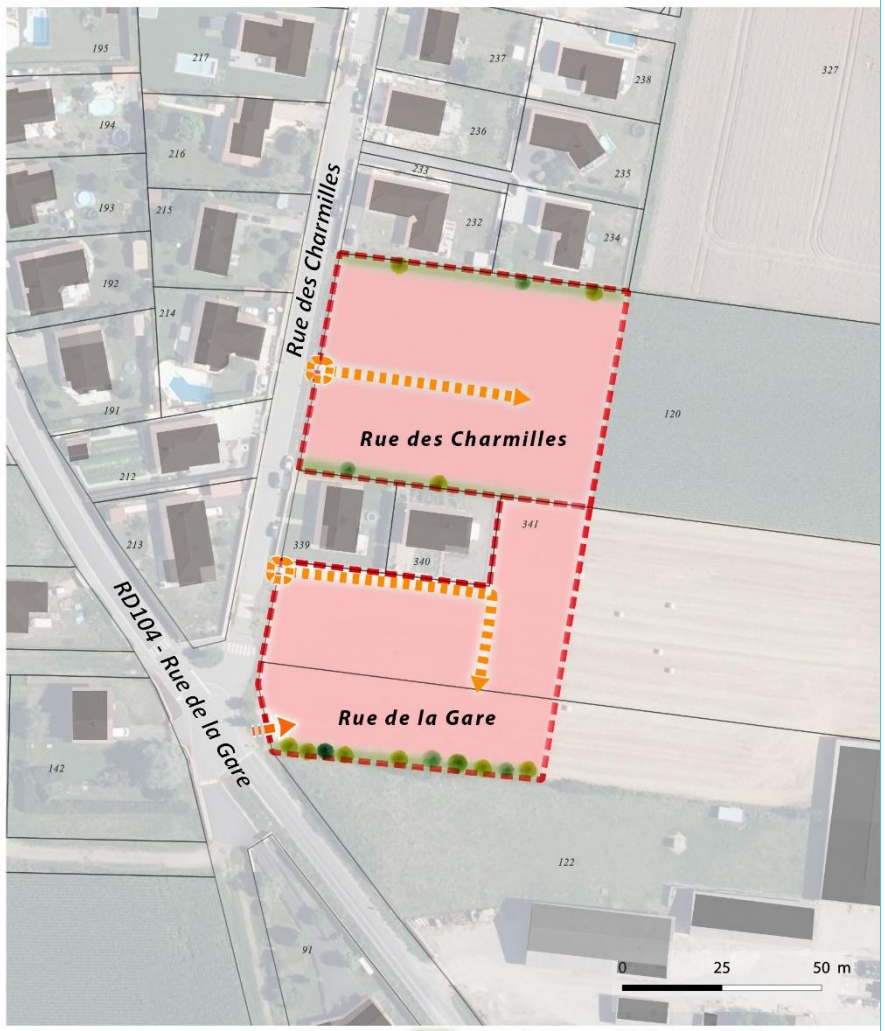
***La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…**		Secteur **Rue de la Gare**	Secteur **Rue des Charmilles**
Description	Superficie	3 976 m²	4 059 m²
	Surface aménageable	3 200 m²	3 200 m²
	Zone	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 6 logements	4 à 6 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha	15 logements / ha

Seychalles - OAP multi-sites : secteur "Rue de la Gare et Rue des Charmilles"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Voies principales de desserte à créer
Accès sécurisés aux secteurs à aménager
Filtre végétal arboré à développer et à préserver
Accès individuel à créer

15. VINZELLES

15.1. LES ORMETTES

■ Contexte et enjeux

Le secteur « ***Les Ormettes*** » est situé le **long de la RD4**, à l'Ouest, à **l'entrée du bourg de Vinzelles**. Il s'étend sur une **surface de 3 525 m²**. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023.

Situé en **entrée de bourg**, le secteur est **bordé par des constructions** (maisons individuelles et bâtiments agricoles) au Nord-Est et au Sud-Ouest. Au Sud-Est, le secteur est bordé par un **boisement dense en pente qui constitue une rupture naturelle**. Le site est uniquement **desservi par la D4** (Rue de la Mairie).

Au sein du règlement graphique, le secteur est **classé en Ua** « *Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques* ».

Le secteur est en **pente assez prononcée du boisement jusqu'à la RD4**. Cette pente sera à prendre en compte dans l'aménagement du secteur, notamment dans l'implantation des constructions. Le secteur contient un **arbre remarquable** au Nord qu'il faudra conserver.

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



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

■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur pourra être effectué **par découpage des lots au coup par coup ou dans le cadre d'une opération d'ensemble**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les **formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes sur les parcelles voisines et situées de l'autre côté de la D4) ;

- Atteindre la **capacité indicative de 3 à 4 logements**, soit **14 logements/ha**.

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

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'accès individuels depuis la D4** qui desserviront directement les lots prévus. Ces accès devront être **sécurisés** car la D4 est un axe passant et structurant pour Vinzelles.

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

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. L'implantation des constructions devra privilégier **l'alignement des façades afin de créer un front bâti de qualité** qui marquera **l'entrée du bourg**. L'implantation devra également **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement privilégiera la **préservation et la valorisation des haies arborées et des arbres existants**, notamment l'arbre remarquable au Nord. Des haies arborées seront aménagées pour **garantir l'intimité et l'insertion paysagère des constructions**.

Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra privilégier la **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ou bien en rejetant dans les réseaux et fossés existants.

La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…		Secteur **Les Ormettes**
Description	Superficie	3 525 m²
	Surface aménageable	2 820 m²
	Zone	Ua
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	3 à 4 logements
	Densité nette recherchée*	14 logements / ha
	Mixité sociale	Non règlementée

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

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

Vinzelles - OAP "Les Ormettes" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès sécurisés à créer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange végétale arborée à préserver et à développer

Conserver l'arbre remarquable existant

Constituer un front bâti de qualité en entrée de village grâce à l'alignement des façades

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **3 525 m²**

Surface aménageable* : **environ 2 820 m²**
(*Déduction de 20 % correspondant à la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

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

Capacité théorique : **3 à 4 logements**

Densité* : **14 logt/ha soit 715 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable théorique)

N

1:1 250

0 50 100 m

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

15.2. OAP SIMPLIFIEE : JOURSAT

La présente **OAP simplifiée** concerne le site de **Joursat** situé au centre du territoire communal de Vinzelles. Il est **classé en Uc** au sein du règlement graphique correspondant à un secteur urbanisable à vocation résidentielle.

Le secteur « ***Joursat*** », d'une **superficie de 3 565 m²**, se situe au sein du village de Joursat et correspond à **un secteur en densification** entouré par des maisons individuelles. Il est desservi par la rue des Bois des Côtes.

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

Des principes de desserte et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement de cette emprise foncière.

Sur ce secteur, le risque de gonflement et retrait des argiles est qualifié de fort. Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.

***La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…**		Secteur **Joursat**
Description	Superficie	3 565 m²
	Surface aménageable	2 800 m²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 5 logements
	Densité nette recherchée*	15 logements / ha

Vinzelles - OAP multi-sites : secteur "Joursat"

Localisation



Principes d'aménagement



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

Voie principale de desserte à créer

Accès sécurisé au secteur à aménager

Filtre végétal arboré à développer et à préserver

16. ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES

16.1. PARC D'ACTIVITES INTERCOMMUNAL ORLEAT-LEZOUX

■ Contexte et enjeux

L'extension du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier, s'effectuera à l'Est du Parc existant, à cheval sur les communes de Lezoux et d'Orléat.
Il s'agit pour la Communauté de Communes de poursuivre le développement de ce site labellisé parmi les « Parcs d'Activités Industrielles Régionaux » et représentant le **moteur de la politique économique intercommunale** au sein du réseau « territoires d'industrie ».

Le secteur d'extension représente une **superficie de 22,42 ha**, classée au règlement graphique en **zone 1AUya** « *Zone à urbaniser à court terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier* ». Cette emprise permet d'offrir des possibilités d'**installation d'entreprises structurantes sur des grands lots, à proximité des infrastructures de transports et des pôles urbains**, mais à un coût d'acquisition du foncier attractif.
Le Parc d'Activités Intercommunal (PAI) se situe en effet à moins d'un kilomètre de la **sortie n°28 de l'A89** et ainsi à 20 minutes de l'agglomération clermontoise vers l'Ouest, et à 10 minutes du pôle de Thiers, ou à 1h30 de la métropole lyonnaise vers l'Est.



Prise de vue aérienne du secteur "Parc d'Activités Intercommunal" - © Campus Développement

La **démarche environnementale PALME** est également le fil conducteur de l'aménagement du PAI. La collectivité fait le choix de conserver au sein de son pôle économique et industriel, des larges surfaces boisées et non artificialisées afin d'intégrer les entreprises dans un cadre naturel et paysager de qualité, tout en veillant à la préservation des écosystèmes et des continuités écologiques.

Près des ¾ du secteur sont identifiés au RPG 2023 en tant prairies enherbées, le reste de la zone correspondant à des espaces boisés. **Une zone humide s'étendant sur environ 3 ha** au Sud-Ouest de la zone sera préservée de tout aménagement. La zone d'extension du PAI s'étend sur des terrains globalement plats, et en grande partie masqués par les haies arborées et massifs boisés, surtout depuis l'A89.

La desserte principale de l'extension du Parc est prévue par le prolongement de l'allée des châtaigniers, voie interne du PAI calibrée pour la circulation des poids-lourds mais également aménagée pour les circulations douces. Il n'est pas prévu de liaison directe avec l'aire d'autoroute de l'A89, située à proximité de la limite Nord du site.

■ Programmation urbaine

Le secteur « *Parc d'Activités Intercommunal* » est un site à **vocation d'accueil d'activités économiques : en priorité des activités industrielles, artisanales et tertiaires** de rayonnement régional à national, **nécessitant des emprises foncières importantes**. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement qualitatif, en accord avec le paysage du PAI existant.

L'aménagement de cette zone prévoit environ **12,6 ha de surfaces aménageables** pour l'accueil d'activités économiques, déduction faite des espaces naturels préservés, et des voiries, espaces publics et espaces verts.
Dans le cadre **d'un projet d'aménagement d'ensemble porté par la Communauté de communes** qui réalise les équipements internes à la zone (accès, voies, réseaux, services mutualisés…), la **découpe des lots se fera à la demande des entreprises selon leurs besoins en foncier, sans aboutir à des délaissés**.

■ Principes de déplacements

La desserte de la zone devra être effectuée depuis le Parc d'Activités intercommunal existant en prolongeant l'allée des châtaigniers actuellement en attente, afin de créer une voie de desserte principale médiane à double sens. Cette voie se terminera par un rond-point permettant le retournement des véhicules légers et des poids lourds.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Parc d'Activités intercommunal**
Description	Superficie	22,42 ha
	Surface aménageable	12,6 ha
	Zone	1AUya
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf. règlement écrit propre au PAI (zone 1AUya). Respect du label PALME
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé. Découpe des lots à la demande des entreprises

A partir de ce rond-point en bout de l'allée des châtaigniers, **des voies de desserte secondaire à double sens pour être aménagées afin de desservir l'ensemble des futurs lots de la zone.** Ces voies secondaires seront chacune pourvues d'une aire de retournement qui prendra la forme de placettes calibrées pour la manœuvre pour les véhicules légers et poids lourds.

Un réseau de cheminements doux (cycles et piétons) devra être mis en place en accompagnement de la voirie principale. Ces cheminements seront sécurisés et permettront notamment des accès facilités vers :

- L'entrée du Parc d'activités Entre Dore et Allier où une aire de covoiturage ainsi qu'un restaurant sont projetés,
- Le centre-ville de Lezoux en direction du sud-ouest mais aussi les chemins existants à l'extérieur du Parc notamment dans les espaces naturels à l'Est…

Une connexion routière devra être conservée depuis la zone d'extension du Parc vers les espaces agricoles et forestiers à l'Est du Parc

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

La zone humide au Sud-Ouest de la zone et les mares qui y sont liées **devront être préservées** de tout aménagement.

Afin de garantir l'intégration paysagère du PAI, **des franges végétales encadrant le secteur devront être maintenues** en s'appuyant sur les haies arborées et massifs boisés existants. La parcelle est en grande partie représentée par une zone arborée (forêt présumée ancienne, réservoir de biodiversité), la valeur écologique ainsi que les potentialités en termes d'habitats devront être considérées et les mesures d'évitement et de réduction des incidences devront être mises en œuvre lors de l'aménagement afin de préserver les espèces présentes et les espaces sensibles.

Le programme d'**actions PALME** (Programme d'Actions Labellisées pour la Maîtrise de l'Environnement) **devra être respecté lors de l'aménagement du parc depuis les travaux de viabilisation des terrains jusqu'à la commercialisation des terrains**. Il induit notamment :

- Le respect de la charte chantier à faible nuisance, et une topographie du site la moins bouleversée possible par les aménagements.
- Une **qualité architecturale des constructions** encadrée par un règlement écrit propre à la zone 1AUya (cf. pièce 3.1 du PLUi-H). L'utilisation des sols comme dépôts est exclue.
- La **création d'allées forestières à partir d'essences locales le long des axes routiers**.
- La **conservation d'espaces boisés au sein de la zone** insérant les lots dans un cadre paysager de qualité, préservant de larges surfaces non artificialisées, et permettant le maintien des continuités écologiques.
- La **maîtrise de l'énergie** par la mise en place d'un éclairage public adapté prenant en compte la trame noire…

Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Les **eaux de ruissellement et les eaux issues des activités industrielles seront collectées et stockées (bassin de rétention…) puis traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. dispositions du règlement écrit).
- **La création de noues paysagères, intégrées aux allées forestières le long des axes de circulation**, devra permettre la gestion qualitative des eaux pluviales à l'échelle du PAI.

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

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

Lezoux - Orléat - OAP "Parc d'Activités Intercommunal" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à l'accueil d'activités
- Parc d'Activités Intercommunal existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale de desserte interne à double sens à aménager
- Carrefour sécurisé à aménager - accès/sortie à privilégier
- Aire de retournement à créer sous forme de placette
- Possibilités de desserte interne : emplacements indicatifs des voies secondaires
- Réseau de liaisons douces à créer ou à développer
- Préserver l'accès aux parcelles agricoles et forestières

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Frange arborée à préserver
- Zone humide à préserver
- Mares à préserver

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **22,42 ha**

Surface aménageable* : **environ 12,6 ha**
(*Déduction de la zone humide et de 30% de la surface restante de la zone dédiée aux voiries et espaces verts (label PALME))

Destination de la zone : **activités économiques industrielles, tertiaires et artisanales**

N 1:5 000 0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2025
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024

16.2. ZONE D'ACTIVITES « ZI LES HAUTES »

■ Contexte et enjeux

L'extension de la zone industrielle « *Les Hautes* », concerne **une superficie de 5,14 ha à l'Est de la zone d'activités existante** qui est aujourd'hui presque intégralement occupée.

Située sur la commune de Lezoux, au sud du centre-ville, **la Zone d'activités intercommunale « les Hautes » à vocation artisanale et industrielle,** est située à moins de 10 minutes de l'autoroute et à proximité immédiate de la RD 2089. Elle dispose également d'une possible connexion ferroviaire qui n'est pas exploitée aujourd'hui.

Ce secteur d'extension est classé au règlement graphique en **zone 1AUyb** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles* ». Outre le Parc d'Activités Intercommunal (PAI) Entre Dore et Allier, il s'agit ici du seul secteur d'envergure destiné à l'installation d'activités économiques.

La topographie de **cette emprise à aménager est plane**, avec une légère inclinaison Nord-Sud régulière. Il s'agit d'un **espace ouvert** qui offre des vues vers les espaces agricoles à l'Est et au Sud ainsi que vers l'Ouest où s'étend la zone d'activité existante.



Prise de vue aérienne du secteur "Zone d'Activités Les Hautes" - © Campus Développement

Le chemin du béal traverse le secteur et sépare la grande parcelle Nord identifiée au RPG 2023 comme une culture d'orge, de l'emprise Sud s'étalant en partie sur trois parcelles utilisées comme prairies et culture de trèfle. La limite Est du secteur est dessinée par un fossé drainant ponctué de 3 arbres isolés. Vers le Nord, les perspectives sont davantage fermées et une bande tampon à vocation agricole sera préservée entre l'extension de la zone d'activités et les premières zones d'habitat.

La **voirie interne de la zone d'activités existante** (route de Ravel), récemment requalifiée, est **en attente pour desservir ce secteur** d'extension à vocation économique qui était déjà fléché dans le PLU de Lezoux.

Programmation urbaine

Le secteur « *ZI Les Hautes* » est un site à **vocation d'accueil d'activités économiques : en priorité des activités artisanales et industrielles** de rayonnement local à départemental, **notamment des activités incompatibles ou peu compatibles avec l'habitat**. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement qualitatif, notamment dans son accroche avec la zone d'activités existante. Celle-ci a en effet fait l'objet de travaux de requalification conséquents en 2023 (réfection de voirie, création d'un cheminement piétonnier, réseaux d'eaux pluviales, reprise des entrées de lots, aménagement paysager).

L'aménagement de cette zone prévoit environ **4,1 ha de surfaces aménageables** pour l'accueil d'activités économiques, déduction faite des voiries, espaces publics et espaces verts.
L'aménagement du secteur pourra être effectué soit dans le cadre d'une ou plusieurs **opérations d'ensemble coordonnée(s) par la Communauté de communes** qui réalise les équipements internes à la zone (accès, voies, réseaux…), soit au coup par coup selon l'émergence des projets.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **ZI Les Hautes**
Description	Superficie	5,14 ha
	Surface aménageable	4,1 ha
	Zone	1AUyb
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf. règlement écrit (zone 1AUyb)
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé.

Principes de déplacements

La desserte de la zone devra être effectuée depuis la zone d'activités existante. **La route de Ravel actuellement en attente, sera prolongée et viendra se raccorder au chemin du Béal** (à carrosser en partie) **pour créer une voie de desserte principale à double sens, sous forme de boucle.**

Depuis cette voie principale, **des accès individuels pourront être aménagés le cas échéant** afin de desservir les différents futurs lots de la zone.

Un réseau de cheminements doux (cycles et piétons) devra être mis en place en accompagnement de la voirie principale. Ces cheminements seront sécurisés et permettront notamment des accès facilités vers :

- La zone d'activités existante vers l'Ouest, et la gare de Lezoux,
- Le réseau de chemins agricoles vers l'Est,
- Le lotissement « Clairefontaine » qui se situera à moins de 200 mètres de la ZI Les Hautes, afin de favoriser d'éventuels déplacements doux domicile-travail…

La sortie de la zone vers l'Est, par le chemin du Béal devra être conservée.

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

Afin de garantir l'intégration paysagère de l'extension de la ZI Les Hautes, **des franges végétales encadrant le secteur, devront être créées** (haies arborées, plantes arbustives, à partir d'essences locales…)**.** Elles permettront de filtrer les vues sur les futures constructions artisanales et industrielles.

Les arbres isolés marquant la limite Est de la zone devront être conservés.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

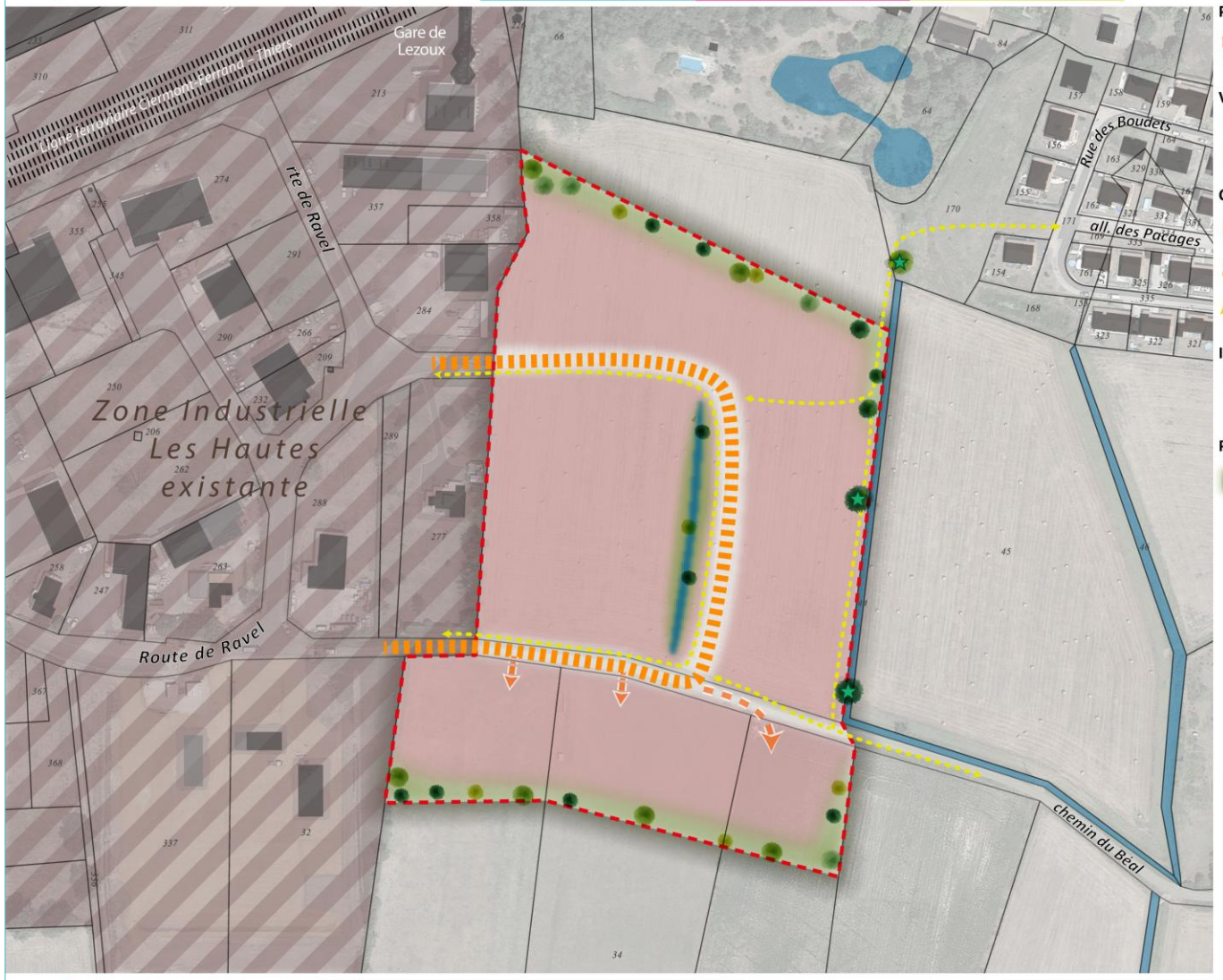
En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes devront être respectées :

- **Les eaux de ruissellement et les eaux issues des activités industrielles seront collectées et stockées (bassin de rétention…) puis traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. dispositions du règlement écrit).
- **La création de noues paysagères, prioritairement créées le long des axes de circulation,** devra permettre la gestion qualitative des eaux pluviales à l'échelle de la zone d'activités « Les Hautes ».
- **Le réseau de fossés drainant existant** en limite de la zone et en proximité **devra être conservé.**

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

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

Lezoux - OAP "ZI Les Hautes" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à l'accueil d'activités
- Zone industrielle intercommunale existante

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale de desserte interne à double sens à aménager
- Emplacements indicatifs des accès individuels
- Prévoir des liaisons douces connectant la zone d'activités avec les zones résidentielles

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Franges arborées éparses à créer
- Conserver les arbres isolés existants

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Assurer le traitement des eaux pluviales à l'échelle du secteur par la création d'un dispositif adapté telle qu'une noue paysagère (emplacement indicatif)
- fossés drainants existants à conserver

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **5,14 ha**

Surface aménageable* : **environ 4,1 ha**
(*Déduction de 20% de la surface restante de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : **activités économiques industrielles et artisanales**

N 1:2 500 0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024