

**5.1.5**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### *PLAN DE SECTEUR SUD*

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 .....



## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF</b>	<b>3</b>
<b>1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES</b>	<b>5</b>
1.2.1. LES PRINCIPES GENERAUX	5
1.2.2. LE CONTENU DES OAP	6
<b>1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP SECTORIELLE</b>	<b>7</b>
<b>2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE</b>	<b>9</b>
<b>2.1. OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE DETAILLEES</b>	<b>9</b>
2.1.1. CHAUDES-AIGUES – OAP « LA JARRIGE »	9
2.1.2. SAINT-URCIZE – OAP « GOUTEILLE »	12
2.1.3. SAINT-REMY-DE-CHAUDES-AIGUES – OAP « LA ROCHE CANILHAC »	15
<b>2.2. OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE SIMPLIFIEES</b>	<b>18</b>
2.2.1. PRINCIPES GENERAUX	18
2.2.2. ANTERRIEUX – « PRAT DE LADIGNAC »	19
2.2.3. FRIDEFONT – « LE PUECH »	20
2.2.4. JABRUN – « LA BESSE »	21
2.2.5. SAINT-MARTIAL – « LA BRANCHE »	22
2.2.6. SAINT-URCIZE – « CHEMIN DES OURTALS »	23
2.2.7. SAINT-URCIZE - « ROUTE DES PISTES »	24
<b>3. OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE</b>	<b>25</b>
<b>3.1. SAINT-URCIZE - OAP « BOUTILLASSE »</b>	<b>25</b>
<b>4. OAP SECTORIELLE À VOCATION D'EQUIPEMENT PUBLIC</b>	<b>28</b>
<b>4.1. CHAUDES-AIGUES – OAP « LA ROUNIOUSE »</b>	<b>28</b>

## 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 Sud.**

## 1.1. Contexte réglementaire – rappel législatif

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

### ■ Article L.151-6 du CU

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

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

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

- « Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »
- « Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

### ■ Article L.151-7 du CU

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

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

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

#### ■ Article R.151-6 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10. »*

#### ■ Article R.151-7 du CU

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

#### ■ Article R.151-8 du CU

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

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

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

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

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

## 1.2. Le contenu et la forme des OAP sectorielles

En complémentarité du règlement, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.**

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

### 1.2.1. Les principes généraux

#### ■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

**Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU).** Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet, dans un **rapport de compatibilité**.

Conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

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

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

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

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

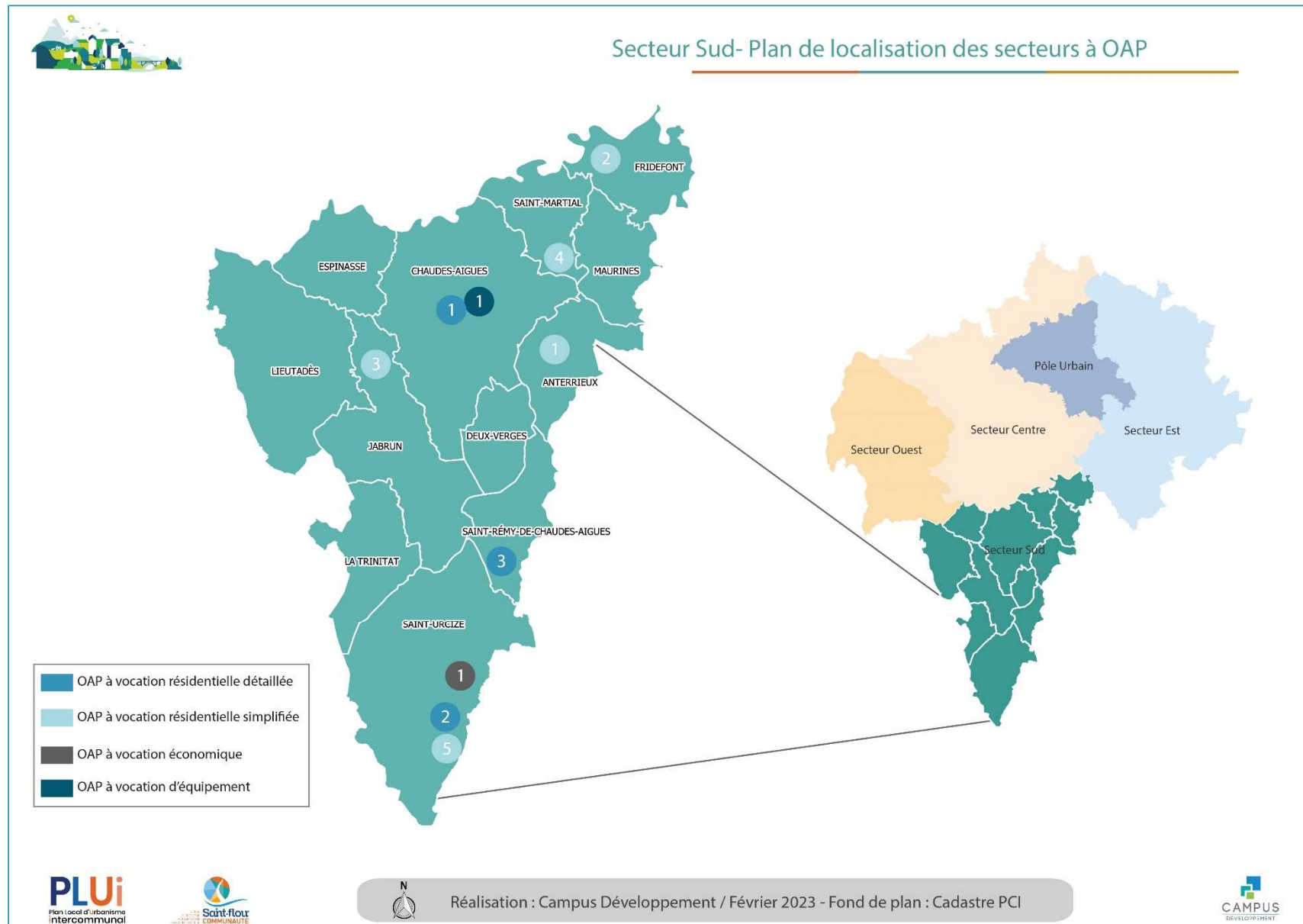
Dans le cas présent, le secteur Sud du PLUi de Saint-Flour Communauté compte **11 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Chaudes-Aigues	La Jarrige
2	Saint-Urcize	Gouteille
3	Saint-Rémy-de-Chaudes-Aigues	La Roche Canilhac

OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Anterrieux	Prat de Ladignac
2	Fridefont	Le Puech
3	Jabrun	La Besse
4	Saint-Martial	La Branche
5	Saint-Urcize	Chemin les Ourtals
6	Saint-Urcize	Route des Pistes

OAP sectorielles à vocation économique		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Saint-Urcize	Boutillasse

OAP sectorielles à vocation d'équipements publics		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Chaudes-Aigues	ZA de la Rouniouse



## 2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE

### 2.1. OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées

#### 2.1.1. Chaudes-Aigues – OAP « la Jarrige »

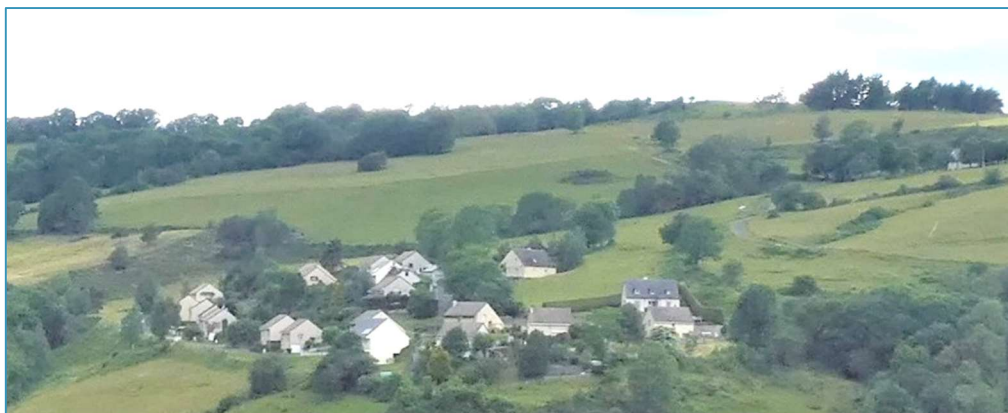
##### ■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du lotissement la Jarrige, le site s'étend sur une superficie de 1,6 ha. Ce secteur correspond à une prairie marquée par une pente importante orientée vers le Sud. Il est directement desservi au Nord par la voie communale de la Jarrige Haute et au Sud par la voirie du lotissement existant.

Localisé sur le bas des flancs de la Montagne d'Arjalet, le site est ponctuellement visible depuis les points hauts alentours, mais il est quasi imperceptible depuis la vallée du Remontalou et de ses affluents.

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

L'emprise de l'OAP « la Jarrige » constitue une extension d'un secteur pavillonnaire fortement contraint par la topographie. C'est également une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au lotissement existant et à l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue, depuis la RD 989, sur le site en contre-haut du lotissement la Jarrige, – Campus©



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 16 logements soit une densité de 10 logts/ha** ;
- **Aménager un espace public végétalisé** support d'usages mixtes (aire de jeux, espace vert...).

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 desserte

- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions de la moitié Ouest de la zone.** Cette voie se connectera au chemin du Soleil Levant et sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules ;
- **Créer une voie secondaire desservant l'ensemble des constructions de la moitié Est de la zone.**
- Permettre la création d'accès individuels directs sur le chemin du Soleil Levant permettant de desservir les lots donnant sur cette voie ;
- **Connecter la « placette » au chemin existant au Sud du site via une liaison douce ;**
- **Prévoir un espace de stationnement destiné aux habitants et aux visiteurs**, afin de limiter le stationnement le long des voies.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'architecture du lotissement existant la Jarrige et respecter l'orientation des constructions existantes (faîtage ou plus grande longueur parallèle aux courbes de niveau) ;
- **Maintenir la frange végétale arborée en bordure Ouest du secteur** afin de conserver une transition avec les espaces agricoles ;
- **Mettre en œuvre des marges de recul paysagères pour préserver l'intimité du bâti existant limitrophe de la zone** avec les futures constructions. Il s'agit de conserver une marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum ;
- **Préserver le cordon arboré existant** en accompagnement du chemin au Sud-Ouest.

## Chaudes-Aigues - OAP « La Jarrige » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

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

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- Espace public végétalisé à créer
- Emplacement réservé pour la création d'une voie d'accès à la zone à urbaniser

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
- Voie secondaire à double sens à créer (principe de desserte)
- Liaison douce à créer
- Aire de retournement à créer
- Accès individuel direct à créer
- Créer une poche de stationnement mutualisée et éviter le stationnement le long des voies

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Maintenir la frange végétale arborée existante
- Marge de recul végétalisée (3,00 m minimum)
- Cordon arboré à préserver
- Orientation préférentielle du bâti

### CHIFFRES CLES :

- Emprise de l'OAP : 16 388 m<sup>2</sup>
- Capacité indicative : environ 17 logements
- Densité : environ 10 log/ha

### 2.1.2. Saint-Urcize – OAP « Gouteille »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé au Sud du village de Gouteille, le site s'étend sur une superficie de 1,5 ha dans le prolongement d'un secteur pavillonnaire contemporain (lotissement Gouteille II).

Ce secteur correspond à une prairie ponctuée d'affleurement rocheux. Il est desservi par un chemin carrossable directement connecté au lotissement contigu. On note également la présence d'un petit sentier qui longe la limite Est du site.

La topographie de cette emprise à aménager présente une pente douce orientée vers le Sud, qui s'accroît dans la moitié Ouest avec une succession de petits talus.

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

Implanté à 200m en contrebas de la RD 13, le site est relativement masqué du principal axe de communication du secteur. **Il constitue néanmoins 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 village existant et l'inscription des futures constructions dans une certaine continuité architecturale et paysagère.



Vue sur le lotissement Gouteille II depuis le site – St-Flour Communauté©



Vue sur le site depuis son extrémité Nord-Est – St-Flour Communauté©



Source : IGN Orthophoto express 2022

## ■ 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 :

- **Respecter les 2 phases opérationnelles d'urbanisation :** *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 d'une part les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës, mais aussi **une densification du bâti dans la partie basse du site**, correspondant au quart Nord-Est, là où les contraintes topographiques sont moindres pour bâtir ;
- Atteindre la capacité indicative de **16 à 18 logements soit une densité de 12 logts/ha** ;
- **Aménager un espace public végétalisé via la mise en valeur de l'affleurement rocheux** au Sud-Est du site. L'aménagement de cet espace s'appuiera également sur la végétation existante. Il sera support d'usages mixtes (aire de jeux, espace vert...) et devra s'ouvrir sur les secteurs résidentiels alentour en se connectant aux liaisons douces existantes et à créer.

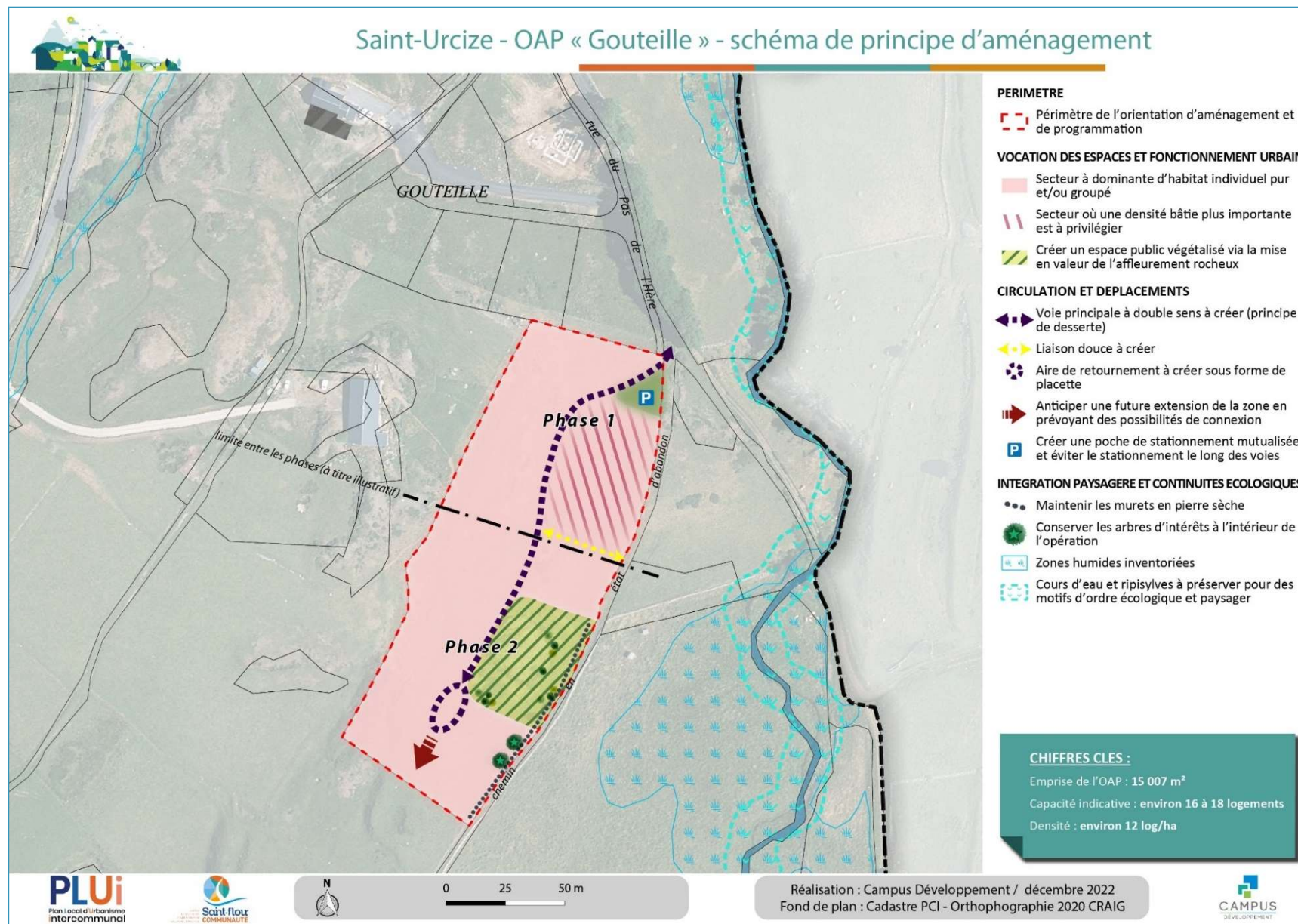
L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

## ■ Principes de desserte

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie se connectera au lotissement Gouteille II et sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules ;
- **Connecter le cheminement piéton interne au sentier existant en bordure Est du site** via une liaison douce ;
- **Prévoir un espace de stationnement destiné aux habitants et aux visiteurs**, afin de limiter le stationnement le long des voies ;
- **Anticiper une future extension de la zone vers le Sud** en prévoyant une possibilité de connexion depuis la voie principale qui sera créée ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir les murets en pierre sèche** en limite Sud-Est du secteur en les intégrant dans les aménagements ;
- **Conserver les arbres d'intérêts d'un point de vue écologique et/ou paysager** à l'intérieur de l'opération notamment au sein de la frange Sud-Est du site.



### 2.1.3. Saint-Rémy-de-Chaudes-Aigues – OAP « la Roche Canilhac »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Sud du village de la Roche Canilhac, le site s'étend sur une superficie de 0,6 ha dans le prolongement d'un secteur pavillonnaire contemporain. Ce secteur correspond à une prairie ponctuée d'affleurement rocheux. Il est directement desservi par la RD 13 à l'Ouest et par un chemin au Nord-Est. On note également un secteur de présomption de présence d'une zone humide localisée à proximité de la limite Est du site.



Vue sur le site depuis la D13 - Campus©

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

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

Implanté le long de la route de l'Aubrac (RD 13) en position d'entrée de village, le site est particulièrement visible. **Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Vue sur le site depuis la rue des Jardins au Sud-Ouest- Campus©



Source : IGN Orthophoto 2020

## ■ Programmation urbaine

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

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

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

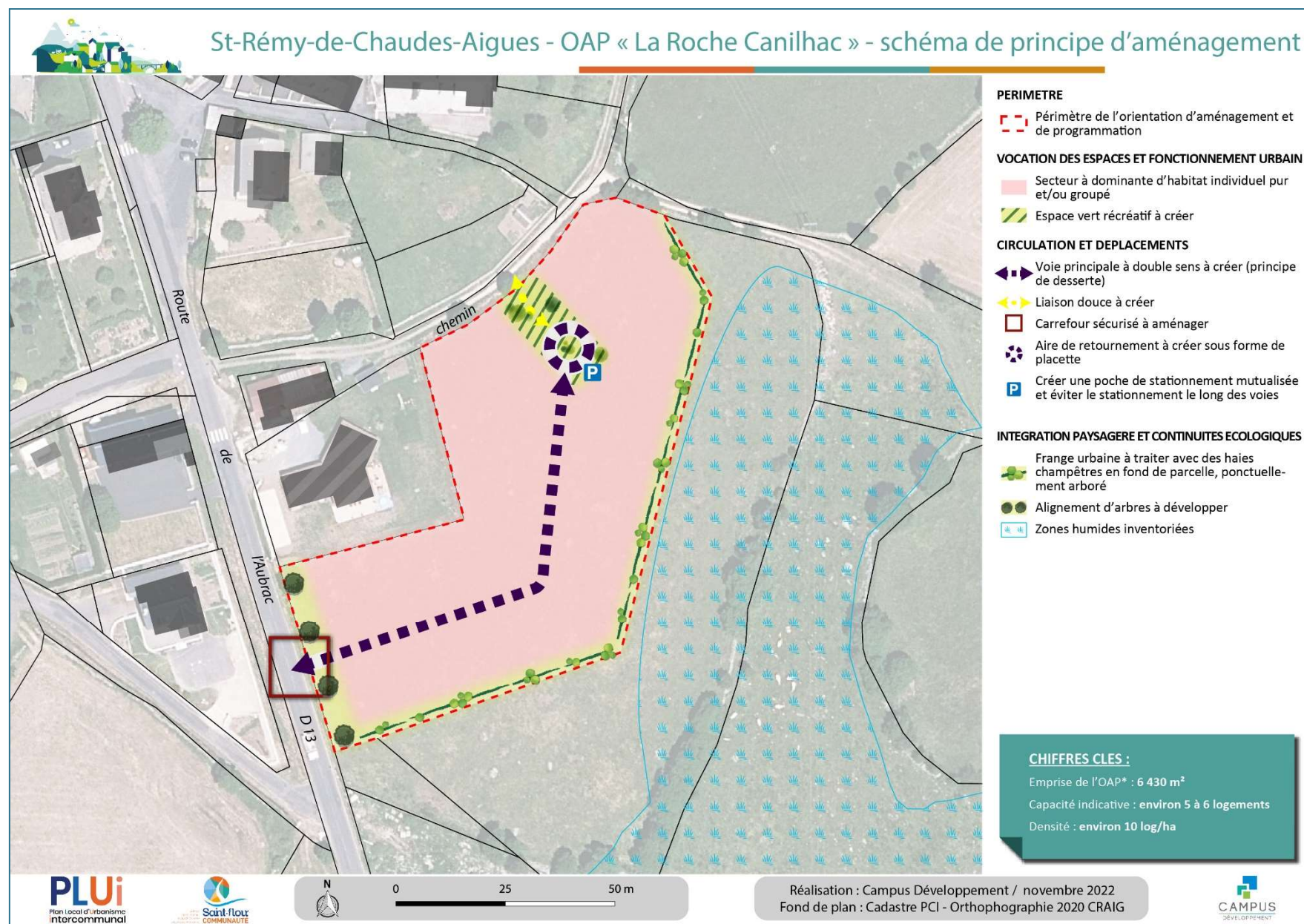
L'aménagement de ces phases pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

## ■ Principes de desserte

- **Aménager un carrefour sécurisé avec la route de l'Aubrac (D13)**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules ;
- **Connecter la « placette » au chemin existant au Nord-Ouest du site via une liaison douce ;**
- **Prévoir un espace de stationnement destiné aux habitants et aux visiteurs**, afin de limiter le stationnement le long des voies.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Développer un cordon arboré en accompagnement de la route de l'Aubrac (D13)**, avec l'intégration possible du frêne existant ;
- **Traiter l'interface entre le village et les prairies (frange urbaine au sud) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.



## 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* ».

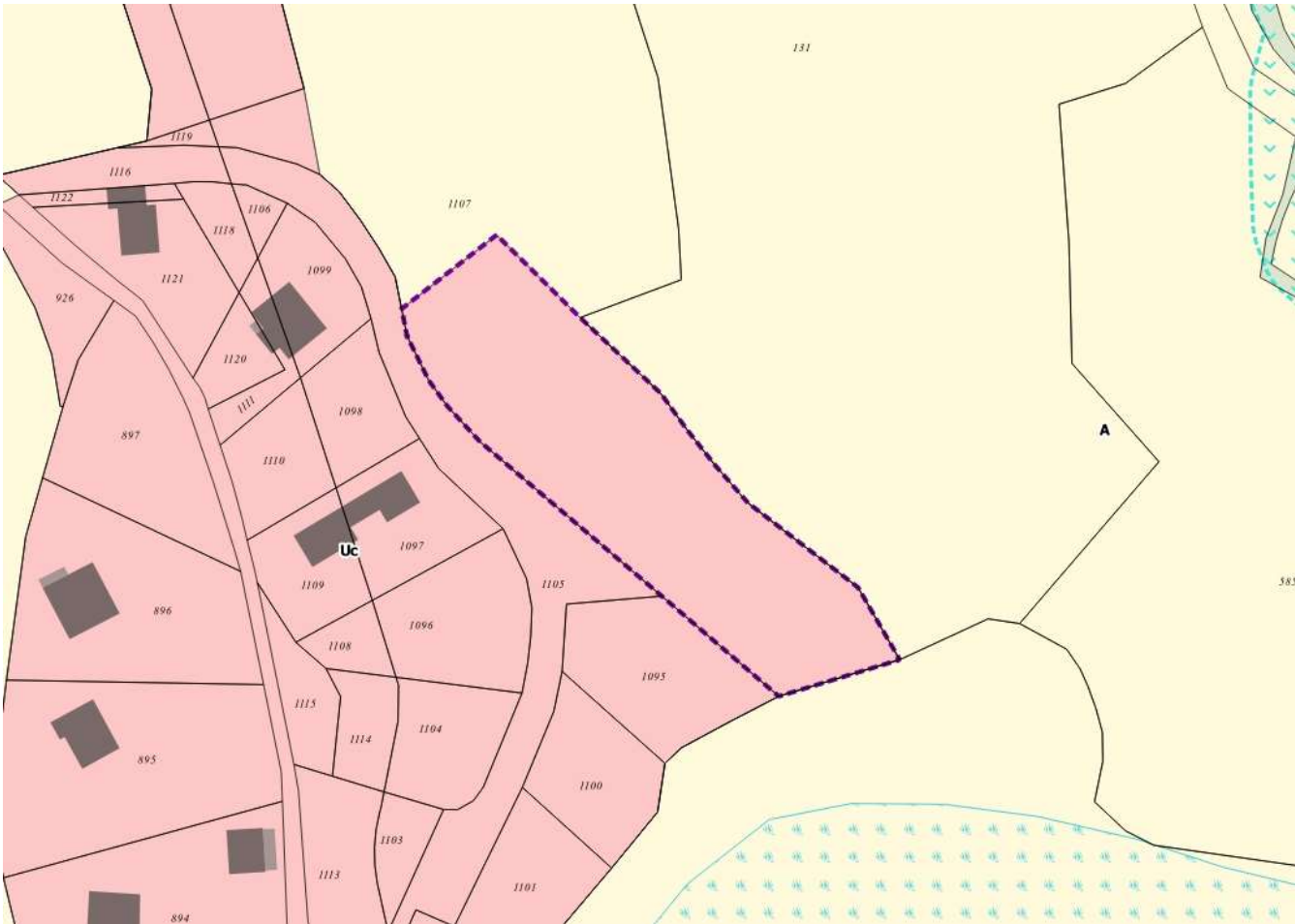

Dans ce cadre, chaque OAP veille à **tendre vers les objectifs de densité fixés par le SCoT** (entre 10 et 20 logts/ha en fonction des typologies de communes), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et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

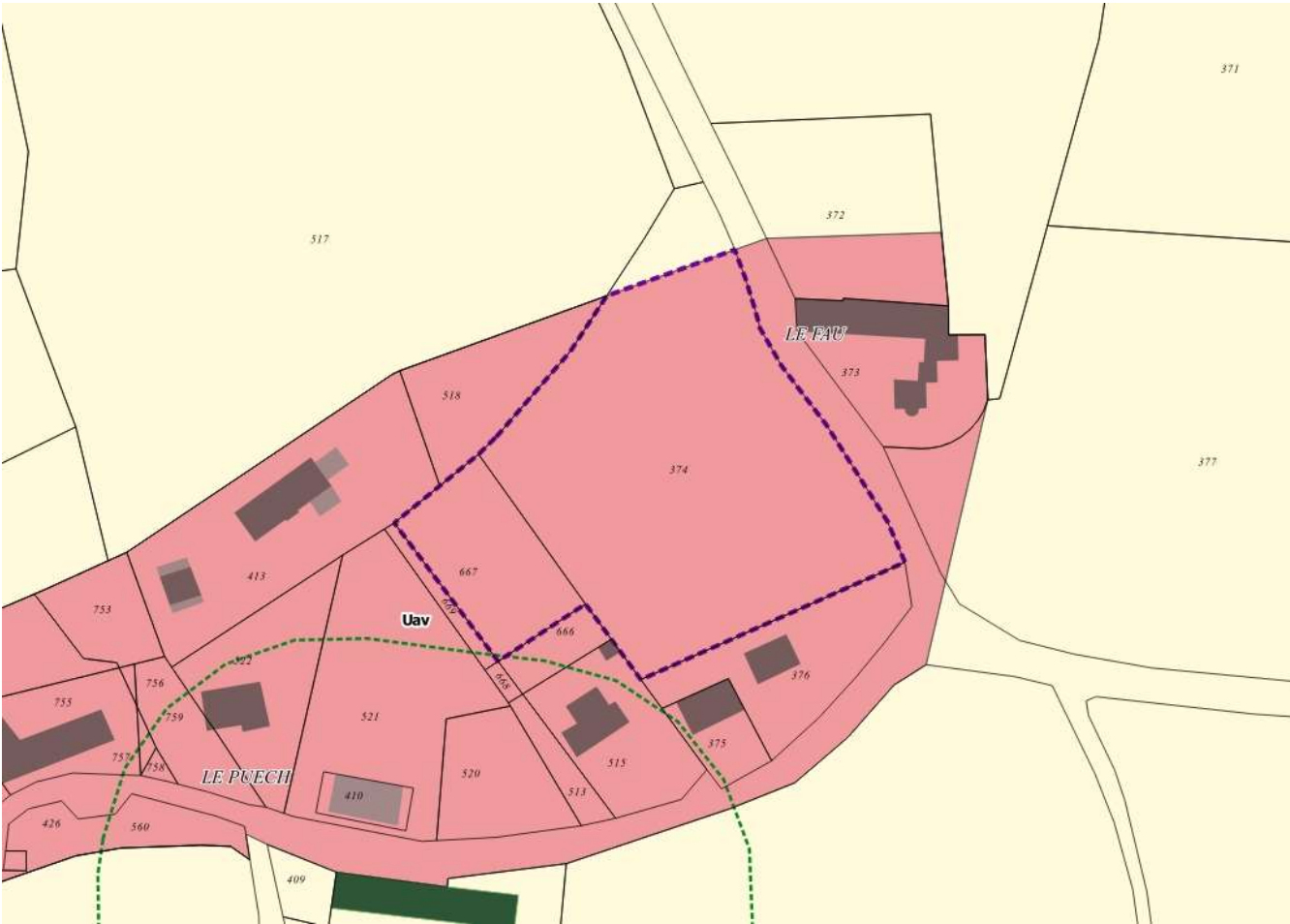

Plus concrètement sur la forme, chaque OAP simplifiée comporte :

- 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. Anterrieux – « Prat de Ladignac »

Localisation	Description
 <p>La carte montre un plan de secteur sud avec des parcelles numérotées (1119, 1116, 1122, 1118, 1121, 1099, 1120, 1111, 1098, 1110, 1097, 1109, 1105, 1108, 1096, 1115, 1114, 1104, 1103, 1101, 1113, 1100, 1095, 926, 897, 896, 895, 894). Une zone spécifique est délimitée par une ligne pointillée violette, correspondant au périmètre de l'OAP. Des zones jaunes et vertes sont également visibles, ainsi qu'une zone marquée 'A'.</p>	<p> <b>Périmètre de l'OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 3 588 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteur classé 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 : entre 3 et 5 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 10 à 12 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès individuels à créer à partir de la voie communale.</li> </ul> </li> </ul>

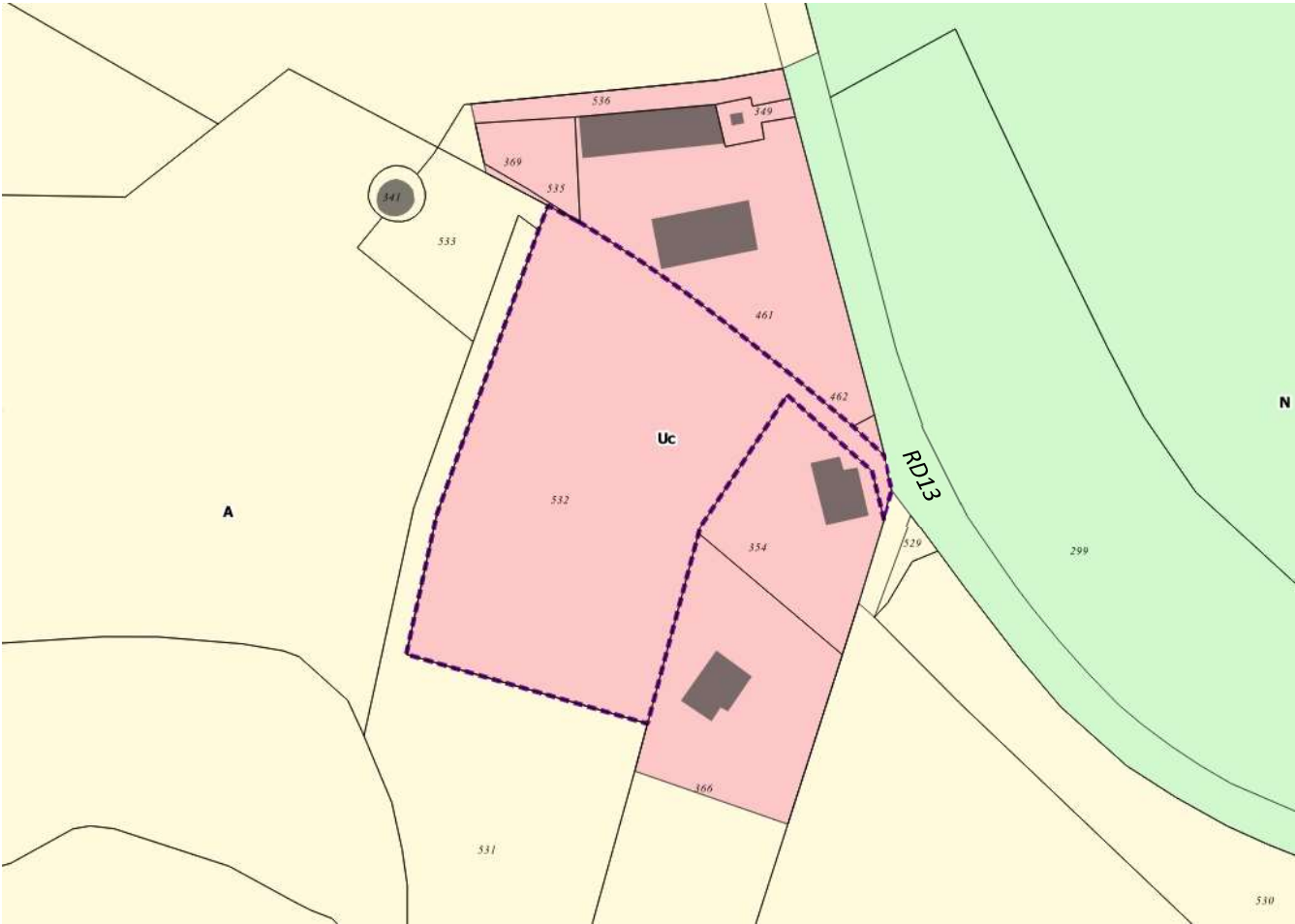

### 2.2.3. Fridefont – « le Puech »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 349 1883 400">  Périmètre de l'OAP         </p> <ul data-bbox="1525 435 1904 515" style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 5 422 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteur classé en zone Uav</li> </ul>
	Orientations
	<ul data-bbox="1525 675 2038 1185" style="list-style-type: none"> <li>- Programmation urbaine             <ul data-bbox="1599 719 2038 831" style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : entre 4 et 5 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement             <ul data-bbox="1599 938 2038 1185" style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Créer un maillage de voie interne desservant les lots à créer</b> (en fond de parcelle notamment), afin de limiter au maximum les longs chemins d'accès individuels (découpage des parcelles en « drapeau »).</li> </ul> </li> </ul>

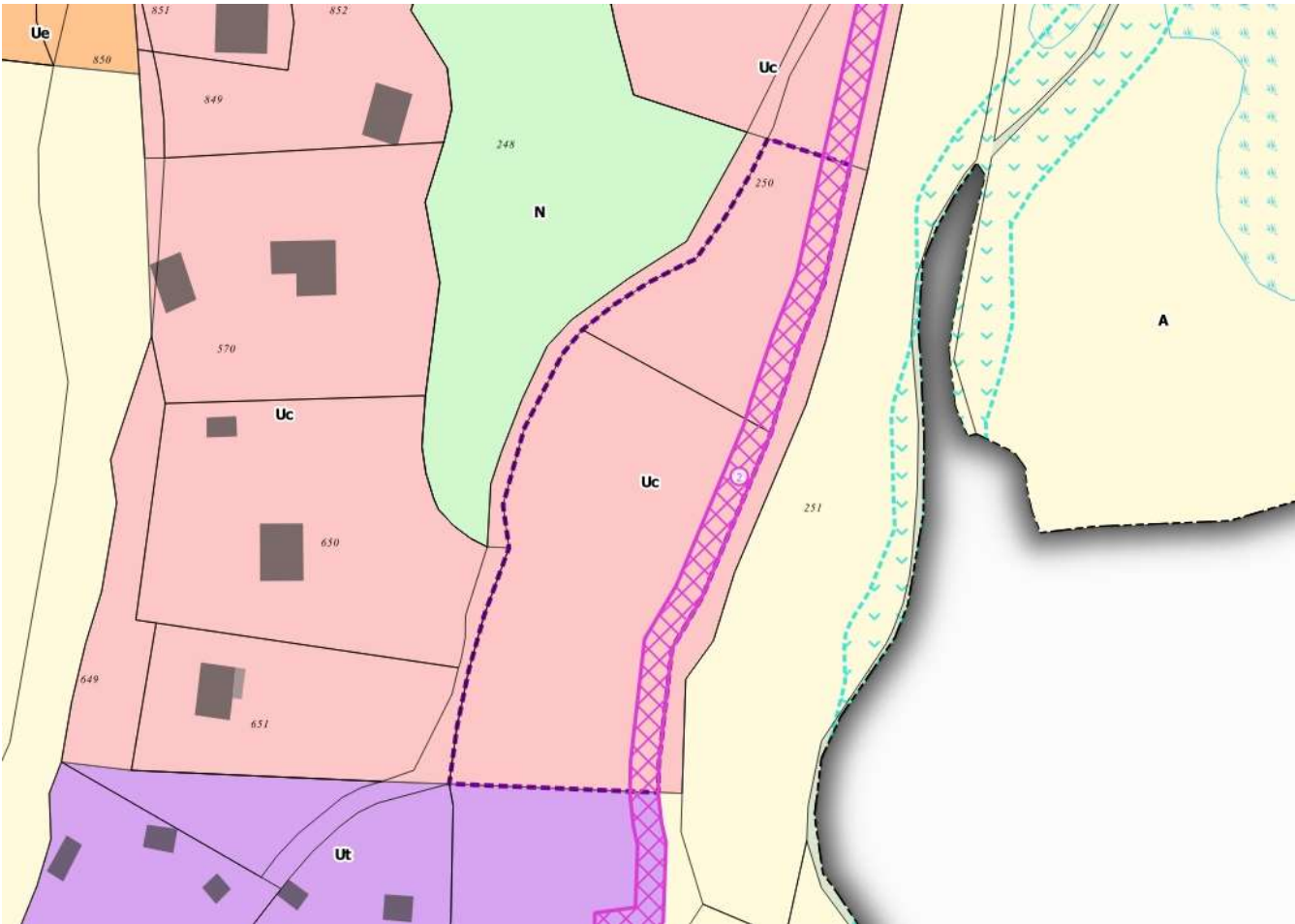

### 2.2.4. Jabrun – « la Besse »

Localisation	Description
	<p> Périmètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 5 815 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteur classé en zone Uav</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 : entre 5 et 6 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 10 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès individuels à créer à partir des voies existantes.</li> </ul> </li> </ul>

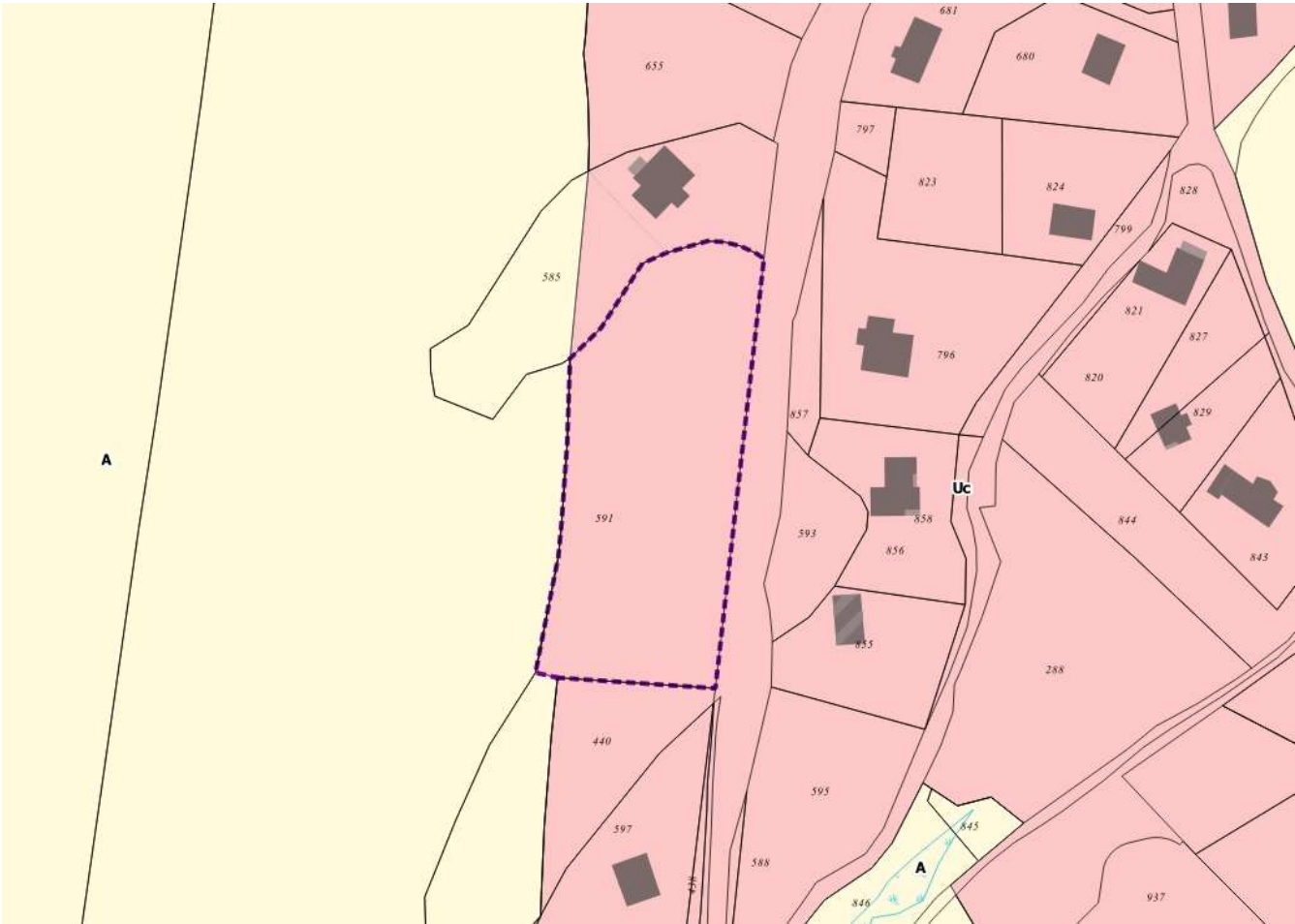

### 2.2.5. Saint-Martial – « la Branche »

Localisation	Description
 <p>La carte illustre le secteur d'aménagement, délimité par une ligne pointillée violette. Ce secteur est classé en zone d'urbanisme (Uc) et est adjacent à la route départementale RD13. Les parcelles environnantes sont numérotées : 533, 536, 549, 535, 461, 462, 532, 534, 529, 530, 531, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.</p>	<p> <b>Périmètre de l'OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 5 261 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteur classé 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 : entre 5 et 7 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 10 à 12 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Aménager une seule entrée/sortie</b> connectée à la RD13.</li> <li>▪ <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>

### 2.2.6. Saint-Urcize – « chemin des Ourtals »

Localisation	Description
	<p> Périmètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 5 678 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteur classé 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 : entre 5 et 7 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 10 à 12 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- Principes d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès individuels à créer à partir de la future voie communale.</li> </ul> </li> </ul>

### 2.2.7. Saint-Urcize - « route des pistes »

Localisation	Description
	<p> Périmètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du site : 5 124 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 : entre 5 et 6 logements.</li> <li>▪ Densité recherchée : 10 à 12 logts/ha</li> </ul> </li> </ul>

## 3. OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE

### 3.1. Saint-Urcize - OAP « Boutillasse »

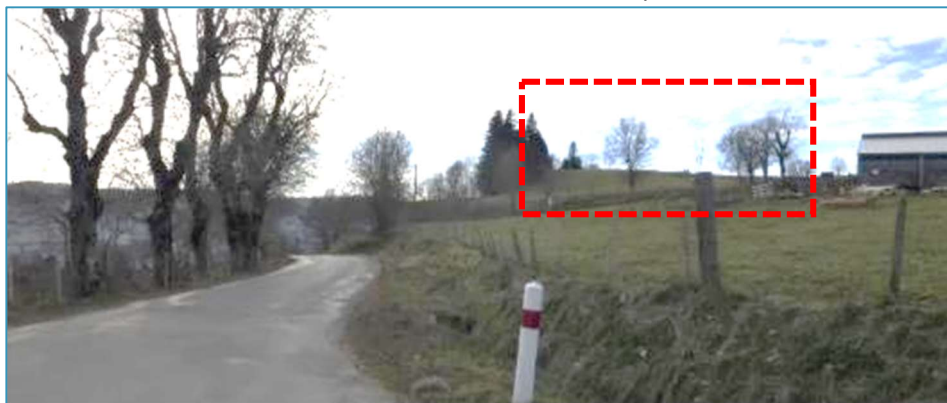
#### ■ Contexte et enjeux

Situé sur le plateau au Nord-Ouest du bourg de Saint-Urcize, **le site s'étend sur une superficie d'environ 2,2 ha**, avec une orientation Sud-Nord, sur des parcelles à vocation agricole qui appartiennent à des propriétaires privés. Le site est desservi par un chemin rural qui assure la connexion avec la route de Laguiole (RD 665), mais également par un cheminement piéton à travers le coteau boisé qui assure la liaison avec le bourg.

**Ce site constitue un nouveau secteur économique de proximité à vocation artisanale**, dans une commune éloignée des services et zones d'activités économiques du pôle urbain central et des pôles relais, afin de conforter la dynamique économique de cette partie du territoire et de répondre ainsi aux besoins de maintien des activités et services nécessaires à la population.

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

La configuration du site et la topographie du secteur permet d'assurer l'insertion paysagère du projet, sans générer de covisibilité directe avec le bourg à caractère patrimonial, situé en contre-bas. En termes de viabilité, les réseaux secs et le réseau d'adduction d'eau sont situés à proximité du site. En matière d'assainissement, il sera nécessaire de prévoir un assainissement non collectif.



Vue depuis le carrefour D665 / D65 - Saint-Flour Co©



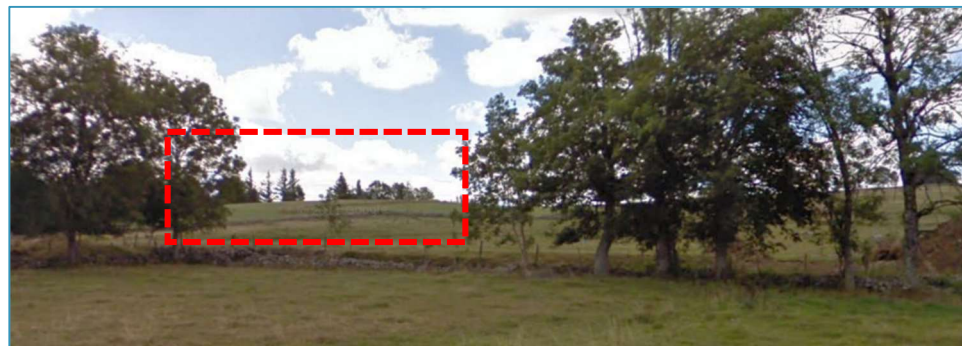
Source : IGN Orthophoto 2020

### ■ Programmation urbaine

Le site de Boutillasse est **un secteur à vocation d'activités économiques à dominante artisanale** avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements.

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

- **Aménager le site 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...);
- **Aménager et élargir le chemin rural** qui assure la connexion avec la route de Laguiole (un emplacement réservé est matérialisé pour permettre cet aménagement).



Vue depuis la D665 au Nord du site – Google Maps©

### ■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé** à l'intersection entre la route de Laguiole (RD 65) et le chemin rural qui assure l'accès au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone depuis le chemin rural** ; cette voie sera pourvue d'une aire de retournement calibrée pour les poids lourds et facilitant les manœuvres.

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

- **Assurer l'intégration architecturale et paysagère des constructions de la zone**, en privilégiant une composition simple et soignée des volumes, associée à des couleurs adaptées au paysage local. Une attention particulière devra être portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.
- **Conserver les arbres d'intérêts d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération** notamment le long du chemin rural afin de conserver un filtre végétal épars ;
- **Maintenir les murets en pierre sèche** qui contribuent à la délimitation du site sur sa frange Ouest ;
- **Créer un écran visuel aux extrémités Est et Sud du site**. Cet écran consiste en la plantation de boisements denses masquant les éventuelles inter-visibilités du site depuis le bourg patrimonial et les principaux axes de communication en contre bas (RD 13, RD 813 et RD 112 notamment) ;
- **Préserver le coteau boisé** planté de grands résineux et de feuillus, qui descend vers le bourg à l'Est du site.

## Saint-Urcize - OAP « Boutillasse » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

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

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques
- Emplacement réservé pour l'élargissement du chemin (bande de 2m de large)

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
- Carrefour sécurisé à aménager
- Aire de retournement à créer

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Créer un écran visuel masquant les intervisibilités via la plantation de boisements dense
- Conserver les arbres d'intérêts à l'intérieur de l'opération
- Maintenir les murets en pierre sèche existants

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP\* : 21 836 m<sup>2</sup>  
(\*déduction des voiries et emprises publiques existantes)

Vocation : artisanale

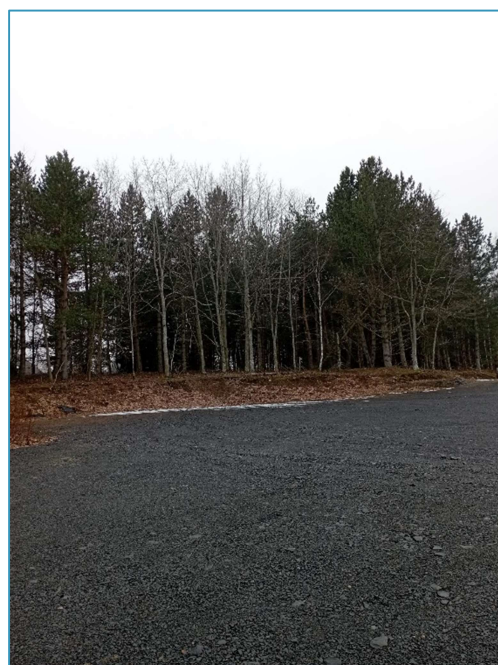
## 4. OAP SECTORIELLE À VOCATION D'EQUIPEMENT PUBLIC

### 4.1. Chaudes-Aigues – OAP « La Rouniouse »

#### ■ Contexte et enjeux

Localisé entre la zone d'activités communale de la Rouniouse et le lotissement de la Croix de Sansard, le site s'étend sur une superficie d'environ 1,5 ha et constitue le prolongement Sud de la zone d'activité. Ce secteur, qui appartient à la commune, correspond à une parcelle boisée composée de conifères majoritairement. Il est délimité au Nord par une parcelle privée qui est utilisée comme espace de stockage.

Le site est desservi par la voie interne de la zone d'activités de la Rouniouse qui se connecte directement à la RD 989. La topographie de cette emprise à aménager présente une pente modérée orientée vers le Nord.



Vue sur l'entrée du site depuis la ZA de la Rouniouse - ©Mairie Chaudes-Aigues



Source : IGN Orthophoto 2020

**Le site est classé en zone 1AUe :** « zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif ».

Le site est totalement masqué depuis la RD 989, de par les boisements qui le couvrent et sa localisation en surplomb de la route départementale. Depuis le lotissement voisin, les vues en direction du site sont filtrées par son couvert végétal dense et sa position légèrement en contre-bas.

Néanmoins, **l'aménagement de la zone nécessite une attention particulière quant au traitement de son interface avec les habitations les plus proches**, afin de préserver l'écran végétal existant et réduire les éventuelles nuisances sonores.

### ■ Programmation urbaine

**Le site est un secteur destiné à accueillir des équipements d'intérêts collectifs ou des services publics, en l'occurrence une déchetterie intercommunale**, avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements vis-à-vis du lotissement de la Croix de Sansard.

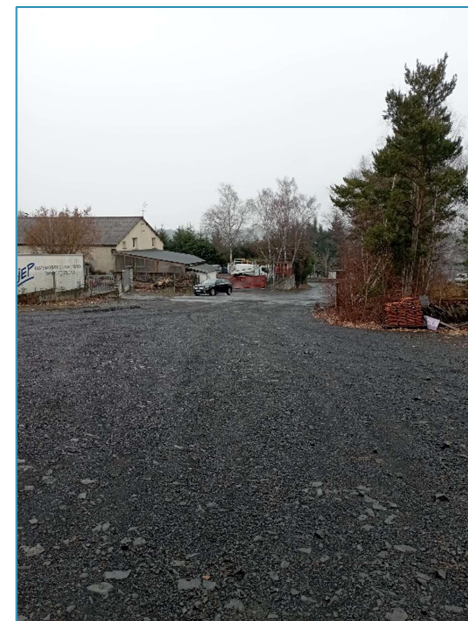
L'aménagement de ce secteur pourra se faire lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### ■ Principes de déplacements

- **Maintenir l'accès existant au site depuis la voie interne de la zone d'activités de la Rouniouse.** Cette entrée/sortie existante pourra éventuellement être élargie ou réaménagée, mais elle doit constituer l'unique accès au site.

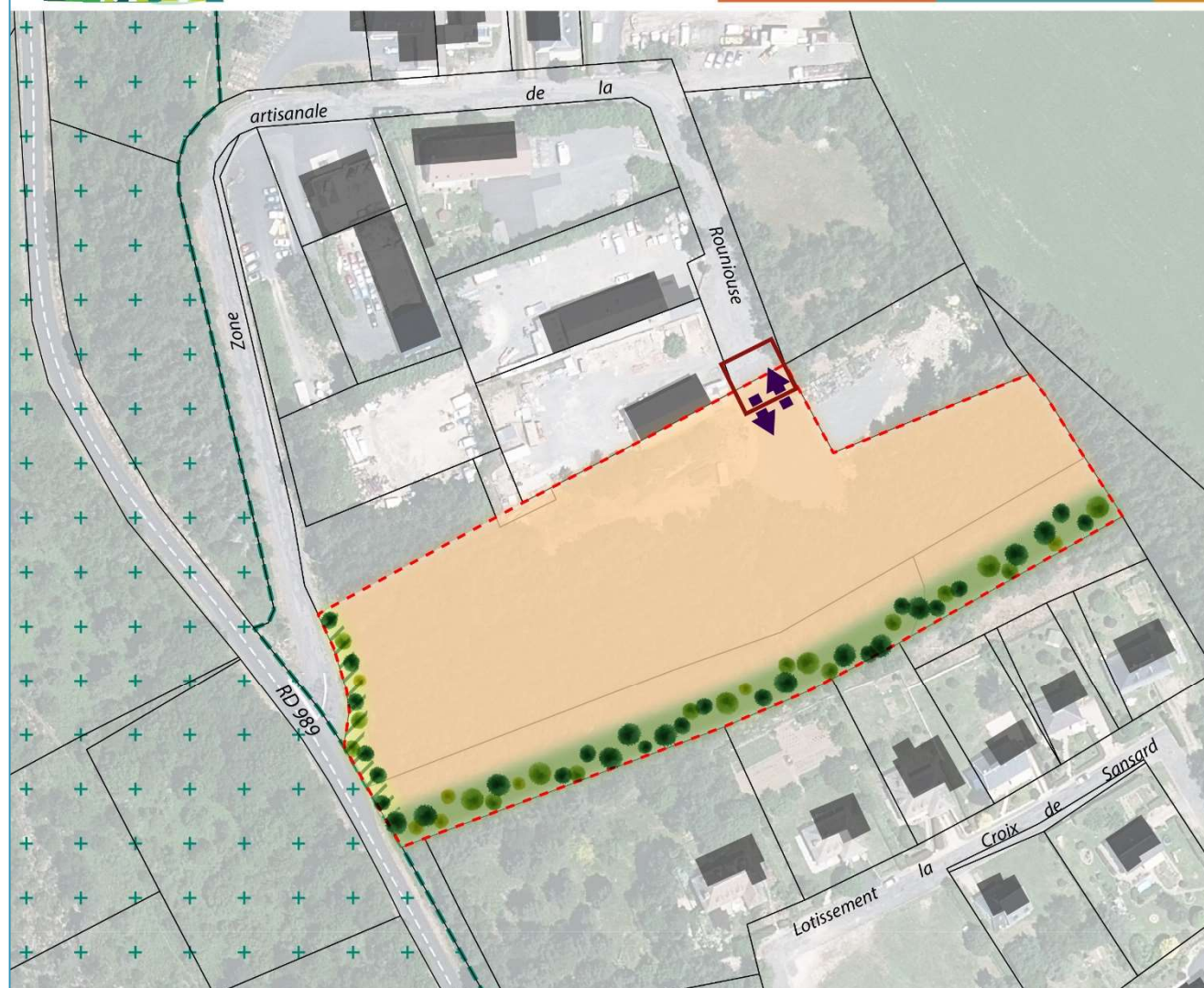
### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Créer un écran visuel « total » au Sud du secteur via la préservation des boisements denses existants sur une profondeur de 10 mètres minimum**, afin de filtrer les vues et de réduire les nuisances depuis le lotissement de la Croix de Sansard ;
- **Atténuer la visibilité du site à aménager depuis la route départementale 989** par le maintien d'une frange végétale arborée et associant plusieurs essences.



Vue sur la ZA de la Rouniouse depuis le site -  
©Mairie Chaudes-Aigues

## Chaudes-Aigues - OAP « La Rounieuse » - schéma de principe d'aménagement



### PERIMETRE

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

### VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à des équipements publics

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Aménager le point d'entrée et de sortie de la zone

### INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Créer un écran visuel « total » via la préservation des boisements denses existants sur une profondeur de 10m minimum
- Maintenir une frange végétale arborée en accompagnement de la RD 989
- Réservoir de biodiversité à protéger

### CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : 14 890 m<sup>2</sup>

Vocation : équipements d'intérêt collectif et services publics