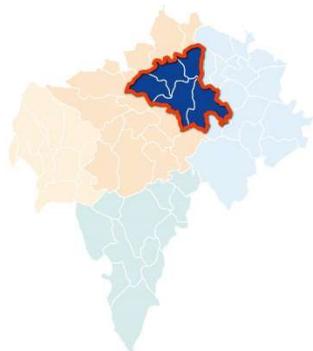




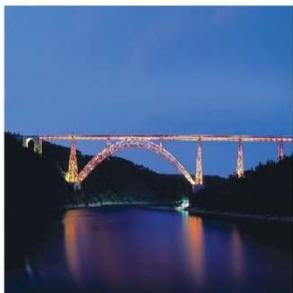
AUBRAC  
PIERREFORTAIS  
PLANÈZE TRUYÈRE  
CALDAGUÈS MARGERIDE

**Saint-flour**  
**COMMUNAUTE**



*Plan de secteur Pôle urbain*

**PLUi**  
Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal



**5.1.4**

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

***PLAN DE SECTEUR « POLE URBAIN »***

*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. ANDELAT – OAP « LE SAILHANT »	10
2.1.2. ROFFIAC – OAP « LE BOURG »	13
2.1.3. ROFFIAC – OAP « LES BREUILS »	16
2.1.4. ROFFIAC – OAP « MONS »	19
2.1.5. SAINT-FLOUR – OAP « LA FONTLONG »	22
2.1.6. SAINT-FLOUR – OAP « LE CHAPELOU »	25
2.1.7. SAINT-FLOUR – OAP « MOURELLE-FRAISSINET »	28
2.1.8. SAINT-FLOUR – OAP « PRE CHARREYRE »	31
2.1.9. SAINT-GEORGES – OAP « LE CROZATIER »	35
2.1.10. SAINT-GEORGES – OAP « LES FONTILLES – LE CROZATIER »	38
2.1.11. SAINT-GEORGES – OAP « LES HUTTES ET LA CROUX »	41
2.1.12. SAINT-GEORGES – OAP « VARILLETES »	44
<b>2.2. OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE SIMPLIFIEES</b>	<b>47</b>
2.2.1. PRINCIPES GENERAUX	47
2.2.2. COREN – « LES CLAUZELS »	48
2.2.3. ROFFIAC – « MASERAT »	49
2.2.4. ROFFIAC – « MONS »	50
2.2.5. SAINT-FLOUR - « CHAMP DE BARAL »	51
2.2.6. SAINT-FLOUR - « FRAISSINET »	52

---

2.2.7.	SAINT-FLOUR - « RUE DES SOUS-BOIS - LE CHAPELOU »	53
2.2.8.	SAINT-FLOUR - « LE CHASSANG »	54
2.2.9.	SAINT-FLOUR - « IMPASSE LAGRAS - ROUEYRE »	55
2.2.10.	SAINT-FLOUR - « RUE DU COUDERC - ROUEYRE »	56
2.2.11.	SAINT-FLOUR - « RUE MEYREVIELLE - ROUEYRE »	57
2.2.12.	SAINT-FLOUR - « RUE DE CEZALLIER - BESSERETTE »	58
2.2.13.	SAINT-GEORGES – « LA VARENNE »	59
2.2.14.	SAINT-GEORGES – « LE PIROU »	60
<b>3.</b>	<b>OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE</b>	<b>61</b>
3.1.	COREN – OAP « PARC D'ACTIVITES DU ROZIER COREN »	61
3.2.	SAINT-FLOUR – OAP « ZAE DE VOLZAC »	65
3.3.	SAINT-FLOUR – OAP « FRICHE DU VIP »	68

## 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 « Pôle urbain ».**

## 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 échancier 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 intégrera 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 Pôle urbain du PLUi de Saint-Flour Communauté compte 28 **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**

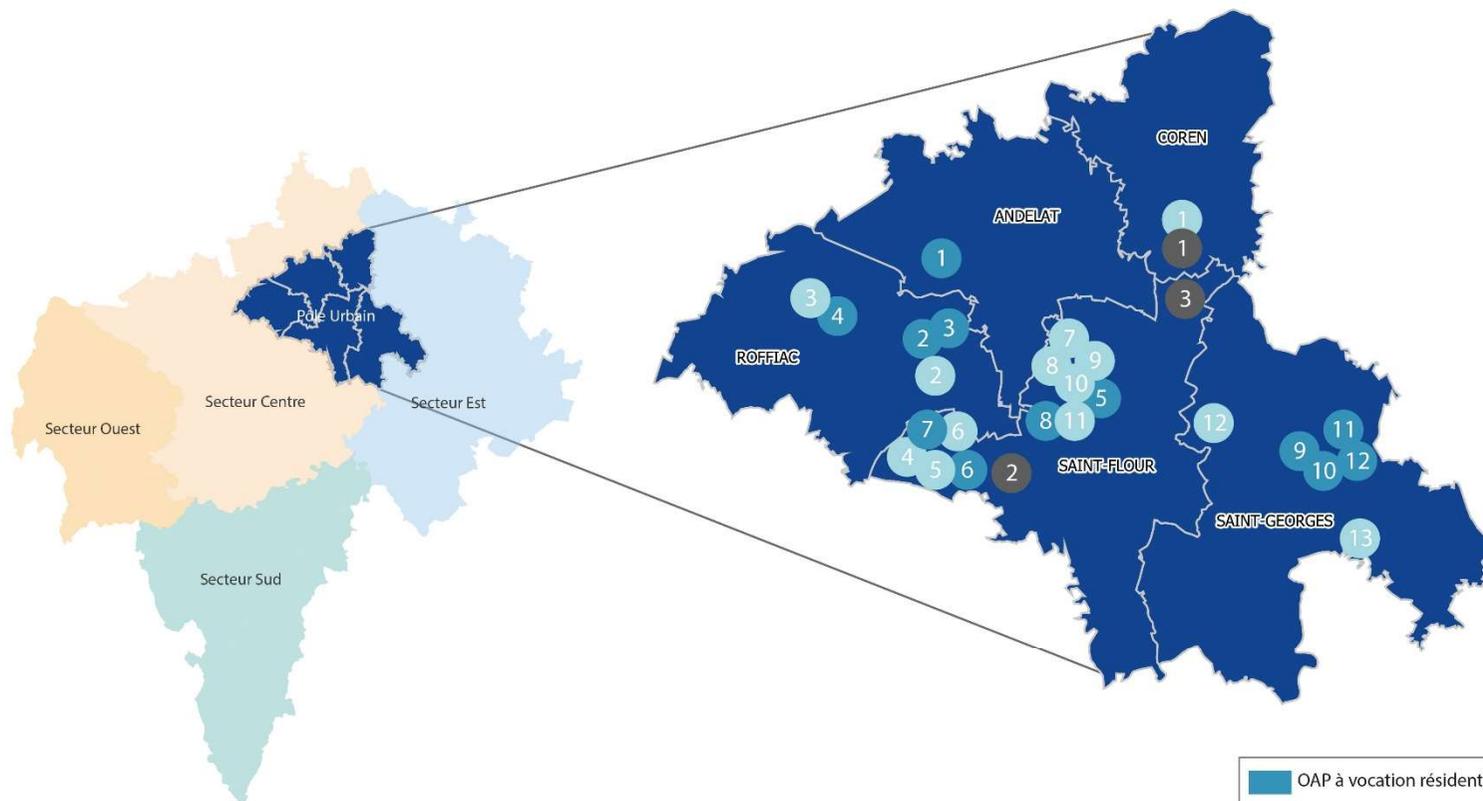
OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Andelat	Le Sailhant
2	Roffiac	Le Bourg
3	Roffiac	Les Breuils
4	Roffiac	Mons
5	Saint-Flour	La Fontlong
6	Saint-Flour	Le Chapelou
7	Saint-Flour	Mourelle - Fraissinet
8	Saint-Flour	Pré Charreyre
9	Saint-Georges	Le Crozatier
10	Saint-Georges	Les Fontilles – Le Crozatier
11	Saint-Georges	Les Huttes et La Croux
12	Saint-Georges	Varillettes

OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Coren	Les Clauzels
2	Roffiac	Maserat
3	Roffiac	Mons
4	Saint-Flour	Fraissinet
5	Saint-Flour	Rue des sous-bois – Le Chapelou
6	Saint-Flour	Le Chassang
7	Saint-Flour	Impasse Lagras - Roueyre
8	Saint-Flour	Rue du Couderc - Roueyre
9	Saint-Flour	Rue Meyrevielle - Roueyre
10	Saint-Flour	Champ de Baral
11	Saint-Flour	Rue de Cézallier - Besserette
12	Saint-Georges	La Varenne
13	Saint-Georges	Le Pirou

OAP sectorielles à vocation économique		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Coren	Parc d'activités du Rozier Coren
2	Saint-Flour	ZAE de Volzac
3	Saint-Flour	Friche du V.I.P. – Le Rozier



### Secteur Pôle Urbain - Plan de localisation des secteurs à OAP



## 2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE

### 2.1. OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées

#### 2.1.1. Andelat – OAP « le Sailhant »

##### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée sud-est du village du Sailhant sur la commune d'Andelat, le site s'étend sur une **superficie de 21 163 m<sup>2</sup>**, dans le prolongement d'une extension résidentielle du bourg (quartier des Routisses). Ce secteur correspond à deux prairies agricoles. Il est directement desservi par la RD 40 au sud qui relie Saint-Flour.

La topographie de cette emprise est favorable à un aménagement mais comprend néanmoins une pente non négligeable d'inclinaison nord/sud. Le site est adossé à un cordon boisé dense qui définit sa limite Nord.

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

Implanté le long de la RD 40, 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 sud-est de l'emprise, © Google Maps



Source : IGN Ortophoto 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 Nord/Sud divisant le secteur en 2 entités de taille semblable. Les constructions s'effectueront par extension de l'urbanisation existante voisine (de l'Ouest vers l'Est)
  - *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 ;
- **Le long de la RD 40**, privilégier néanmoins 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 **30 logements environ soit une densité moyenne de 14 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...).

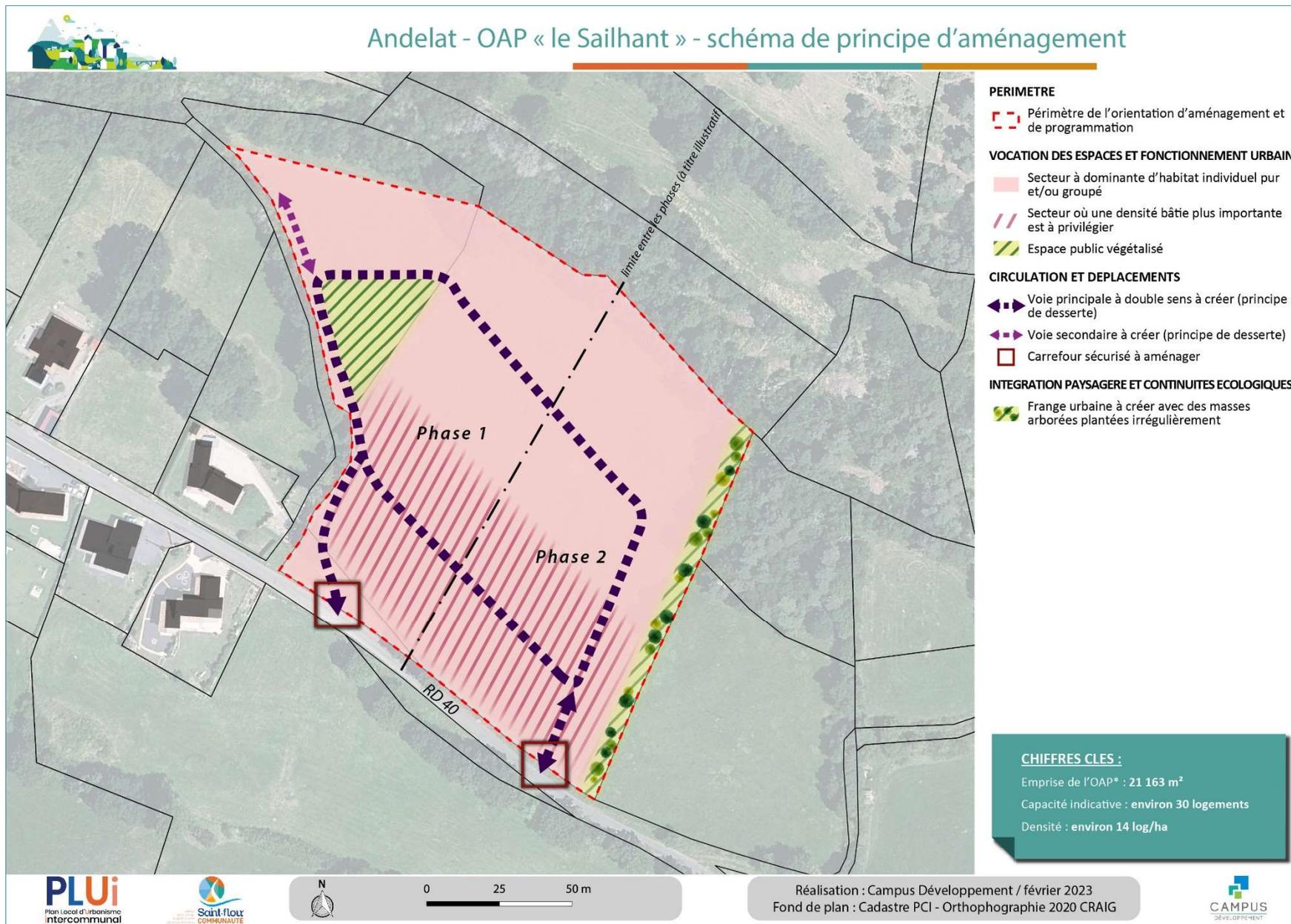
## ■ Principes de déplacements

- **Aménager deux carrefours sécurisés avec la RD40** (1 accès par phase), 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 desservant la plupart des constructions de la zone**. Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre les phases d'aménagement et entre les deux accès sur la RD40 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, en particulier au Nord-Ouest de la zone en accompagnement du chemin.

## ■ 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 du site** avec des masses arborées plantées irrégulièrement, afin de créer une transition avec les espaces agricoles et paysagers environnants et pour protéger les futures constructions des vues depuis la RD40 ;

## Andelat - OAP « le Sailhant » - schéma de principe d'aménagement



## 2.1.2. Roffiac – OAP « Le Bourg »

### ■ Contexte et enjeux

Situé dans la continuité Sud-Ouest du bourg de Roffiac, **le site s'étend sur environ 2 ha**. Ce secteur correspond à une prairie agricole. Le Sud de la parcelle est délimité par la rivière l'Ander et sa ripisylve caractéristique.



Vue sur le site depuis la D926 au nord de l'emprise, un bief de l'Ander sépare la route du site. © Google Maps

Le site est bordé au nord, par la RD 926 ou rue Saint-Gal. Un fossé profond a été creusé le long de la RD926, il constitue un bief de l'Ander et complique la desserte directe du secteur depuis cet axe départemental (rue Saint-Gal). Le site est néanmoins desservi, à l'est et au sud-est par deux impasses : du Béal et du Lander. La topographie du site ne présente pas de contraintes particulières et est très plane.

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

Du fait de sa position en entrée de ville et de sa proximité avec la RD 926, **ce site implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale, mais également avec les bâtiments environnants. Un soin particulier devra être apporté à la préservation des haies et arbres bordant le site afin de favoriser une bonne intégration visuelle.



Vue depuis l'extrémité nord-ouest du projet. Arbres limitant les visibilités sur le 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 **d'environ 25 logements environ soit une densité de 12-13 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...).

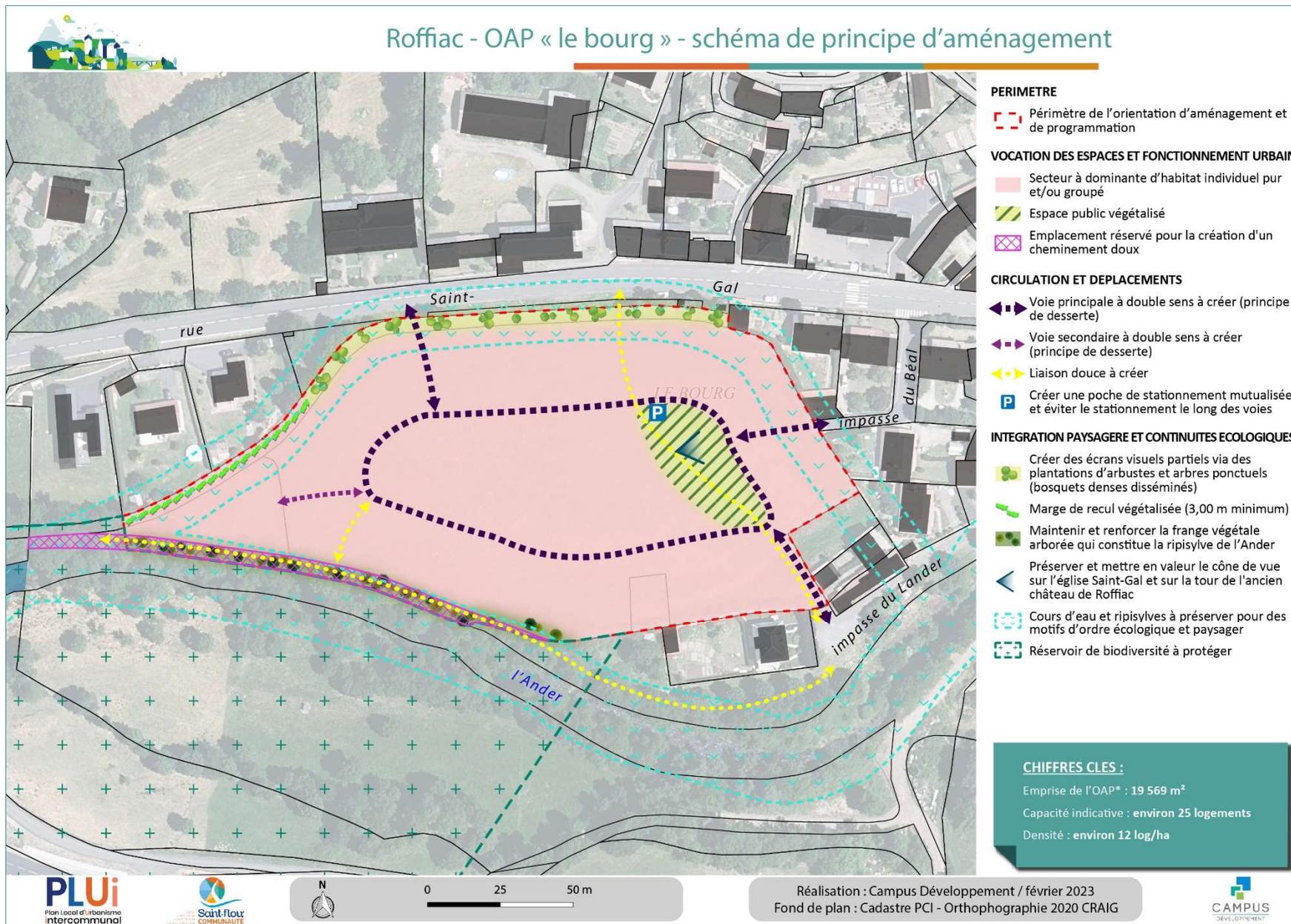
### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la plupart des constructions de la zone.** Cette voie sera connectée aux différents accès au site et permettra d'assurer une boucle de circulation des véhicules motorisés à l'intérieur du secteur.
- **Créer une voie secondaire**, depuis la voie principale, afin de desservir le fond de parcelle à l'Ouest ;
- 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 principale**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation de la poche de stationnement est représentée à titre indicatif*
- **Le long de la limite Sud et de l'Ander, conserver une bande de 5 mètres de large dédiée à l'aménagement d'un cheminement piéton.** Cette emprise dédiée à la liaison douce fait l'objet d'un emplacement réservé ;
- **Créer des cheminements piétons** favorisant les liaisons douces traversant le secteur et **facilitant notamment les liaisons Nord/Sud entre la rue Saint-Gal et la rive de l'Ander ;**

### ■ 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 la préservation et la mise en valeur du cône de vue sur l'Eglise Saint-Gal et la tour de l'ancien château de Roffiac ;**
- **En limite Nord, le long de la RD926**, traiter l'interface entre les futures constructions et la rue Saint-Gal **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.
- **En limite Ouest**, 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 ;
- **Conserver les haies formant une frange végétale en bordure du secteur** (franges urbaines au Sud), notamment celle encadrant la liaison piétonne à créer, support des liaisons douces.

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



### 2.1.3. Roffiac – OAP « les Breuils »

#### ■ Contexte et enjeux

D'une **superficie de 24 565 m<sup>2</sup>**, le site est localisé à l'extrémité nord-ouest du bourg de Roffiac, en continuité d'une extension résidentielle récente (lotissement les Breuils). Le site OAP représente donc une extension du lotissement. Concernant les dessertes, la RD 404 (route du Sailhant) est proche de l'emprise du site, mais les accès directs à cette parcelle se feront en connexion à la desserte interne du lotissement des Breuils existant.

La topographie est plane et ne comporte pas de relief particulier. Le sol est occupé par une prairie agricole. La limite sud de l'emprise du site est bordée par le cours d'eau de l'Ander et une ripisylve, mais aussi par une voie de desserte communale.



Vue sur la parcelle depuis la RD 926, au Sud-ouest de la parcelle. ©Google Maps

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

**Ce site constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre des zones agricoles et des surfaces urbanisées.** Du fait de son ouverture sur les paysages environnants et sa continuité avec le lotissement des Breuils, ce site implique un aménagement qualitatif et qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions, en cohérence avec les habitations existantes dans le but de favoriser une bonne intégration visuelle.



Vue sur la parcelle depuis la RD 404, au nord-ouest de la parcelle. ©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 dans la partie centrale du lotissement des Breuils** (logements intermédiaires / petits collectifs de standing) permettant la constitution d'un noyau urbain de qualité autour de l'espace récréatif existant ;
  - **Privilégier des typologies individuelles pures ou groupées, dans la partie périphérique du lotissement des Breuils**, au contact de la frange agricole et paysagère, de manière à permettre des ouvertures sur le paysage environnant ;
- **Aménager le site en respectant 2 phases opérationnelles d'urbanisation** délimitées par un axe Ouest/Est divisant le secteur en 2 entités de taille semblable. La phase 1 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) ;*
- Atteindre la capacité indicative de **45 à 50 logements environ soit une densité moyenne de 20 logts/ha**.

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...).

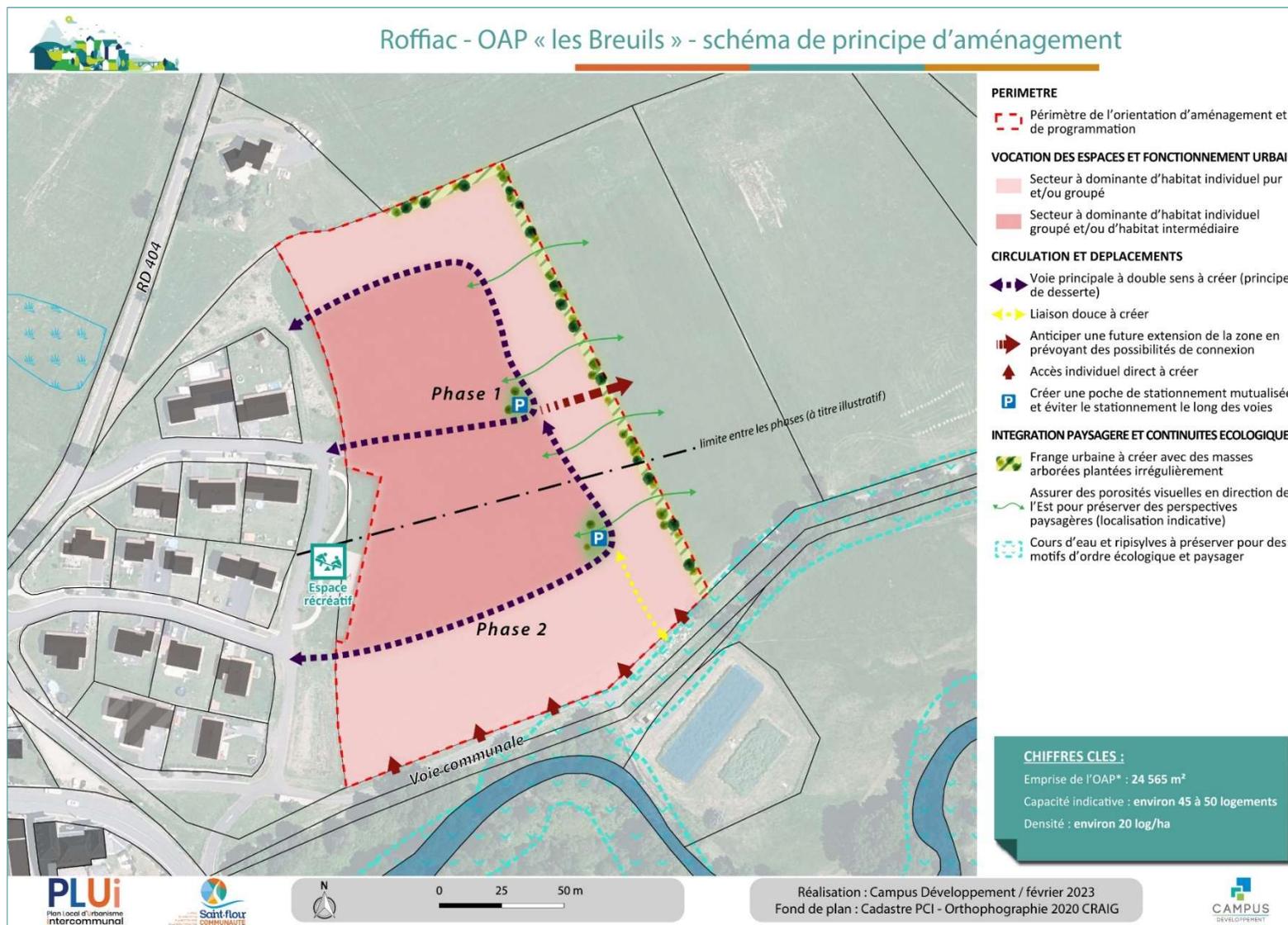
## ■ Principes de déplacements

- **Créer des voies de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Ces voies permettront d'assurer des boucles de circulation pour les véhicules motorisés à l'intérieur du lotissement des Breuils. Elles viendront se connecter à la desserte interne du lotissement existant ;
- Permettre la création d'**accès individuels directs et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis la voie communale** permettant de desservir les lots de la partie Sud du secteur donnant sur cette voie.
- A partir de la voirie de desserte principale créée, **anticiper la desserte d'une éventuelle extension du secteur d'habitat** vers l'Est en conservant les possibilités de connexion.
- 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 des cheminements piétons** favorisant les liaisons douces traversant le secteur et **facilitant notamment les liaisons entre le lotissement et la rive de l'Ander** ;

## ■ 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.



### 2.1.4. Roffiac – OAP « Mons »

#### ■ Contexte et enjeux

Ce site s'étend sur **une superficie de 10 255 m<sup>2</sup>**. Située dans le village de « Mons », cette parcelle est distante d'environ 2 km du bourg de Roffiac. Le hameau de « Mons » comporte des exploitations agricoles mais également des pavillons résidentiels, tels que ceux bordant le secteur OAP à l'Ouest. Le site sera desservi et connecté à la rue du Rochastier Haut via une amorce de voie en attente entre deux maisons individuelles ; il se situe en effet **en second rideau d'urbanisation par rapport à la rue de Rochastier haut**.

Cette rue permet de relier le village de Mons à la RD 926 (Axe Saint-Flour – Murat) passant à quelques mètres en contrebas du site présenté.

Le sol est occupé par une prairie agricole. Concernant la topographie, le secteur se situe **en position de bordure de plateau** et bénéficie de perspectives paysagères intéressantes. A l'intérieur de son emprise, la parcelle est relativement plane.

Le site est classé en **zone 1AUc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ». **Un permis d'aménager a d'ores et déjà été déposé en 2022 sur ce site.**

Ce site constitue une interface entre des zones à vocation agricole et les habitations individuelles implantées de manière assez lâche. Les nouvelles constructions devront faire l'objet d'un aménagement soigné afin de s'intégrer dans le paysage. De même, l'enjeu est de conserver et renforcer la frange végétale située au nord de l'emprise, de manière à réduire les enjeux de visibilité depuis le sentier GR4 passant au nord de l'emprise. Depuis la RD 926, il n'est pas relevé d'enjeu de covisibilité puisque celle-ci passe en contrebas de la parcelle sous un talus de bonne hauteur.



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 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

- Prévoir un accès sécurisé et fluide au site via l'emprise conservée entre deux constructions existantes, à l'Ouest ;
- **Créer une voie de desserte principale « traversante » desservant l'ensemble des constructions de la zone ;**
- A partir de la voirie de desserte principale créée, **anticiper la desserte d'une éventuelle extension du secteur d'habitat** vers le Sud en conservant les possibilités de connexion.
- A partir de la voirie de desserte principale créée, **conserver l'emprise nécessaire pour une connexion vers l'Est afin de préserver les circulations agricoles.**
- 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 des cheminements piétons** favorisant les liaisons douces traversant le secteur et **facilitant les liaisons entre les futures constructions et la rue du Rochastier Haut ;**

## ■ Principes d'intégration paysagère et de préservation des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Conserver les franges végétales arborées en bordure du secteur** (haie arborée au Nord) afin de maintenir une transition avec les espaces agricoles et naturels ;
- **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.
- **Créer un alignement d'arbres** en accompagnement de la voie de desserte principale et des poches de stationnement.

## Roffiac - OAP « Mons » - 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)
- Accès agricole à créer (principe de desserte)
- Liaison douce à créer
- Anticiper une future extension de la zone en prévoyant des possibilités de connexion
- 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
- Alignement d'arbres à créer
- Maintenir la frange végétale arborée existante

### CHIFFRES CLES :

- Emprise de l'OAP\* : 10 255 m<sup>2</sup>
- Capacité indicative : environ 12 logements
- Densité : environ 12 log/ha

### 2.1.5. Saint-Flour – OAP « la Fontlong »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé en continuité du quartier résidentiel de la Fontlong, **le site s'étend sur une superficie de 1,45 ha** environ. Il se positionne au Nord et légèrement en contrebas de la zone commerciale d'Intermarché. Il est également situé dans la continuité d'un lotissement mêlant habitat individuel et petits immeubles collectifs.



Vue depuis le haut du secteur (partie Ouest) qui offre des vues sur la vallée de l'Ander vers l'Est et sur la ville haute vers le Sud - © Campus Développement

Le site est accessible depuis l'impasse des papillons qui peut être prolongée pour desservir le site à son angle Sud-Ouest. D'autre part, la route de Massalès d'un gabarit assez limité et bordée d'alignement d'arbres longe le site sur toute sa limite Nord.

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



Vue depuis le bas du secteur (partie Est) - © Campus Développement

Ce site à usage actuel agricole se caractérise par une pente assez prononcée orientée vers l'Est qui offre des perspectives paysagères intéressantes tant sur le grand paysage que sur la ville basse et la ville haute. Le long de la limite Sud le talus est important et prolongé par le mur de soutènement d'Intermarché, ce qui ferme les perspectives paysagères.



Source : IGN Orthophoto 2010

### ■ 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 collectif** :
  - **Créer un secteur dense au Sud-Ouest de la zone** (logements intermédiaires / petits collectifs de standing) permettant la constitution d'un noyau urbain de qualité à proximité de la zone commerciale ;
  - **Privilégier des typologies individuelles pures ou groupées en parties Nord et Est de la zone**, afin de ne pas bloquer les perspectives paysagères ;
- Atteindre la capacité indicative de **25 logements environ** sur l'ensemble du secteur **soit une densité moyenne d'environ 17 logts/ha**.
- **Créer des espaces publics végétalisés** (ex : espaces verts, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation des espaces de détente et récréatifs 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...).

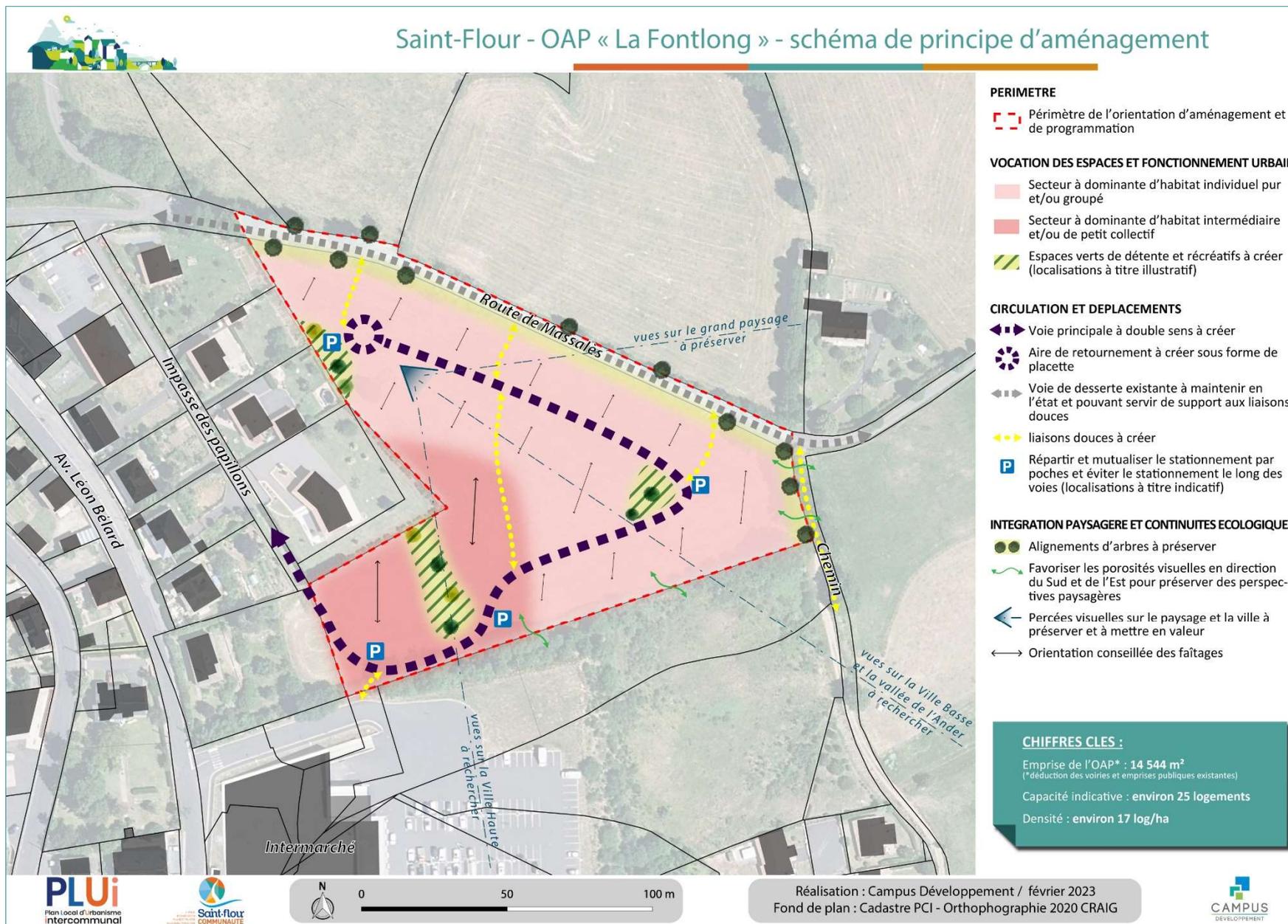
### ■ Principes de déplacements

- Les accès routiers au site se feront depuis l'impasse des papillons ; les accès individuels directs sur la rue de Massalès ne sont pas autorisés ;
- **Créer une voie de desserte principale « traversante » desservant la plupart 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. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- **Mettre en place des cheminements doux** (cycles et piétons) en accompagnement de la voirie principale. Ces cheminements sécurisés seront notamment dirigés vers la route de Massalès et le chemin à l'Est du secteur, supports des 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**, 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 du quartier, en recherchant **une exposition des façades principales vers le Sud-Est, et une orientation des faîtes parallèles aux courbes de niveaux** afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères ;
- **Préserver les cordons arborés existants** en accompagnement de la route de Massalès ;
- **En limites Sud et Est, traiter l'interface entre les futures constructions et les espaces agricoles et naturels en limitant les clôtures à des haies éparées de faible hauteur**. Elles devront ménager les 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.

## Saint-Flour - OAP « La Fontlong » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.6. Saint-Flour – OAP « Le Chapelou »

#### ■ Contexte et enjeux

Localisé à l'ouest du territoire communal, au lieu-dit « Le Chapelou », ce site bénéficie **d'une superficie de 10 371 m<sup>2</sup>**. S'étendant sur une emprise allongée d'Ouest en Est, le site n'est pas soumis à une topographie marquée puisqu'il présente une pente douce orientée vers le Nord. Il vient s'adosser à un relief assez marqué au Sud.

Le site est actuellement occupé par une parcelle agricole utilisée comme prairie permanente.

Le site se trouve au sein d'une zone d'habitat pavillonnaire relativement diffus. Cette zone n'est reliée qu'aux voies de desserte secondaire, et en particulier à la « **rue des sous-bois** » **qui la longe sur toute sa limite nord**, ce qui facilite sa desserte. L'axe de desserte le plus important à proximité est la D921 (Axe Saint-Flour – Chaudes-Aigues), située à environ 900 mètres de l'emprise.

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

Ce site constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre des zones agricoles et des surfaces urbanisées. Du fait de son ouverture sur les paysages environnants, ce site implique un **aménagement qualitatif** et qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions, en cohérence avec les bâtiments existants dans le but de favoriser une bonne intégration visuelle.



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 13 logements 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...).

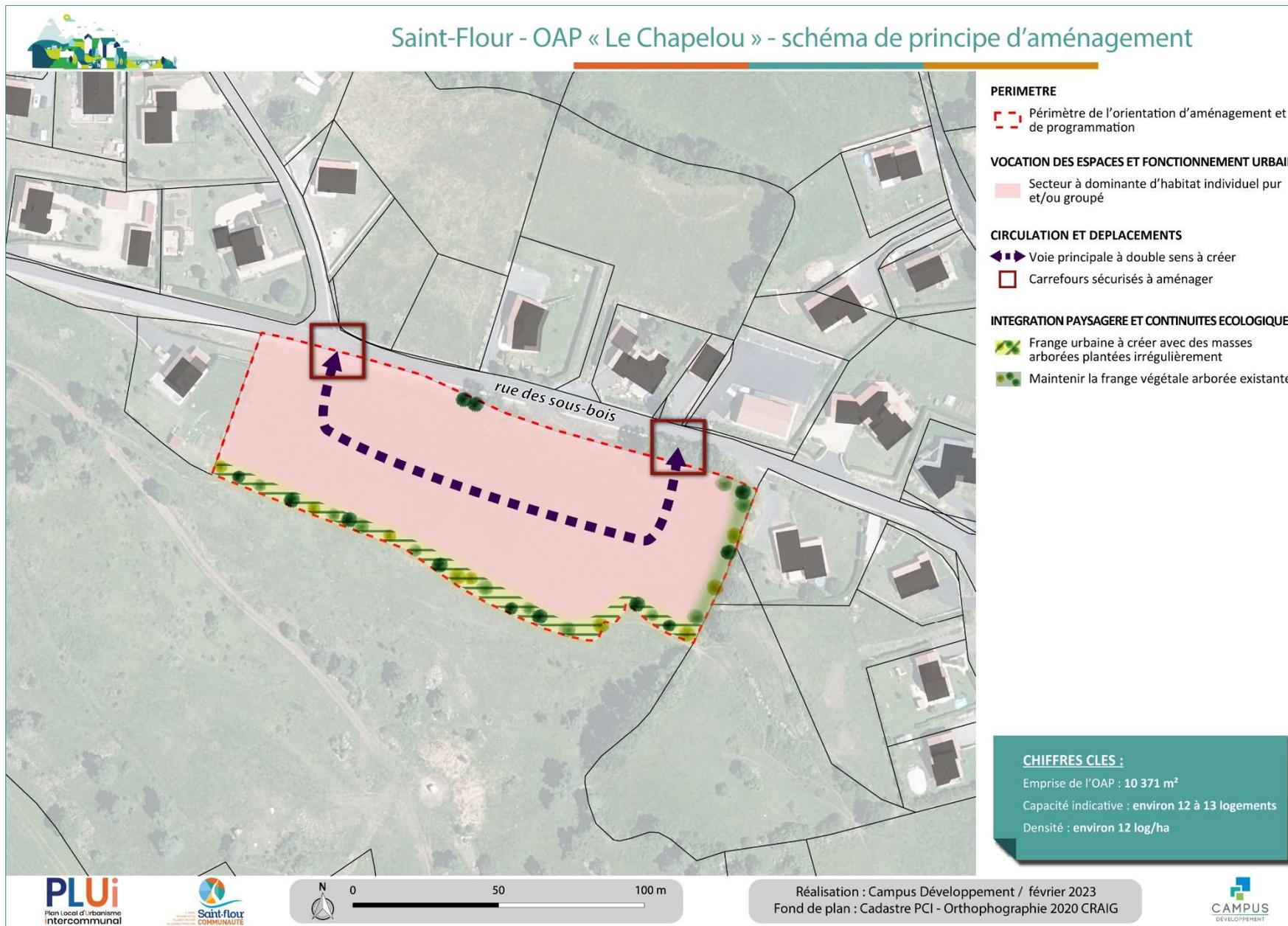
### ■ Principes de déplacement

- **Aménager deux carrefours sécurisés avec la rue des sous-bois**, 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 l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre les deux accès sur la rue des sous-bois 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.

### ■ 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 la frange végétale arborée à l'Est du secteur** afin de conserver une transition avec les constructions d'habitations existantes.
- **Développer un filtre végétal à l'arrière du site** (frange urbaine Sud) avec des masses arborées plantées irrégulièrement, afin de créer une transition avec les espaces agricoles et naturels environnants ;

## Saint-Flour - OAP « Le Chapelou » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.7. Saint-Flour – OAP « Mourelle-Fraissinet »

#### ■ Contexte et enjeux

D'une **superficie de près de 2 ha**, ce site est localisé dans le village de « Fraissinet », à moins de 2 km de la zone d'activités économiques de Montplain. Il s'étend selon un axe nord-sud, dans le prolongement du lotissement existant au Nord-Est.

L'emprise du projet bénéficie d'un raccordement au réseau routier principal puisqu'elle est bordée sur sa partie sud-est par la RD 44 (Route de Paulhac). Les autres accès se font via les voies internes du lotissement (rue des Lys).

Le sol de l'emprise est occupé par des prairies agricoles encadrées de haies arborées. Sa **topographie est assez accidentée** avec une pente s'orientant de l'Ouest vers l'Est et un talus assez abrupte en bas de parcelle.



Vue sur la parcelle depuis la RD 44 à l'extrémité est de la parcelle. ©Google Maps

Cette zone est classée en **1Auc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ». Ce site correspond à un interstice du village de Fraissinet, il doit permettre la **jonction entre deux zones déjà bâties** au nord et au sud de cette emprise. Elle doit donc bénéficier d'un aménagement soigné sur le modèle des constructions alentours afin de garantir une intégration paysagère optimale.



Vue sur la parcelle depuis la RD 44 à l'extrémité Sud-Est de la parcelle. ©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 **25 logements environ soit une densité de 13 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...).

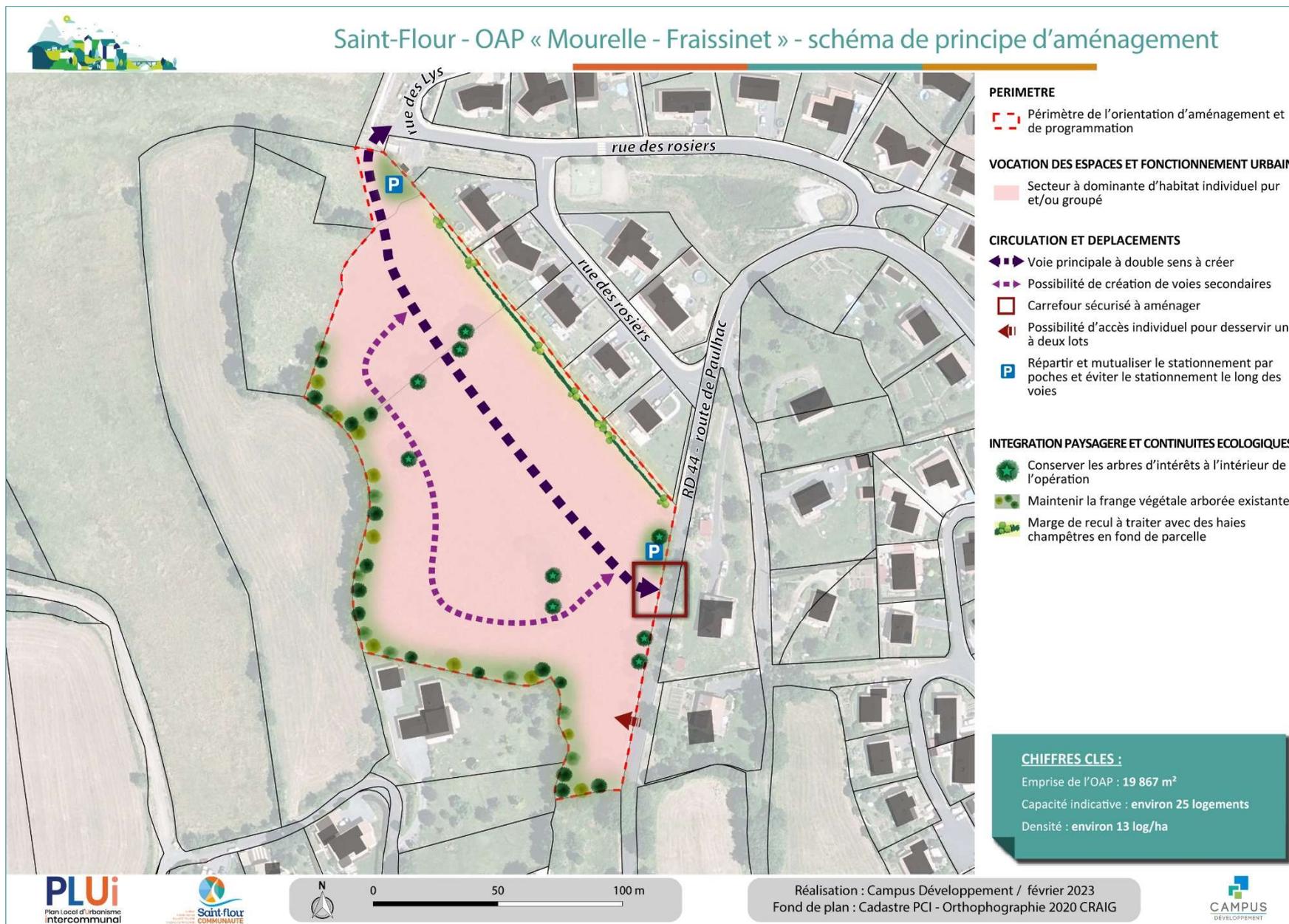
## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale « traversante » desservant le maximum de constructions de la zone.** Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre la rue des Lys au Nord et la RD44 (route de Paulhac) à l'Est, en prenant en compte la topographie du site ;
- **Aménager un carrefour sécurisé avec la RD44** permettant un **accès sécurisé et fluide au site depuis la route de Paulhac ;**
- Permettre la création de **voies secondaires de desserte interne** afin de desservir l'ensemble des lots.
- Permettre la création d'un **accès individuel direct et/ou d'un accès mutualisé pour deux lots sur la RD44** permettant de desservir les lots enclavés au Sud du secteur et donnant sur cette route ;
- 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'Ouest), afin de conserver une transition avec les espaces agricoles et naturels ;
- **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 les futures constructions et le lotissement existant (le long de la limite Nord-Est) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales afin de garantir l'intimité des constructions avec le lotissement voisin. 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.

## Saint-Flour - OAP « Mourelle - Fraissinet » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.8. Saint-Flour – OAP « Pré Charreyre »

#### ■ Contexte et enjeux

D'une **superficie de 6,27 ha environ**, le site OAP « Pré Charreyre » représente une future entrée de ville de Saint-Flour. L'aménagement du site doit créer une centralité entre le centre aqualudique au Sud (et le futur centre de tennis indoor), le lotissement de Pré Charreyre existant à l'Est, et la zone commerciale de Montplain au Nord.

Ces parcelles à usage agricole sont desservies au sud par la RD 721 (Route de Chaudes-Aigues) avec une sortie en attente sur le giratoire du centre aqualudique. A l'Est, la voirie pourra se raccorder à la desserte interne du lotissement Pré Charreyre.



Vue sur le secteur depuis la RD 721 (depuis le giratoire du centre aqualudique) - © google maps

D'un point de vue topographique, la parcelle connaît une déclivité importante d'orientation Nord-Sud permettant l'étagement des futures constructions.

Le site est classé en **zone 1AUc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ». **Une zone à urbaniser « fermée » 2AUc, s'étend dans le prolongement à l'Ouest**, et à l'arrière de la grande surface commerciale « Carrefour Market ».

**Sa localisation en frange urbaine implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au tissu urbain contigu marqué par une densité assez importante, et la bonne intégration des futures constructions au sein de l'architecture pavillonnaire environnante, tout en veillant à limiter les visibilités depuis la RD 721 sur le site.



Vue depuis l'extrémité Nord-Est du secteur (rue de la source) - © 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 collectif** :
  - **Créer un secteur dense au Nord de la zone** (logements intermédiaires / petits collectifs de standing) permettant la constitution d'un noyau urbain de qualité bénéficiant des perspectives paysagères les plus intéressantes, à proximité de la zone commerciale de Montplain et des logements collectifs existants ;
  - Privilégier des typologies **individuelles groupées dans la partie médiane de la zone**, afin de développer une densité bâtie sans bloquer les perspectives paysagères ;
  - Créer un **secteur « pavillonnaire » dans la partie basse du site** (partie Sud) en continuité du tissu urbain mitoyen, d'une hauteur limitée au R+1 ou R+1+combles, et assurant la transition avec les tissus urbains existants.
- Atteindre la capacité indicative de **170 logements environ** sur l'ensemble du secteur **soit une densité moyenne d'environ 27 logts/ha**.
- **Créer un espace paysager collectif, public, propice à la rencontre** (ex : aire de jeux, terrains de sport, parcours de santé, jardin partagé...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace public végétalisé de détente et récréatif est représentée à titre indicatif au cœur du quartier et à proximité des secteurs les plus denses.*

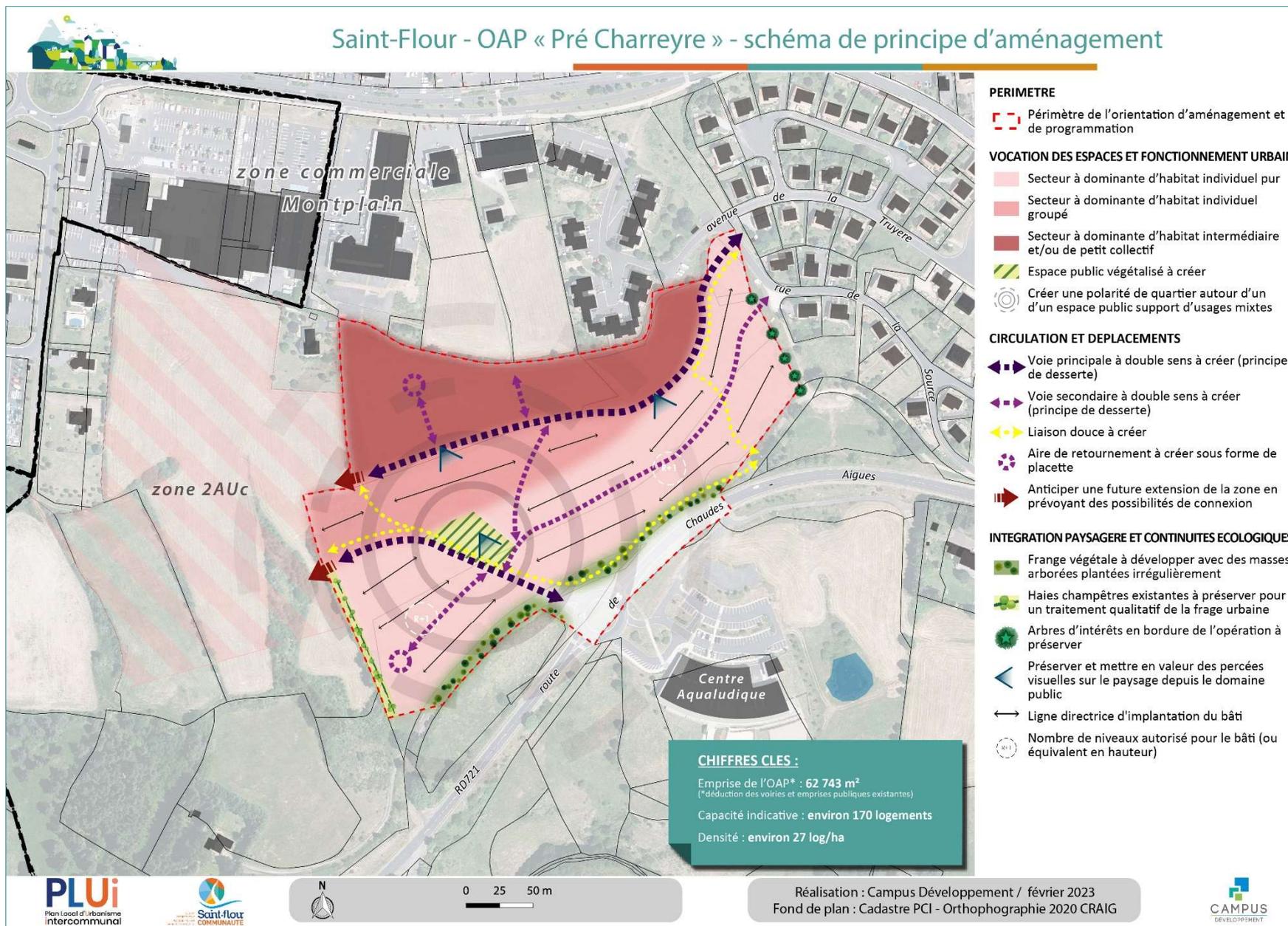
L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

## ■ Principes de déplacements

- **Créer un quartier intégré dans le tissu environnant** à travers un réseau viaire connecté et hiérarchisé ;
  - **Créer deux voies de desserte principale « traversantes »** en prenant en compte la topographie du site. Elles assureront les connexions **d'Ouest en Est** à travers le secteur, desserviront le maximum de constructions, et **structureront le maillage des voies internes**.
    - La voie de desserte principale de la partie Nord du secteur se connectera au lotissement du Pré Charreyre existant (rue de la source et/ou avenue de la Truyère)
    - La voie de desserte principale de la partie Sud du secteur se connectera au giratoire aménagé sur la RD727.

- A partir de la voirie de desserte principale créée, **anticiper la desserte d'une éventuelle extension du secteur d'habitat vers l'Ouest** en conservant les possibilités de connexion ;
  - **Permettre la création de voies secondaires de desserte interne** afin d'assurer la connexion entre les voies principales et de desservir l'ensemble des lots. **Concevoir le maillage des voies secondaires sous forme de voie partagée**. Ces voies pourront être pourvues d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
  - **Anticiper la demande en stationnement** induite par les nouveaux programmes tout **en maîtrisant l'impact sur l'espace public**. Il s'agit notamment de créer des espaces de stationnements répartis et mutualisés, sous forme de poches intégrées et végétalisées afin de limiter le stationnement le long des voies.
  - **Mettre en place un réseau de cheminements doux (cycles et piétons) en accompagnement de la voirie principale**. Ces cheminements sécurisés favorisant les liaisons douces traversant le secteur, seront notamment dirigés vers l'espace public central, la zone commerciale de Montplain, l'espace public aménagé le long de la RD 721 ou le centre aqualudique.
- **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 contigus. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité des quartiers voisins et constituer des fronts bâtis de qualité **en respectant un alignement et un étagement cohérent et harmonieux**. Elles rechercheront **une exposition des façades principales vers le Sud-Est, et une orientation des faitages parallèles aux courbes de niveaux** afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères ;
  - Dans le **secteur « pavillonnaire », dans la partie basse du site**, les constructions s'élèveront au **maximum en R+1 ou R+1+combles**, afin de ne pas bloquer les perspectives paysagères ;
  - **Développer** les haies formant une **frange végétale arborée en bordure du secteur** (franges urbaines au Sud), afin de conserver une transition avec les espaces agricoles et paysagers environnants et pour protéger les futures constructions de la circulation sur la route de Chaudes-Aigues ;
  - **Conserver les arbres d'intérêt d'un point de vue écologique et paysager sur la frange Est** du secteur afin de conserver un alignement d'arbres ;
  - **Traiter l'interface entre les futures constructions et les espaces agricoles (frange urbaine Ouest) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales afin de garantir l'intimité des constructions. 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.

## Saint-Flour - OAP « Pré Charreyre » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.9. Saint-Georges – OAP « le Crozatier »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé dans le secteur du Crozatier, entre le lotissement pavillonnaire (les Fontilles) et la zone d'activités, et donc à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier n°29 de l'A75, **le site s'étend sur une superficie de 9 736 m<sup>2</sup>**. Il est délimité au Nord-Est par la RD 250 (Route de Saint-Georges) et par la rue des épicéas le long de sa limite Sud.



Vue sur le secteur depuis l'angle Sud-Est - © google maps

Le site correspond à une dent creuse dans le tissu bâti. Il est presque entièrement entouré par des maisons individuelles et se trouve également à proximité des bâtiments d'activités à l'Ouest et du restaurant/hébergement hôtelier du Crozatier au Nord.

Cette parcelle à usage actuel agricole est caractérisée par une pente modérée orientée vers le Nord. En raison de l'absence de végétation, le site est très ouvert sur les grands paysages avec de nombreuses vues lointaines, mais également sur les tissus urbains voisins.



Vue sur le secteur depuis l'angle Nord-Ouest, présence d'un puits à préserver - © google maps

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

Ce secteur **s'insère dans un tissu bâti et se situe à l'interface entre la zone à vocation résidentielle et la zone d'activités. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions et sur la transition entre les différents usages.



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 logements environ soit une densité de 12 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 indiquée autour du puits existant au Nord du secteur*

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...).

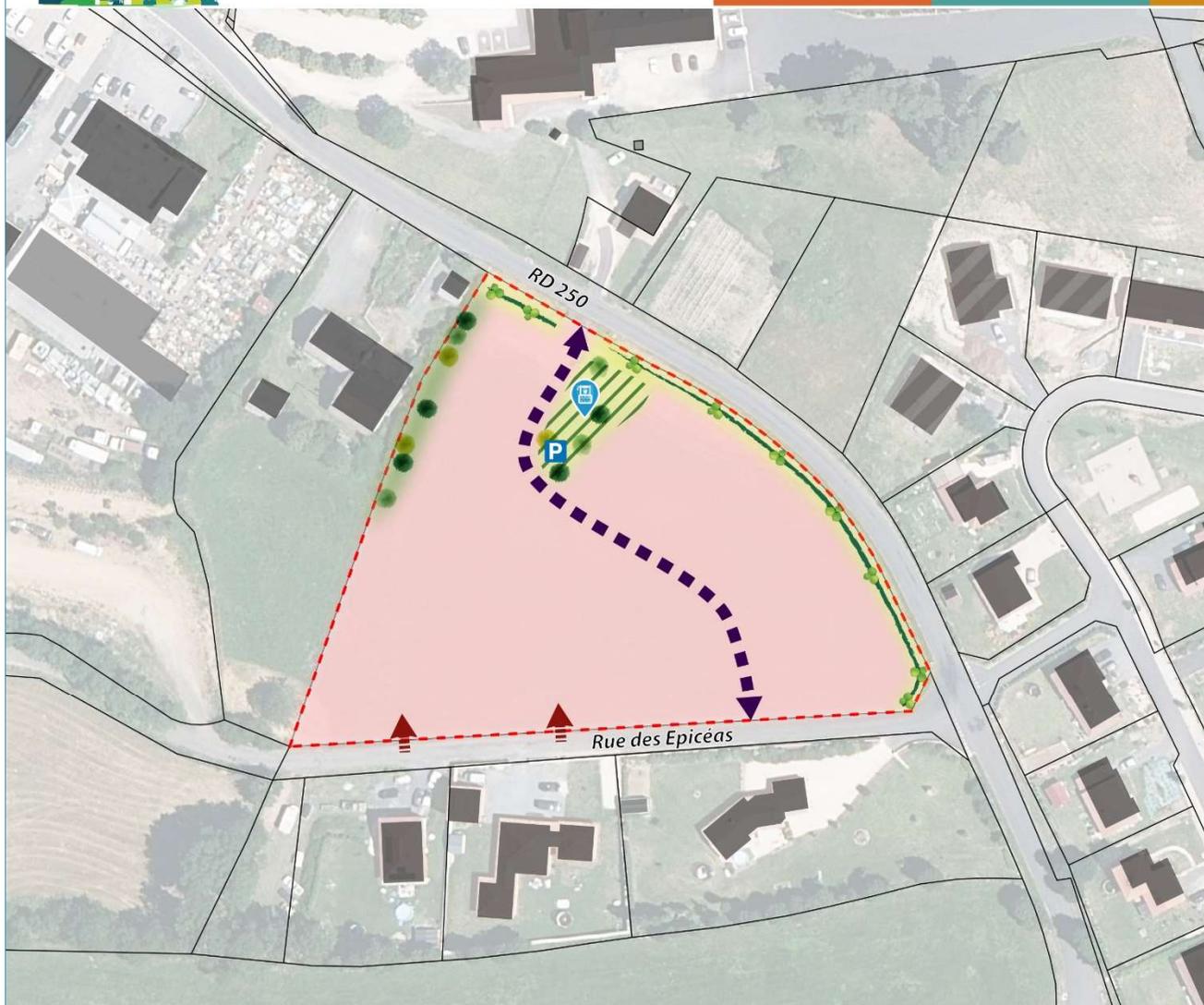
## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la plupart des constructions de la zone**. Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre la RD 250 au Nord et la rue des épicéas au Sud ;
- Permettre la création d'un **accès individuel direct sur l'Ouest de la rue des épicéas** permettant de desservir les lots enclavés 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 formant une frange végétale en bordure du secteur** (frange urbaine au Nord-Ouest), afin de conserver une transition avec les constructions existantes ;
- **Traiter l'interface entre les futures constructions et le tissu urbain existant (franges 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. 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 ;
- **Préserver/valoriser le puits existant** en bas du secteur (au niveau de l'entrée Nord) en lien avec l'espace vert récréatif.

## Saint-Georges - OAP « Le Crozatier » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### VOICATION 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

Voie principale à double sens à créer

possibilités d'accès individuels et/ou d'accès commun à deux lots sur la rue des épicéas

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

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Maintenir la frange végétale arborée existante

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

Préserver le puits existant

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : 9 736 m<sup>2</sup>

Capacité indicative : environ 12 logements

Densité : environ 12 log/ha

### 2.1.10. Saint-Georges – OAP « Les Fontilles – Le Crozatier »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à environ 1,5 km au nord-est du bourg de Saint-Georges dans le secteur du Crozatier, le site OAP bénéficie de la proximité immédiate de l'échangeur autoroutier n°29 de l'A75, et de la zone d'activités. **Il s'étend sur une superficie de 9 623 m<sup>2</sup>** et s'inscrit dans le prolongement du lotissement des Fontilles existant le long de sa bordure Ouest.

Il s'inscrit donc dans la continuité d'un quartier pavillonnaire mais également des logements mitoyens de l'hôtel situé au Nord du secteur.



Constructions individuelles et mitoyennes à proximité du secteur OAP - © google

Le site bénéficie également d'une desserte simplifiée grâce à la voirie déjà aménagée dans lotissement voisin qui longe toute sa limite Ouest. Le site occupe une partie d'une parcelle agricole à vocation de prairie permanente. Il est ouvert sur le paysage environnant. Seuls quelques arbres alignés le long de sa limite Ouest filtrent les vues sur le secteur.

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

**Situé en bordure d'un lotissement pavillonnaire, 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 au tissu urbain contigu marqué par une densité peu importante, et la bonne intégration des futures constructions au sein de l'architecture pavillonnaire environnante.



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 une densité bâtie importante grâce à des **formes d'habitats intermédiaires** et/ou **individuels purs ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **18 à 20 logements environ soit une densité de 20 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...).

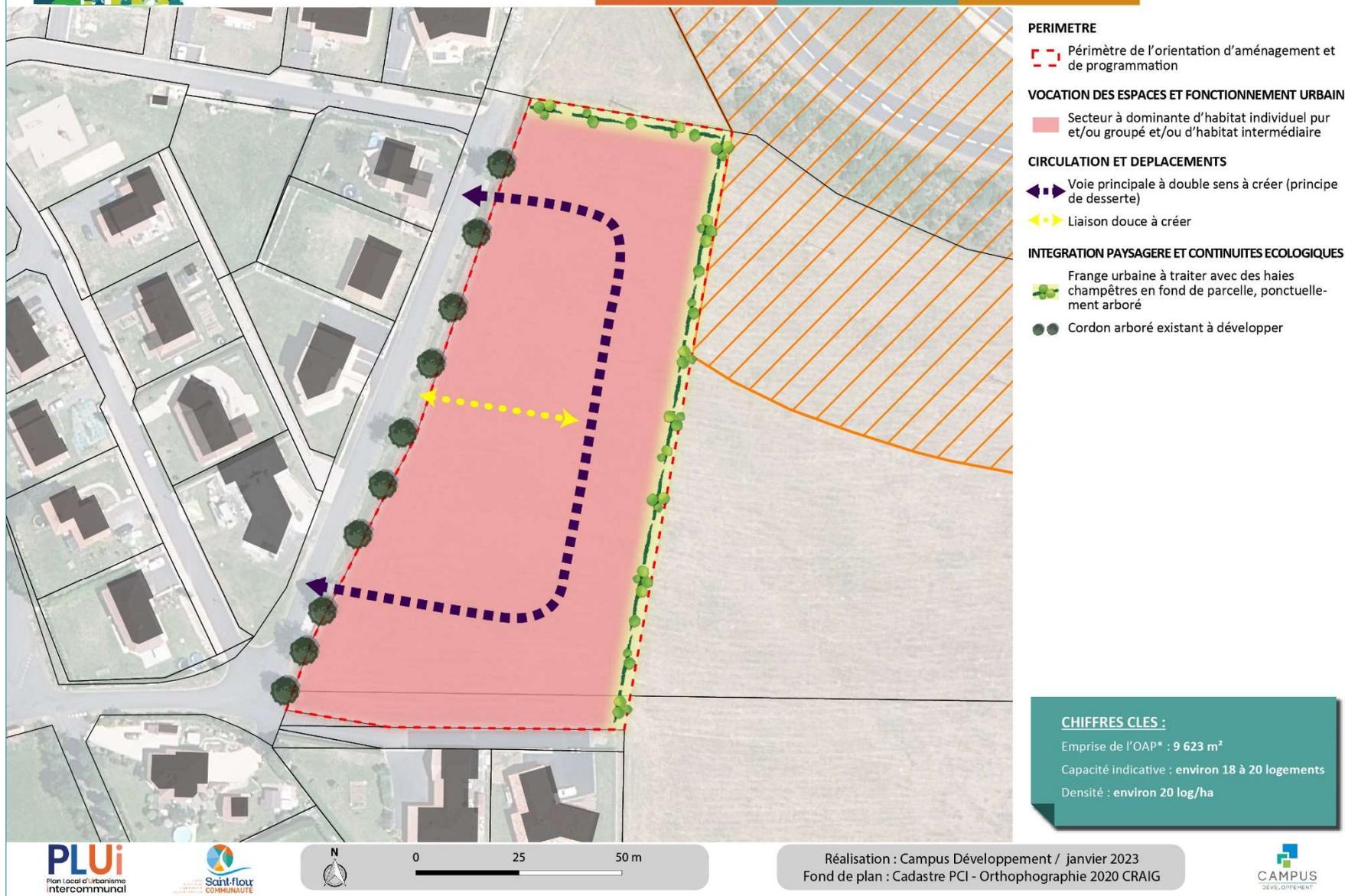
## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale « traversante » desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie formera une boucle à partir de la voie de desserte existante dans le lotissement des Fontilles sur laquelle s'effectuera deux accès à la zone pour les véhicules motorisés. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- **Créer un cheminement piéton** favorisant les liaisons douces traversant le secteur et reliant le site à aménager au lotissement voisin ;

## ■ Principes d'intégration paysagère et de préservation des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Traiter l'interface entre le lotissement et les prairies (franges urbaines 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, elles permettront d'atténuer les nuisances liées à la proximité de l'A75. 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.
- **Préserver et développer le cordon arboré** en accompagnement de la voie de desserte longeant la limite Ouest du site.

## Saint-Georges - OAP « les Fontilles - le Crozatier » - schéma de principe d'aménagement



### 2.1.11. Saint-Georges – OAP « Les Huttes et la Croix »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé en face de la zone du Crozatier, sur la rive droite de l'A75 dans le sens Sud-Nord, et à 2 km au Nord-Est du bourg de Saint-Georges, le site s'étend sur une **superficie de 11 588 m<sup>2</sup>**. Il est bordé à l'Est par un ensemble pavillonnaire, et à l'Ouest par des parcelles agricoles. La parcelle est elle-même occupée par une prairie permanente dont la topographie se caractérise par une déclivité faible en direction du sud-ouest.

La parcelle est située en recul des voies de desserte principale mais sera raccordée à l'impasse « les Claches » qui dessert la pointe Nord-Est de la parcelle. Les voies principales les plus proches sont la D 250 qui dessert le village de Varillettes ainsi que l'autoroute A75 passant respectivement au sud et à l'ouest de la parcelle, mais également la voie ferrée qui passe à 150 mètres au Sud du secteur.

Le secteur est isolé de ces axes et masqué par un **fossé aménagé bordé d'une haute haie de peupliers** sur toute sa limite Ouest. Cet alignement est accompagné par quelques arbres isolés à l'intérieur du secteur.

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

Implantée entre une zone agricole et un espace urbanisé, cette parcelle constitue une frange urbaine. Cette localisation implique un **aménagement qualitatif**, en termes d'intégration paysagère notamment avec une importance de la conservation de la frange végétale que constitue la haie située à l'ouest de la parcelle et une cohérence des structures des nouvelles constructions en rapport avec celles déjà existantes.



### ■ 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 **15 à 18 logements environ soit une densité de 14 logts/ha.**

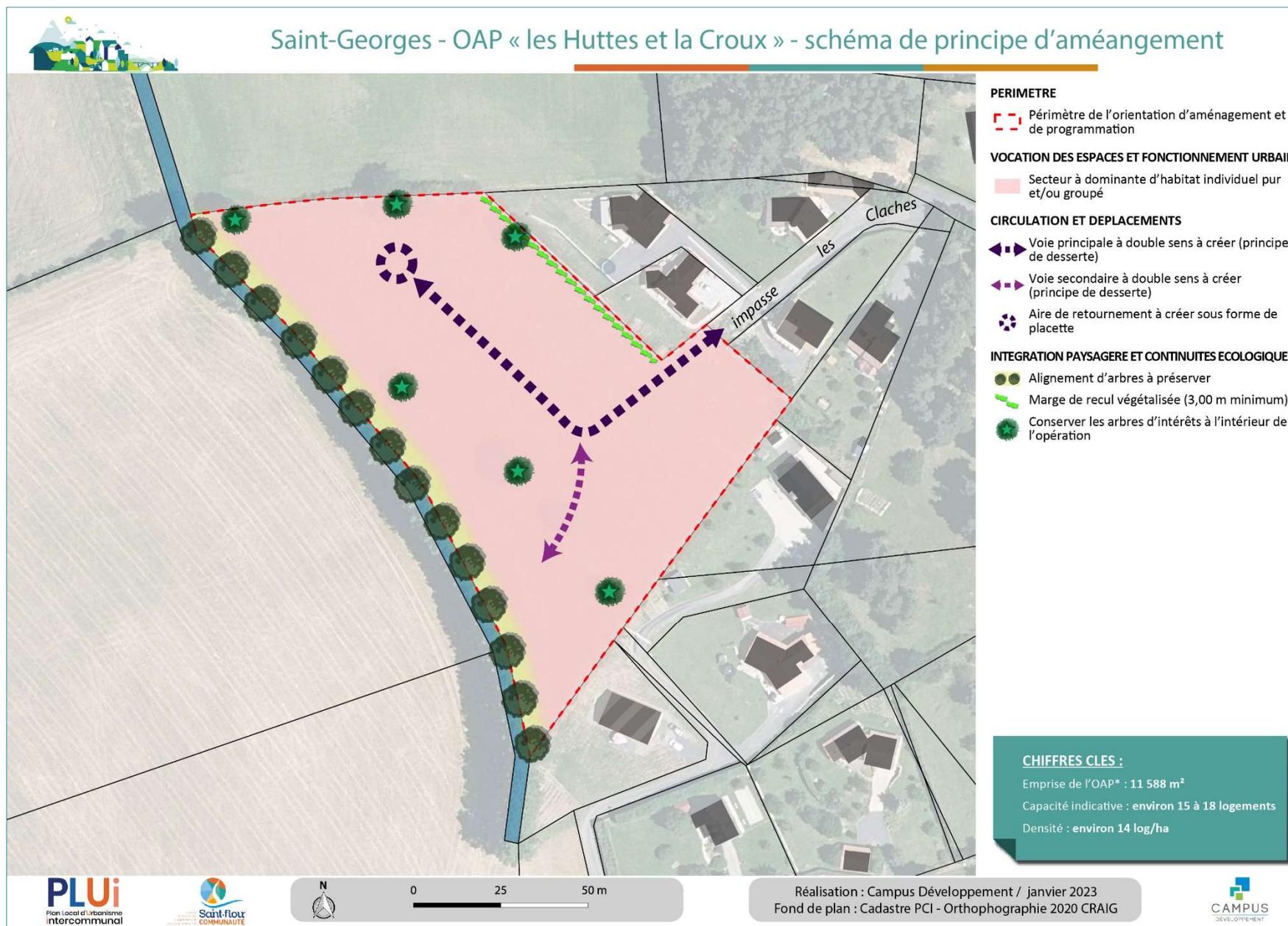
L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

### ■ Principes de déplacements

- Les accès routiers au site se feront depuis l'impasse des Claches, les autres accès ne sont pas autorisés ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant la plupart 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 de **voies secondaires de desserte interne** afin de desservir les lots les plus enclavés.

### ■ 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.
- **Mettre en œuvre une marge de recul paysagère pour préserver l'intimité du bâti existant le long de la limite Nord-Est de la zone** avec les futures constructions. Il s'agit de conserver une marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum ;
- **Maintenir le cordon arboré** et le fossé le long de la limite Ouest du secteur ;
- **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.



### 2.1.12. Saint-Georges – OAP « Varillettes »

#### ■ Contexte et enjeux

Localisé dans le village de « Varillettes », sur la rive droite de l'A75 dans le sens Sud-Nord, et à 2 km au Nord-Est du bourg de Saint-Georges, le site présenté s'étend sur une **superficie de 4 228 m<sup>2</sup>**. Il est situé à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier n°29.

Il constitue une **dent creuse au sein du tissu urbain de Varillettes**, et se trouve en retrait des voies principales (RD 250), et donc peu visible depuis les axes de circulation. Les voies secondaires permettent de desservir le secteur à son angle nord-ouest via la rue « du Moulin des Huttes », et à son angle sud-ouest, via la rue du château. Un chemin non carrossable assure la jonction entre ces points en suivant la limite Ouest du site.

Cette dent creuse est entourée d'habitat individuel diffus, à l'exception de sa partie Est dédiée à l'usage agricole. Le site correspond lui-même à une partie d'une parcelle agricole utilisée comme prairie en rotation longue. Le cours du ruisseau de Viadeyres passe également non loin du site, à l'Est.

Le secteur comporte seulement quelques arbres plantés le long du chemin formant la limite Ouest. La pente de l'emprise est légère et orientée vers le ruisseau à l'Est.

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

Peu visible depuis les voies de circulation, le site constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Même s'il est peu visible depuis les voies de circulation routière, les futures constructions devront être intégrées de manière qualitative au paysage et au sein de l'architecture pavillonnaire environnante, notamment depuis le chemin bordant la parcelle sur toute sa frange Ouest.



## ■ 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 14 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...).

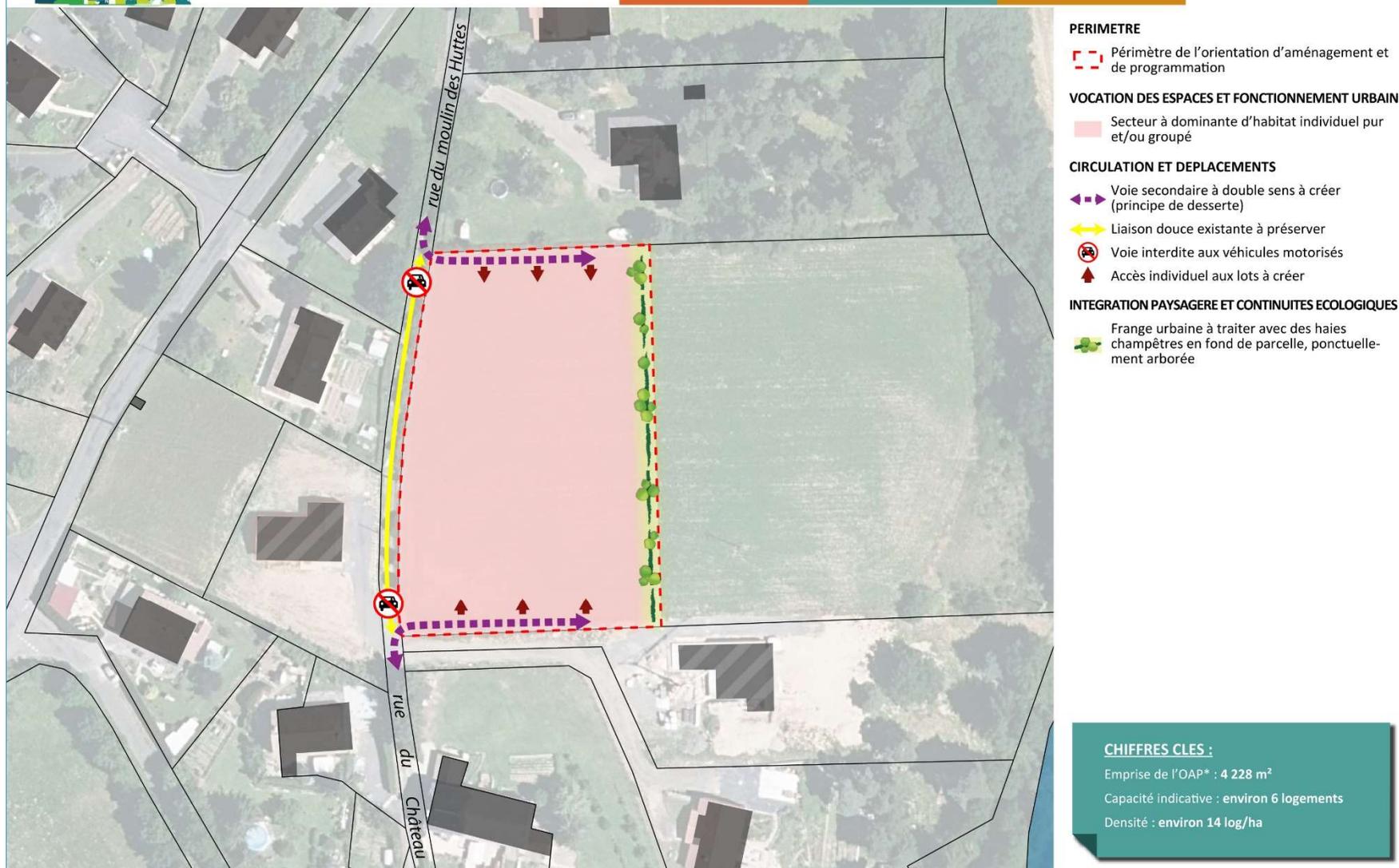
## ■ Principes de déplacements

- La création d'une voie de desserte traversant le site sur un axe Nord-Sud **n'est pas autorisée** afin de ne pas générer un trafic routier inadapté à ce secteur et pour conserver un réseau viaire hiérarchisé sur la commune ;
  - Créer **deux voies de desserte à partir du réseau existant** qui desserviront l'ensemble de constructions :
    - La voie de desserte de la partie Nord du secteur se connectera à la rue du Moulin des Huttes. Au bout de cette voie, l'emprise nécessaire pour **une connexion vers la prairie à l'Est devra être conservée** afin de préserver les circulations agricoles.
    - La voie de desserte de la partie Sud du secteur se connectera à la rue du Château.
  - **Permettre la création d'accès individuels sur ces deux voies en impasse pour desservir les lots.**
- **Conserver le chemin existant pour les circulations douces** (cycles et piétons), chemin qui longe la frange 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 ;
- **Traiter l'interface entre le lotissement et la prairie (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.

## Saint-Georges - OAP « Varillettes » - schéma de principe d'aménagement



**CHIFFRES CLES :**  
 Emprise de l'OAP\* : 4 228 m<sup>2</sup>  
 Capacité indicative : environ 6 logements  
 Densité : environ 14 log/ha

## 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...).

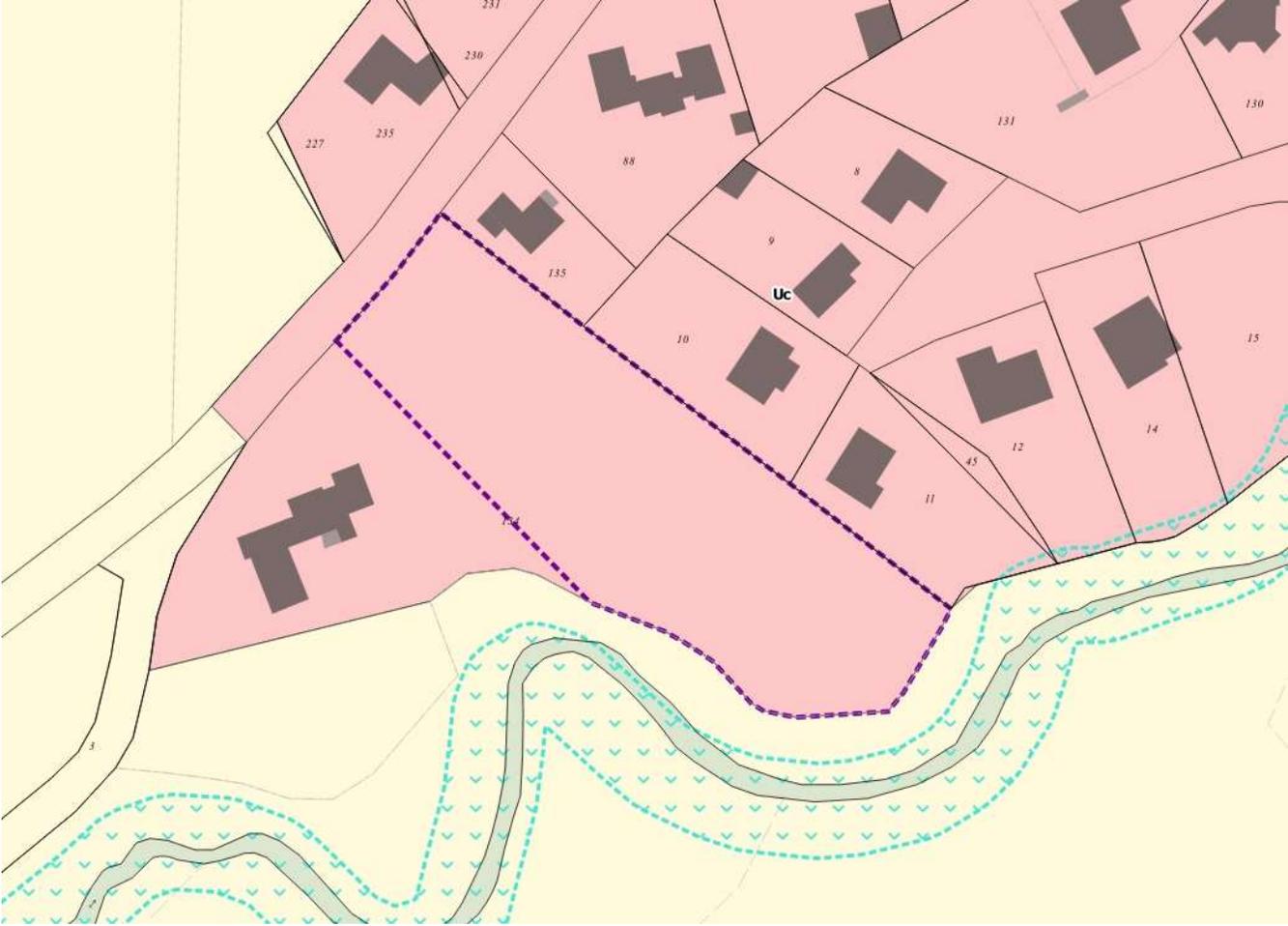
Plus concrètement sur la forme, chaque OAP simplifiée comporte :

- 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.

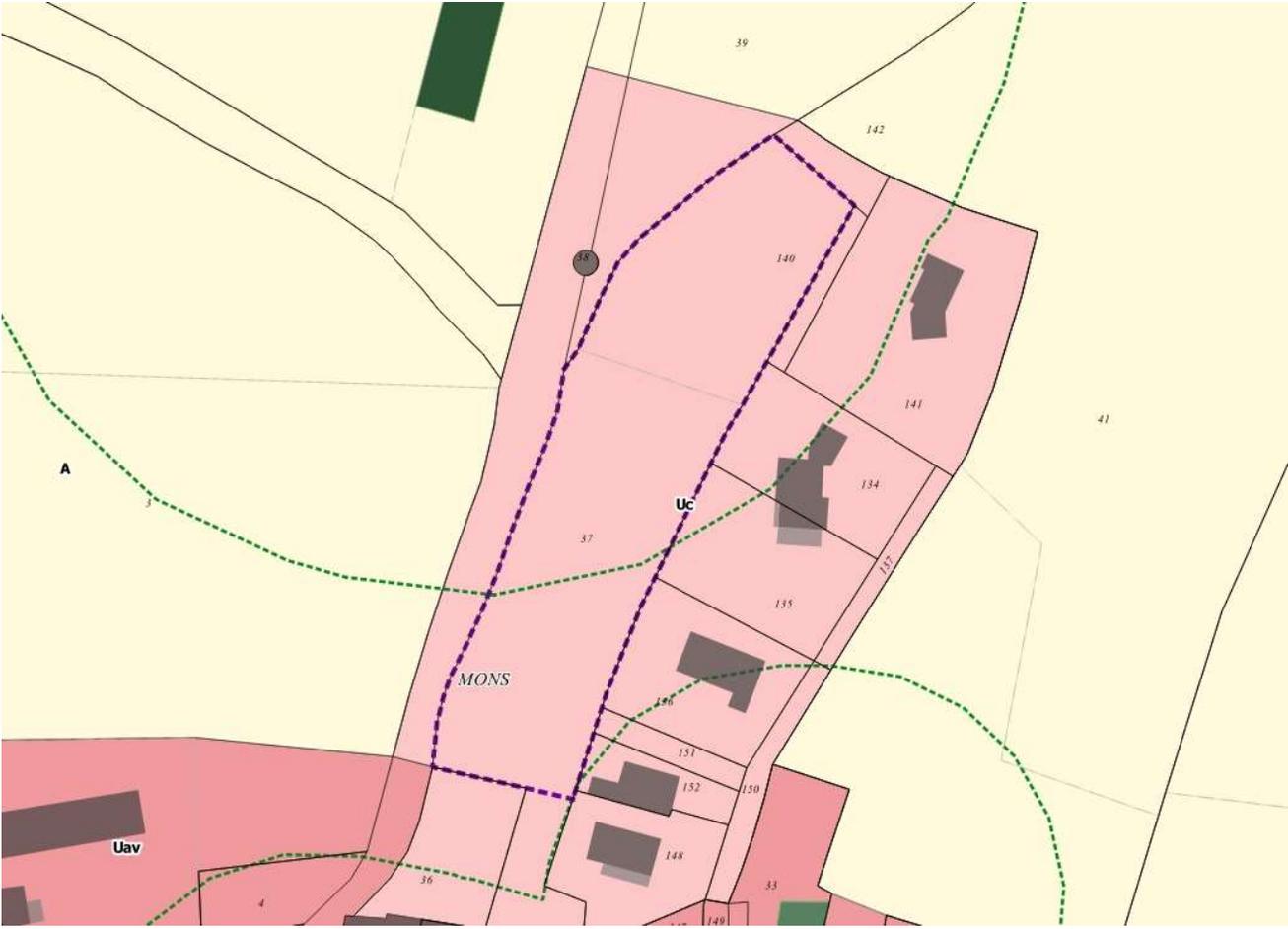
### 2.2.2. Coren – « les Clauzels »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400">  Périimètre de l'OAP         </p> <ul data-bbox="1525 437 2018 568" style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du secteur Nord : 3 417 m<sup>2</sup></li> <li>- Superficie du secteur Sud : 4 331 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul> <p data-bbox="1525 612 1704 644"><b>Orientations</b></p> <ul data-bbox="1525 676 2040 1257" style="list-style-type: none"> <li>- Programmation urbaine (Secteur Nord)             <ul data-bbox="1599 719 2018 826" style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : 4 à 6 logts</li> <li>▪ Densité recherchée : 13 à 20 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Programmation urbaine (Secteur Sud)             <ul data-bbox="1599 938 2018 1045" style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : 6 à 8 logts</li> <li>▪ Densité recherchée : 15 à 20 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement (Secteur Ouest et Est) :             <ul data-bbox="1599 1193 2018 1257" style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès individuels à créer à partir des voies communales.</li> </ul> </li> </ul>

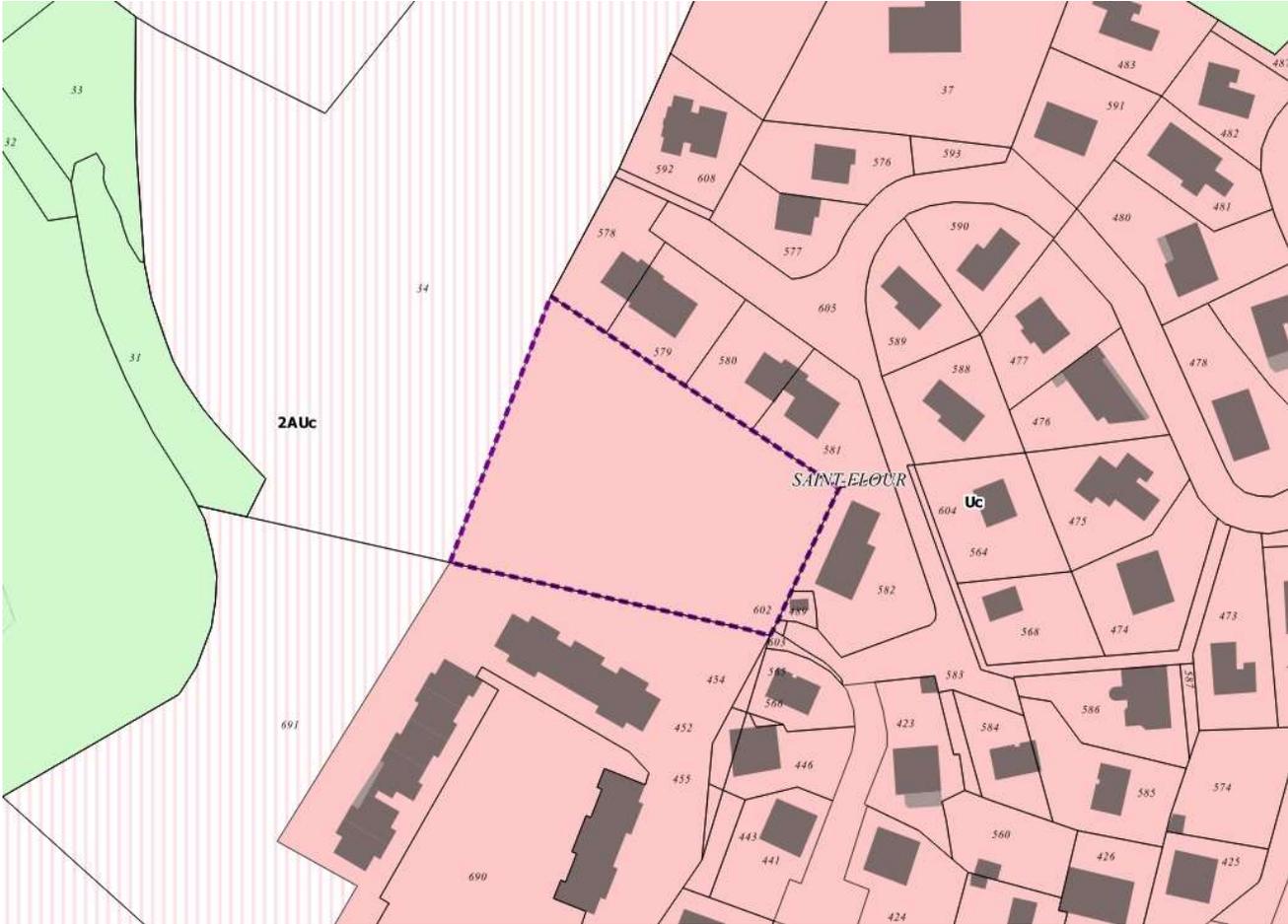
### 2.2.3. Roffiac – « Maserat »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1556 352 1883 400"> Périmètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 437 1951 517" style="list-style-type: none"><li>- Superficie du secteur : 5 557 m<sup>2</sup></li><li>- Secteurs classés en zone Uc</li></ul> <p data-bbox="1525 612 1704 644"><b>Orientations</b></p> <ul data-bbox="1525 676 2040 1075" style="list-style-type: none"><li>- Programmation urbaine<ul data-bbox="1599 719 2040 868" style="list-style-type: none"><li>▪ Capacité indicative : 5 à 7 logements</li><li>▪ Densité recherchée : 10 à 12 logts/ha</li></ul></li><li>- Principes d'aménagement :<ul data-bbox="1599 975 2040 1075" style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Aménager une voie interne desservant l'ensemble des lots à créer</b></li></ul></li></ul>

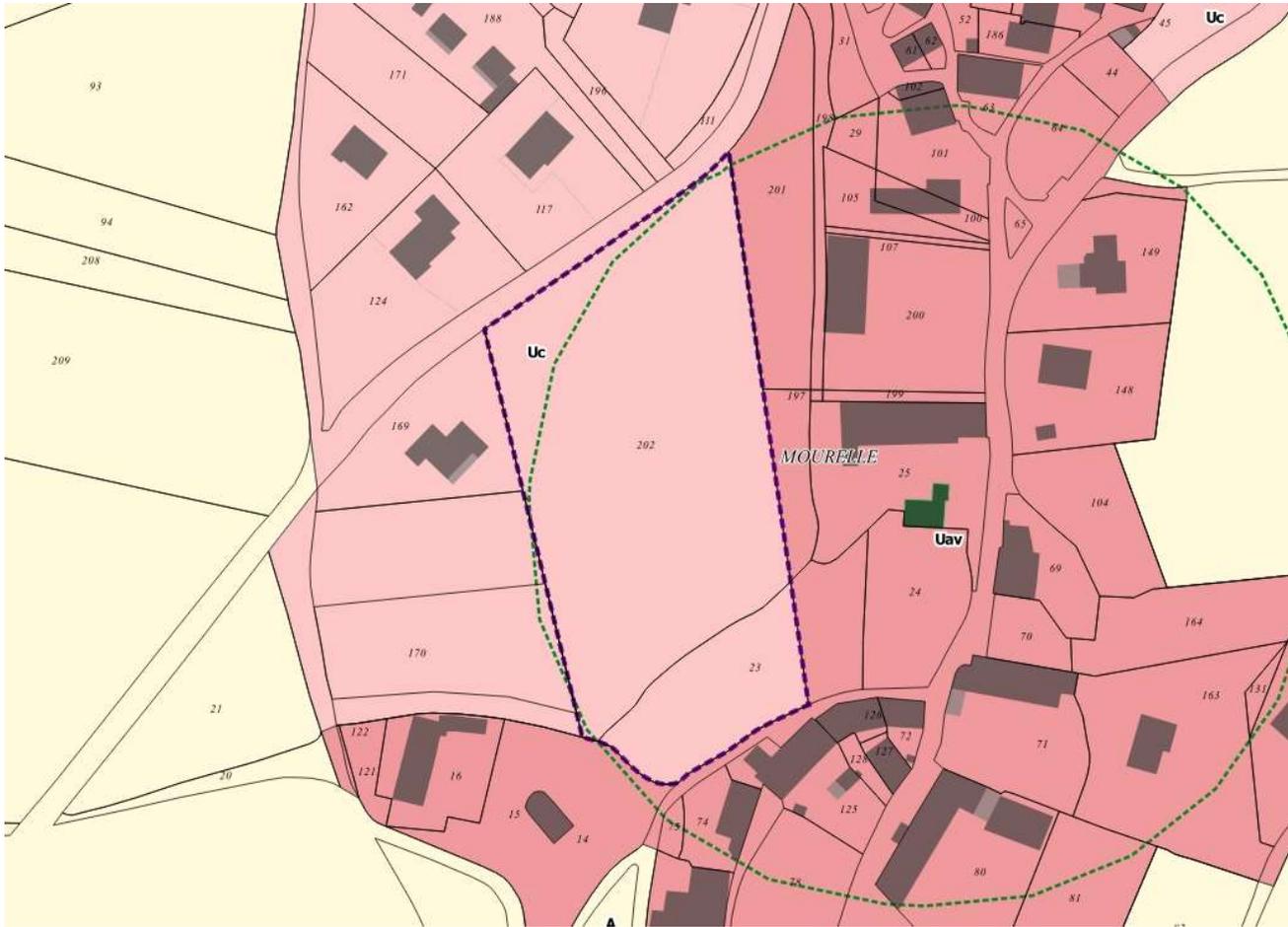
### 2.2.4. Roffiac – « Mons »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1552 347 1883 400">  Périimètre de l'OAP         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 435 1946 464">- Superficie du secteur : 4 843 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1525 488 1895 517">- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul> <p data-bbox="1518 612 1704 641"><b>Orientations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 676 2040 863">- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1597 719 2040 783">▪ Capacité indicative : 4 à 6 logements</li> <li data-bbox="1597 799 2040 863">▪ Densité recherchée : 10 à 12 logts/ha</li> </ul> </li> <li data-bbox="1525 932 2040 1075">- Principes d'aménagement (Secteur Ouest et Est) :             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1597 1011 2040 1075">▪ Accès individuels à créer à partir de la voie communale.</li> </ul> </li> </ul>

### 2.2.5. Saint-Flour - « Champ de Baral »

Localisation	Description
	<p> Périmètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 3 340 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul>
	<h4>Orientations</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : environ 6 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 20 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Aménager une voie interne desservant l'ensemble des lots à créer</b></li> <li>▪ Prévoir des possibilités de connexion avec la zone 2AUc contigüe</li> </ul> </li> </ul>

## 2.2.6. Saint-Flour - « Fraissinet »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1552 347 1883 405">  Périmètre de l'OAP         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1518 432 1899 464">- Superficie du site : 9 021 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1518 485 1899 517">- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul>
	<h3>Orientations</h3>
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1518 676 2040 868">- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1592 719 2040 783">▪ Capacité indicative : environ 11 à 12 logements.</li> <li data-bbox="1592 799 2040 863">▪ Densité recherchée : 12 à 13 logts/ha</li> </ul> </li> <li data-bbox="1518 932 2040 1299">- Principes d'aménagement             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1592 975 2040 1038">▪ <b>Aménager une seule entrée/sortie</b> connectée à la RD44.</li> <li data-bbox="1592 1054 2040 1299">▪ <b>Créer un maillage de voie interne desservant directement l'ensemble des lots à créer</b>, afin de limiter au maximum les longs chemins d'accès individuels (découpage des parcelles en « drapeau »).</li> </ul> </li> </ul>

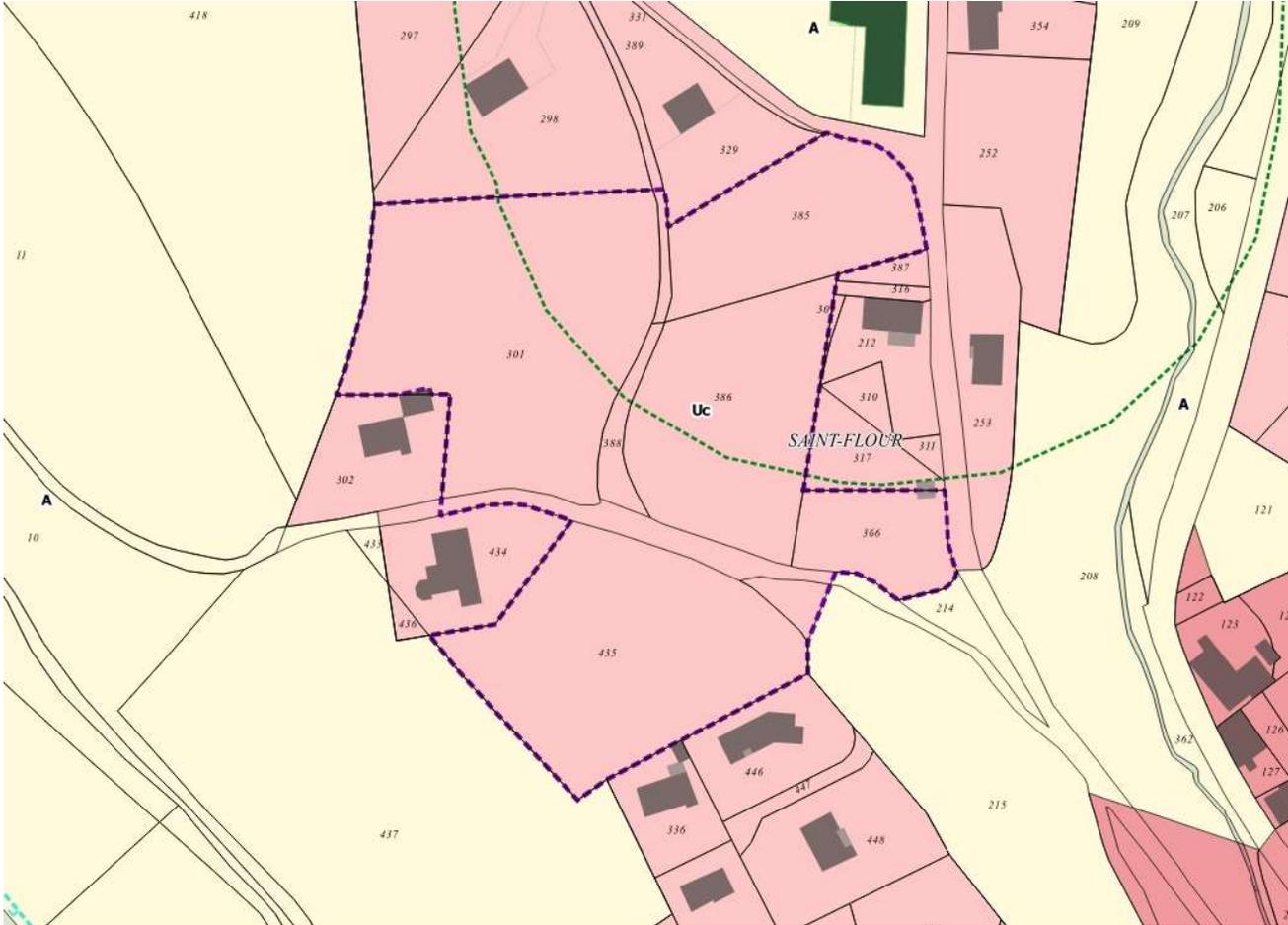
### 2.2.7. Saint-Flour - « rue des sous-bois - le Chapelou »

Localisation	Description
	<p> Périmètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 5 776 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul>
<h4>Orientations</h4>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : environ 6 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 10 à 12 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménager une voie interne desservant l'ensemble des lots à créer, depuis la voie communale</li> </ul> </li> </ul>	

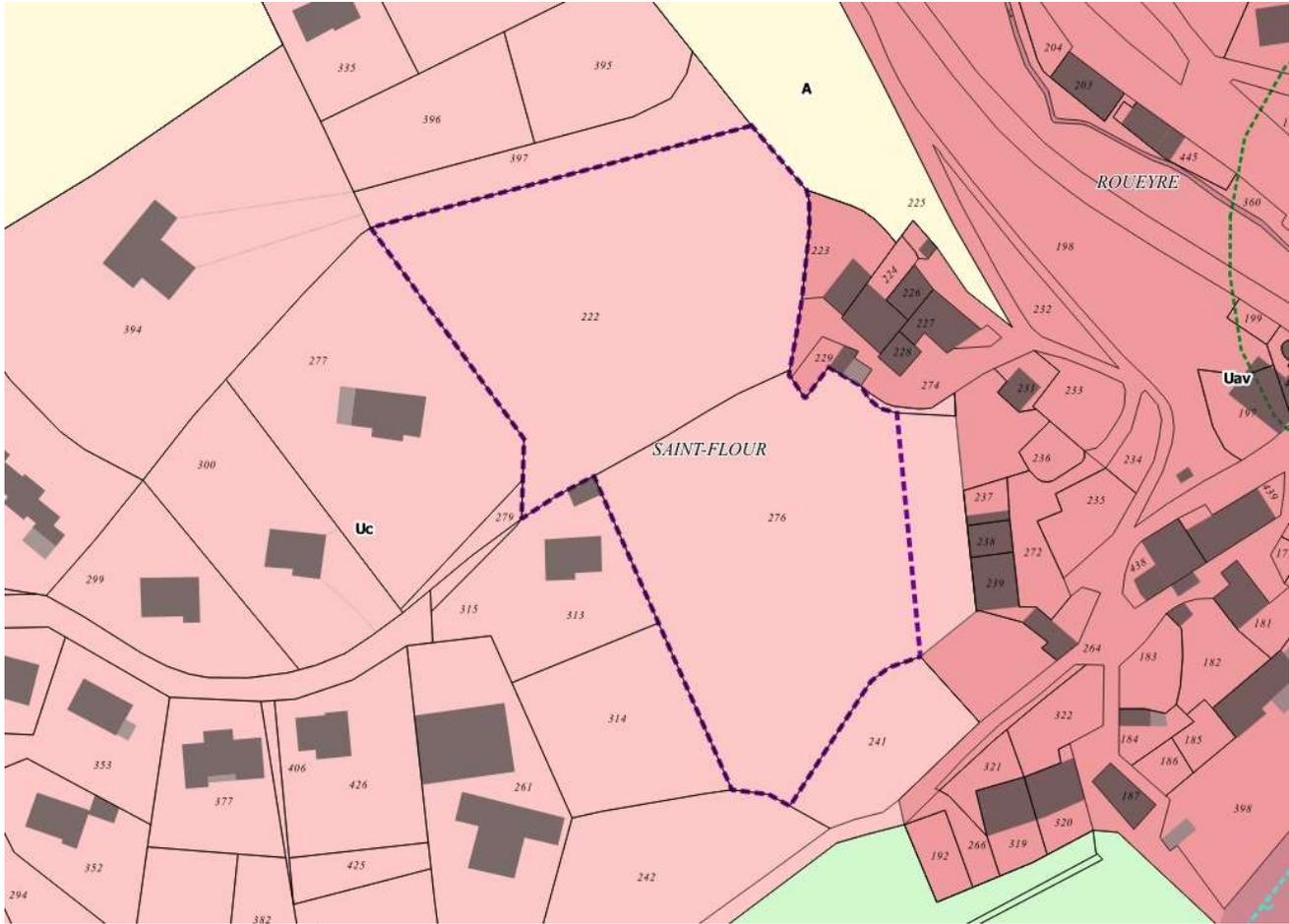
### 2.2.8. Saint-Flour - « le Chassang »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400">  Périmètre de l'OAP         </p> <ul data-bbox="1525 437 2016 568" style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du secteur Nord : 4 589 m<sup>2</sup></li> <li>- Superficie du secteur Sud : 4 671 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul> <p data-bbox="1525 612 1704 644"><b>Orientations</b></p> <ul data-bbox="1525 676 2038 1046" style="list-style-type: none"> <li>- Programmation urbaine (Secteur Nord)             <ul data-bbox="1599 719 2038 831" style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : environ 4 logements</li> <li>▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Programmation urbaine (Secteur Sud)             <ul data-bbox="1599 938 2038 1046" style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : environ 4 logements</li> <li>▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> </ul>

### 2.2.9. Saint-Flour - « impasse Lagras - Roueyre »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1547 352 1883 400"> <b>Périmètre de l'OAP</b></p> <ul data-bbox="1518 437 2040 592" style="list-style-type: none"><li>- Superficie du site : 15 173 m<sup>2</sup> (déduction des voiries et emprises publiques existantes)</li><li>- Secteurs classés en zone Uc</li></ul> <p data-bbox="1518 612 1704 644"><b>Orientations</b></p> <ul data-bbox="1518 676 2040 1075" style="list-style-type: none"><li>- Programmation urbaine<ul data-bbox="1592 719 2040 868" style="list-style-type: none"><li>▪ Capacité indicative : environ 18 à 20 logements.</li><li>▪ Densité recherchée : entre 12 et 13 logts/ha</li></ul></li><li>- Principes d'aménagement<ul data-bbox="1592 975 2040 1075" style="list-style-type: none"><li>▪ Créer des accès communs en s'appuyant sur les voies existantes.</li></ul></li></ul>

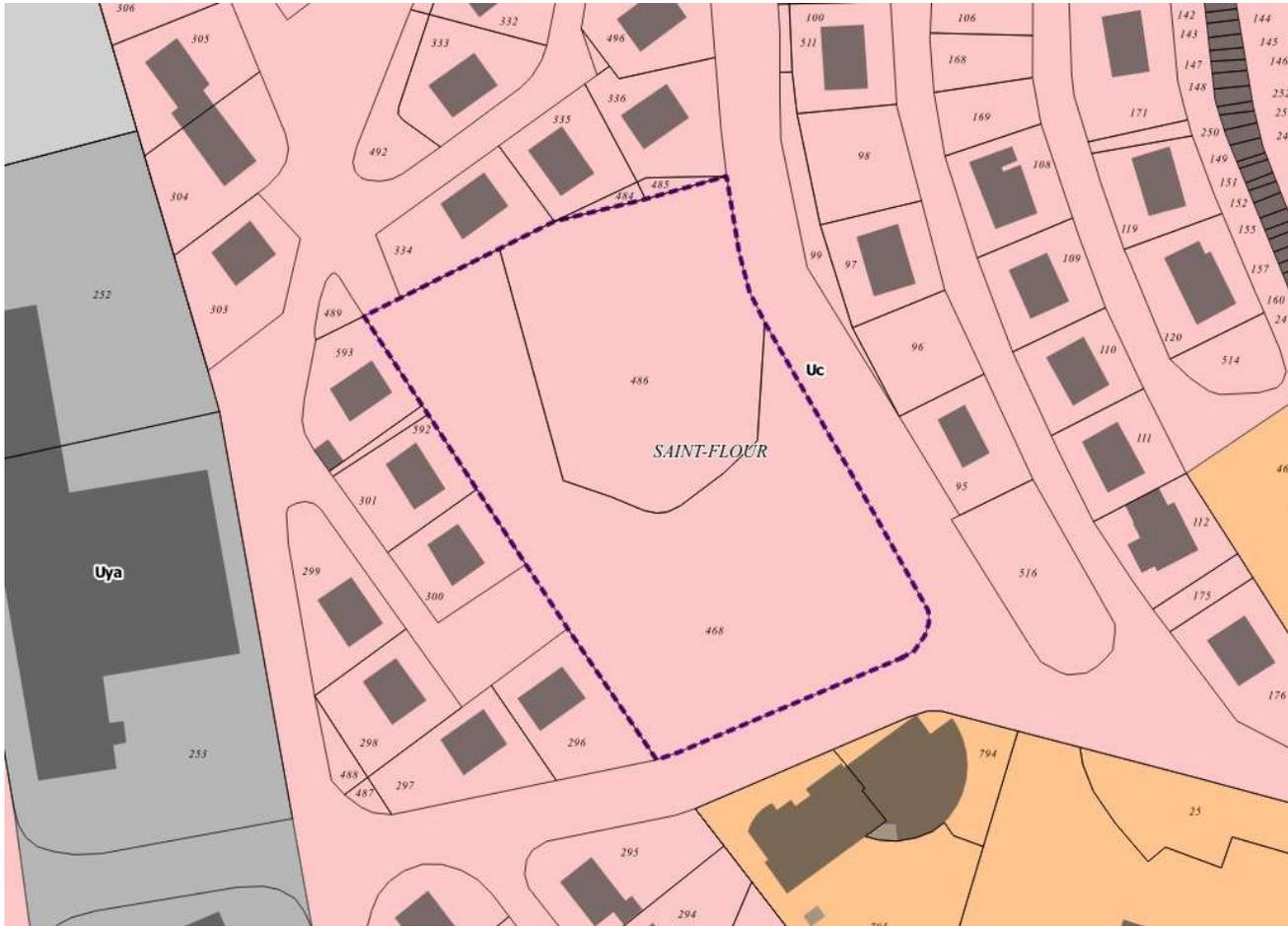
### 2.2.10. Saint-Flour - « rue du Couderc - Roueyre »

Localisation	Description
	<p> Périètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 8 501 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul>
<h4>Orientations</h4>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : environ 10 à 12 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 12 à 13 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Profiter des différents accès existants pour desservir les lots.</li> </ul> </li> </ul>	

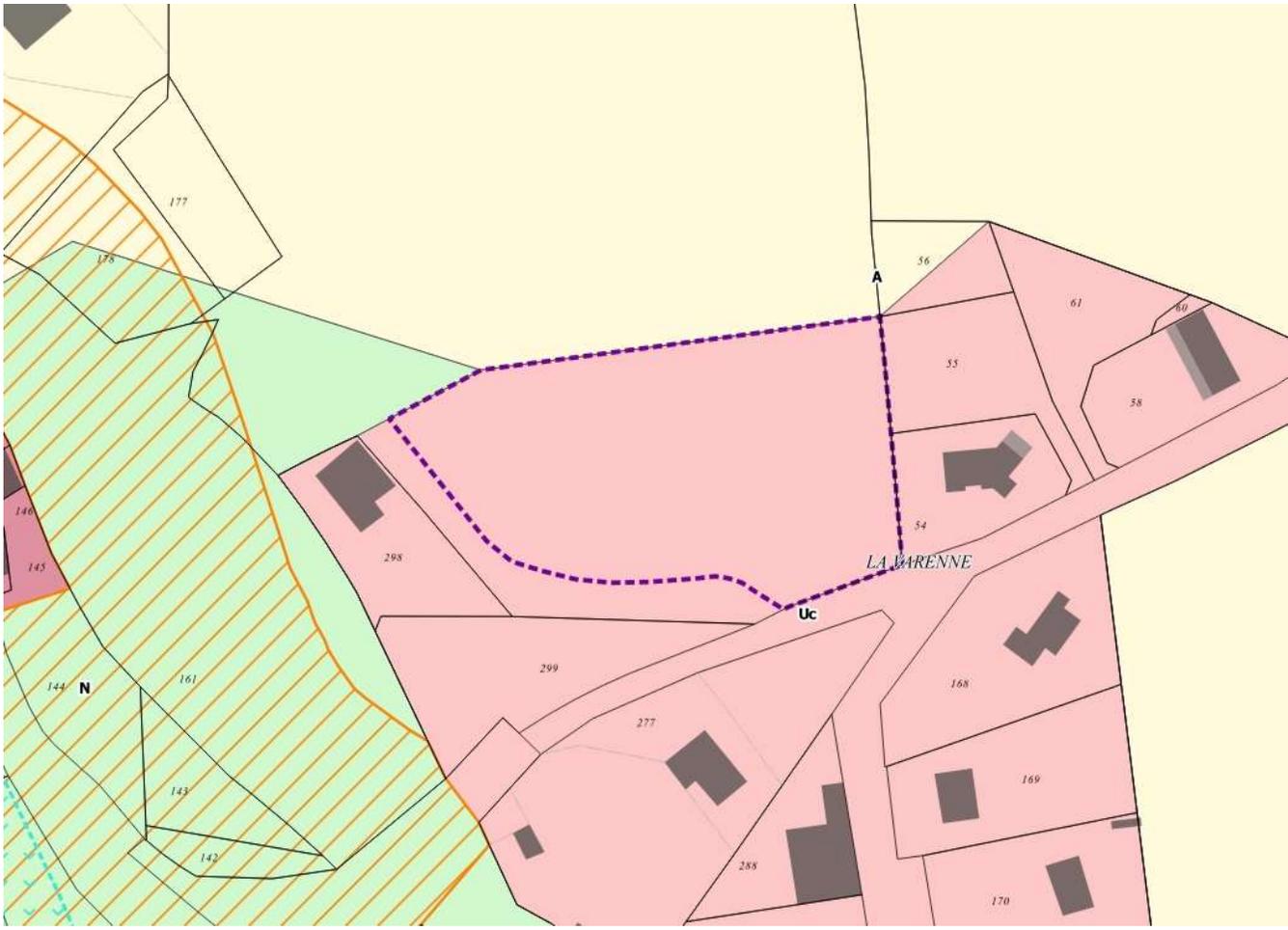
### 2.2.11. Saint-Flour - « rue Meyrevielle - Roueyre »

Localisation	Description
	<p> Périmètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 10 903 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul> <p><b>Orientations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : environ 12 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 12 à 13 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Limitée à deux (en comptant celle existante) les entrées/sorties connectées à la rue de Meyrevielle.</b></li> <li>▪ <b>Créer un maillage de voie interne desservant directement 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>

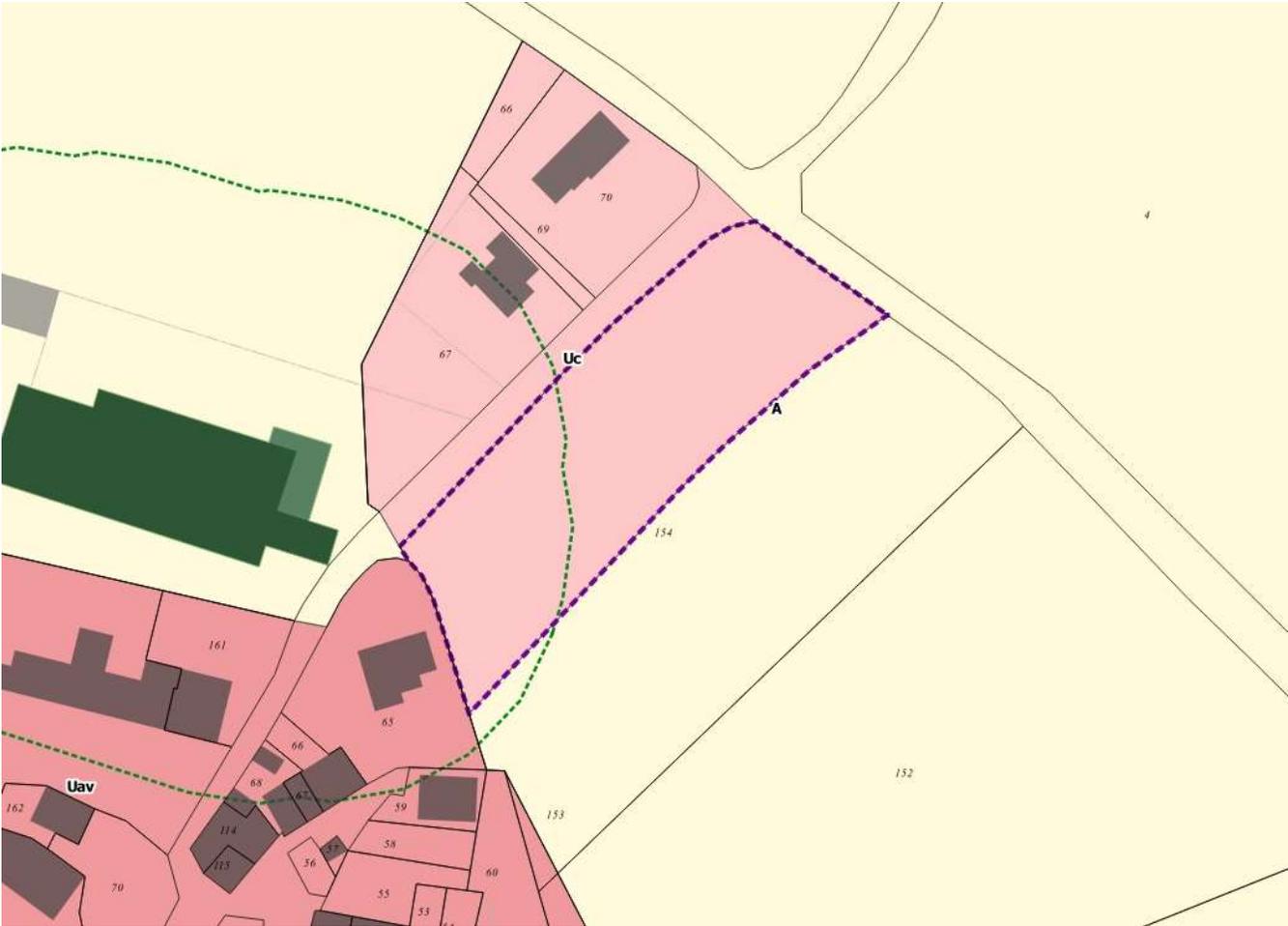
### 2.2.12. Saint-Flour - « rue de Cézallier - Besserette »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1547 352 1883 400">  Périimètre de l'OAP         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1518 435 1899 467">- Superficie du site : 7 990 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="1518 488 1899 520">- Secteurs classés en zone Uc</li> </ul>
	<h4 data-bbox="1518 611 1704 643">Orientations</h4>
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1518 676 2038 831">- Programmation urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1592 719 2038 783">▪ Capacité indicative : environ 15 logements.</li> <li data-bbox="1592 799 2038 831">▪ Densité recherchée : 20 logts/ha</li> </ul> </li> <li data-bbox="1518 895 2038 1038">- Principes d'aménagement             <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1592 943 2038 1038">▪ Créer un maillage de voie interne desservant directement l'ensemble des lots à créer.</li> </ul> </li> </ul>

### 2.2.13. Saint-Georges – « la Varenne »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 354 1883 402"> Périmètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 437 1951 517" style="list-style-type: none"><li>- Superficie du secteur : 5 757 m<sup>2</sup></li><li>- Secteurs classés en zone Uc</li></ul> <p data-bbox="1525 612 1704 644"><b>Orientations</b></p> <ul data-bbox="1525 676 2040 868" style="list-style-type: none"><li>- Programmation urbaine<ul data-bbox="1599 724 2040 868" style="list-style-type: none"><li>▪ Capacité indicative : 7 à 8 logements</li><li>▪ Densité recherchée : 12 à 15 logts/ha</li></ul></li></ul>

### 2.2.14. Saint-Georges – « le Pirou »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400"> Périmètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 437 1951 517" style="list-style-type: none"><li>- Superficie du secteur : 3 885 m<sup>2</sup></li><li>- Secteurs classés en zone Uc</li></ul> <p data-bbox="1525 612 1704 644"><b>Orientations</b></p> <ul data-bbox="1525 676 2040 1043" style="list-style-type: none"><li>- Programmation urbaine<ul data-bbox="1599 719 2040 868" style="list-style-type: none"><li>▪ Capacité indicative : 5 à 6 logements</li><li>▪ Densité recherchée : 12 à 15 logts/ha</li></ul></li><li>- Principes d'aménagement<ul data-bbox="1599 975 2040 1043" style="list-style-type: none"><li>▪ Accès individuels à créer à partir des voies communales</li></ul></li></ul>

## 3. OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE

### 3.1. Coren – OAP « Parc d'activités du Rozier Coren »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à cheval sur les communes de Coren et Saint-Flour, le **parc d'activités économiques d'intérêt régional du Rozier-Coren s'étend sur 36 ha et accueille aujourd'hui une quinzaine d'entreprises et un village d'entreprises**. Il s'agit d'une zone mixte à vocation industrielle, artisanale et tertiaire qui constitue la « vitrine » de Saint-Flour Communauté en matière économique.

Idéalement placé en bordure de l'A75 (échangeurs 27 et 28), le **parc d'activités bénéficie d'une excellente visibilité et dessert au carrefour de plusieurs routes départementales** : la RD909 sur un axe Nord-Sud (ancienne RN 9 – Route de Massiac) et la RD 926 (contournement de St-Flour – Route de Murat).

Au cours de l'année 2022, le parc d'activités a fait l'objet d'une extension de 8 ha environ, (classée en Uy), foncier en cours de commercialisation aujourd'hui. En continuité de cette extension, le **site OAP s'étend, quant à lui, sur une superficie de 2,53 ha** ; il est classé en **zone 1AUy** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques ». Par ailleurs, Saint-Flour Communauté se garde la possibilité d'étendre le parc d'activités à l'Ouest avec une réserve foncière long terme classée en zone 2AUy.

Ce site à vocation actuelle agricole présente une topographie parfaitement plane. Il est globalement ouvert sur les paysages environnants même si quelques haies de basse hauteur peuvent border les voies encadrant la parcelle sur laquelle est située la zone du projet.



Vue lointaine sur le secteur depuis la RD909. © Google Maps



Vue sur le site OAP depuis la ZAE du Rozier, au Nord-Est © Campus

### ■ Programmation urbaine

La zone d'activités économiques du Rozier-Coren est un secteur à vocation d'activités économiques mixte (industrielle, artisanale, commerces et services) à conforter qui doit faire l'objet d'une extension pour accueillir de nouvelles activités avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements.

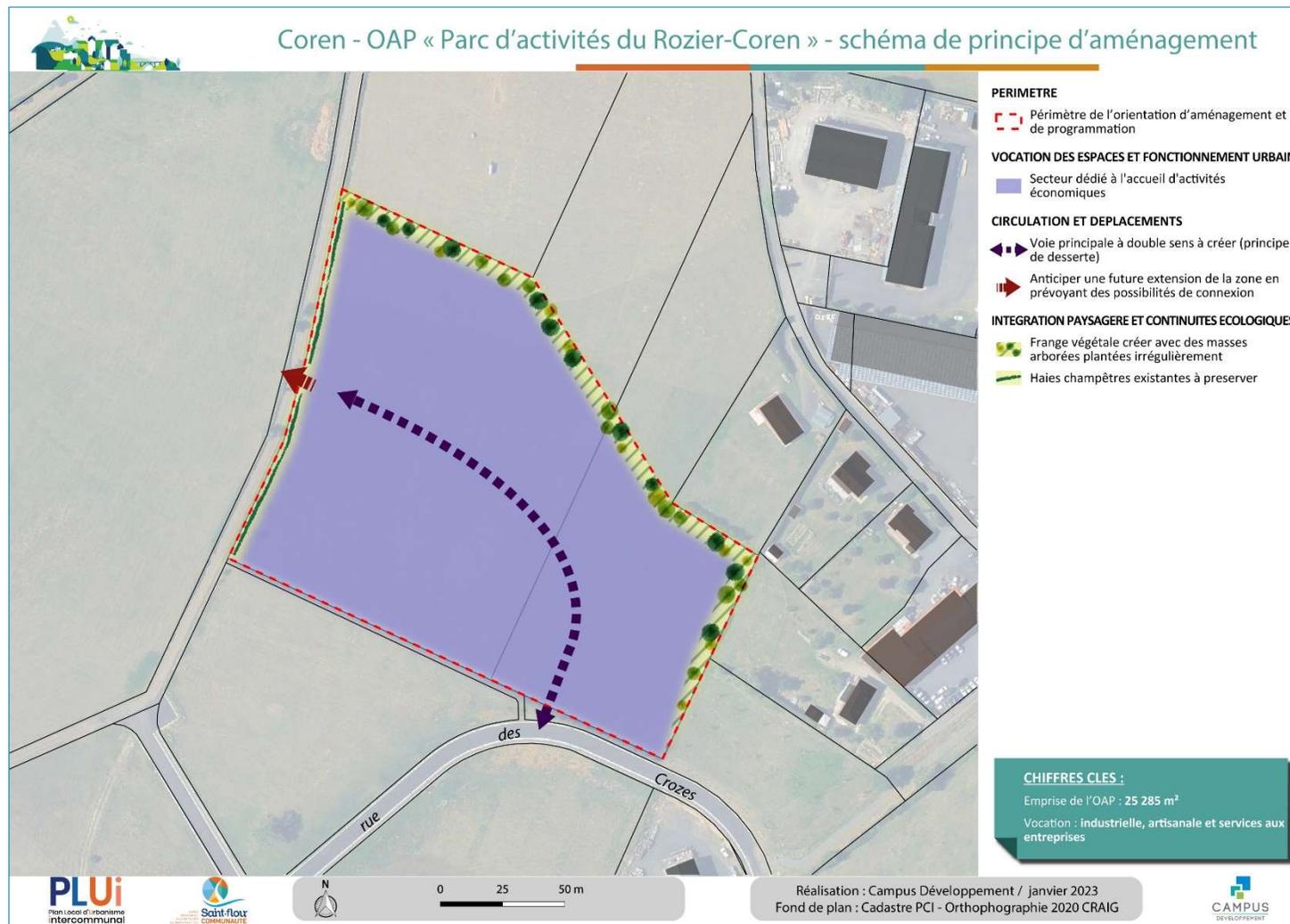
L'aménagement de ce secteur pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

### ■ Principes de déplacements

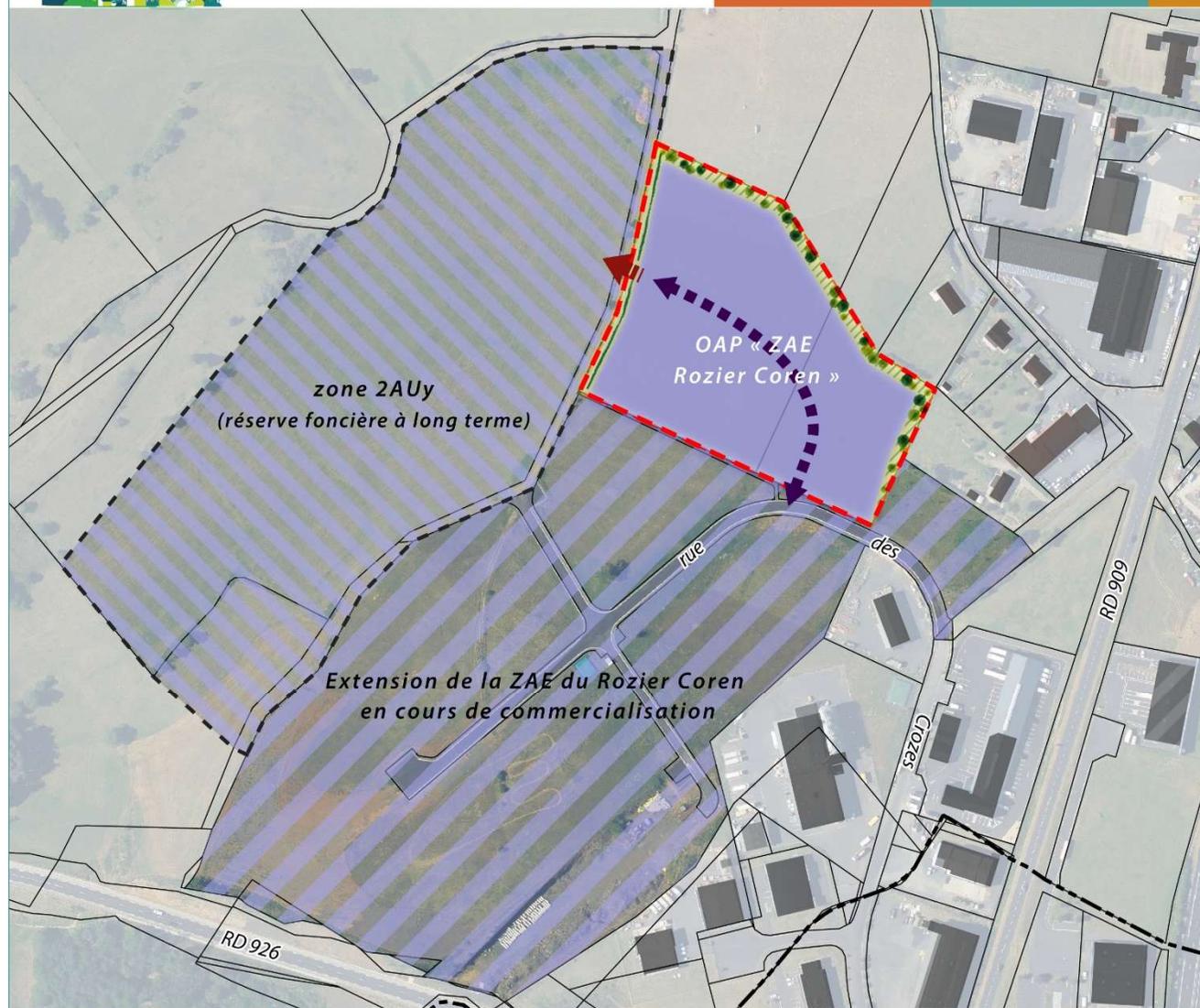
- Créer un **accès unique au site** sécurisé et fluide, **en connexion avec la rue des Crozes**.
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette calibrée pour les poids lourds et facilitant les manœuvres ;
- A partir de la voirie de desserte principale créée, **anticiper la desserte d'une éventuelle extension du secteur d'activités vers l'Ouest** 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 à l'arrière du site** (franges Nord et Est) avec des masses arborées plantées irrégulièrement, afin de créer une transition avec les habitations et les espaces agricoles environnants, et pour masquer l'impact paysager des constructions, mais aussi pour protéger les futures constructions des vents dominants ;
- **Traiter l'interface entre la zone d'activités et les espaces agricoles à l'Ouest (le long du chemin) par le maintien des haies champêtres existantes**, associant plusieurs essences locales.



## Coren - OAP « Parc d'activités du Rozier-Coren » - plan d'aménagement d'ensemble



### PERIMETRE

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

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
- Anticiper une future extension de la zone en prévoyant des possibilités de connexion

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Frange végétale créer avec des masses arborées plantées irrégulièrement
- Haies champêtres existantes à préserver

### CHIFFRES CLES :

- Emprise de l'OAP : 25 285 m<sup>2</sup>
- Vocation : industrielle, artisanale et services aux entreprises

## 3.2. Saint-Flour – OAP « ZAE de Volzac »

### ■ Contexte et enjeux

La zone d'activités intercommunale de Volzac est une zone à vocation artisanale et agroalimentaire d'une surface d'environ 13 ha qui accueille une quinzaine d'entreprises. Desservie par la RD 921, elle marque une entrée principale du pôle urbain de Saint-Flour depuis le Sud (route de Chaudes-Aigues).

L'emprise du projet soumis à OAP constitue une extension de la zone d'activités existante, dans son prolongement à l'Ouest. D'une superficie de 8,3 ha, le site est bordé au Nord et l'Ouest par des parcelles agricoles, à l'Est, par la ZAE déjà existante, et au Sud par un chemin communal agricole ainsi que par des parcelles agricoles. Les parcelles concernées sont occupées par une prairie permanente dont la topographie est marquée par une pente descendante de l'Ouest vers l'Est.

La zone est classée en **1AUy** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques ».



Vue sur la parcelle depuis le chemin communal agricole, au Sud - © Campus



Vue sur le site depuis la ZAE de Volzac, à l'Est © Campus



Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

La ZAE de Volzac est une zone d'activités à vocation artisanale et agroalimentaire qui doit faire l'objet d'une extension pour permettre d'accueillir de nouvelles activités avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements. L'aménagement de cette extension pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principes suivants :

- **Concevoir l'extension de la ZAE de Volzac comme une « greffe » de la zone existante afin de garantir la cohérence de la zone.**
- **Rationaliser et maîtriser le foncier** via un découpage et une desserte des lots fonctionnels.
- **Optimiser et mutualiser la gestion des eaux pluviales** de l'ensemble de la zone.

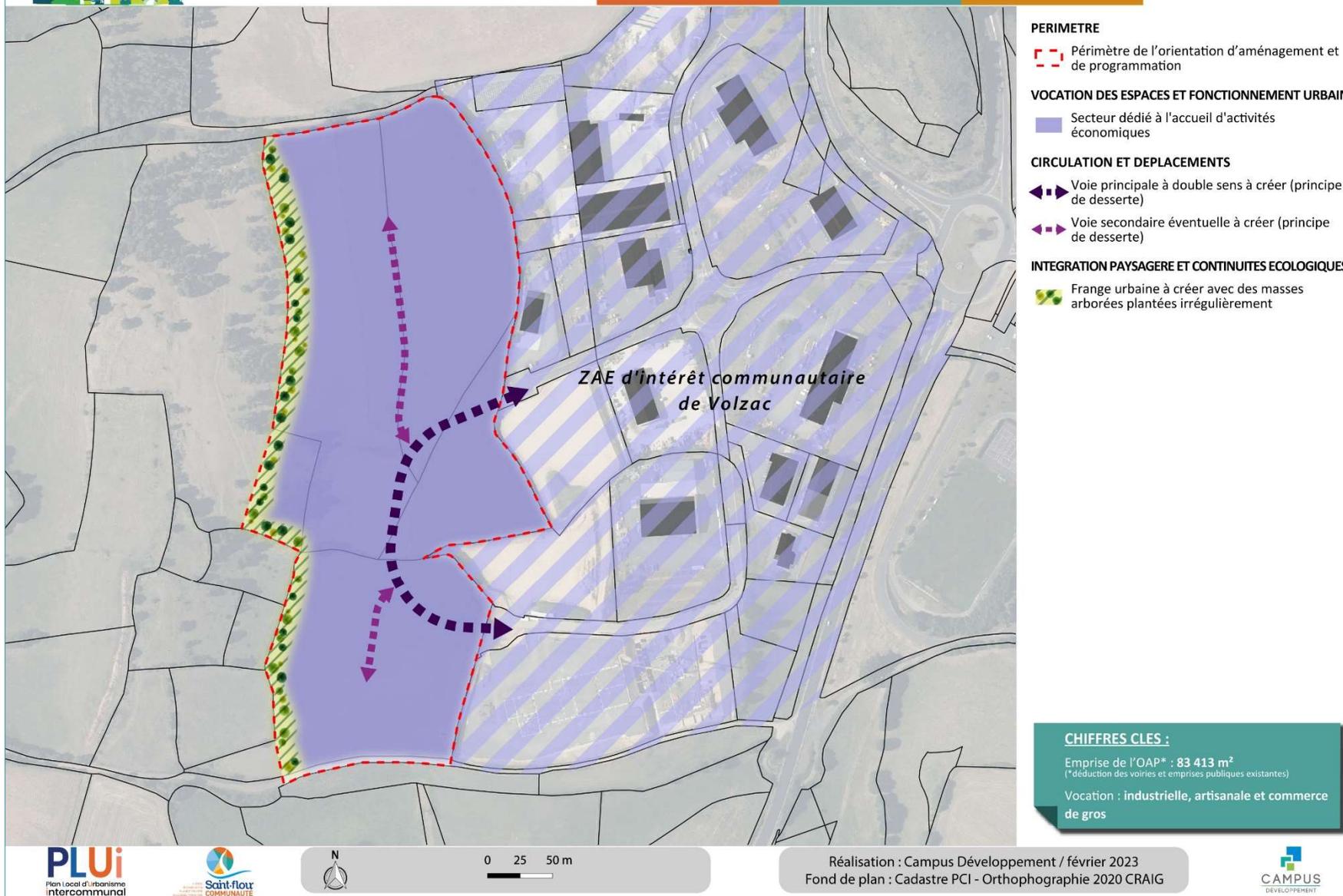
### ■ Principes de déplacements

- **Créer une desserte principale pour les véhicules**, se connectant et reliant les deux amorces de voirie existantes au sein de la ZAE de Volzac. L'accès principal de la zone se fera depuis le carrefour giratoire situé sur la RD 921 via la voirie interne de la zone existante.
- **Conserver le profil de la voie existante de la ZAE de Volzac** : chaussée de 6m de large minimum, bordée d'un massif planté et d'un cheminement piéton d'un côté et d'un accotement de l'autre.
- **Mettre en place des cheminements piétonniers en accompagnement des voiries principales** créées et assurer leur continuité entre la ZAE existante et son extension.
- A partir de la voie de desserte principale, permettre la création de **voies secondaires de desserte interne** afin de desservir les lots les plus enclavés ;
- **Définir des accès sécurisés propres à chaque lot créé**, depuis la voie principale.

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

- Traiter les interfaces entre le projet d'extension de la ZAE de Volzac et le secteur agricole qui l'entoure (frange Ouest), par le maintien et/ou la création d'un **filtre végétal** avec des masses arborées plantées irrégulièrement (haie, clôture doublée par diverses plantations...).
- S'inspirer des typologies bâties au sein de la zone existante (implantation, volumes simples, couleurs, matériaux...) afin d'assurer **une bonne intégration des constructions nouvelles** au paysage environnant.

## Saint-Flour - OAP « ZAE de Volzac » - schéma de principe d'aménagement



### 3.3. Saint-Flour – OAP « Friche du VIP »

#### ■ Contexte et enjeux

**Le site correspond à l'ancienne discothèque le « V.I.P. », situé à l'entrée Nord de la ville de Saint-Flour et au Sud du Parc d'activités du « Rozier Coren ». Il s'étend sur une superficie de 4,8 ha dont environ 4 ha<sup>2</sup> potentiellement aménageable. Directement desservi par la RD 909, le site est localisé à l'interface de 2 axes routiers majeurs : l'A75 et le contournement routier de Saint-Flour.**

Adossée aux talus du Sud de la zone d'activités du « Rozier Coren », l'emprise de la discothèque bénéficie globalement d'une topographie relativement plate, ponctuée par des micro-talus qui matérialisent les anciennes infrastructures du site.

En matière de zonage, environ 4 ha sont classés en **Uya** : « zone urbaine à vocation d'accueil d'activités commerciales et de services », et environ 8 000 m<sup>2</sup> sont classés en zone **N** : « zone naturelle » correspondant aux abords végétalisés de l'A75.

Implanté en limite du parc d'activités et en bordure des principaux axes routiers, le site présente une certaine sensibilité paysagère notamment depuis l'A75 et la RD 909. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futurs aménagements et des futures constructions depuis l'A75 et la RD 909.



Vue depuis la RD909, l'Ouest du site - © Campus



Vue depuis l'A75 - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2021

## ■ Programmation urbaine

Le site de la « friche du V.I.P. » est un secteur à vocation d'accueil d'activités commerciales, de services et de l'hébergement hôtelier.

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principes suivants :

- **L'aménagement de cette zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble** définie en une ou plusieurs tranches fonctionnelles ;
- **Rechercher une imperméabilisation minimale du site** en réponse aux enjeux d'amélioration du microclimat et d'infiltration des eaux pluviales ;
- **Mettre en œuvre des espaces paysagers de détente et de jeux** en accompagnement des futures activités. Le traitement de ces espaces doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et de régulation des îlots de chaleur.
- **Prendre en compte la bande inconstructible** (marge de recul par rapport à l'A75 – Article L.111-6 du CU) qui ne peut accueillir principalement que des constructions ou installations liées aux infrastructures routières et des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie primaire connectant la RD 909 à l'ensemble du site de la « friche du V.I.P. »**, depuis l'accès actuel à la parcelle ;
- **Aménager un carrefour sécurisé avec la RD 909**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Anticiper la demande en stationnement** induite par la reconversion de la friche du « V.I.P. », tout en garantissant l'intégration paysagère des espaces de parking. Il s'agit notamment de créer des espaces de stationnements sous forme de poches intégrées, en distinguant celles réservées aux véhicules légers et celles réservées aux poids lourds.

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

- **Créer un « écran visuel et sonore total » aux extrémités Nord, Nord-Est et Sud du site.** Ces écrans consistent en la plantation de boisements denses de baliveaux avec des arbustes en bordure pour créer un effet « lisière ». L'objectif poursuivi est de masquer l'inter-visibilité entre le site, une partie de l'A75 et les bâtiments industriels qui surplombent le site ;
  - **Préserver la zone humide localisée au Sud du site dans le cordon boisé ;**
- **Créer un « écran visuel et sonore ponctuel » sur une partie des limites Est et Ouest du site.** Il s'agit ici de créer des zones « tampons » le long des deux axes routiers, dans lesquels se succèdent plantations denses d'arbustes et arbres ponctuels ;
- **Mettre en œuvre des vues ponctuelles sur la « friche du V.I.P. » depuis la RD 909.** Ces « trouées » sont limitées à deux, elles doivent créer des effets de cadre ou « vitrine » destinés à valoriser un point de vue sur le ou les bâtiments ;
- **Assurer un traitement architectural soigné des futures constructions notamment des façades visibles depuis la RD 909.** Elles devront être conçues avec la qualité de façades principales, quel qu'en soit l'accès.

## Saint-Flour - OAP « Friche du "V.I.P." - le Rozier » - schéma de principe d'aménagement

