



AUBRAC
PIERREFORTAIS
PLANÈZE TRUYÈRE
CALDAGUÈS MARGERIDE

Saint-flour
COMMUNAUTE



Plan de secteur Est

PLUi
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



5.1.2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLAN DE SECTEUR EST

JUILLET 2024

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

ARRET : Délibérations du Conseil Communautaire du 15/05/2023 et du 20/11/2023

APPROBATION : Délibération du Conseil Communautaire du 08/07/2024



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

1. PREAMBULE	3
1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF	4
1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES	6
1.2.1. LES PRINCIPES GENERAUX	6
1.2.2. LE CONTENU DES OAP	7
1.2.3. LES OBJECTIFS DE DENSITE DES OAP RESIDENTIELLES	8
1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP SECTORIELLE	11
2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE	13
2.1. OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE DETAILLEES	13
2.1.1. ANGLARDS-DE-SAINT-FLOUR – OAP « LE SECHEYROU »	13
2.1.2. CHALIERS – OAP « LA BESSE »	16
2.1.3. CHALIERS – OAP « PIARRATTE »	19
2.1.4. CLAVIERES – OAP « LE BOURG »	22
2.1.5. LORCIERES – OAP « LE BOURG »	25
2.1.6. MENTIERES – OAP « LACHANAU »	28
2.1.7. RUYNES-EN-MARGERIDE – OAP « RUE DE SAGNE COURGE »	31
2.1.8. RUYNES-EN-MARGERIDE – OAP « RUE DU FOIRAIL »	34
2.1.9. VAL D'ARCOMIE – OAP « PETIT BOIS – CLAVIERES D'OUTRE »	37
2.1.10. VAL D'ARCOMIE – OAP « ESTREMIAC »	40
2.1.11. VAL D'ARCOMIE – OAP « FAVEROLLES »	43
2.1.12. VAL D'ARCOMIE – OAP « LOUBARESSE CENTRE »	46
2.1.13. VAL D'ARCOMIE – OAP « LOUBARESSE NORD »	49
2.1.14. VAL D'ARCOMIE – OAP « POUZOLS »	52
2.2. OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE SIMPLIFIEES	55
2.2.1. PRINCIPES GENERAUX	55
2.2.2. ANGLARDS-DE-SAINT-FLOUR – « LE PIC »	56
2.2.3. MONTCHAMP – « LE BOURG »	57

2.2.4. TIVIERS – « LE BOURG »	58
2.2.5. VABRES – « LE VIALARD »	59
2.2.6. VABRES – « LES MAISONS DE VABRES »	60
2.2.7. VABRES – « LE BOURG »	61
2.2.8. VAL D'ARCOMIE – « LOUBARESSÉ – RUE DE LA MARGERIDE »	62
2.2.9. VIEILLESPESSÉ – « LOUBINET »	63
3. OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE	64
3.1. RUYNES-EN-MARGERIDE – OAP « ZAE DE BELVEZET »	64
3.2. VABRES – OAP « ZA DE LA VOREILLE »	67
3.3. VAL D'ARCOMIE – OAP « LE DROP – LOUBARESSÉ »	70

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) sectorielles du Plan de Secteur Est. Il est complété par une OAP thématique relative aux trames verte et bleue du territoire (pièce 5.2.2), à laquelle il convient de se reporter, notamment le chapitre 2.2 traitant des projets d'extension urbaine dans les espaces agricoles et naturels.

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.

■ La prise en compte de la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement

L'urbanisation des secteurs soumis à OAP pourra être subordonnée à des mesures permettant d'assurer les bonnes conditions de desserte et de fonctionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

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.

1.2.3. Les objectifs de densité des OAP résidentielles

L'Objectif 1.2 du PADD, prévoit de programmer une offre de logements durable pour tous, répondant aux besoins du territoire, dans une logique de renforcement des polarités et de respect des objectifs de **modération de la consommation foncière**, en maîtrisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Afin de traduire ces dispositions, les OAP sectorielles à vocation résidentielle du PLUi définissent **des objectifs de production de logement pour chaque secteur d'OAP**, qui sont déterminés par :

- **L'application des règles de densité minimale définies par la Prescription n°5** « Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en matière d'habitat », du DOO du SCOT Est Cantal, selon le niveau de polarité.

Ces objectifs sont des densités minimales moyennes brutes, intégrant les voiries et les espaces publics, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général liés aux opérations résidentielles (tels que bassins de rétention d'eau, services de proximité, etc...).

- **La pondération en fonction des caractéristiques et contraintes locales propres à chaque site**, en termes de relief, d'accès, de réseaux, de risque, d'enjeux naturels et paysagers...

Niveau de polarité	Densité minimale en logement par hectare
Pôle urbain central	20 lgt/ha
Pôle relais	12 lgt/ha
Communes rurales	10 lgt/ha

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

Les exemples suivants montent des quartiers résidentiels qui, tout en intégrant des objectifs de sobriété foncière et de densité urbaine, offrent des espaces urbains de qualité.

■ Exemple de maisons en bandes et mitoyennes (Quartier Champ du Barral à Saint-Flour 15)

Surface 13 000 m² | Nombre de logements : 27 | Densité moyenne : 480 m²/logement, soit 20 logements /hectare – Taille des parcelles : 200 à 600 m²



■ Exemple de lotissement de maisons individuelles (Valuéjols 15)

Surface 17 000 m² | Capacité totale de logements : 15 | Densité moyenne : 1100m²/logement, soit 9 logements /hectare - Taille des parcelles : 700 à 1200 m²



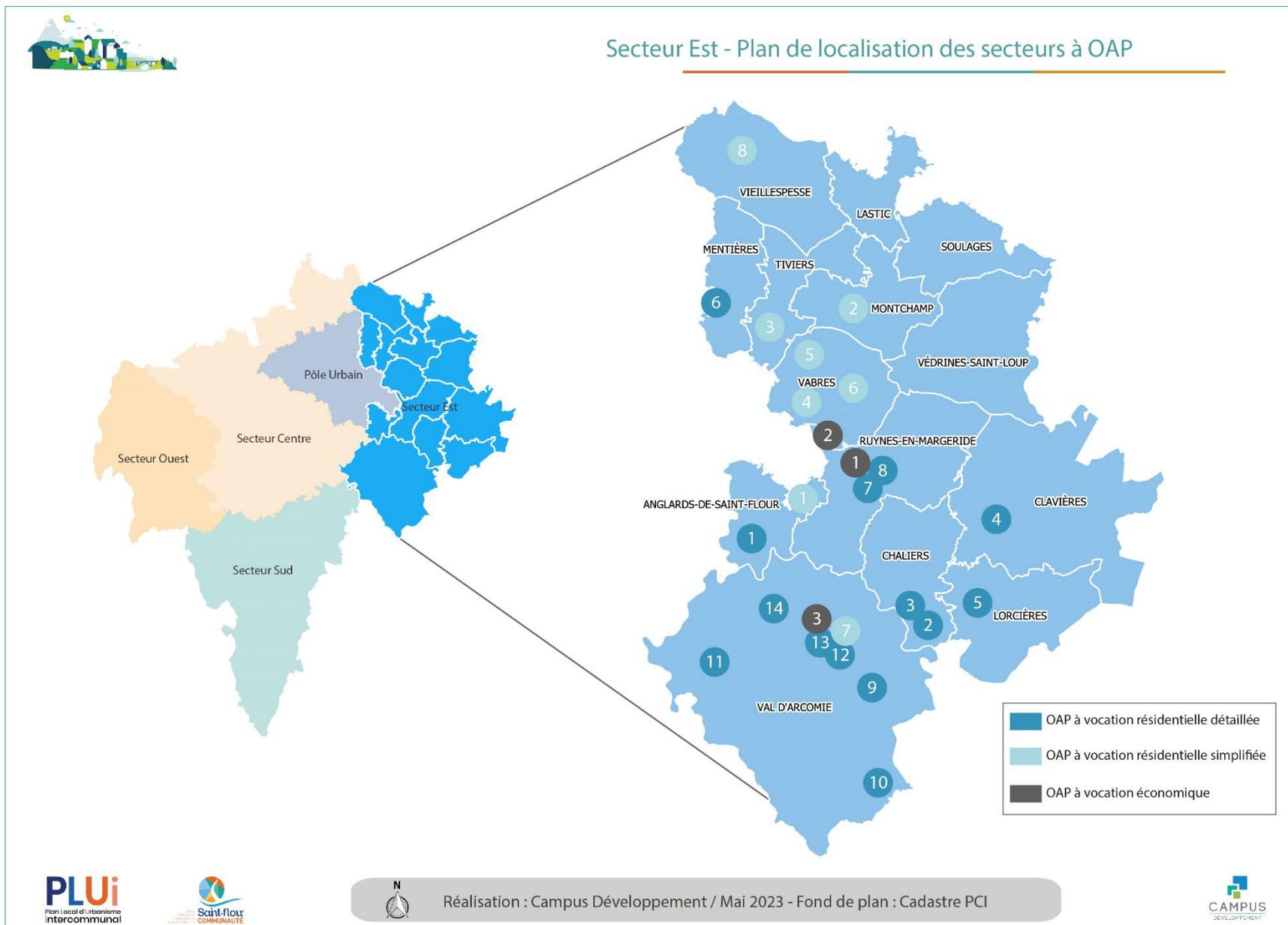
1.3. Les secteurs comportant une OAP sectorielle

Dans le cas présent, le secteur Est du PLUi de Saint-Flour Communauté compte **25 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Anglards-de-Saint-Flour	Le Secheyrou
2	Chaliers	La Besse
3	Chaliers	Piarratte
4	Clavières	Le Bourg
5	Lorcières	Le Bourg
6	Mentières	Lachanau
7	Ruynes-en-Margeride	Rue de Sagne Courgé
8	Ruynes-en-Margeride	Rue du Foirail
9	Val d'Arcomie	Petit Bois – Clavières d'Outre
10	Val d'Arcomie	Estrémiac
11	Val d'Arcomie	Faverolles
12	Val d'Arcomie	Loubaresse Centre
13	Val d'Arcomie	Loubaresse Nord
14	Val d'Arcomie	Pouzols

OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Anglards-de-Saint-Flour	Le Pic
2	Montchamp	Le Bourg
3	Tiviers	Le Bourg
4	Vabres	Le Vialard
5	Vabres	Les Maisons de Vabres
6	Vabres	Le Bourg
7	Val d'Arcomie	Loubaresse – rue de la Margeride
8	Vieillespesse	Loubinet

OAP sectorielles à vocation économique		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Ruynes-en-Margeride	ZAE de Belvezet
2	Vabres	ZA de la Voreille
3	Val d'Arcomie	Le Drop - Loubaresse



2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE

2.1. OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées

2.1.1. Anglards-de-Saint-Flour – OAP « le Secheyrou »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du bourg d'Anglards-de-Saint-Flour, le site s'étend sur une superficie de 1,91 ha environ. Il est desservi par la rue de Secheyrou à l'Est et par la rue de Montillit à l'Ouest, et est délimité sur la limite Nord par un chemin rural.



Vue sur le site depuis son accès Sud-Est - © Campus Développement

Ce secteur, correspondant à une prairie agricole plane, s'inscrit dans la continuité de quelques constructions pavillonnaires établies le long de la rue de Secheyrou.

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



Vue sur le site depuis la rue de Montillit au Sud-Ouest du secteur - © Campus Développement

Situé dans un paysage globalement ouvert, les perspectives sur le site sont néanmoins filtrées par des haies, notamment le long de sa limite Nord-Est et de la limite Sud, le long de laquelle est présent un fossé de récupération des eaux pluviales. Le site constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des espaces agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



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 **18 à 20 logements environ soit une densité de 10 logts/ha.**
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espace vert, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace vert de détente est représentée à titre indicatif*

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

■ Principes de déplacements

- Valoriser l'aménagement du secteur en **créant le long de la limite Sud, une voie de délestage pour accéder au centre ancien d'Anglards par les poids lourds.** Un resserrement de la rue du moulin plus au Sud, complique en effet actuellement la desserte du centre-bourg.
- **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 la rue du Secheyrou à l'Est et la rue de Montillit à l'Ouest.
- Permettre la création d'une **voie secondaire de desserte interne** reliant la voie de délestage à la voie de desserte principale « traversante » ;
- **Créer un cheminement piéton** favorisant les liaisons douces traversant le secteur et **reliant l'espace public végétalisé à la rue du Sécheyrou en empruntant le chemin rural existant** au Nord de la zone ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place d'une ou plusieurs poche(s) de stationnement** destinée(s) aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte « traversante »**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation de la poche de stationnement est représentée à titre indicatif*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles des tissus urbains environnants ;
- **Traiter l'interface entre le futur tissu urbain et les prairies (frange urbaine au Nord et à l'Est) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. 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 ;
- **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 ;
- **Conforter le fossé d'écoulement des eaux pluviales** existant le long de la limite Sud du secteur.

Anglards-de-Saint-Flour - OAP « le Secheyrou » - schéma de principe d'aménagement



2.1.2. Chaliers – OAP « la Besse »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du village de la Besse qui se positionne sur un plateau non loin des gorges de la Truyère, **le site s'étend sur une superficie de 5 100 m² environ.**

Ce secteur correspond à une parcelle utilisée comme prairie agricole, encadrée par un réseau de voies communales.



Vue sur le site depuis son angle Nord-Ouest - © google maps

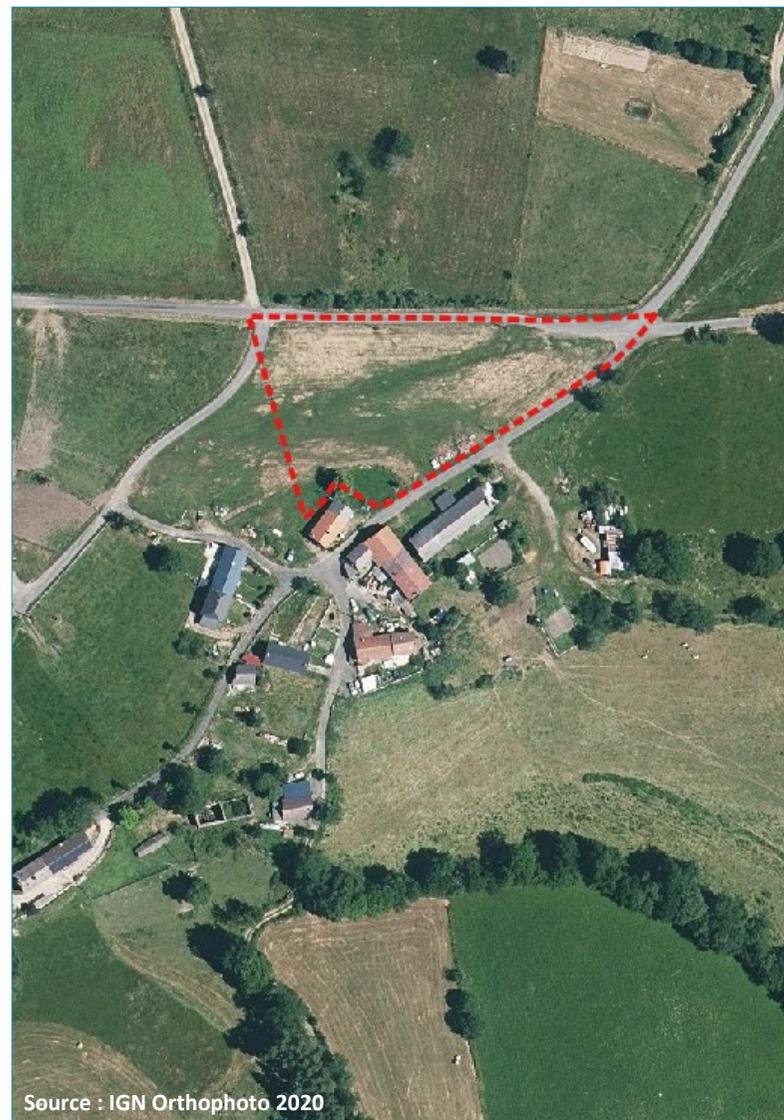
Le site est classé **en zone 1AUc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Situé dans un paysage ouvert, le site présente une topographie plane. Il peut être desservi sur la quasi-totalité de son périmètre par les voies communales.



Vue sur le site depuis son angle Nord-Est - © google maps

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



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **5 logements environ soit une densité de 10 logts/ha**.
- Conserver **une bande tampon non bâtie au sud du secteur**, au contact de l'habitation existante en vue de permettre le bon **écoulement des eaux pluviales**.

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

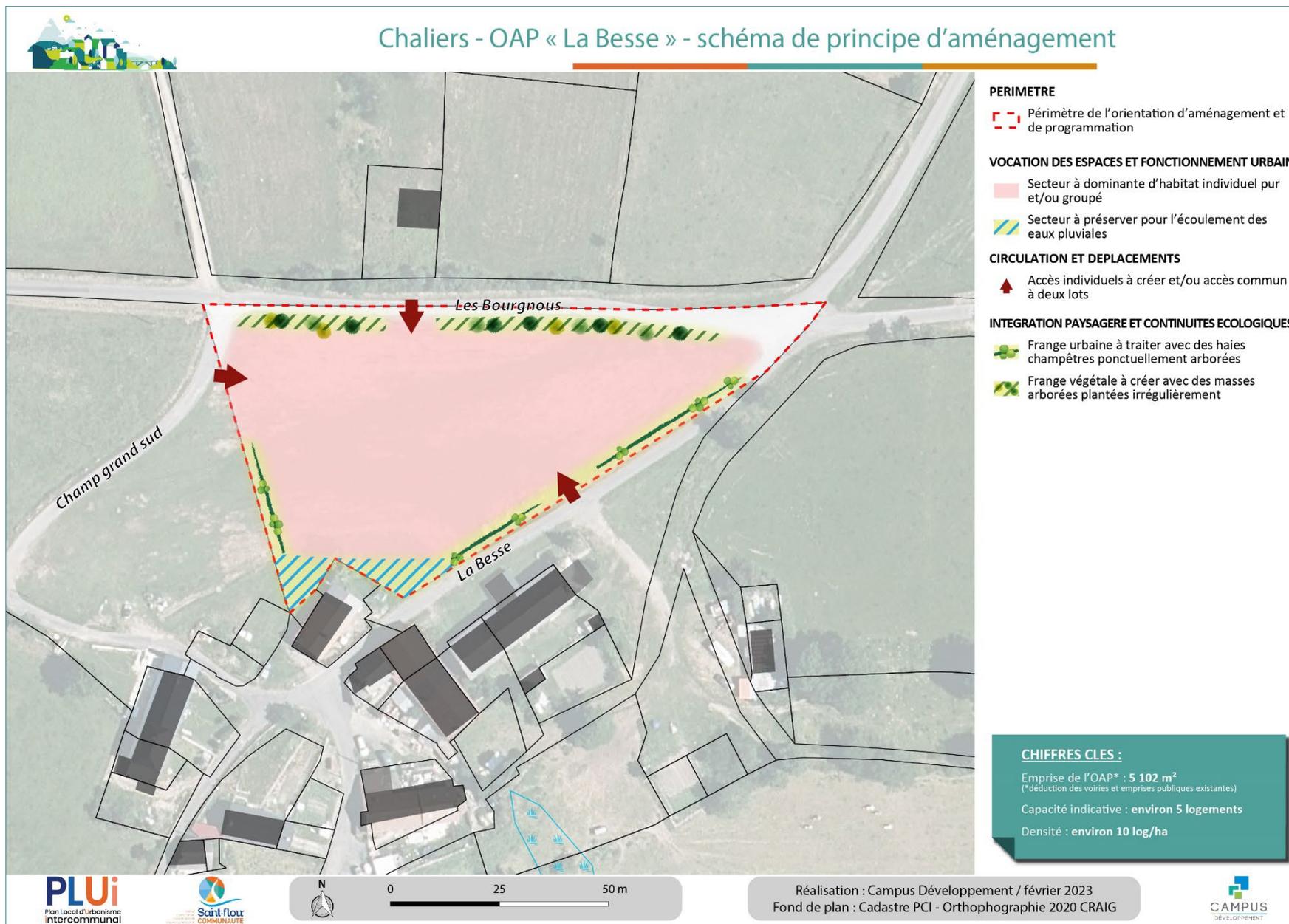
■ Principes de déplacements

- **Aménager des accès individuels et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis les voies communales (voies de la Besse, des Bourgnous ou de Champ grand sud)**, permettant ainsi de desservir l'ensemble des lots ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.
- **Développer un filtre végétal long de la limite Nord 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 vents dominants ;
- **Traiter l'interface entre les futures constructions et le bâti ancien existant ainsi que les prairies environnantes (limites Sud-Ouest et Sud-Est du site OAP) 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.

Chaliers - OAP « La Besse » - schéma de principe d'aménagement



2.1.3. Chaliers – OAP « Piarratte »

■ Contexte et enjeux

Situé au sein du village de Piarratte qui se localise à environ 850 mètres à l'Est du bourg de Chaliers et en bordure de plateau à proximité des gorges de la Truyère, **le site s'étend sur une superficie de 8 733 m².**

Ce secteur correspond à une prairie agricole insérée au sein d'un tissu urbain lâche à dominante pavillonnaire. Il est desservi par une voirie communale qui délimite le site au Nord et à l'Ouest. Une voie privée est également présente en limite Est du secteur.



Vue sur le site depuis son angle Nord-Ouest - © google maps

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



Vue sur l'angle Est du site (à l'intersection de la voie communale et de la voie privée) - © google maps

Encadré par des haies bocagères éparses, l'aménagement du secteur aura un impact paysager modéré. **Son insertion au sein de l'enveloppe urbaine de Piarratte implique néanmoins un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de 8 à 9 logements soit une densité de 10 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...).

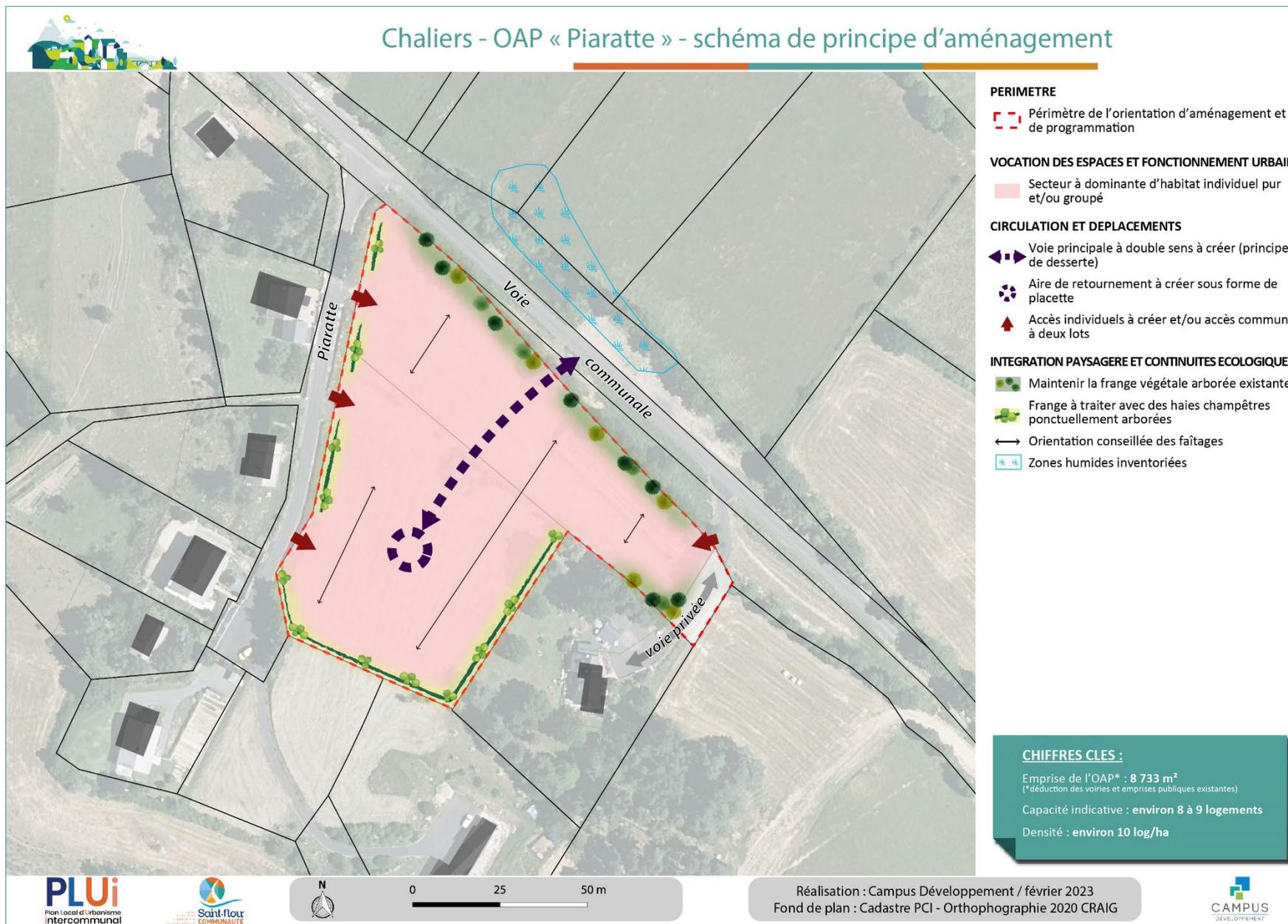
■ Principes de desserte

- Prévoir un accès sécurisé et fluide au site via la voie communale existante au Nord ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- **Aménager des accès individuels et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis les voies communales** (voie communale, voie de Piarratte), permettant ainsi de desservir l'ensemble des lots ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité du village en recherchant une orientation similaire aux habitations existantes (façade principale exposée Est-Sud-Est) ;
- **Conserver les franges végétales arborées en bordure du secteur** (frange au Nord-Est), afin de maintenir une transition avec les espaces agricoles et naturels ;
- **Traiter l'interface entre les futures constructions et le bâti existant** (limites Ouest, Sud et 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.

Chaliers - OAP « Piaratte » - schéma de principe d'aménagement



2.1.4. Clavières – OAP « Le Bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du village de Clavières, le site qui appartient à la commune s'étend sur une superficie de 7725 m². Ce secteur correspond à une parcelle agricole utilisée comme pâture. Il s'inscrit dans la continuité du bâti ancien de Clavières comprenant également quelques anciens bâtiments à vocation agricole.

Le site est desservi au Sud par une **voie de desserte** connectée à la RD4, déjà aménagée jusqu'à l'intérieur du site de l'OAP, et en attente. L'espace de stationnement également aménagé au sud doit être prolongé par une aire de camping-cars qui viendra s'implanter en limite Sud du secteur. Le site est également desservi tout le long de sa limite Nord par une voie communale.



Vue sur le site depuis la RD4 au Sud - © google maps

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

La topographie du site se caractérise par une pente orientée vers le Sud. Il est également encadré par des haies d'arbres éparées sur ses limites Nord et Ouest.



Vue sur le site depuis la RD4 à l'Est- © google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de 5 à 7 logements soit une densité de 10 logts/ha.

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

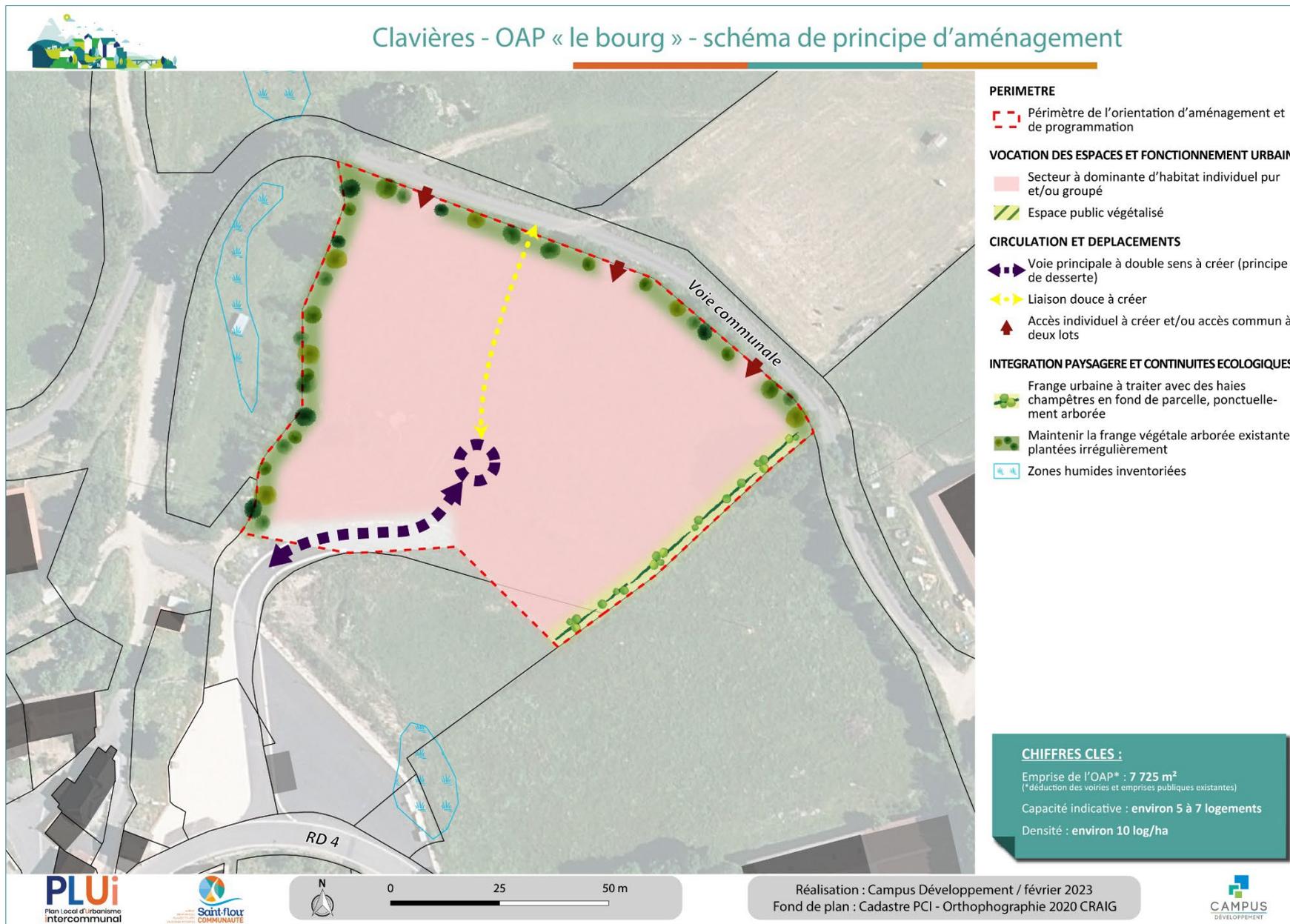
■ Principes de desserte

- Prévoir un accès sécurisé et fluide au site via la **voie de desserte déjà aménagée qui desservira les constructions au sud de la zone**. Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- **Aménager des accès individuels et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis la voie communale au Nord**, permettant ainsi de desservir les lots donnant sur cette voie ;
- **Créer un cheminement piéton** favorisant les liaisons douces traversant le secteur et **reliant l'aire de retournement à la voie communale** au Nord de la zone.

■ 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 franges végétales arborées en bordure du secteur** (franges Ouest et Nord), afin de maintenir une transition avec les espaces agricoles et naturels ;
- **Traiter l'interface entre les futures constructions et les prairies** (limites Sud-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.

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



2.1.5. Lorcières – OAP « le bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé au Sud-Est du village de Lorcières, dans la continuité du bâti ancien, **le site s'étend sur une superficie de 3 409 m²**. Ce secteur correspond à une partie d'une prairie agricole située en contrebas du village et proche du tracé du ruisseau de Bousquet. Le site est desservi à son extrémité Sud-Est par la rue du Bousquet qui marque la limite Est du secteur.



Vue depuis la rue du Bousquet au Sud-Est du secteur - © Google maps

La topographie de cette emprise à aménager présente une légère pente orientée vers le Sud. Le site se limite à la partie haute de la parcelle agricole afin de ne pas s'étendre sur la zone humide liée au ruisseau de Bousquet.

Le site est classé **en zone 1AUc : zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat**. Les haies arborées longeant le ruisseau filtrent fortement les vues vers le site à l'entrée Sud du village. **Ce site constitue un interstice au sein du bourg de Lorcières, délimité au Sud par une prairie naturelle à préserver qui constituera à terme un espace vert récréatif pour la commune.**



Vue depuis l'entrée Sud de Lorcières - secteur masqué par la haie longeant le ruisseau - © 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 **3 à 4 logements soit une densité de 10 logts/ha.**
- Conserver la partie basse de la parcelle agricole, au sud du secteur OAP, en tant **qu'emprise dédiée à l'aménagement d'un espace vert récréatif** à proximité du ruisseau du Bousquet. Cette emprise (hors secteur OAP) fait l'objet d'un emplacement réservé.

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

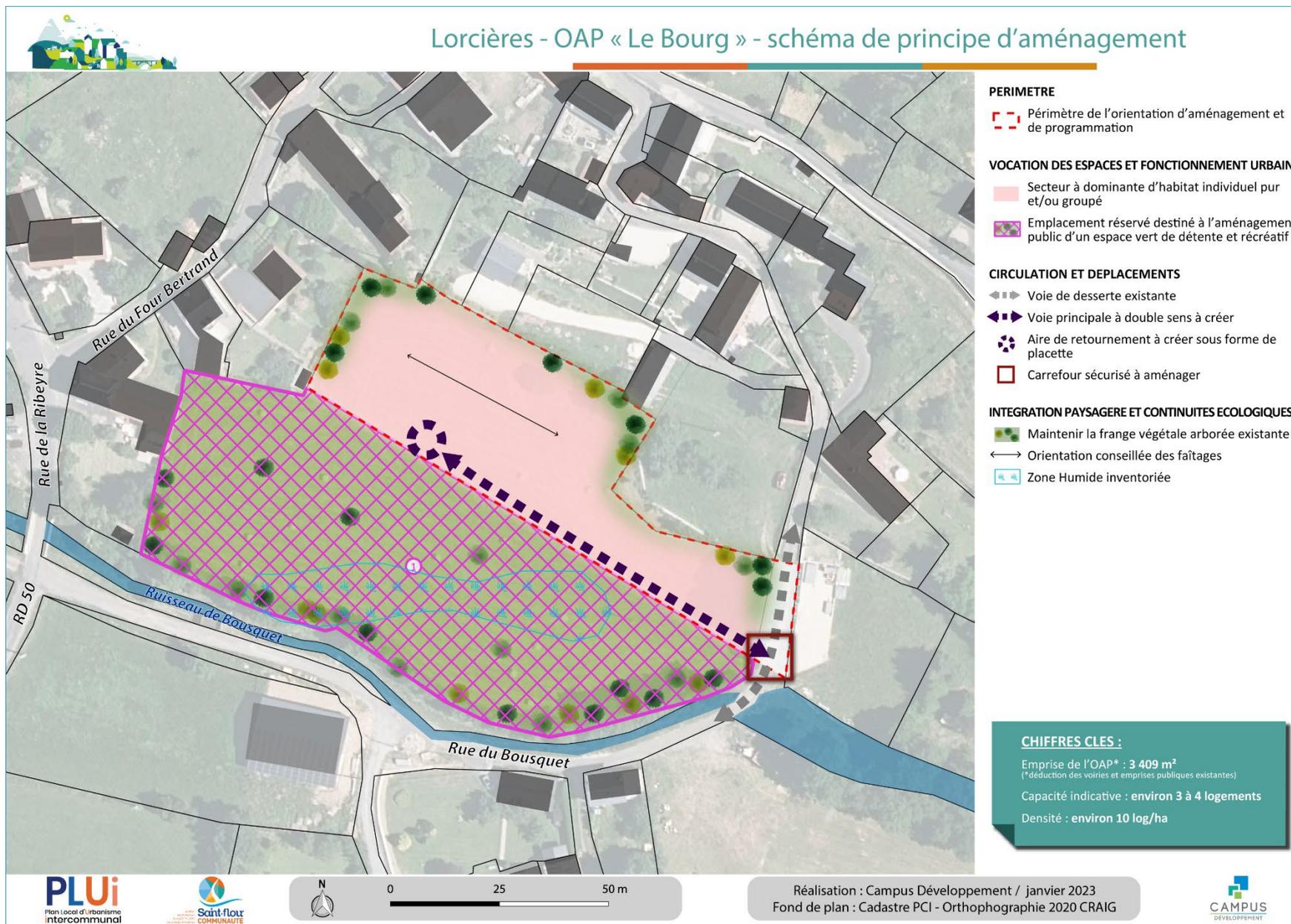
■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé avec la rue du Bousquet**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;

■ 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 bourg en recherchant une orientation similaire au bâti traditionnel** (façade principale exposée Sud-sud-ouest), et des faitages parallèles aux courbes de niveaux ;
- **Conserver les franges végétales arborées en bordure du secteur** (franges au Nord et à l'Ouest), afin de conserver une transition avec les espaces bâtis voisins.

Lorcières - OAP « Le Bourg » - schéma de principe d'aménagement



2.1.6. Mentières – OAP « Lachanau »

■ Contexte et enjeux

Situé en limite Sud-Ouest du village de Mentières, le site « Lachanau » se divise en deux secteurs contigus :

- Un **secteur 1 classé en zone Uav** : « zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages » qui s'étend sur une superficie de 3 859 m², en position de dent creuse le long de la RD150 ;



Vue sur le secteur Uav depuis l'extrémité Nord-Est du secteur, sur la RD150, bordé d'un mur de soutènement en pierres surmonté d'une haie arbustive - © Google maps

- Un **secteur 2 classé en zone 1AUc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat » qui s'étend sur une superficie de 11 171 m², situé dans la continuité sud-Ouest du bourg, et dont l'accès s'effectue par la voie communale au sud (voie connectée à la RD150 au niveau du cimetière).



Vue sur le secteur 1AUc depuis la pointe Ouest du secteur, sur la voie communale - © Campus Développement

Le découpage foncier divise ce secteur en 2 prairies agricoles pratiquement planes. Le paysage y est globalement ouvert sur les espaces agricoles environnants et sur le village, malgré quelques alignements d'arbres le long des voies de circulation.



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 ces secteurs doit respecter les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Aménager le site en **tenant compte des 2 secteurs opérationnels d'urbanisation** bien que leur aménagement pourra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble globale (aménagement concomitant des secteurs 1 et 2).
- Atteindre la capacité indicative de **13 à 15 logements au total soit une densité de 10 logts/ha**, en respectant la répartition suivante :
 - **3 à 4 logements** soit une densité de 10 logts/ha **dans le secteur Uav** ;
 - **10 à 11 logements** soit une densité de 10 logts/ha **dans le secteur 1AUc** ;

L'aménagement de ces secteurs 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...).

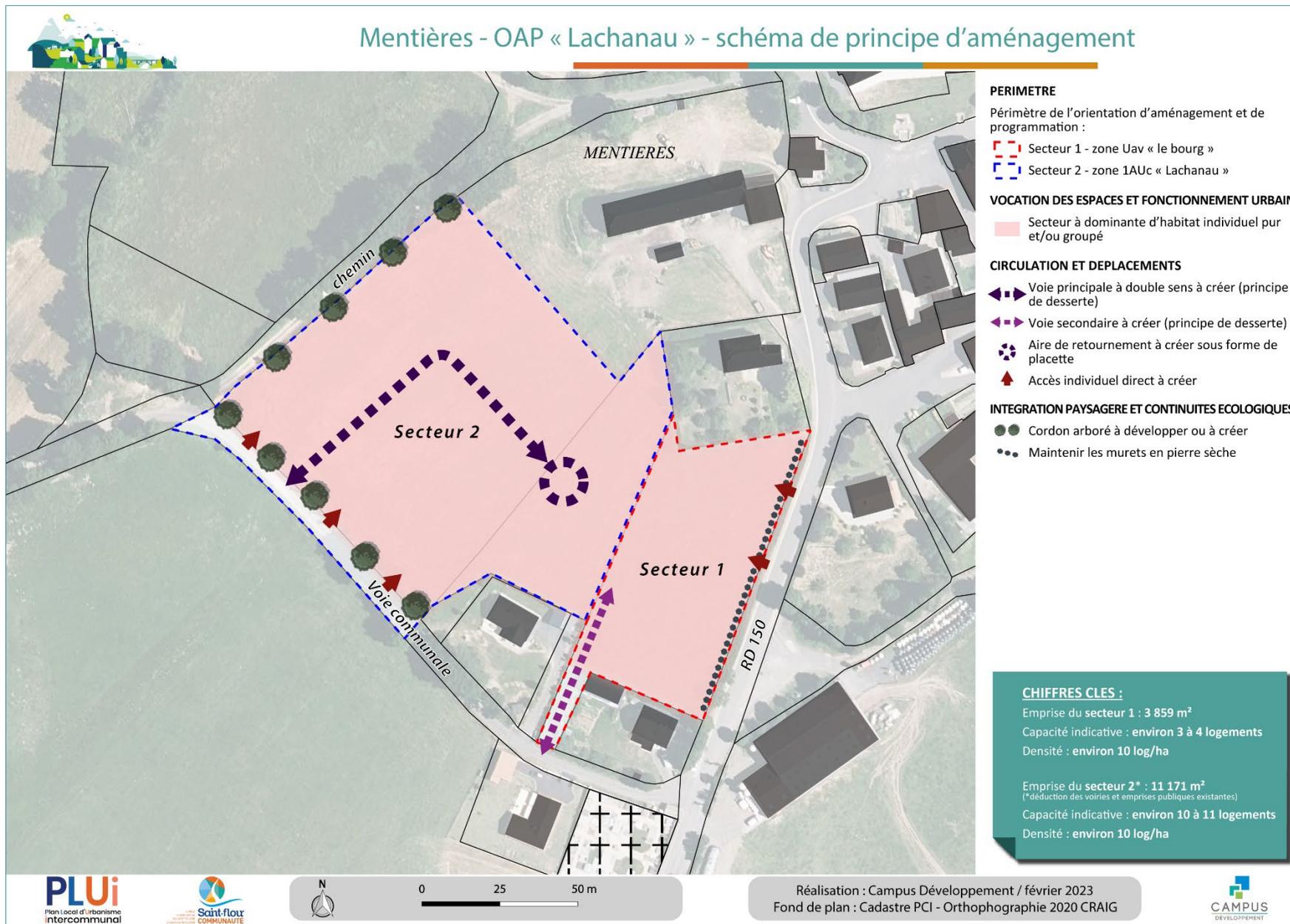
■ Principes de déplacements

- Pour desservir le secteur 1 (secteur Uav) :
 - **Créer une voie de desserte secondaire depuis la voie communale au Sud** desservant les constructions au Sud du secteur 1 ;
 - Autoriser des **accès individuels et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis la RD150** permettant de desservir les lots donnant sur cette voie au Nord du secteur 1.
- Pour desservir le secteur 2 (secteur 1AUc) :
 - **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 ;
 - Autoriser des **accès individuels et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis la voie communale au Sud**, permettant ainsi de desservir les lots donnant sur cette voie.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Préserver et développer les cordons arborés existants** en accompagnement de la voie communale et du chemin à l'Ouest du secteur 2 ;
- **Maintenir les murets en pierre sèche** en limite Est du secteur 1 en les intégrant dans les aménagements.

Mentières - OAP « Lachanau » - schéma de principe d'aménagement



2.1.7. Ruynes-en-Margeride – OAP « Rue de Sagne Courgé »

■ Contexte et enjeux

Situé au cœur du village de Ruynes-en-Margeride, le site s'étend sur une superficie de 1,58 ha environ. Propriété communale, il se positionne à l'arrière du bâtiment de la Ferme (équipement public) et est desservi par la rue de Sagne Courgé qui représente sa limite Nord-Est.



Vue sur le secteur depuis la rue Sagne Courgé - © Campus Dvpt

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

Ce site à usage actuel agricole, représente une vaste dent creuse encadrée par un habitat majoritairement pavillonnaire mais également un immeuble d'habitat collectif au Sud-Est et le bâtiment « la Ferme » présent dans un linéaire rénové de bâti ancien. Seule sa limite Ouest est ouverte sur les espaces agricoles.

Il faut également noter la présence d'un léger talus marquant une coupure naturelle à l'intérieur du site, en partie Nord, en face la voie de desserte du lotissement Achalme. Sur ce talus est également implanté un calvaire.



Vue sur le secteur depuis son extrémité Nord - © Campus Développement

Le site est visible depuis de nombreux points du village. Un projet d'aménagement **qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti est donc nécessaire.



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 individuel groupé** :
 - **Créer un secteur dense au Sud de la zone** (logements intermédiaires / petits collectifs) permettant la constitution d'un noyau urbain de qualité à proximité de la place de la ferme ;
 - **Privilégier des typologies individuelles pures ou groupées en partie Nord de la zone**, plus ouverte sur le paysage environnant, en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **25 logements environ** sur l'ensemble du secteur **soit une densité moyenne d'environ 16 logts/ha**.
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espaces verts, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace de détente et récréatif est représentée à titre indicatif au sein du secteur dense.*

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 une voie de desserte principale « traversante » desservant la plupart des constructions de la zone** depuis la rue Sagne Courgé. Cette voie permettra aux véhicules motorisés d'effectuer une boucle depuis la rue Sagne Courgé. Les accès individuels directs sur la rue Sagne Courgé sont à éviter, toutefois ils peuvent être autorisés ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées.
- Permettre la création d'une **voie secondaire de desserte interne** pour desservir les lots situés au Nord du secteur et enclavés par le léger talus ;
- Permettre la création d'une **voie secondaire de desserte interne** pour connecter la voie principale traversante à la rue du Charirou au Sud ;
- 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 ;
- **Préserver les franges végétales arborées en bordure du secteur** (frange au Nord-Ouest), ainsi que le talus en partie Nord du secteur. **Préserver également le calvaire implanté sur ce talus**, comme élément du petit patrimoine.
- **Traiter l'interface entre les futures constructions et les espaces agricoles (frange urbaine à l'Ouest) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

Ruynes-en-Margeride - OAP « Rue de Sagne Courgé » - schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

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

VOCACTION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- Secteur à dominante d'habitat intermédiaire et/ou de petit collectif
- Espace vert de détente et récréatif à créer (localisation à titre illustratif)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale à double sens à créer
- Voies secondaires à créer
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies (localisations à titre indicatif)

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Frange urbaine à traiter avec des haies champêtres en fond de parcelle, ponctuellement arborées
- Maintenir la frange végétale et le talus arborés existants
- Préserver le calvaire existant

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : 15 838 m²
Capacité indicative : environ 25 logements
Densité : environ 16 log/ha

2.1.8. Ruynes-en-Margeride – OAP « Rue du Foirail »

■ Contexte et enjeux

Situé au sein du tissu urbain de Ruynes-en Margeride, à environ 200 mètres de la place de l'Eglise et de l'axe commerçant formé par la Grand Rue, **le site s'étend sur une superficie de 1,46 ha environ.**

Ce secteur à vocation agricole, constitue une vaste « dent creuse » au sein du centre-bourg. Le découpage foncier actuel, ainsi que la présence d'une haie épaisse qui traverse le site d'Ouest en Est compliquent la desserte et l'aménagement d'ensemble du secteur.

Le site présente en revanche une topographie plane. Il est desservi le long de sa limite Sud-Est par la rue du Foirail et le long de sa limite Nord-Ouest par la rue de Belvezet.

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



Vue sur la partie Nord du secteur depuis le croisement entre la rue de Belvezet et la Grand rue - © google



Vue sur la partie Nord du secteur depuis la Grand rue - © 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 **14 logements environ soit une densité de 10 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...).

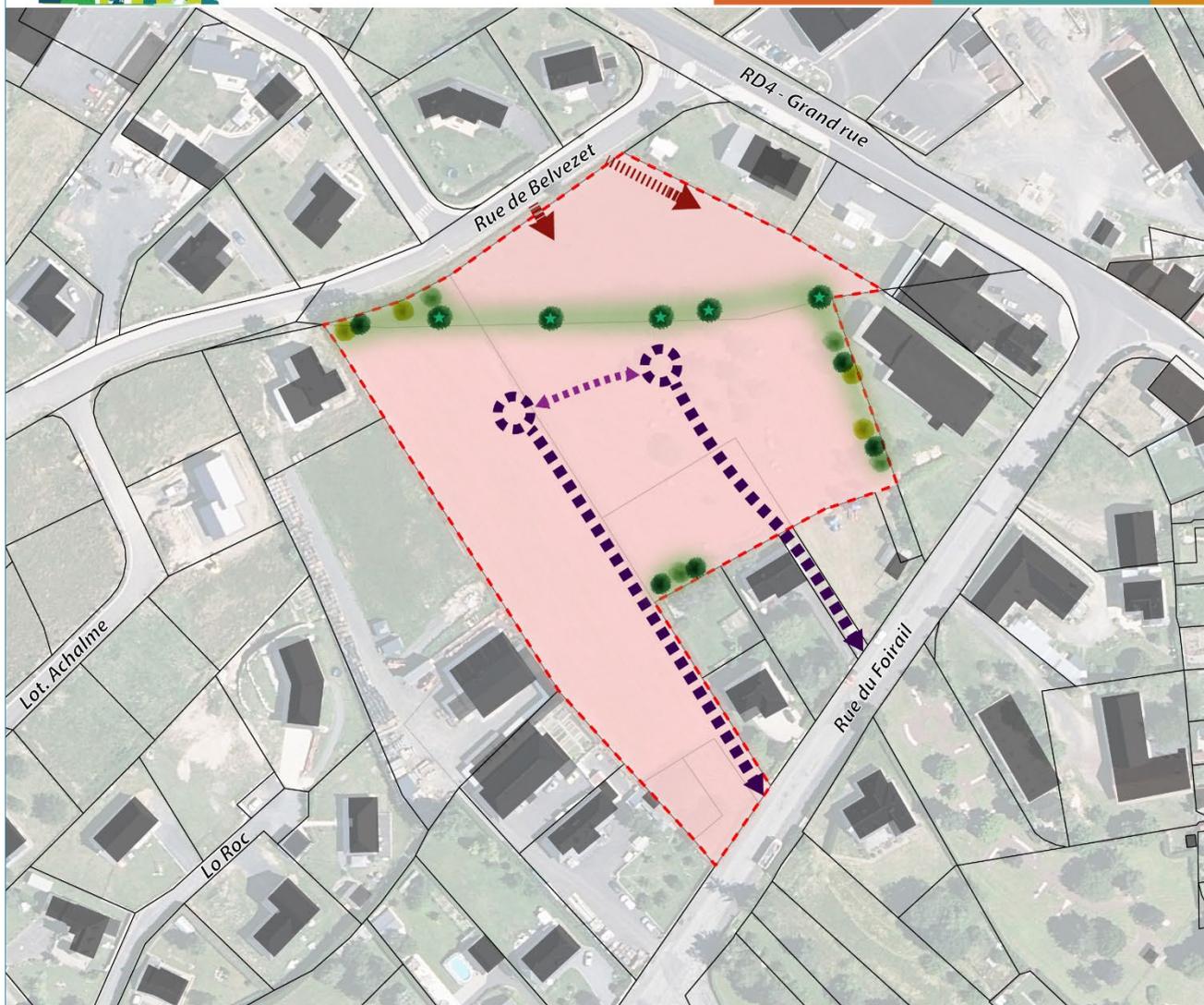
■ Principes de déplacements

- **Créer deux voies de desserte principales à partir de la rue du Foirail, desservant le maximum de constructions de la zone.** Chacune de ces voies sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- Rechercher ou prévoir la **connexion entre ces deux aires de retournement** par la création d'une **voie secondaire de desserte interne** permettant de créer une boucle de circulation routière.
- Permettre la création d'**accès individuels directs et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis la rue de Belvezet** permettant de desservir les lots de la partie Nord du secteur donnant sur cette voie.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Conserver les franges végétales arborées en bordure du secteur** (franges au Nord et à l'Est), afin de maintenir une transition avec les espaces agricoles et naturels, mais aussi au cœur du site afin de préserver l'intimité des résidents.
- **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.

Ruynes-en-Margeride - OAP « Rue du Foirail » - 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

- Voies principales à double sens à créer
- Aires de retournement à créer sous forme de placette
- Favoriser et conserver la possibilité de connexion des voies de desserte
- Possibilité de créer des accès individuels directs ou des accès communs à deux lots

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Conserver les arbres d'intérêt à l'intérieur de l'opération
- Maintenir la frange végétale arborée existante

CHIFFRES CLES :

- Emprise de l'OAP* : 14 560 m²
- Capacité indicative : environ 14 logements
- Densité : environ 10 log/ha

2.1.9. Val d'Arcomie – OAP « Petit Bois – Clavières d'Outre »

■ Contexte et enjeux

Situé en continuité du bâti du bourg de Clavières d'Outre, à 2,5 km de l'échangeur n°31 de l'A75, **le site qui appartient à la commune s'étend sur une superficie de 1,47 ha environ.**

Le site est en grande partie occupé par un bois de pins de haute tige. Seule sa partie Ouest est utilisée comme prairie agricole. Le site présente une pente assez douce orientée vers le Nord.



Vue depuis la limite Ouest du site sur la lisière forestière - © Campus Développement

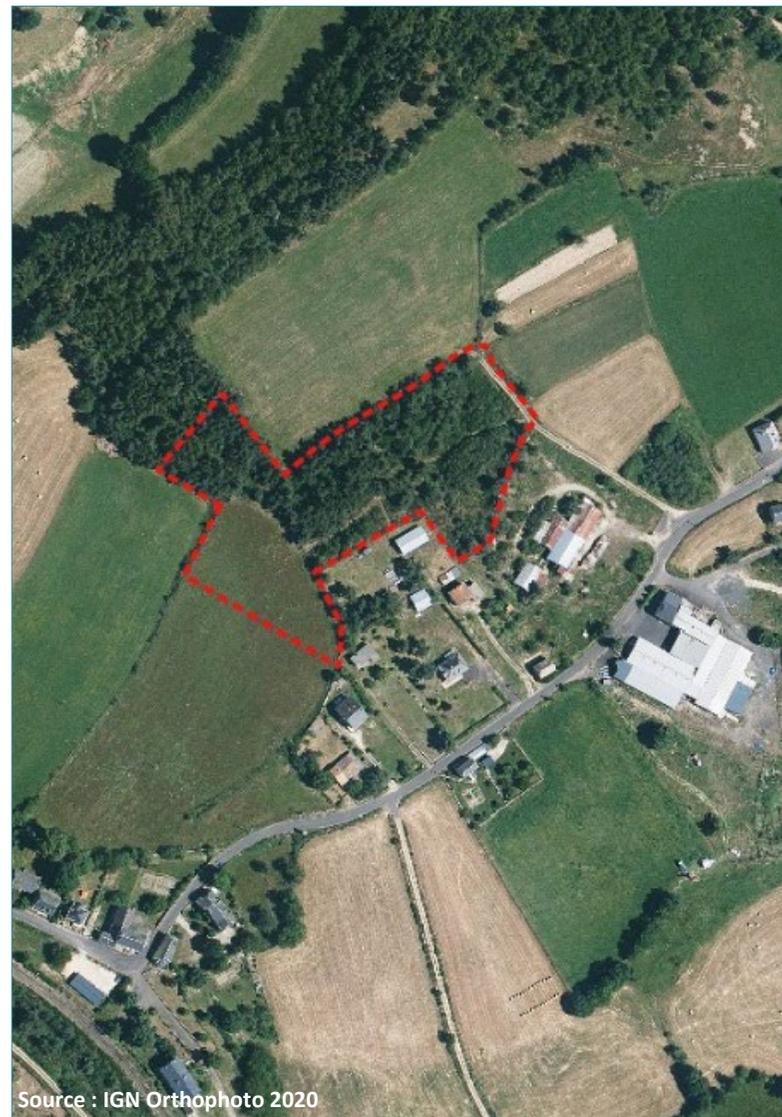
Un chemin, à partir de la RD48 (rue de la Truyère), permet d'accéder à l'Est du secteur. Il se poursuit en traversant le bois jusqu'à la limite Nord-Ouest du secteur.



Vue sur le chemin d'accès à l'Est du secteur depuis la D48 - © Campus Développement

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

L'aménagement du secteur nécessite l'exploitation des pins en gardant un cadre végétal suffisant pour l'intégration des futures constructions à **l'interface entre l'espace urbanisé et des terres agricoles et naturelles**. Il convient de noter qu'un projet d'aménagement est en cours.



■ Programmation urbaine

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

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **12 à 14 logements environ soit une densité de 9 logts/ha.**
- **Optimiser la gestion des eaux pluviales via l'aménagement d'un bassin de rétention** au point bas du secteur, dimensionné pour l'opération.

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...).

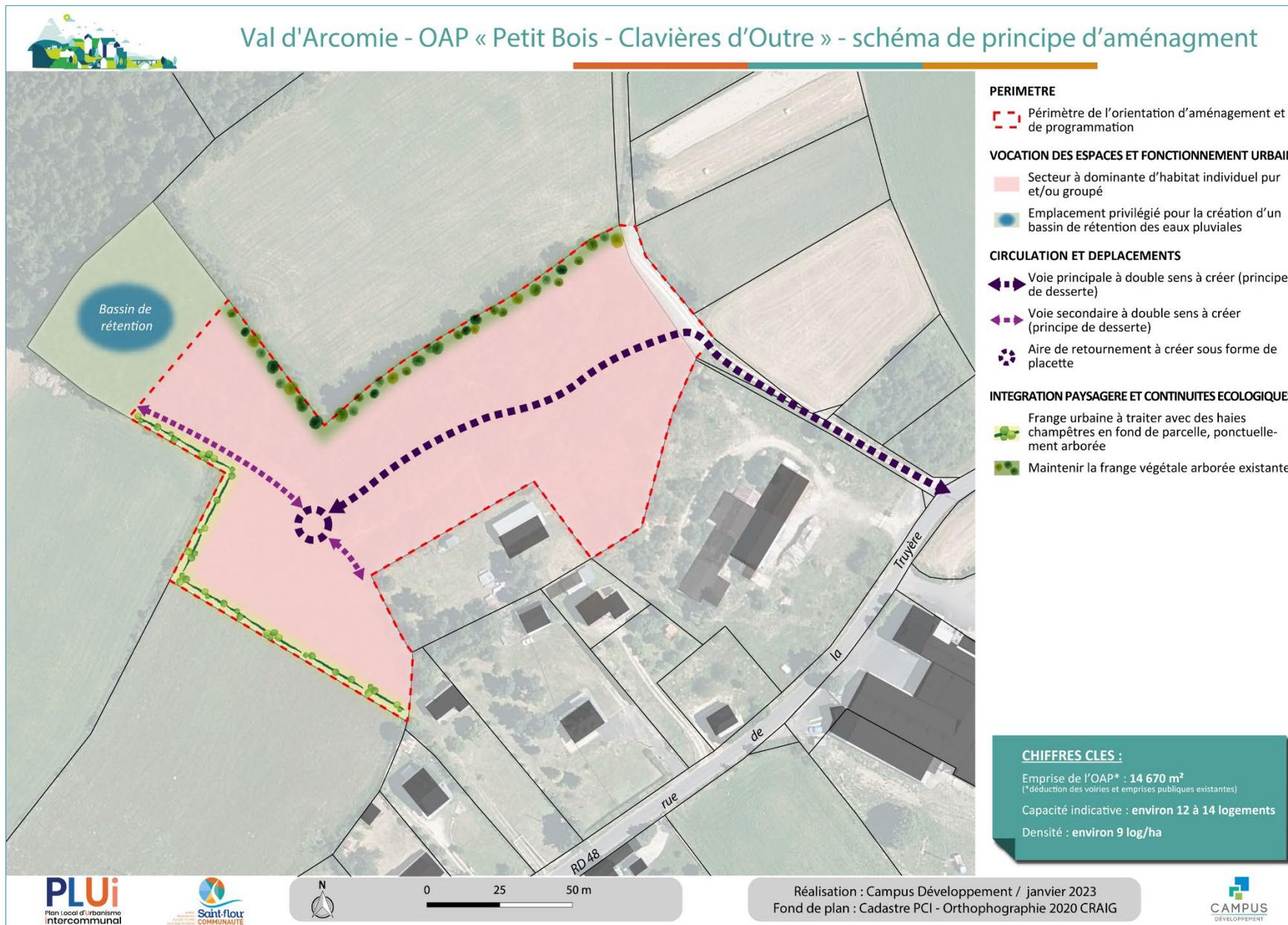
■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale à partir de la RD48 (rue de la Truyère), desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules.
- Permettre la création de **voies secondaires de desserte interne** afin de desservir des parcelles à bâtir enclavées, ainsi que pour accéder au bassin de rétention au Nord du secteur.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- A partir du boisement de pins existant, **conserver des franges végétales arborées en bordure du secteur** (frange au Nord), afin de maintenir une transition avec les espaces agricoles et naturels et préserver les constructions des vents dominants ;
- **Traiter l'interface entre les futures constructions et les espaces agricoles (frange urbaine à l'Ouest) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

Val d'Arcomie - OAP « Petit Bois - Clavières d'Outre » - schéma de principe d'aménagement



2.1.10. Val d'Arcomie – OAP « Estrémiac »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'Est du bourg d'Estrémiac, à proximité de la voie ferrée, et à 4 km de l'échangeur n°32 de l'A75, **le site s'étend sur une superficie de 6 349 m² environ.**

Ce secteur correspond à une parcelle agricole plane utilisée comme pâture. Il est délimité au Sud par une haie dense d'arbres et au Nord par la voie communale qui permet une desserte facile. Le site est encadré à l'Ouest et à l'Est par deux constructions qui l'insèrent dans une continuité bâtie.



Vue depuis l'angle Nord-Est du site, sur la voie communale - © Google maps

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



Vue depuis l'angle Nord-Ouest du site, sur la voie communale - © google maps

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



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

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

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

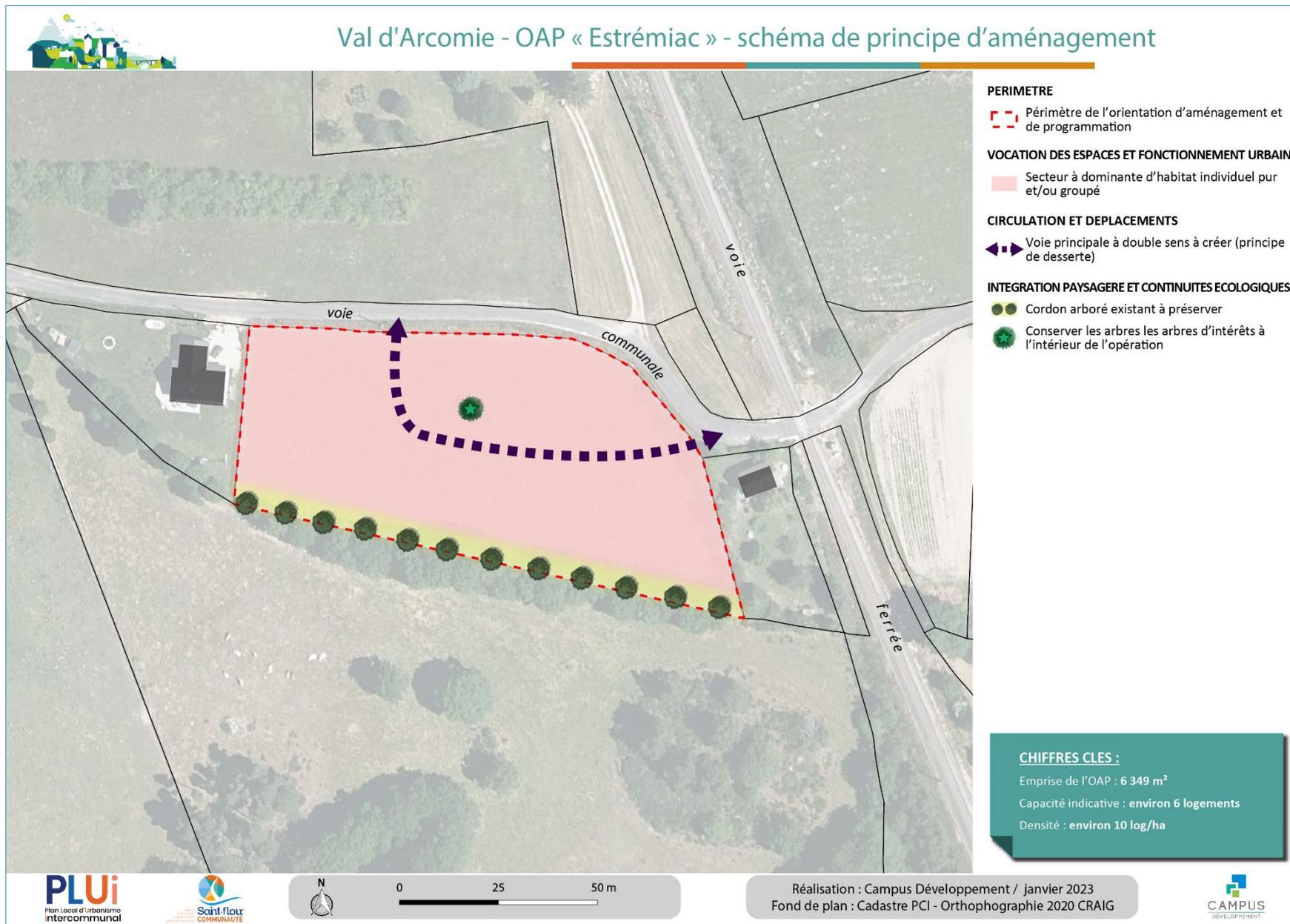
■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie permettra de créer une boucle de circulation depuis la voie communale existante.

■ 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 ;
- **Préserver le cordon arboré existant** définissant la limite Sud du secteur ;
- **Conserver l'arbre isolé d'intérêt d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération.**

Val d'Arcomie - OAP « Estrémiaac » - schéma de principe d'aménagement



2.1.11. Val d'Arcomie – OAP « Faverolles »

■ Contexte et enjeux

Situé au niveau de l'entrée Sud-Ouest du village de Faverolles, le site s'étend entre le tracé de la RD15 (rue de Chaudes-Aigues) qui traverse le bourg, et les limites du camping municipal, **sur une superficie de 8 049 m²**. Il est également desservi à l'Est par la voie du lotissement Beauchatel.

Le site réunit 2 parcelles agricoles qui sont séparées par un alignement d'arbres à l'intérieur de l'emprise. Légèrement accidentée, celle-ci présente une faible pente inclinée vers l'Ouest et vers la RD15.



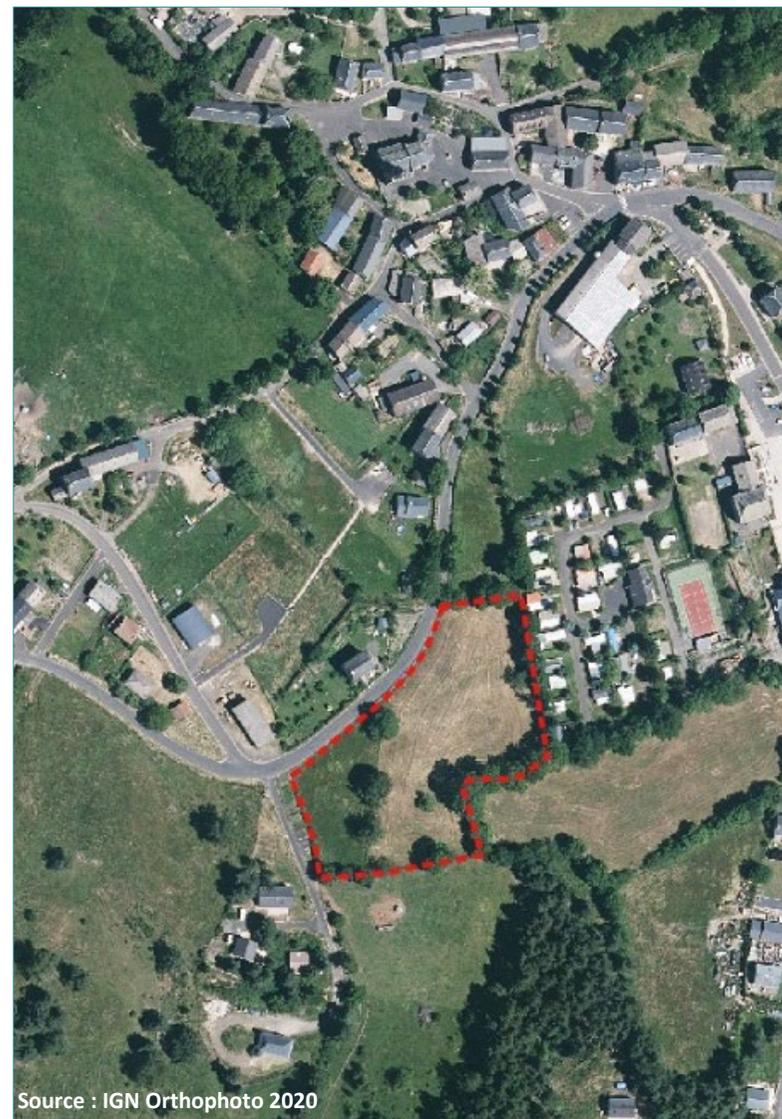
Vue sur le secteur depuis l'angle Nord-Ouest (croisement entre le RD15 et la voie du lotissement Beauchatel)
© Campus Développement

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



Vue depuis le Nord, sur la RD15 - © Campus Développement

Ce secteur est également encadré par de hautes haies sur ses limites Nord, Est et Sud, ce qui permet notamment de l'isoler du camping. **Il constitue néanmoins une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des espaces agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions.



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

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

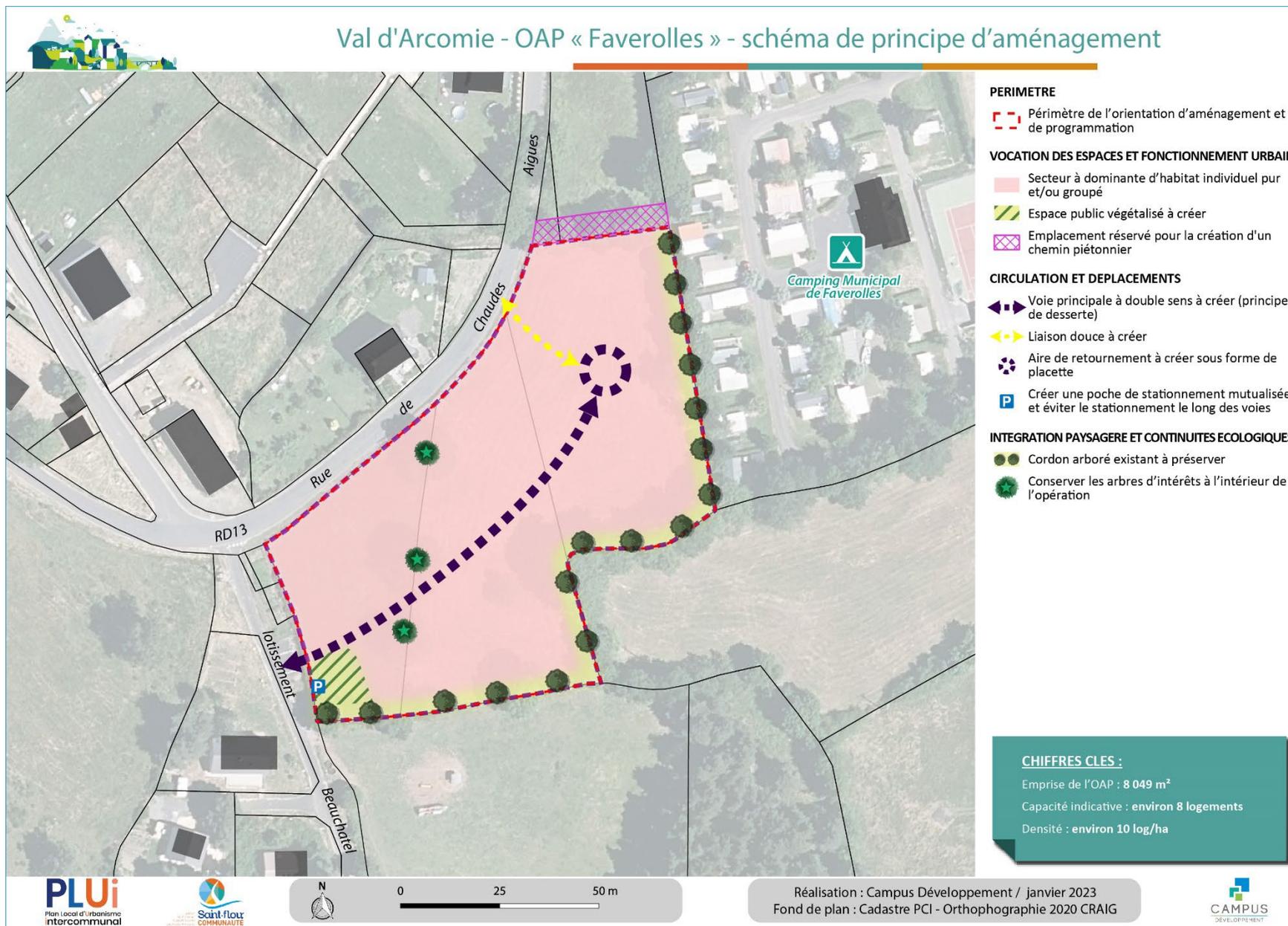
■ Principes de déplacements

- Prévoir une **emprise au Nord** du secteur OAP **dédiée à l'aménagement d'un cheminement piéton** depuis la RD15 en direction du camping. Cette emprise fait l'objet d'un emplacement réservé.
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone à partir de la voie du lotissement Beauchatel**. Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- **Aménager un cheminement piéton** prolongeant la voirie principale à partir de l'aire de retournement, en direction du Nord, et facilitant les liaisons douces avec le centre-bourg;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place d'une ou plusieurs 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 de la (des) poche(s) de stationnement est représentée à titre indicatif.*

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

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

Val d'Arcomie - OAP « Faverolles » - schéma de principe d'aménagement



2.1.12. Val d'Arcomie – OAP « Loubaresse Centre »

■ Contexte et enjeux

Situé dans la continuité sud du lotissement communal de Loubaresse, à proximité immédiate de l'échangeur n°31 de l'A75, **le site s'étend sur une superficie de 7 616 m²**. Il est connecté à la rue de la Margeride par une voie en attente à sa limite Nord.



Voie d'accès au site OAP, à travers le lotissement, depuis la rue de la Margeride - © Campus Développement

Ce secteur correspond à une prairie agricole mécanisable sur sa partie Ouest et davantage à une pâture sur sa partie Est plus accidentée et ponctuée de pins de haute tige. Ces pins sont implantés sur la partie haute de l'emprise à aménager qui présente une pente orientée vers le Sud-Ouest.



Vue éloignée sur le secteur OAP depuis le site du mécanicien agricole à l'Ouest - © Campus Dvpt

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 le long de sa limite Sud.

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



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

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

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

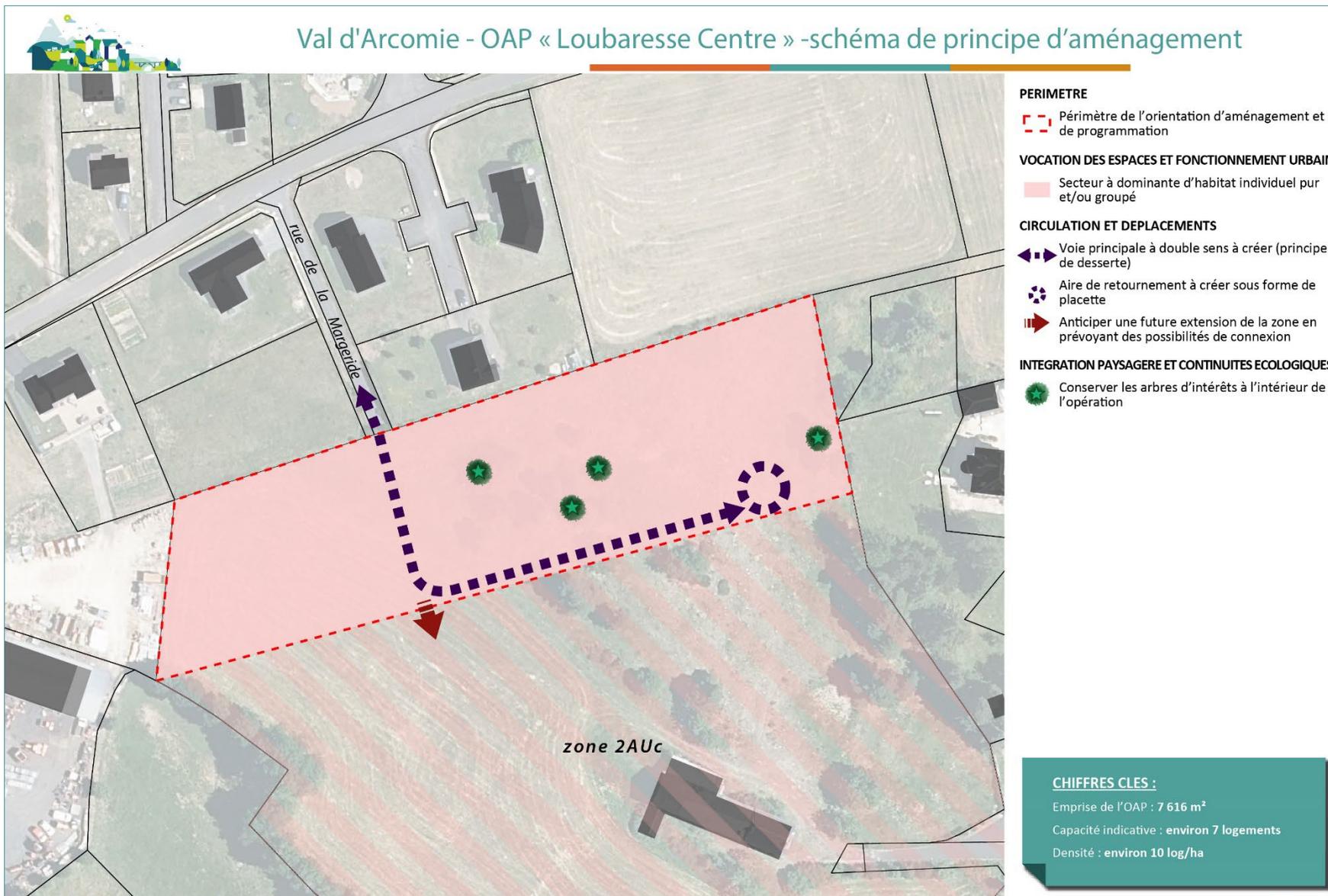
■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**, à partir de la rue de la Margeride. Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant de manœuvre pour les véhicules ;
- A partir de la voie de desserte principale créée, **anticiper la desserte d'une éventuelle extension du secteur d'habitat** vers le Sud.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Conserver les arbres d'intérêt d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération** afin de conserver un cadre végétal.

Val d'Arcomie - OAP « Loubaresse Centre » -schéma de principe d'aménagement



2.1.13. Val d'Arcomie – OAP « Loubaresse Nord »

■ Contexte et enjeux

Situé entre la zone du Drop, où se situe le restaurant/multiple rural, et le lotissement communal de Loubaresse, **le site s'étend sur une superficie de 9 337 m²** en face de l'échangeur n°31 de l'A75.

Ce secteur longe l'axe départemental D909, mais est également desservi au Nord par la rue de la Cantarise et au Sud par la rue de la Margeride. Ce secteur correspond à une prairie agricole parfaitement plane et ouverte sur les paysages environnants.



Vue sur le secteur depuis la rue de la Margeride au Sud - © Campus Développement

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



Vue sur le site depuis son angle Nord-Est, sur la rue de la Cantarise - © Campus Développement

Implanté le long de la RD 909 en position d'entrée de village et en face de la zone d'activités, 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.



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

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

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

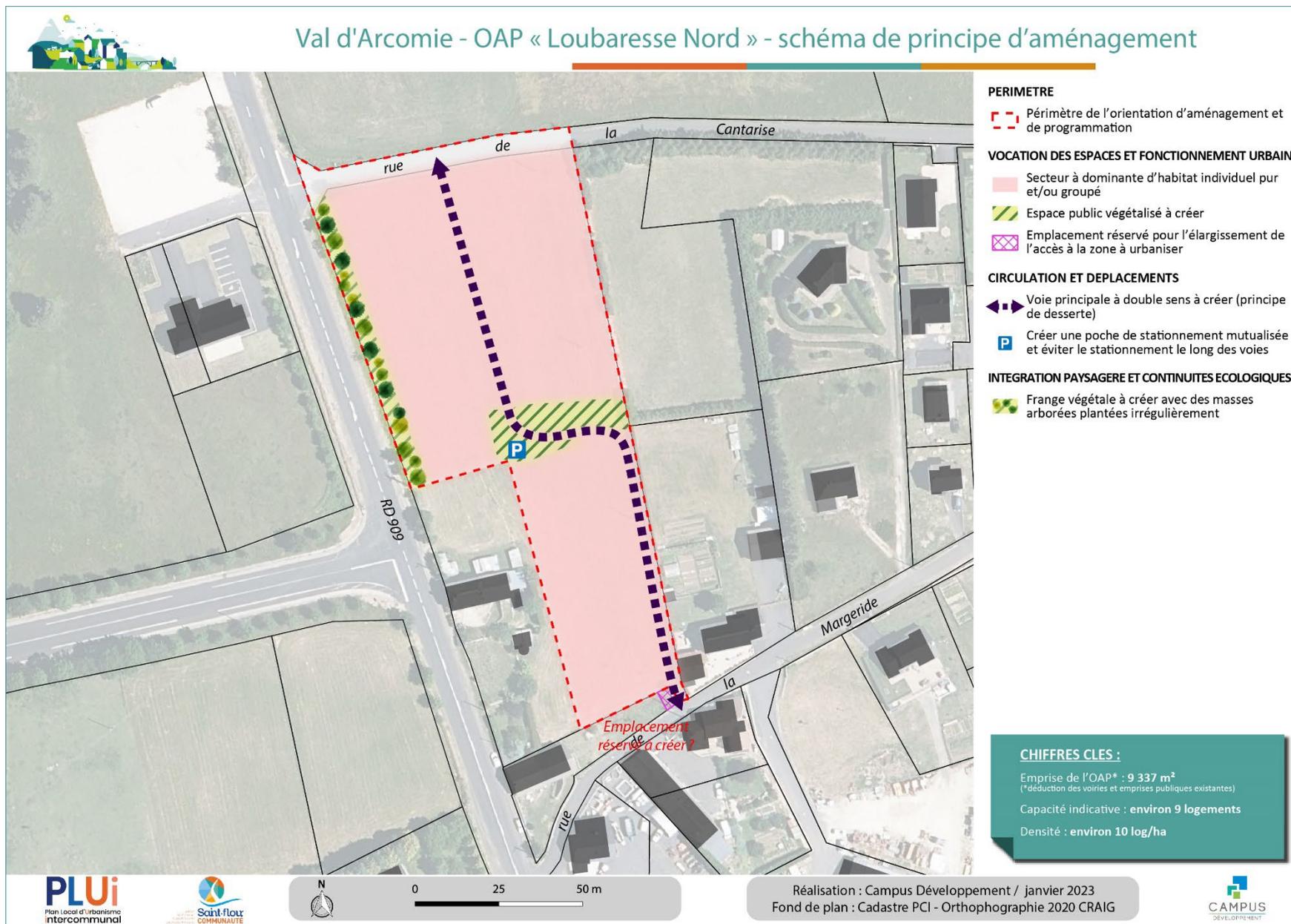
■ Principes de déplacements

- Prévoir une **emprise au Sud-Est** du secteur OAP **dédiée à l'élargissement de l'accès au secteur depuis la rue de la Margeride**. Cette emprise fait l'objet d'un emplacement réservé.
- **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 la rue de la Cantarise au Nord et la rue de la Margeride au Sud. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place d'une ou plusieurs poche(s) de stationnement** destinée(s) aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte « traversante »**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation de la (des) poche(s) de stationnement est représentée à titre indicatif*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Développer un filtre végétal à l'Ouest du site** avec des masses arborées plantées irrégulièrement, afin de créer une transition avec les espaces agricoles environnant et pour protéger les futures constructions de la circulation sur la RD909 et des vues depuis la zone d'activités mixtes du Drop ;

Val d'Arcomie - OAP « Loubaresse Nord » - schéma de principe d'aménagement



2.1.14. Val d'Arcomie – OAP « Pouzols »

■ Contexte et enjeux

Situé le long de la RD 13 en direction de Faverolles, au niveau du village de Pouzols (en face le village de chalets à l'Ouest), **le site s'étend sur une superficie de 8 356 m²**. Il est également desservi le long de sa limite Nord par la voie communale menant au village de Pouzols.

Le site correspond à une parcelle agricole parfaitement plane et délimitée au Sud par un chemin peu praticable encadré de deux haies arborées qui masque les vues sur le secteur depuis la RD13 dans le sens Sud-Nord. De même les vues sur le site sont filtrées dans le sens Nord-Sud par une haie implantée en amont, le long de la route.



Vue sur le secteur depuis l'angle Nord-Ouest (croisement entre le RD13 et la voie communale © Campus Dvpt

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



Vue depuis le Sud-Ouest, sur la RD13 - © Campus Développement

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



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Atteindre la capacité indicative de **8 à 9 logements environ soit une densité de 10 logts/ha.**
- **Créer un espace public végétalisé** (ex : espaces verts, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation de l'espace de détente et récréatif est représentée à titre indicatif.*

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

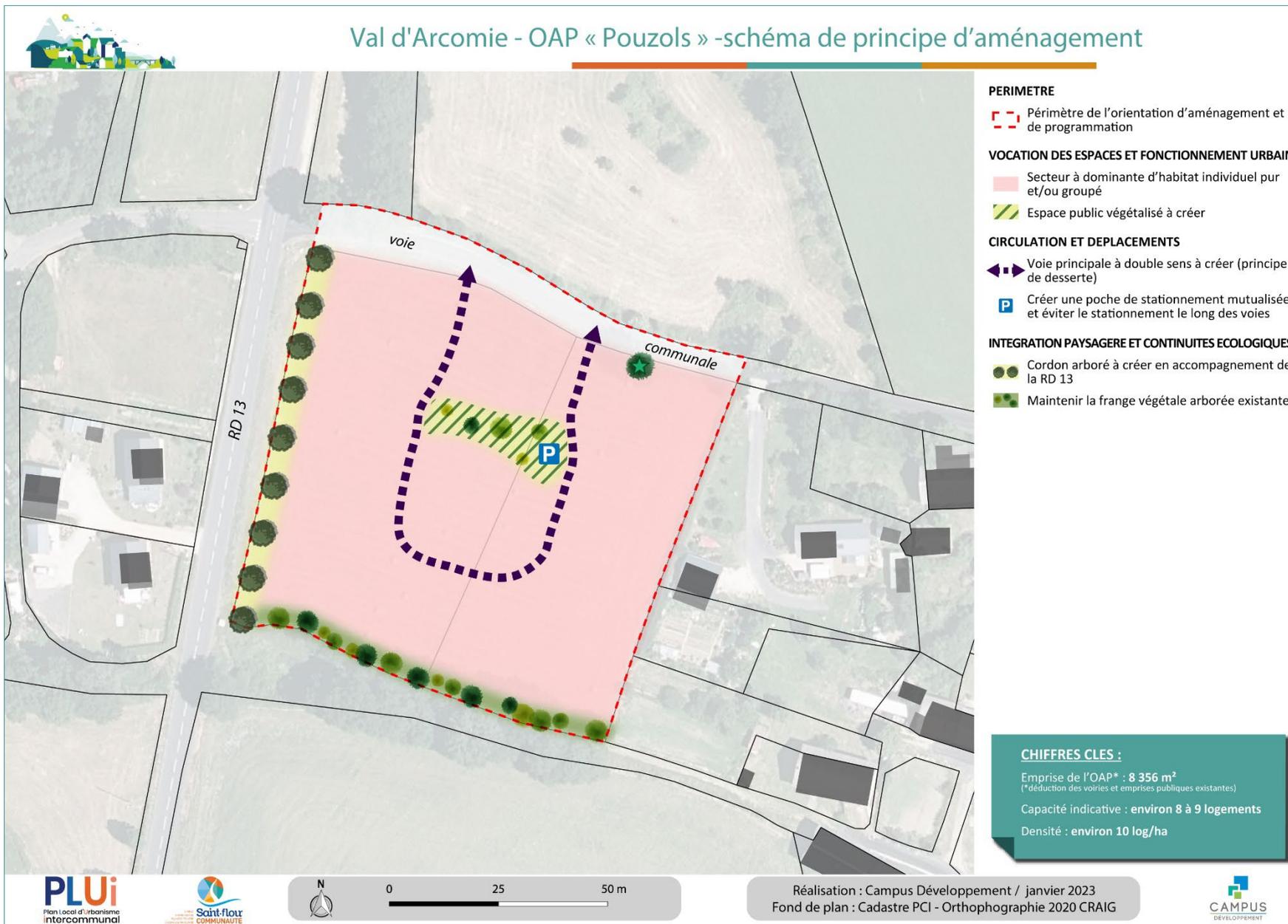
■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale « traversante » desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie permettra de créer une boucle de circulation depuis la voie communale existante ;
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place d'une ou plusieurs poche(s) de stationnement** destinée(s) aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte « traversante »**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation de la (des) poche(s) de stationnement est représentée à titre indicatif*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Développer un cordon arboré à l'Ouest du site le long de la RD13**, afin de créer une transition avec les espaces agricoles environnant et pour protéger les futures constructions de la circulation et des vues depuis la route départementale ;
- **Conserver les franges végétales arborées en bordure du secteur** (frange Sud), afin de maintenir une transition avec les espaces agricoles et naturels.

Val d'Arcomie - OAP « Pouzols » -schéma de principe d'aménagement



2.2. OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées

2.2.1. Principes généraux

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

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

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

- Eviter l'implantation d'une construction au milieu de la parcelle remettant en cause les principes de densité ;
- Permettre des divisions parcellaires futures ;
- Optimiser l'utilisation de la parcelle en valorisant l'espace extérieur ;
- Limiter l'aménagement de parcelles en « *drapeau* ».

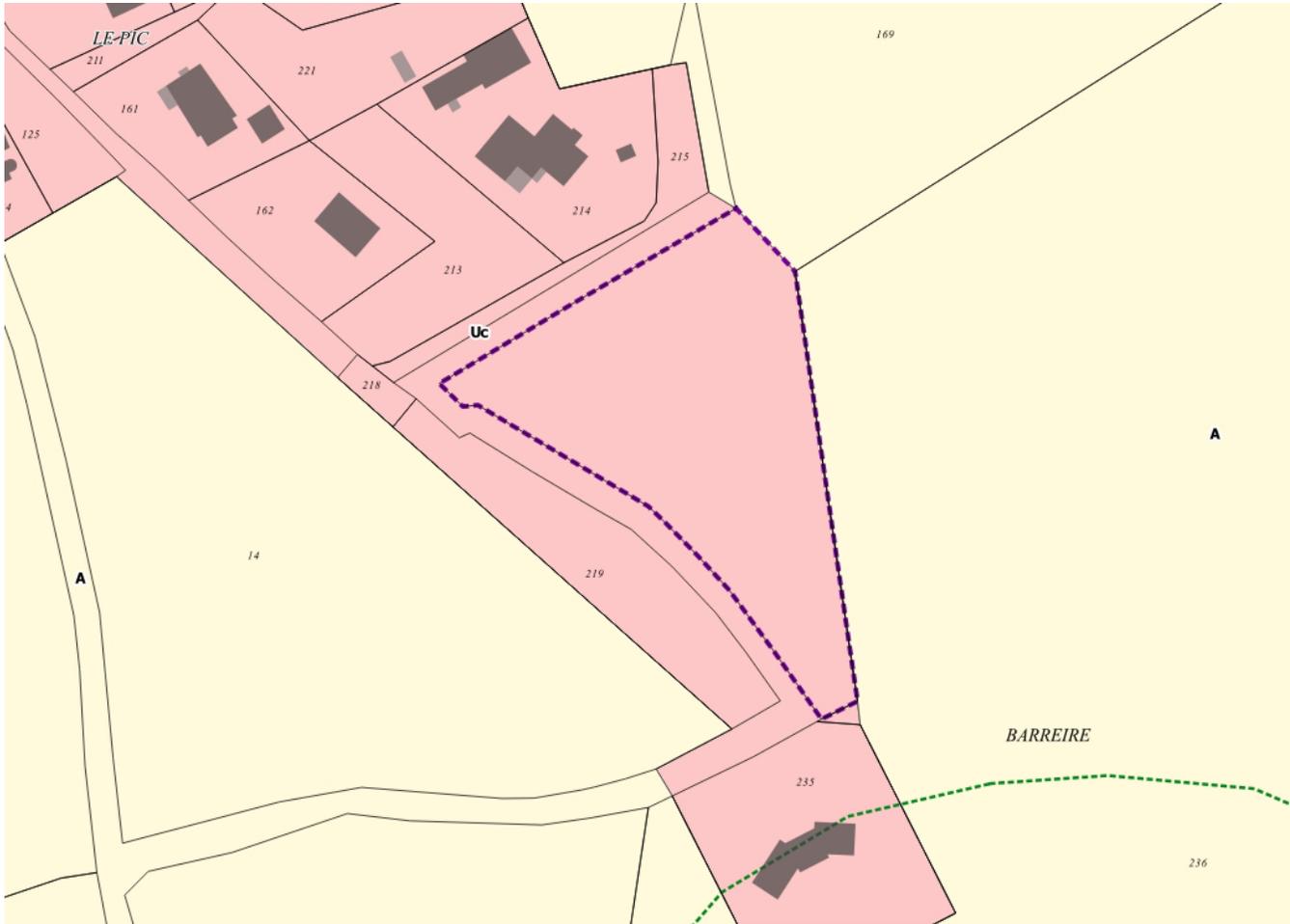
Dans ce cadre, chaque OAP veille à **tendre vers les objectifs de densité fixés par le SCoT** (entre 10 et 20 logts/ha en fonction des typologies de communes), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et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

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

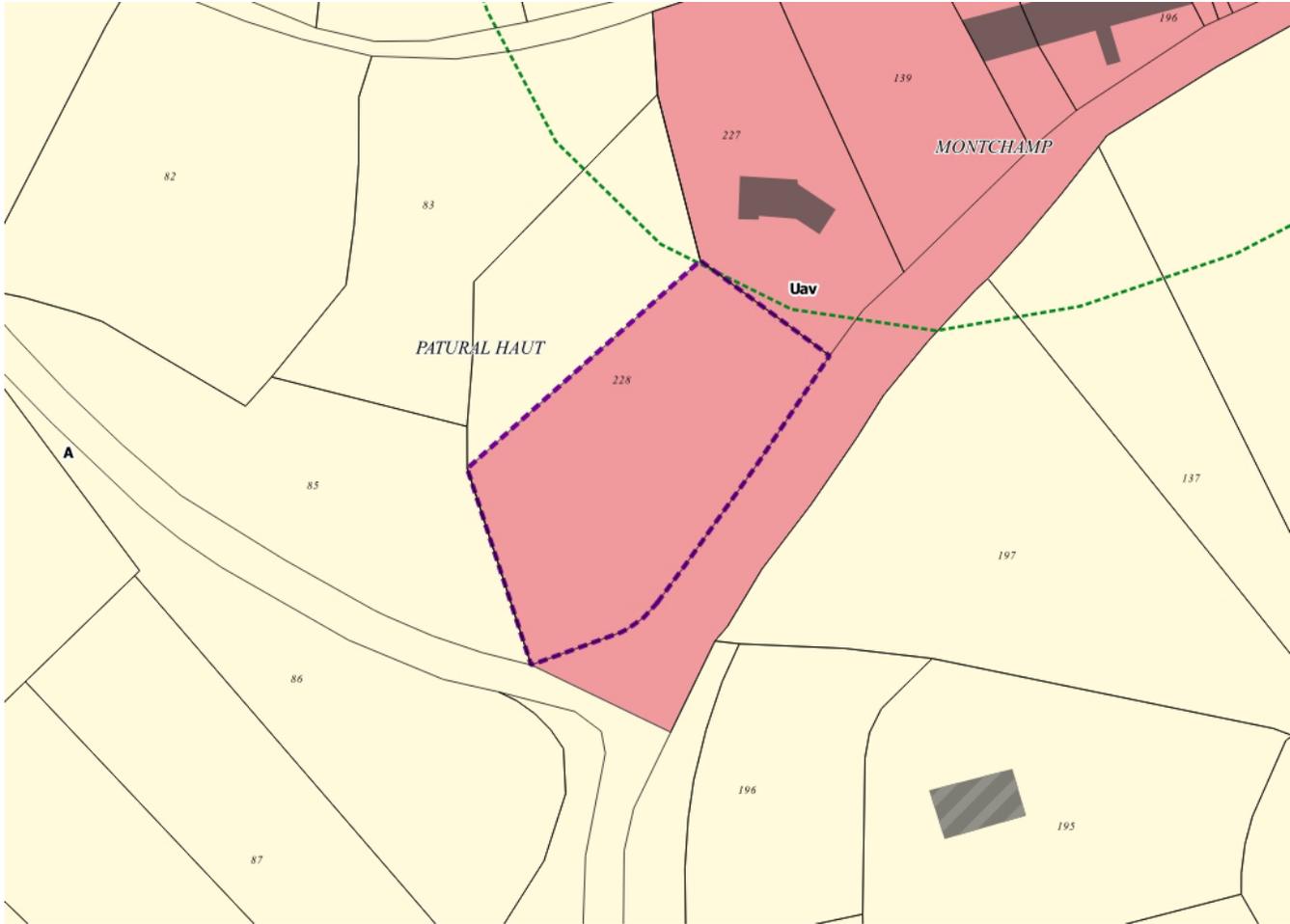
Plus concrètement sur la forme, chaque OAP simplifiée comporte :

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

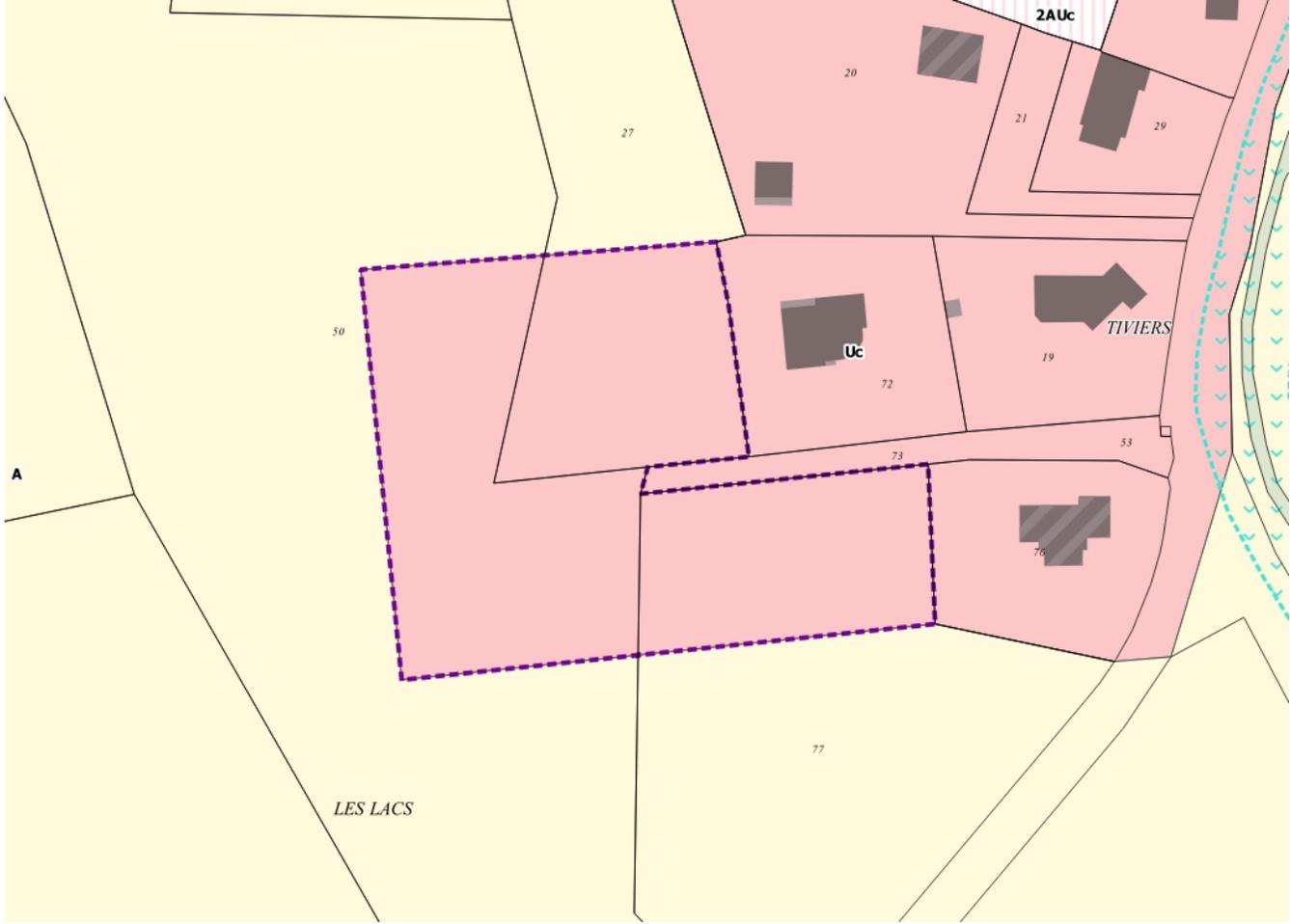
2.2.2. Anglards-de-Saint-Flour – « Le Pic »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 347 1883 400"> Périmètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 437 1899 517" style="list-style-type: none">- Superficie du site : 4 119 m²- Site classé en zone Uc <p data-bbox="1525 612 1704 644">Orientations</p> <ul data-bbox="1525 676 2033 963" style="list-style-type: none">- Programmation urbaine :<ul data-bbox="1599 719 2033 788" style="list-style-type: none">▪ Capacité indicative : 3 à 5 logts▪ Densité recherchée : 10 logts/ha- Principes d'aménagement :<ul data-bbox="1599 900 2033 963" style="list-style-type: none">▪ Privilégier les accès individuels depuis les voies existantes

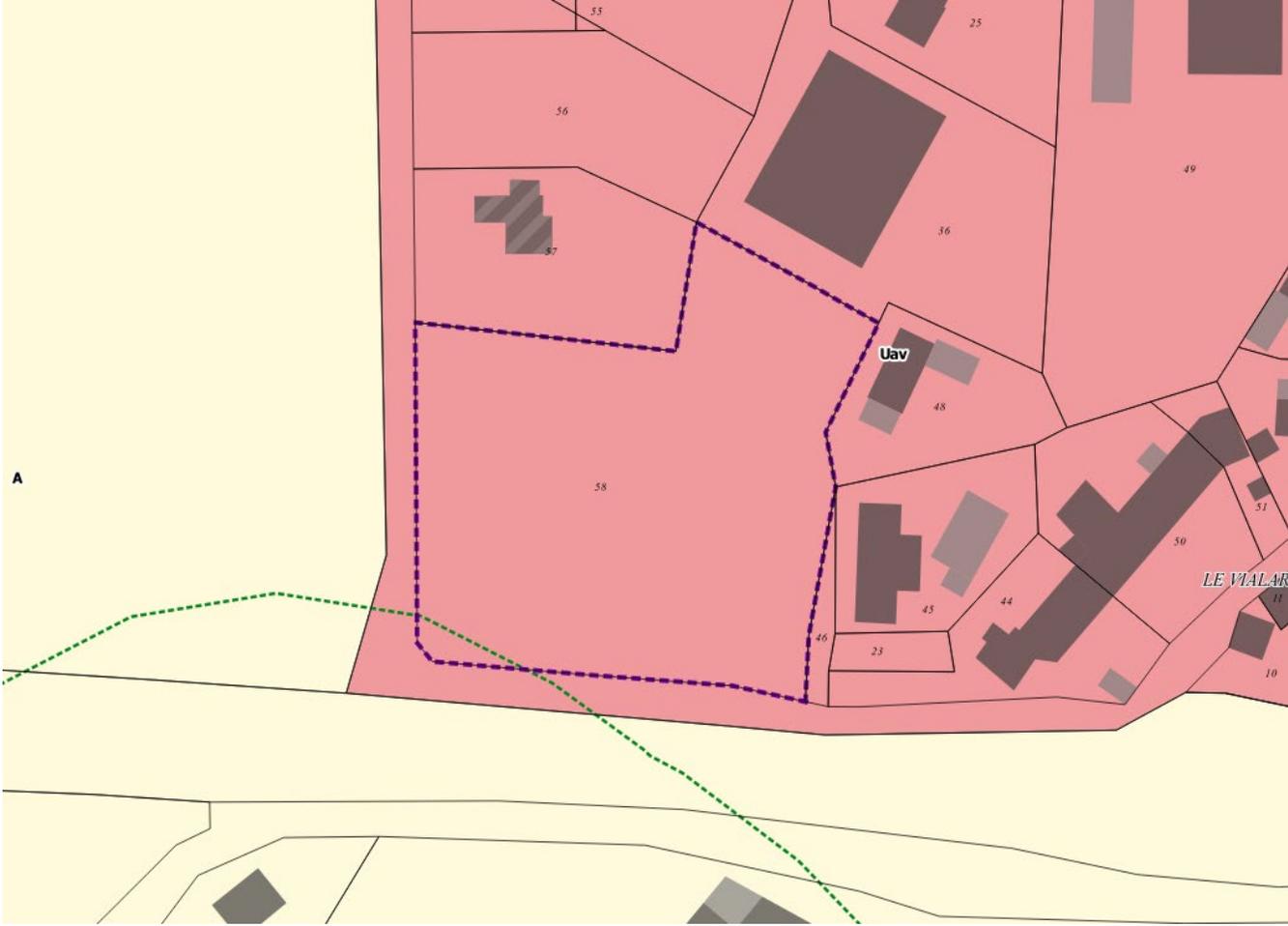
2.2.3. Montchamp – « Le bourg »

Localisation	Description
 <p>La carte illustre le site de Montchamp « Le bourg » en rose, délimité par un trait pointillé violet. Le site est adjacent à la zone Uav (Urbanisme à Vocation Agricole) et se situe à l'interface entre les zones Patural Haut et Montchamp. Des parcelles numérotées (82, 83, 85, 86, 87, 137, 139, 195, 196, 197, 227, 228) sont indiquées. Une ligne verte pointillée traverse le site. Des bâtiments existants sont représentés en gris foncé. Le point A est marqué sur la carte.</p>	<p> Périimètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none">- Superficie du site : 3400 m²- Site classé en zone Uav <p>Orientations</p> <ul style="list-style-type: none">- Programmation urbaine :<ul style="list-style-type: none">▪ Capacité indicative : 3 à 5 logts▪ Densité recherchée : 10 logts/ha- Principes d'aménagement :<ul style="list-style-type: none">▪ Privilégier les accès individuels depuis les voies existantes

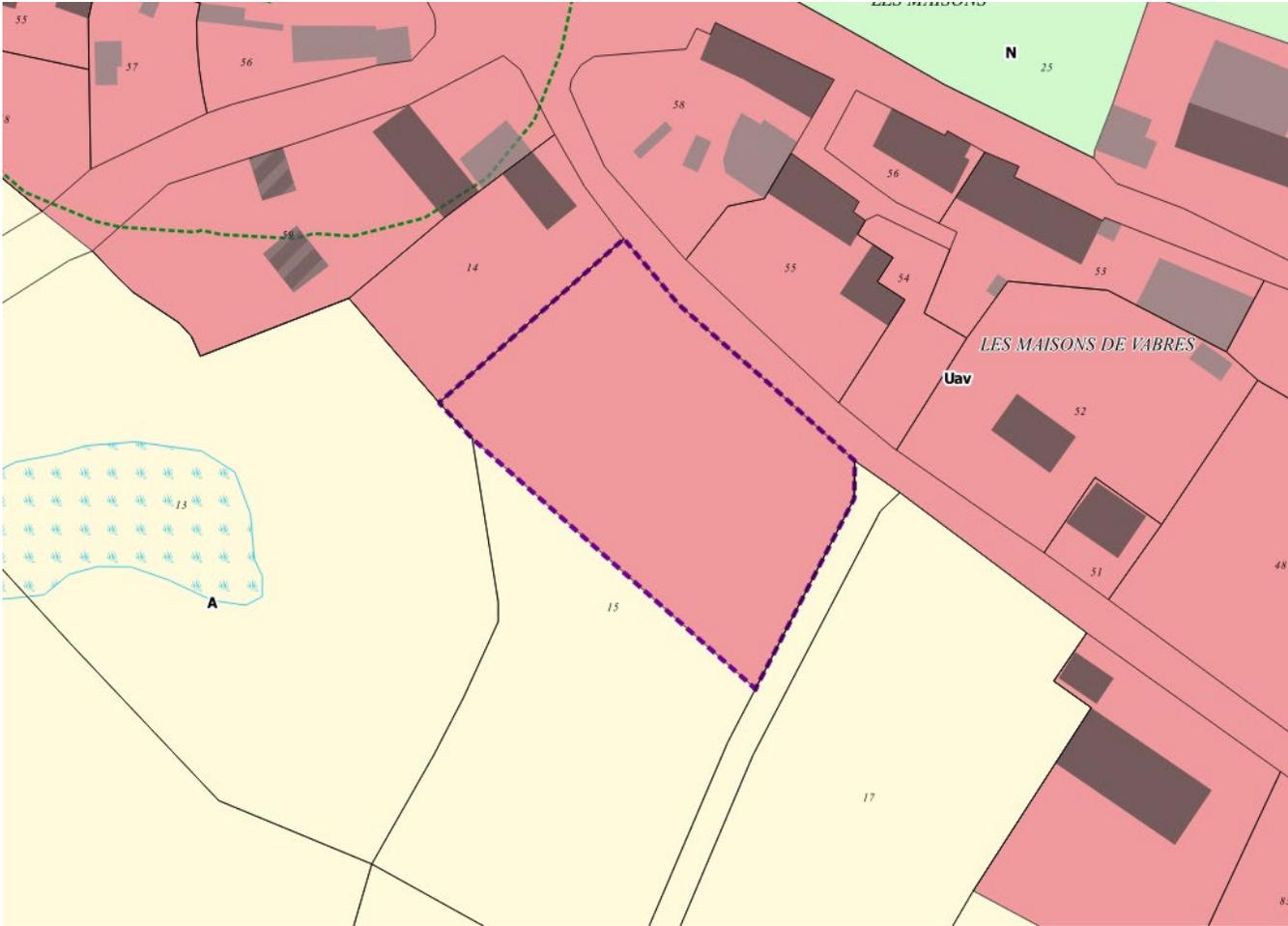
2.2.4. Tiviers – « Le bourg »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400">  Périimètre de l'OAP </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 437 1895 469">- Superficie du site : 7 866 m² <li data-bbox="1525 488 1823 520">- Site classé en zone Uc
	<h4 data-bbox="1525 614 1704 646">Orientations</h4>
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 679 1861 711">- Programmation urbaine : <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 719 2011 751">▪ Capacité indicative : 7 à 9 logts <li data-bbox="1599 759 2033 791">▪ Densité recherchée : 10 logts/ha <li data-bbox="1525 855 1883 887">- Principes d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 895 2040 1150">▪ 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 »).

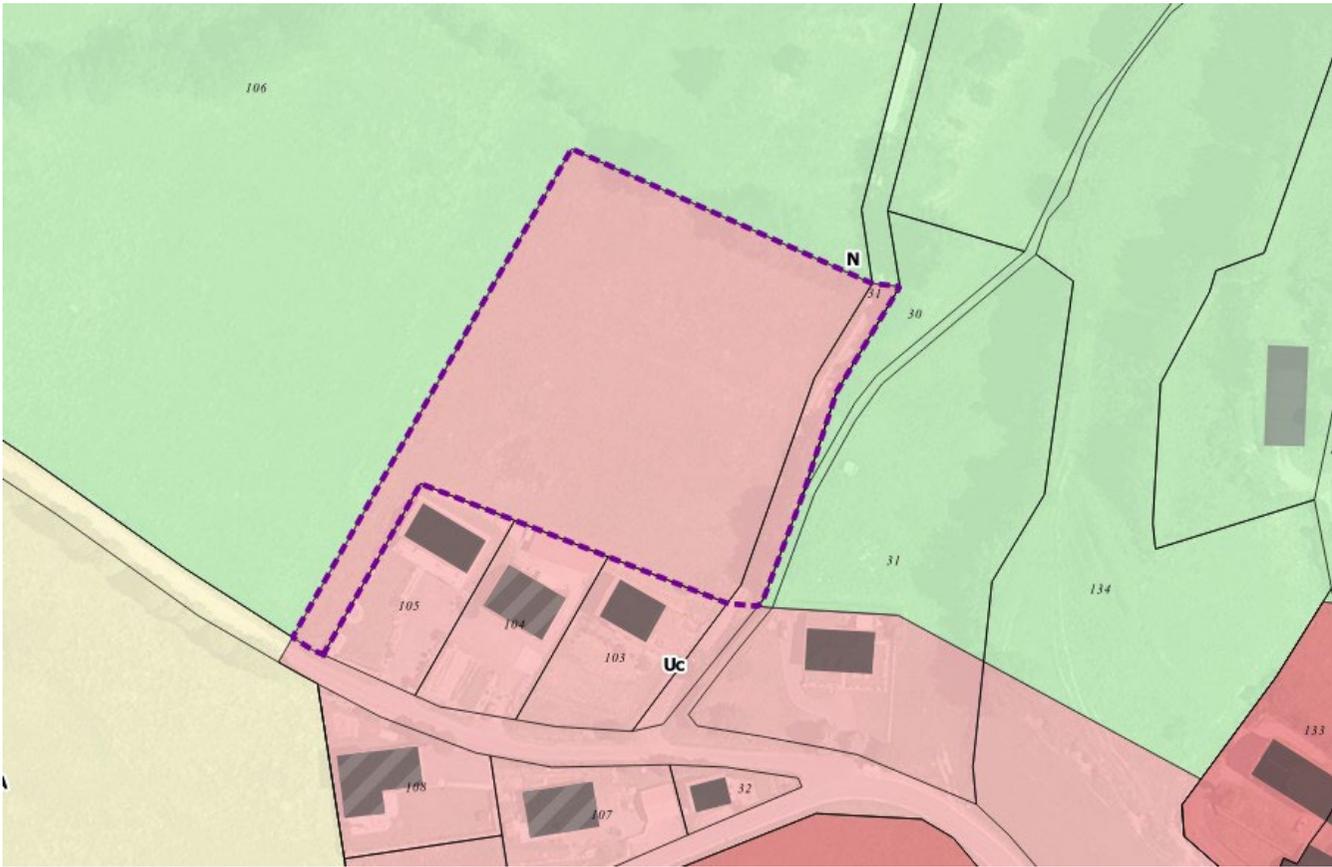
2.2.5. Vabres – « Le Vialard »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400">■ Périimètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 437 1895 517" style="list-style-type: none">- Superficie du site : 6 907 m²- Site classé en zone Uav <p data-bbox="1525 612 1704 644">Orientations</p> <ul data-bbox="1525 676 2031 1107" style="list-style-type: none">- Programmation urbaine :<ul data-bbox="1599 719 2031 788" style="list-style-type: none">■ Capacité indicative : 6 à 8 logts■ Densité recherchée : 10 logts/ha- Principes d'aménagement :<ul data-bbox="1599 900 2031 1107" style="list-style-type: none">■ Créer une voie interne desservant l'ensemble des lots à créer, afin de limiter au maximum les longs chemins d'accès individuels (découpage des parcelles en « drapeau »).

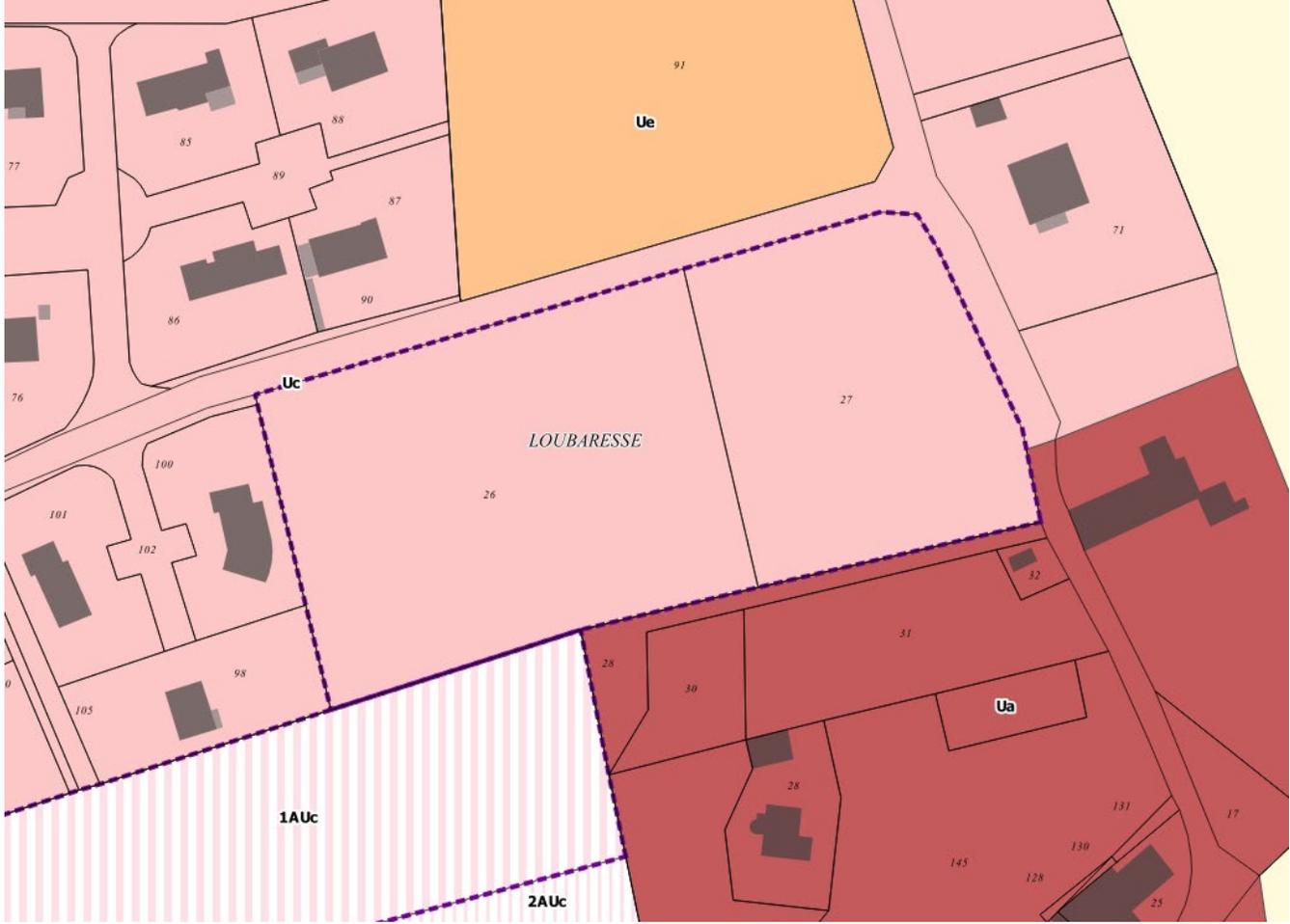
2.2.6. Vabres – « Les Maisons de Vabres »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400"> Périmètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 437 1899 517" style="list-style-type: none">- Superficie du site : 4 107 m²- Site classé en zone Uav <p data-bbox="1525 612 1704 644">Orientations</p> <ul data-bbox="1525 676 2040 963" style="list-style-type: none">- Programmation urbaine :<ul data-bbox="1599 719 2040 788" style="list-style-type: none">▪ Capacité indicative : 4 à 6 logts▪ Densité recherchée : 10 logts/ha- Principes d'aménagement :<ul data-bbox="1599 900 2040 963" style="list-style-type: none">▪ Privilégier les accès individuels depuis les voies existantes

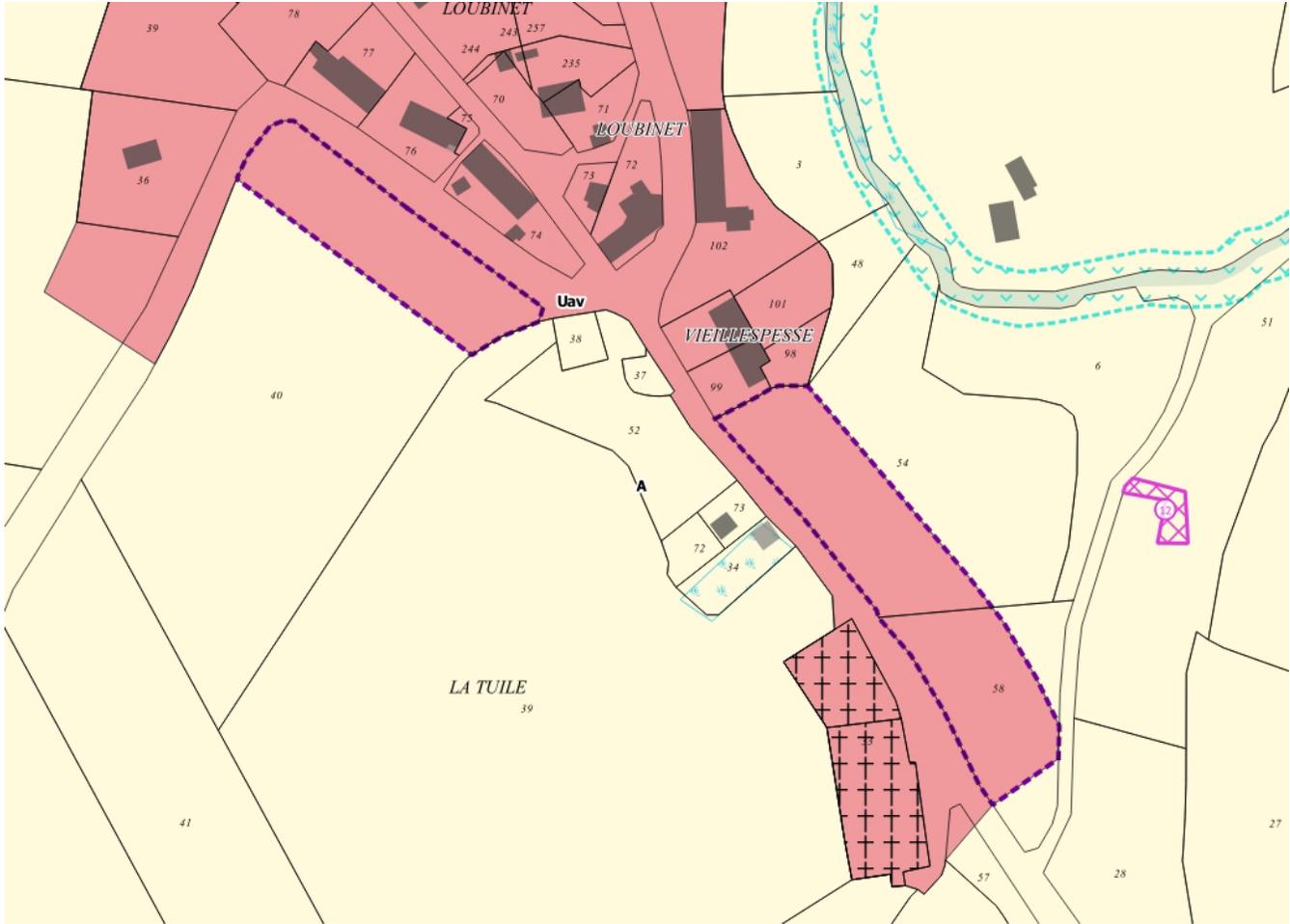
2.2.7. Vabres – « Le Bourg »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 347 1883 400"> Périmètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 435 1895 517" style="list-style-type: none">- Superficie du site : 7 035 m²- Site classé en zone Uc <p data-bbox="1525 611 1704 647">Orientations</p> <ul data-bbox="1525 676 2033 1002" style="list-style-type: none">- Programmation urbaine :<ul data-bbox="1599 719 2033 794" style="list-style-type: none">▪ Capacité indicative : 6 logts▪ Densité recherchée : 10 logts/ha- Principes d'aménagement :<ul data-bbox="1599 903 2033 1002" style="list-style-type: none">▪ Privilégier un accès au site depuis les voies communales ou chemins existants

2.2.8. Val d'Arcomie – « Loubresse – Rue de la Margeride »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400">  Périimètre de l'OAP </p> <ul data-bbox="1525 437 1912 517" style="list-style-type: none"> - Superficie du site : 10 611 m² - Site classé en zone Uc <p data-bbox="1525 612 1704 644">Orientations</p> <ul data-bbox="1525 676 2033 963" style="list-style-type: none"> - Programmation urbaine : <ul data-bbox="1599 719 2033 788" style="list-style-type: none"> ▪ Capacité indicative : 9 à 11 lgts ▪ Densité recherchée : 10 logts/ha - Principes d'aménagement : <ul data-bbox="1599 900 2033 963" style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier les accès individuels depuis les voies existantes

2.2.9. Vieillespesse – « Loubinet »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400">  Périimètre de l'OAP </p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 437 2007 469">- Superficie du secteur Nord : 3 478 m² <li data-bbox="1525 488 2007 520">- Superficie du secteur Sud : 6 042 m² <li data-bbox="1525 539 1906 571">- Secteurs classés en zone Uav <p data-bbox="1525 612 1704 644">Orientations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1525 676 2029 708">- Programmation urbaine (Secteur Nord) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 724 2007 756">▪ Capacité indicative : 3 à 5 logts <li data-bbox="1599 772 2029 804">▪ Densité recherchée : 10 logts/ha <li data-bbox="1525 852 2029 884">- Programmation urbaine (Secteur Sud) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 900 2007 932">▪ Capacité indicative : 5 à 7 logts <li data-bbox="1599 948 2029 979">▪ Densité recherchée : 10 logts/ha <li data-bbox="1525 1043 2029 1155">- Principes d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1599 1091 2029 1155">▪ Privilégier les accès individuels depuis les voies existantes

3. OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE

3.1. Ruynes-en-Margeride – OAP « ZAE de Belzevet »

■ Contexte et enjeux

Situé en position d'entrée Nord-Ouest du village de Ruynes-en-Margeride, **le site s'étend sur une superficie de 2,64 ha environ, dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale de Belzevet** qui accueille déjà quatre constructions destinées à des activités artisanales et commerciales.

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

Ce site correspond donc à une **extension de la zone d'activités existante**. Les réseaux et la voirie de desserte interne en attente faciliteront le prolongement de la zone d'activités.

Le terrain est contigu :

- Au Nord à la RD4. La frange Nord du site correspond à un talus non aménageable, donnant sur la RD4,
- A l'Est, à la zone existante et à quelques habitations,
- Au Sud et à l'Ouest à des parcelles agricoles situées en contrebas du terrain à aménager.

A l'intérieur du terrain, le site utilisé comme prairie agricole est dégagé de toute végétation ce qui le rend visible depuis l'accès principal au bourg (RD4).

En périphérie du terrain, la limite Ouest est marquée par de la végétation sauvage sans qu'il ne s'agisse ni d'arbres, ni de haies. Le ruisseau de Lafont est également à signaler à l'Ouest.



Vue éloignée prise depuis le Nord-Ouest du site - © St-Flour communauté ; SCP Allo-Claveirole-Coudon



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

La zone d'activités intercommunale de Belvezet est un secteur à vocation d'activités économiques mixte (artisanale, industrielle, 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.

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

- **Aménager la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.**
- **Optimiser la gestion des eaux pluviales via l'aménagement d'un bassin de rétention** au point bas du secteur, dimensionné pour l'opération.

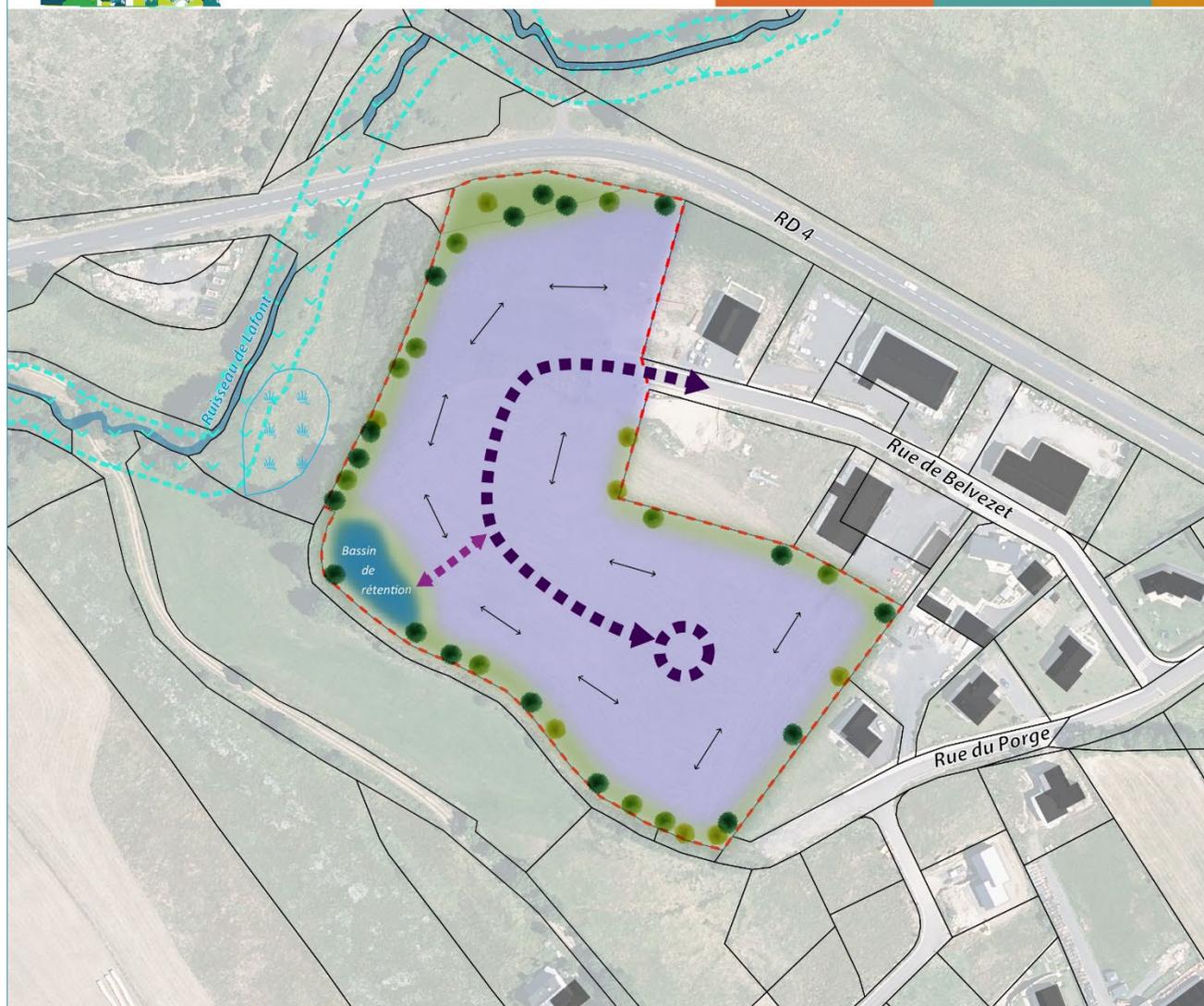
■ Principes de déplacements

- Créer un **accès unique au site** sécurisé et fluide, en **prolongeant la rue de Belvezet**. Il n'est pas autorisé d'accès direct sur la RD4 depuis le 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 calibrée pour les poids lourds et facilitant les manœuvres, afin que la circulation liée à la zone d'activités n'impacte pas les habitations riveraines à l'Est.
- Aménager une **voie secondaire permettant d'accéder au bassin de rétention**.

■ 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 bâti contigu. Les constructions devront s'inscrire **dans la continuité de la zone d'activités existante** en recherchant une orientation des constructions constituant des fronts bâtis, grâce à des **faîtages parallèles à la voie de desserte principale** ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale**, en bordure du secteur, notamment au niveau de la frange Nord du secteur non aménageable en raison de sa déclivité. Cette frange végétale jouera un rôle de masque pour l'intégration paysagère du site à l'interface des espaces agricoles et urbains.

Ruynes-en-Margeride - OAP « ZAE de Belvezet » - 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 privilégié pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales dimensionné pour l'opération

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

Aire de retournement à créer sous forme de placette

Prévoir une voie de desserte jusqu'au bassin de rétention

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Orientation conseillée des façades, parallèle à la voie

Maintenir et renforcer la frange végétale arborée

Zones Humides inventoriées

Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : 26 441 m²

Vocation : artisanale et services

3.2. Vabres – OAP « ZA de la Voreille »

■ Contexte et enjeux

Situé sur la commune de Vabres, en limite de la commune de Ruynes-en-Margeride, le site s'étend sur une superficie de 4,7 ha dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale de la Voreille existante et en bordure de la RD50.

Créée en 2011, la zone d'activités économique de la Voreille (7 ha actuellement) est entièrement dédiée à la filière forêt-bois. L'entreprise « Scierie du Milieu » s'y est installée pour valoriser la ressource locale, elle dispose notamment d'une unité de sciage moderne et performante et bénéficie sur ce site d'une bonne accessibilité depuis l'A75.



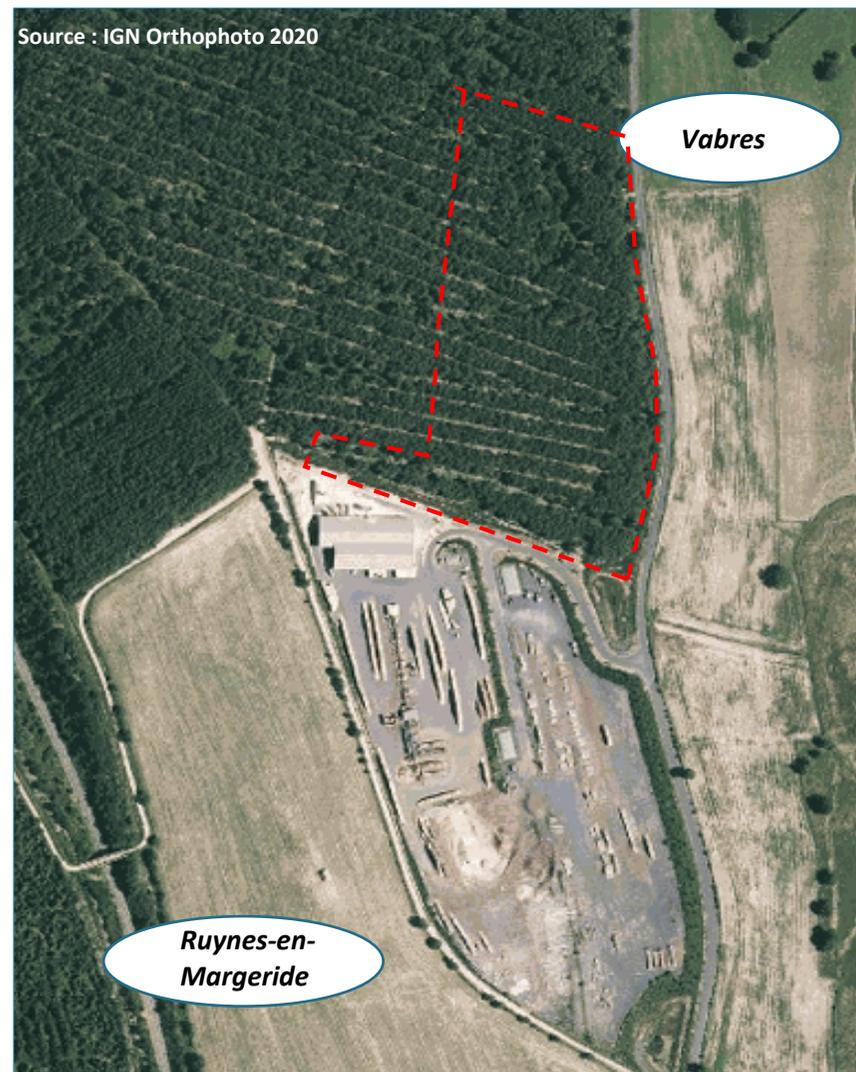
Activité de valorisation de la ressource bois locale © foresterra.fr

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

Ce site correspond donc à une **extension de la scierie existante**. Il concerne un espace boisé en prolongement au Nord de la scierie existante. Un réseau de chemins forestiers et agricoles encadre également le site.



Vue sur la voie d'accès à la zone de la Voreille existante depuis la RD 50 - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

La zone d'activités de la Voreille est un secteur à vocation d'activités économiques spécialisées dans la filière bois-forêt à conforter qui doit faire l'objet d'une extension pour permettre le développement des activités présentes et/ou accueillir de nouvelles activités forestières avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements.

L'aménagement du site devra tenir compte du réseau de chemins forestiers qui encadre la scierie actuelle et du cordon boisé à préserver le long de la RD50 pour favoriser son extension.

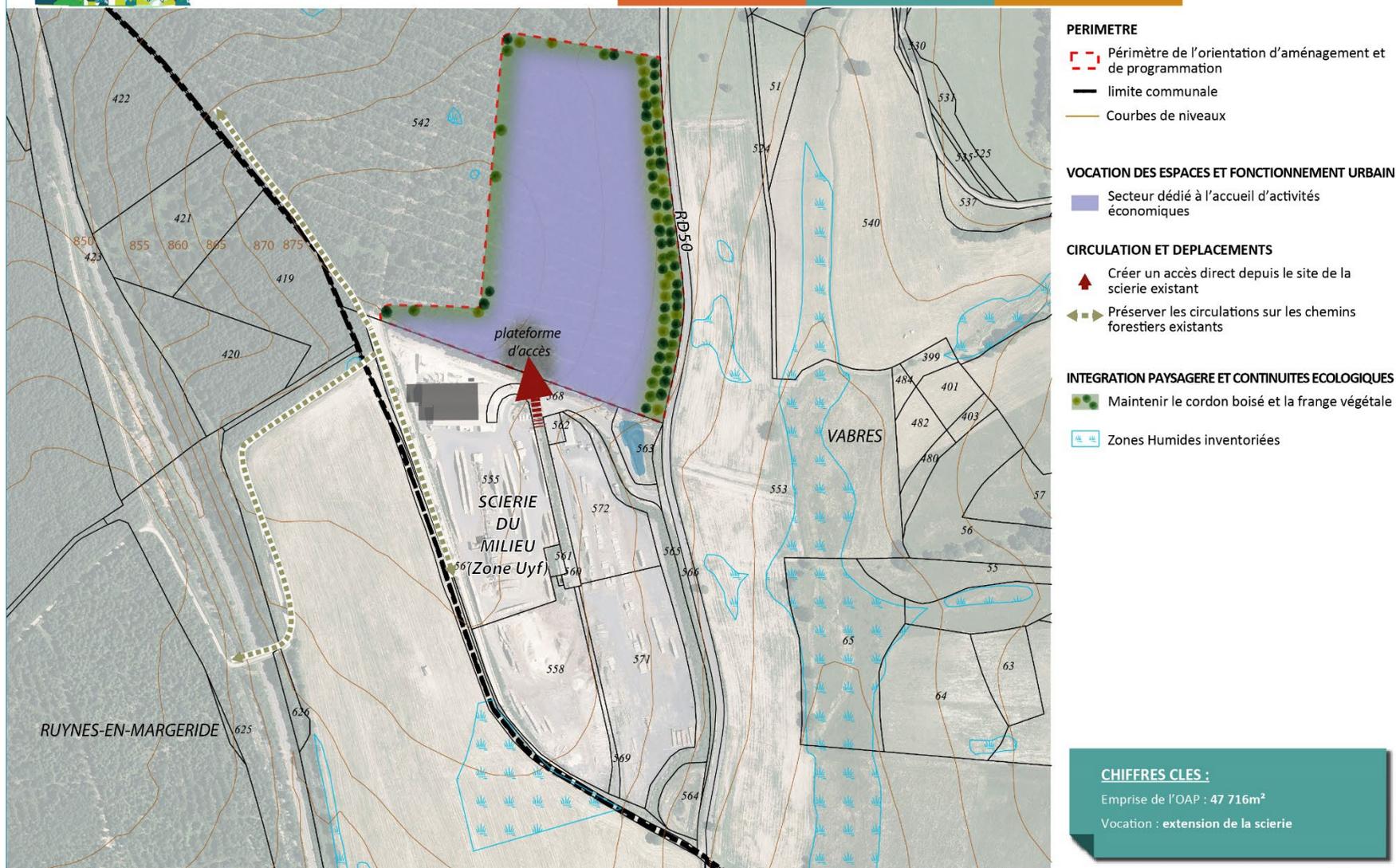
■ Principes de déplacements

- **Permettre l'accès au site OAP depuis la voie d'accès existante de la scierie, tout en prévoyant une plateforme d'accès adapté au talus existant ;**
- **Préserver les circulations sur les chemins forestiers existants.**

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère entre les constructions et aménagements de la zone et ceux de l'activité existante ;**
- **Maintenir et renforcer le cordon boisé le long de la RD50 afin de limiter les covisibilités mais également maintenir la frange végétale le long des chemins existants.**

Vabres - OAP « ZA de la Voreille » - schéma de principe d'aménagement



3.3. Val d'Arcomie – OAP « Le Drop – Loubaresse »

■ Contexte et enjeux

Situé entre l'autoroute A75 et la RD909, le site d'activités du Drop s'étend sur une superficie de **2,53 ha** et bénéficie de la desserte immédiate de l'échangeur n°31 de l'A75. Il accueille déjà le restaurant/multiple rural du village de Loubaresse et un espace de stationnement aménagé (hors secteur OAP).

Ce secteur localisé en bordure la RD909 est d'ores et déjà accessible à l'Est par une voie en attente au niveau du parking aménagé.

Ce secteur correspond à une prairie agricole plane et ouverte sur les paysages environnants. Des haies et alignements d'arbres ont déjà été plantés tout au long des limites du secteur, elles viendront faciliter l'intégration paysagère des futures constructions. De plus, quelques bosquets arborés sont présents à l'intérieur du secteur.



Vue sur le restaurant du Drop, le parking poids-lourds et la voie d'accès au site OAP - © Campus Dvpt

Le site est classé en **zone 1AUy** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques ». Une **zone à urbaniser « fermée » 2AUy**, est également délimitée le long de sa limite Nord.



Vue sur le site depuis son extrémité Sud-Ouest (échangeur n°31)

Implantée en position de vitrine depuis l'A75, le site d'activités du Drop se doit d'accueillir un **projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis l'A75 et la RD909.



Source : IGN Orthophoto 2020

NB : Ce secteur fait l'objet d'une étude dérogatoire « entrée de ville » (Articles L.111-6 et suivants du CU)

De par sa situation à proximité immédiate de l'A75 et la RD 909, voies classées à grande circulation, le secteur du Drop est affecté par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, lesquelles interdisent, en dehors des espaces urbanisés, toutes constructions et installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A75 et 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 909.

La dite-étude figurant en annexe du PLUi a pour finalité de définir et d'intégrer dans le PLUi les dispositions permettant de déroger au recul de 100 et 75 mètres imposé par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités économiques mixtes (commerces, services et équipements publics) à développer qui doit accueillir de nouvelles activités à proximité de l'échangeur autoroutier de Loubaresse avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements.

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

- **Aménager la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.**
- **Respecter un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A75 et un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 909 pour les constructions et installations prévues lors de l'aménagement du secteur.**
- **Prévoir des aménagements qualitatifs pour les espaces de stationnement** avec des matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers, mélange terre pierre, enrobé drainant, béton poreux...).

■ Principes de déplacements

- **Créer un accès unique au site sécurisé et fluide, en prolongeant la voie existante desservant le restaurant et le parking. Il n'est pas autorisé d'accès direct depuis la voie de l'échangeur 31.**
- **Créer une voie de desserte principale médiane desservant l'ensemble des constructions de la zone.**
 - Cette voie, dans sa partie sud, sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette calibrée pour les poids lourds et facilitant les manœuvres.
 - Dans sa partie nord, la voie de desserte principale créée devra pouvoir être prolongée pour anticiper la desserte d'une éventuelle extension du site vers le Nord.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère entre les constructions, les aménagements de la zone et ceux de l'activité existante, en respectant un alignement et un étagement cohérent et harmonieux.**
 - **Les constructions rechercheront une exposition des façades principales vers le Sud**, et une orientation des faîtes Nord-Sud afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères ;
 - Les constructions s'élèveront au **maximum en R+1 ou R+1+combles**, afin de ne pas bloquer les perspectives paysagères.
- **Maintenir et renforcer la frange végétale arborée, en bordures Nord et Ouest du secteur.** Cette frange végétale jouera un rôle de masque visuel dense pour l'intégration paysagère du site à l'interface des espaces agricoles et naturels et des axes à grande circulation.
- **Traiter l'interface entre la zone d'activités et la RD909 et la voie de l'échangeur 31 (franges Est et Sud correspondant à la vitrine de la zone d'activités) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées et associant plusieurs essences locales.** Ces haies joueront le rôle de filtre visuel ponctuel. 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.
- **Conserver les arbres d'intérêts d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération** notamment afin de conserver un cadre végétal épars.

Val d'Arcomie - OAP « le Drop - Loubaresse » - schéma de principe d'aménagement

