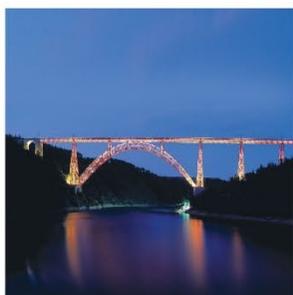


Plan de secteur Ouest

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



5.1.3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLAN DE SECTEUR OUEST

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. BREZONS – OAP « LE BOURG »	13
2.1.2. CEZENS – OAP « LE BOURG »	16
2.1.3. LACAPELLE-BARRES – OAP « LE BOURG »	19
2.1.4. PAULHENC – OAP « LE CAYROU »	22
2.1.5. PIERREFORT – OAP « LE COURTIL »	25
2.1.6. PIERREFORT – OAP « LES CROZES »	29
2.1.7. SAINTE-MARIE – OAP « LE BOURG »	33
2.2. OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE SIMPLIFIEES	36
2.2.1. PRINCIPES GENERAUX	36
2.2.2. CEZENS – « LE BOURG EST »	37
2.2.3. MALBO – « LE BOURG »	38
2.2.4. PIERREFORT – « FONFREDE - LE BOURG »	39
2.2.5. SAINT-MARTIN-SOUS-VIGOUROUX – « RUE DU STADE - LE BOURG »	40
3. OAP SECTORIELLE À VOCATION ECONOMIQUE	41
3.1. PIERREFORT – OAP « ZAE DE L’AUBRAC »	41

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 Ouest. Il est complété par une OAP thématique relative aux trames verte et bleue du territoire (pièce 5.2.3), 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 intègrera 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



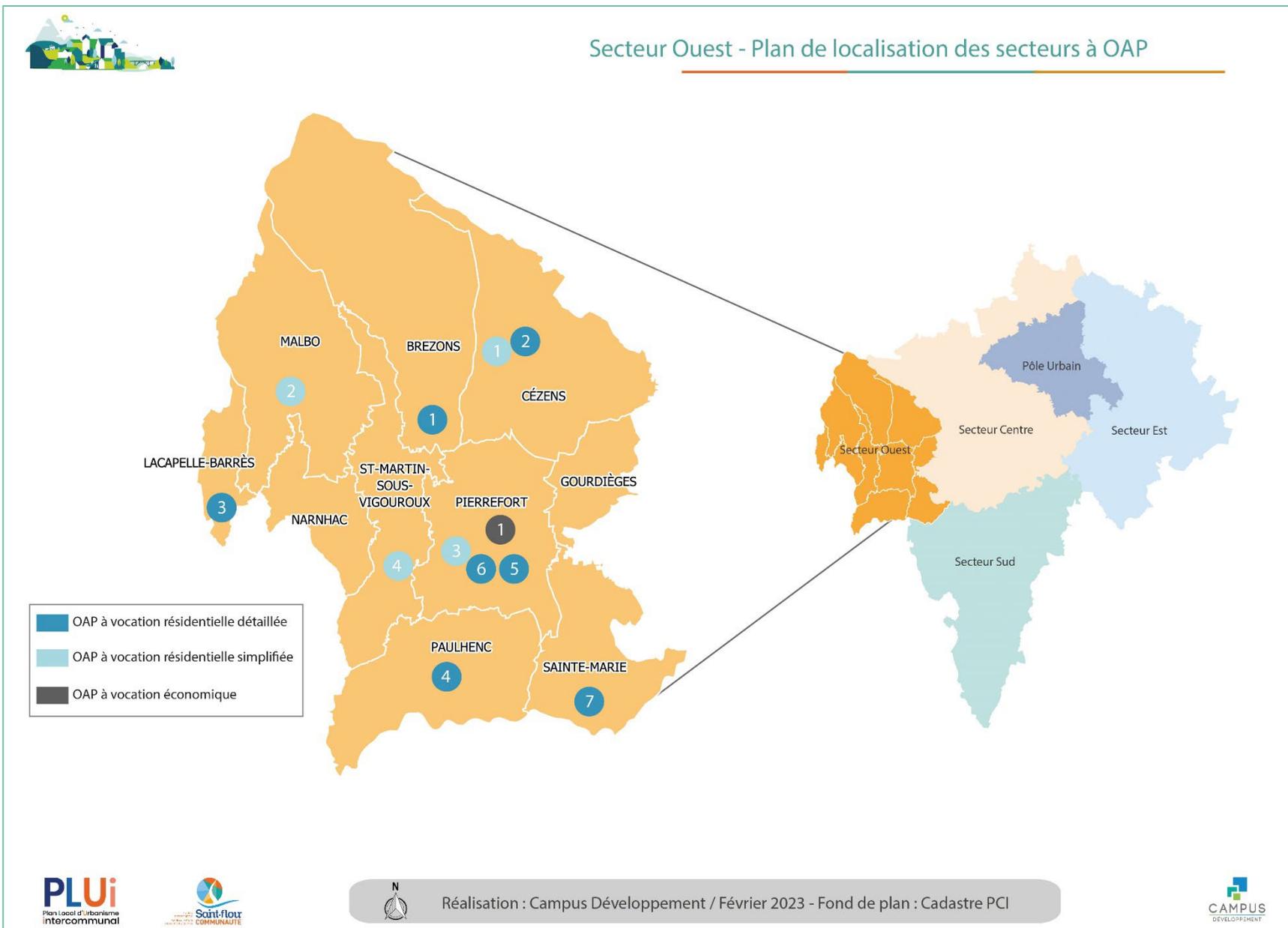
1.3. Les secteurs comportant une OAP sectorielle

Dans le cas présent, le secteur Ouest du PLUi de Saint-Flour Communauté compte **12 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Brezons	Le Bourg
2	Cézens	Le Bourg
3	Lacapelle-Barrès	Le Bourg
4	Paulhenc	Le Cayrou
5	Pierrefort	Le Courtil
6	Pierrefort	Les Crozes
7	Sainte-Marie	Le Bourg

OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Cézens	Le Bourg Est
2	Malbo	Le Bourg
3	Pierrefort	Fontfrède – Le Bourg
4	Saint-Martin-sous-Vigouroux	Rue du stade – Le Bourg

OAP sectorielles à vocation économique		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Pierrefort	ZAE de l'Aubrac



2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE

2.1. OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées

2.1.1. Brezons – OAP « Le Bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Sud-Est du village de Brezons, le site s'étend sur une superficie de 2 735 m², dans le prolongement du bâtiment de la Mairie (ancienne école communale). Ce secteur correspond à une partie d'une prairie agricole. Il est directement desservi par la RD 57 au sud, ainsi que le chemin à l'Ouest qui longe la mairie.

La topographie de cette emprise à aménager est **relativement plane** avec une légère pente et un léger talus à l'Est de la zone.

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

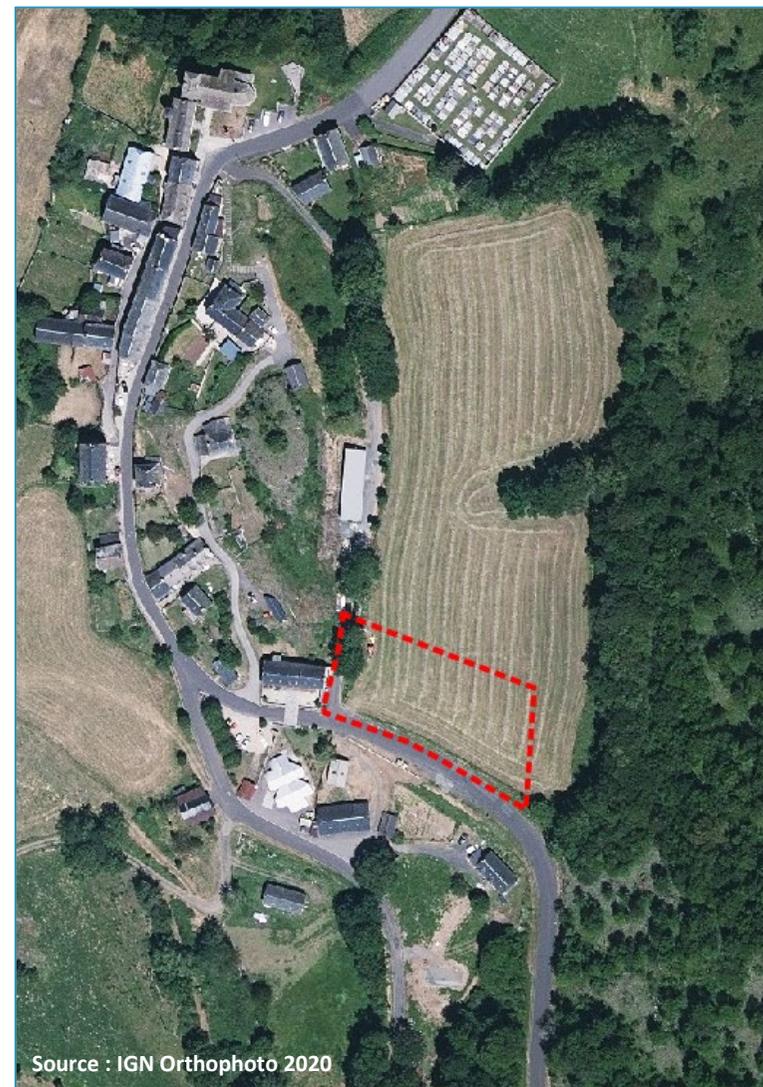


Vue depuis l'angle Sud-Ouest du site - © Google maps

Implanté le long de la route départementale traversant Brezons (RD 57) en position d'entrée de village, le site est particulièrement visible. **Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles.** Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Vue sur le site dans le prolongement de la mairie, depuis la RD57 - © Campus Développement



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 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...).

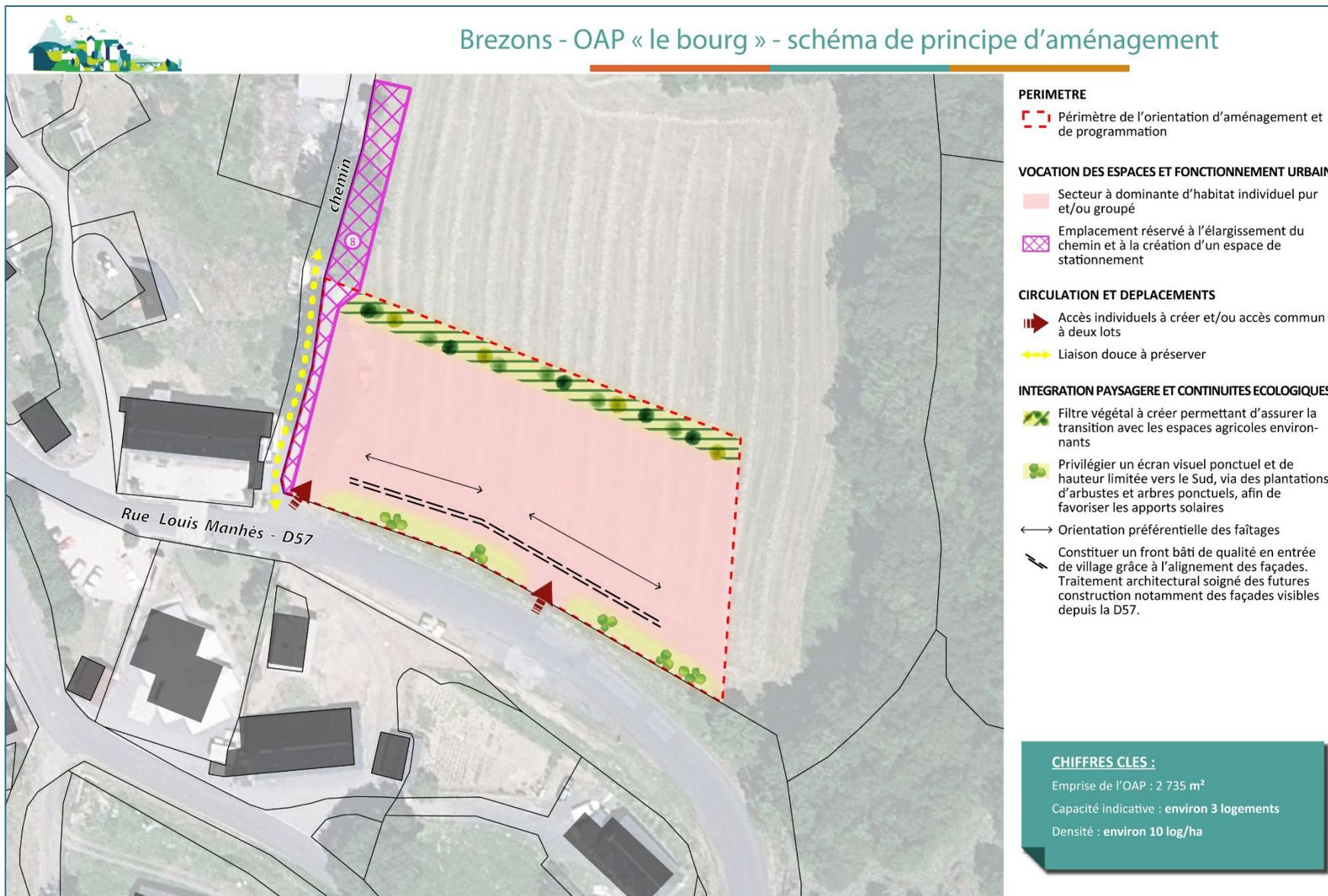
■ Principes de déplacements

- **Aménager des accès individuels et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis le chemin et depuis la RD57**, permettant ainsi de desservir l'ensemble des lots ;
- **Le long du chemin, conserver une bande de 2 mètres de large permettant d'élargir le chemin pour accéder à un espace de stationnement à l'arrière du site**. Cette emprise dédiée à l'accès et au stationnement fait l'objet d'un emplacement réservé ;
- **Conserver le cheminement piéton et agricole à l'Ouest** qui permet de contourner le bourg ;

■ 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 bâtiment de la mairie** afin de constituer un front bâti de qualité **en respectant le même alignement et la même orientation**. Les façades donnant sur la traversée du bourg devront être soignées grâce à l'emploi préférentiel de matériaux traditionnels (pierre, ardoise...) et par le respect de proportions cohérentes ;
- **Développer un filtre végétal à l'arrière du site** avec des masses arborées plantées irrégulièrement, afin de créer une transition avec les espaces agricoles environnant et pour protéger les futures constructions des vents dominants ;
- **Traiter l'interface entre le futur front bâti et la voie RD57 par la création de haies éparées de faible hauteur**, associant plusieurs essences locales, **favorisant les apports solaires**. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut.

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



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- Emplacement réservé à l'élargissement du chemin et à la création d'un espace de stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès individuels à créer et/ou accès commun à deux lots
- Liaison douce à préserver

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Filtre végétal à créer permettant d'assurer la transition avec les espaces agricoles environnants
- Privilégier un écran visuel ponctuel et de hauteur limitée vers le Sud, via des plantations d'arbustes et arbres ponctuels, afin de favoriser les apports solaires
- Orientation préférentielle des façades
- Constituer un front bâti de qualité en entrée de village grâce à l'alignement des façades. Traitement architectural soigné des futures constructions notamment des façades visibles depuis la D57.

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : 2 735 m²
Capacité indicative : environ 3 logements
Densité : environ 10 log/ha

2.1.2. Cézens – OAP « Le Bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé en sortie Est du village de Cézens, le site s'étend sur une superficie de 5 261 m², le long de la rue des Aix. Ce secteur correspond à une prairie agricole entourée par des haies d'arbres de haute tige et des murs en pierres sèches.

Il est directement desservi par la rue des Aix à sa pointe Sud-Ouest, mais également un chemin débouchant à l'angle Nord-Ouest du site.

La topographie de cette emprise à aménager présente une pente douce et régulière orientée vers le Sud. Les haies de frênes entourent le site et limitent les perspectives paysagères.

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



Vue depuis le point Sud-Ouest du site - © Campus Développement

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



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

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

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

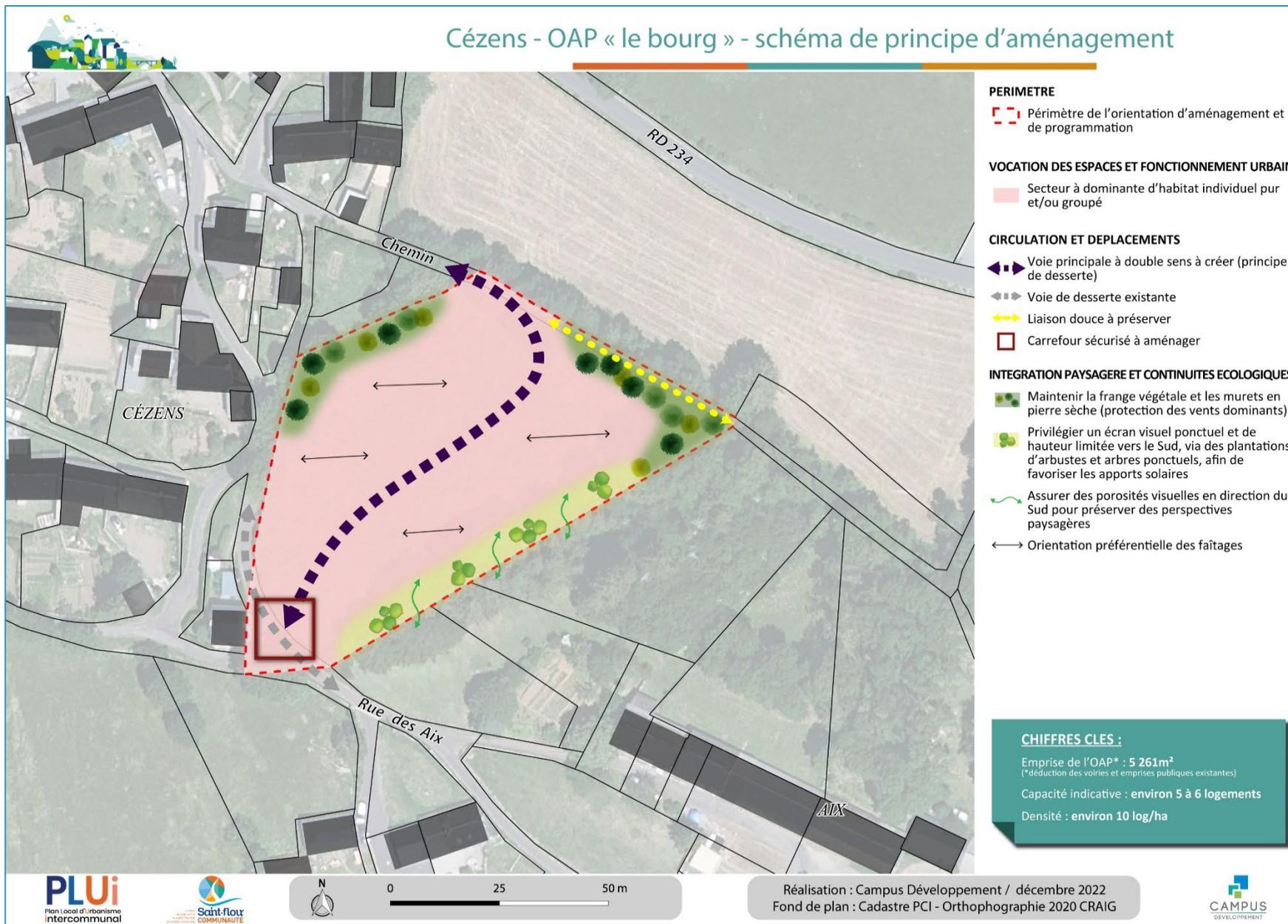
■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre le chemin au Nord et la rue des Aix au Sud, en prenant en compte la topographie du site ;
- **Aménager un carrefour sécurisé avec la rue des Aix**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Conserver le cheminement piéton le long du chemin rural** au Nord de la zone, en direction des Aix ;

■ 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 au Sud), et des faîtages parallèles aux lignes de niveaux ;
- **Conserver la frange végétale et les murets en pierre sèche au Nord**, protégeant le site du vent du Nord ;
- **En limite Sud-Est, traiter l'interface entre les futures constructions et les espaces agricoles en favorisant des haies éparées de faible hauteur**, associant plusieurs essences locales, **favorisant les apports solaires**. Ces haies arbustives permettront de profiter des perspectives paysagères les plus intéressantes. 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.

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



2.1.3. Lacapelle-Barrès – OAP « Le Bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé en **entrée Sud du village de Lacapelle-Barrès**, le site s'étend sur une superficie de **4 528 m²** le long de la RD 990 (route du Carladez). Ce secteur correspond à une partie d'une prairie agricole relativement ouverte sur les paysages environnants. Il est desservi par la RD 990 qui constitue sa frange Est, ainsi que par une voie de desserte communale au niveau de la pointe Sud-Ouest du secteur.



Vue sur le site depuis l'entrée Sud de Lacapelle - © Google maps

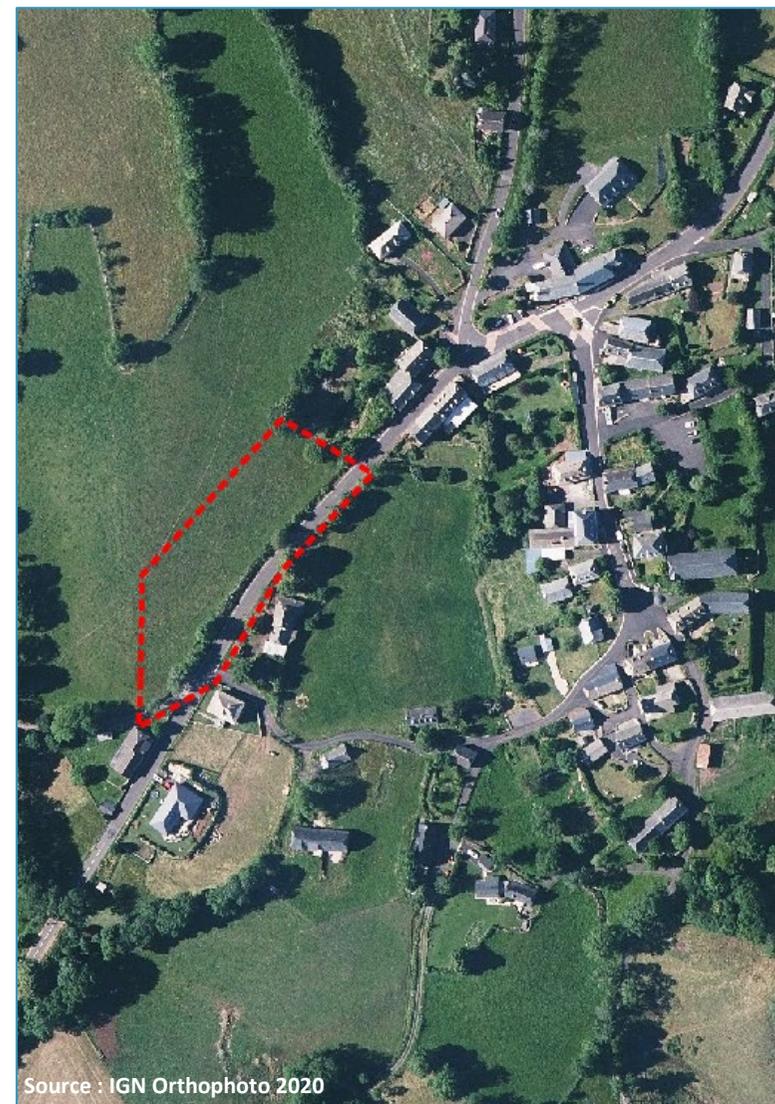
La topographie de cette emprise à aménager présente une pente douce orientée vers le Sud ; le site domine la route en haut d'un talus relativement prononcé.

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

Implanté le long de la traversée du bourg de Lacapelle (RD 990 ou route d'Aurillac) en position d'entrée de village, le site est particulièrement visible. **Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif** qui porte une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions depuis la route départementale.



Vue sur le site depuis la RD 990 à son angle Nord-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 **4 à 5 logements soit une densité de 10 logts/ha**.

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

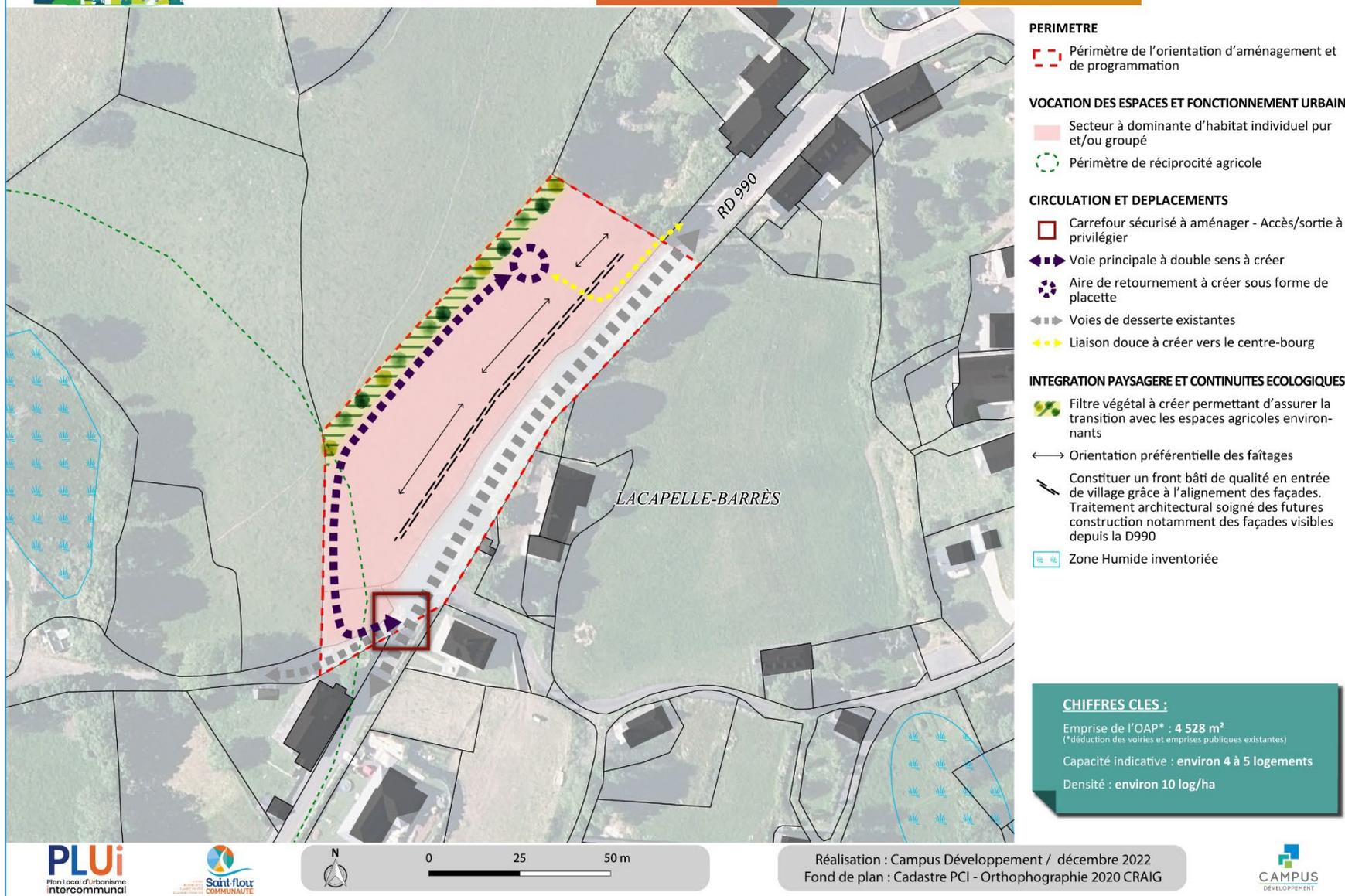
■ Principes de déplacements

- **Aménager un carrefour sécurisé à l'endroit de la connexion entre la voie communale et la route du Carladez (D990)**, 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 ;
- **Aménager un cheminement piéton** prolongeant la voirie principale en direction au Nord-Est, et permettant la connexion avec le centre-bourg;

■ 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** afin de constituer un front bâti de qualité **en respectant le même alignement et la même orientation** (faîtages parallèles à la RD 990). Les façades donnant sur la traversée du bourg devront être soignées grâce à l'emploi préférentiel de matériaux traditionnels (pierre, ardoise...) et par le respect de proportions cohérentes.
- **Développer un filtre végétal à l'arrière du site** avec des masses arborées plantées irrégulièrement, afin de créer une transition avec les espaces agricoles environnant et pour protéger les futures constructions des vents dominants ;

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



2.1.4. Paulhenc – OAP « Le Cayrou »

■ Contexte et enjeux

Situé en face du bourg de Paulhenc, sur l'autre versant du ruisseau de Paulhenc et en prolongement du lotissement du Cayrou, **le site s'étend sur une superficie de 9 034 m²**. Ce secteur, connecté à la route de Turlande à son extrémité Ouest, correspond à une parcelle agricole utilisée comme prairie permanente.

Le secteur présente une pente modérée, orientée vers le Nord-Ouest et donc tournée vers le bourg de Paulhenc. Le principal relief est lié à la présence d'un talus relativement prononcé et surmonté d'une haie arborée matérialisant la limite Sud du secteur.

Le site se trouve légèrement en retrait et relativement masqué depuis la route par la présence de haies d'arbres de haute tige.

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

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 qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au lotissement du Cayrou et l'intégration des futures constructions dans le paysage restreint, et au sein de l'architecture pavillonnaire environnante.



■ Programmation urbaine

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

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

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

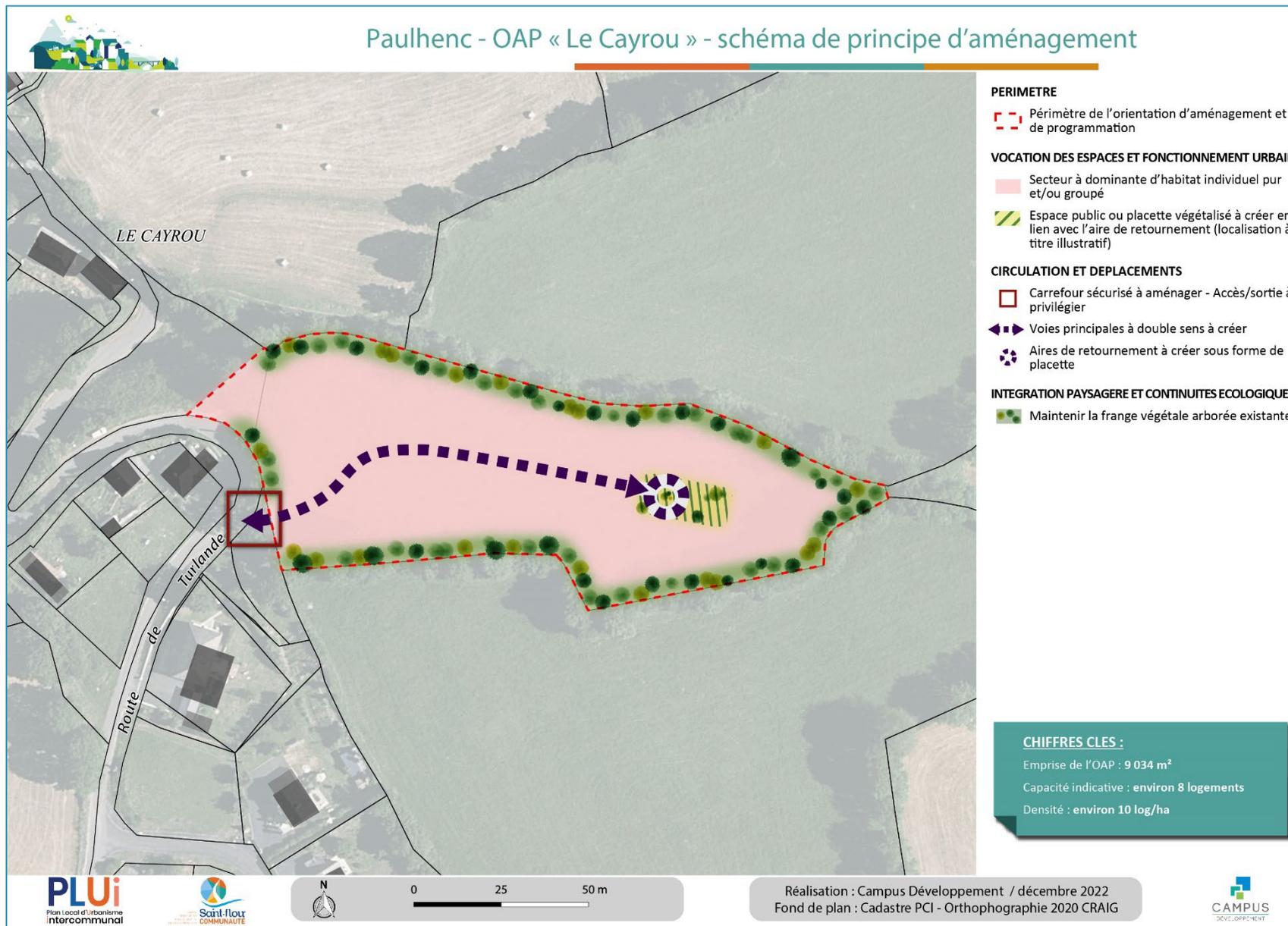
L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (accès, voie, réseaux...).

■ Principes de déplacements

- **Aménager un seul carrefour sécurisé avec la route de Turlande**, permettant un accès sécurisé et fluide au site ;
- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules ;

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir les franges végétales arborées en bordure du site** afin de conserver une transition avec les espaces agricoles.



2.1.5. Pierrefort – OAP « Le Courtil »

■ Contexte et enjeux

Situé au Sud-Est du village de Pierrefort, **le site s'étend sur une superficie de 2,8 ha** environ. Ce secteur qui s'étend sur un axe Nord-Sud, comprend deux parcelles agricoles utilisées comme prairies permanentes.

Le secteur présente une pente douce, orientée vers l'Ouest. Il est donc tourné vers le village de Pierrefort, d'autant plus que l'emprise du secteur est encadrée par des haies d'alignement de frênes qui ferment les perspectives vers le Nord, l'Est et le Sud. De plus une haie médiane délimite une partie Nord et une partie Sud.

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

Le secteur est seulement connecté aux voies de desserte secondaires à ses extrémités Nord et Sud. Le site se trouve dans la continuité du lotissement du foyer cantalien et relativement en retrait des axes principaux. Il est également proche de la zone d'équipements sportifs qui se trouvent au Nord et non loin des équipements de santé (maison de retraite et foyer d'accueil médicalisé pour cérébrolésés).

Il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au tissu urbain contigu marqué par une densité assez importante, et la bonne intégration des futures constructions au sein de l'architecture pavillonnaire environnante.



Vue aérienne sur le site - ©gites.fr



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 pourra se faire lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

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

- Atteindre la capacité indicative de **38 logements environ soit une densité moyenne de 14 logts/ha, sur la totalité du périmètre de l'OAP.**
- L'aménagement du secteur OAP devra distinguer deux phases d'urbanisation :
 - La partie Sud (Phase 1) : elle devra permettre d'atteindre la capacité indicative de **24 logements environ soit une densité de 15 logts/ha.**
 - La partie Nord (phase 2) : elle devra permettre d'atteindre la capacité indicative de **14 logements environ soit une densité de 12 logts/ha.** Il convient de noter que la phase n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 70% des lots de la phase 1 seront commercialisés (Nota : la délimitation des phases pourra légèrement évoluer par rapport au schéma de principe ci-après en fonction des contraintes techniques et/ou financières) ;
- Privilégier les formes **d'habitat individuels purs ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contiguës.
- **Créer des espaces publics végétalisés** (ex : espaces verts, aire de jeux...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ; *La localisation des espaces de détente et récréatifs est représentée à titre indicatif.*

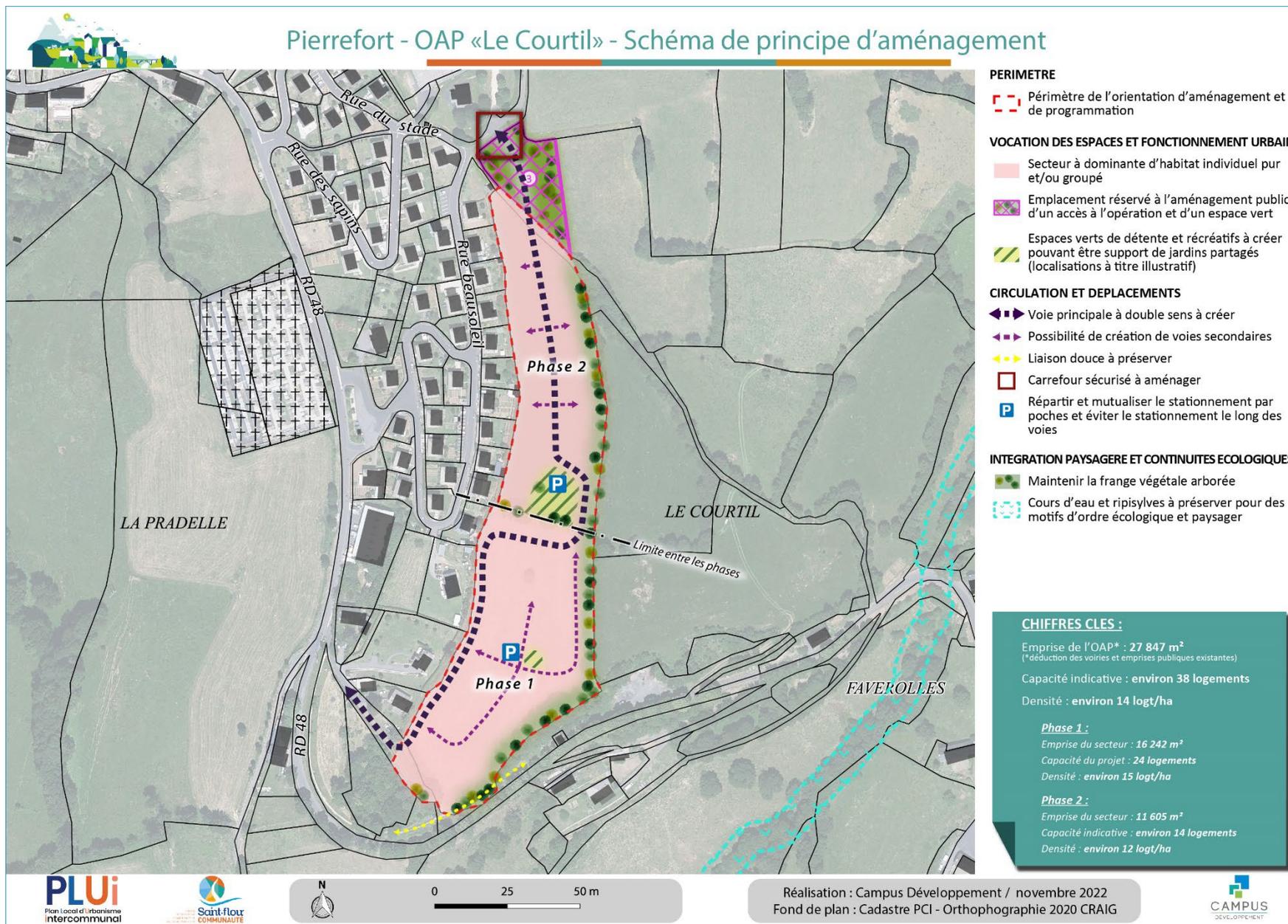
■ Principes de déplacements

- Prévoir une **emprise au Nord** du secteur OAP **dédiée à l'aménagement d'un accès au site** ainsi qu'un espace vert. Cette emprise fait l'objet d'un emplacement réservé.
- **Aménager un carrefour sécurisé au Nord avec la rue du stade**, permettant un accès sécurisé et fluide au site.
- L'accès au site par le Sud se fera par la voie de desserte du hameau « le Courtil-haut »
- **Créer une voie de desserte principale interne « traversante » qui assure la connexion entre les accès Nord et Sud et structurera le maillage des voies internes** (*la localisation de cette voie principale est représentée à titre indicatif*). Un tracé rectiligne sur la totalité du linéaire de cette voie traversante Nord-Sud est proscrit. Cette voie principale permettra d'assurer une continuité d'aménagement entre la partie Sud et la partie Nord.
- **Créer un maillage secondaire de voies de desserte interne**, depuis la voie principale, **permettant d'irriguer l'ensemble du secteur** et d'assurer la connexion entre les différentes phases de l'opération.
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement** destinées aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement des voies de desserte**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif.*
- Conserver le cheminement piéton au Sud du site, le long de la RD 48 ;

■ 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 ;
- Agrémenter l'accès au Nord du site d'un espace végétalisé.

Pierrefort - OAP «Le Courtil» - Schéma de principe d'aménagement



2.1.6. Pierrefort – OAP « Les Crozes »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Sud de Pierrefort, le site s'étend sur une superficie de 1,5 ha environ dont 1,3 ha hors voiries et emprises publiques existantes. Il est desservi par la RD990 (Pierrefort-Aurillac). Ce site à vocation agricole appartient à un propriétaire privé, et présente une déclivité d'Ouest en Est.

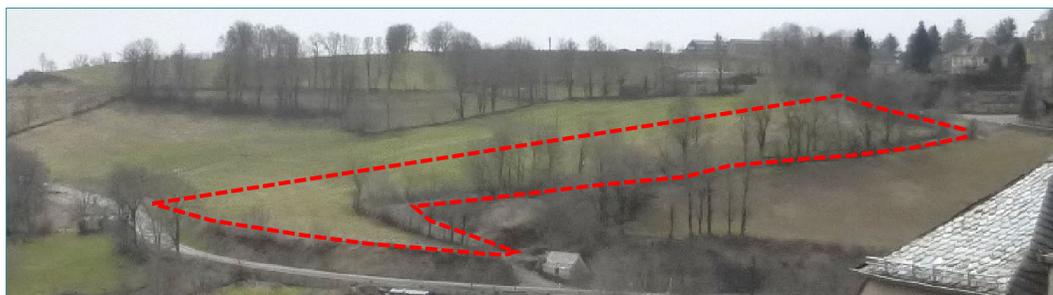


Vue depuis l'entrée Sud de Pierrefort (aire de covoiturage) - © Saint-Flour Communauté

Dans un contexte urbain très contraint par la topographie, l'aléa inondation et les enjeux patrimoniaux, le terrain mitoyen au Nord, plus proche de l'urbanisation du bourg est caractérisé par un très fort relief non propice à l'urbanisation. Il en découle le choix du site qui jouxte le lotissement du Monteil côté Ouest et la route d'Aurillac à l'Est.

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

Le site est bordé d'alignements de frênes à l'Ouest et au Nord et d'une haie champêtre intermittente à l'Est. La route offre une visibilité sur la zone à l'Ouest qui constituera à terme la nouvelle frange urbaine Sud de Pierrefort. Une bonne intégration paysagère du projet est donc nécessaire.



Vue depuis le centre-village - ©Saint-Flour Communauté



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire que sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, en définissant un projet assurant une bonne intégration paysagère au regard des caractéristiques du site, sur la base des études urbaines, paysagères et topographiques.

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 **13 logements environ soit une densité de 10 logts/ha**.
- **Limiter les terrassements au strict minimum** (emprises des constructions et des accès) et favoriser la création de murets de soutènement qualitatifs en pierre ;
- **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*

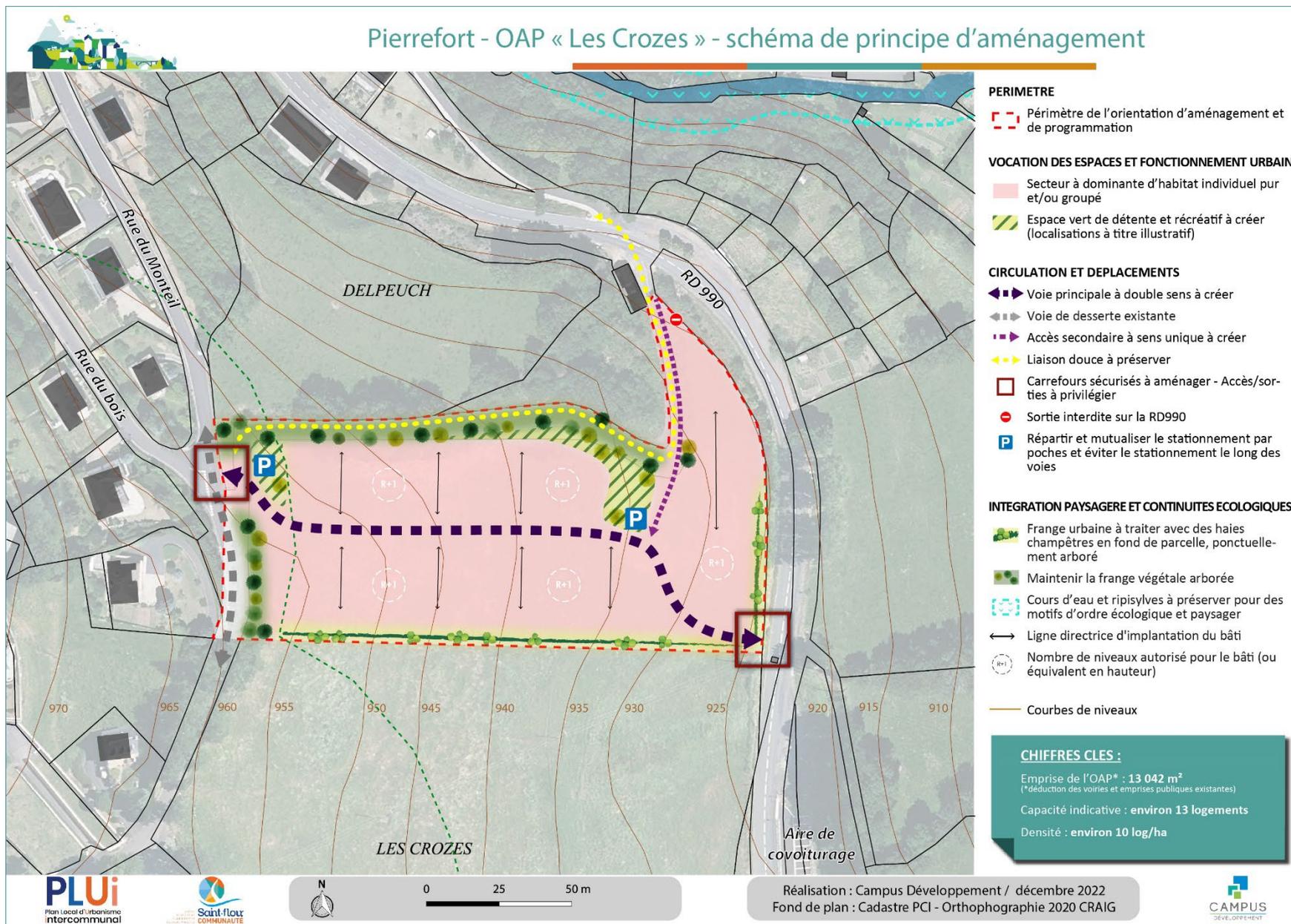
■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant l'ensemble des constructions de la zone**. Cette voie permettra d'assurer la connexion des véhicules motorisés entre la rue du Monteil à l'Ouest et la RD990 (route d'Aurillac) à l'Est, en prenant en compte la topographie du site ; Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- **Aménager un carrefour sécurisé avec la RD990**, ainsi qu'un **accès sécurisé et fluide au site depuis la rue du Monteil** ;
- Permettre la création d'une **voie secondaire d'accès au site depuis la RD 990 sur la voie communale existante** (voie d'accès en face de la rue de Planchis). La sortie du site sur la RD990 sur cette voie sera interdite en raison du manque de visibilité et de la vitesse des véhicules.
- **Conserver le cheminement piéton le long du chemin rural** au Nord de la zone, favorisant les liaisons douces traversant le secteur ; ce cheminement piéton pourrait être prolonger le long de la voie communale existante et vers la rue du Planchis, tout en étant vigilant à la traversée de la RD 990.
- Répartir et **mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement** destinées aux habitants et aux visiteurs **en accompagnement de la desserte « traversante »**, afin de limiter le stationnement le long des voies. *La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif*

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles des tissus urbains contigus.
 - Les constructions devront s'inscrire dans la continuité des quartiers voisins en respectant un alignement et un étagement cohérent et harmonieux. **Elles rechercheront une exposition des façades principales vers l'Est, et une orientation des faitages parallèles aux courbes de niveaux** 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 sur le bourg.
- **Conserver les franges végétales arborées en bordure du secteur**, notamment celles encadrant le chemin rural, support des liaisons douces ;
- **Traiter l'interface entre le futur tissu urbain et les prairies (frange urbaine au sud 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.
- **Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans un secteur présentant de fortes pentes** : elles pourraient être traitées soit en accompagnement de l'aménagement de la voirie existante, soit en profitant de la frange végétale et du chemin rural au Nord comme support d'une noue enherbée. Un exutoire favorisant l'écoulement des eaux sera également à prévoir au bas de la parcelle (le long de la RD 990).

Pierrefort - OAP « Les Crozes » - schéma de principe d'aménagement



2.1.7. Sainte-Marie – OAP « Le bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Est du bourg de Sainte-Marie, le site s'étend sur une superficie de 2 815 m², dans le prolongement du bourg de Sainte-Marie et de son espace public arboré caractéristique. Ce secteur correspond à une partie d'une prairie agricole. Il est directement desservi par la RD 56 au Sud, ainsi qu'une voie communale à l'Ouest et au Nord.

La topographie de cette emprise à aménager présente une pente douce orientée vers le Sud ainsi qu'un léger talus en bordure de la RD56.



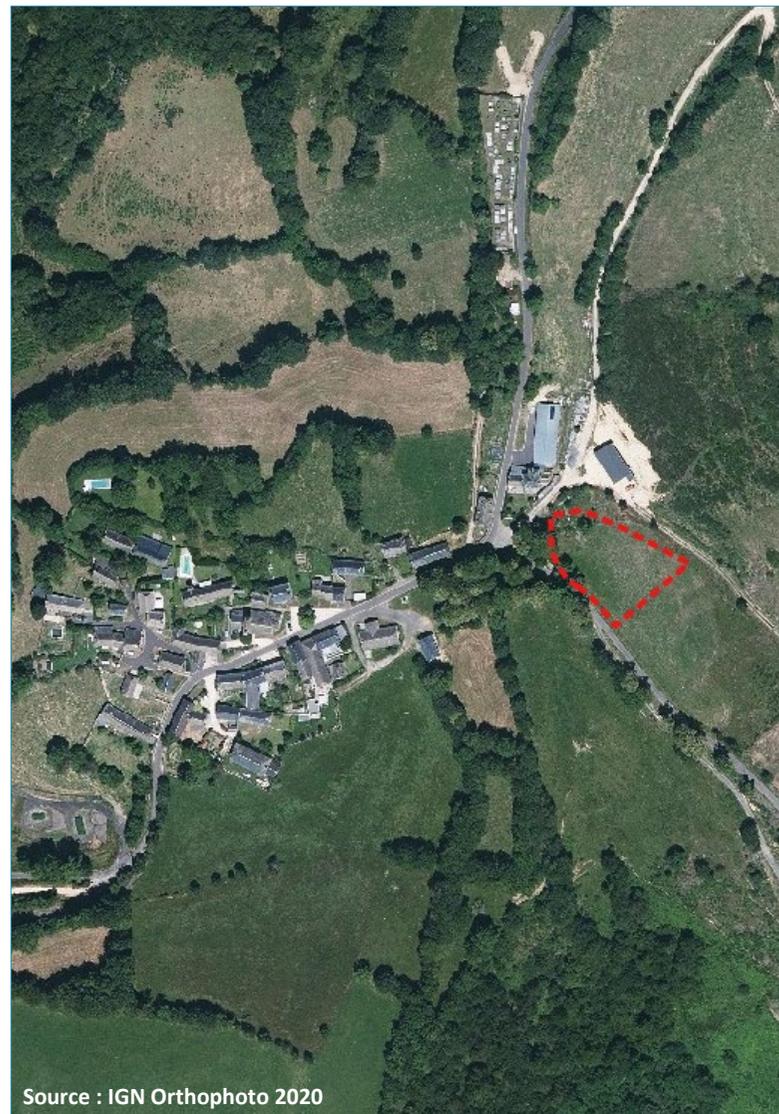
Le site est classé en zone Uav : « zone à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages ».

Vue sur le site depuis la RD56 - © google maps

Implanté le long de la route d'Oradour en position d'entrée de village, le site s'inscrit dans le prolongement de l'espace protégé central de Sainte-Marie planté de tilleuls. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur la cohérence paysagère et architecturale des futures constructions avec les qualités patrimoniales de Ste-Marie.



Espace public arboré à l'ouest du site, à préserver - © 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 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...).

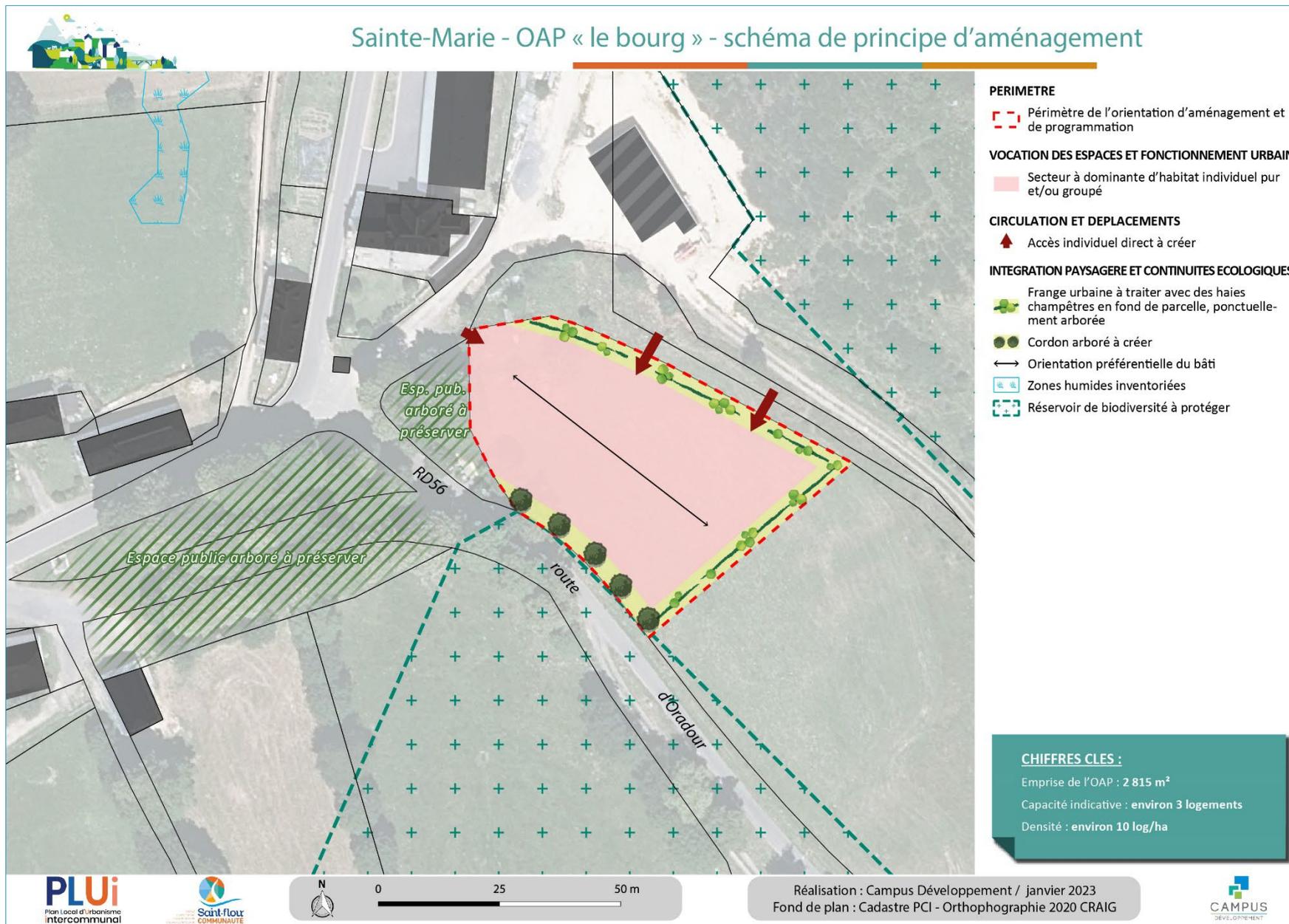
■ Principes de déplacements

- **Aménager des accès individuels et/ou des accès mutualisés pour deux lots depuis la voie communale** (à l'Ouest et au Nord), 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 bâti contigu. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'architecture traditionnelle du village et **respecter un alignement et une orientation des faitages parallèle à la RD56** ;
- **Traiter l'interface entre les constructions et les espaces agricoles (franges urbaines au Nord et à l'Est) par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut ;
- Créer un **alignement d'arbres le long de la RD 56** afin de filtrer les vues sur les futures constructions et de prolonger l'ambiance du village par un cordon arboré ;
- Préserver le couvert végétal des tilleuls et l'ambiance des espaces publics environnants (hors secteur soumis à OAP).

Sainte-Marie - OAP « le bourg » - 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* ».

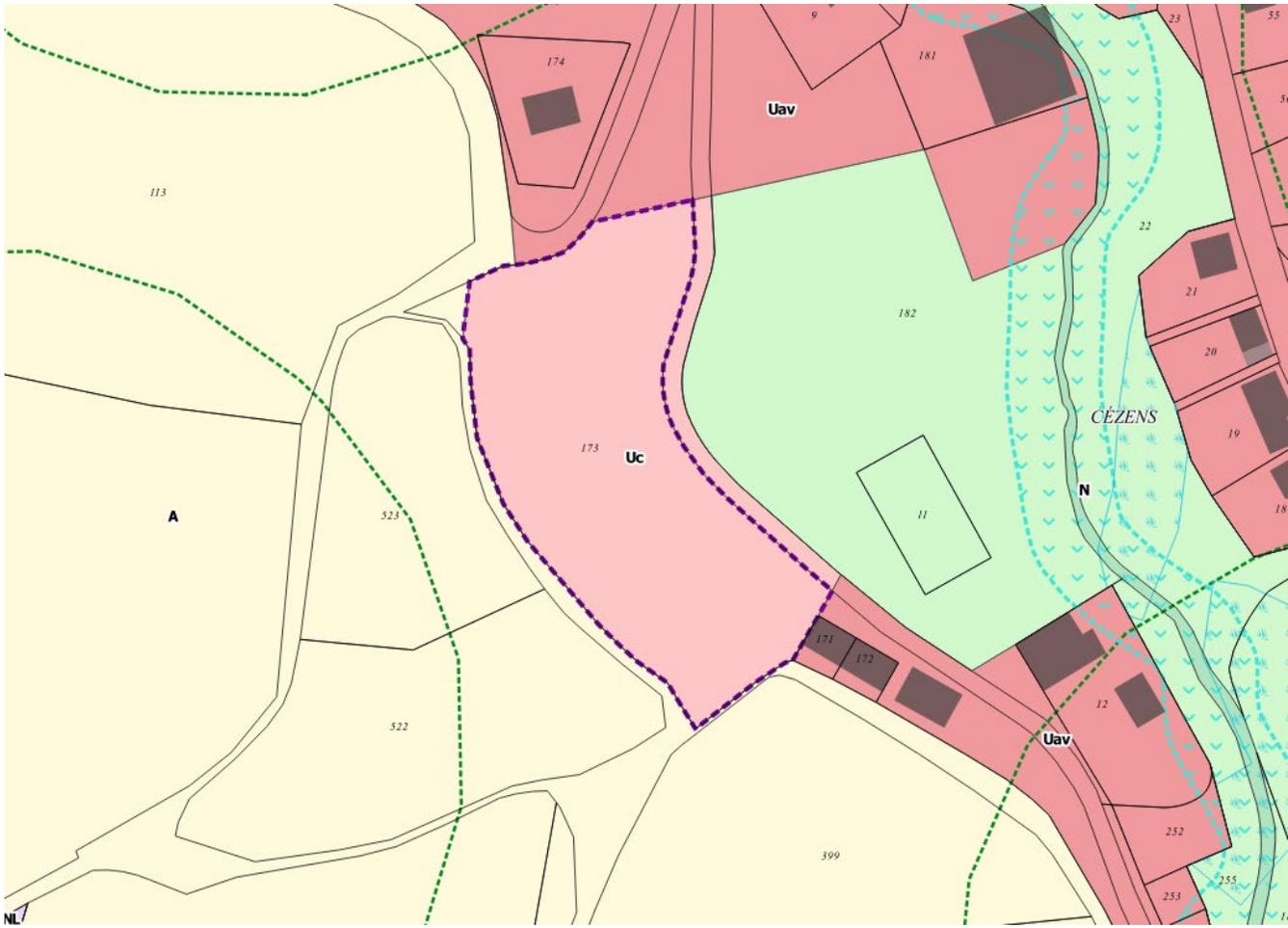
Dans ce cadre, chaque OAP veille à **tendre vers les objectifs de densité fixés par le SCoT** (entre 10 et 20 logts/ha en fonction des typologies de communes), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) entre les constructions du secteur et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

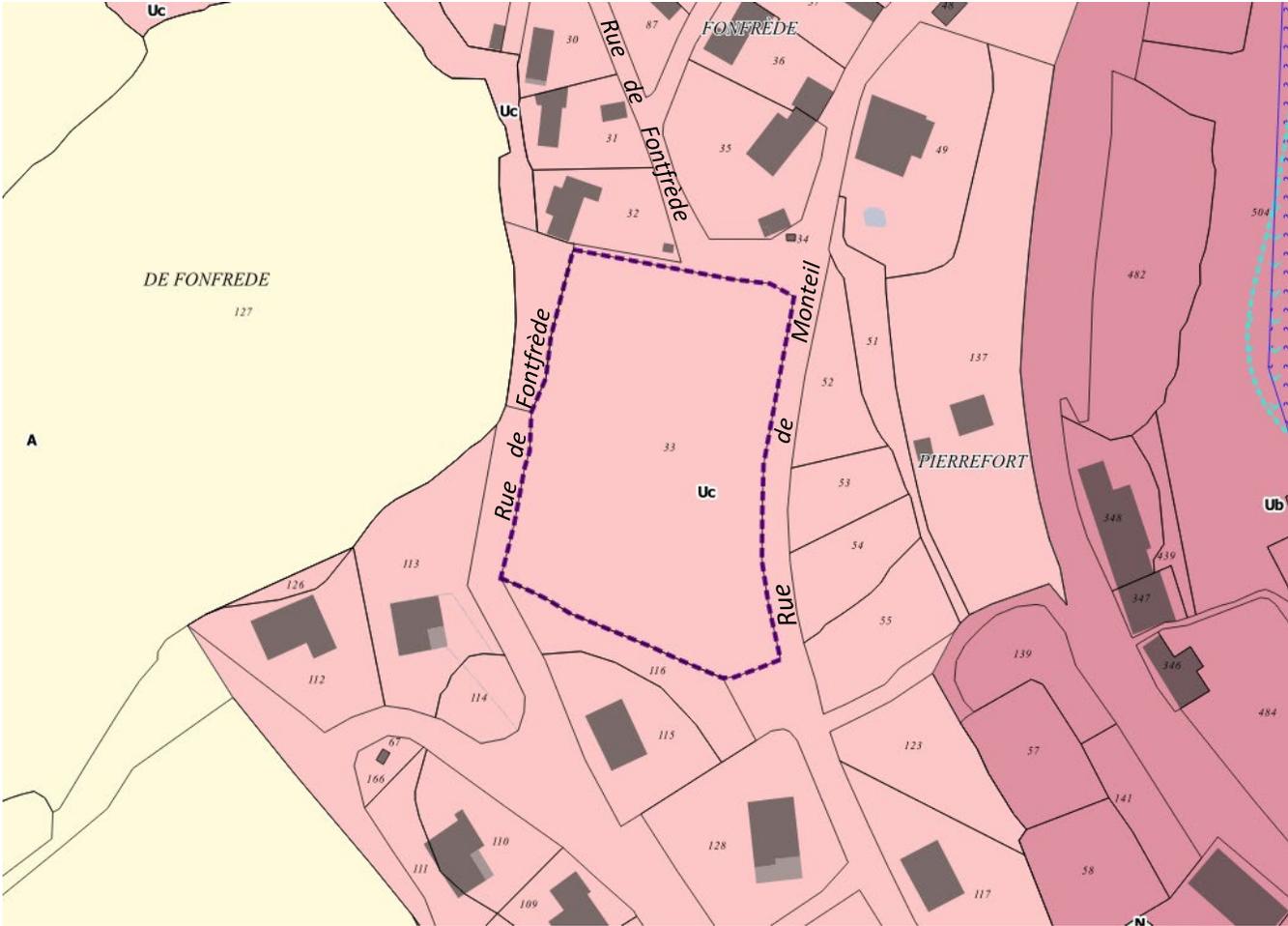
2.2.2. Cézens – « le bourg Est »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400"> Périimètre de l'OAP</p> <ul data-bbox="1525 437 1899 517" style="list-style-type: none">- Superficie du site : 4 381 m²- Secteur 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 : 4 à 5 logts▪ Densité recherchée : 10 logts/ha- Principes d'aménagement<ul data-bbox="1599 900 2033 963" style="list-style-type: none">▪ Accès individuels à créer à partir de la voie communale.

2.2.3. Malbo – « le bourg »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 347 1883 400">  Périimètre de l'OAP </p> <ul data-bbox="1525 435 1899 517" style="list-style-type: none"> - Superficie du site : 4 808 m² - Secteur classé en zone Uav
	<h4>Orientations</h4>
	<ul data-bbox="1525 676 2045 1417" style="list-style-type: none"> - Programmation urbaine <ul data-bbox="1599 719 2045 794" style="list-style-type: none"> ▪ Capacité indicative : 4 à 5 logts ▪ Densité recherchée : 10 logts/ha - Principes d'aménagement <ul data-bbox="1570 903 2045 1417" style="list-style-type: none"> ▪ Aménager une seule entrée/sortie connectée à la RD54. ▪ 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 »). ▪ Privilégier une implantation des constructions principales avec la ligne de faitage dans le sens de la longueur du bâtiment et parallèle aux courbes de niveaux.

2.2.4. Pierrefort – « Fonfrède - le bourg »

Localisation	Description
	<p data-bbox="1554 352 1883 400">  Périimètre de l'OAP </p> <ul data-bbox="1525 437 1899 517" style="list-style-type: none"> - Superficie du site : 4 059 m² - Secteur classé en zone Uc
	<h4 data-bbox="1525 612 1704 644">Orientations</h4>
	<ul data-bbox="1525 676 2040 1193" style="list-style-type: none"> - Programmation urbaine <ul data-bbox="1599 719 2018 794" style="list-style-type: none"> ▪ Capacité indicative : 4 à 6 logts ▪ Densité recherchée : 11 logts/ha - Principes d'aménagement <ul data-bbox="1599 900 2040 1193" style="list-style-type: none"> ▪ Accès individuels à créer à partir des voies communales. ▪ Privilégier une implantation des constructions principales avec la ligne de faitage dans le sens de la longueur du bâtiment et parallèle aux courbes de niveaux.

2.2.5. Saint-Martin-sous-Vigouroux – « rue du Stade - le bourg »

Localisation	Description
	<div data-bbox="1554 347 1883 405"> <p> Périmètre de l'OAP</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie du site : 3 676 m² - Secteur classé en zone Uc <div data-bbox="1518 603 2045 655"> <p>Orientations</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> - Programmation urbaine <ul style="list-style-type: none"> ▪ Capacité indicative : 3 à 4 logts ▪ Densité recherchée : 10 logts/ha - Principes d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès individuels à créer à partir de la voie communale.

3. OAP SECTORIELLE À VOCATION ECONOMIQUE

3.1. Pierrefort – OAP « ZAE de l'Aubrac »

■ Contexte et enjeux

Situé en position d'entrée Nord-Est du village de Pierrefort, le site s'étend sur une superficie de 5,2 ha environ, dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale de l'Aubrac qui accueille déjà une dizaine de constructions destinées aux activités économiques et de services.

Ce site correspond à une extension de la zone d'activités existante. Une voie de desserte interne en attente facilitera le prolongement de la zone d'activités le long de la RD990 (route de Saint-Flour).



Vue sur le site depuis la RD990 - ©Campus Développement

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

Ce site à vocation agricole présente une topographie pratiquement plane. Il est globalement ouvert sur les paysages environnants, mais il faut souligner la présence de 2 haies épaisses qui masquent efficacement les bâtiments agricoles de Saint-Gervais au Sud de la zone.



Vue depuis l'angle Nord-Est de la zone (RD 990) - © google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

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

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

- **Aménager la zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.**
- **Optimiser la gestion des eaux pluviales via l'aménagement d'un bassin de rétention** dimensionné pour l'opération.
- Prendre en compte les bâtiments agricoles d'élevage de Saint-Gervais au sud et respecter leur périmètre de réciprocité.

■ Principes de déplacements

- Créer un **accès unique au site** sécurisé et fluide, **en prolongeant la rue de l'Aubrac. Il n'est pas autorisé d'accès direct sur la RD990 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 ;
- **Aménager un cheminement piéton à partir de la placette de retournement** afin de créer une liaison douce en direction du Sud-Est de la zone (zone pavillonnaire et exploitation agricole);

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- Créer un **alignement d'arbres le long de la RD 990** afin de filtrer les vues sur les futurs bâtiments d'activités et obligeant à un **recul minimum des constructions de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD990** ;
- **Conserver les arbres d'intérêts d'un point de vue écologique et paysager à l'intérieur de l'opération** notamment au sein de la haie arborée interne afin de conserver un filtre végétal épars ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale**, en bordure Sud, notamment au niveau du bâtiment agricole de Saint-Gervais. Cette frange végétale jouera un rôle de masque pour l'intégration paysagère du site à l'interface des espaces agricoles.
- **Traiter l'interface entre la zone d'activités et le lotissement résidentiel 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.

Pierrefort - OAP « ZAE de l'Aubrac » - schéma de principe d'aménagement

