



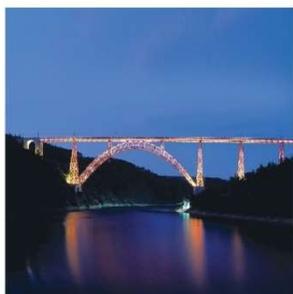
AUBRAC  
PIERREFORTAIS  
PLANÈZE TRUYÈRE  
CALDAGUÈS MARGERIDE



*Plan de secteur Centre*

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



## 5.1.1

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## *PLAN DE SECTEUR CENTRE*

AVRIL 2023

### PRESCRIPTION

Délibérations du Conseil Communautaire du 17/12/2015 et du 08/10/2018

### ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 15/05/2023

### APPROBATION

Délibération du Conseil Communautaire du .....



CAMPUS DEVELOPPEMENT  
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



CABINET ECTARE  
Agence ECTARE Centre-Ouest  
2 Imp. Jean Antoine Chaptal,  
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE  
Tél : 05 55 18 91 60



## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PREAMBULE</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES</b>                          | <b>6</b>  |
| 1.2.1. LES PRINCIPES GENERAUX  | 6         |
| 1.2.2. LE CONTENU DES OAP  | 7         |
| <b>1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP SECTORIELLE</b>                          | <b>8</b>  |
| <b>2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE</b>                              | <b>10</b> |
| <b>2.1. OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE DETAILLEES</b>                 | <b>10</b> |
| 2.1.1. ALLEUZE – OAP « LE BARRY »  | 10        |
| 2.1.2. COLTINES – OAP « LA CHASSAGNE - LE BOURG »                                | 13        |
| 2.1.3. COLTINES – OAP « LA FRAISSINETTE - LE BOURG »                             | 16        |
| 2.1.4. COLTINES – OAP « LE BOURG OUEST »   | 19        |
| 2.1.5. COLTINES – OAP « LE BOURG SUD »   | 22        |
| 2.1.6. LES TERNES – OAP « LE BOURG »   | 25        |
| 2.1.7. LES TERNES – OAP « LE CROIZET »   | 28        |
| 2.1.8. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – OAP « LOTISSEMENT DE BECHAFOL 3 - NEUVEGLISE »   | 31        |
| 2.1.9. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – OAP « RUE DU DOCTEUR MALLET - NEUVEGLISE »       | 34        |
| 2.1.10. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – OAP « LA ROCHE - NEUVEGLISE »                   | 37        |
| 2.1.11. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – OAP « LE BOURG - LAVASTRIE »                    | 41        |
| 2.1.12. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – OAP « LOTISSEMENT LES PLANETS BIS - LAVASTRIE » | 44        |
| 2.1.13. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – OAP « ORADOUR »                                 | 47        |
| 2.1.14. PAULHAC – OAP « LE BOURG OUEST »   | 50        |
| 2.1.15. PAULHAC – OAP « ENTREE DE BOURG EST »                                    | 53        |
| 2.1.16. TALIZAT – OAP « LA CROISETTE – LE BOURG »                                | 56        |
| 2.1.17. TALIZAT – OAP « LES CONDAMINES – LE BOURG »                              | 59        |
| 2.1.18. TALIZAT – OAP « PIERREFITTE »  | 62        |
| 2.1.19. USSEL – OAP « RUE DE LA PLANEZE - LE BOURG »                             | 65        |

|   |            |
|---|------------|
| 2.1.20. USSEL – OAP « LOTISSEMENT DU MOULIN – LE BOURG »          | 68         |
| 2.1.21. USSEL – OAP « RUE DU PUECH »                              | 71         |
| 2.1.22. USSEL – OAP « LE PONTIE »                                 | 74         |
| 2.1.23. VALUEJOLS – OAP « COUNIT – LE BOURG »                     | 77         |
| 2.1.24. VALUEJOLS – OAP « RUE DU SANCY – LE BOURG »               | 80         |
| 2.1.25. VALUEJOLS – OAP « BRUEL – LE BOURG »                      | 83         |
| 2.1.26. VILLEDIEU – OAP « ROUTE DE BOUZENTES »                    | 86         |
| 2.1.27. VILLEDIEU – OAP « LESPINASSE »                            | 89         |
| <b>2.2. OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE SIMPLIFIEES</b> | <b>92</b>  |
| 2.2.1. PRINCIPES GENERAUX   | 92         |
| 2.2.2. COLTINES – « CHASSAGNETTE »                                | 93         |
| 2.2.3. COLTINES – « TOULS »                                       | 94         |
| 2.2.4. COLTINES – « COMBELLES – LE BOURG »                        | 95         |
| 2.2.5. CUSSAC – « LE PETIT BOIS »                                 | 96         |
| 2.2.6. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – « VAREINE »                       | 97         |
| 2.2.7. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – « RUE LONGAIRO »                  | 98         |
| 2.2.8. TANAVELLE – « LE BOURG »                                   | 99         |
| 2.2.9. VALUEJOLS – « RUE DES ESTIVES – LE BOURG »                 | 100        |
| 2.2.10. VILLEDIEU – « BOUZENTES »                                 | 101        |
| <br>  |            |
| <b>3. OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE</b>                  | <b>102</b> |
| <br>  |            |
| 3.1. TALIZAT – OAP « LA CROISSETTE EST – LE BOURG »               | 102        |
| 3.2. USSEL – OAP « ZAE LUC D'USSEL »                              | 105        |

## 1. PREAMBULE

Conformément à l'article L.151-3 du Code de l'Urbanisme, chaque plan de secteur précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'un règlement spécifique.

**Le présent document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan de Secteur Centre.**

## 1.1. Contexte réglementaire – rappel législatif

**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.

En zone de montagne, ces orientations définissent également la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. [...] »

#### ■ 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, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.**

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.

### 1.2.2. Le contenu des OAP

Au regard de la typologie des communes et de l'organisation urbaine des bourgs et des villages, le PLUi de Saint-Flour Communauté 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 concernent des secteurs urbanisables à vocation résidentielle, et ont vocation à favoriser la densification au sein du tissu urbain, afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier.

#### ■ 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 et, le cas échéant, le phasage, les principes de desserte, les principes d'intégration paysagère et, le cas échéant, de mise en valeur des continuités écologiques ;
- **Le schéma d'aménagement** complète et précise spatialement les principes du volet rédactionnel. Il convient de noter que l'implantation des stationnements 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

Plus concrètement sur la forme, chaque OAP simplifiée comporte :

- Un plan délimitant le périmètre et la localisation de l'OAP ;
- Un volet orientation précisant les objectifs de production de logements à respecter, et le cas échéant des principes de desserte et/ou d'intégration paysagère.

Certaines OAP simplifiées sont regroupées lorsqu'elles se localisent dans le même quartier ou village.

### 1.3. Les secteurs comportant une OAP sectorielle

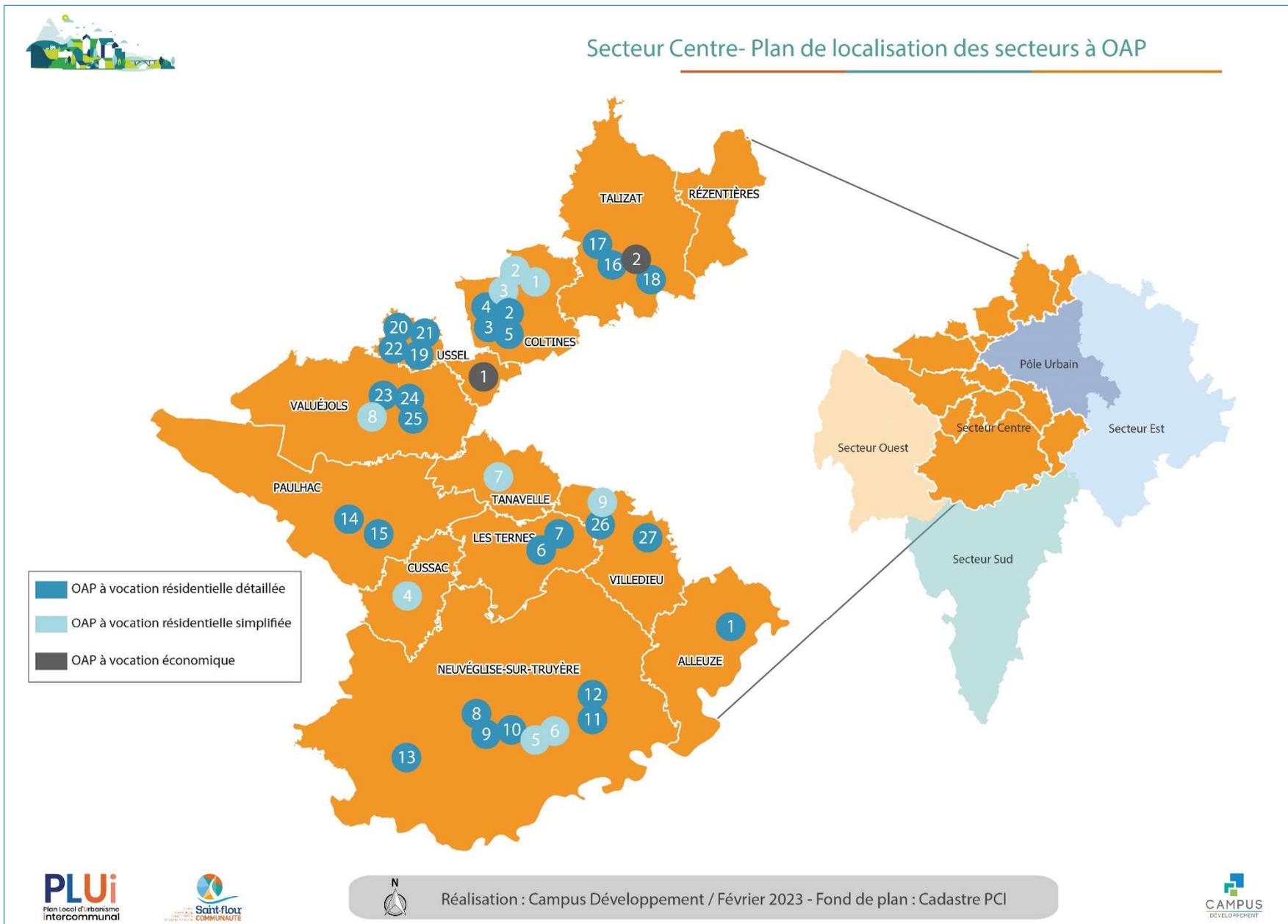
Dans le cas présent, le secteur Centre du PLUi de Saint-Flour Communauté compte **38 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

| OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées |                        |                                  |
|--|------------------------|----------------------------------|
| Numéro   | Commune concernée      | Désignation                      |
| 1  | Alleuze                | Le Barry                         |
| 2  | Coltines               | La Chassagne - le bourg          |
| 3  | Coltines               | La Fraissinette - le bourg       |
| 4  | Coltines               | Le bourg Ouest                   |
| 5  | Coltines               | Le bourg Sud                     |
| 6  | Les Ternes             | Le bourg                         |
| 7  | Les Ternes             | Le Croizet                       |
| 8  | Neuvéglise-sur-Truyère | Lot. de Béchafof 3 - Neuvéglise  |
| 9  | Neuvéglise-sur-Truyère | Rue du Dr Mallet - Neuvéglise    |
| 10   | Neuvéglise-sur-Truyère | La Roche - Neuvéglise            |
| 11   | Neuvéglise-sur-Truyère | Le bourg - Lavastrie             |
| 12   | Neuvéglise-sur-Truyère | Lot. Les Planets bis - Lavastrie |
| 13   | Neuvéglise-sur-Truyère | Le bourg - Oradour               |
| 14   | Paulhac                | Le bourg Ouest                   |
| 15   | Paulhac                | Entrée de bourg Est              |
| 16   | Talizat                | La Croisette – Le bourg          |
| 17   | Talizat                | Les Condamines – Le bourg        |
| 18   | Talizat                | Pierrefitte                      |
| 19   | Ussel                  | Rue de la Planèze – Le bourg     |
| 20   | Ussel                  | Lotissement du Moulin – Le bourg |
| 21   | Ussel                  | Rue du Puech                     |
| 22   | Ussel                  | Le Pontie                        |

| OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées |                   |                         |
|--|-------------------|-------------------------|
| Numéro   | Commune concernée | Désignation             |
| 23   | Valuéjols         | Counit – Le bourg       |
| 24   | Valuéjols         | Rue du Sancy – Le bourg |
| 25   | Valuéjols         | Bruel – le bourg        |
| 26   | Villedieu         | Route de Bouzentès      |
| 27   | Villedieu         | Lespinasse              |

| OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées |                        |                            |
|---|------------------------|----------------------------|
| Numéro  | Commune concernée      | Désignation                |
| 1   | Coltines               | Chassagnette               |
| 2   | Coltines               | Touls                      |
| 3   | Coltines               | Combelles – Le bourg       |
| 4   | Cussac                 | Le Petit Bois              |
| 5   | Neuvéglise-sur-Truyère | Vareine                    |
| 6   | Neuvéglise-sur-Truyère | Rue Longairo               |
| 7   | Tanavelle              | Le Bourg                   |
| 8   | Valuéjols              | Rue des Estives – Le bourg |
| 9   | Villedieu              | Bouzentès                  |

| OAP sectorielles à vocation économique |                   |                             |
|--|-------------------|-----------------------------|
| Numéro                                 | Commune concernée | Désignation                 |
| 1                                      | Talizat           | La Croisette Est – Le bourg |
| 2                                      | Ussel             | Luc d'Ussel                 |



## 2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE

### 2.1. OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées

#### 2.1.1. Alleuze – OAP « Le Barry »

##### ■ Contexte et enjeux

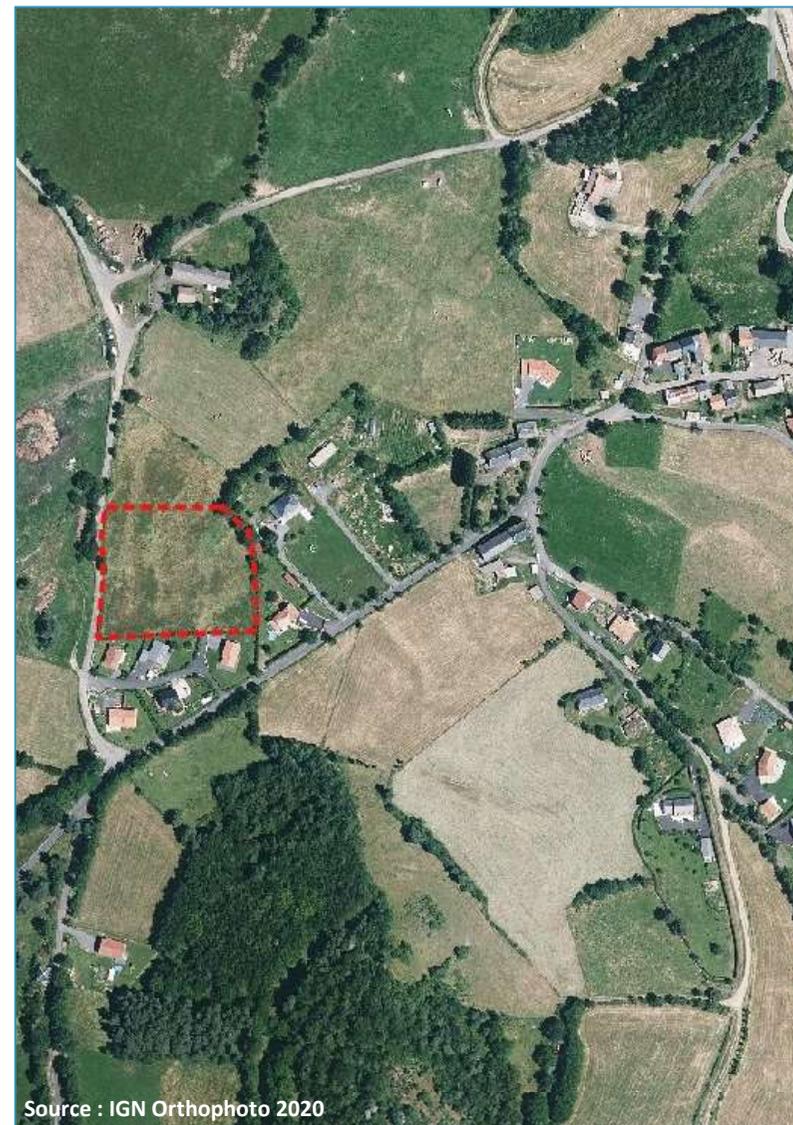
Situé à l'Ouest du village du Barry, village le plus important de la commune, dans la continuité du lotissement La Crouze, **le site s'étend sur une superficie de 7 000 m<sup>2</sup> environ**. Correspondant à une prairie agricole, ce site constitue une extension du lotissement. L'accès au secteur s'effectue depuis la RD 40 (Axe Alleuze – Saint-Flour) puis la rue de la Brocante qui doit assurer la desserte de l'extension du lotissement (amorce de voie conservée).

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

Située au Nord du lotissement existant, l'emprise à aménager présente une pente modérée orientée Nord-Sud. Le lotissement existant constitue un front bâti qui masque en partie le futur site à aménager. Néanmoins, ce dernier **constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des espaces agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue sur le site depuis la RD 40 en venant du village de la Barge- © google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ **7 logements soit une densité de 10 logts/ha**.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale, à partir de la voie du lotissement existant, desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera connectée à la rue de la Brocante ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du lotissement existant ; les constructions devront s'implanter **en recherchant une orientation cohérente du faitage** : façade principale exposée vers le Sud-Est afin de profiter des apports solaires et des perspectives paysagères.
- **En limite Nord-Est, maintenir la frange végétale existante qui permet de préserver l'intimité des constructions voisines ;**
- **En limite Sud, traiter l'intimité des constructions avec le lotissement existant en conservant une marge végétalisée de 3 mètres minimum.** Cette bande pourra être plantée de haies arbustives et recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Alleuze - OAP « le Barry » - schéma de principe d'aménagement



**PERIMETRE**

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

**VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN**

Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)

**INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Maintenir la frange végétale arborée existante  
 Marge de recul végétalisée (3,00 m minimum)

**CHIFFRES CLES :**

Emprise de l'OAP\* : 7 074 m<sup>2</sup>  
(\* déduction des voiries et emprises publiques existantes)

Capacité indicative : environ 7 logements

Densité : environ 10 log/ha

## 2.1.2. Coltines – OAP « La Chassagne - le bourg »

### ■ Contexte et enjeux

Situé dans la continuité du bourg de Coltines, le site s'étend sur une superficie de 5 048 m<sup>2</sup>. Ce secteur correspond à une prairie agricole délimitée à l'Ouest par le lotissement pavillonnaire de la Chassagne et ouvert sur les espaces agricoles à l'Est. Il est desservi par la RD40 au Nord en sortie de village (route d'Andelat) et par la voirie du lotissement la Chassagne à l'Ouest.

Une frange végétale arborée marque les limites Sud du secteur. La topographie de cette emprise est relativement plane avec une légère pente d'orientation Nord. Il faut également signaler le passage d'une ligne électrique, en dehors du secteur, au niveau de la limite Nord.

Le site est classé en zone 1Auc : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Implanté dans le prolongement d'un lotissement, le long de la RD40 en position d'entrée de bourg Est, le site est particulièrement visible. Il constitue également une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au lotissement existant et à l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Vue sur le site depuis la RD40 au niveau de l'entrée de bourg Est - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **6 logements environ soit une densité de 12 logts/ha**.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

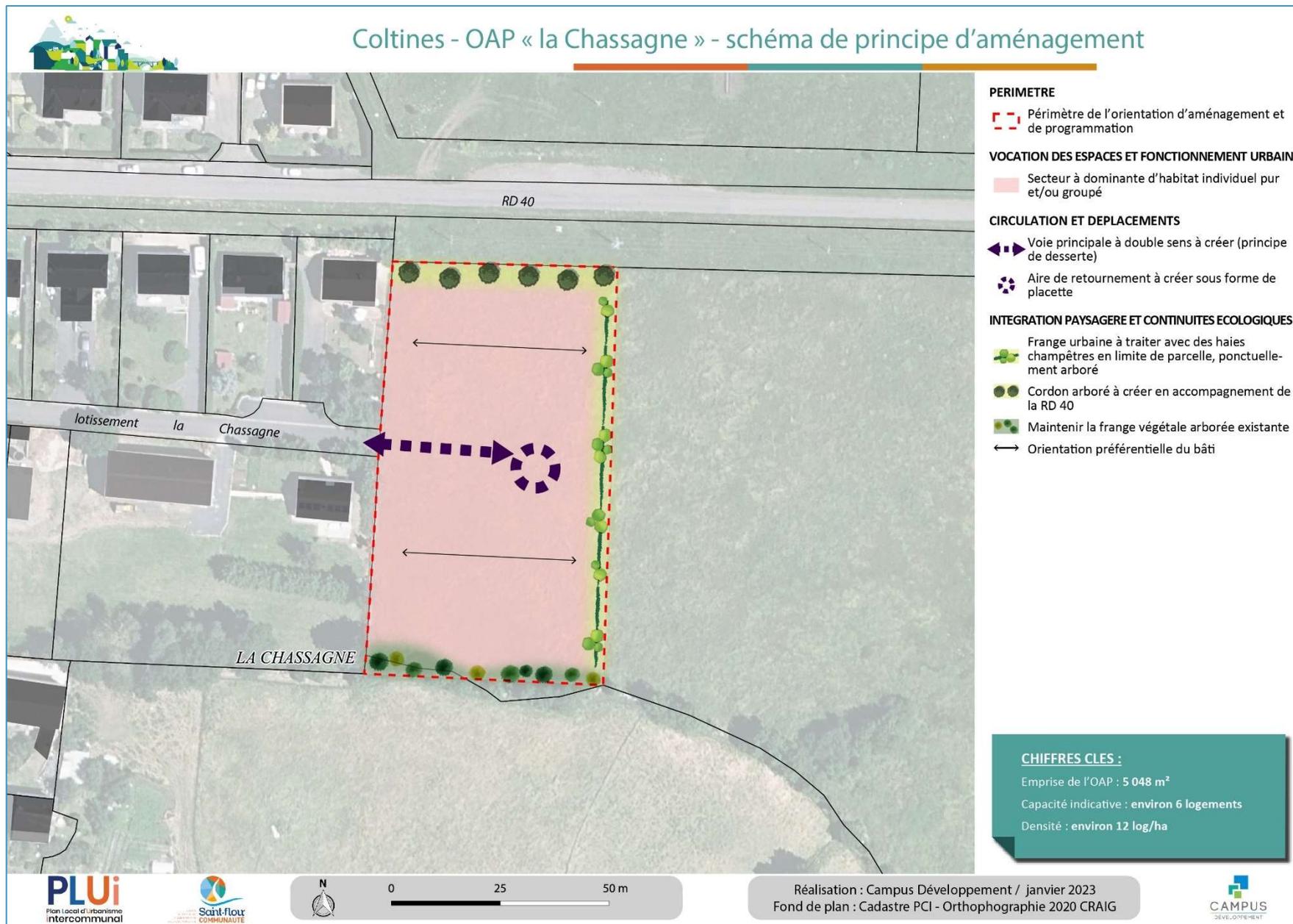
### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale connectée à la voie existante du lotissement la Chassagne, et desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules ;
- **Proscrire toute connexion à la RD 40** (nouvelle voie ou accès privés pour les véhicules) hormis les liaisons douces.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.** Les constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'architecture du lotissement existant la Chassagne et respecter l'orientation des constructions existantes (faîtage ou plus grande longueur parallèle à la RD 40) ;
- **Développer un cordon arboré en accompagnement de la RD 31**, afin de créer un filtre végétal en accompagnement des futures constructions de la zone et ainsi **définir une entrée de bourg qualitative** ;
- **Traiter l'interface entre le secteur à aménager et les prairies agricoles (frange urbaine Est) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut ;
- **Maintenir la frange végétale arborée au Sud du secteur** afin de conserver une transition avec les espaces agricoles.

## Coltines - OAP « la Chassagne » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.3. Coltines – OAP « La Fraissinette - le bourg »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé dans la continuité du lotissement communal de la Fraissinette, au Sud-Ouest du bourg de Coltines, le site s'étend sur une superficie de 7 636 m<sup>2</sup>. Ce secteur correspond à une prairie agricole comprenant un pierrier en partie centrale.

Il est desservi par la RD 31 (route de Murat) qui longe sa limite Nord. On note l'absence de possibilité de créer une connexion entre la zone à aménager et le lotissement communal contigu.

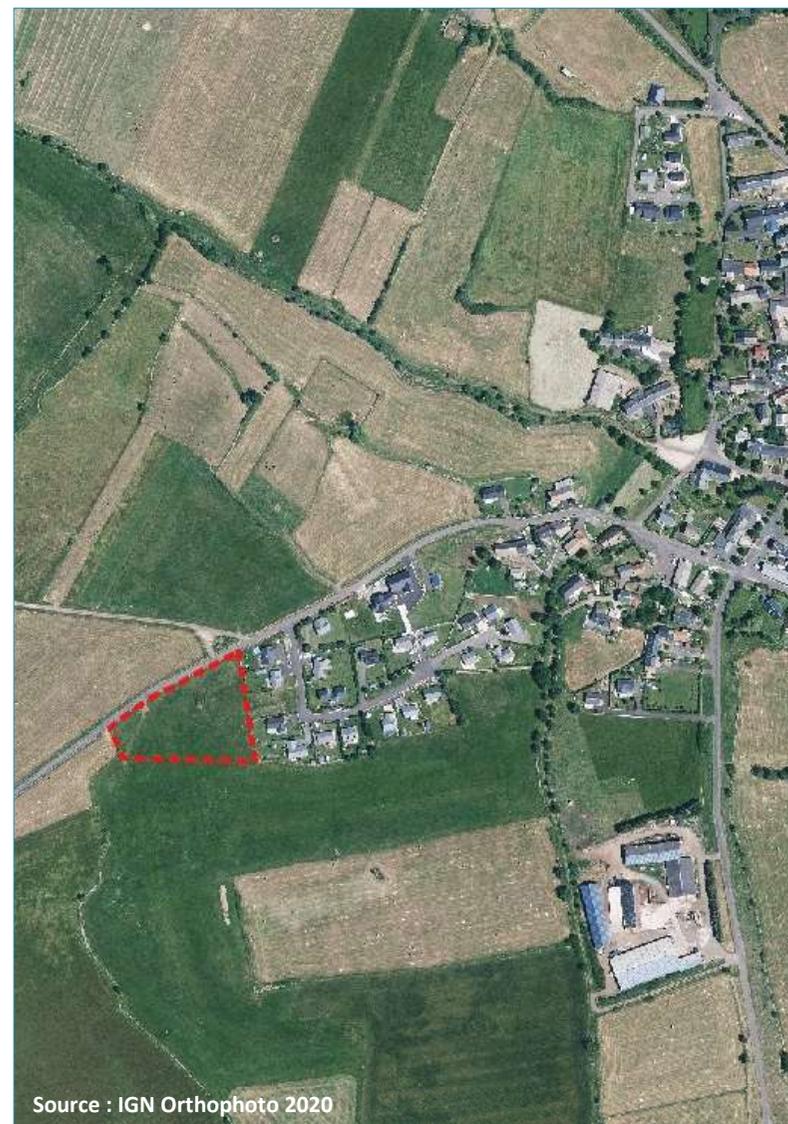
Depuis le site, les vues sont très ouvertes sur le plateau « enherbé » de la Planèze avec à l'Ouest, en arrière-plan, le Massif du Plomb du Cantal. L'emprise à aménager présente une topographie globalement plane.

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

Implanté au sein d'un paysage ouvert, le long de la RD 31 en position d'entrée de bourg Sud-Ouest, le site est particulièrement visible. Il constitue également une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au lotissement existant et à l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Vue sur le site depuis la RD 31 au niveau de l'entrée de bourg Sud-Ouest - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **7 à 8 logements environ soit une densité de 10 logts/ha** ;
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espaces verts, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace de détente et récréatif est représentée à titre indicatif.*

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

## ■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé avec la RD 31**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules. Toute autre connexion à la RD 31 (accès individuel pour les véhicules notamment) est interdite, hormis les liaisons douces ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement** destinées aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte principale**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif.*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Développer un cordon arboré en accompagnement de la RD 31**, afin de créer un filtre végétal en accompagnement des futures constructions de la zone et ainsi **définir une entrée de bourg qualitative** ;
- **Traiter l'interface entre le secteur à aménager et les prairies agricoles (franges urbaines Sud et Ouest) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Coltines - OAP « la Fraissinette - le bourg » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

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

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- ▨ Espace public végétalisé à créer

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ▬ Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
- ▭ Carrefour sécurisé à aménager
- ⊗ Aire de retournement à créer sous forme de placette
- P Créer une poche de stationnement mutualisée et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- ▨ Frange urbaine à traiter avec des haies champêtres en fond de parcelle, ponctuellement arborée
- Cordon arboré à créer en accompagnement de la RD 31

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : 7 636 m<sup>2</sup>  
Capacité indicative : environ 7 à 8 logements  
Densité : environ 10 log/ha

### 2.1.4. Coltines – OAP « le bourg Ouest »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'Ouest du bourg de Coltines, dans la continuité du centre ancien, le site s'étend sur une superficie de 8 837 m<sup>2</sup>. Il correspond à deux prairies intercalées dans le tissu du bourg de Coltines, avec au Nord un lotissement récent et au Sud et à l'Est des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle.

Le site est desservi par une voie communale qui longe sa limite Est. Il faut également signaler la présence d'une amorce de liaison douce avec le lotissement contigu, dans l'extrémité Nord-Ouest de la zone.

Une végétation arbustive découpe les limites des deux prairies qui composent le secteur. La topographie de cette emprise à aménager présente une pente orientée vers le Sud. On note également un dénivelé notable entre la voie existante à l'Est et le site, qui est croissant à mesure que l'on avance en direction du Sud. Cette différence de niveau est traitée pas un mur de soutènement en pierre sèche.

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

**Ce site constitue un interstice au sein du tissu bâti du bourg de Coltines.** Les principaux enjeux, relatifs à l'aménagement de cette zone, portent sur **l'intégration paysagère des futures constructions** aux bâtis existants et à **la définition d'une desserte de la zone tenant compte de la différence de niveau entre le site et la voirie communale.**



Vue sur le site, en direction du Nord, depuis la voie communale - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **8 logements environ soit une densité de 10 logts/ha**.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

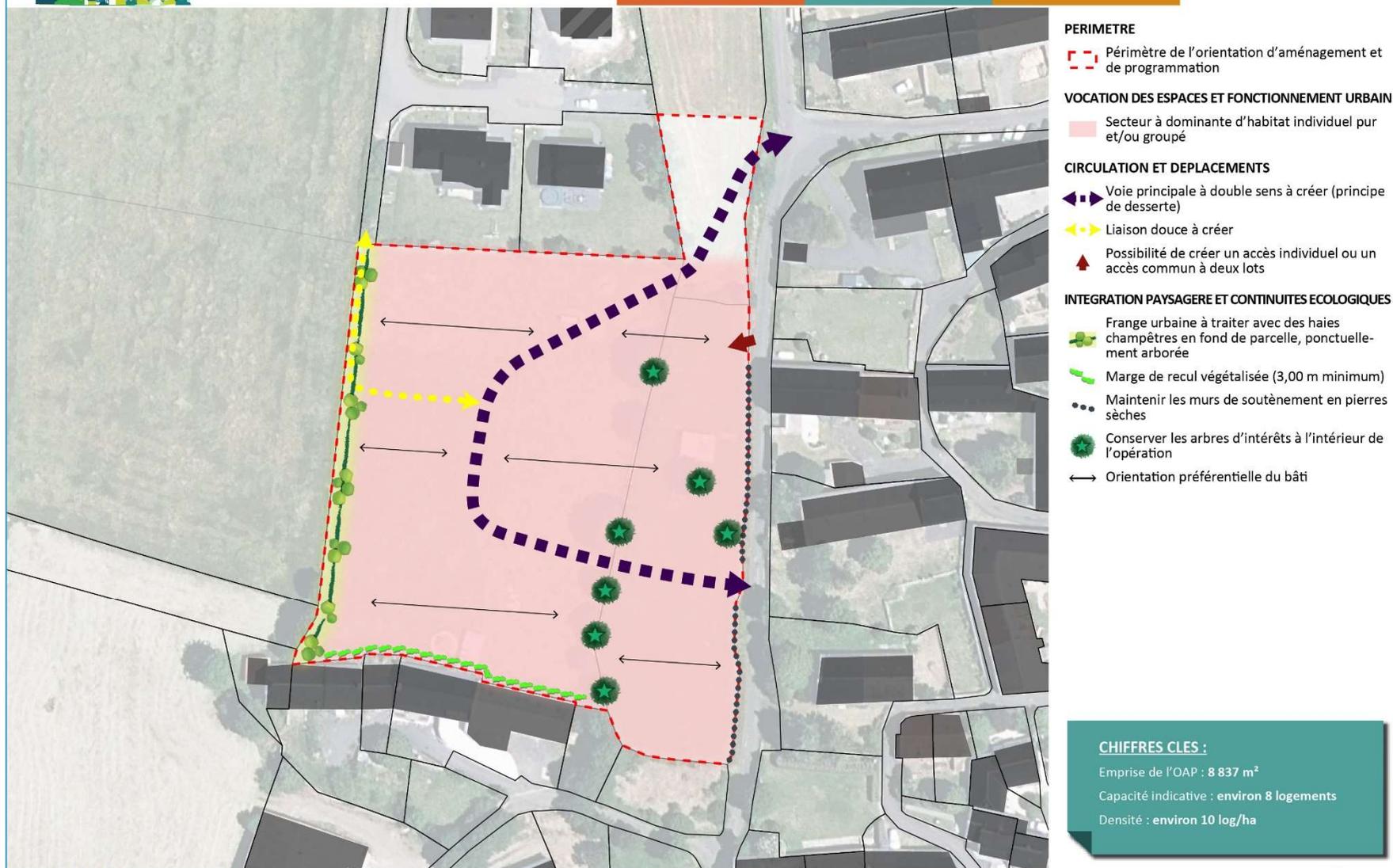
### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions de la zone** (Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées). Cette voie formera une boucle à partir de la voie communale existante sur laquelle s'effectuera deux accès à la zone pour les véhicules motorisés :
  - Un premier accès sera créé au Nord, c'est-à-dire là où la différence de niveau entre le site à aménager et la voirie existante est la moins importante ;
  - Un second accès sera créé dans la moitié Sud, en s'appuyant si possible sur l'une des brèches existantes au sein du mur de soutènement.
- **Permettre la création d'un seul accès individuel direct sur la voie communale existante** permettant de desservir un à deux lots maximum ;
- **Relier le site à aménager au lotissement voisin par une liaison douce**, en se connectant à l'amorce existante au Nord-Ouest du site ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'architecture des bâtiments contigus (ancien et contemporain) et respecter l'orientation des constructions existantes (faîtage ou plus grande longueur parallèle aux courbes de niveau) ;
- **Mettre en œuvre des marges de recul paysagères pour préserver l'intimité du bâti existant limitrophe au Sud de la zone** avec les futures constructions. Il s'agit de conserver une marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum ;
- **Maintenir les murs de soutènement en pierre sèche en limite Est du secteur** en les intégrant dans les aménagements ;
- **Conserver les arbres d'intérêt d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération** afin de conserver un cadre végétal ;
- **Traiter l'interface entre le secteur à aménager et les prairies agricoles (frange urbaine Ouest) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Coltines - OAP « le bourg Ouest » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.5. Coltines – OAP « le bourg Sud »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Sud du bourg de Coltines, le site s'étend sur une superficie de 4 835m<sup>2</sup> dans le prolongement d'un secteur pavillonnaire contemporain.

Ce secteur correspond à une partie d'une prairie agricole, dont les limites sont marquées à l'Est par une végétation arbustive disparate et à l'ouest par un mur en pierre sèche.

Le site est directement desservi par la route du Luc d'Ussel (RD 14) à l'Ouest. Il faut signaler la présence d'une large bande enherbée entre la route départementale et le site à aménager. Cet accotement de la RD14 d'environ 960m<sup>2</sup> n'est pas comptabilisé dans les 4 835m<sup>2</sup> à aménager.

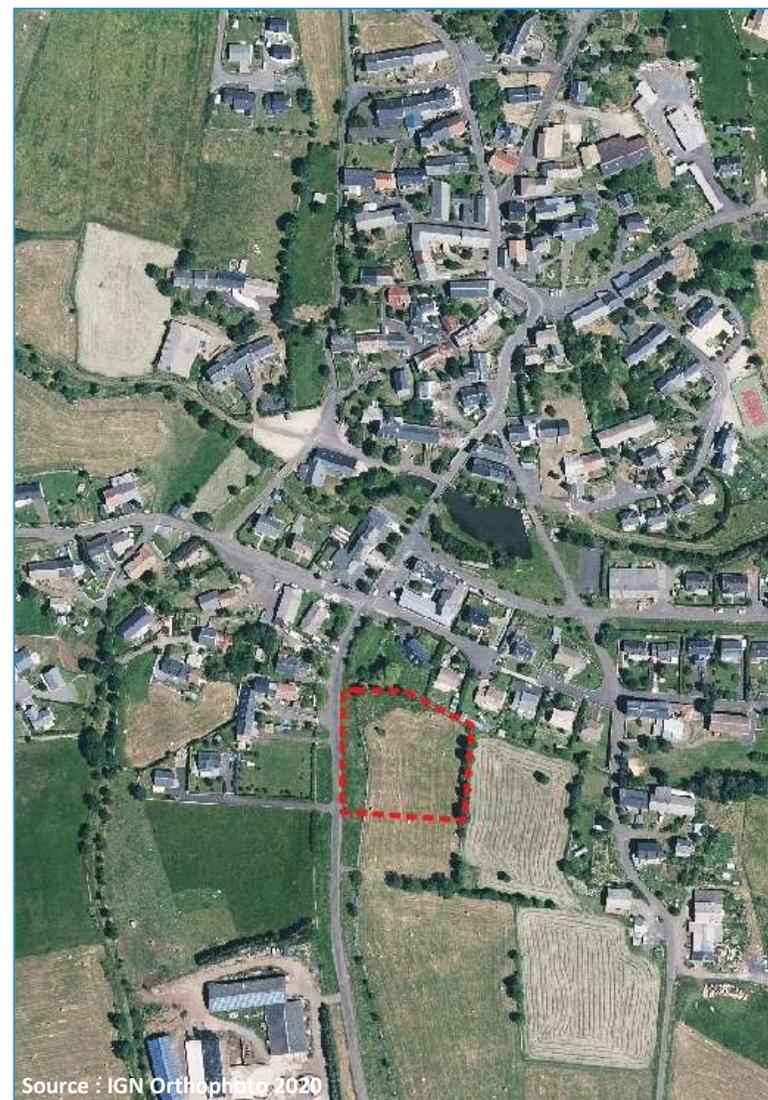
La topographie de cette emprise est marquée par une légère pente d'orientation Nord.

Le site est classé en zone 1AUc : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Implanté le long de la route du Luc d'Ussel (RD 14) en position d'entrée de bourg, le site est particulièrement visible. **Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Vue sur le site depuis la route du Luc d'Ussel (RD 14) - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **5 logements environ soit une densité de 10 logts/ha**.

L'aménagement de ces phases pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

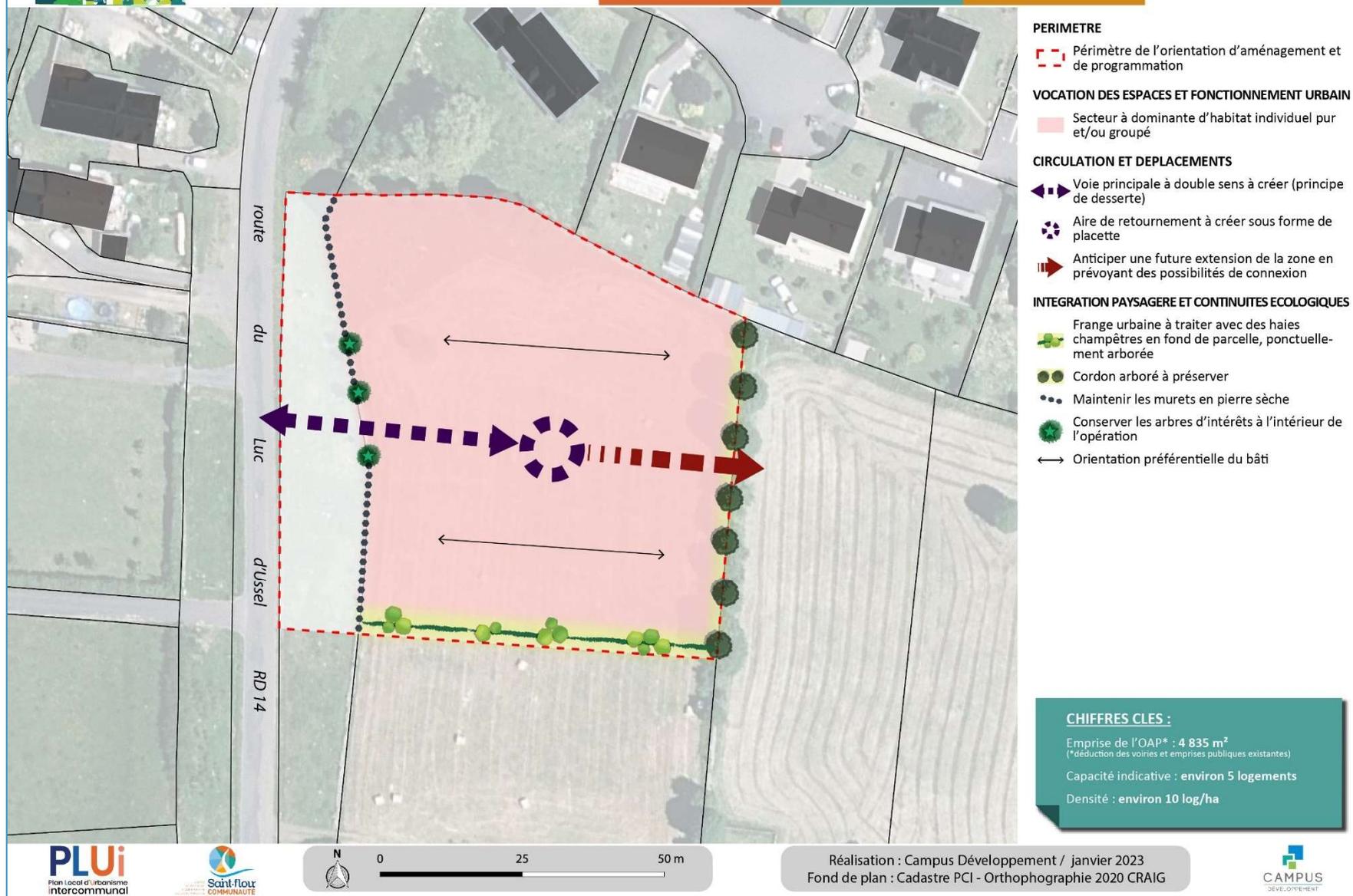
## ■ Principes de desserte

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules ;
- **Anticiper une future extension de la zone vers l'Est** en prévoyant une possibilité de connexion depuis la voie principale qui sera créée ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'architecture des bâtiments contigus (ancien et contemporain) et respecter l'orientation des constructions existantes (faîtage ou plus grande longueur parallèle aux courbes de niveau) ;
- **Conserver les arbres d'intérêt d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération**, et notamment ceux le long de la limite Ouest, afin de conserver un cadre végétal ;
- **Maintenir le cordon arboré à l'Est du secteur** afin de conserver une transition avec les espaces agricoles ;
- **Maintenir les murets en pierre sèche en limite Ouest** du secteur en les intégrant dans les aménagements ;
- **Traiter l'interface entre le secteur à aménager et les prairies (frange urbaine Sud) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Coltines - OAP « le bourg Sud » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.6. Les Ternes – OAP « le bourg »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du bourg des Ternes et desservi par la RD 57 (Route de Cussac), auquel il sera raccordé, **le site concerné est une réserve foncière communale qui s'étend sur environ 1,6 ha**. Ce secteur est entièrement desservi par la réseaux.



Vue depuis la D57 au Sud (en direction du Nord) - Google Maps©

Sur ce terrain, orienté Nord-Sud, la topographie est relativement plane. Les parcelles qui composent le site ne sont pas identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2021). Elles peuvent néanmoins être considérées comme des prairies de fauche, qui sont entretenues par la commune. Très peu de zones boisées sont présentes dans le secteur, si ce n'est un petit bosquet et quelques arbres qui marquent la limite Nord de la parcelle.

La zone est classée en **1Auc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».



Vue depuis la D57 à l'Ouest (en direction du Nord-Est) – © Google Maps

D'un point de vue paysager, les enjeux se concentrent sur les perceptions immédiates de la zone à urbaniser, et notamment depuis la RD 57. Ce site **constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet. L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- **Aménager le site en respectant 2 phases opérationnelles d'urbanisation** délimitées par un axe divisant le secteur en 2 entités Nord et Sud, de taille semblable et adapté à la topographie du site. La phase 1 où s'effectueront les premières constructions correspond à la partie Nord du secteur.
  - **Il convient de noter que la phase n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 70% des lots de la phase 1 seront commercialisés.**  
(Nota : la délimitation des phases pourra légèrement évoluer par rapport au schéma de principe ci-après en fonction des contraintes techniques et/ou financières) ;
- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **14 à 16 logements environ soit une densité moyenne de 10 logts/ha.**
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espace vert, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace vert de détente est représentée à titre indicatif*

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

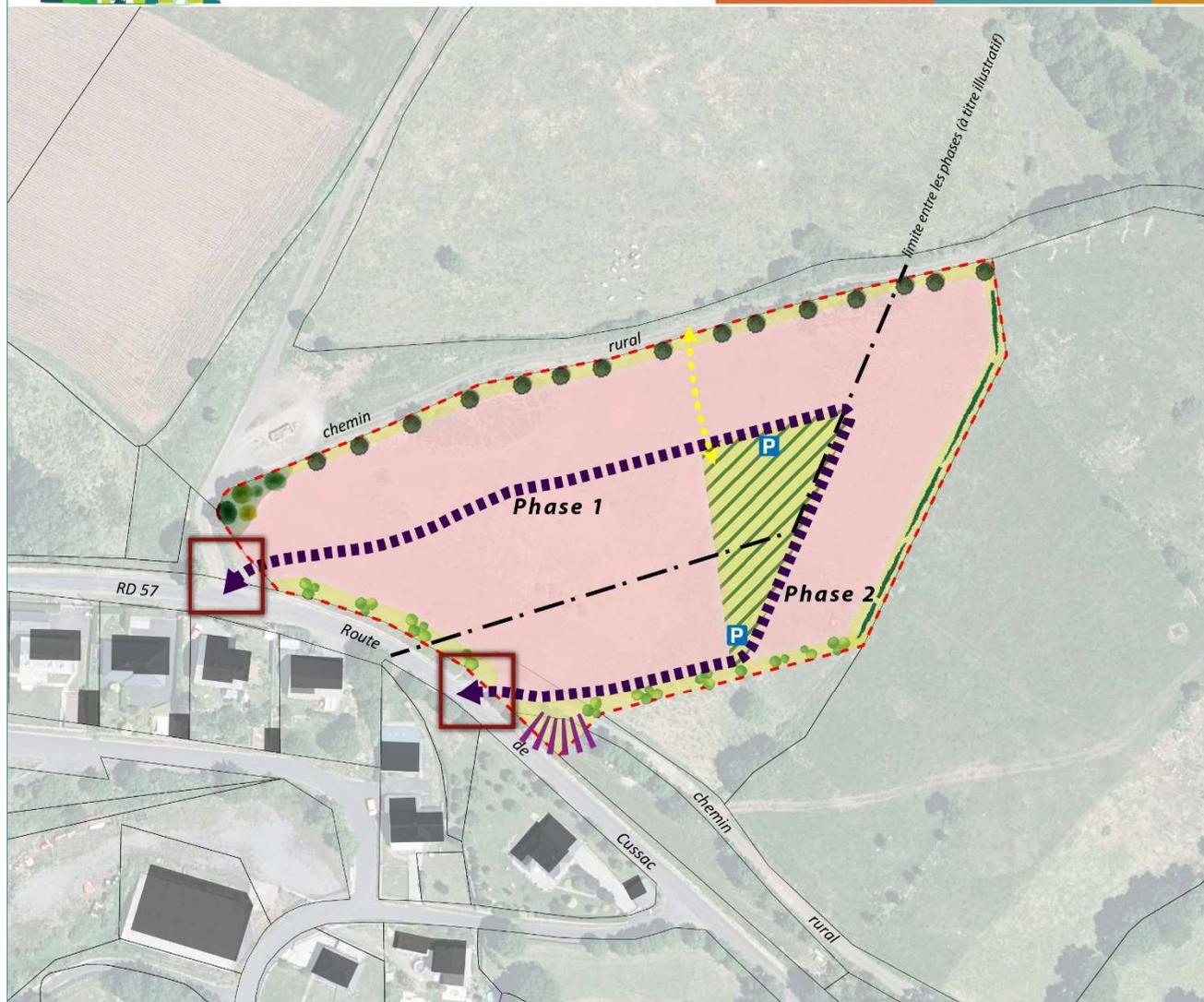
### ■ Principes de déplacements

- **Aménager deux carrefours sécurisés avec la RD57** (1 accès par phase), afin de créer des **accès sécurisés et fluides au site** (aucun autre accès n'est autorisé pour la desserte de la zone). Lors de l'aménagement de l'accès à la phase 2, au niveau du chemin rural existant, la **visibilité sur la RD57 devra être dégagée.**
- **Créer une voie de desserte principale desservant la plupart des constructions de la zone.** Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre les phases d'aménagement et d'effectuer une boucle de circulation entre les deux accès sur la RD57 au Nord et au Sud du secteur. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement** destinées aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte principale**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif ;*
- **Créer un cheminement doux** traversant le secteur et **facilitant notamment la liaison Nord/Sud** entre l'espace récréatif et le chemin rural longeant la limite Nord du secteur.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Conserver la frange végétale existant à l'angle Nord-Ouest du secteur**, et **créer un cordon arboré au Nord du secteur** en accompagnement du chemin rural, afin de conserver une transition avec les espaces agricoles ;
- **En limite Sud**, traiter l'interface entre les futures constructions et la RD57 **en favorisant des haies éparées de faible hauteur**, associant plusieurs essences locales. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.
- **Traiter l'interface entre le lotissement et les prairies (frange urbaine à l'Est) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Les Ternes - 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 à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- Espace vert récréatif à créer

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
- Liaison douce à créer
- Carrefour sécurisé à aménager
- Dégager la visibilité à proximité du futur carrefour avec la RD 57
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Frange urbaine à traiter avec des haies champêtres en fond de parcelle, ponctuellement arboré
- Cordon arboré à créer en accompagnement du chemin rural
- Maintenir la frange végétale arborée existante
- Créer des écrans visuels partiels via des plantations d'arbustes et arbres ponctuels (bosquets denses disséminés)

### CHIFFRES CLES :

- Emprise de l'OAP : 15 977 m<sup>2</sup>
- Capacité indicative : environ 14 à 16 logements
- Densité : environ 10 log/ha

### 2.1.7. Les Ternes – OAP « le Croizet »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du village le Croizet, le site s'étend sur une superficie de 3 850m<sup>2</sup>. Il est desservi par une voie communale au Sud, et est délimité sur la limite Nord par un muret en pierre sèche.

Ce secteur, correspondant à une **parcelle communale utilisée comme prairie**, s'inscrit dans la continuité de quelques constructions pavillonnaires établies le long de voie communale.

Situées dans un paysage globalement ouvert, les perspectives sur le site sont néanmoins filtrées par des haies présentes sur les parcelles alentour. Il faut signaler l'absence d'arbres ou de haies d'intérêts à l'intérieur et en bordure de la zone à aménager.

La topographie relativement plane du terrain est propice à un aménagement.

Le site est classé en zone 1AUc : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

**Le site constitue une frange urbaine**, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des espaces agricoles. **Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue sur le site et sur les constructions pavillonnaires établies le long de voie communale – © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **4 logements environ soit une densité de 10 logts/ha** ;

L'aménagement de ces phases pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

### ■ Principes de desserte

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir les murets en pierre sèche en limite Ouest** du secteur en les intégrant dans les aménagements ;
- **Traiter l'interface entre le secteur à aménager et les prairies (franges urbaines Est et Ouest) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Les Ternes - OAP « le Croizet » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)

Aire de retournement à créer sous forme de placette

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Frange urbaine à traiter avec des haies champêtres en fond de parcelle, ponctuellement arboré

Maintenir les murs en pierre sèche existants

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP\* : 3 850 m<sup>2</sup>  
(\* déduction des voiries et emprises publiques existantes)

Capacité indicative : environ 4 logements

Densité : environ 10 log/ha

### 2.1.8. Neuvéglise-sur-Truyère – OAP « Lotissement de Béchafol 3 - Neuvéglise »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé dans la continuité du lotissement de Béchafol (phases 1 et 2) qui surplombe la RD48, en sortie Nord-Est de Neuvéglise, **le site s'étend sur une superficie de 1,76 ha**. Ce secteur correspond à une emprise essentiellement boisée d'arbres de haute tige. Il est desservi par la voirie interne du lotissement, à savoir la rue des Gardeloux au Nord et la rue de la Gentiane en limite Sud.

L'emprise à aménager se situe en position de promontoire par rapport à la RD 48. Elle présente une topographie accidentée avec une pente plus importante sur la frange Est donnant sur le ruisseau et sur la partie Sud.

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

Si le paysage est globalement fermé depuis le site du fait du boisement relativement dense, de nombreuses vues sur Neuvéglise et sur le grand paysage pourront être créées lors de l'aménagement, car le site se trouve en position de point haut.

Le site est ainsi particulièrement visible. **Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des espaces naturels et agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue vers l'emprise boisée de Béchafol III depuis la RD48 (depuis le virage au Sud-Est du site) - © Google maps



source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **20 logements environ soit une densité de 11 logts/ha.**
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espaces verts, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace de détente et récréatif est représentée à titre indicatif.*

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

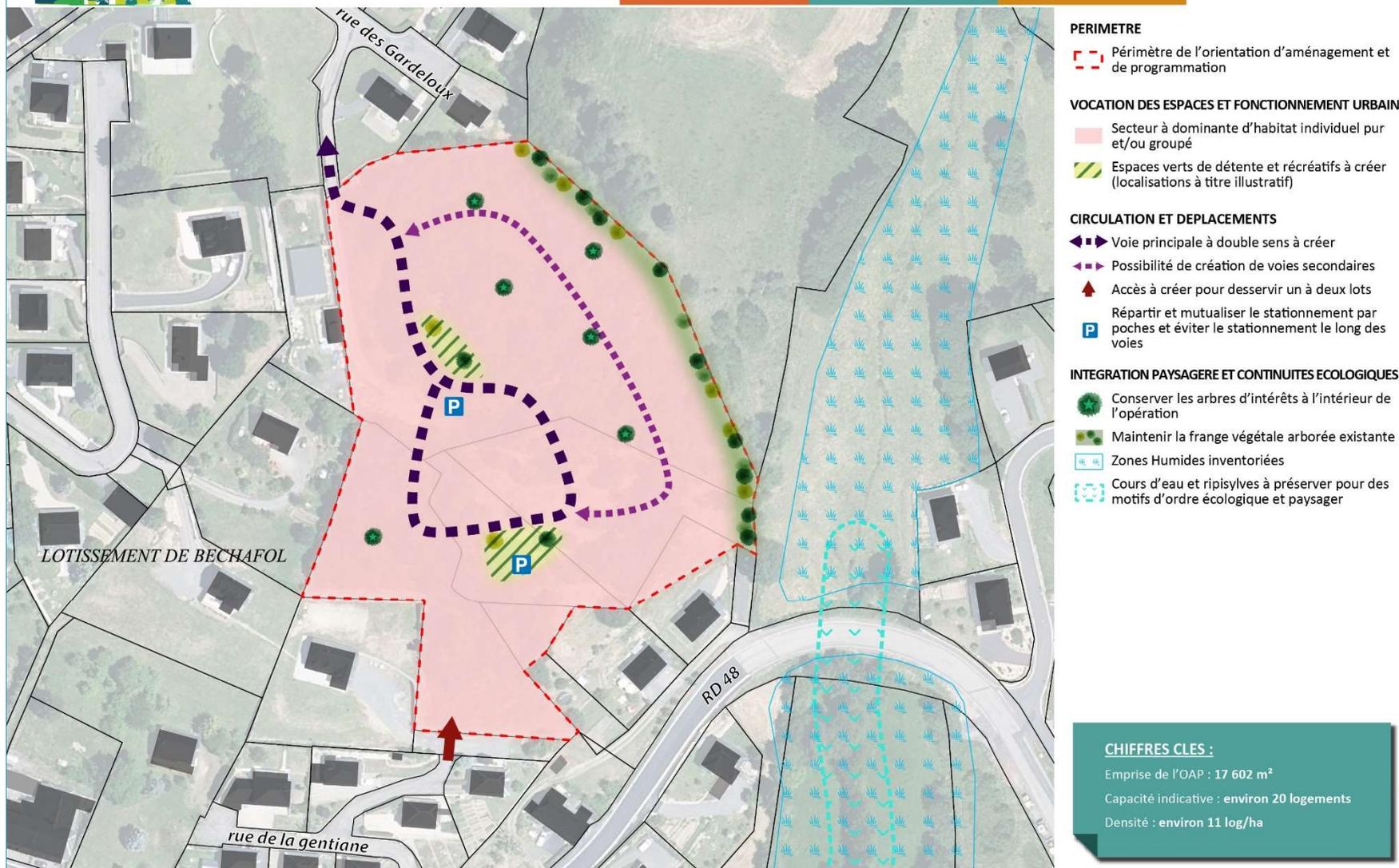
### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions de la zone.** Cette voie formera une boucle à partir de la rue des Gardeloux sur laquelle s'effectuera l'entrée et la sortie du lotissement des véhicules motorisés ;
- Permettre la création de **voies secondaires de desserte interne** afin de desservir l'ensemble des lots.
- Permettre la création d'un **accès individuel direct sur la rue de la gentiane** permettant de desservir les lots donnant sur cette voie ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement** destinées aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte principale**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif ;*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Conserver** les haies formant une **frange végétale en bordure du secteur** (franges urbaines à l'Est), afin de conserver une transition avec les espaces agricoles et naturels ;
- **Conserver les arbres d'intérêts d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération** afin de conserver le couvert végétal.

## Neuvéglise-sur-Truyère - OAP « lot. de Bechafol 3 - Neuvéglise » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.9. Neuvéglise-sur-Truyère – OAP « Rue du Docteur Mallet - Neuvéglise »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé en sortie Nord-Est de Neuvéglise, en contrebas du lotissement de Béchafof et de la RD48, le site s'étend sur une superficie de **1,42 ha**. Ce secteur correspond à une prairie agricole orientée en pente douce vers le Sud et structurée par des haies bocagères. En bordure Sud du site, ces haies marquent les limites de la zone humide en lien avec le ruisseau de Neuvéglise qui serpente non loin du Sud du secteur OAP.

Le site est relié en 3 points à la RD48, à savoir à ses deux extrémités Ouest et Est par des emprises de largeur limitée, permettant des accès, ainsi qu'en son centre, à l'endroit d'une coupure du front bâti.

Outre ces connexions à l'axe départemental, le site s'étend davantage sur un 2<sup>ème</sup> rideau, à l'arrière des pavillons déjà implantés le long de la RD48.



Accès sur la RD48 à l'Est - © Google maps

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

Le site s'insère dans le tissu urbain. Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des espaces naturels et agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue sur le site depuis la RD48 (interruption du front bâti) - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Le long de la rue du Docteur Mallet, privilégier des **formes d'habitats permettant une densité bâtie plus importante** (par exemple, privilégier la mitoyenneté d'un habitat individuel groupé et/ou intermédiaire), en vue de créer un front bâti de qualité et un alignement des constructions ;
- Atteindre la capacité indicative de **16 logements soit une densité moyenne de 11 logts/ha**.
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espaces verts, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace de détente et récréatif est représentée à titre indicatif.*

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

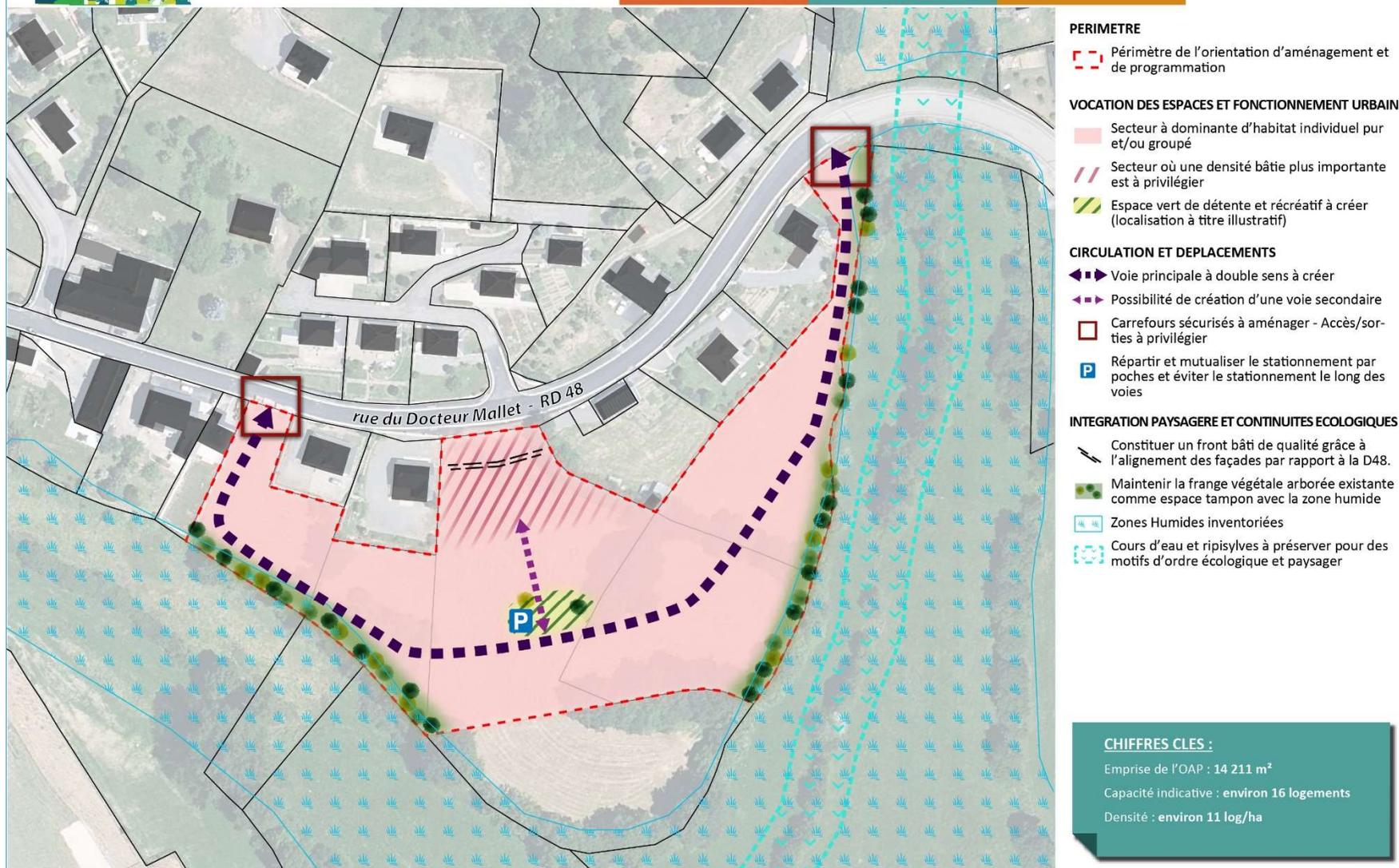
## ■ Principes de déplacements

- **Aménager deux carrefours sécurisés avec la RD48** (rue du Docteur Mallet), afin de créer des **accès sécurisés et fluides au site**. Il ne sera pas autorisé d'autre accès pour la desserte de la zone ;
- **Créer une voie de desserte principale « traversante » desservant la plupart des constructions de la zone**. Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre les deux accès sur la RD48 (rue du Docteur Mallet) à l'Ouest et à l'Est du secteur. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- Permettre la création d'une **voie secondaire permettant la desserte des constructions en 1<sup>ère</sup> rideau** (constructions alignées le long de la rue du Docteur Mallet), depuis la voie « traversante ».
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place d'une ou plusieurs poches de stationnement** destinée(s) aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte « traversante »**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation de la (des) poche(s) de stationnement est représentée à titre indicatif ;*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Les constructions s'implantant le long de la rue du Docteur Mallet (RD48) devront s'inscrire **dans la continuité des habitations existantes** afin de constituer un front bâti de qualité **en respectant le même alignement et la même orientation**. Les façades donnant sur la rue du Docteur Mallet devront être soignées de par les matériaux utilisés et de par le respect de proportions cohérentes ;
- **Conserver** les haies formant une **frange végétale en bordure du secteur** (franges urbaines au Sud-Ouest et Sud-Est du site), afin de conserver une transition avec les espaces agricoles et naturels, et garantir la préservation de la zone humide et de la ripisylve du ruisseau de Neuvéglise.

## Neuvéglise-sur-Truyère - OAP « rue du Doc. Mallet - Neuvéglise » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.10. Neuvéglise-sur-Truyère – OAP « La Roche - Neuvéglise »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Nord-Est de Neuvéglise, dans la continuité du lotissement de La Roche, **le site s'étend sur une superficie de 1,2 ha** environ. Ce secteur correspond à une prairie agricole encadrée par des haies champêtres d'arbres. Sa limite Sud longe et surplombe la RD48. Il est également desservi, à son extrémité Nord-Ouest, par la voie de desserte du lotissement de la Roche en attente.

L'emprise à aménager est adossée à la pente, et présente une déclivité assez prononcée avec une orientation vers le Sud et le village de Neuvéglise.



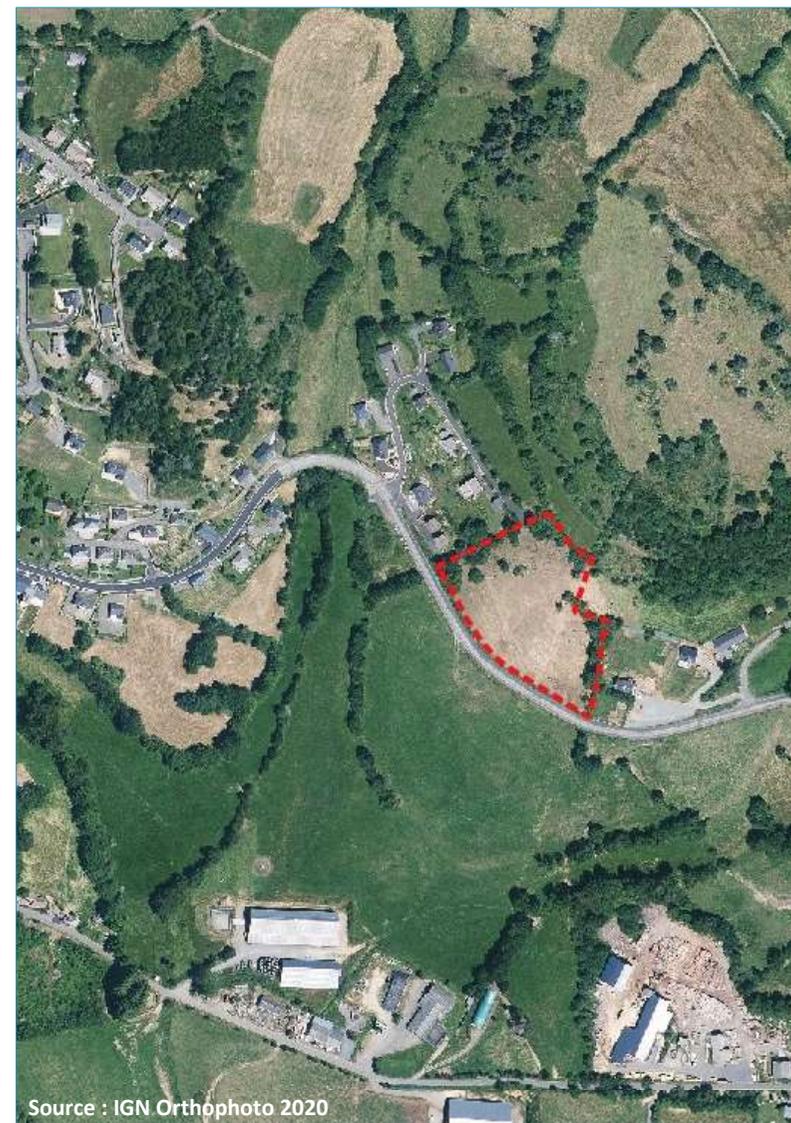
Vue sur le site depuis son extrémité Sud-Est - © Google maps

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

Implanté le long de la RD 48 en position d'entrée de village, le site est particulièrement visible. **Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue sur le site depuis la RD48 - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Mettre en œuvre un programme d'habitat mixte incluant **une diversité de typologies** avec à la fois des **formes d'habitats individuels purs ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus **mais aussi de l'habitat intermédiaire et/ou petit collectif** :
  - **Créer un secteur dense le long de la RD 48** (logements intermédiaires / petits collectifs de standing) permettant la constitution d'une entrée de ville/façade urbaine de qualité ;
  - **Privilégier des typologies individuelles pures ou groupées, en haut de la zone, au contact de la frange agricole et paysagère**, de manière à permettre des ouvertures sur le paysage environnant ;
- Atteindre la capacité indicative de **16 logements environ** sur l'ensemble du secteur **soit une densité moyenne d'environ 14 logts/ha**.
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espaces verts, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace de détente et récréatif est représentée à titre indicatif.*

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

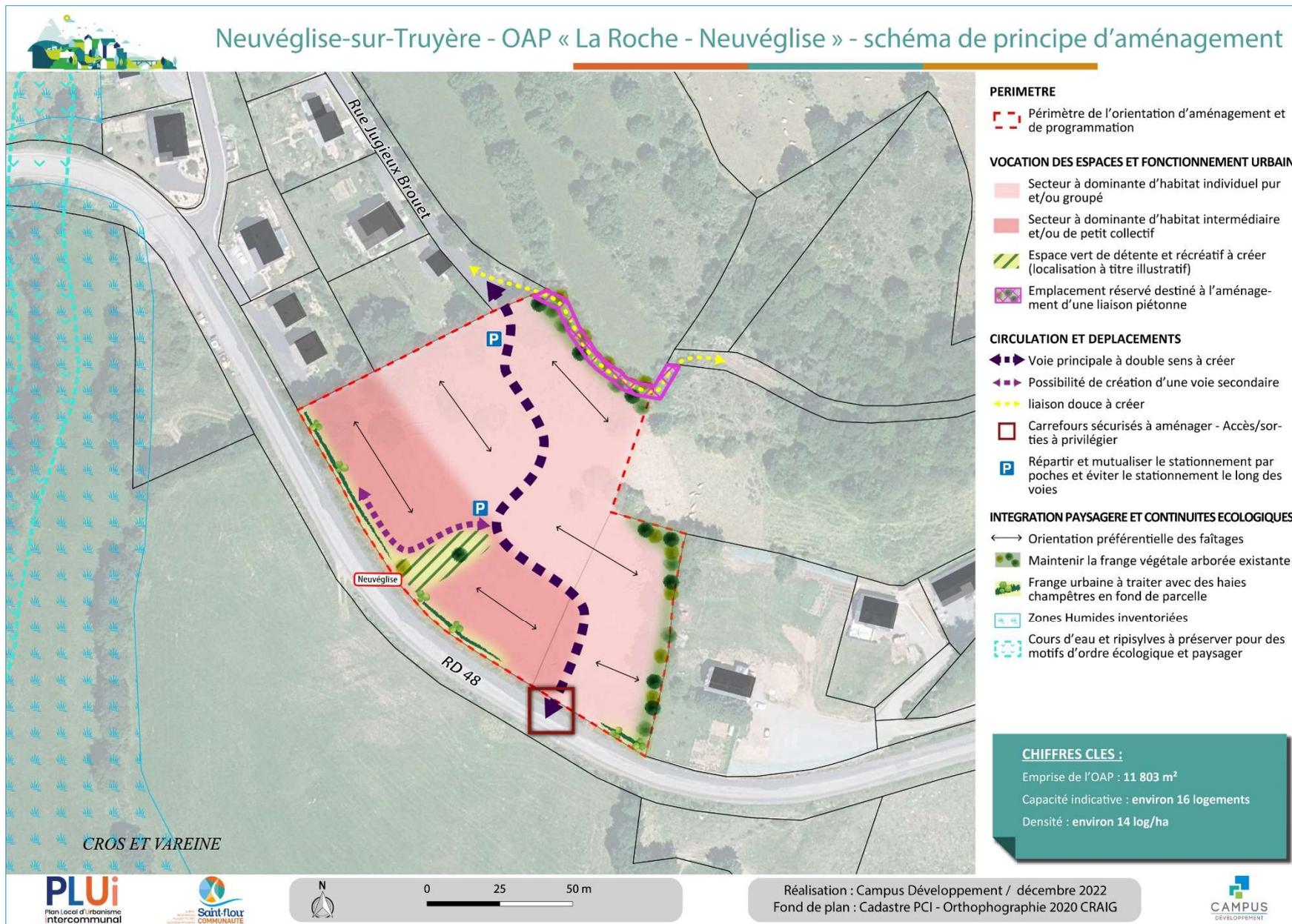
## ■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé avec la RD48**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant la plupart des constructions de la zone**. Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre la rue Jugieux Brouet au Nord et la RD48 au Sud, en prenant en compte la topographie du site. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- Permettre la création d'une **voie secondaire de desserte interne** pour desservir les logements intermédiaires collectifs à l'Ouest du site.
- **Le long de la limite Nord, conserver une bande de 4 mètres de large permettant de créer une liaison piétonne**. Cette emprise dédiée à la liaison douce fait l'objet d'un emplacement réservé ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement** destinées aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte « traversante »**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'architecture du lotissement continu et **respecter une orientation des façades parallèle aux courbes de niveau** et à la RD48 ;
- **Conserver** les haies formant une **frange végétale en bordure du secteur** (franges urbaines au Nord et à l'Est), notamment celle encadrant la liaison piétonne à créer, support des liaisons douces ;
- **Traiter l'interface entre le futur front bâti et la route départementale (frange urbaine au sud) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Neuvéglise-sur-Truyère - OAP « La Roche - Neuvéglise » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.11. Neuvéglise-sur-Truyère – OAP « Le bourg - Lavastrie »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé dans la continuité du centre ancien de Lavastrie, le site s'étend sur une superficie de **4 932 m<sup>2</sup>**. Ce secteur correspond à une prairie agricole encadrée par le tissu bâti au Nord et à l'Ouest et ouvert sur les espaces agricoles et naturels à l'Est et au Sud.

Il est desservi par la RD48 au Nord en sortie de village (Axe Lavastrie - Alleuze) et par la route de Polignac à l'Est. Il est directement au contact des espaces publics aménagés du centre bourg ainsi que de l'ancien presbytère.



Vue depuis le Nord-Ouest du site - © Google maps

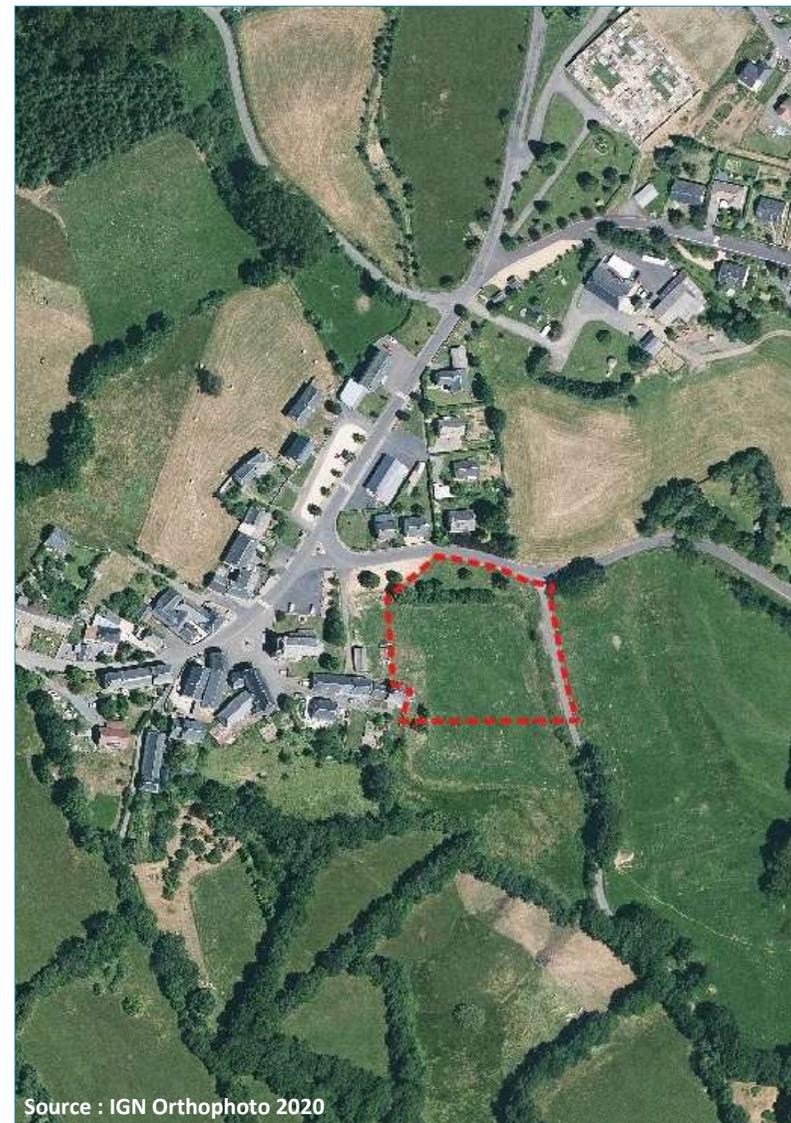
Une végétation bocagère découpe les limites de la parcelle et une zone humide se trouve non loin du Sud du secteur. La topographie du terrain est propice à un aménagement. Au Nord du secteur, un espace vert communal bien arboré est aménagé. L'accès au presbytère qui a été rénové en un logement communal, depuis le chemin au Nord n'est plus possible pour les véhicules car trop étroit, mais pourra se faire dans le cadre de l'aménagement du site.

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

Le site a fait l'objet d'une réflexion d'aménagement par le CAUE en octobre 2020.



Vue depuis la pointe Nord-Est du site - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **7 logements environ soit une densité de 14 logts/ha**.
- **Conserver au Nord du secteur l'espace paysager collectif, public, propice à la rencontre**, afin de contribuer à la qualité de vie du quartier.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

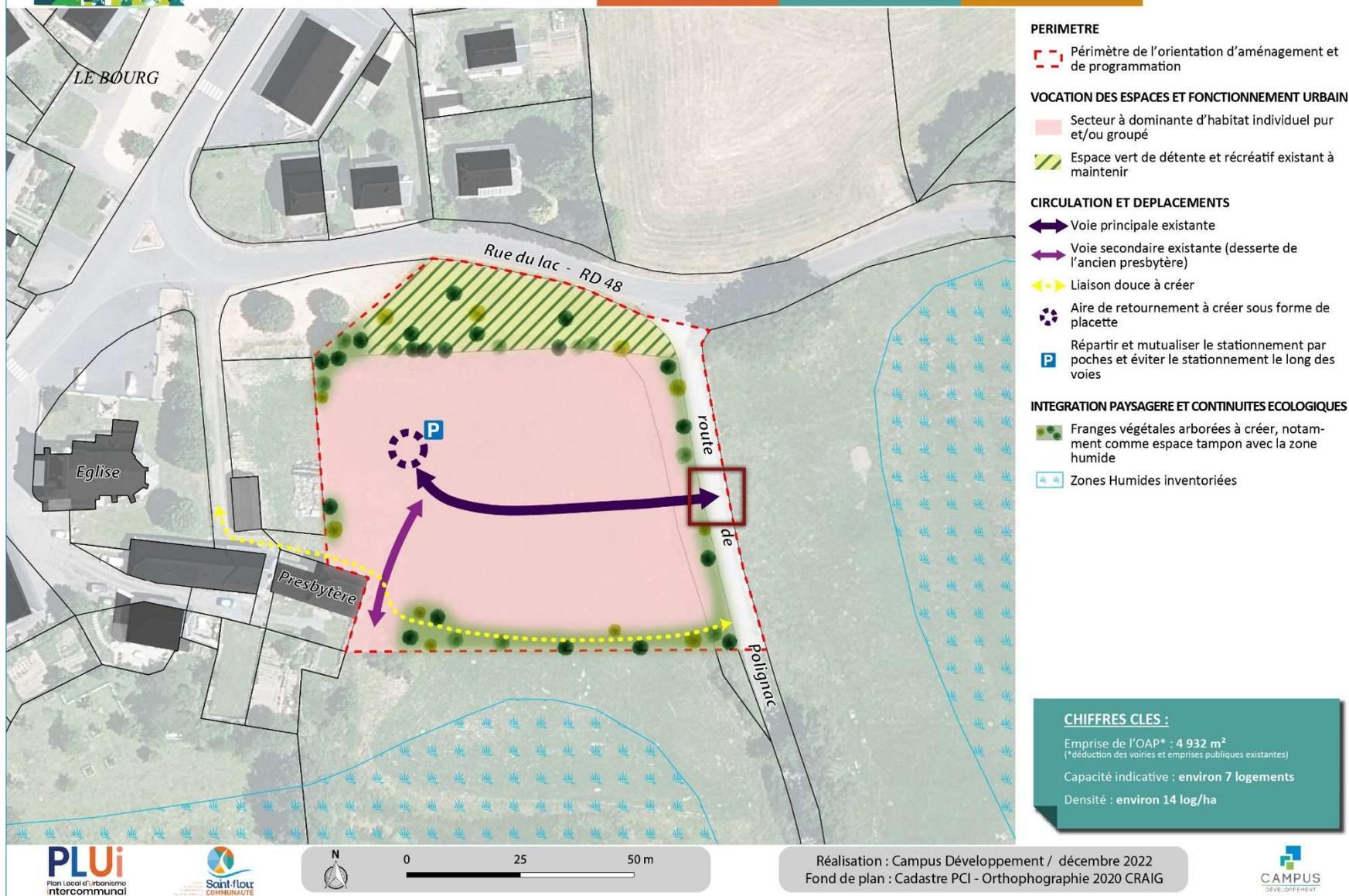
### ■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé avec la route de Polignac**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- Permettre la création d'une **voie secondaire de desserte interne** afin de desservir l'ancien presbytère au Sud-Ouest du site.
- Le long de la limite Sud, **aménager un cheminement piéton** reliant la route de Polignac à la place de l'église ;
- **Prévoir un espace de stationnement destinée aux habitants et aux visiteurs**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation de la poche de stationnement est représentée à titre indicatif*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles des tissus urbains environnants ;
- **Conserver et renforcer** les haies formant une **frange végétale en bordure du secteur**, notamment au Sud de la zone afin de créer une transition avec la zone humide et afin d'encadrer la liaison piétonne à créer, support des liaisons douces ;

## Neuvéglise-sur-Truyère - OAP « Lavastrie - le bourg » - schéma de principe d'aménagement



## 2.1.12. Neuvéglise-sur-Truyère – OAP « lotissement les Planets bis - Lavastrie »

### ■ Contexte et enjeux

Situé dans la continuité du lotissement les Planets, au Nord du bourg de Lavastrie, **le site s'étend sur une superficie de 9 644 m<sup>2</sup>**. Ce secteur correspond à une emprise boisée essentiellement de pins de haute tige.

Il est desservi par une voie communale qui longe sa limite Ouest (rue du château d'eau) ainsi que par un chemin traversant, venant du lotissement les Planets, au sud.

L'emprise à aménager présente une topographie globalement plane. Le site est néanmoins situé en bordure de plateau. A l'Est du secteur, la pente boisée est en effet prononcée. Il faut également signaler le passage de la ligne électrique qui constitue la limite Est du secteur OAP.

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

Si le paysage est actuellement fermé depuis le site du fait du boisement relativement dense, des vues sur Lavastrie et sur le grand paysage à l'Ouest et au Sud pourront être créées lors de l'aménagement, car le site se trouve en position de point haut du village.

Le site est ainsi particulièrement visible. **Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des espaces boisés. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue depuis le bourg, en direction du cimetière et du site OAP en surplomb (massif de pins) - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **9 à 10 logements environ soit une densité de 10 logts/ha**.
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espaces verts, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace de détente et récréatif est représentée à titre indicatif.*

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

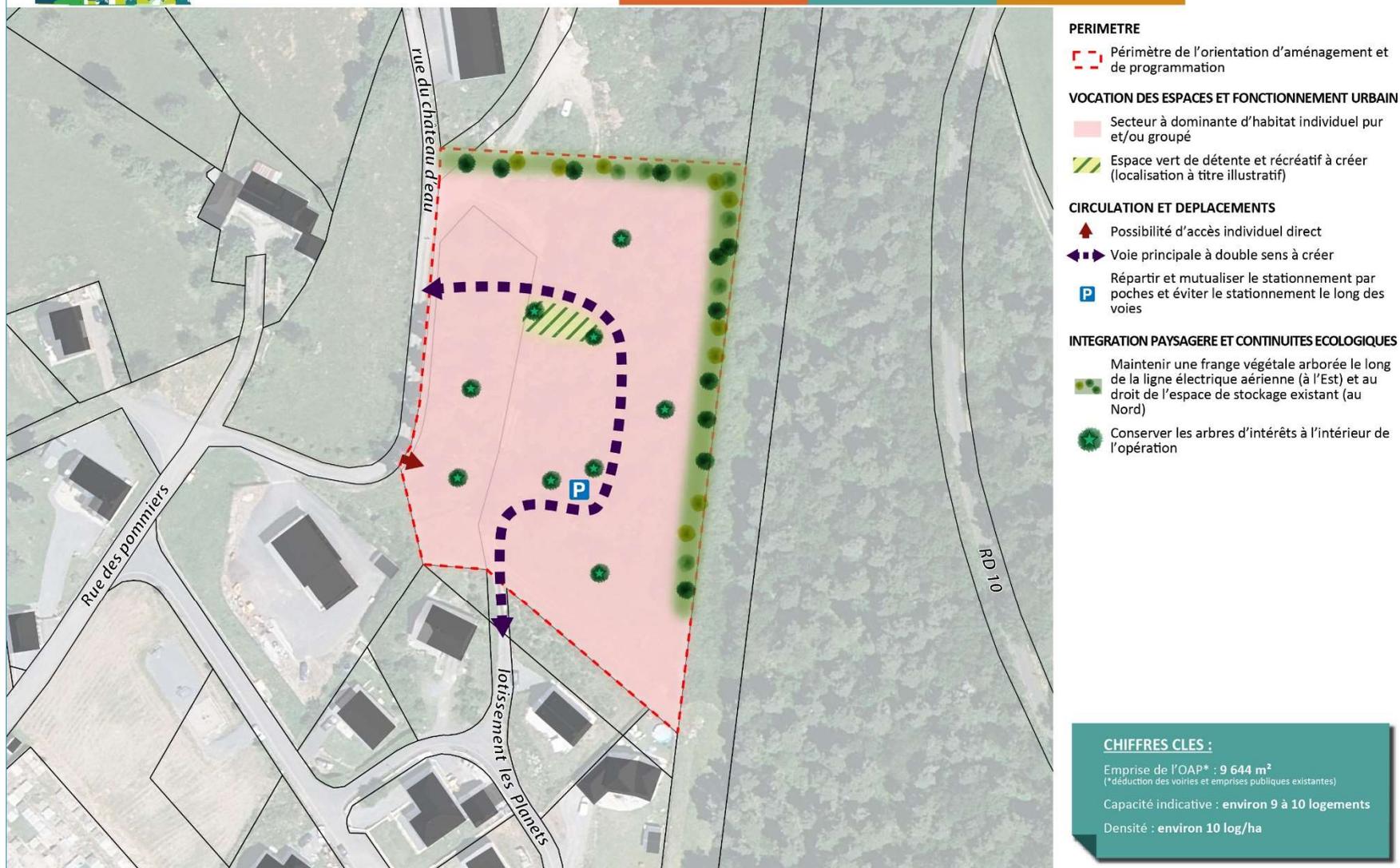
## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre la rue du château d'eau à l'Ouest et la voie de desserte du lotissement les Planets au Sud ;
- Permettre la création d'un **accès individuel direct sur la rue du château d'eau** permettant de desservir les lots donnant sur cette voie ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place d'une ou de plusieurs poche(s) de stationnement** destinée(s) aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte « traversante »**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation des poche(s) de stationnement est représentée à titre indicatif*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Conserver** les haies arborés formant une **frange végétale en bordure du secteur** (franges Nord et Est), afin de conserver une transition avec les espaces boisés et un masque végétal avec l'activité artisanale présente au Nord ;
- **Conserver les arbres d'intérêts d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération** afin de conserver un couvert végétal de pins.

## Neuvéglise-sur-Truyère - OAP « Lavastrie - lot. les Planets bis » - schéma de principe d'aménagement



**PERIMETRE**

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

**VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN**

Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé

Espace vert de détente et récréatif à créer (localisation à titre illustratif)

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

Possibilité d'accès individuel direct

Voie principale à double sens à créer

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

**INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Maintenir une frange végétale arborée le long de la ligne électrique aérienne (à l'Est) et au droit de l'espace de stockage existant (au Nord)

Conserver les arbres d'intérêts à l'intérieur de l'opération

**CHIFFRES CLES :**

Emprise de l'OAP\* : 9 644 m<sup>2</sup>  
(\*déduction des voiries et emprises publiques existantes)

Capacité indicative : environ 9 à 10 logements

Densité : environ 10 log/ha

### 2.1.13. Neuvéglise-sur-Truyère – OAP « Oradour »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Nord-Ouest du village d'Oradour, le site s'étend sur une superficie de 5 646 m<sup>2</sup>, le long de la RD48. Ce secteur correspond à une partie d'une prairie agricole. Il est directement desservi par la RD 48 au Nord qui offre des possibilités d'accès diverses.

La topographie de cette emprise à aménager est **pratiquement plane** avec une très légère pente vers le Sud.



Vue sur le site depuis son angle Nord-Ouest, sur la RD48 - © Google maps

Le site est classé en zone **1AUc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ». Implanté le long de la route départementale traversant Oradour (RD 48) en position d'entrée de village, le site est particulièrement visible. **Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Vue sur le site depuis l'extrémité Nord-Est, sur la RD48 - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **5 à 6 logements soit une densité de 10 logts/ha.**

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

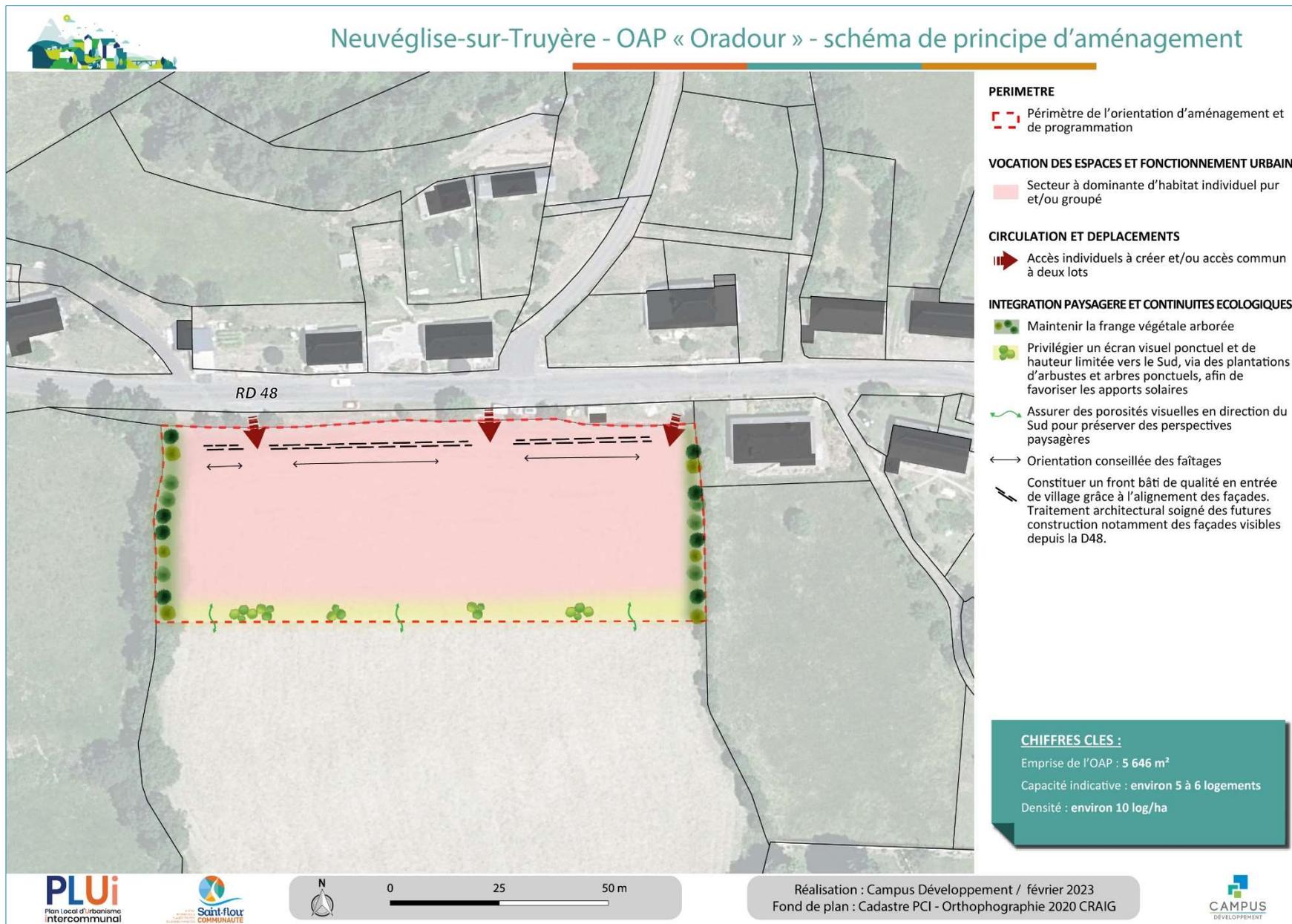
### ■ Principes de déplacements

- **Aménager des accès individuels et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis la RD48**, permettant ainsi de desservir l'ensemble des lots ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Les constructions devront s'inscrire **dans la continuité d'une habitation** afin de constituer un front bâti de qualité **en respectant le même alignement et la même orientation**. Les façades donnant sur la traversée du bourg devront être soignées grâce à l'emploi préférentiel de matériaux traditionnels (pierre, ardoise...) et par le respect de proportions cohérentes ;
- **Conserver** les haies bocagères formant une **frange végétale en bordure du secteur** (franges urbaines à l'Ouest et l'Est), afin de conserver une transition avec les espaces agricoles ;
- **Traiter l'interface entre les futures constructions et la voie RD48 par la création de haies éparsees de faible hauteur**, associant plusieurs essences locales, **favorisant les apports solaires**. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Neuvéglise-sur-Truyère - OAP « Oradour » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.14. Paulhac – OAP « Le bourg Ouest »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé au Nord-Ouest du bourg ancien de Paulhac, le site s'étend sur une superficie de 7 335 m<sup>2</sup>. Délimité par le Cimetière au Nord et par la route de Prat-de-Bouc à l'Ouest, le secteur correspond à une prairie agricole orientée en pente douce vers le bourg.

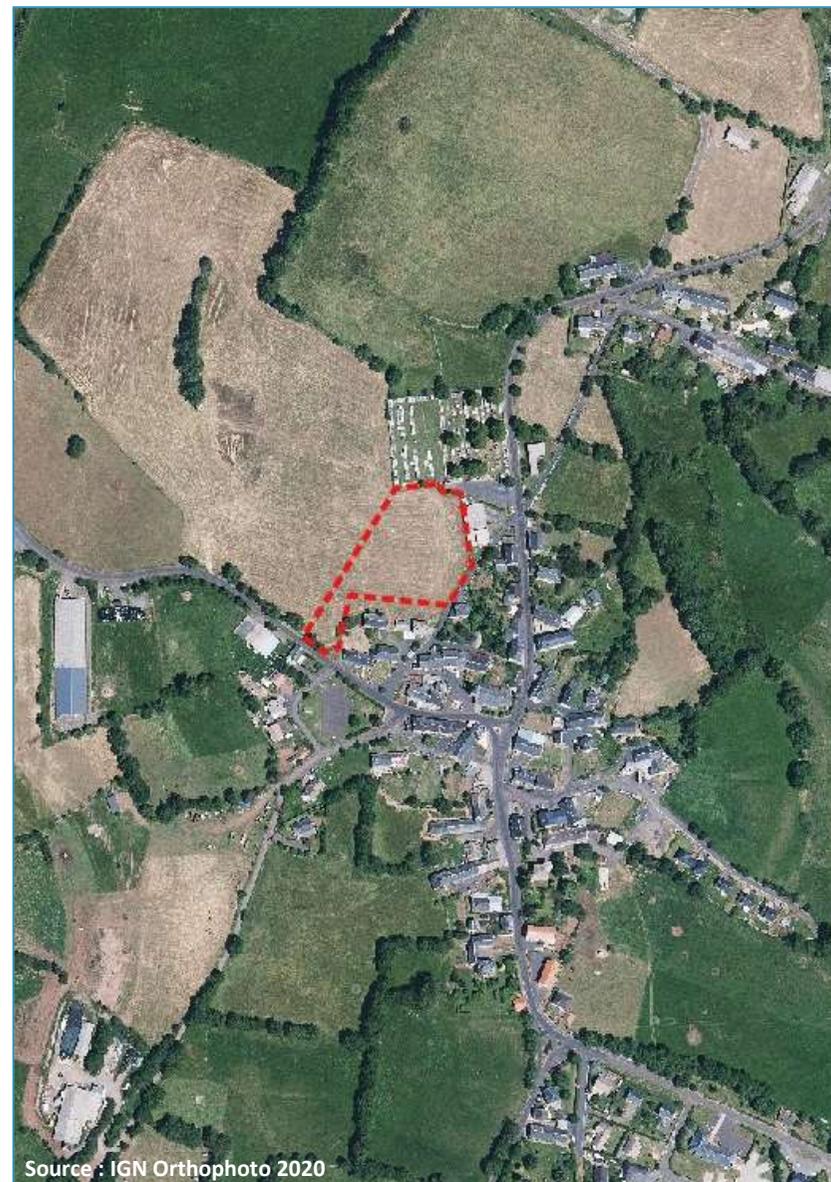
Le site est desservi par la RD 44 (Route de Prat-de-Bouc) et la rue des Aubépines, côté centre ancien.

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

Le site peut être considéré comme un interstice du tissu urbain existant. Il constitue une **frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des espaces agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue sur le site depuis la RD 44 (Route de Prat-de-Bouc)- © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative **d'environ 6 logements soit une densité de 8 à 9 logts/ha.**
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espace vert, aire de jeux...), en accompagnement de la placette ; *La localisation des espaces verts de détente est représentée à titre indicatif*

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

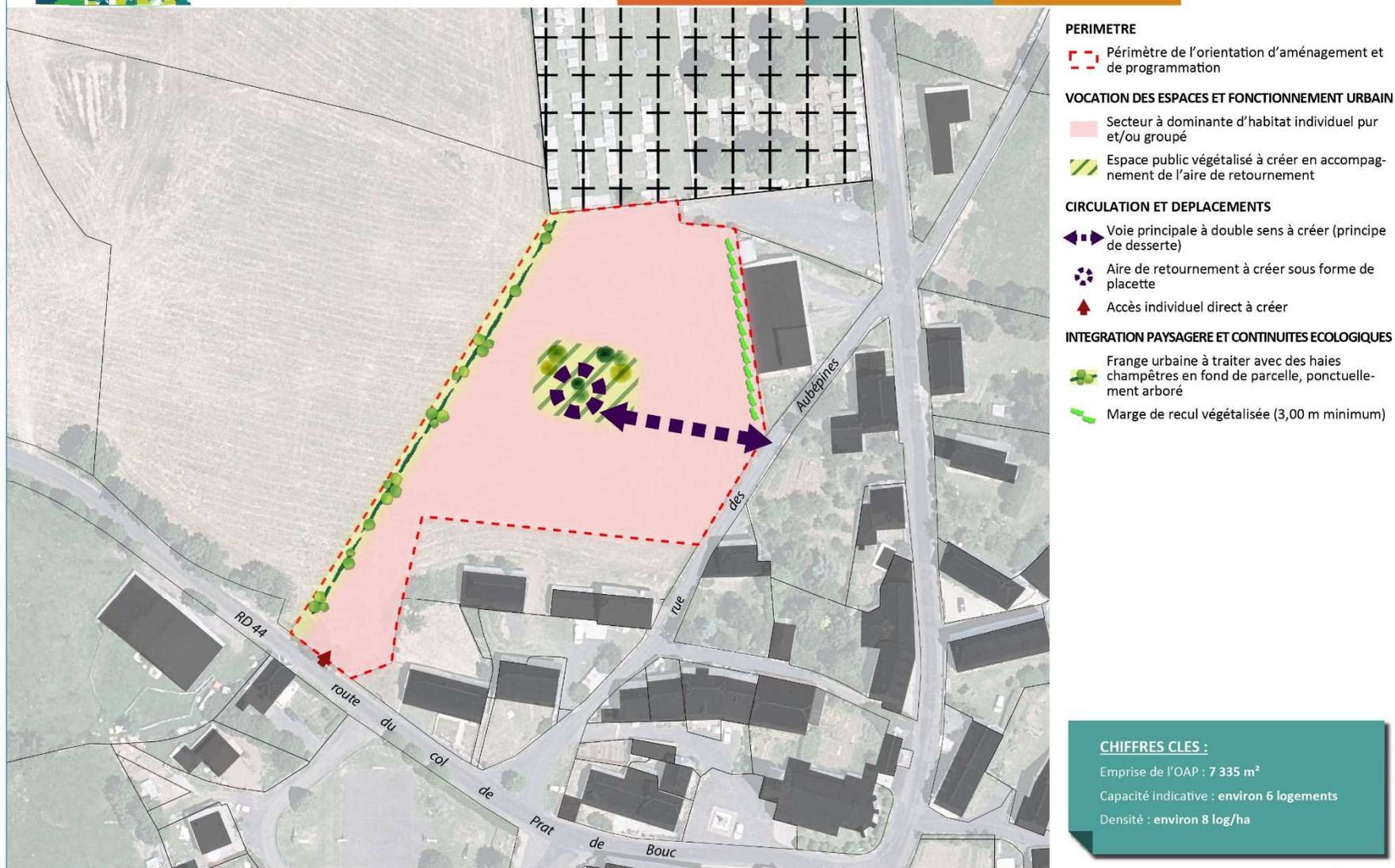
## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale, depuis la rue des Aubépines, desservant la majorité des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- **Autoriser la création d'un accès individuel direct depuis la route de Port-de-Bouc** permettant de desservir les lots non accessibles depuis la voie interne principale du site.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **En limite Nord-Ouest**, traiter l'interface entre les futures constructions et les espaces agricoles **en favorisant des haies éparées de faible hauteur**, associant plusieurs essences locales. Ces haies arbustives permettront de profiter des perspectives paysagères les plus intéressantes. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.
- **En limite Ouest**, traiter l'intimité des constructions avec le bâti existant en **conservant une marge végétalisée de 3 mètres minimum**. Cette bande pourra être plantée de haies arbustives et recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Paulhac - OAP « le bourg Ouest » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.15. Paulhac – OAP « Entrée de bourg Est »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Sud-Est du bourg, le site s'étend sur environ 1,0 ha dans le prolongement du lotissement communal les Boutons d'Or. Ce secteur correspond à une prairie agricole délimitée par un alignement de frênes le long de la RD 44 et sur la limite Nord-Ouest.

Le site est desservi par la RD 44 (Axe Paulhac – Saint-Flour) et la rue des Frênes qui dispose déjà d'un accès permettant d'éviter la création de nouvelles sorties sur la RD44.

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

Implanté dans le prolongement du lotissement communal, le site permet le déploiement d'une urbanisation cohérente avec les extensions pavillonnaires de ces 20 dernières années sur un terrain au relief favorable.

**Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des espaces naturels et agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue sur le site (à droite) et le lotissement communal (à gauche) depuis l'entrée de bourg (RD44) – © Saint-Flour Co



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat en entrée de bourg, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ 10 logements soit une densité de 10 logts/ha.
- **Créer un espace public végétalisé (ex : espace vert, aire de jeux...)**, afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace vert de détente est représentée à titre indicatif*

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

## ■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé rue des Frênes**, afin de créer un **accès sécurisé et fluide au site**. Les accès depuis la RD 44 sont proscrits.
- **Créer une voie de desserte principale desservant la plupart des constructions de la zone, depuis la rue des Frênes**. Le cas échéant, la voie pourra être prolongée pour permettre à moyen et long terme une extension de la zone en direction du centre-bourg (secteur classé en 2AUc) ;
- Autoriser ponctuellement des accès individuels (dans la limite de 2) depuis la rue des Frênes pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place d'une ou plusieurs poches de stationnement** destinée(s) aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte principale** afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation de la (des) poche(s) de stationnement est représentée à titre indicatif ;*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ; les constructions s'élèveront au **maximum en R+1 ou R+1+combles**, afin de ne pas bloquer les perspectives paysagères.
- **Maintenir la frange végétale arborée au Nord du secteur** afin de conserver une transition avec les espaces agricoles.
- **Renforcer le cordon arboré existant (arbres de haute-tige)** en accompagnement de la RD 44 et du carrefour avec la rue des Frênes afin de créer un filtre végétal en accompagnement des futures constructions de la zone et ainsi garantir une entrée de bourg de qualité.
- **Préserver et mettre en valeur le cône de vue sur le bourg ancien de Paulhac**, en lien avec l'aménagement de l'espace paysager public.

## Paulhac - OAP « entrée de bourg Est » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

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

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- ▭ Espace public végétalisé à créer

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ↔ Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
- ↔ Liaison douce à créer
- ▭ Carrefour sécurisé à aménager
- ▲ Possibilité de créer des accès individuels directs depuis la voie communale existante (2 maximum)
- ▭ Anticiper une future extension de la zone en prévoyant des possibilités de connexion
- P Créer une poche de stationnement mutualisée pour éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Cordon arboré existant à développer en accompagnement de la RD44 et du carrefour avec la rue des Frères
- Maintenir la frange végétale arborée existante au Nord de l'emprise
- ◀ Préserver et mettre en valeur le cône de vue sur le bourg de Paulhac
- (R+1) Nombre de niveaux autorisé pour le bâti (ou équivalent en hauteur)

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP\* : 10 543 m<sup>2</sup>  
Capacité indicative : environ 10 logements  
Densité : environ 10 log/ha

### 2.1.16. Talizat – OAP « La Croisette – Le bourg »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé au Sud du bourg, dans le prolongement du lotissement des Condamines, **le site s'étend sur une superficie de 17 580 m<sup>2</sup>**. Ce secteur correspond à une ancienne prairie agricole qui est aujourd'hui en cours d'aménagement pour la partie Nord qui a d'ores et déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.

Il est desservi par deux voies communales, la rue des Condamines et la rue de la Croisette qui assure la connexion avec RD 679 (Axe Talizat – Saint-Flour).

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

La topographie de cette emprise à aménager est totalement plane. Il s'agit d'un espace ouvert qui offre de nombreuses vues sur le grand paysage, la Planèze en particulier.

**Le site constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles.** Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur à l'enveloppe urbaine des quartiers environnants et l'inscription des futures constructions dans une certaine continuité architecturale et paysagère.



Vue depuis la rue de la Croisette - © Google maps



Vue depuis la rue des Condamines © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat qui s'intègre aux zones résidentielles périphériques, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- **Aménager le site en respectant les 2 phases opérationnelles d'urbanisation, lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.**
  - La phase 1 est d'ores et déjà en cours d'aménagement (infrastructures et réseaux) ;
  - **La phase n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 70% des lots de la phase 1 seront commercialisés** (Nota : la délimitation des phases pourra légèrement évoluer par rapport au schéma de principe ci-après en fonction des contraintes techniques et/ou financières) ;
- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative **d'environ 29 logements soit une densité moyenne de 10 logts/ha pour la phase 1 et 12 logts/ha pour la phase 2.**

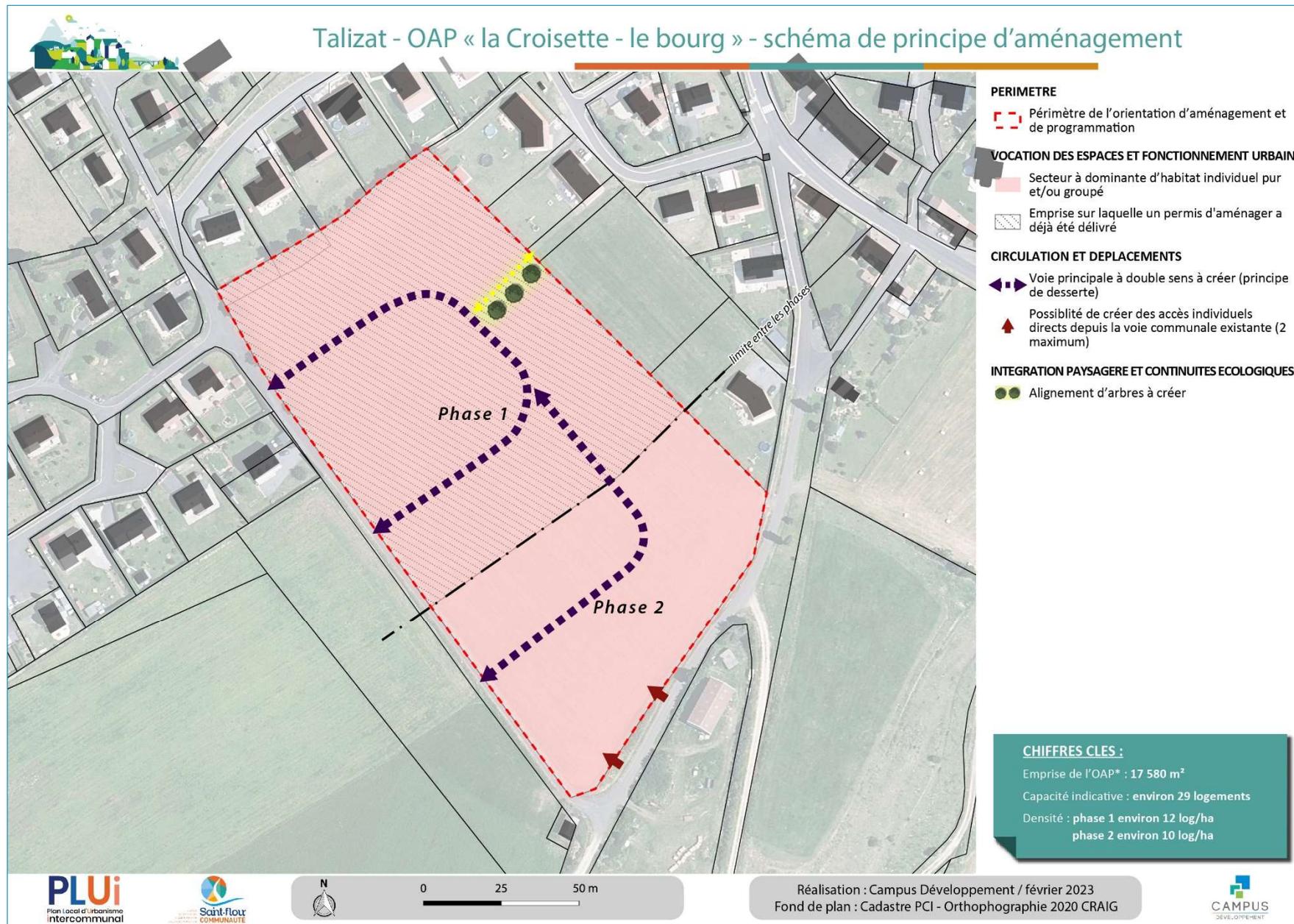
## ■ Principes de déplacements

- **Phase1 :**
  - **Créer une voie de desserte principale à double sens** permettant de desservir l'ensemble des constructions de la phase 1, voie connectée sur la rue des Condamines ;
  - Aménager un cheminement piéton qui assure la connexion avec le quartier situé au Nord-Est.
- **Phase 2 :**
  - **Créer une seconde voie connectée à la voie principale aménagée lors de la phase 1 et sur la rue des Condamines** ; à terme, les voies constitueront une boucle au sein du futur lotissement.
  - Autoriser la création d'**accès individuels directs sur la rue de la Croisette au Sud** permettant de desservir les lots non accessibles depuis la voie interne au lotissement.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Créer un alignement d'arbres** pour servir de support au cheminement piéton.

## Talizat - OAP « la Croisette - le bourg » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.17. Talizat – OAP « Les Condamines – le bourg »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé au Sud-Ouest du bourg, dans le prolongement du lotissement des Condamines, le site s'étend sur une superficie de 9 932 m<sup>2</sup>. Ce secteur correspond à une prairie agricole entourée par des haies constituées d'arbres de haute tige au Sud, entre la laiterie au Nord et le lotissement des Condamines au Sud et à l'Est.

Il est desservi au Nord par la RD 404, voie départementale de petite envergure, et à l'Est par une voie communale qui dessert le lotissement des Condamines.

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

Implanté en contrebas de la RD 404, le site se trouve dans un interstice des quartiers pavillonnaires du bourg et est relativement masqué par les haies de frênes au Sud qui limitent les perspectives paysagères.

La topographie de cette emprise à aménager est relativement plane, il est traversé au milieu par une rase qui capte les eaux pluviales des lotissements alentours. Il convient de noter qu'un emplacement réservé (ER n°2) destiné à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales a été matérialisé au Nord-Ouest du bourg, en amont du site pour capter les eaux pluviales du bourg.



Vue sur le site depuis la RD 404 en venant du Sailhant - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative **d'environ 10 à 12 logements soit une densité de 12 logts/ha.**

**L'ouverture à l'urbanisation de ce site est conditionnée à la réalisation en amont d'un bassin de rétention des eaux pluviales (ER n°2).**

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

### ■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé au niveau de la RD 404**, permettant un accès sécurisé et fluide au site.
- **Créer deux voies principales d'accès** afin de desservir chaque secteur, de part et d'autre de la rase :
  - Création d'une voie d'accès depuis la voie communale du Lotissement des Condamines, en empruntant le chemin existant entre deux pavillons ;
  - Création d'une voie d'accès depuis la RD 404, en tenant compte de la présence du talus qui marque une rupture de pente entre la route et le site à aménager.
- **Créer un espace de stationnement le long de la RD 404** destiné aux habitants et aux visiteurs en accompagnement des voies de desserte.
- **Aménager un cheminement piéton** le long du lotissement des Condamines, afin d'assurer la connexion entre la RD 404 et le lotissement existant.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu, et **préserver le cordon boisé en limite Sud** qui favorise l'intégration des nouvelles constructions.
- **Créer et valoriser une coulée verte inconstructible de part et d'autre de la rase** afin de préserver les zones potentiellement humides ; cette coulée verte permettra de préserver l'intimité des habitations proches.
- **Créer un espace public végétalisé (ex : espace vert, aire de jeux...)**, en bordure de la RD 404, tout **en préservant les murets en pierre sèche** qui délimite cet espace peu aménageable.



Vue sur les murets en pierre sèche depuis la RD 404 – Google Maps

## Talizat - OAP « les Condamines - le bourg » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé

Espace vert récréatif à créer

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)

Liaison douce à créer

Carrefour sécurisé à aménager

Créer une poche de stationnement pour renforcer la capacité de stationnement existant le long de la RD404

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer une coulée verte de part et d'autre de la rase

Cordon arboré à préserver

Maintenir les murets en pierre sèche

Zones humides inventoriées

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP\* : 9 932 m<sup>2</sup>

Capacité indicative : environ 10 à 12 logements

Densité : environ 12 log/ha

### 2.1.18. Talizat – OAP « Pierrefitte »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé au Sud du village de Pierrefitte en bordure de la RD 679 (Axe Talizat – Saint-Flour), le site s'étend sur une superficie de 7 504 m<sup>2</sup>. Ce secteur correspond à une prairie agricole entourée par des haies constituées d'arbres de haute tige au Nord et à l'Est. Il est desservi par une voie communale traversant le village de Pierrefitte, voie qui est connectée à la RD 679.

La topographie de cette emprise à aménager présente une pente douce et régulière orientée vers le Sud-Ouest. Les haies de frênes entourent le site et limitent les perspectives paysagères, notamment en venant de Talizat mais aussi de Saint-Flour.

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

Implanté le long de la RD 679, le site se trouve dans un interstice du village et est relativement masqué. Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur à l'enveloppe urbaine du village et l'inscription des futures constructions dans une certaine continuité architecturale et paysagère.



Source : IGN Orthophoto 2020



Vue depuis la D679 en venant de Talizat - © Google maps

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ 9 logements soit une densité de 12 logts/ha.



Vue depuis la D679 en venant de Saint-Flour - © Google maps

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

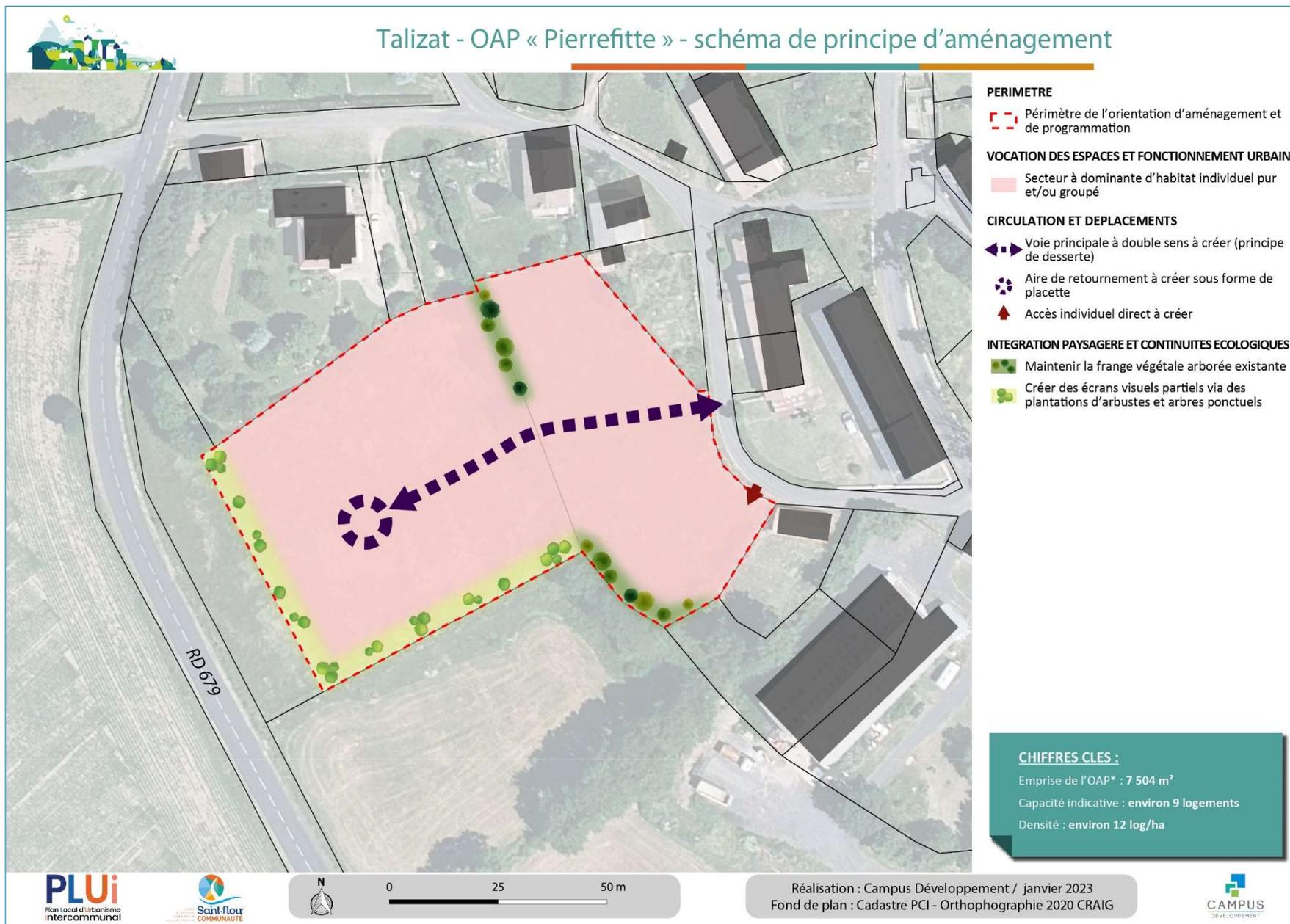
### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions de la zone, connectée à la voie communale.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- Autoriser les accès individuels depuis la voie communale pour la parcelle située au Sud-Est.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité du village en recherchant une orientation similaire au bâti traditionnel (façade principale exposée au Sud) ;
- **Conserver la frange végétale existante au Nord et au Sud-Est du site afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions ;**
- **En limite Sud-Ouest, à proximité de la RD 679, traiter l'interface entre les futures constructions et les espaces agricoles en favorisant des haies éparées de faible hauteur**, associant plusieurs essences locales, favorisant les apports solaires. Ces haies arbustives permettront de profiter des perspectives paysagères les plus intéressantes. Les fonds de parcelles le long de la route départementale (localisés en dehors du secteur OAP) pourront être valorisés à titre de jardins privés.

## Talizat - OAP « Pierrefitte » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.19. Ussel – OAP « rue de la Planèze - le bourg »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé au Sud-Est du bourg d'Ussel, dans la **continuité des extensions pavillonnaires récentes**, **le site s'étend sur une superficie de 1,1 ha**. Ce secteur correspond à une partie d'une prairie agricole située en contrebas du bourg ancien. Il est desservi à son extrémité Sud-Ouest par l'impasse de la Planèze et au Nord par la rue de la Chapelle.

La topographie de cette emprise à aménager présente une légère pente orientée vers l'Est. Le site se limite à la partie haute de la parcelle agricole afin de conserver une large bande tampon avec l'Ander (200m environ).

Les perspectives sur le site, notamment depuis les principaux axes de communication, sont peu nombreuses et sont filtrées par les haies présentes sur les parcelles alentour. Il faut signaler l'absence d'arbres ou de haies au sein de la zone à aménager.

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

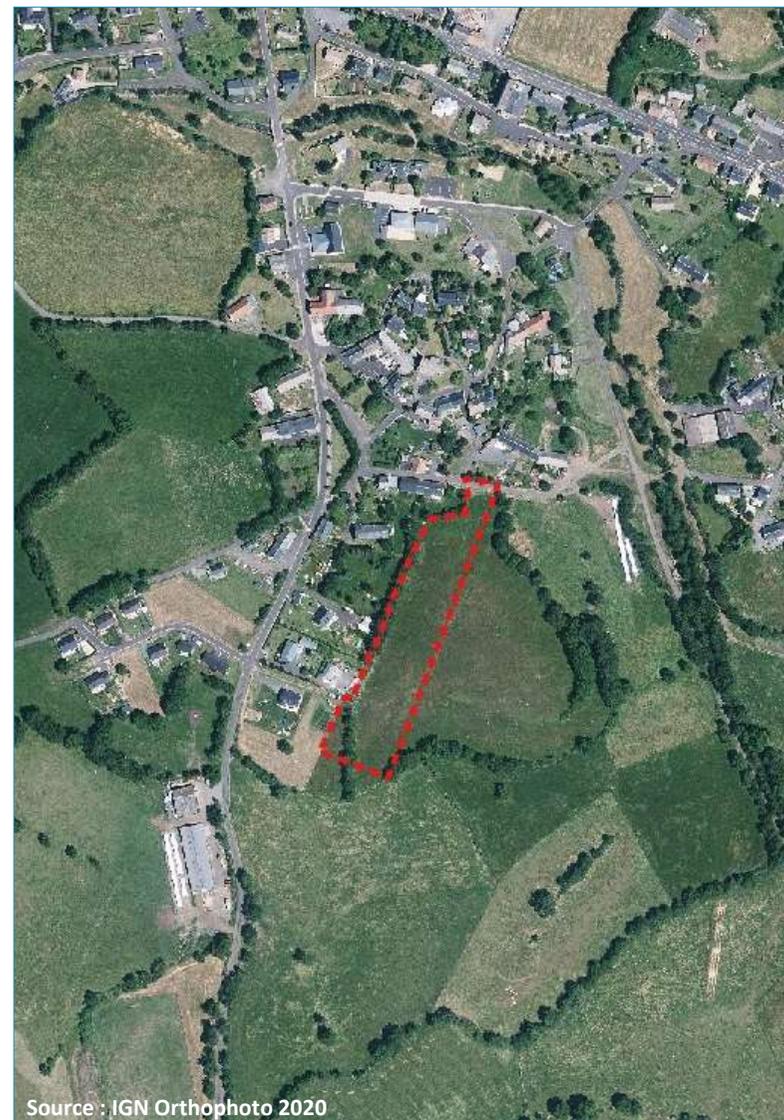
**Malgré sa faible sensibilité paysagère, le site n'en demeure pas moins une frange urbaine**, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. **Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur à l'enveloppe urbaine existante et l'inscription des futures constructions dans une certaine continuité architecturale et paysagère.



Vue sur Sud du site depuis la RD 34 - © Google maps



Vue sur l'accès au site depuis la rue de la Planèze - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative d'**environ 10 logements soit une densité de 10 logts/ha**.

L'aménagement de ces phases pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

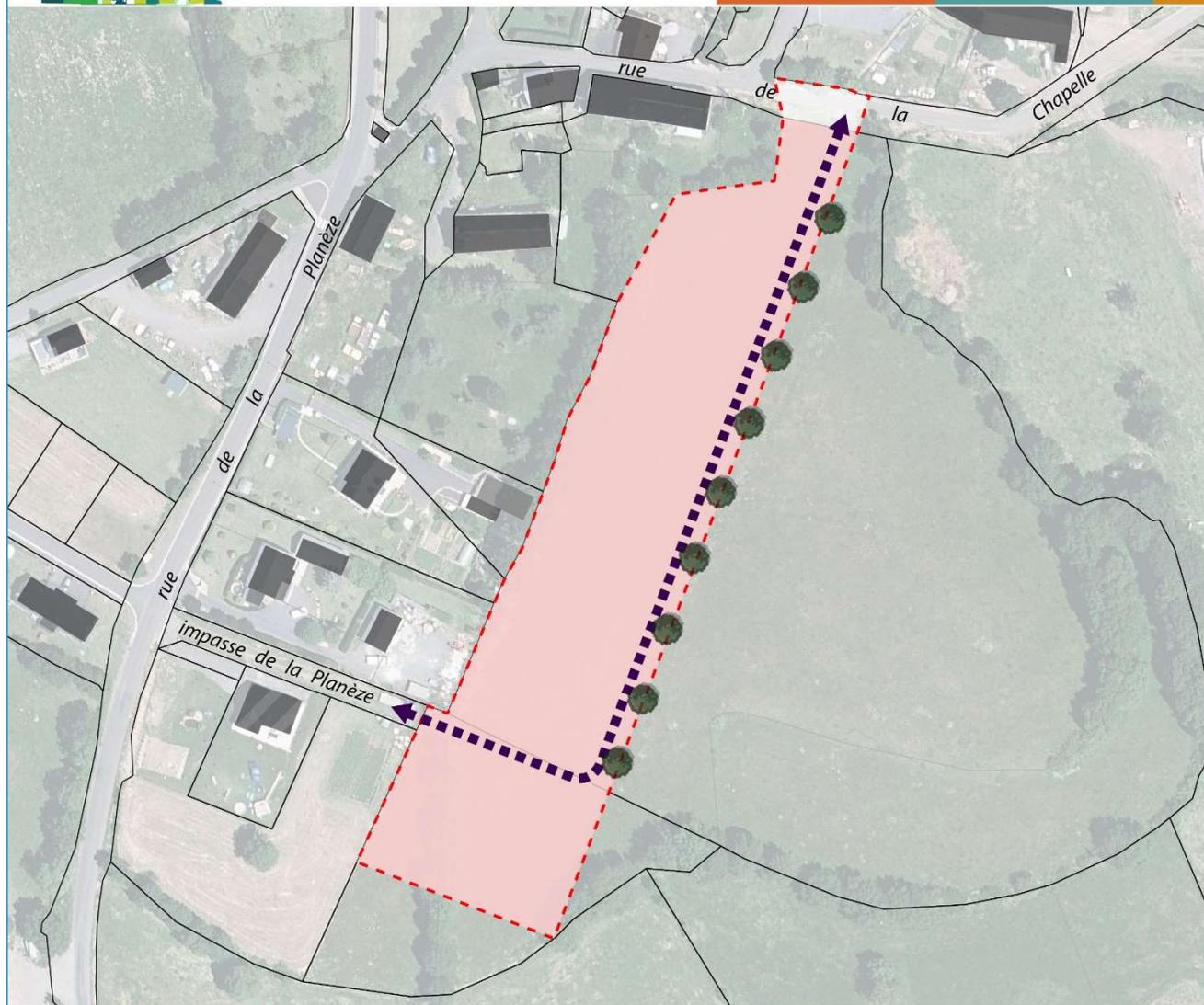
### ■ Principes de desserte

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre l'impasse de la Planèze au Sud-Ouest et la rue de la Chapelle au Nord.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Développer un cordon arboré en accompagnement de la voie de desserte interne**, afin de créer un filtre végétal en accompagnement des futures constructions de la zone et ainsi **définir une frange urbaine qualitative**.

## Ussel - OAP « rue de la Planèze - le bourg » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Alignement d'arbres à créer

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP\* : **10 515 m<sup>2</sup>**  
(\* déduction des voiries et emprises publiques existantes)

Capacité indicative : **environ 10 logements**

Densité : **environ 10 log/ha**

## 2.1.20. Ussel – OAP « lotissement du Moulin – le bourg »

### ■ Contexte et enjeux

**Situé dans la continuité du lotissement du Moulin**, en contre-bas de la RD 926, en sortie Nord-Ouest du bourg d'Ussel, **le site s'étend sur une superficie de 1,3 ha.**

Ce secteur correspond à une prairie ouverte sur les espaces agricoles au Sud et encadrée par des habitations datant des années 70 à aujourd'hui, sur le reste de son pourtour.

Le site est desservi par la voirie interne du lotissement du Moulin, via une amorce présente au Sud-Est de l'emprise à aménager.

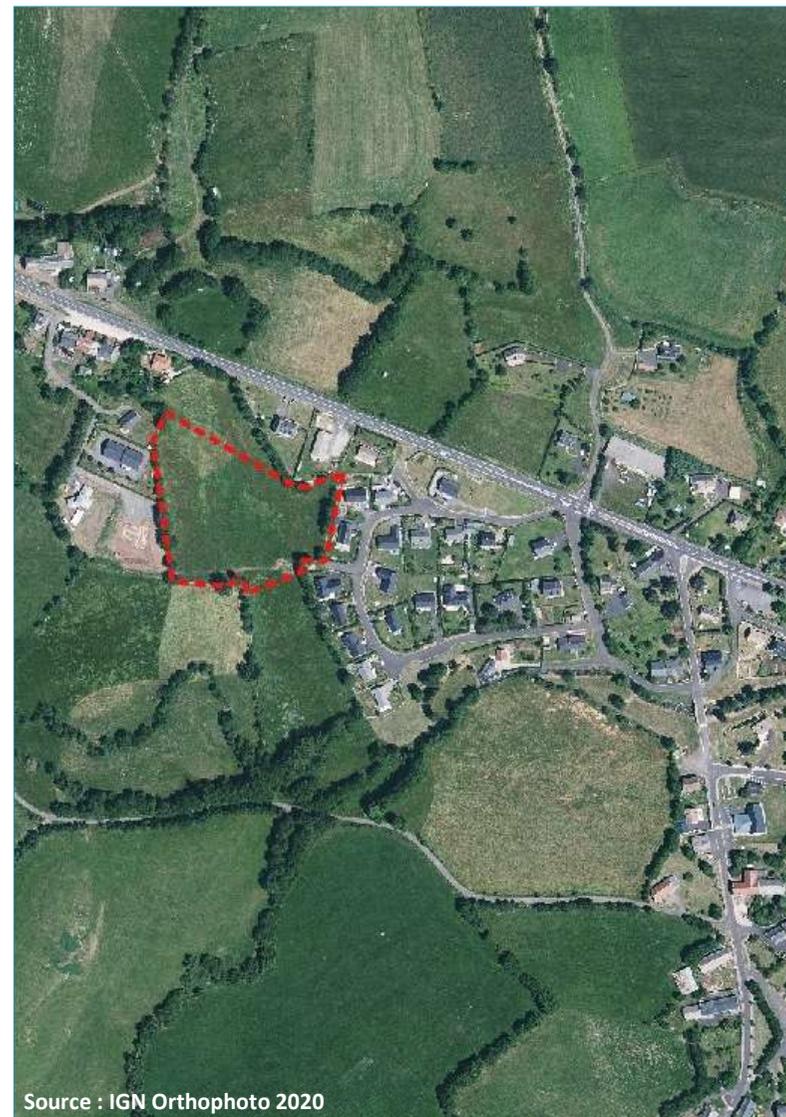
Une frange végétale arborée marque les limites Est et Ouest du secteur. La topographie de cette emprise est relativement plane avec une légère pente d'orientation Sudd. Il faut également signaler le passage d'une ligne électrique, qui traverse le site du Nord-Ouest à l'Est.

Le site est classé en zone 1AUc : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

**Ce site constitue un interstice au sein du tissu bâti du bourg d'Ussel.** Les principaux enjeux, relatifs à l'aménagement de cette zone, portent sur **l'intégration paysagère des futures constructions** aux bâtis existants et à **l'accroche urbaine du secteur au lotissement existant.**



Vue sur le site depuis la RD 926 - © Goolge maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **12 à 14 logements environ soit une densité de 10 logts/ha** ;
- **Aménager un espace public végétalisé** support d'usages mixtes (aire de jeux, espace vert...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace public est représentée à titre indicatif.*

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant les constructions de la zone.** Cette voie formera une boucle à partir de la rue du Moulin sur laquelle s'effectuera l'entrée et la sortie des véhicules motorisés. (Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées) ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement** destinées aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte principale**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif ;*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Conserver la frange végétale existante à l'Est et à l'Ouest du site** afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

## Ussel - OAP « lotissement du Moulin - le bourg » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé

Espace public végétalisée à créer

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)

Créer une poche de stationnement mutualisée et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Maintenir la frange végétale arborée existante

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP\* : 13 234 m<sup>2</sup>

Capacité indicative : environ 12 à 14 logements

Densité : environ 10 log/ha

### 2.1.21. Ussel – OAP « rue du Puech »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'Est du bourg d'Ussel et délimité par le cimetière au Nord, la RD 926 (Axe Saint-Flour – Murat) au Sud et la RD 34 à l'Est (Route de Beynac), **le site s'étend sur une superficie de 1,4 ha**. Ce secteur correspond à une prairie agricole qui est encadrée par du bâti ancien (corps de ferme) à l'Ouest et au Sud en bordure de la RD 926 et une maison plus récente au Nord.

Le site est desservi à la fois par la RD 34 à l'Est et deux voies communales, la rue du Puech au Nord et l'impasse des Prades au Sud-Est. La topographie de cette emprise à aménager est relativement plane avec une légère pente d'orientation Sud et Sud-Est.

Le site est classé **en zone Uc** : « zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions des bourgs et des villages ».

**Ce site constitue un interstice au sein du tissu bâti du bourg d'Ussel**. Les perspectives visuelles sur le site, notamment depuis la RD 926, sont peu nombreuses et sont filtrées par les haies présentes sur les parcelles alentour et un premier front bâti. Toutefois, le site est beaucoup plus visible depuis la RD 34 au Nord-Est puisqu'il est ouvert sur les espaces agricoles de la Planèze.

Les principaux enjeux, relatifs à l'aménagement de cette zone, portent sur **l'intégration paysagère des futures constructions** aux bâtis existants.



Vue sur le site depuis l'intersection entre RD 34 et la rue du Puech au Nord-Est - © Google maps

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ **12 à 14 logements soit une densité de 10 logts/ha.**



Vue sur le site depuis la RD 34 - © Goolge maps

L'aménagement de ces phases pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

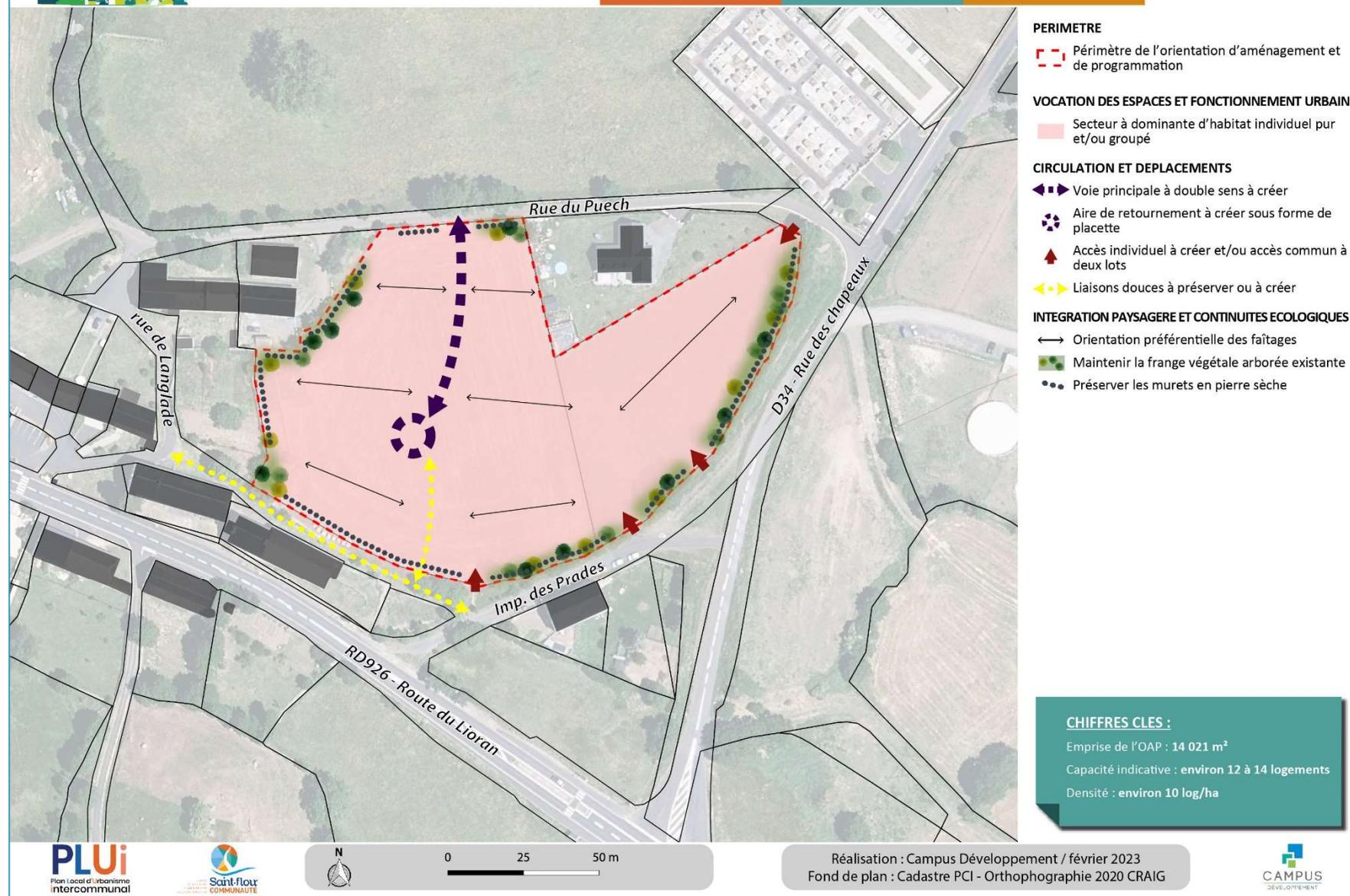
### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions de la zone, connectée à la rue du Puech.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- **Autoriser les accès individuels** depuis l'impasse des Prades au Sud et la RD 34 à l'Est afin de desservir les parties Est et Sud du site.
- **Aménager une liaison douce** depuis la placette, afin d'assurer la liaison avec le cheminement bordant le site au Sud, parallèlement à la RD 926.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ; les constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'architecture des bâtiments contigus (ancien et contemporain) et respecter l'orientation des constructions existantes (faîtage ou plus grande longueur parallèle aux courbes de niveau) ;
- **Conserver la frange végétale existante à l'Est et à l'Ouest du site** afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.
- **Préserver les murets en pierre sèche qui accompagne la frange végétale** et qui ceinture le site en grande partie.

## Ussel - OAP « rue du Puech » - schéma de principe d'aménagement



## 2.1.22. Ussel – OAP « le Pontie »

### ■ Contexte et enjeux

Situé dans la continuité du lotissement communal le Pontie, au niveau de l'entrée Sud-Ouest du bourg d'Ussel, le site s'étend sur une superficie de 1,3 ha. Il s'agit d'une parcelle communale, utilisée comme prairie, qui correspond à la deuxième tranche du lotissement contigu.

L'emprise à aménager est directement desservie par la route d'Œillet qui longe sa limite Nord. De plus, au niveau de la première tranche du lotissement le Pontie est présente une amorce de voirie permettant une connexion au site à aménager.

Situées dans un paysage globalement ouvert, les perspectives éloignées sur le site sont néanmoins filtrées par des haies présentes sur les parcelles alentour. Il faut signaler la présence de quelques arbres d'intérêts en bordure Sud de la zone à aménager.

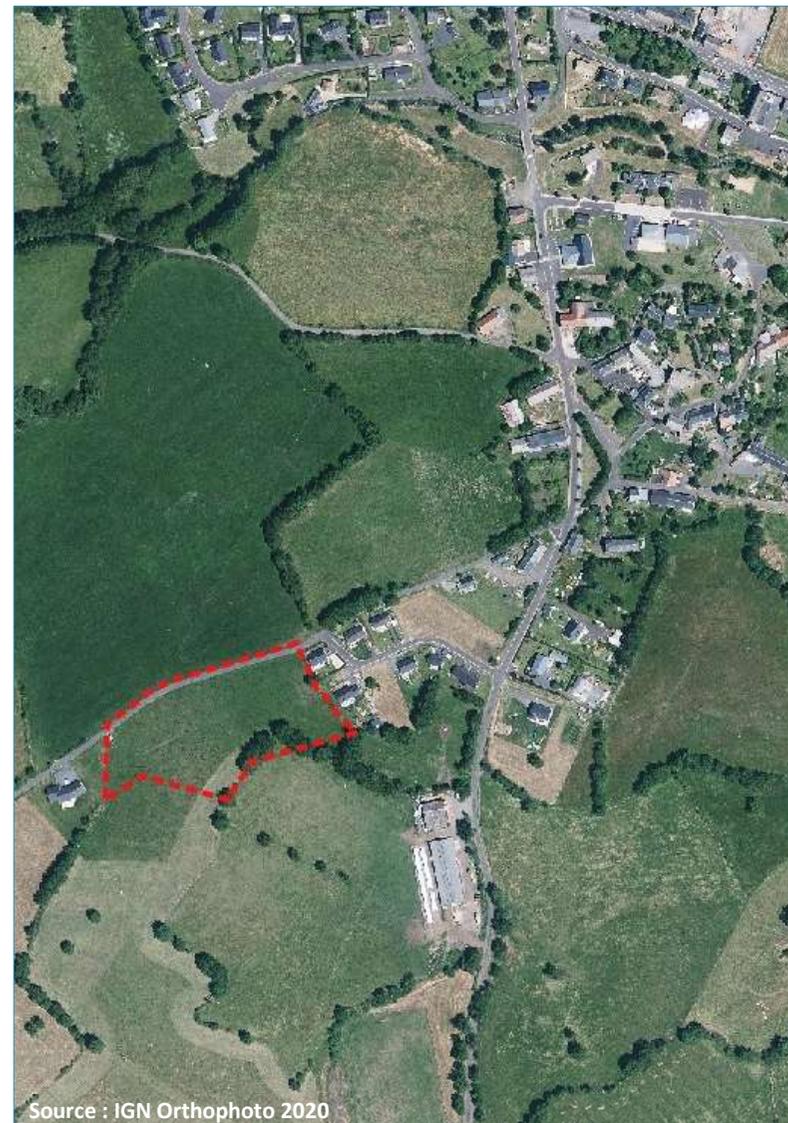
La topographie de cette emprise à aménager est relativement plane avec une légère pente d'orientation Sud-Est.

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

Implanté au sein d'un paysage ouvert, en position d'entrée de bourg Sud-Ouest, le site est **particulièrement visible**. Il constitue également une **frange urbaine**, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un **projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au lotissement existant et à l'intégration paysagère** des futures constructions.



Vue sur le site depuis la RD 31 au niveau de l'entrée de bourg Sud-Ouest - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **11 à 13 logements environ soit une densité de 10 logts/ha.**

L'aménagement de ces phases pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

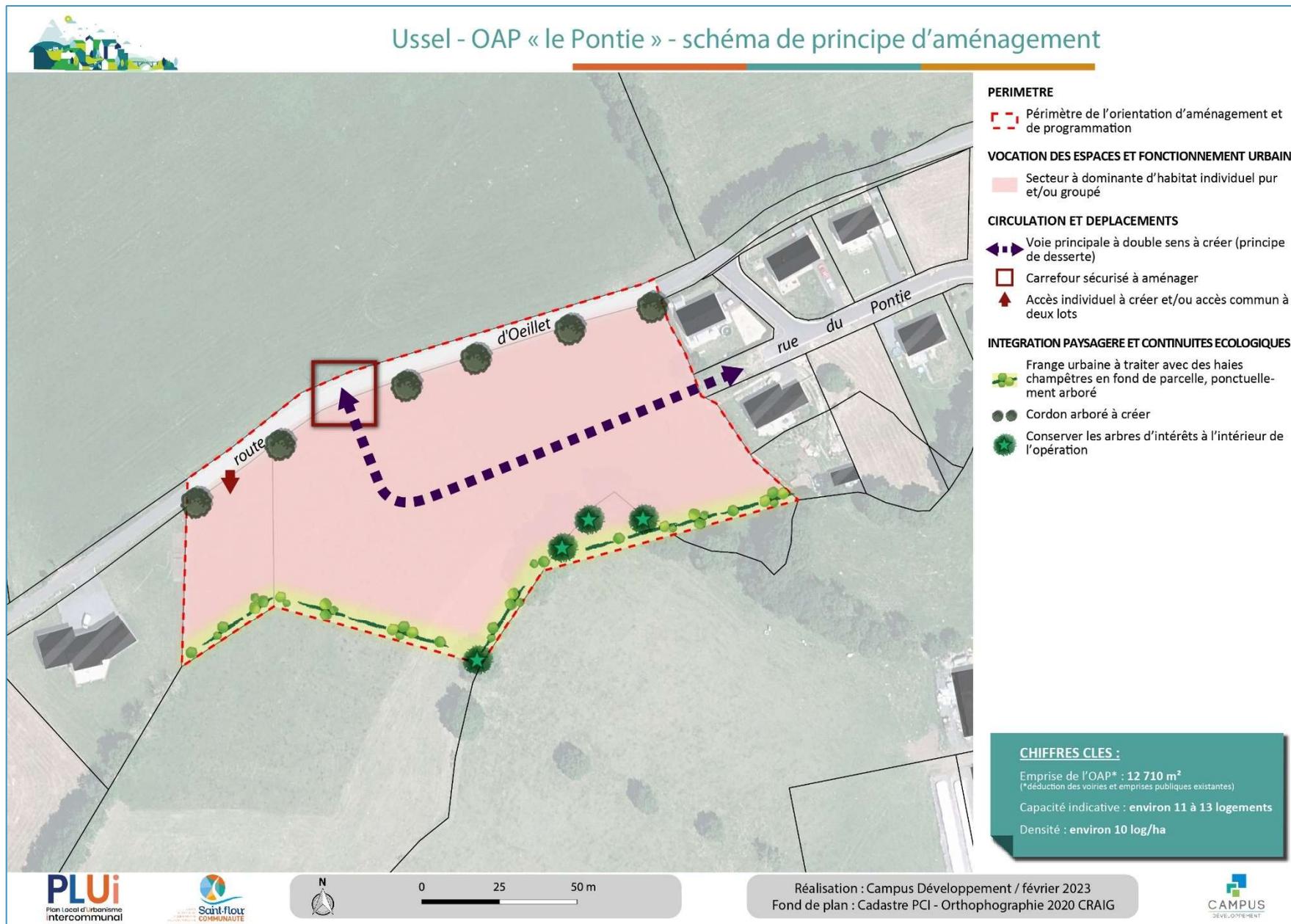
### ■ Principes de desserte

- **Aménager un carrefour sécurisé avec la route d'Œillet**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre la route d'Œillet au Nord et la voie de desserte interne du lotissement le Pontie à l'Est ;
- **Permettre la création d'un accès individuel direct sur la route d'Œillet** permettant de desservir deux lots maximum donnant sur cette voie ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Développer un cordon arboré en accompagnement de la route d'Œillet**, afin de créer un filtre végétal en accompagnement des futures constructions de la zone et ainsi **définir une entrée de bourg qualitative** ;
- **Conserver les arbres d'intérêt d'un point de vue écologique et paysager le long de la limite Sud**, afin de conserver un cadre végétal ;
- **Traiter l'interface entre la zone à aménager et les prairies (frange urbaine Sud) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Ussel - OAP « le Pontie » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.23. Valuéjols – OAP « Cunit – le Bourg »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Nord-Est du bourg de Valuéjols, le site s'étend sur une superficie de 0,9 ha, le long de la RD 16, route de Laveissenet. Ce secteur correspond à une prairie agricole qui est encadrée par du bâti ancien (locaux d'activités, maisons des années 70) au Sud en bordure de la rue des Ancolies et de l'habitat pavillonnaire récent à l'Ouest et au Nord-Ouest. On note la présence d'une exploitation agricole au Nord-Est, de l'autre côté de la RD 16. Le site est desservi directement par la RD 16.

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

Ce site constitue une vaste « dent creuse » au sein du tissu bâti du bourg de Valuéjols, avec une topographie plane facile à aménager. Les principaux enjeux, relatifs à l'aménagement de cette zone, portent sur l'intégration paysagère des futures constructions aux bâtis existants et à l'accroche urbaine du secteur aux pavillons récents localisés au Nord et à l'Ouest en particulier.



Vue sur le site depuis la RD 16 - © Goolge maps



### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative d'**environ 11 logements soit une densité de 12 logts/ha**.
- **Aménager un espace public végétalisé** support d'usages mixtes (aire de jeux, espace vert...), en bordure de la RD 16, afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace public est représentée à titre indicatif.*

L'aménagement de ces phases pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

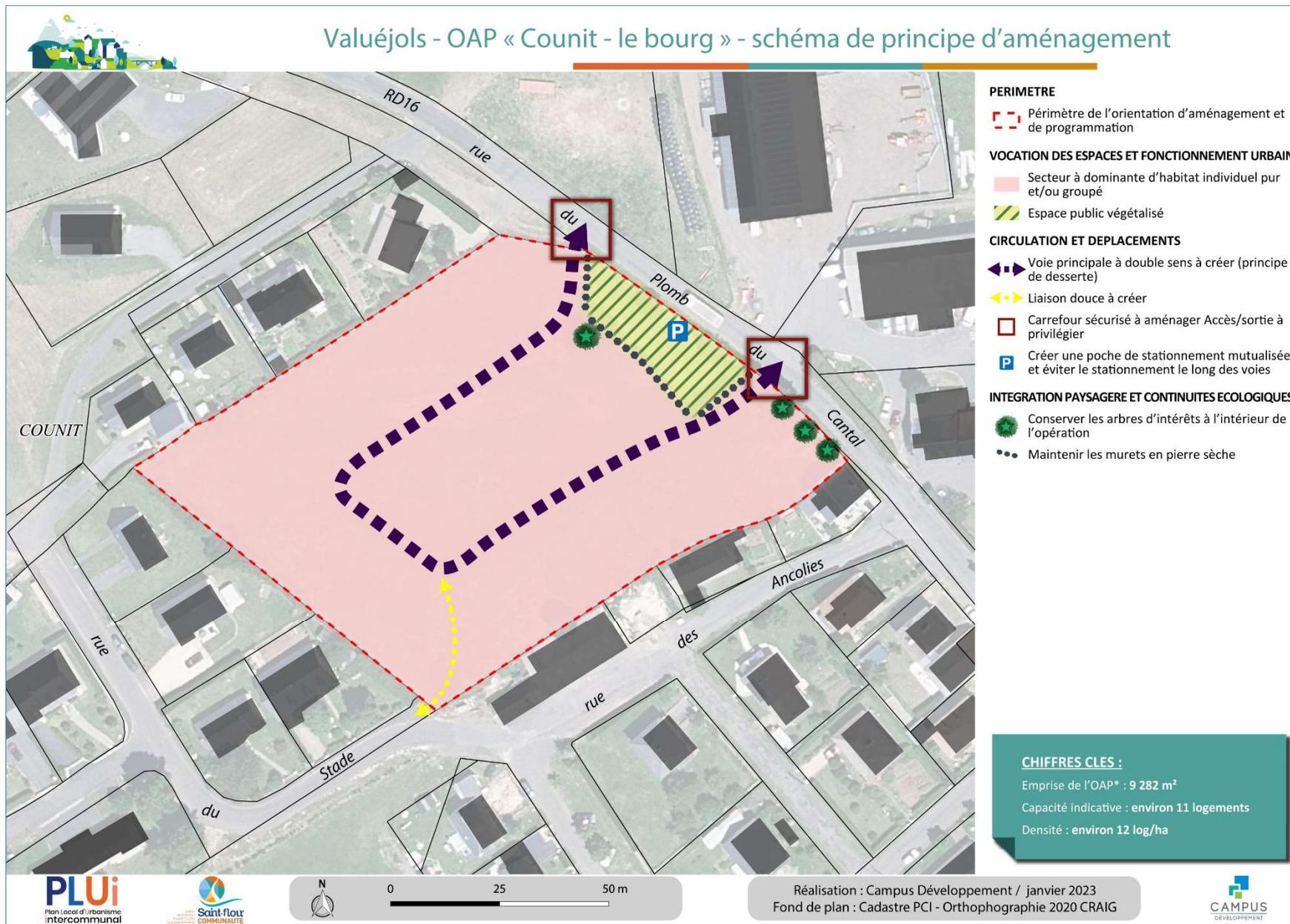
### ■ Principes de déplacements

- **Aménager deux carrefours sécurisés avec la RD 16**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant les constructions de la zone**. Cette voie formera une boucle à partir de la RD 16 sur laquelle s'effectuera l'entrée et la sortie des véhicules motorisés. (Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées) ;
- **Mutualiser le stationnement par la mise en place d'une poche de stationnement** destinée aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de l'espace public végétalisé situé en bordure de la RD 16**, afin de limiter le stationnement le long de la voie. *La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif ;*
- **Aménager une liaison douce** depuis la voie de desserte principale, afin d'assurer la liaison avec le lotissement et le stade situés à l'Ouest du site.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Conserver les arbres d'intérêt d'un point de vue écologique et paysager** à l'intérieur de l'opération notamment en bordure de la RD 16 ;
- **Maintenir et/ou renforcer les murets en pierre sèche** qui délimitent l'espace public végétalisé.

## Valuéjols - OAP « Cointit - le bourg » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.24. Valuéjols – OAP « Rue du Sancy – le Bourg »

#### ■ Contexte et enjeux

Située à l'ouest du bourg de Valuéjols, ce site OAP de 6 893 m<sup>2</sup> est situé en retrait des axes de communication principaux. En effet, il est séparé de la D14 (rue de la planèze de Saint-Flour) qui traverse le bourg par un petit secteur de bâti ancien. Il pourra être raccordé à cette dernière par le biais de la rue du Sancy. Le secteur est desservi par les réseaux. Cette emprise, d'une topographie relativement plane est à vocation agricole. Elle est en effet occupée par une prairie permanente et n'est concernée par aucun boisement.

La zone est classée en zone **1AUc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ». Une zone à urbaniser « fermée » **2AUc**, s'étend également le long de sa limite Est, elle doit assurer à terme le lien avec la zone 1AUC « Bruel ».

Ce site, localisé en second rideau du tissu urbain de Valuéjols, constitue **une frange urbaine**, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. L'enjeu portera alors sur une bonne intégration des nouvelles constructions au tissu bâti existant, et de veiller à une bonne insertion paysagère du site, notamment depuis les voies communales passant au Nord de celle-ci, grâce à la création d'une masse arborée en bordure du site.



Vue sur la rue du Sancy qui dessert le site en fond- © Goolge maps



Source IGN : Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Sur la moitié Sud-Est de l'emprise, privilégier des **formes d'habitats permettant une densité bâtie plus importante** (par exemple, privilégier la mitoyenneté d'un habitat individuel groupé et/ou intermédiaire), en vue de créer un noyau urbain de qualité ;
- Atteindre la capacité indicative de **8 à 10 logements soit une densité moyenne de 14 logts/ha.**



Vue sur le site en fond depuis la RD 14- © Goolge maps

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie permettra un accès à la zone en se connectant à la rue du Sancy. (Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées) ;
- A partir de la voirie de desserte principale créée, **anticiper la desserte d'une éventuelle extension du secteur d'habitat** vers le Sud-Est (zone 2AUc) en conservant les possibilités de connexion.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.
- **Développer un filtre végétal au Nord-Ouest et au Nord-Est du site** avec des masses arborées plantées irrégulièrement, afin de créer une transition avec les espaces agricoles et paysagers environnants ;
- **En limites Sud**, traiter l'intimité des constructions avec les habitations voisines en **conservant une marge végétalisée de 3 mètres minimum**. Cette bande pourra être plantée de haies arbustives et recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Valuéjols - OAP « rue du Sancy - le bourg » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.25. Valuéjols – OAP « Bruel – le Bourg »

#### ■ Contexte et enjeux

Située à l'entrée sud-est du bourg, cette parcelle d'une **surface de 12 548 m<sup>2</sup>** est bordée par la RD14 sur tout son pourtour Sud, avec au Sud-Est la route du Luc d'Ussel, et au Sud-Ouest, la rue de la Planéze.

D'une topographie parfaitement plane, cette parcelle est occupée par une parcelle agricole à vocation de prairie permanente et comprends quelques arbres, disséminés sur son périmètre.



Vue sur la parcelle depuis son extrémité Sud-Est (en direction du Nord-Ouest) - © google maps

Cette parcelle est classée en **1AUc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ». Une **zone** à urbaniser « fermée » **2AUc**, s'étend également **le long de sa limite Nord** ; elle doit à terme assurer le lien avec la zone 1AUc « Rue du Sancy ».

Implanté le long de la route départementale RD14 en position d'entrée de village, le site est particulièrement visible. **Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Vue sur le site depuis le croisement de la RD14 et de la RD16 au sud-est - © google maps



Source IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative d'**environ 12 à 14 logements soit une densité de 10 logts/ha.**
- **Aménager un espace public végétalisé** support d'usages mixtes (aire de jeux, espace vert...), en bordure de la RD 16, afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace public est représentée à titre indicatif.*

L'aménagement de ces phases pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

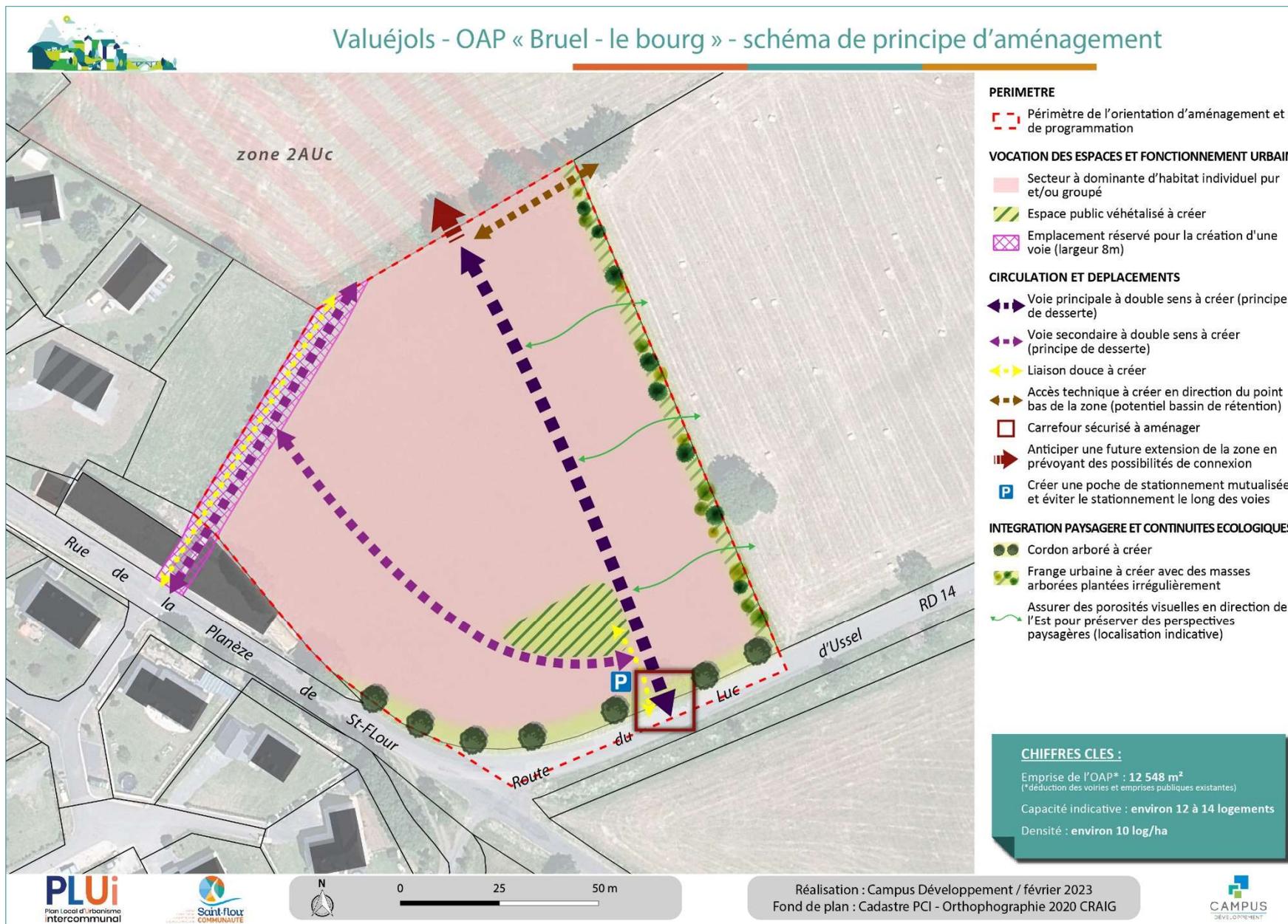
### ■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé avec la RD14, sur la route du Luc d'Ussel**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- A partir de ce carrefour, **créer une voie de desserte principale sur un axe Nord/Sud desservant le maximum de constructions de la zone** ; à partir de cette voie, **anticiper la desserte d'une éventuelle extension du secteur d'habitat** vers le Nord-Ouest en conservant les possibilités de connexion.
- **Le long de la limite Nord-Ouest, conserver une bande de 8 mètres de large** permettant de créer **une voie secondaire de desserte interne depuis la rue de la Planèze**. Cette emprise fait l'objet d'un emplacement réservé ;
- Permettre la création d'une **voie secondaire de desserte interne** assurant la jonction entre la voie secondaire de desserte créée grâce à l'emplacement réservé et la voie de desserte principale. Cette voie secondaire interne permettra de **desservir les logements les plus enclavés à l'intérieur du site**.
- Grâce à l'emplacement réservé, **aménager une liaison douce à partir de la rue de la planèze de St-Flour et longeant la limite Nord-Ouest du secteur**. Aménager également un **cheminement doux favorisant la liaison avec l'espace vert récréatif et la rue de Luc d'Ussel** ;
- Au Nord du secteur, **conserver l'emprise nécessaire pour la réalisation d'une voie d'accès au point bas de l'emprise** où pourra être aménagé un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place d'une ou plusieurs poche(s) de stationnement** destinée(s) aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte « traversante »**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation de la (des) poche(s) de stationnement est représentée à titre indicatif*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.
- **Développer un filtre végétal à l'Est et au Nord du site** avec des masses arborées plantées irrégulièrement, afin de créer une transition avec les espaces agricoles et paysagers environnants, tout en conservant une porosité visuelle à travers ce filtre afin de permettre aux occupants de profiter des perspectives paysagères les plus intéressantes vers l'Est.
- **Développer un cordon arboré en accompagnement de la RD14**, afin de créer un filtre végétal vers les futures constructions de la zone et ainsi **définir une entrée de bourg qualitative**.

## Valuéjols - OAP « Bruel - le bourg » - schéma de principe d'aménagement



## 2.1.26. Villedieu – OAP « Route de Bouzentès »

### ■ Contexte et enjeux

Situé en **entrée Ouest du village de Bouzentès**, le site s'étend sur une superficie de **4 486 m<sup>2</sup>** le long de la RD 890 (route des Ternes). Ce secteur correspond à un vaste jardin d'agrément, sans vocation agricole aujourd'hui, d'un ancien domaine délimité de part et d'autre par un mur en pierre. Au-delà des murs en pierre, le site est entouré par de l'habitat individuel récent, au Nord du site et au Sud en contrebas de la RD 890.

Il est desservi par la RD 890 qui constitue sa frange Sud. La topographie de cette emprise à aménager présente une pente douce orientée vers le Sud.

Le site est classé **en zone 1AUc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ». Dans son prolongement à l'Ouest, une zone 2AUc « zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat » a été fléchée dans le PLUi.

Implanté le long de la traversée du village de Bouzentès (RD 890) en position d'entrée de village, le site **constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Vue depuis la D890 en venant des Ternes- © google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **4 à 5 logements soit une densité de 10 logts/ha**.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

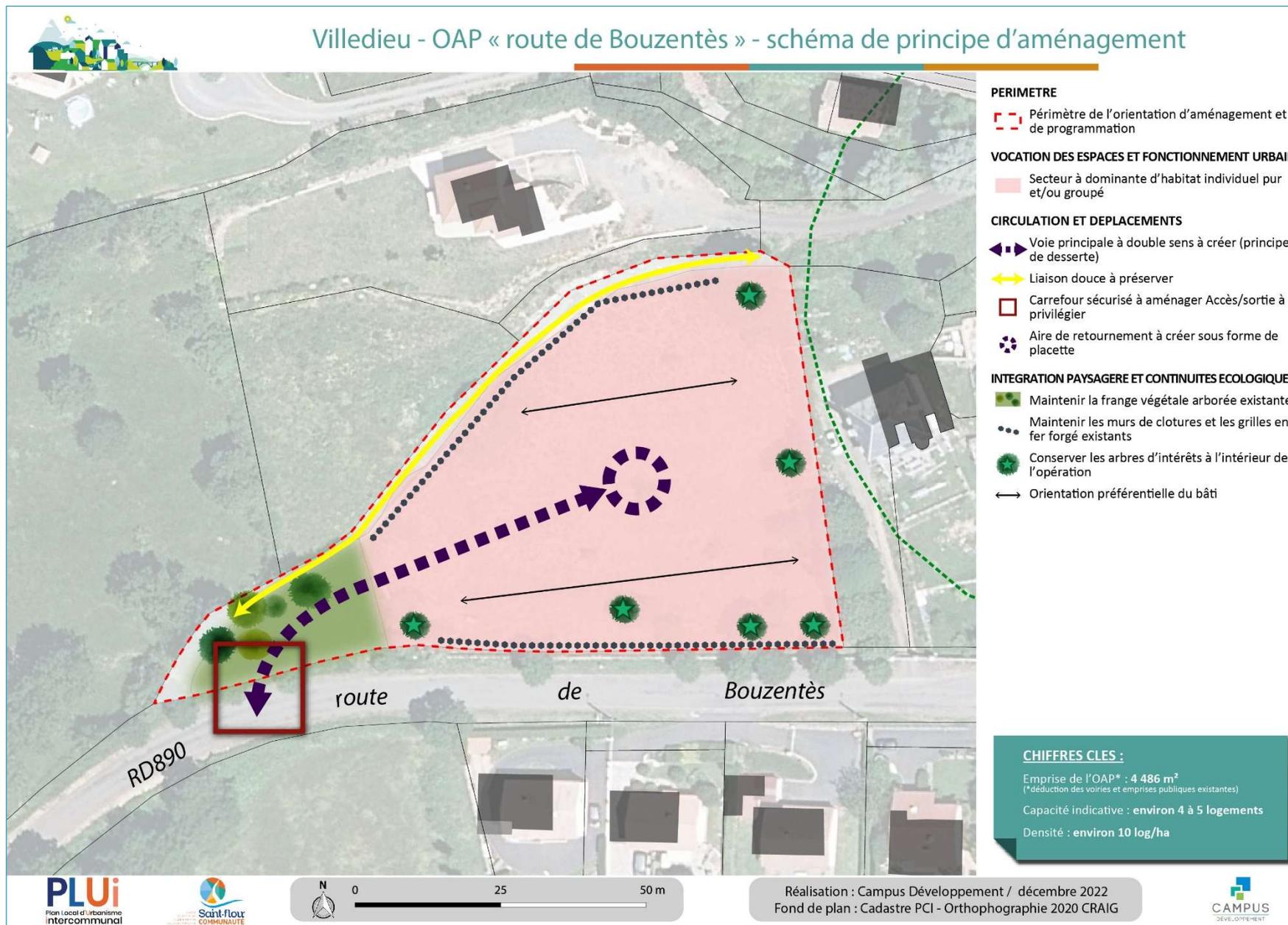
### ■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé avec la route des Ternes (RD 890)**, permettant un accès sécurisé au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- **Aménager un cheminement piéton** le long du mur situé au Nord, afin d'assurer la connexion avec les quartiers environnants.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ; les constructions devront s'implanter **en recherchant une orientation cohérente du faitage** : façade principale exposée vers le Sud afin de profiter des apports solaires et des perspectives paysagères.
- **Maintenir la frange végétale arborée existante** qui marque l'entrée du site et qui contribue à la bonne intégration paysagère des futures constructions depuis la RD 890.
- **Conserver les arbres d'intérêt d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération** notamment sur les franges Est et Sud du site ;
- **Conserver les murs de clôture et les grilles en fer forgé existants**, symbole de l'identité du site.

## Villedieu - OAP « route de Bouzentès » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.27. Villedieu – OAP « Lespinasse »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'Est du lotissement de Lespinasse, à environ 800 m à l'Est du bourg de Villedieu et à moins de 4 km de la ville de Saint-Flour, le site s'étend sur une superficie de 7 255 m<sup>2</sup> dans le prolongement d'un secteur pavillonnaire récent. Il est accessible depuis la RD 10 (axe Villedieu-Saint-Flour) puis la voie communale qui prend actuellement la forme d'un chemin au sud du site.

Le site est classé en zone 1AUc : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat.

Ce secteur correspond à une partie de parcelle agricole cultivée. La topographie de cette emprise à aménager présente une pente Nord-Sud-Est. Situé en contrebas de la ligne de crête représentée par la RD 10, le site s'oriente vers l'Est et offre des vues sur le grand paysage (Margeride notamment), alors que le lotissement de Lespinasse existant est davantage orienté vers le bourg de Villedieu à l'Ouest.

Depuis la RD 10, la silhouette du site reste peu visible dans la mesure où les futures constructions s'implanteront en contrebas avec une orientation Sud- Sud-Est. Néanmoins, une attention particulière doit être portée sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue vers l'Est depuis l'angle de la voie communale et de la RD 10 - © google maps



Vue depuis la D10 en venant de Saint-Flour - © google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **6 à 7 logements soit une densité de 10 logts/ha.**

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

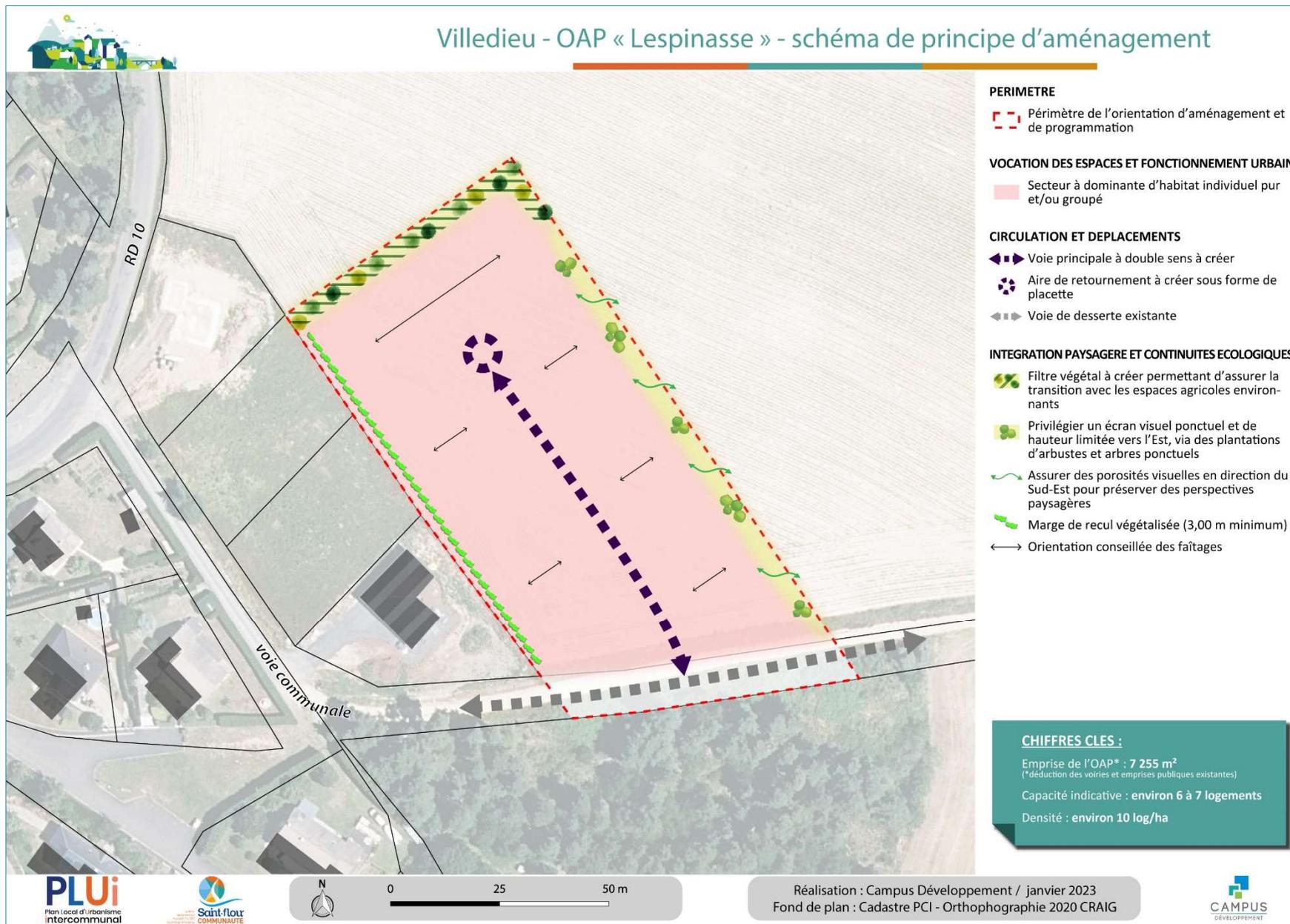
## ■ Principes de déplacements

- Prévoir un accès sécurisé et fluide au site via la voie communale existante qui pourra être aménagée ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- Les constructions devront s'implanter **en recherchant une orientation cohérente du faitage** : façade principale exposée vers le Sud-Est afin de profiter des apports solaires et des perspectives paysagères, tout en minimisant les vis-à-vis.
- **Développer un filtre végétal à l'arrière du site** (frange Nord) avec des masses arborées plantées irrégulièrement, afin de créer une transition avec les espaces agricoles environnants et pour masquer l'impact paysager des constructions, mais aussi pour protéger les futures habitations des vents dominants ;
- **En limite Est**, traiter l'interface entre les futures constructions et les espaces agricoles **en favorisant des haies éparées de faible hauteur**, associant plusieurs essences locales. Ces haies arbustives permettront de profiter des perspectives paysagères les plus intéressantes. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.
- **En limite Ouest**, traiter l'intimité des constructions avec le lotissement voisin en **conservant une marge végétalisée de 3 mètres minimum**. Cette bande pourra être plantée de haies arbustives et recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

## Villedieu - OAP « Lespinasse » - schéma de principe d'aménagement



## 2.2. OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées

### 2.2.1. Principes généraux

Les OAP sectorielles simplifiées, concernent des secteurs urbanisables à vocation résidentielle et ont vocation à favoriser la densification au sein du tissu urbain, afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier. Ces OAP font écho à l'objectif 1.3 du PADD « *mettre en œuvre une politique ambitieuse de développement résidentiel favorisant une gestion économe de l'espace* ».

Au regard des enjeux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, Saint-Flour Communauté souhaite optimiser l'espace urbanisable dans les quartiers, villages et/ou centres-bourgs, en favorisant un mode de production urbaine peu consommateur d'espace, et en valorisant la desserte existante. Face à ces enjeux, l'optimisation foncière apparaît comme une réponse possible, permettant à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières.

Plus concrètement, cette démarche d'optimisation foncière vise à permettre les objectifs suivants :

- Eviter 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 ;
- Limiter l'aménagement de parcelles en « *drapeau* ».

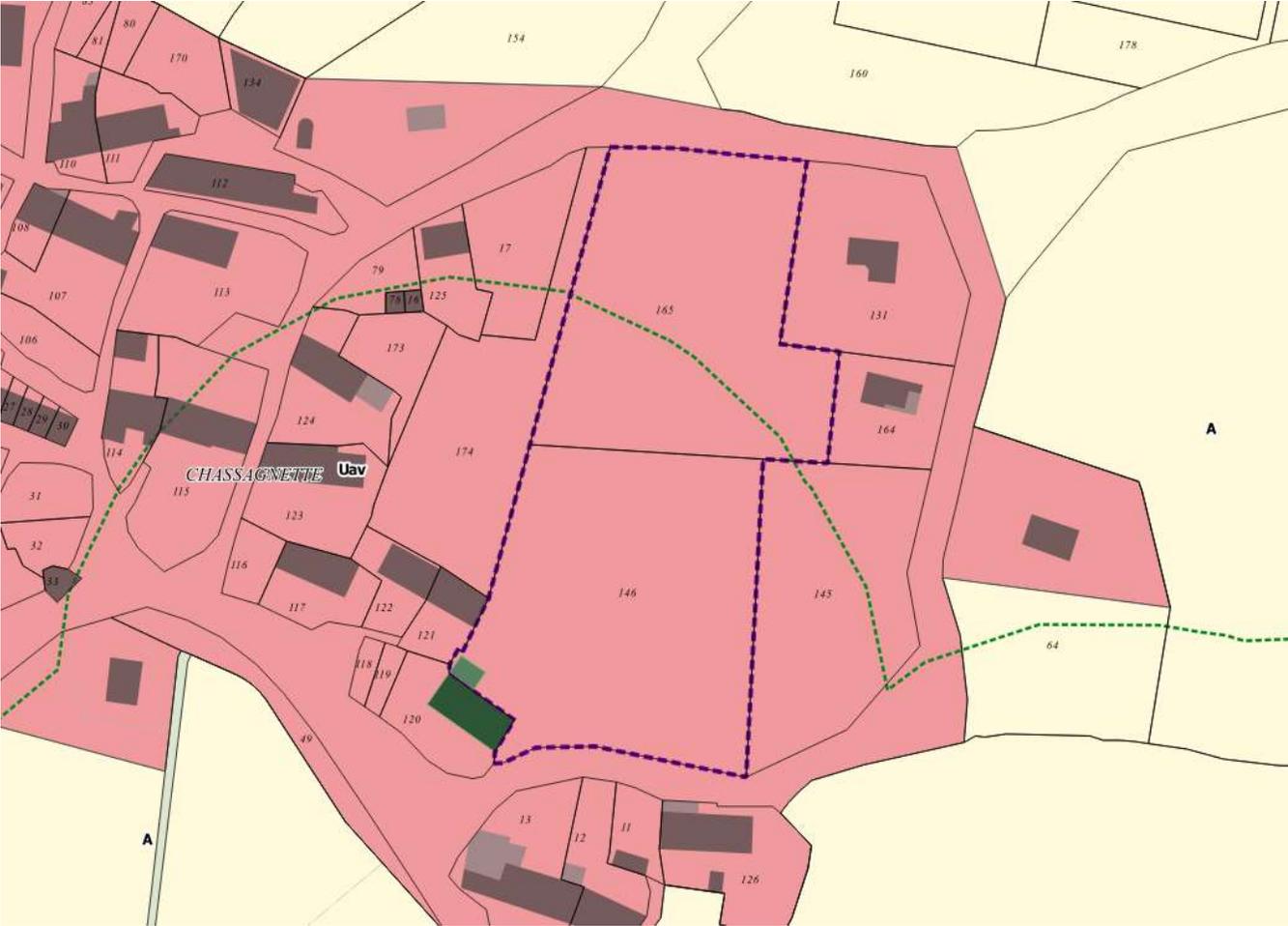
Dans ce cadre, chaque OAP veille à **tendre vers les objectifs de densité fixés par le SCoT** (entre 10 et 20 logts/ha en fonction des typologies de communes), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et celle du tissu urbain contigu.

Sur un plan opérationnel, **l'aménagement de ces secteurs OAP pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone le cas échéant** (accès, voie, réseaux...).

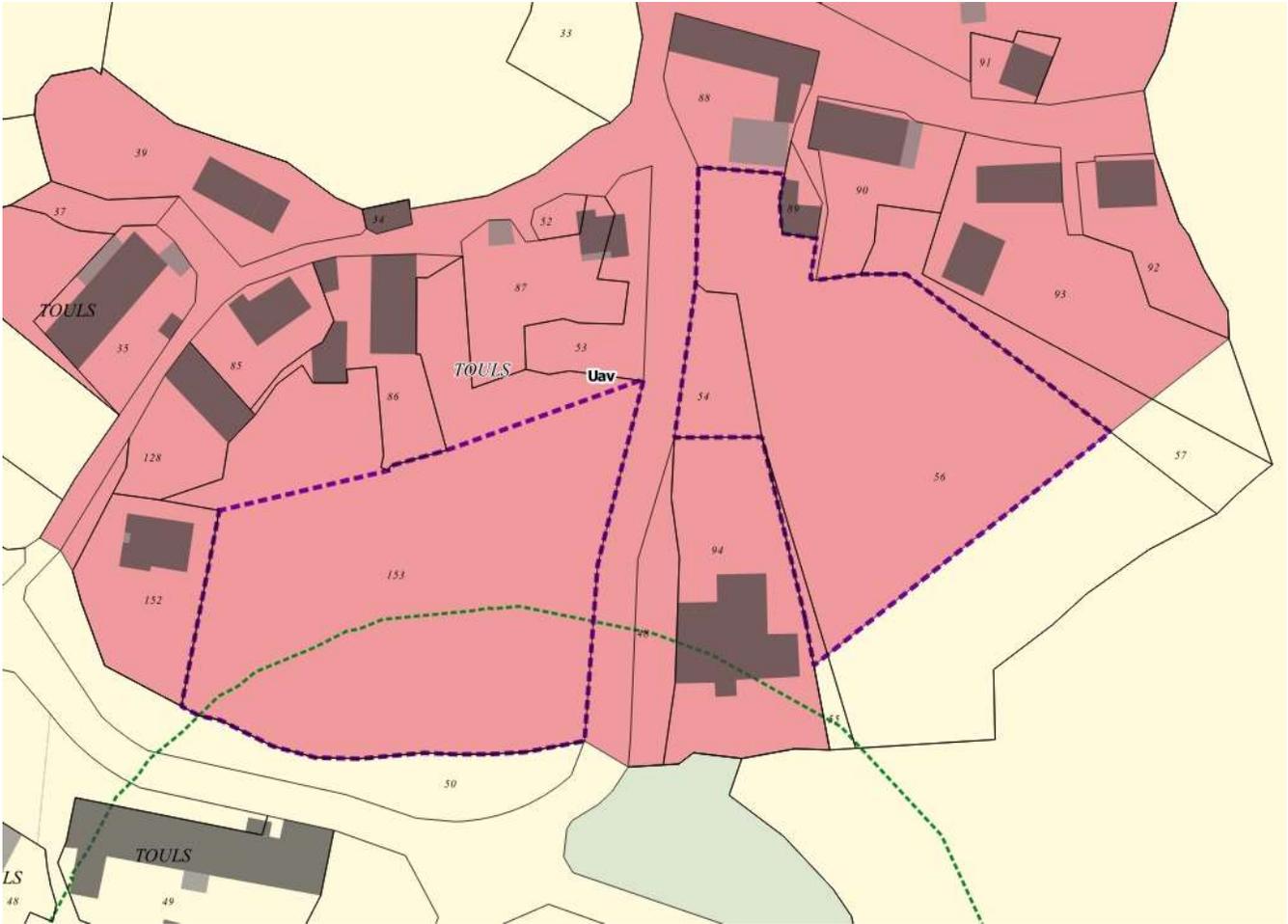
Plus concrètement sur la forme, chaque OAP simplifiée comporte :

- Un plan délimitant le périmètre et la localisation de l'OAP ;
- Un volet orientation précisant les objectifs de production de logements à respecter, et le cas échéant des principes de desserte et/ou d'intégration paysagère.

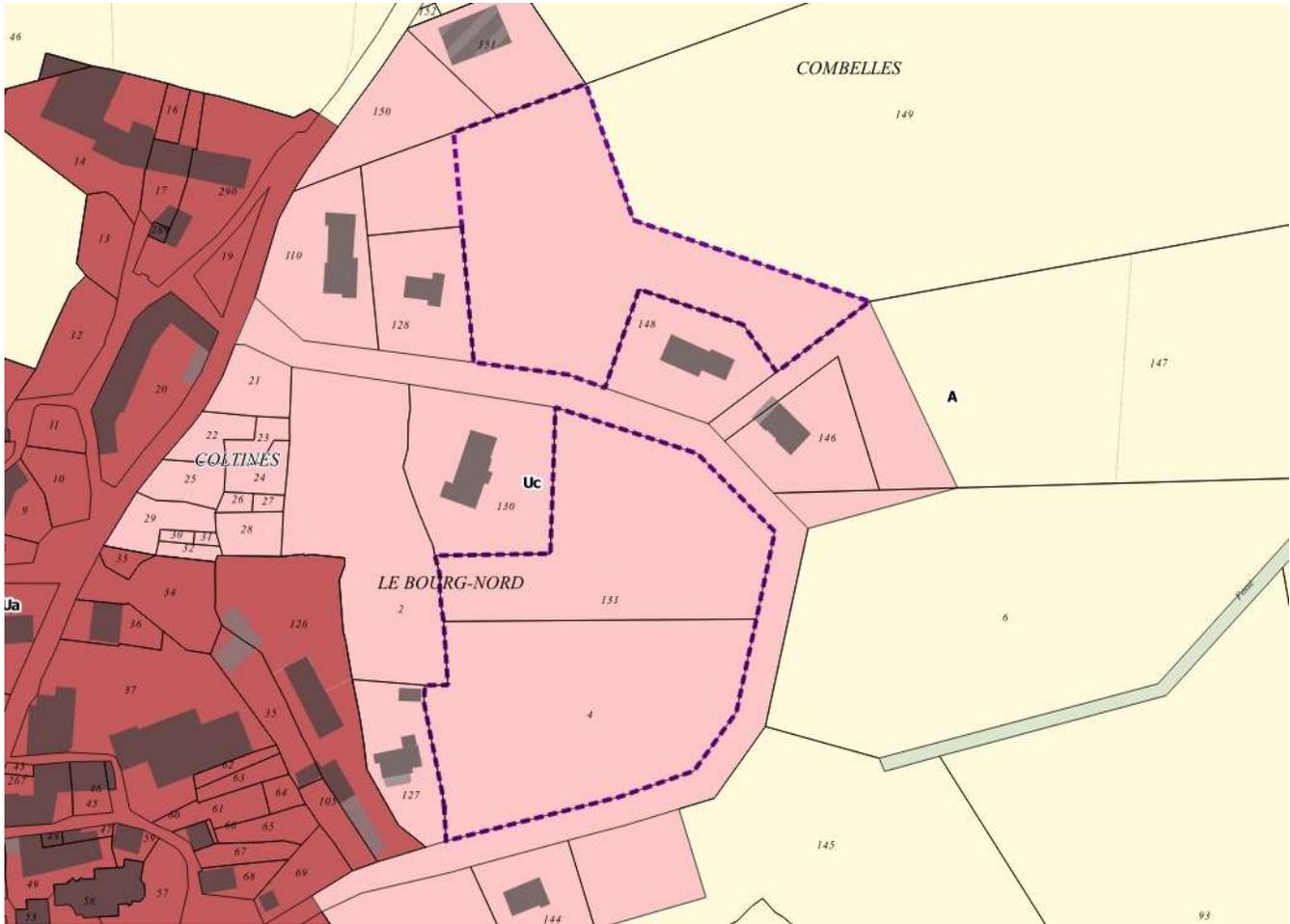
### 2.2.2. Coltines – « Chassagnette »

| Localisation  | Description  |
|---|--|
|  | <p data-bbox="1554 352 1883 400">  Périimètre de l'OAP         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 437 1917 469">- Superficie du site : 10 708 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1525 488 1890 520">- Secteur classé en zone Uav</li> </ul> <p data-bbox="1518 612 1704 644"><b>Orientations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 676 2038 831">- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 719 2038 783">▪ Capacité indicative : 8 à 10 logements</li> <li data-bbox="1599 799 2038 831">▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> <li data-bbox="1525 895 2038 1150">- Principes d'aménagement :             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 943 2038 1150">▪ <b>Créer un maillage de voie interne desservant l'ensemble des lots à créer afin de limiter au maximum les longs chemins d'accès individuels (découpage des parcelles en « drapeau »).</b></li> </ul> </li> </ul> |

### 2.2.3. Coltines – « Toulis »

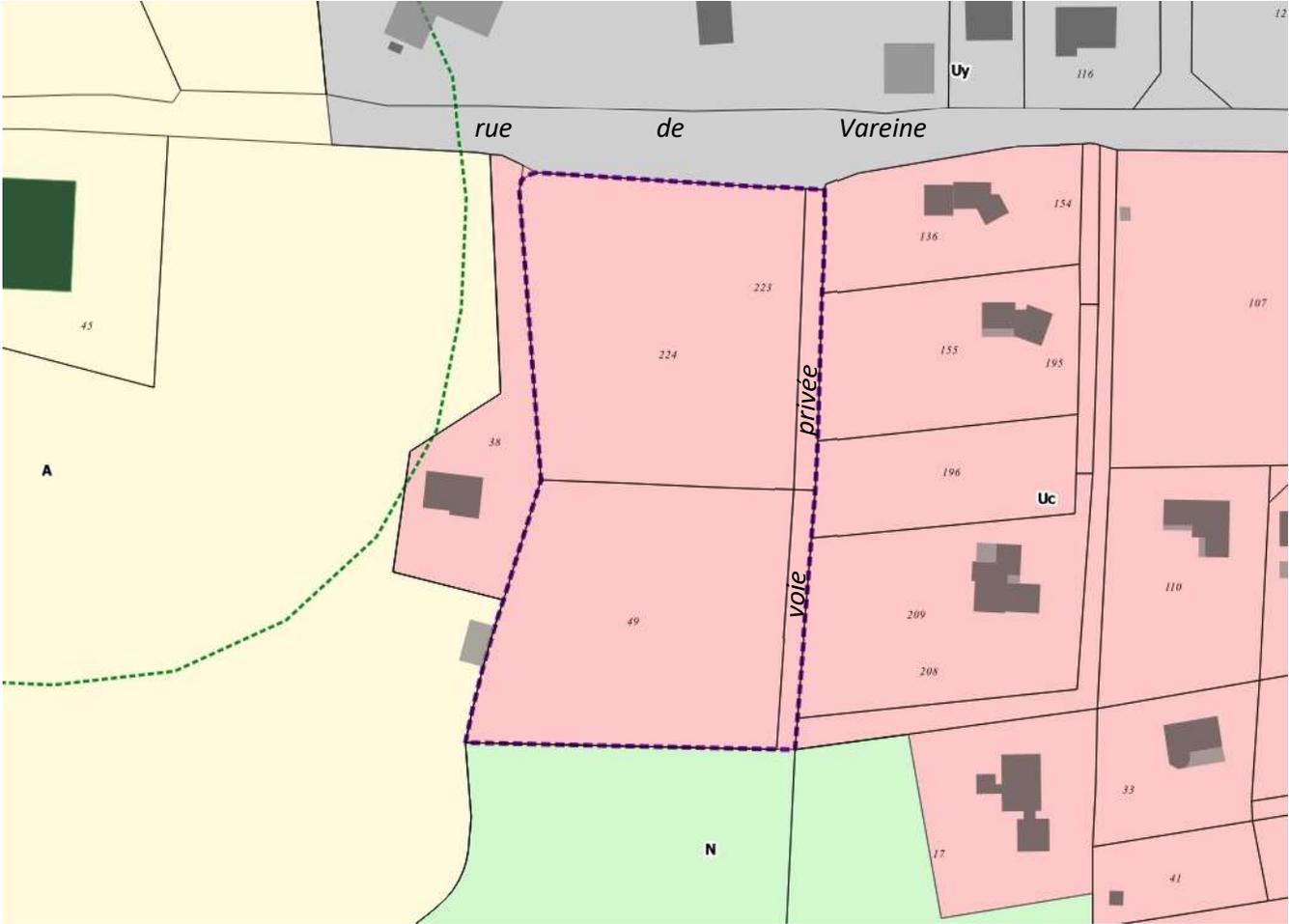
| Localisation  | Description  |
|---|--|
|  | <p data-bbox="1554 347 1883 400">  Périimètre de l'OAP         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 435 2033 464">- Superficie du secteur Ouest : 5 293 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1525 485 1991 513">- Superficie du secteur Est : 4 607 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1525 534 1912 563">- Secteurs classés en zone Uav</li> </ul> <p data-bbox="1525 608 1704 644"><b>Orientations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 675 2040 863">           - Programmation urbaine (Secteur Ouest)           <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 754 2040 815">▪ Capacité indicative : environ 5 logements</li> <li data-bbox="1599 834 2040 863">▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> <li data-bbox="1525 930 2040 1086">           - Programmation urbaine (Secteur Est)           <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 978 2040 1038">▪ Capacité indicative : environ 4 logements</li> <li data-bbox="1599 1058 2040 1086">▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> <li data-bbox="1525 1153 2040 1294">           - Principes d'aménagement (Secteur Ouest et Est) :           <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 1233 2040 1294">▪ Accès individuels à créer à partir des voies communales.</li> </ul> </li> </ul> |

### 2.2.4. Coltines – « Combelles – Le Bourg »

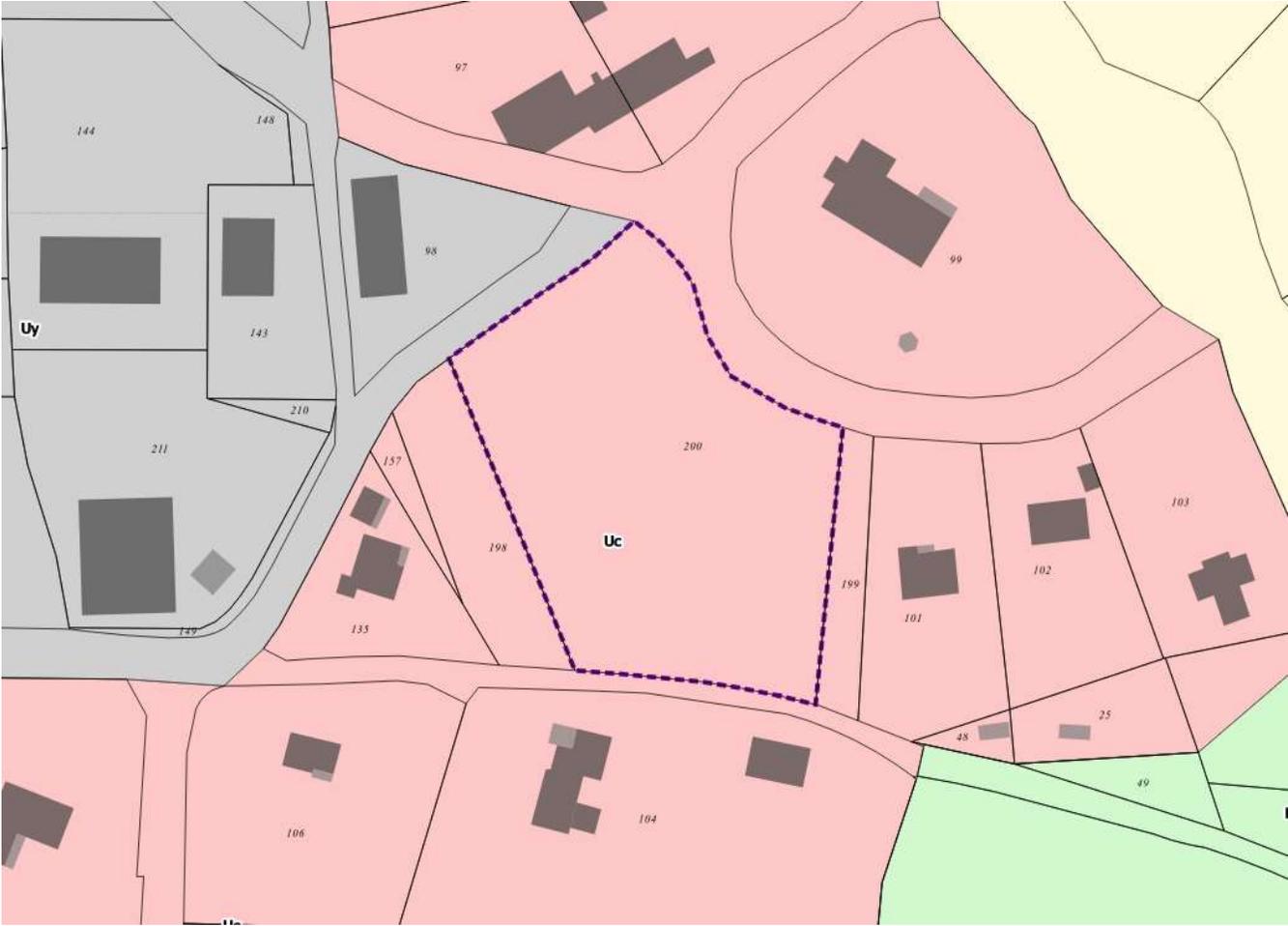
| Localisation  | Description   |
|---|---|
|  | <p data-bbox="1554 347 1883 400">  Périmètre de l'OAP         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 432 2013 464">- Superficie du secteur Nord : 5 818 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1525 480 2013 512">- Superficie du secteur Sud : 10 011 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1525 528 1899 560">- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul> <p data-bbox="1525 608 1704 639"><b>Orientations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 671 2033 791">- Programmation urbaine (secteur Nord)             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 711 2013 743">▪ Capacité indicative : 4 à 6 logts</li> <li data-bbox="1599 759 2033 791">▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> <li data-bbox="1525 855 2033 975">- Programmation urbaine (secteur Sud)             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 895 2033 927">▪ Capacité indicative : 8 à 10 logts</li> <li data-bbox="1599 943 2033 975">▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> </ul> |



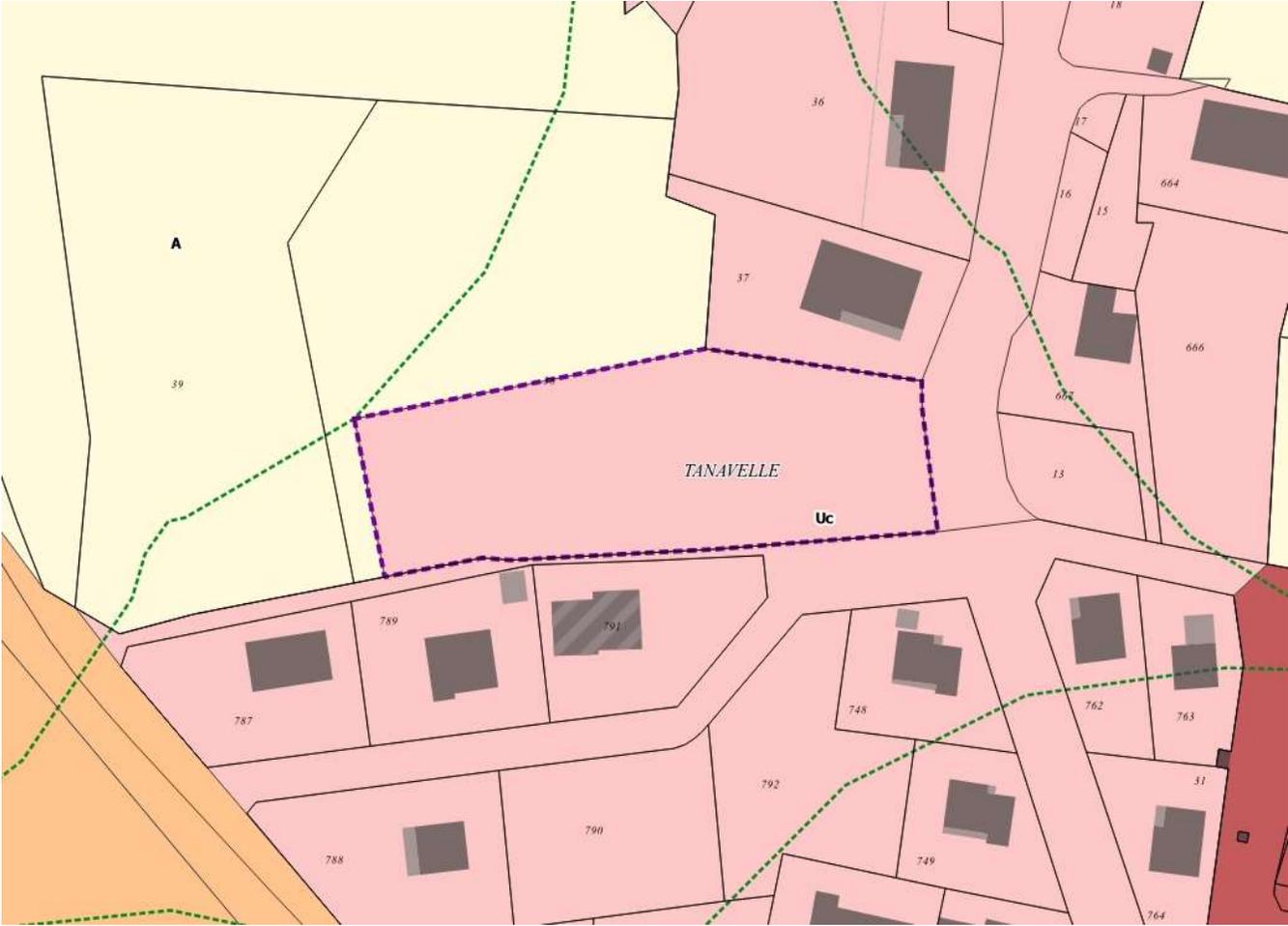
### 2.2.6. Neuvéglise-sur-Truyère – « Vareine »

| Localisation  | Description   |
|---|---|
|  | <p data-bbox="1554 347 1883 395">  Périimètre de l'OAP         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 435 1921 467">- Superficie du site : 10 948 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1525 488 1877 520">- Secteur classé en zone Uc</li> </ul> <p data-bbox="1520 611 1704 643"><b>Orientations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 675 1854 707">- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 719 2033 783">▪ Capacité indicative : 10 à 12 logements</li> <li data-bbox="1599 799 2033 831">▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> <li data-bbox="1525 895 1877 927">- Principes d'aménagement             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 943 2033 1254">▪ <b>Créer les accès aux futurs lots depuis la voie privée existante</b> (parcelles YC223 et YL50) afin d'éviter la multiplication des accès direct à la rue de Vareine et de limiter au maximum les longs chemins d'accès individuels (découpage des parcelles en « drapeau »).</li> </ul> </li> </ul> |

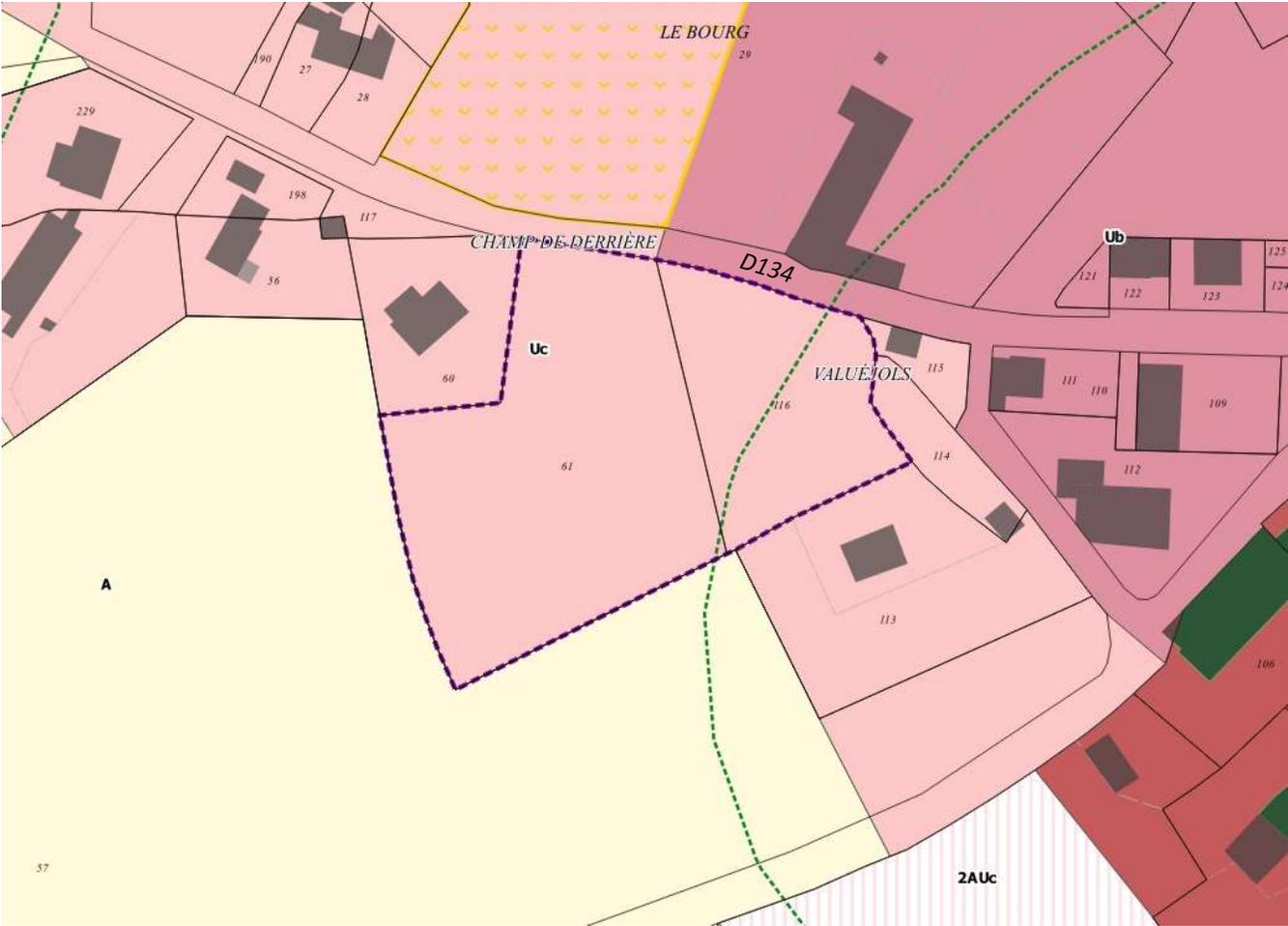
### 2.2.7. Neuvéglise-sur-Truyère – « Rue Longairo »

| Localisation  | Description  |
|---|--|
|  | <p data-bbox="1554 347 1883 400">  Périimètre de l'OAP         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 435 1906 464">- Superficie du site : 5 309 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1525 488 1877 517">- Secteur classé en zone Uc</li> </ul> <p data-bbox="1525 612 1704 641"><b>Orientations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 676 2033 783">- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 719 2033 783">▪ Capacité indicative : environ 5 logements</li> </ul> </li> <li data-bbox="1525 852 2033 959">- Principes d'aménagement             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 895 2033 959">▪ Accès individuels à créer depuis les voies communales</li> </ul> </li> </ul> |

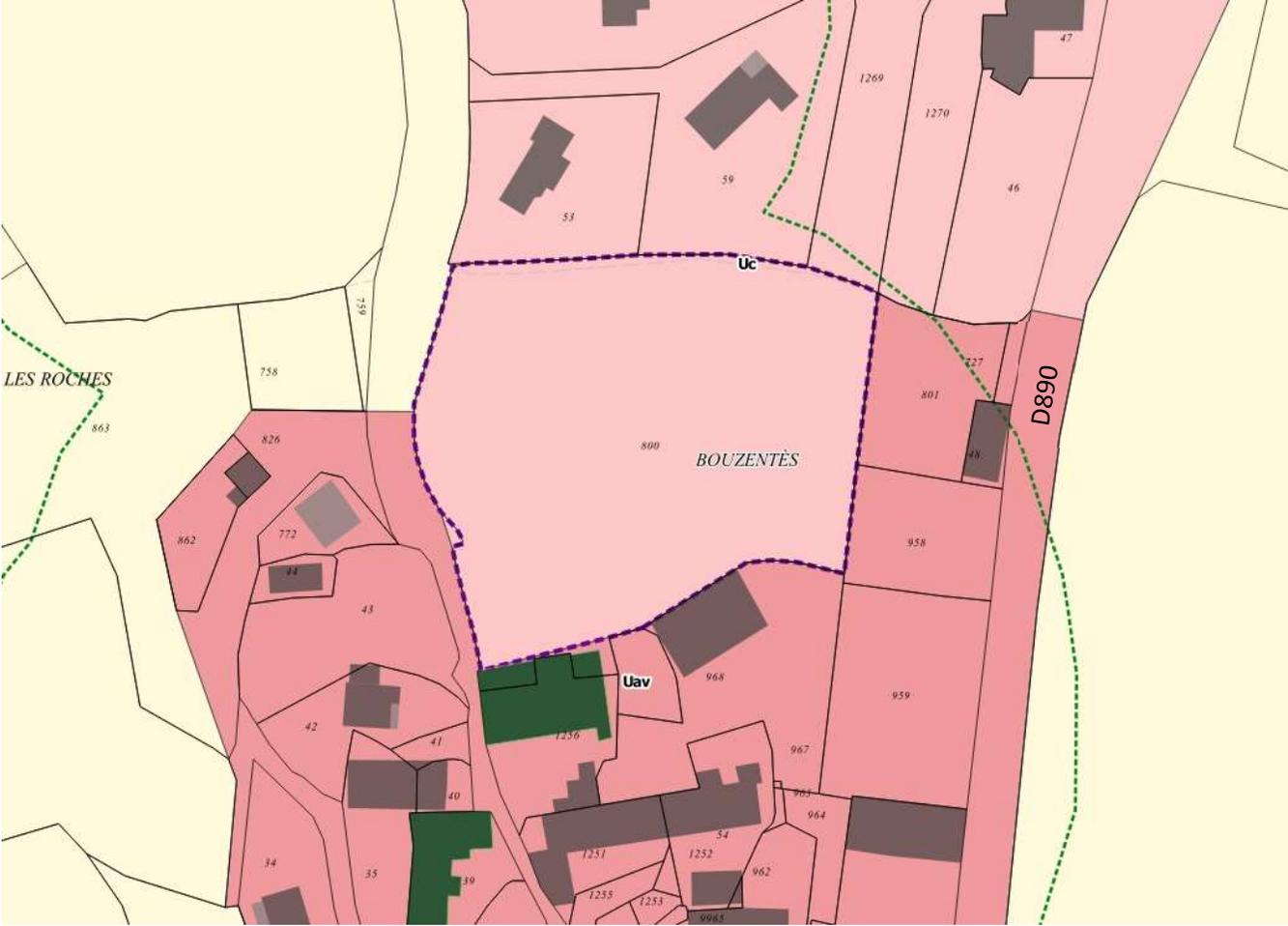
### 2.2.8. Tanavelle – « Le bourg »

| Localisation  | Description   |
|---|---|
|  | <p data-bbox="1554 352 1883 400"> Périmètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 437 1906 517" style="list-style-type: none"><li>- Superficie du site : 2 510 m<sup>2</sup></li><li>- Secteur classé en zone Uc</li></ul> <p data-bbox="1525 612 1704 644"><b>Orientations</b></p> <ul data-bbox="1525 676 2040 963" style="list-style-type: none"><li>- Programmation urbaine<ul data-bbox="1599 719 2040 788" style="list-style-type: none"><li>▪ Capacité indicative : environ 3 logts</li></ul></li><li>- Principes d'aménagement<ul data-bbox="1599 895 2040 963" style="list-style-type: none"><li>▪ Accès individuels à créer depuis les voies communales</li></ul></li></ul> |

### 2.2.9. Valuéjols – « Rue des Estives – Le bourg »

| Localisation  | Description  |
|---|--|
|  | <p data-bbox="1554 347 1883 400">  Périimètre de l'OAP         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 435 1906 464">- Superficie du site : 6 184 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1525 488 1877 517">- Secteur classé en zone Uc</li> </ul>   |
|   | <h4 data-bbox="1525 611 1704 639">Orientations</h4>  |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 676 1854 705">- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 719 2013 748">▪ Capacité indicative : 6 à 8 logts</li> </ul> </li> <li data-bbox="1525 815 1877 844">- Principes d'aménagement             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 858 2040 995">▪ <b>Aménager une seule entrée/sortie</b> connectée à la RD134, pour la parcelle cadastrée YC n°61</li> <li data-bbox="1599 1010 2040 1112">▪ Possibilité d'accès individuels depuis la RD134 pour la parcelle cadastrée ZS n°116</li> </ul> </li> </ul> |

### 2.2.10. Villedieu – « Bouzentès »

| Localisation  | Description   |
|---|---|
|  | <p data-bbox="1554 352 1883 403"> Périmètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 437 1906 517" style="list-style-type: none"><li>- Superficie du site : 6 674 m<sup>2</sup></li><li>- Secteur classé en zone Uc</li></ul> <p data-bbox="1518 612 1704 647"><b>Orientations</b></p> <ul data-bbox="1525 676 2040 1177" style="list-style-type: none"><li>- Programmation urbaine<ul data-bbox="1599 719 2040 788" style="list-style-type: none"><li>▪ Capacité indicative : entre 5 et 6 logements.</li></ul></li><li>- Principes d'aménagement<ul data-bbox="1599 895 2040 1177" style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Créer un maillage de voie interne desservant les lots à créer</b> (en fond de parcelle notamment) depuis la voie communale, afin de limiter au maximum les longs chemins d'accès individuels (découpage des parcelles en « drapeau »).</li></ul></li></ul> |

## 3. OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE

### 3.1. Talizat – OAP « La Croisette Est – Le bourg »

#### ■ Contexte et enjeux

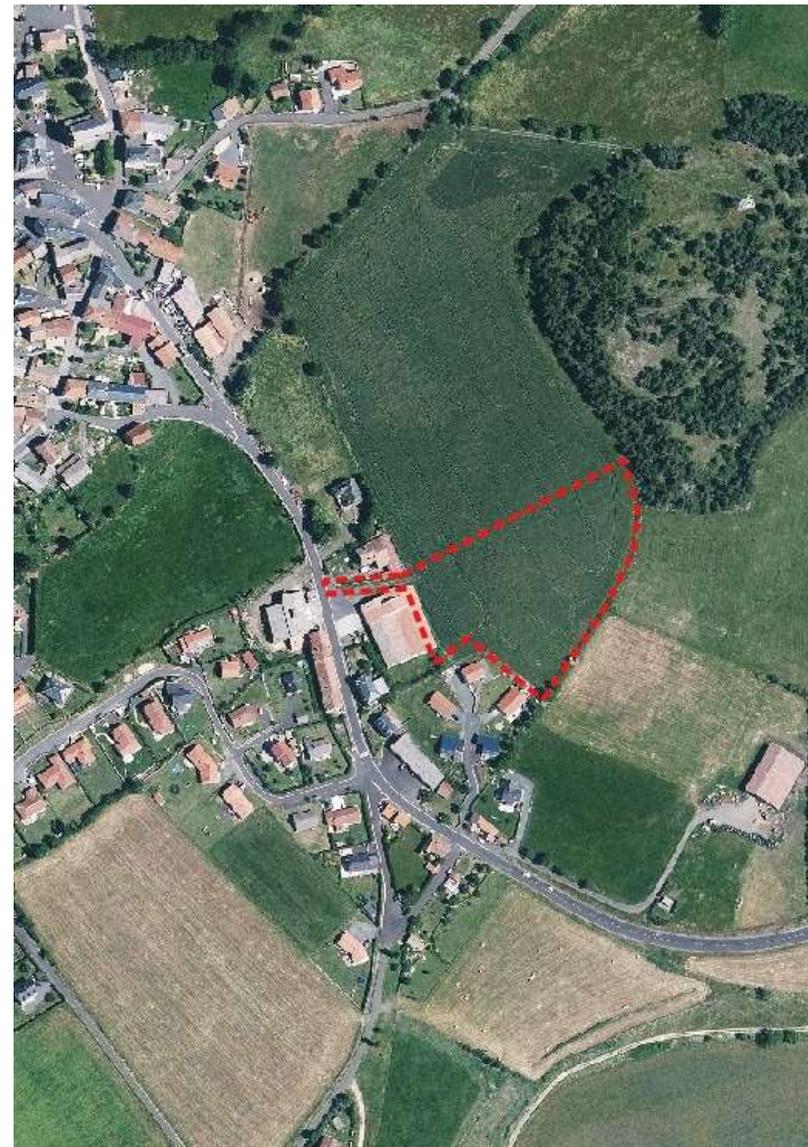
Situé au Sud-Est du bourg de Talizat, dans le quartier de la Croisette Est, **ce site s'étend sur 11 000 m<sup>2</sup>**, dans le prolongement de bâtiments d'activités appartenant à la société JAMBON, spécialisée dans l'agro-alimentaire. **Ce site à vocation d'accueil d'activités économiques** doit permettre de répondre ponctuellement à une demande de développement endogène, c'est-à-dire d'artisans locaux qui souhaitent s'agrandir tout en restant en secteur rural. Il est desservi par la RD 679 (axe reliant Talizat à Saint-Flour) puis par un chemin privé.

Le site est classé en **zone 1AUy** « zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques ».

Localisé en second rideau de l'urbanisation par rapport à la RD 679, ce site a aujourd'hui une vocation agricole. Il présente une topographie relativement plane avec une haie champêtre en périphérie Sud-Est du secteur.



Vue depuis la RD 679 et le chemin desservant le site – ©google maps



### ■ Programmation urbaine

Le site de La Croisette est **un secteur destiné à accueillir des activités économiques mixtes (industrielle, artisanale)**, avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements.

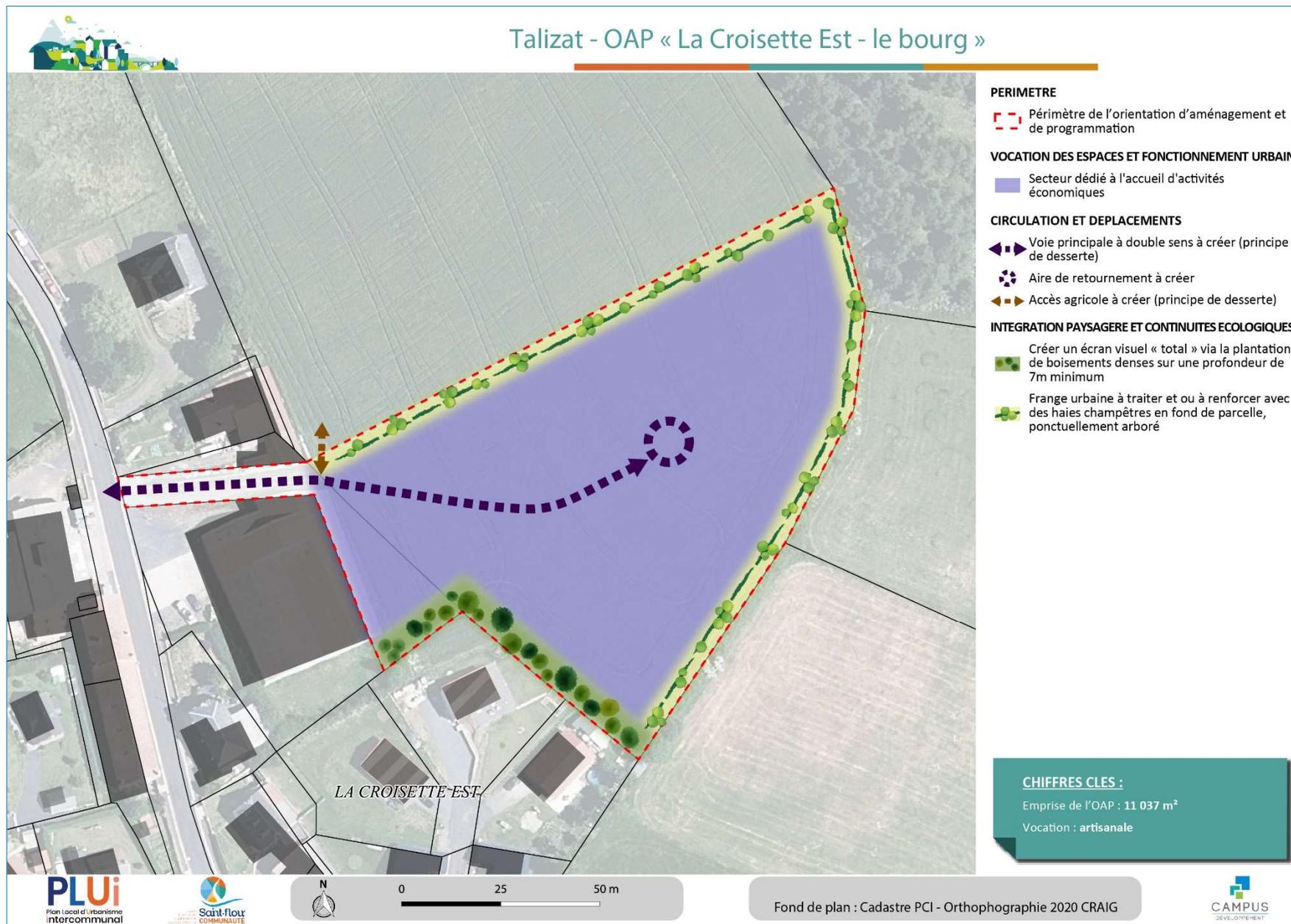
L'aménagement de ce secteur pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte depuis la RD 679**, permettant de desservir l'ensemble du site sans créer forcément de voiries secondaires ; cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules/poids-lourds.
- **Aménager / élargir** le chemin qui longe les bâtiments de la Société JAMBON pour faciliter l'accès au site, tout en préservant **l'accès pour la desserte des parcelles agricoles situées à l'arrière du front bâti.**

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

- **Créer un écran visuel « total » au Sud du secteur via la plantation de boisements denses sur une profondeur de 7 mètres minimum** afin de préserver l'intimité des habitations proches et d'éviter les nuisances.
- **Traiter l'interface entre le site destiné aux activités économiques et les prairies agricoles (frange urbaine au Nord et à l'Est) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle.



## 3.2. Ussel – OAP « ZAE Luc d'Ussel »

### ■ Contexte et enjeux

Zone à vocation industrielle et artisanale, la **zone d'activités intercommunale de Luc d'Ussel s'étend sur environ 15,5 ha, dont 11,6 ha de disponibilités foncières**. Située au Nord du village de Luc d'Ussel et de la RD 926 (Axe Saint-Flour – Murat), le site accueille aujourd'hui trois entreprises ainsi qu'une aire de covoiturage.

L'accès au site s'effectue soit directement depuis la RD 14, soit via le chemin des estives qui est relié à la RD 14 (axe Luc d'Ussel - Coltines) puis à la RD 926, axe classé à grande circulation.

Le site est classé en deux types de zones :

- **Une zone Uy** « zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques » pour le secteur en partie commercialisée et bâti (environ 4 ha de foncier disponible) ;
- **Une zone 1AUy** « zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques » qui correspond à une extension de la zone existante (environ 7,6 ha de foncier disponible). Dans son prolongement au Nord, le site comprend en outre une zone 2AUy classée en réserve foncière long terme.

A l'exception des secteurs déjà artificialisés, ce site a aujourd'hui essentiellement une vocation agricole. Il présente une topographie plane ouverte sur les paysages environnants, et facilement aménageable, avec notamment un bassin de rétention des eaux pluviales à son extrémité Sud-Est.



Vue depuis le carrefour RD 14 / RD 926 – @google maps





Vue depuis la RD 14, en venant de Coltines – ©google maps



Vue depuis la RD 14, entrée de la zone en venant de la RD 926 – ©google maps

### ■ Programmation urbaine

**Idéalement placé sur l'axe Saint-Flour – Murat, la zone d'activités intercommunale de Luc d'Ussel est un secteur à vocation industrielle et artisanale à conforter qui doit se développer pour accueillir de nouvelles activités avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements.**

Le parti d'aménagement du secteur repose **donc sur le respect de deux phases opérationnelles d'aménagement :**

- Une phase 1 (secteur Uy) où trois entreprises sont déjà installées ; elle dispose encore de 4 ha de potentiel foncier disponible.
- Une phase 2 (secteur 1AUy) qui doit être aménagée **dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

Cette zone comprend déjà un bassin de rétention calibré pour répondre aux besoins d'aménagement de l'intégralité de la zone.

### ■ Principes de déplacements

- **Aménager la voie principale « Chemin des estives »** pour desservir les deux phases d'aménagement ;
- **Créer un maillage de voies internes à la zone permettant de desservir l'intégralité de la zone (phases 1 et 2) :**
  - **Créer une voie de desserte principale, depuis le chemin des estives**, qui sera connectée au Nord à une voie secondaire permettant d'assurer la jonction avec la RD 14 à l'extrémité Nord-Ouest de la zone.
  - Possibilité de créer une voie de desserte traversante, depuis la RD 14, sur l'emprise foncière de la phase 1 afin de desservir l'ensemble des lots.
- **Aménager un cheminement piéton à partir du chemin des estives**, marquant la limite entre les deux phases, afin de créer une liaison douce Sud-Nord, connecté aux voies de desserte principale.

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

- **Créer une frange végétale avec des masses arborées plantées irrégulièrement afin de faciliter l'intégration paysagère de la zone** ; à titre indicatif il paraît pertinent d'aménager notamment des massifs arborés de part et d'autre de la liaison douce, sur la frange Est de la zone mais également le long de la RD14. Cette frange végétale « éclatée » jouera un rôle de masque pour l'intégration paysagère du site à l'interface des espaces agricoles.

## Ussel - OAP « ZAE Luc d'Ussel » - schéma de principe d'aménagement

