



mézencloiremeygal
Communauté de Communes

PLUi
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



5.1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) « SECTEUR A »

PRESCRIPTION : 1^{er} MARS 2018

PLUi ARRETE :

- 1^{er} arrêt : 20 OCTOBRE 2022
- 2nd arrêt : 16 FEVRIER 2023

PLUi APPROUVE LE 15 FEVRIER 2024...


CAMPUS
DÉVELOPPEMENT

Campus Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cend्रे
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	5
1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF	6
1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES	8
1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP	10
2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE	12
2.1. LANTRAC – OAP « LA NAUTE »	12
2.2. LANTRAC – OAP « LE PRIOURAT – GRAND PRE »	15
2.3. LANTRAC – OAP « EXTENSION NORD - TERRES BLANCHES »	18
2.4. LANTRAC – OAP « LA RAMPE »	21
2.5. LANTRAC – OAP « LES POINSACS »	24
2.6. LANTRAC – OAP « LES COUTEAUX »	27
2.7. LAUSSONNE – OAP « LE BOURG – ROUTE DE SAINT-JULIEN »	30
2.8. LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE – OAP « LA GARENNE »	33
2.9. LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE – OAP « LE PINET »	36
2.10. LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE – OAP « LES HOURCHES »	39
2.11. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL – OAP « FROMENTAUX »	42
2.12. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL – OAP « ROUTE DES CARMES »	45
2.13. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL – OAP « LE CARME »	48
2.14. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL – OAP « LE COUDERT DE MARIOU »	51
2.15. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL – OAP « ROUTE DE VALENCE »	54
2.16. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL – OAP « SUMENE »	57
2.17. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL – OAP « LA VIO DU BREUIL »	61
2.18. SAINT-PIERRE-EYNAC – OAP « AUPINHAC »	64
2.19. SAINT-PIERRE-EYNAC – OAP « LE BOURG »	66
2.20. SAINT-PIERRE-EYNAC – OAP « LA PARAVENT »	68
2.21. SAINT-PIERRE-EYNAC – OAP « TOURNÉCOL »	71

3. OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE	74
3.1. LANTRAC – OAP « ZONE D'ACTIVITES – LES BARTOUES »	74
3.2. LAUSSONNE – OAP « COSTE SECHE »	77
3.3. LE MONASTIER-SUR-GAZEILLE– OAP « CHAMARIER »	80
3.4. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL– OAP « ZA DU PISTOUVAYRE»	83
3.5. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL– OAP « ZA LE TABAGNON »	86
3.6. SAINT-PIERRE-EYNAC– OAP « ZONE D'ACTIVITES DE LACHAMP »	90
4. OAP SECTORIELLES A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	94
4.1. LAUSSONNE – OAP « LES CHABANNES »	94
4.2. SAINT-JULIEN-CHAPTEUIL – OAP « POULASSE »	97

1. PREAMBULE

AVERTISSEMENT

Par délibération en date du 16 septembre 2021, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de communes du Mézenc-Loire-Meygal a décidé de définir deux plans de secteur à l'échelle de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) :

- Un plan de secteur A regroupant les communes de Lantriac, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille, Saint-Julien-Chapteuil et Saint-Pierre-Eynac ;
- Un plan de secteur B regroupant les communes de Alleyrac, Chadron, Champclause, Chaudeyrolles, Fay-sur-Lignon, Freycenet-la-Cuche, Freycenet-la-Tour, Goudet, Les Etables, Montusclat, Moudeyres, Présailles, Queyrières, Saint-Front, Saint-Martin-de-Fugères, Salettes et Les Vastres.

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

Le présent document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur A

1.1. Contexte réglementaire – rappel législatif

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

■ Article L.151-6 du CU

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

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

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

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

■ Article L.151-7 du CU

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

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

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

■ Article R.151-6

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

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

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. »

■ Article R.151-8-1

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables à une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « *créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-7-2 comportent au moins :*

1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;

2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;

3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »

1.2. Le contenu et la forme des OAP sectorielles

En complémentarité du règlement, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du PADD. 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.

■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

Plus concrètement, 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 ⇒ **rapport de compatibilité**.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation ...), **viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés**. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 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 : Elles sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » : elles sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Dans certaines OAP sectorielles, des éléments de programmation sont introduits (phasage ...).
- 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.

■ Le volet rédactionnel et le schéma d'aménagement

Plus concrètement, chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- **Le volet rédactionnel** comprend plusieurs parties : le contexte territorial illustré de photographies, la programmation urbaine au sein de l'OAP agrémentée d'un phasage le cas échéant, les principes de déplacements, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques si nécessaire.
- **Le schéma d'aménagement** complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. *Leurs implantations sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement urbain et paysager de la zone concernée.* Des adaptations pourront donc 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.

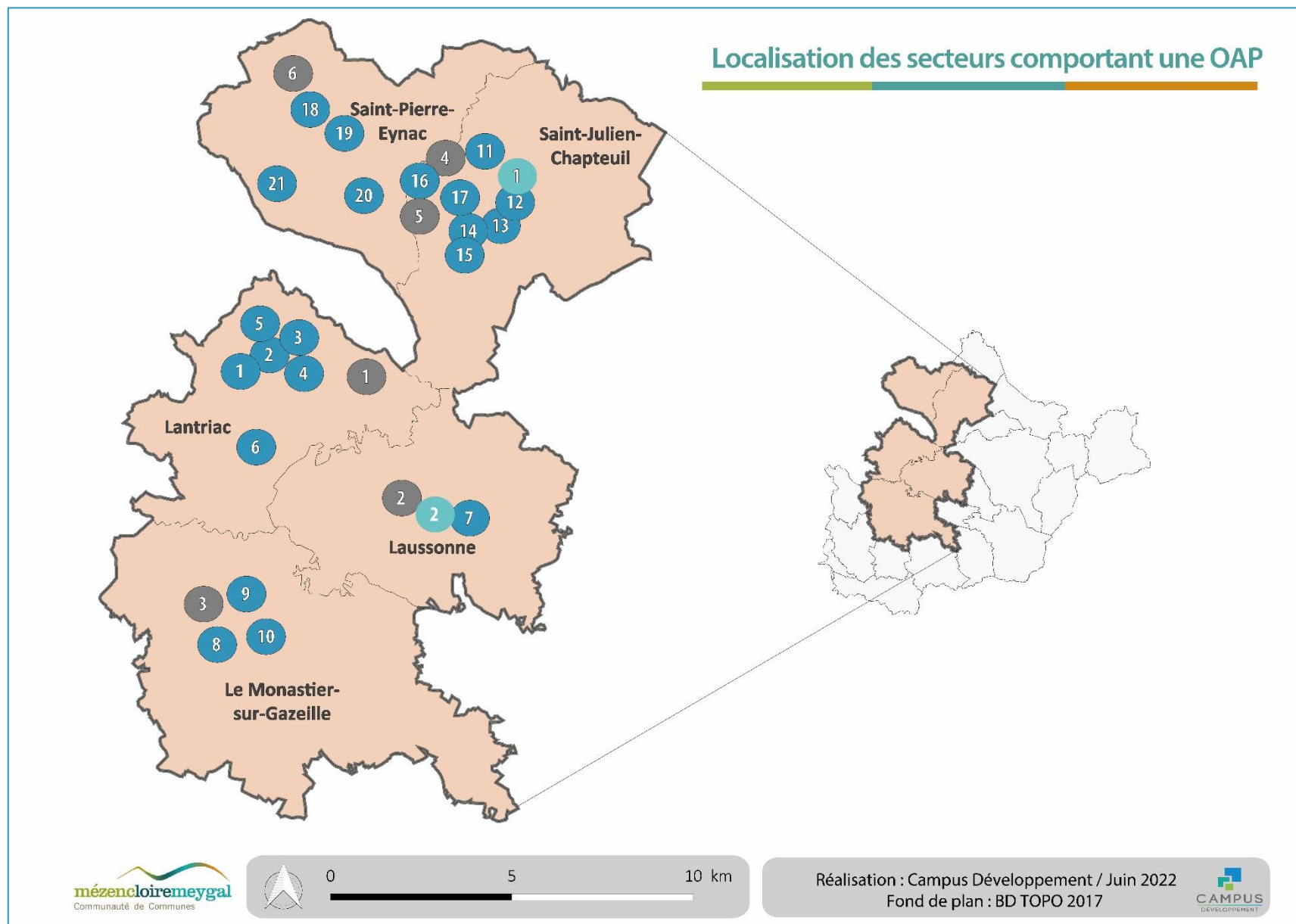
1.3. Les secteurs comportant une OAP

Dans le cas présent, le secteur A du PLUi de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal compte **29 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

OAP SECTORIELLE À VOCATION RESIDENTIELLE		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Lantriac	La Naute
2	Lantriac	Le Priourat – Grand Pré
3	Lantriac	Extension Nord – Terres Blanches
4	Lantriac	La Rampe
5	Lantriac	Les Poinsacs
6	Lantriac	Couteaux
7	Laussonne	Le Bourg – Route de Saint-Julien
8	Le Monastier-sur-Gazeille	La Garenne
9	Le Monastier-sur-Gazeille	Le Pinet
10	Le Monastier-sur-Gazeille	Les Hourches
11	Saint-Julien-Chapteuil	Fromentaux
12	Saint-Julien-Chapteuil	Route des Carmes
13	Saint-Julien-Chapteuil	Le Carme
14	Saint-Julien-Chapteuil	Le Coudert de Mariou
15	Saint-Julien-Chapteuil	Route de Valence
16	Saint-Julien-Chapteuil	Sumène
17	Saint-Julien-Chapteuil	La Vio du Breuil
18	Saint-Pierre-Eynac	Aupinhac
19	Saint-Pierre-Eynac	Le Bourg
20	Saint-Pierre-Eynac	La Paravent
21	Saint-Pierre-Eynac	Tournecol

OAP SECTORIELLE À VOCATION ECONOMIQUE		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Lantriac	ZA de la Berthe
2	Laussonne	ZA Coste Sèche
3	Le Monastier-sur-Gazeille	ZA Le Chamarier
4	Saint-Julien-Chapteuil	ZA Le Pistouvayre
5	Saint-Julien-Chapteuil	ZA Le Tabagnon
6	Saint-Pierre-Eynac	ZA de Lachamp

OAP SECTORIELLE À VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Laussonne	Les Chabannes
2	Saint-Julien-Chapteuil	Poulasse



2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE

2.1. Lantriac – OAP « La Naute »

■ Contexte et enjeux

L'OAP « La Naute » se situe à l'Ouest du bourg de Lantriac, au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Intégrée au tissu urbain, cette vaste dent creuse s'étend sur une superficie de 1 ha, dans la continuité de la zone pavillonnaire. Le secteur est desservi essentiellement par la rue de la Boumère qui assure la liaison avec le centre ancien.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ». Le site est desservi par l'ensemble des réseaux.

Le site est entouré de parcelles bâties à l'exception de la partie Ouest du site qui est contiguë avec une zone agricole. Au Nord du site, une bande végétale constituée d'arbres et d'arbustes constitue une zone tampon entre le site et une partie des parcelles bâties de la zone Uc.



Vue de la parcelle depuis la Rue de la Boumère en direction du Nord-Est



Vue de la parcelle depuis l'Ouest de la parcelle au niveau de la Rue de la Boumère en direction du Sud



Vue de la parcelle depuis la Rue de S la Boumère en direction de l'Ouest

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace à vocation d'habitat qui s'intègre à la zone résidentielle attenante.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 9 à 11 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 14 logements par hectare (soit 720m² par logement en moyenne) ;**
- 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 (voie, réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 10 598m²

Surface aménageable : environ 7 900 m²
(Déduction de 25% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 9 à 11 logements

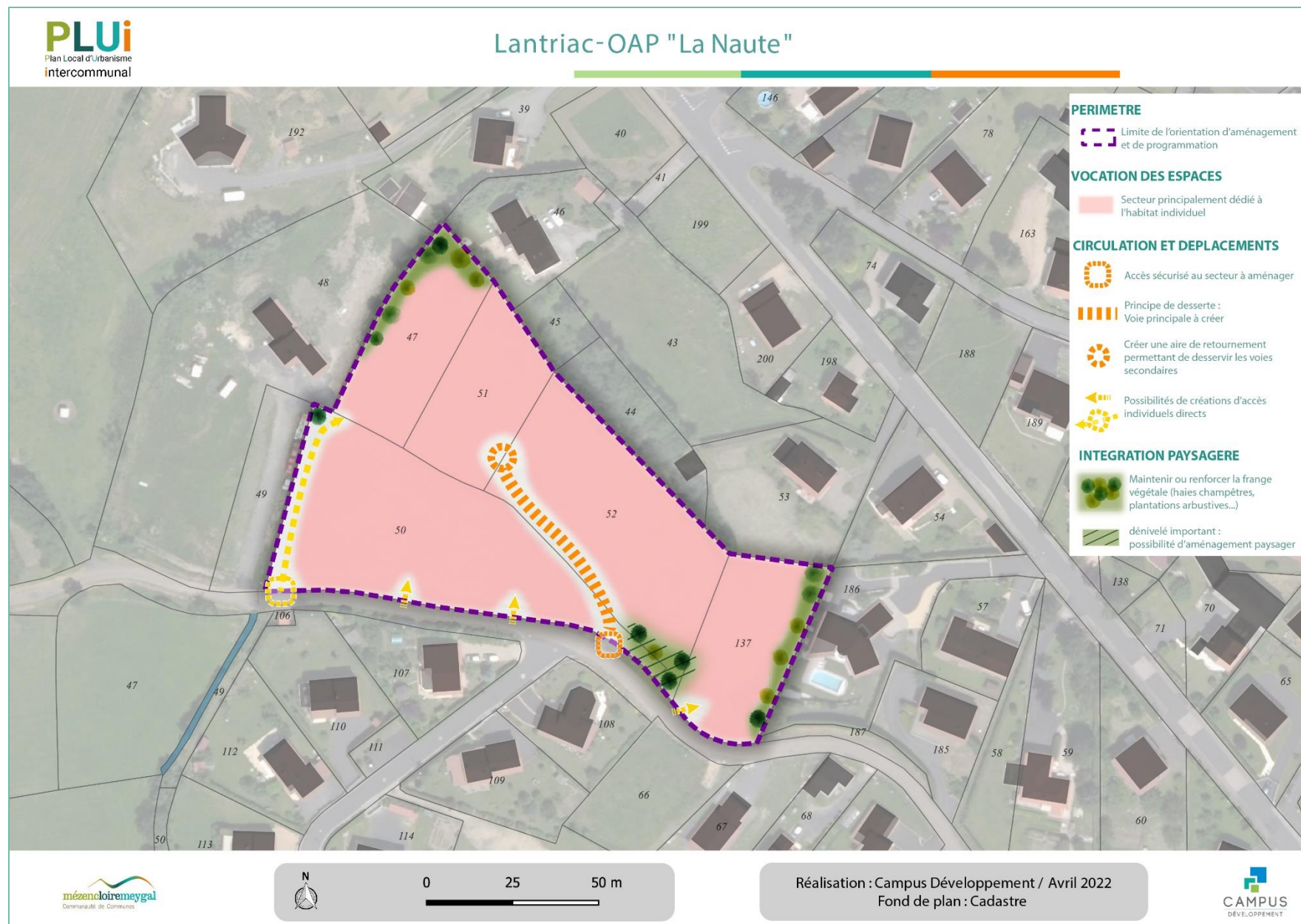
Densité : ≈ 14 logt/ha soit 720 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie interne principale, depuis la rue de la Boumère, permettant de desservir l'ensemble du site.** Cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement servant d'espace de manœuvre pour les véhicules.
- **Aménager le cas échéant une voie de desserte secondaire peut être envisagée à l'Ouest du site,** en bordure de l'espace agricole pour desservir les lots enclavés situés plus au Nord.
- **Autoriser des accès individuels directs depuis la rue de la Boumère.**

■ 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 et renforcer la frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives...), notamment au niveau Est et Nord-Ouest du site, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions ;
- Prévoir la possibilité d'un aménagement paysager (espace vert) dans la zone à plus fort dénivelé permettant la valorisation de cet espace.



2.2. Lantriac – OAP « Le Priourat – Grand Pré »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée de bourg Nord-Ouest de la commune de Lantriac, le site « le Priourat – Grand Pré » s'étend sur une superficie de 1,4 ha, dans le prolongement d'un important quartier pavillonnaire. Délimité au Nord par la RD 36 qui constitue une barrière naturelle, le site est desservi par la rue de la Barre via la rue des Aubépins. Ce secteur correspond à un délaissé agricole sans grande valeur agronomique, enclavé entre la RD 36 et le lotissement voisin.

En matière de zonage, le site est classé en zone 1AUc « *Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat* », cette zone correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle. L'ensemble des réseaux sont en proximité immédiate.

Son environnement est caractérisé par :

- Au Sud, à l'Est et à l'Ouest, une zone urbaine constituant une extension périurbaine du bourg, majoritairement composée de pavillons en lotissement ;
- Au Nord, de l'autre côté de la RD 36, une zone agricole non constructible soumise à des risques d'inondation.



Vue du site depuis la rue de la Barre en direction du Nord-Ouest



Vue du site depuis la rue de la Barre en direction du Sud-Est



Vue depuis l'Est

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre à la zone résidentielle voisine.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 14 à 17 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12-13 logements par hectare (soit 800 m² par logement en moyenne) ;**
- Respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 36 ;
- 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 (voie, réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 14 958m²

Surface aménageable : environ 11 950 m²

(Déduction de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 14 à 17 logements

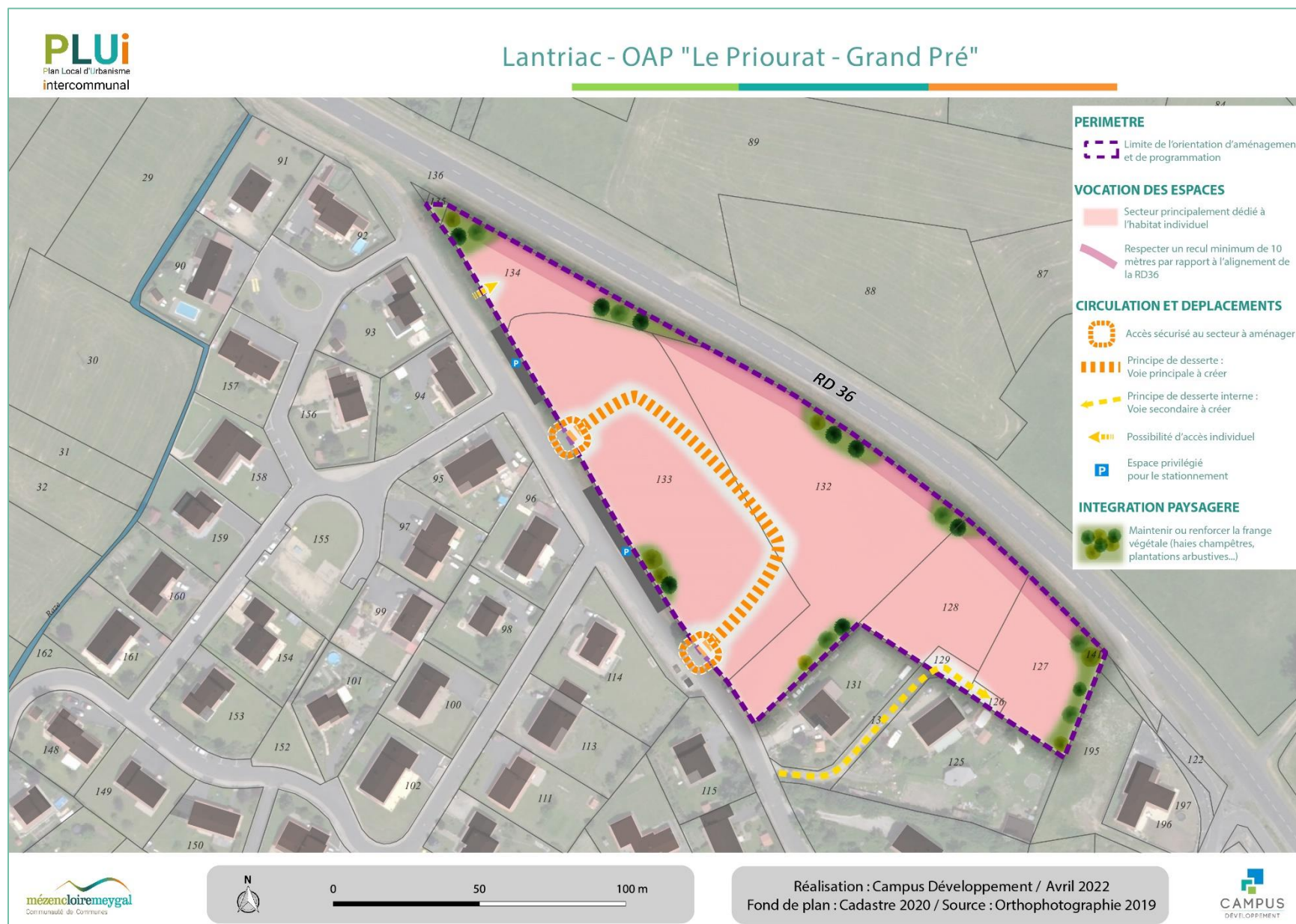
Densité : $\approx$ 12-13 logt/ha soit 800 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale qui assure la connexion à la rue de la Barre via deux accès sécurisés** et qui dessert la majorité des constructions de la zone.
- Aménager une voie secondaire afin de desservir les parcelles cadastrées AB n°127 et 128 depuis la rue de la Barre, via les parcelles AB n°13, 126 et 129 réservées à cet effet (chemin rural).
- Permettre la création d'accès individuels directs uniquement pour desservir la parcelle cadastrée AD n°134 depuis la rue de la Barre ;
- **Répartir et mutualiser le stationnement par la mise en place de poche de stationnement situé le long de la rue de la barre**, afin d'éviter le stationnement anarchique ;

■ 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 et renforcer la frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives), favorisant l'intégration paysagère du site notamment au regard de la RD 36 et des parcelles déjà bâties.



2.3. Lantriac – OAP « Extension Nord - Terres Blanches »

■ Contexte et enjeux

L'OAP « Terres Blanches », à vocation principalement résidentielle, est située au Nord-Est de la commune de Lantriac, au cœur d'un quartier d'habitat pavillonnaire peu dense. **Le site d'une superficie environ 1,3 ha**, est desservi au Nord par la rue de Chaumier et à l'Est par la rue de la Pinède. Ces deux rues assurent la liaison avec la RD39 qui traverse l'ensemble du quartier.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « *zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ».

Le site est occupé en grande partie par des terrains à dominante agricole de type prairies et par des boisements de conifères au Nord sur site qui présente un intérêt à la fois en termes de biodiversité mais également sur un plan paysager. La prise en compte et l'intégration de ces boisements sur la parcelle est au cœur des enjeux d'aménagement de cette grande « dent creuse ».



Campus Développement ©

Vue de l'îlot forestier depuis la route La Champ de Chaumier



Campus Développement ©

Vue du site depuis la rue de la Pinède en direction du Sud-Ouest



Campus Développement ©

Vue du site en direction du Nord



Campus Développement ©

Vue du site en direction du front bâti à l'Est

■ Programmation urbaine

Le site « Extension Nord – Terres Blanches » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre à la zone résidentielle alentour constituée exclusivement d'habitat pavillonnaire peu dense. Des autorisations d'urbanisme ont d'ores et déjà été déposées sur la partie sud de l'emprise.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 12 à 15 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 14 logements par hectare (soit 700m² par logement en moyenne) ;**
- 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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 13 787m²

Surface aménageable : environ 10 300 m²
(Dédution de 25% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 12 à 15 logements

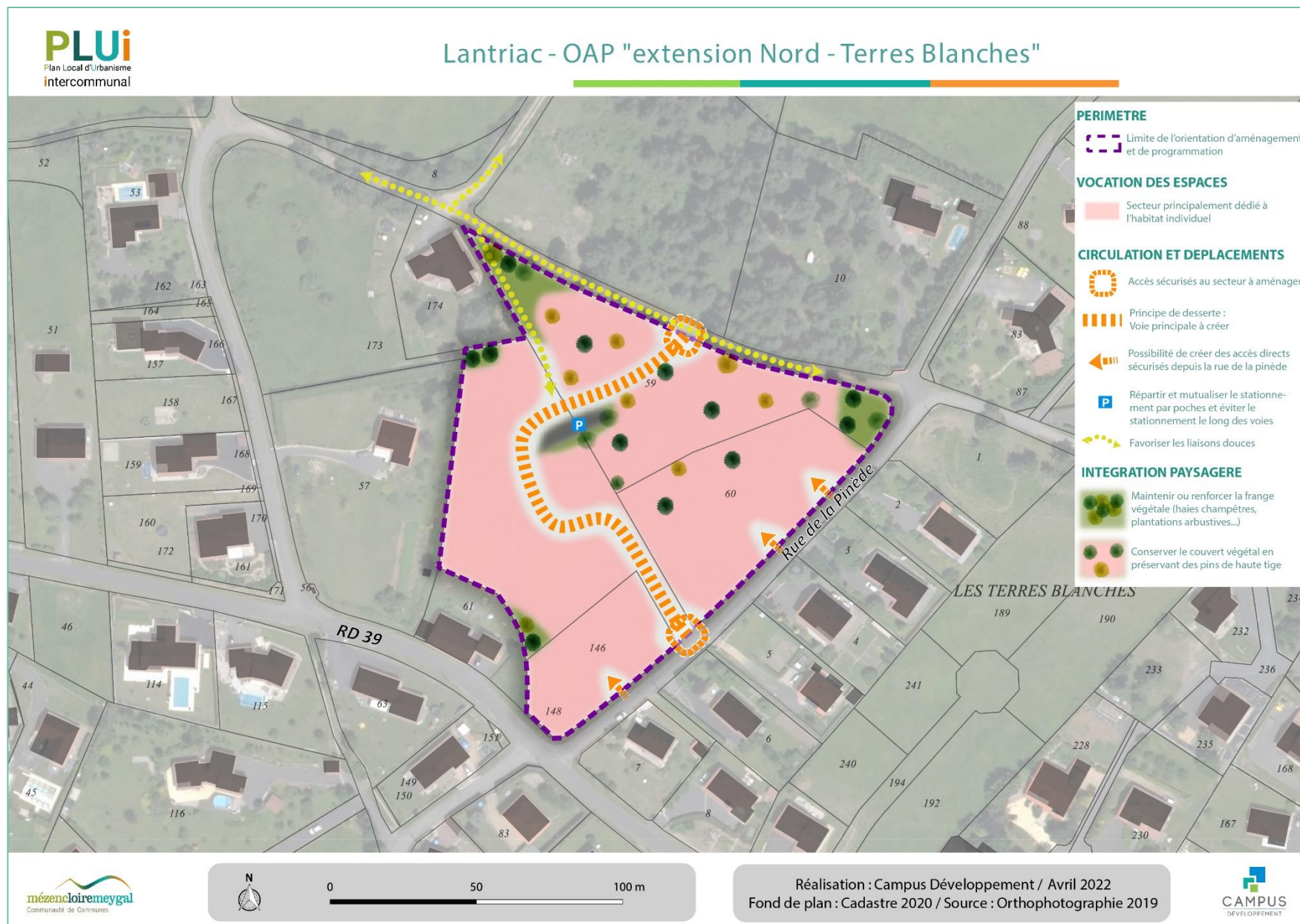
Densité : ≈ 14 logt/ha soit 700 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie principale « traversante » qui assure la connexion des véhicules motorisés avec la rue de la Pinède, à l'Est du site, et de la rue du Chaumier au Nord, en prenant en compte la topographie du site ;** cette voie permettra de desservir la majorité des constructions de la zone. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir les plus enclavées.
- **Permettre des accès individuels directs au site depuis la rue de la Pinède** pour prendre en compte les autorisations d'urbanisme en cours.
- **Répartir et mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement en lien avec la desserte interne et les liaisons douces,** afin d'éviter le stationnement le long des voies ;
- **Favoriser les liaisons douces en accompagnement de la voirie principale créée,** permettant de rejoindre les espaces naturels (chemins ruraux) localisés au Nord du site.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- Maintenir et renforcer la frange végétale présente, favorisant l'intégration paysagère du site ;
- **Conserver le couvert végétal, présent sur le site, en préservant les pins de haute tige, afin de garantir l'intégration paysagère** des futures constructions, la qualité de vie au sein du quartier, mais également la préservation de la biodiversité.



2.4. Lantriac – OAP « La Rampe »

■ Contexte et enjeux

Le site est situé au Nord-Est du bourg, au cœur d'un quartier pavillonnaire. Cette dent creuse d'une superficie d'1 ha est desservi par la rue de la Rampe à l'Est et la rue du Pradinet. Situé à moins de 10 minutes à pied du complexe sportif et socioculturel de Vourzet, le site est bordé au Sud et à l'Ouest par le ruisseau du Riou constituant un enjeu naturel et paysager. Le site est occupé par des terres agricoles encore exploitées.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ». Le site est desservi par l'ensemble des réseaux.



Vue depuis le site en direction du Nord



Vue depuis le site en direction de l'Est



Vue du ruisseau le Riou (à l'Ouest du site)

■ Programmation urbaine

Le site « La Rampe » est un secteur à vocation résidentiel attractif qu'il convient de conforter afin de renforcer la vocation du quartier.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 8 à 11 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 820m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 10 184m²

Surface aménageable : environ 7 100 m²

(Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 8 à 11 logements

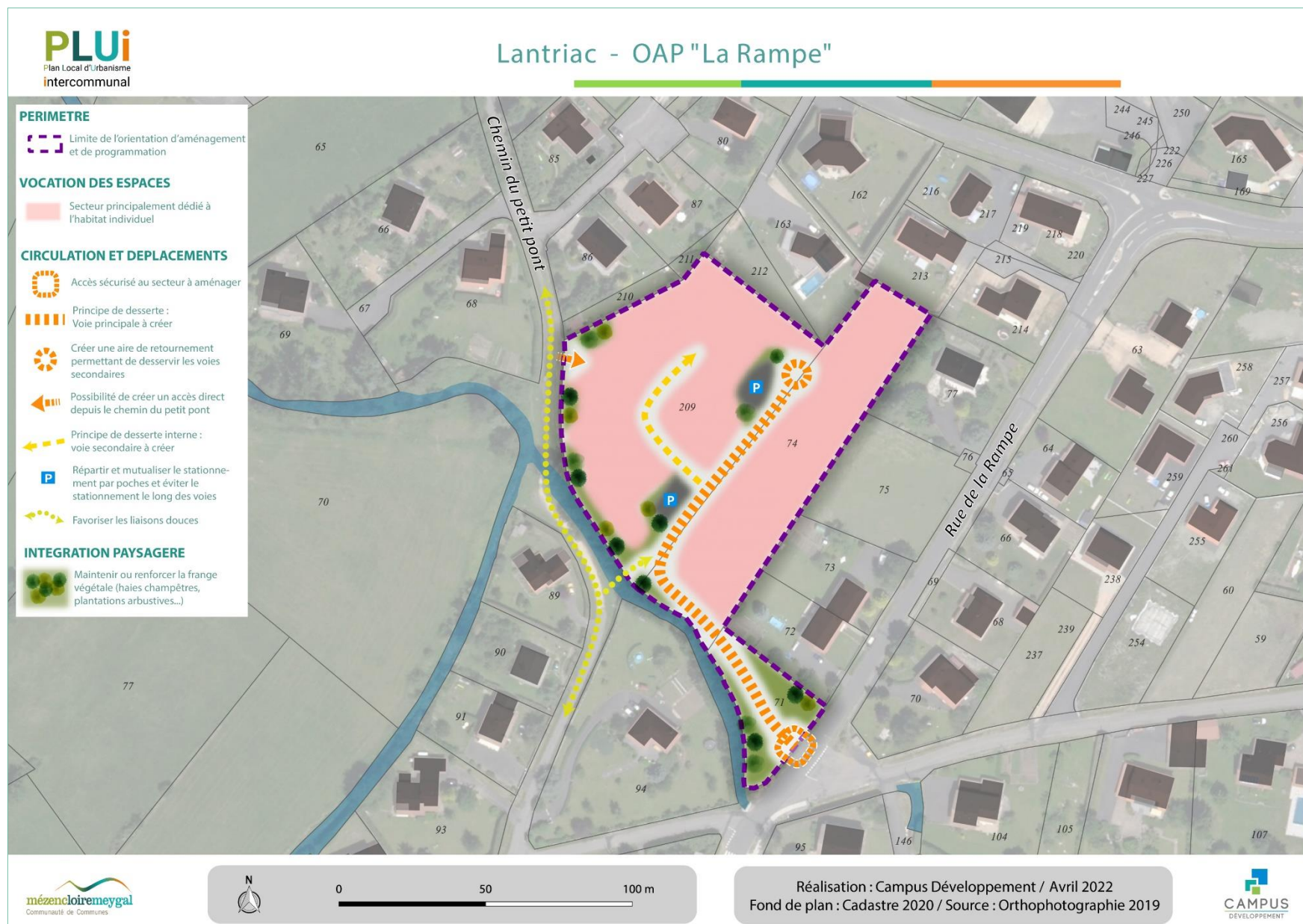
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 820 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie interne principale desservant l'ensemble du site**, depuis l'intersection entre les rues de la Rampe et du Pradinet afin de garantir un accès sécurisé des véhicules. Cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement servant d'espace de manœuvre pour les véhicules. En lien avec la voie principale, une voie secondaire peut être aménagée afin de desservir la partie Nord-Ouest du site plus enclavée.
- **Permettre un accès individuel direct au site depuis le chemin du petit pont** pour éviter l'enclavement de l'ouest du secteur OAP.
- **Répartir et mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement en lien avec l'axe principal**, afin d'éviter le stationnement le long des voies ;
- **Favoriser les liaisons douces en accompagnement de la voirie principale créée**, permettant d'accéder au site depuis l'Ouest par le Chemin du petit pont en traversant le ruisseau. Cette liaison douce permet d'une part de connecter le site aux secteurs avoisinant, notamment aux zones résidentielles plus au Nord, et d'autre part de faciliter l'accès au complexe sportif et socio-culturel, présent au Sud du site.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale et/ou ripisylve** (haies champêtres, plantations arbustives) **présente le long du ruisseau du Riou**, assurant pleinement ses fonctions écologiques de corridor et d'habitat pour la faune et la flore et favorisant l'intégration paysagère des futures constructions ;
- **Valoriser l'entrée du site en créant des espaces verts, des espaces récréatifs en accompagnement de l'aménagement de la voirie interne.**



2.5. Lantriac – OAP « Les Poinsacs »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Nord du bourg, et desservi par la RD 39 (Route de Saint-Front), le site de l'OAP « Les Poinsacs » s'étend sur une superficie de 1,4 ha. Plus précisément, il s'agit d'une vaste emprise foncière localisée au Sud de la RD 39, dans le prolongement d'une grande extension urbaine pavillonnaire.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « *zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ». L'ensemble des réseaux sont en proximité immédiate.

Le site a aujourd'hui une vocation agricole (prairie) ; il est délimité au Nord par la RD 39 et à l'Est par une zone urbaine pavillonnaire dense. Au Sud, on retrouve un espace agricole soumis à des risques d'inondation (classé en zone Ap « *Zone agricole protégée* »), en lien avec le ruisseau du Riou qui se distingue par la présence d'une ripisylve qui favorise l'insertion du site dans le paysage.

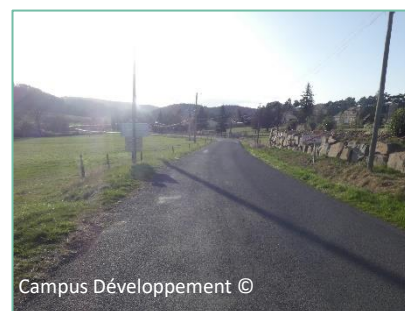
Une attention particulière devra être apportée sur l'intégration paysagère du site depuis la route RD 39.



Vue du site depuis la RD 39 en direction du Sud-Ouest



Vue du site depuis la RD 39 en direction de l'Est



Vue de la RD 39 en direction de l'Ouest
(sortie du hameau)

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat en continuité de la zone pavillonnaire.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 13 à 16 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 13 logements par hectare (soit 750 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 39.**

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 14 707m²

Surface aménageable : environ 11 000 m²
(Dédution de 25% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 13 à 16 logements

Densité : ≈ 13 logt/ha soit 750 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale « traversante » permettant de desservir la partie Ouest du site**, avec deux accès sécurisés sur la RD 39 dont un à l'intersection de l'impasse des Fourches et du chemin des Fourches. Les accès directs et individuels au site depuis la route départementale 39 sont proscrits.
- **Créer une voie secondaire en accompagnement de la voirie principale permettant de desservir la partie Est du site**. Cette voie en impasse sera dotée d'une aire de retournement afin de faciliter les manœuvres des véhicules.
- **Favoriser les liaisons douces en permettant les connexions avec le chemin des Fourches** ; ce cheminement doux permet d'assurer la liaison avec le centre-bourg, en traversant le ruisseau du Riou, et les quartiers périphériques.

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

- **Maintenir les boisements épars localisés en limite Ouest (chemin des Fourches) et Sud de l'OAP, qui participe à l'intégration paysagère du site ;**
- **Végétaliser la marge de recul au niveau de la RD 39**, qui servira également de bande tampon entre cette nouvelle extension urbaine et la RD 39, tout en étant vigilant à ne pas masquer les accès à la route départementale.
- Préserver l'espace agricole au Sud du site (hors secteur OAP) qui constitue une bande tampon permettant d'assurer le fonctionnement hydromorphologique du ruisseau du Riou.



2.6. Lantriac – OAP « Les Couteaux »

■ Contexte et enjeux

Situé au Sud du Bourg, le village de Couteux a connu un développement récent basé sur la construction de maisons individuelles. Le site concerné, d'une superficie de 0,7 ha, se localise en extension urbaine du village de Couteux, au Sud-Est, Chemin de Parrier, dans le prolongement d'extensions pavillonnaires récentes.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».

Le site est occupé en grande partie par des terrains à dominante agricole de type prairies, inséré au sein du quartier composé d'habitat pavillonnaire, et délimité à l'Est par une zone agricole ; quelques boisements délimitent la parcelle au Nord et à l'Est.



Vue depuis le site en direction du Nord



Vue depuis le site en direction du Sud



Vue depuis le centre de la parcelle en direction de l'Ouest



Vue depuis le site en direction de l'Est

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat qui s'intègre à la zone résidentielle voisine constituée de pavillons.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 6 à 10 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 900 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 7 099m²

Surface aménageable : environ 5 600 m²

(Dédution de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 6 à 10 logements

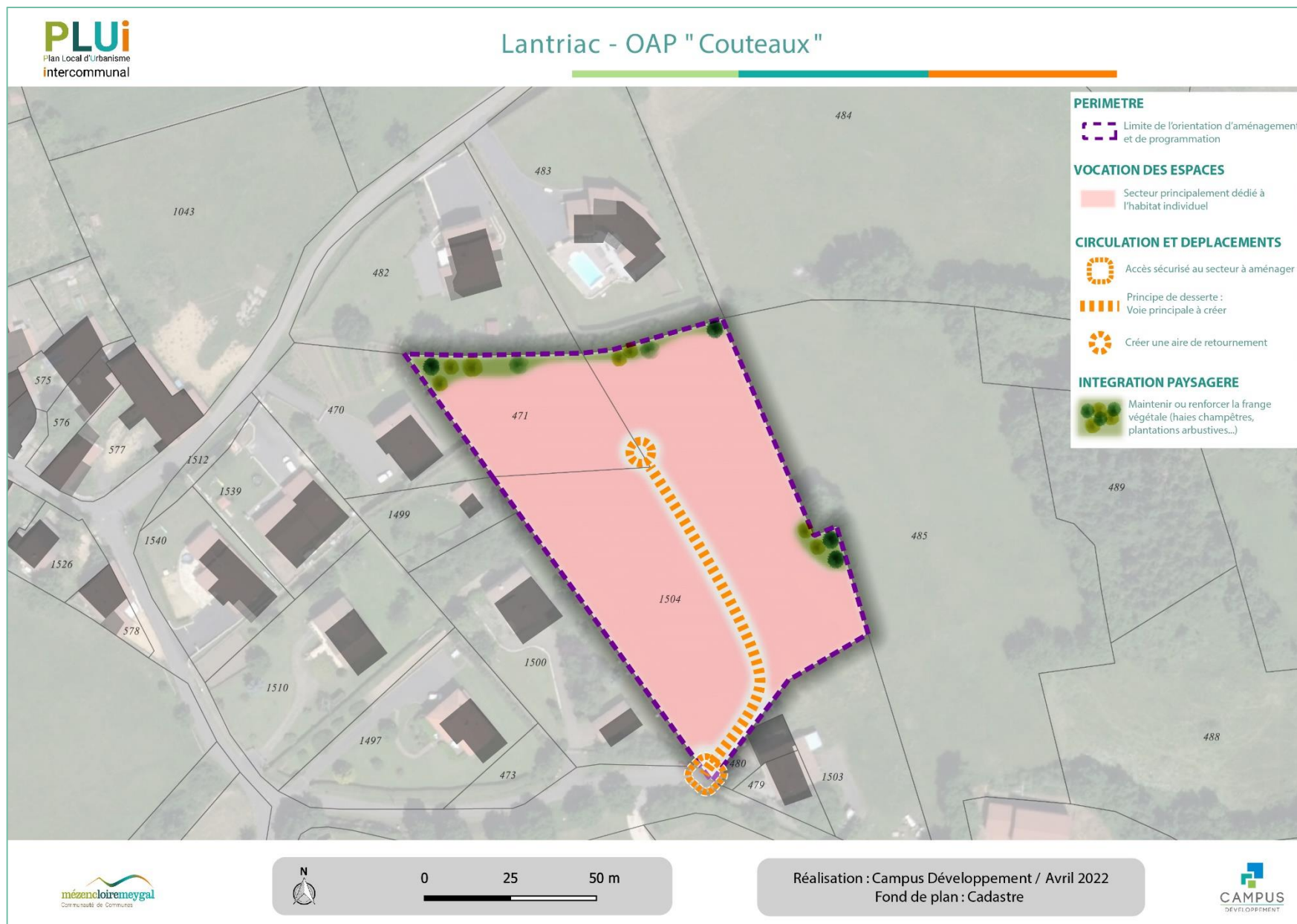
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 900 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale traversant une partie du site depuis le chemin de Parrier**, et rejoignant notamment les parcelles les plus enclavées au Nord du site. Cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement servant d'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 et renforcer la frange végétale présente**, favorisant l'intégration paysagère des futures constructions notamment au niveau de la partie Nord du site.



2.7. Laussonne – OAP « Le Bourg – Route de Saint-Julien »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du bourg de Laussonne, ce site s'étend sur près de 2,1 ha ; il s'agit d'une vaste « dent creuse » insérée dans le tissu urbain pavillonnaire. Le site est desservi à l'Ouest par la RD 49 qui assure la connexion avec la RD 36 (Le Puy – Les Etables). Des accès secondaires sont possibles depuis la route du Fraisse et de la rue des Frênes qui dessert un lotissement existant.

Le site est occupé par une prairie agricole ; à l'Est du site, une bande végétale constituée d'arbres et d'arbustes constitue une zone tampon entre le site et les quartiers résidentiels de Mazengon et des Noisetiers. Il convient également de noter que la topographie du site est marquée par une pente Nord-Sud.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».



Accès au site par la route du Fraisse au Sud



Vue depuis le site en direction du Nord



Vue depuis le site en direction du Sud

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat qui s'intègre dans son environnement immédiat constitué de pavillons.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;

- **Prévoir la création d'environ 18 à 23 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 21 823 m²

Surface aménageable : environ 15 000 m²

(Déduction de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 18 à 23 logements

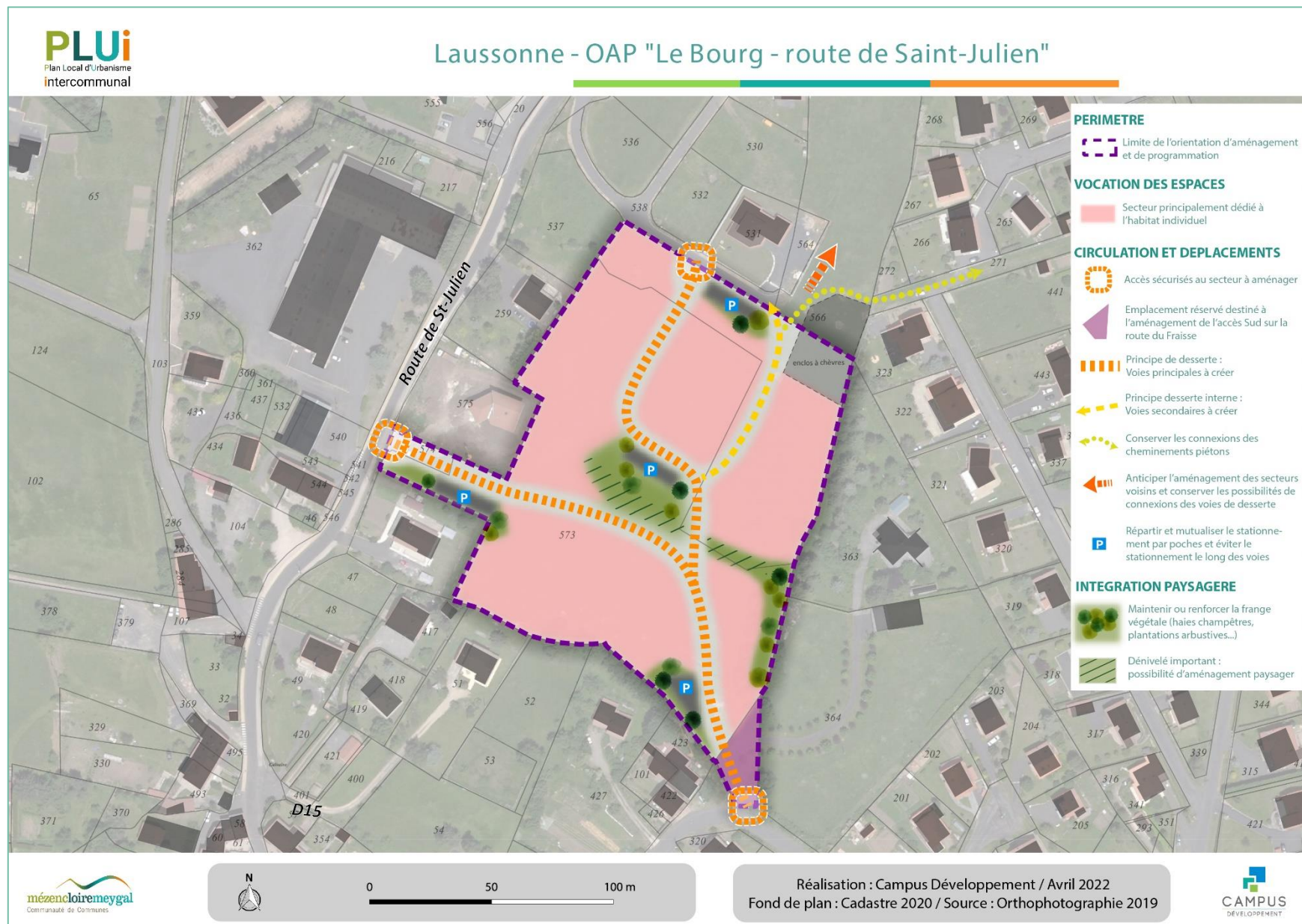
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 830 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer deux voies de desserte principales desservant le site dans sa globalité et permettant une circulation fluide au sein du nouveau quartier ;** trois accès à la zone pour les véhicules motorisés sont prévus :
 - Le principal accès est localisé sur la route de Saint-Julien sur la partie Ouest du site ;
 - Le second est implanté au Sud du site et connecté à la route du Fraisse. Un emplacement réservé est d'ores et déjà prévu pour prévoir l'élargissement de la voirie qui n'est pas suffisante aujourd'hui.
 - Le dernier accès se situe au Nord du site, via la rue des Frênes qui assure une connexion avec la route de Saint-Julien.
- **Créer une voie de desserte secondaire en appui à la voie principale desservant le Nord-Est du site,** afin d'anticiper l'aménagement potentiel des secteurs voisins
- **Conserver les cheminements doux qui assurent les connexions avec les quartiers périphériques,** en particulier au Nord-Est celui des Noisetiers.
- **Créer des poches de stationnement en accompagnement des voies de desserte principales** afin de mutualiser les stationnements et de limiter le stationnement anarchique le long des voies de desserte.

■ 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 et renforcer la frange végétale favorisant l'intégration paysagère** des futures constructions, **en particulier à l'Est du site ;**
- **Prévoir la possibilité d'un aménagement paysager dans les zones à plus fort dénivelé permettant la valorisation de ces espaces.**



2.8. Le Monastier-sur-Gazeille – OAP « La Garenne »

■ Contexte et enjeux

Le site « La Garenne » d'une superficie d'1,1 ha est situé au Sud-Ouest du bourg du Monastier-sur-Gazeille, dans le prolongement d'un petit quartier d'habitat pavillonnaire peu dense. Il est bordé au Sud par le chemin des Rascoux et la rue de la Garenne plus au Nord ; l'accès au site s'effectue par un petit chemin rural qui sera aménagé dans le cadre de l'opération depuis la rue de la Garenne.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».

Sur un plan agricole et naturel, le site est occupé par une prairie. Le site ne comprend pas d'habitat d'intérêt écologique particulier.



Vue depuis le site en direction de l'Est



Vue depuis le site en direction du Nord



Vue du petit chemin rural depuis la rue de la Garenne

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat qui s'intègre à la zone résidentielle constituée de pavillons.
Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels pur et/ou groupé en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 9 à 12 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 870 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Privilégier une implantation du bâti qui prenne en compte la topographie du terrain** (sens des faîtages parallèle aux courbes de niveau) et une bonne exposition au soleil.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 11 224 m²

Surface aménageable : environ 7 850 m²

(Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 9 à 12 logements

Densité : $\approx 12 \text{ logt/ha}$ soit 870 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale depuis la rue de la Garenne desservant l'intégralité du site.** Cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules.
- **Anticiper le stationnement par la mise en place de poches de stationnement situées au niveau de la placette**, afin de limiter le stationnement le long des voies ;
- **Favoriser les liaisons douces permettant de traverser le site du Nord au Sud en connectant la rue de la Garenne avec le chemin des Rascoux situé au Sud du site.**

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale** (haies champêtres, plantations arbustives...° au Sud et au Nord du site afin de favoriser l'intégration paysagère du futur quartier ;
- **Préserver l'écoulement des eaux pluviales en limite Ouest du site ;**
- **Maintenir le muret de soutènement en pierres sèches** présent à la limite Sud du site.



2.9. Le Monastier-sur-Gazeille – OAP « Le Pinet »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du bourg, route de Laussonne, le site « Le Pinet » s'étend sur une superficie de 1,1 ha ; il est desservi par la RD 39 dite « Route de Laussonne » et par le Chemin du Pont métallique bordant l'Ouest et le Nord du site. Il est délimité au Sud par la RD 39 mais aussi par la zone d'activités économiques du Pinet, et au Sud-ouest par un quartier d'habitat pavillonnaire assez dense. Dans le prolongement à l'Est, route de Laussonne, on retrouve notamment la déchetterie qui est déconnectée du bourg.

En matière de zonage, le site est classé en zone 1AUc « *Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat* », cette zone correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

Situé en extension urbaine du bourg (Entrée Nord-Est du bourg), ce site a encore aujourd'hui une vocation agricole (prairie) ; il constitue une réserve foncière à vocation résidentielle pour la commune. Une attention particulière doit être portée sur l'intégration paysagère du site depuis la RD 39.



Vue depuis le site (à proximité de la RD 49)
en direction de l'Ouest



Vue depuis le site (à proximité de la RD 49) en direction
de l'Est



Vue depuis le site en direction du Sud

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un nouveau secteur à vocation d'habitat, en cohérence avec les typologies bâties environnantes.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 9 à 13 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m² par logement en moyenne) ;**
- **Respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 49 ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 11 384 m²

Surface aménageable : environ 8 000 m²

(Déduction de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 9 à 13 logements

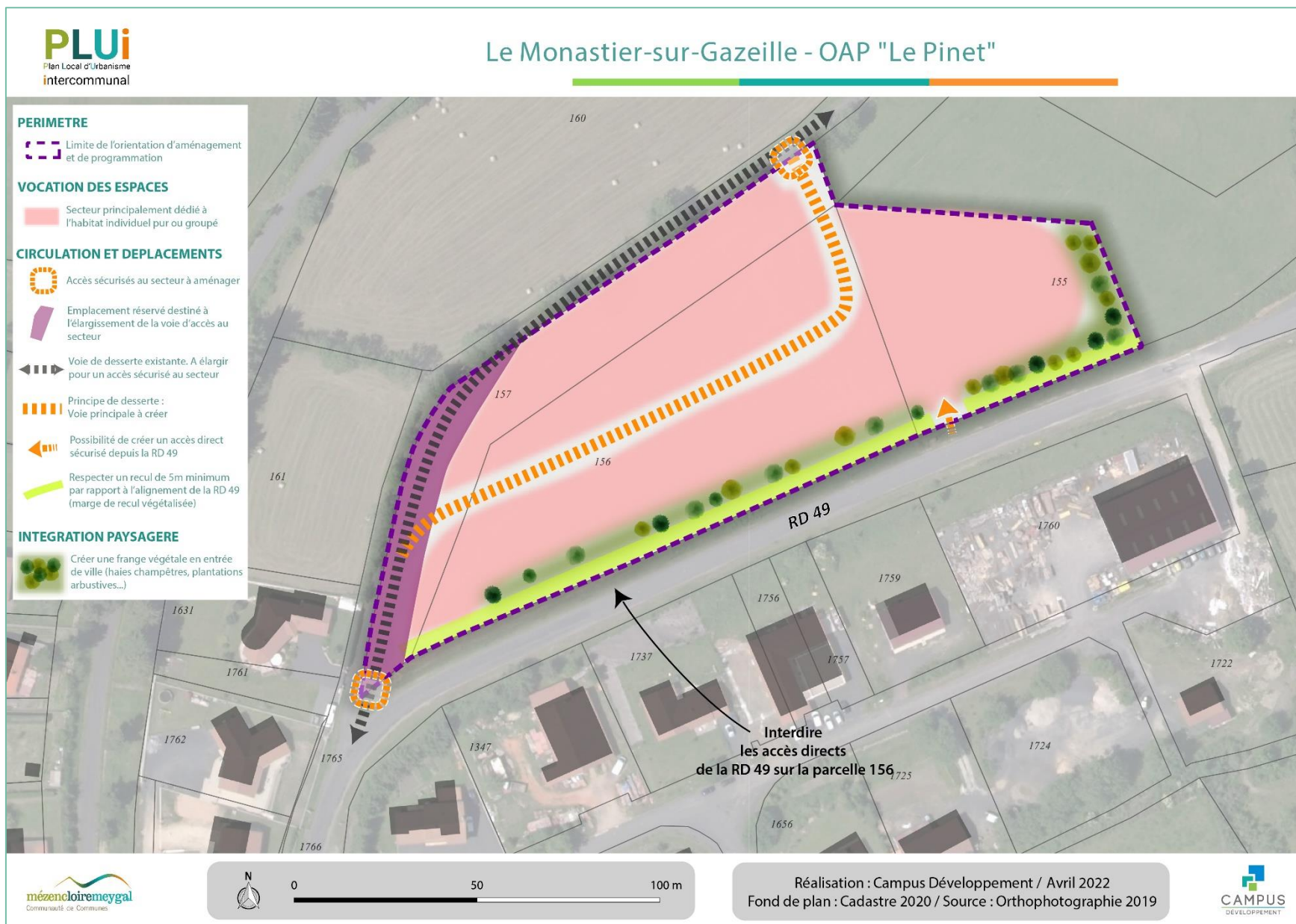
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 830 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale « traversante » qui desserve une grande partie du site.** Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir notamment la parcelle cadastrée OB 155. **Les accès individuels directs sur la RD 49 sont proscrits à l'exception de la parcelle n°155 où un accès direct peut être envisagé.**
- **Définir deux accès sécurisés à la zone pour les véhicules motorisés :** un accès qui assure la liaison avec la RD 49 (à l'Ouest) et un second connecté au Chemin du Pont métallique plus au Nord.
- **Élargir la voie « Chemin du Pont » afin d'en faire une voie de desserte sécurisée, longeant la partie Ouest et Nord du site,** en passant par la parcelle cadastrée OB n°157 (parcelles concernées en partie par un emplacement réservé pour l'élargissement de la voirie) ;

■ 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 celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale au Nord,** afin de favoriser l'intégration paysagère du site à l'interface entre les zones résidentielles et le secteur à vocation économique au Sud ;
- **Végétaliser la marge de recul au niveau de la route D49.** Cette frange végétale jouera un rôle majeur dans la valorisation de l'entrée de bourg. **A noter qu'une coupure verte est préservée (classement en zone Ap) entre ce nouveau quartier et la déchetterie située plus à l'Est.**



2.10. Le Monastier-sur-Gazeille – OAP « Les Hourches »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord-Est du bourg, le site « Les Hourches » s'étend sur une superficie de 1,5ha, il correspond à une vaste « dent creuse », au sein de plusieurs quartiers d'habitat pavillonnaire (lotissements des Condamines, de Chenevette...) qui est desservi principalement par l'allée de Bellevue. Le site est délimité à l'Est par les coteaux du plateau classés en zone naturelle, accessible par le Chemin de la Vierge notamment, et au Sud par un lotissement en cours de commercialisation.

En matière de zonage, le site est classé en zone 1AU « *Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat* », cette zone correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

Au sein du site, on retrouve notamment une propriété privée et un calvaire à préserver, à proximité de l'allée de Bellevue. De part et d'autre, le site est occupé par des prairies agricoles, en légère pente (sens Nord-Est – Sud-Ouest). Une attention devra être apportée à la gestion de l'écoulement des eaux pluviales.



Vue depuis le Sud-Est du site



Vue du Calvaire



Vue depuis le Nord-Est (haut du site)

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat qui s'intègre aux quartiers résidentiels contigus.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;

- **Prévoir la création d'environ 10 à 14 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m² par logement en moyenne) ;**
- **Respecter une marge de recul par rapport à l'allée de Bellevue, nécessaire pour un aménagement adapté de l'allée de Bellevue (élargissement) ;**
- **Privilégier une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 15 308 m²

Surface aménageable : environ 8 500 m²

(Déduction de 45% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 10 à 14 logements

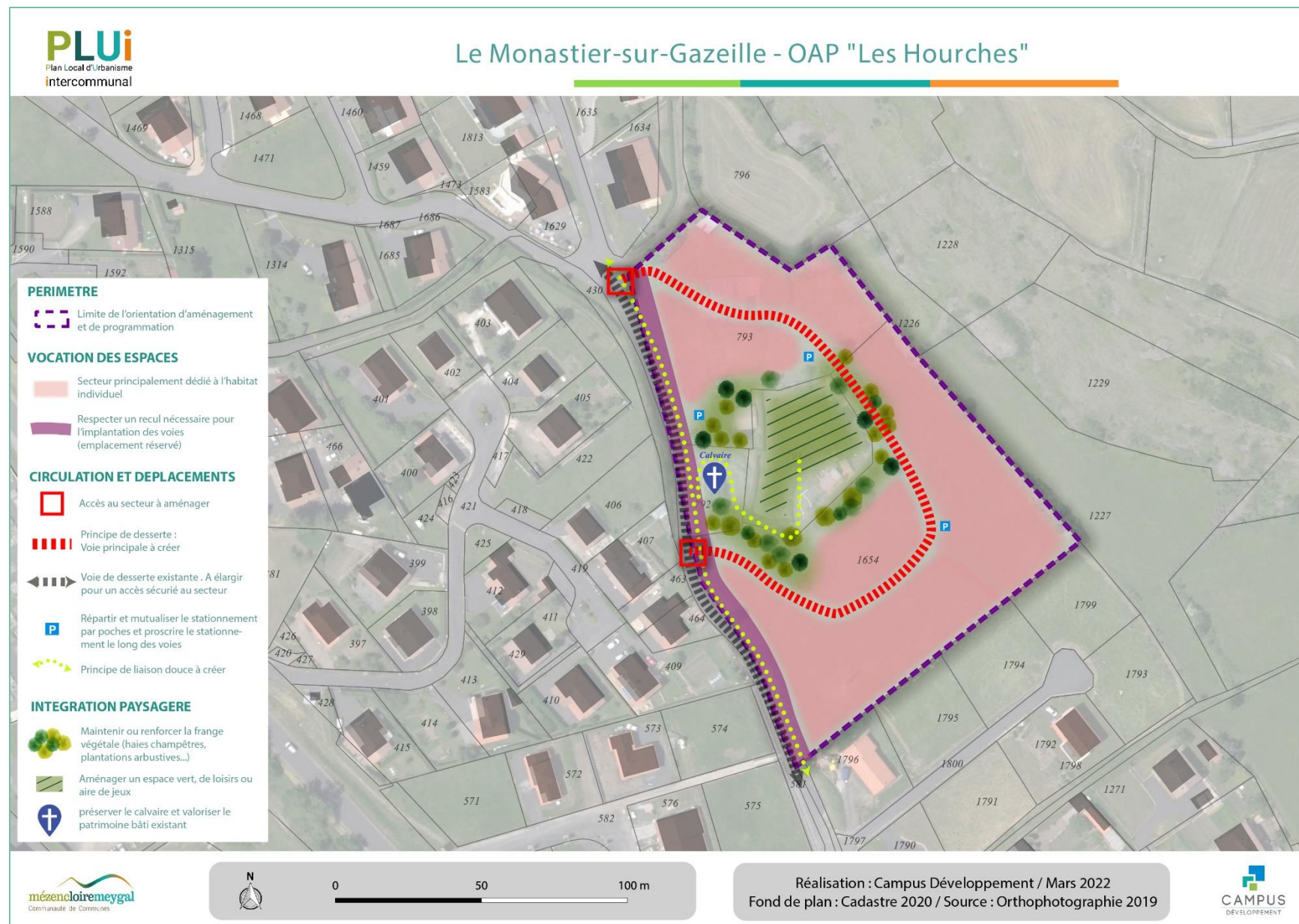
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 830 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale traversant une partie du site et connectée à l'allée de Bellevue via deux accès sécurisés.** Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- **Requalifier et élargir la voie dite « Allée de Bellevue » afin d'en faire une voie principale de desserte, longeant la partie Ouest du site ;** un emplacement réservé est prévu pour un futur élargissement de la voirie ;
- **Favoriser les liaisons douces en accompagnement de l'allée de Bellevue ;** elles seront conçues en lien avec la valorisation du calvaire et des espaces verts aménagés.
- **Anticiper le stationnement par la mise en place de poches de stationnement situées au niveau de l'espace vert central, afin de limiter le stationnement le long des voies.**

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale (boisements) présente dans la partie centrale et autour du calvaire,** afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et la valorisation du calvaire, mais également de participer à la création d'un espace convivial (espace vert de loisir ou une aire de jeux...) ;
- **Préserver le calvaire et valoriser le patrimoine bâti existant** notamment à travers un aménagement paysagé.
- **Préserver les murets en pierres sèches,** présents le long du chemin de la vierge et en limite Nord-Est.



2.11. Saint-Julien-Chapteuil – OAP « Fromentaux »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du bour, le site « Fromentaux » est constitué de deux secteurs, très proches l'un de l'autre mais sans continuité, respectivement d'une superficie de 0,8 ha et 0,7ha. Ces deux sites sont desservis par la RD 28 (route du Pertuis).

En matière de zonage, les deux sites sont classés en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».

Ces deux secteurs en « dent creuse » sont situés au cœur d'un quartier pavillonnaire peu dense. Le secteur Est, est bordé au Nord par une zone agricole, tandis que le secteur Ouest est situé à proximité de la zone à vocation économique du Pistouvayre.

L'entrée de village Nord de Saint-Julien-Chapteuil se fait via la RD28, route sur laquelle donne le secteur d'étude. Le secteur Ouest bien qu'implanté en sortie de village est peu visible, car couvert par une frange végétale arbustive et inclus dans le tissu urbain.

Vue du secteur Ouest depuis la RD 28, en sortie de village, direction Nord



Vue du secteur Est depuis la RD 28 en direction du Sud



Vue du secteur Est depuis la RD 28 en direction de l'Est

■ Programmation urbaine

Il s'agit de densifier un quartier pavillonnaire peu dense (combler des « dents creuses ») tout en s'adaptant au mieux à la configuration du quartier des Fromentaux.

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

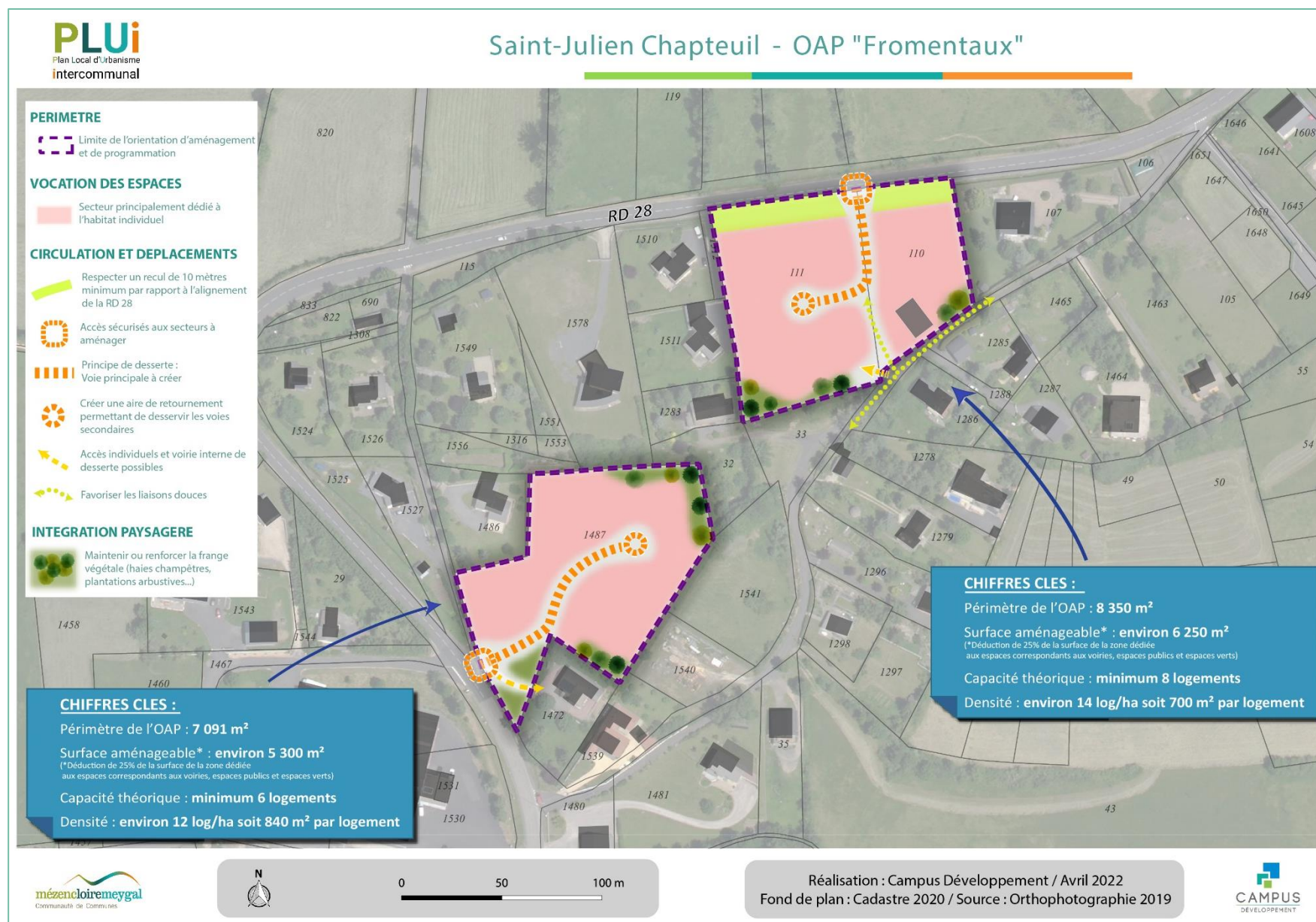
- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Aménager deux secteurs, très proches, à vocation d'habitat :**
 - Le premier, d'une superficie de 0,7ha, prévoit la création d'environ 6 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 840 m² par logement en moyenne) ;
 - Le second plus à l'Est, d'une superficie de 0,8 ha, prévoit la création d'environ 8 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 14 logements par hectare (soit 700 m² par logement en moyenne).
- **Respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 28, pour la partie hors agglomération (secteur Est) ;**
- 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 (voie, réseaux, découpage en lots ...).

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale « traversante » pour chaque secteur afin de desservir l'ensemble des emprises foncières, en les connectant de manière sécurisée à la RD 28 ;** ces voies en impasse seront pourvues d'une aire de retournement servant d'espace de manœuvre pour les véhicules ;
- Permettre la possibilité de création d'accès individuels et d'aménager une voie secondaire quand cela le nécessite ;
- Favoriser les liaisons douces en accompagnement de la voirie principale, permettant de connecter le site aux quartiers voisins.

■ 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 celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer les franges végétales présentes** (haies champêtres, plantes arbustives...), afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions au sein de la zone résidentielle.



2.12. Saint-Julien-Chapteuil – OAP « Route des Carmes »

■ Contexte et enjeux

Situé en limite Est du bourg, le site « Route des Carmes » s'étend sur une superficie de 0,6 ha ; il est desservi au Sud par le chemin rural de Villedieu et au Nord-ouest par l'impasse de Bellevue qui dessert déjà un lotissement. Ce site présente une configuration singulière avec deux parcelles bien distinctes non reliées entre elles, si ce n'est par une frange végétale constituant la limite Est du bourg et pouvant servir de support à des liaisons douces.

Il s'agit aujourd'hui d'un secteur occupé par des prairies agricoles, inséré et morcelé au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire.

En matière de zonage, les deux sites sont classés en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».



Vue du site (partie Sud) depuis le chemin de Villedieu en direction de l'Est



Vue du site (partie Nord) depuis l'impasse de Bellevue en direction du Nord-Est



Vue de l'espace de jonction entre la partie Nord et la partie Sud du site

■ Programmation urbaine

Il s'agit de conforter un quartier d'habitat pavillonnaire en favorisant une densification modérée.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 5 à 7 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 850 m² par logement en moyenne) ;**
- 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 (voie, réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 6 193 m²

Surface aménageable : environ 4 500 m²
(Dédution de 27% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 5 à 7 logements

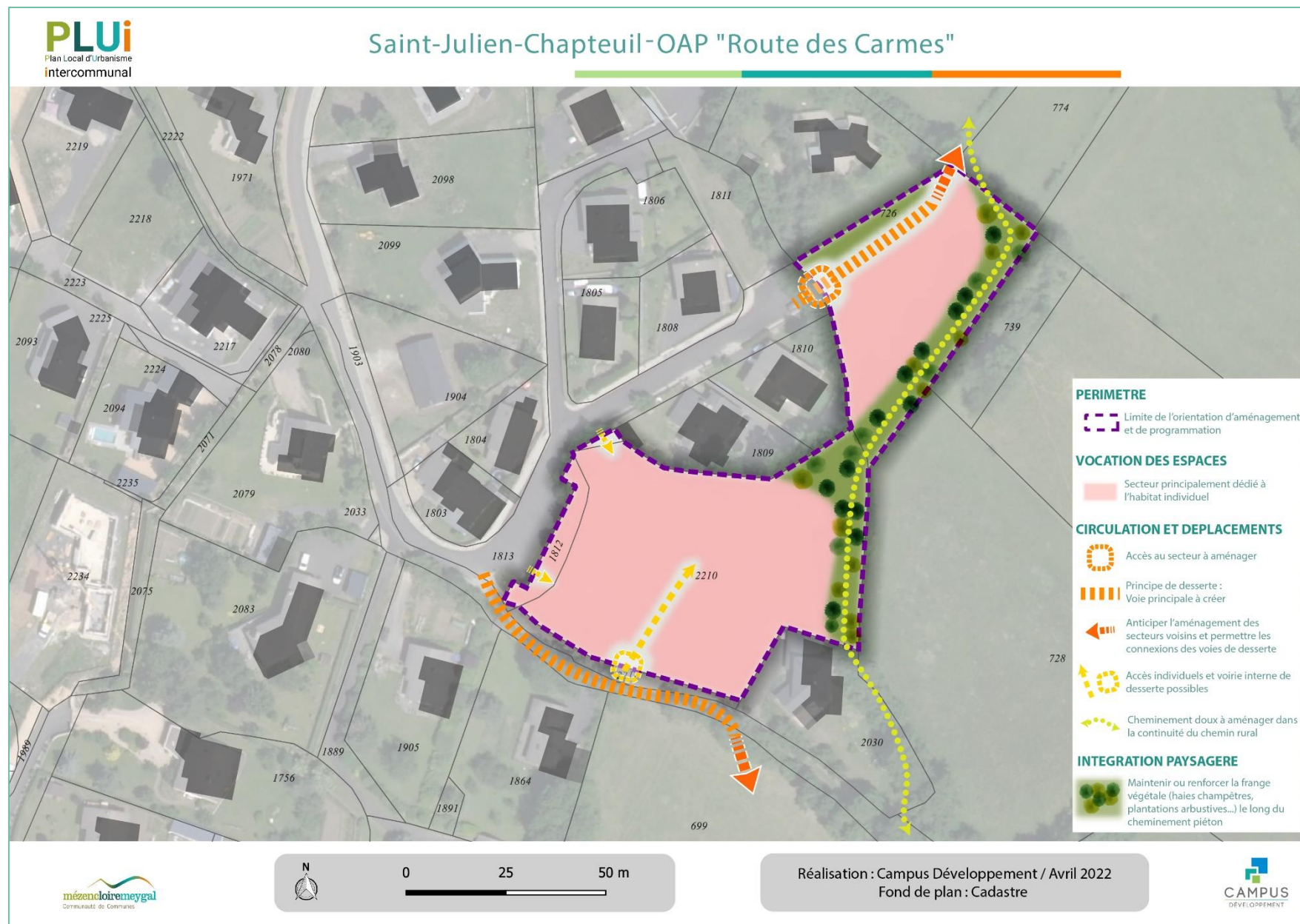
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 850 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Utiliser les voiries existantes pour desservir les deux parties**, en prolongeant d'une part l'impasse de Bellevue et d'autres part en créant un accès sécurisé depuis le Chemin de Villedieu. Cela nécessite de requalifier et élargir le chemin de Villedieu localisé au Sud du site. Des accès individuels directs depuis la Route des Carmes/Impasse de Bellevue sont autorisés.
- **Anticiper l'aménagement potentiel des secteurs voisins, au Nord et au Sud (Secteur OAP le Carme)**, en prévoyant des possibilités de connexions depuis les voies principales ;
- **Aménager la coulée verte qui assure la liaison entre les deux parties**, coulée verte qui pourrait servir de support aux liaisons douces permettant de relier le site aux secteurs voisins présents notamment au Nord (zone 2AU) et au Sud (**Secteur OAP le Carme**).

■ 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 celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange paysagère**, qui servira de support aux liaisons douces et également de zone tampon entre la nouvelle zone résidentielle créée et la zone agricole présente à l'Est.



2.13. Saint-Julien-Chapteuil – OAP « Le Carme »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'Est du bourg, le site « Le Carme » s'étend sur une superficie de 0,9 ha ; il est desservi au Nord par le chemin rural de Villedieu et au Sud par l'allée du Couchant qui dessert déjà un petit lotissement. Il s'agit aujourd'hui d'un secteur occupé par des prairies, inséré et morcelé au sein de plusieurs quartiers d'habitat pavillonnaires.

En matière de zonage, le site est classé en zone 1AUc « *Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat* », cette zone correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

Il convient de noter que ce secteur présente une topographie particulière avec deux parties distinctes matérialisées par un point haut central correspondant à une frange végétale composée d'arbres de haute tige et de haies arbustives. Au sud de l'emprise du site, on distingue également un fossé servant à l'écoulement des eaux pluviales. Une attention particulière doit être portée à la gestion des eaux pluviales.



Vue depuis le Sud du site en direction de l'Ouest



Vue d'un fossé situé en partie Sud du site



Vue depuis le site en direction de l'Ouest



Vue du chemin de Villedieu, bordant le Nord du site

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, dans le prolongement des zones résidentielles existantes.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 7 à 10 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 840 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 8 974 m²

Surface aménageable : environ 6 200 m²

(Déduction de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 7 à 10 logements

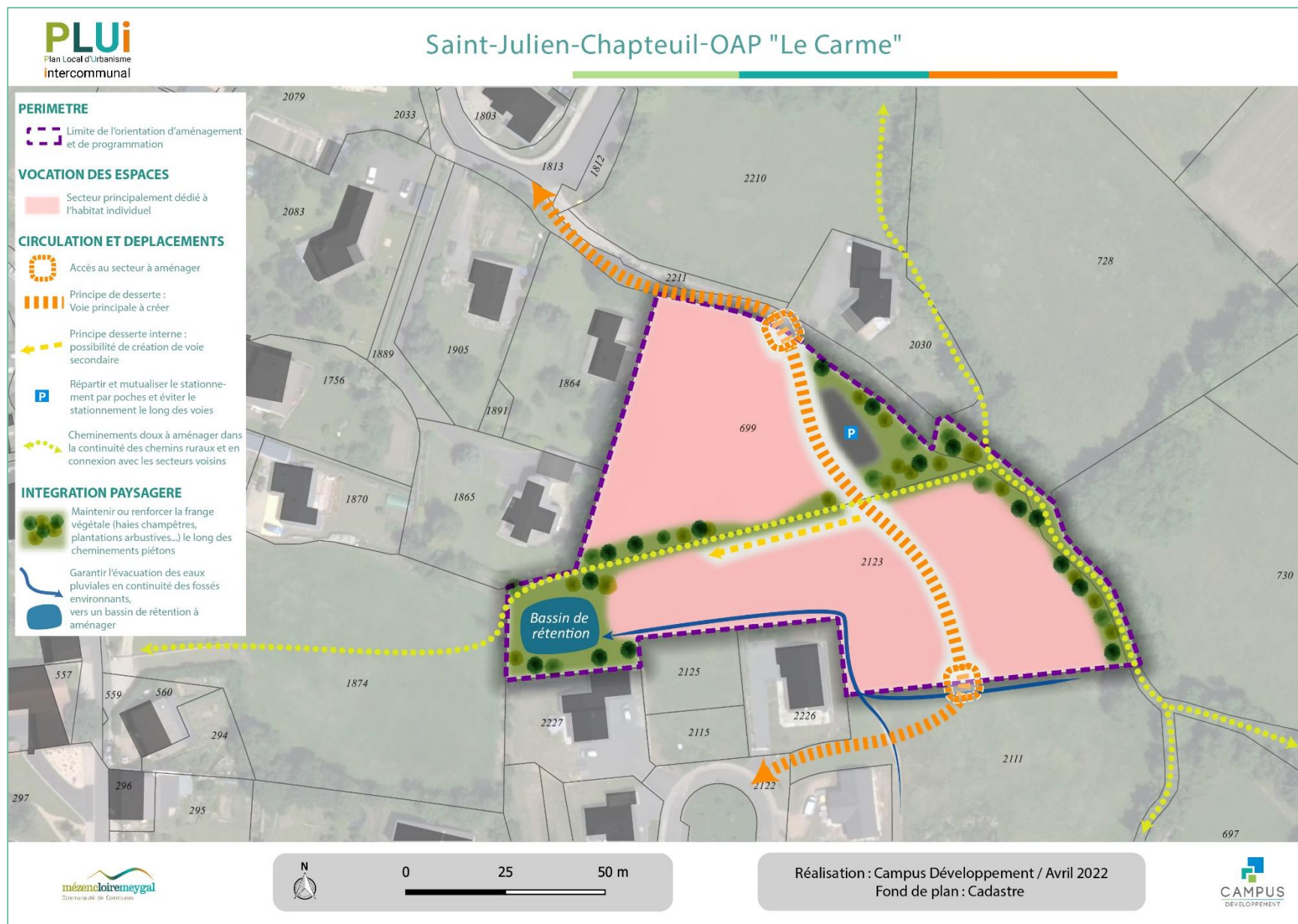
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 840 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale « traversante » avec deux accès distincts sécurisés** pour les véhicules motorisés, un au Nord en lien avec le chemin de Villedieu et un au Sud qui est à connecter à la route intitulé « *Rampe Pons de Chapteuil* » via la voirie du lotissement existant (allée du Couchant) ;
- Créer une voie de desserte secondaire en appuie à la voie principale desservant l'Ouest du site ;
- Créer des poches de stationnement en accompagnement de la desserte principale du site, afin de limiter le stationnement le long des voies ;
- **Favoriser les liaisons douces permettant de relier le site aux secteurs voisins.** Les voies créées en continuité des chemins ruraux déjà existants borderont la partie Est du site et permettront de traverser le site d'Ouest en Est. Le nouveau secteur résidentiel sera donc connecté au centre-bourg, ainsi qu'aux espaces plus naturels et agricoles situés à l'Est du site.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale centrale et celle localisée le long du chemin de Villedieu**, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions ; il conviendra de prévoir également des espaces végétalisés autour du bassin de rétention ;
- **Optimiser la gestion des eaux pluviales via la préservation des fossés déjà existants et l'aménagement d'un bassin de rétention** située en bordure Sud-Ouest du site.



2.14. Saint-Julien-Chapteuil – OAP « Le Coudert de Mariou »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'Est du bourg, en continuité du secteur OAP « le Carme », le site « Le Coudert de Mariou » s'étend sur une superficie de 0,4 ha. Inclus au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire, ce site est considéré comme une « dent creuse » à densifier. Il est desservi à l'Ouest par la rue dite « Le Coudert de Mariou ».

En matière de zonage, les deux sites sont classés en zone Uc, « *zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ».

Sur un plan naturel, ce site est occupé par une prairie agricole ; il est délimité au Sud par une frange végétale composée d'arbres de haute tige et de haies champêtres.



Campus Développement ©
Vue de l'entrée du site depuis la rue "Le Coudert de Mariou"



Campus Développement ©
Vue depuis le site en direction de l'Ouest



Campus Développement ©
Vue du site depuis l'entrée en direction de l'Est



Campus Développement ©
Vue depuis le site en direction du Nord

■ Programmation urbaine

Il s'agit de densifier une « *dent creuse* », dans le prolongement des quartiers résidentiels existants, et en lien avec le secteur OAP « Le Carme ».

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 4 à 6 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 13 logements par hectare (soit 800 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 4 581 m²

Surface aménageable : environ 3 200 m²
(Déduction de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 4 à 6 logements

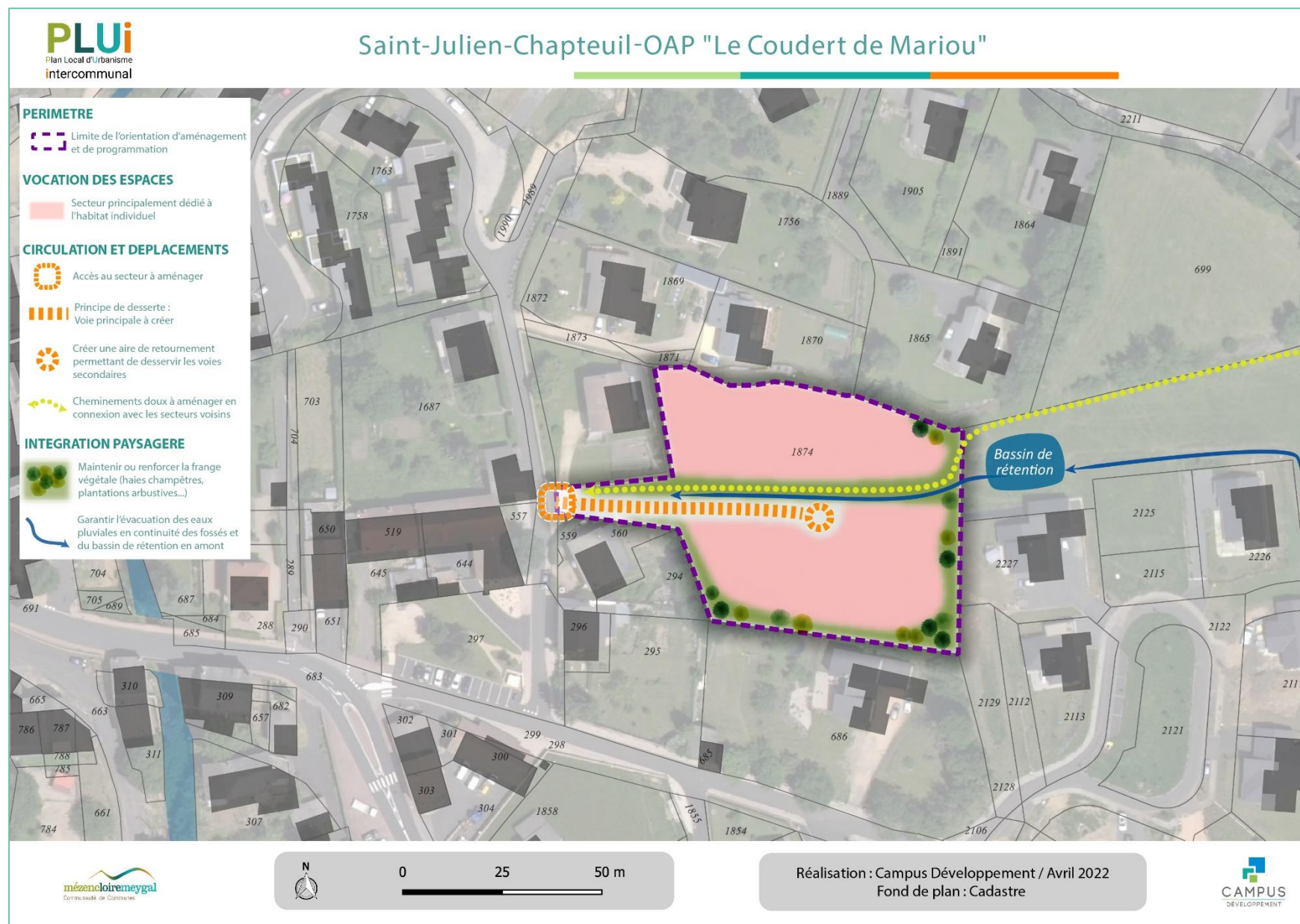
Densité : ≈ 13 logt/ha soit 800 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale destinée à desservir l'ensemble du site qui sera à connecter à la voie « Le Coudert du Mariou ».** Cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement servant d'espace de manœuvre pour les véhicules, mais aussi permettant de desservir les voies secondaires potentielles ;
- **Favoriser les liaisons douces**, dans la continuité des cheminements prévus dans l'OAP « Le Carme », permettant de traverser le secteur d'Est en Ouest et de relier également le bourg à l'Ouest.

■ 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 celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale présente** (haies champêtres et plantes arbustives...), afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions, notamment **le long des cheminements piétons** et en bordure Sud du site ;
- **Garantir l'évacuation des eaux pluviales en s'appuyant sur les fossés déjà présents, et en lien avec le bassin de rétention prévu à proximité du site à l'Est.**



2.15. Saint-Julien-Chapteuil – OAP « Route de Valence »

■ Contexte et enjeux

Situé au Sud du bourg, le site « Route de Valence » s'étend sur une superficie de 0,4 ha. Inclus au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire, ce site est considéré comme une « dent creuse » à densifier. Il est desservi à l'Est par la RD 15.

En matière de zonage, les deux sites sont classés en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».

Il convient de noter que le ruisseau du Fraisse borde la partie Ouest du site d'où une sensibilité environnementale à prendre en compte dans l'OAP.



Vue du site depuis la RD 15
en direction du Nord



Vue du site depuis la RD 15
en direction du Sud



Vue du site depuis la RD 15 en
direction de l'Ouest

■ Programmation urbaine

Il s'agit de combler et densifier une « *dent creuse* », dans le prolongement du quartier résidentiel existant.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 3 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m² par logement en moyenne) ;**
- 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 (voie, réseaux, découpage en lots ...) ;
- **Respecter l'alignement des constructions principales par une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 15.**

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 4 0741 m²

Surface aménageable : environ 2 500 m²

(Dédution de 40% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 3 logements

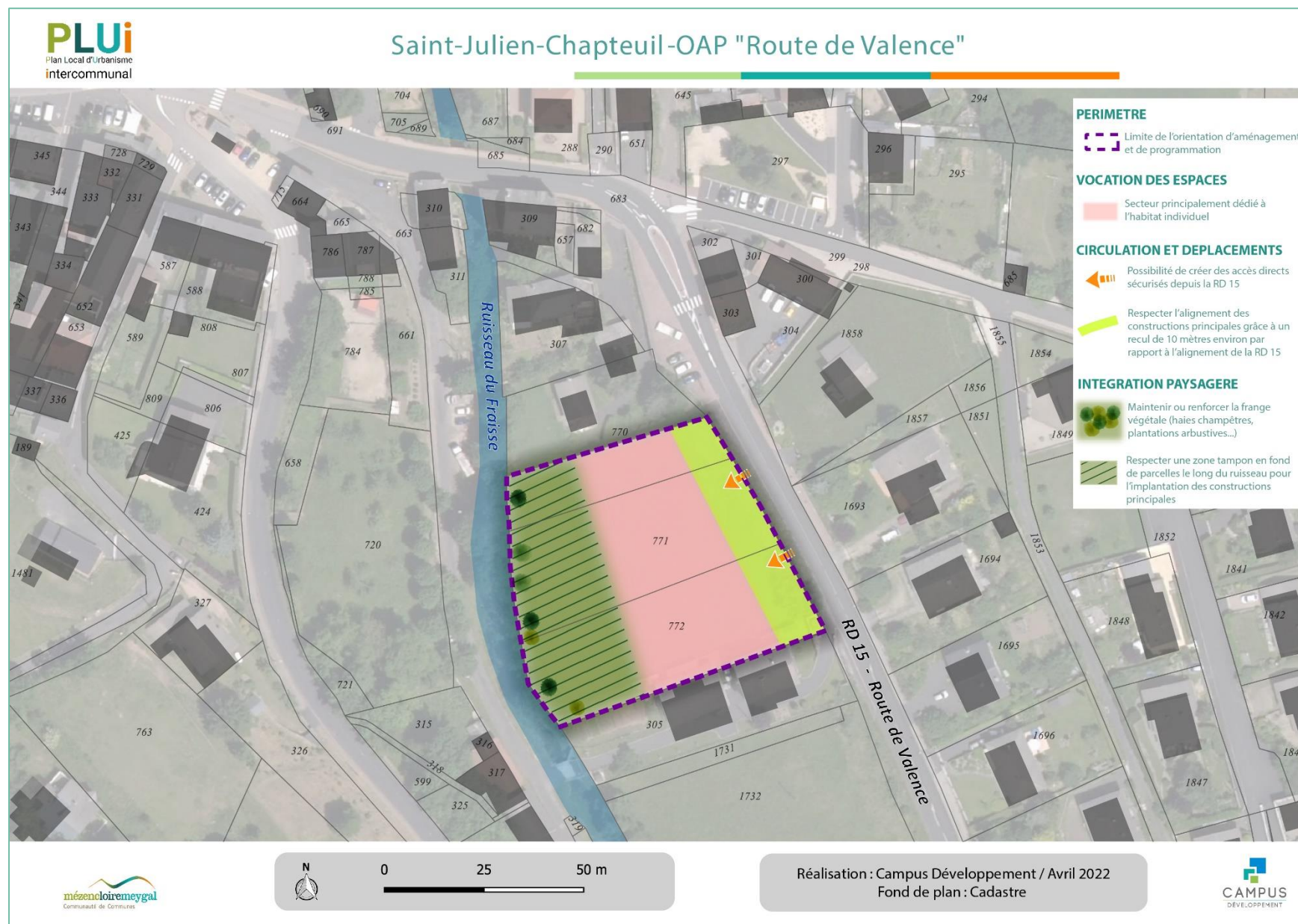
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 830 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Permettre la création d'accès individuels sécurisés et directs, depuis la RD n°15.** Ce site étant peu étendu, il ne nécessite pas l'aménagement de voiries internes.

■ 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 celle du tissu urbain contigu ;
- **Créer une bande tampon végétalisée en fond de parcelle, le long du ruisseau, interdisant l'implantation des constructions principales.** Cette zone permettra de préserver le ruisseau du Fraisse et ses berges.
- **Renforcer/maintenir la ripisylve fonctionnelle du ruisseau du Fraisse**, d'une part pour assurer pleinement ses fonctions de corridor écologique et d'habitat pour la faune et la flore, et d'autre part pour favoriser l'intégration paysagère de ces nouvelles habitations.



2.16. Saint-Julien-Chapteuil – OAP « Sumène »

■ Contexte et enjeux

Située à l'entrée Ouest du bourg, route du Puy-en-Velay, ce grand secteur s'étend sur une superficie de 3,6 ha ; il est desservi par la RD 15, axe majeur du territoire, et au Nord par la RD 26.

Ce secteur, qui peut être considérée comme un interstice au sein de plusieurs quartiers d'habitat pavillonnaire (Sumène, le Breuil), constitue la principale réserve foncière de la commune. Il accueille notamment à proximité les locaux de la gendarmerie.

Parmi les objectifs recherchés, la collectivité souhaite avant tout :

- Développer le bourg dans la continuité d'une zone d'habitation récente (la Vio du Breuil), dans un secteur raccordable au réseau d'assainissement et bénéficiant d'une topographie favorable, à proximité des équipements, services et emplois.
- Harmonier le tissu urbain existant en connectant le bourg avec le village de Sumène qui s'est fortement développé ;
- Engager une politique de mixité et de diversité de l'offre d'habitat.
- Assurer un aménagement urbain cohérent, garant d'une qualité de vie, tout en veillant à son intégration paysagère en entrée de bourg et en étant vigilant à une bonne cohabitation des différents usages et usagers.

En matière de zonage, le site est classé en zone 1AUc « *Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat* », cette zone correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.



Vue du site depuis la route RD 15 en direction du Nord



Vue du site depuis la route RD 26 en direction du Sud (à l'Ouest de la zone Uy)



Vue du site en entrée de village depuis la route RD 15

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat qui s'intègre aux zones résidentielles périphériques.

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

- **Aménager le site en respectant 2 phases opérationnelles d'urbanisation, lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.**
 - *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) ;
- **Prévoir la création d'environ 28 à 36 logements, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 840 m² par logement en moyenne) ;**
- **Mettre en œuvre un programme d'habitat mixte avec à la fois des formes d'habitats individuels purs en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus, mais aussi de l'habitat intermédiaire et/ou individuel groupé pour du logement locatif à vocation sociale ou de l'accession sociale.**
 - *La programmation de logements devra tendre vers la répartition suivante : 70% pour de l'habitat individuel pur, 30% pour de l'habitat intermédiaire et/ou individuel groupé.*

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 35 869 m²

Surface aménageable : environ 25 100 m²

(Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Destination de la zone : Habitat individuel / Intermédiaire

Capacité théorique : environ 28 à 36 logements

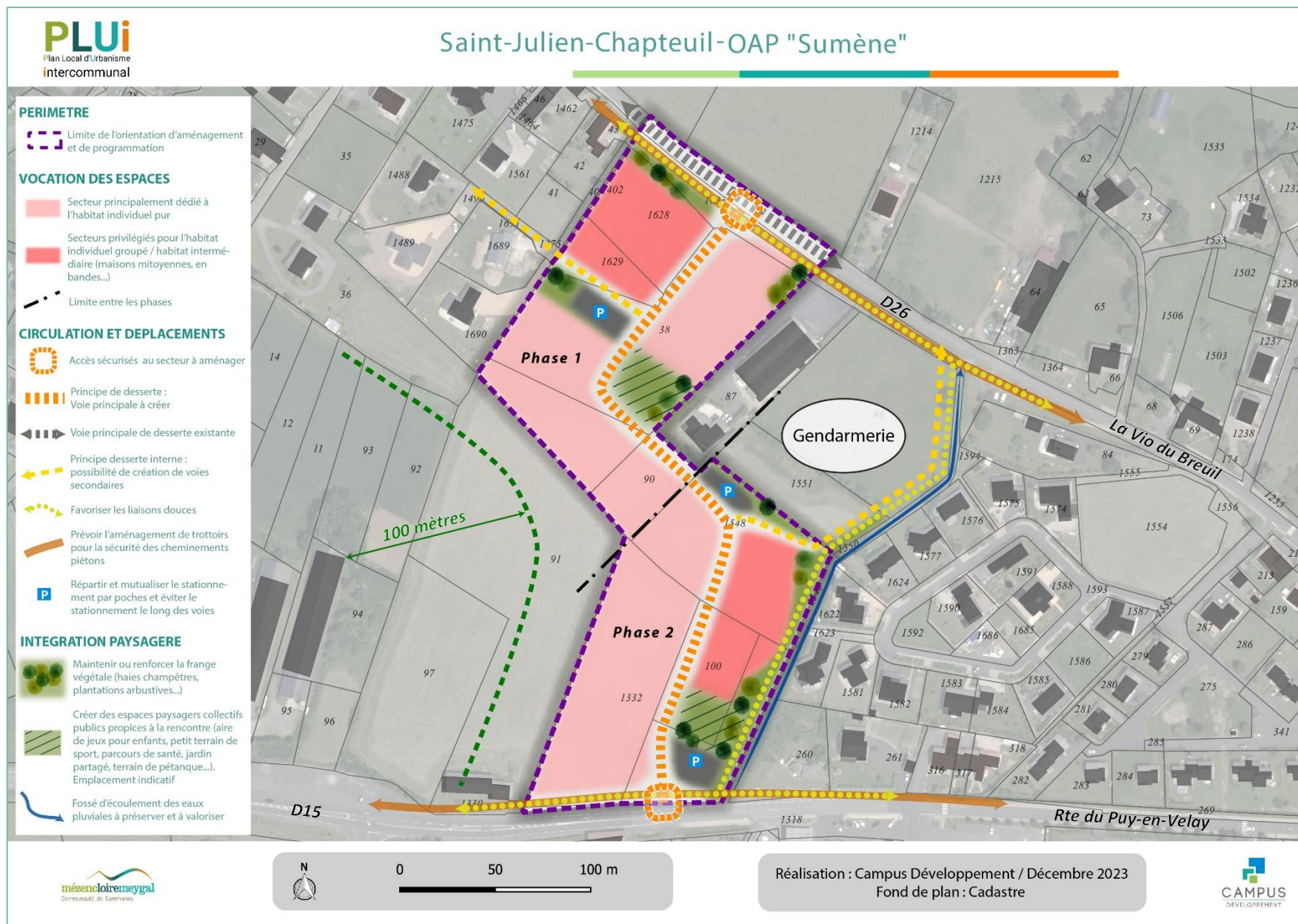
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 840 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale interne « traversante » qui assure la connexion entre la RD 15 et la RD 26 et structurera le maillage des voies internes ;** un tracé rectiligne sur la totalité du linéaire de cette voie traversante Nord-Sud est proscrit.
- **Créer un maillage secondaire, depuis la voie principale, permettant d'irriguer l'ensemble du secteur** et d'assurer la connexion avec les quartiers riverains ; une voie secondaire peut être envisagée le long de la gendarmerie (parcelle 86 – hors secteur OAP).
- **Aménager deux carrefours sécurisés au niveau de l'accès avec les deux routes départementales, RD 15 et RD 26.**
- **Développer un réseau de liaisons douces internes et en relation avec les quartiers et équipements avoisinants afin d'optimiser l'usage des déplacements doux en direction du centre-bourg.** En lien avec ces cheminements doux, il convient de prévoir des aménagements de trottoirs et des accotements afin de sécuriser les liaisons, en particulier le long de la RD 26 au Nord et la RD 15 au Sud du site.
- **Répartir et mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement 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 celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale présente (haies champêtres, plantations arbustives...)**, afin de favoriser l'intégration paysagère des différentes opérations, notamment **le long des cheminements doux**, des poches de stationnement, et des espaces situés en entrée de site ;
- **Créer des espaces paysagers collectifs, publics, propices à la rencontre** (air de jeux, terrains de sport, parcours de santé, jardin partagé...), afin de contribuer à la qualité de vie du quartier ;
- **Maîtriser la gestion des eaux pluviales en favorisant une rétention des eaux pluviales sur le site**, mais aussi conserver et valoriser les fossés d'écoulement existants.



2.17. Saint-Julien-Chapteuil – OAP « La Vio du Breuil »

■ Contexte et enjeux

Située au Nord-Ouest du bourg, route de Saint-Pierre-Eynac (RD 26), le site « *La Vio du Breuil* » s'étend sur d'une superficie de 0,5 ha ; insérée au sein d'extensions urbaines pavillonnaires, ce site peut être considéré comme une dent creuse qu'il convient de densifier. Délimité au Nord par une zone naturelle à préserver, le site est desservi par la RD 26 et par la Vio du Riou.

Ce site présente une configuration singulière puisque deux maisons ont déjà été bâties sur de grandes emprises foncières centrales. Le site a aujourd'hui encore une vocation agricole (prairie de fauche).

En matière de zonage, les deux sites sont classés en zone Uc, « *zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages* ».



Vue du site depuis la RD 26 (futur accès interne)



Vue du site depuis la RD 26 à l'intersection avec La Vio du Riou

■ Programmation urbaine

Il s'agit de conforter et densifier un secteur à vocation d'habitat, situé dans les quartiers résidentiels périphériques du bourg.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'au moins 4 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 840 m² par logement en moyenne) ;**
- 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 (voie, réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 5 156 m²

Surface aménageable : environ 3 600 m²

(Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : minimum 4 logements

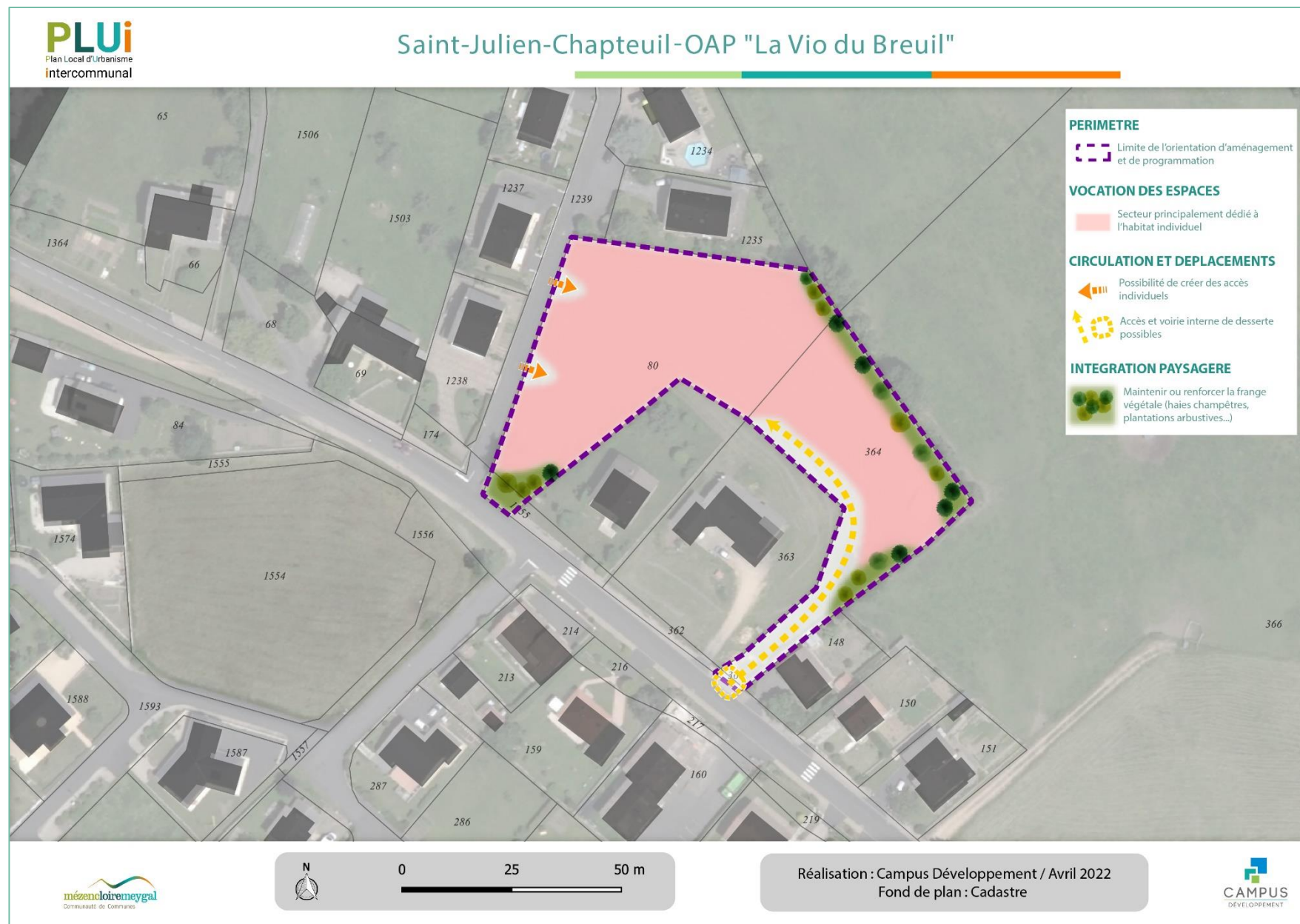
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 840 m² par logt

■ Principes de déplacements

- Créer des accès individuels sécurisés et directs aux parcelles depuis la Vio du Riou ;
- Créer un accès au site depuis la RD 26, via une cheminement enherbé existant entre deux maisons ; il permettra de desservir toute la partie Est du site.

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

- Assurer la cohérence architecturale et paysagère entre les constructions de la zone et celle du tissu urbain contigu ;
- Maintenir et renforcer la frange végétale présente, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions, notamment celle située à l'interface avec la zone agricole et naturelle.



2.18. Saint-Pierre-Eynac – OAP « Aupinhac »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'Ouest du village d'Aupinhac, le site s'étend sur une superficie de 0,6ha ; il est desservi par la RD 26 sur son côté Est et par le chemin du Pradas à l'Ouest. Inséré au sein des extensions urbaines pavillonnaires du village, le site est considéré comme une « dent creuse » ; il est aujourd'hui occupé par une prairie agricole.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».



Google maps – Street view
Vue du site depuis la RD 26 en direction de l'Ouest



Google maps – Street view
Vue du site depuis l'intersection de la route départementale et le chemin du Pradas, en direction du Nord

■ Programmation urbaine

Il s'agit de densifier un secteur à vocation d'habitat, situé dans les extensions résidentielles périphériques du village.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 4 à 6 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1000 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de la zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 6 958 m²

Surface aménageable : environ 4 870 m²

(Déduction de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 4 à 6 logements

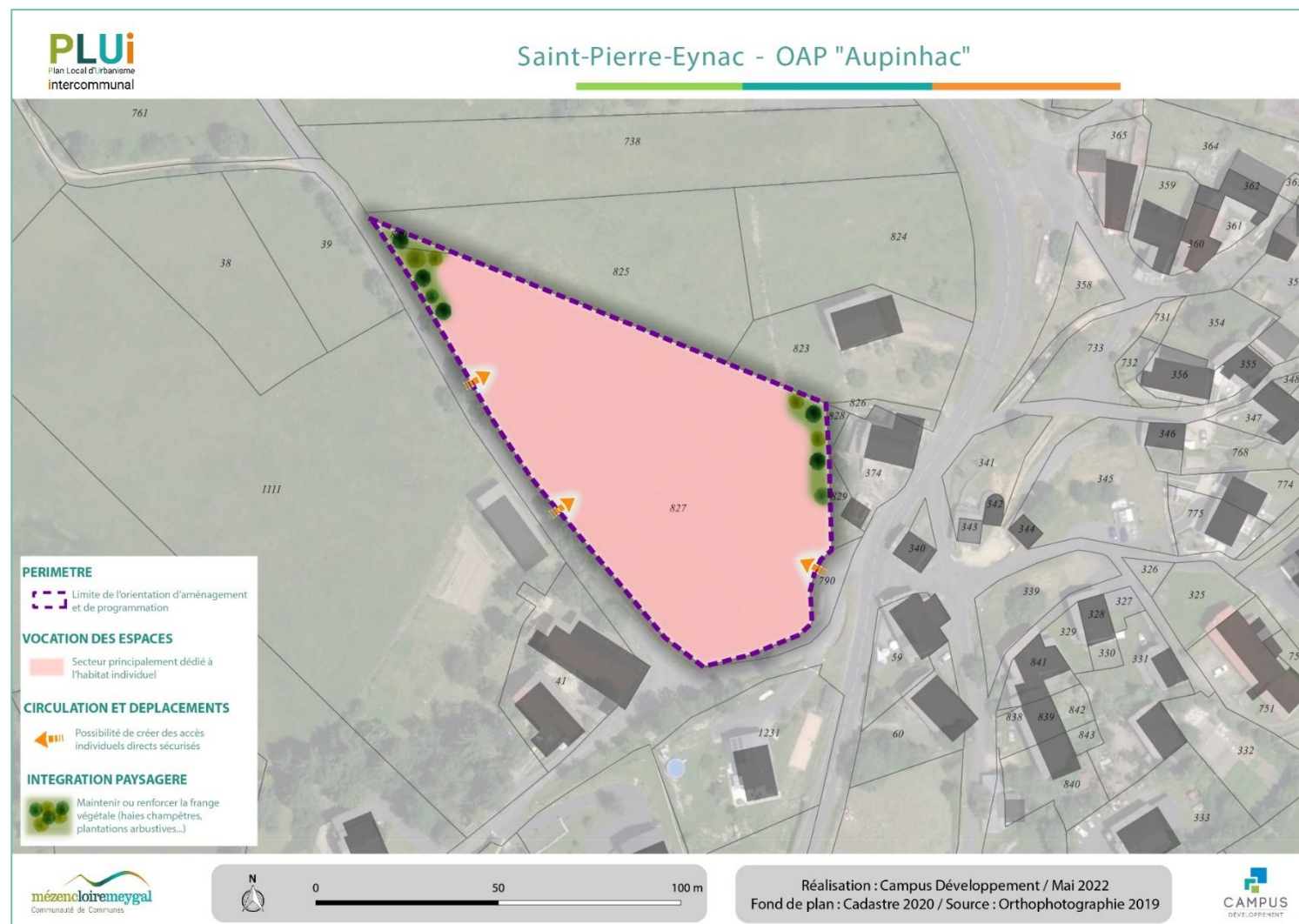
Densité : ≈ 10 logt/ha soit 1000 m² par logt

■ Principes de déplacements

- Prévoir la possibilité de création d'accès individuels sécurisés et directs, depuis le chemin du Pradas à l'Ouest et de la RD 26 à l'Est.

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

- Assurer la cohérence architecturale et paysagère entre les constructions de la zone et celle du tissu urbain contigu ;
- Maintenir et renforcer les franges végétales existantes (plantations arbustives, haies champêtres...) au, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

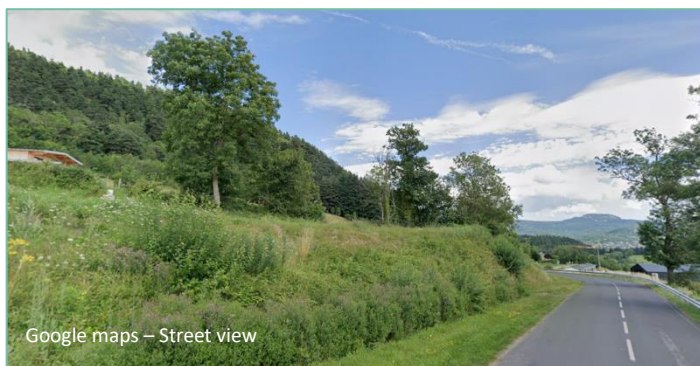


2.19. Saint-Pierre-Eynac – OAP « Le Bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'Ouest du bourg, le site s'étend sur une superficie de 0,7 ha ; il est desservi par un chemin connecté directement à la RD 26. Inséré au sein des extensions urbaines pavillonnaires du bourg, le site est considéré comme une « dent creuse ».

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».



Vue du site depuis la RD 26 en direction de l'Est



Vue du site depuis la RD 26 en direction de l'Ouest

■ Programmation urbaine

Il s'agit de densifier un secteur à vocation d'habitat, situé dans les extensions résidentielles périphériques du bourg.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 6 à 7 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 970 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 7 300 m²

Surface aménageable : environ 5 800 m²

(Déduction de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : entre 6 et 7 logements

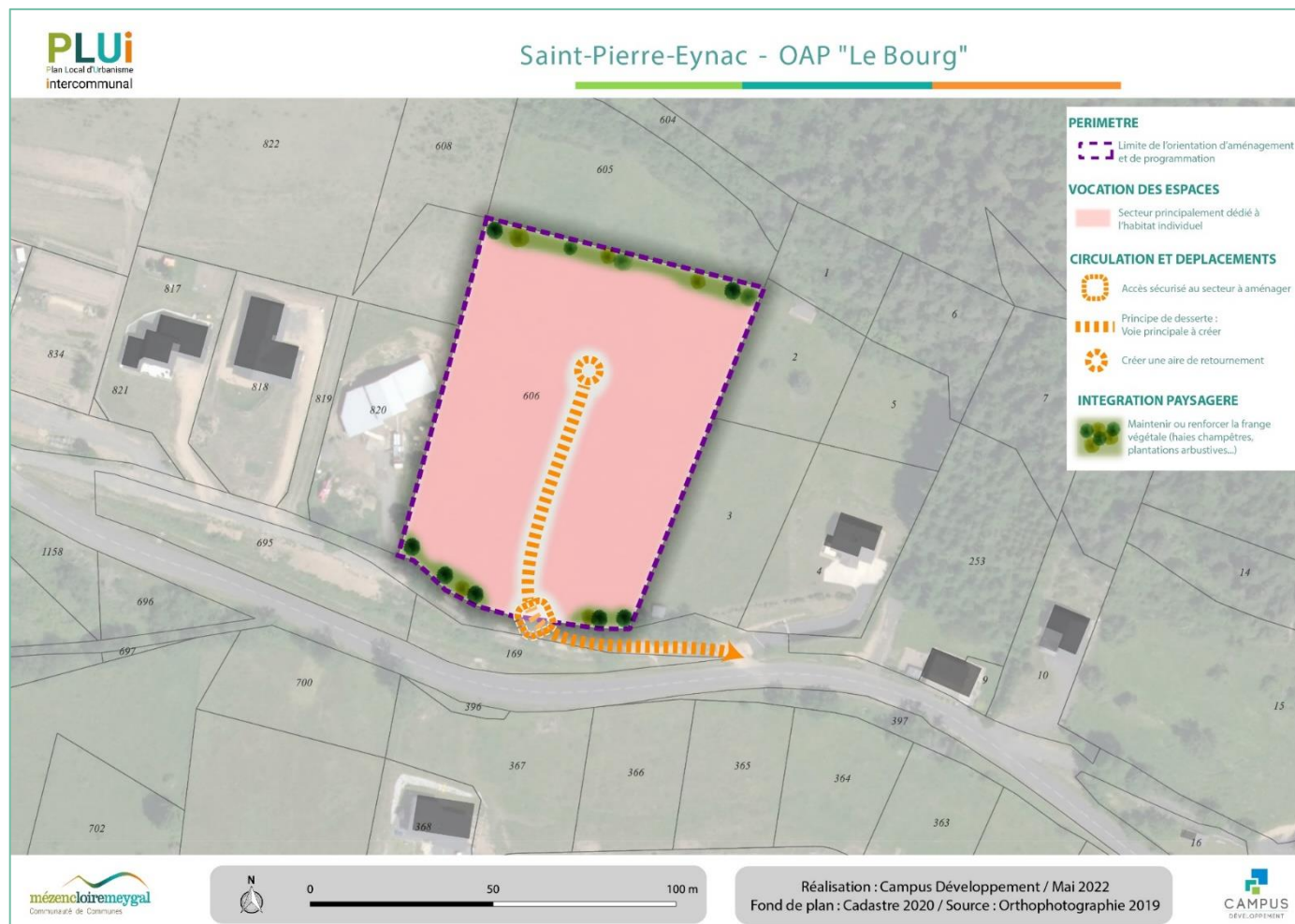
Densité : ≈ 10 logt/ha soit 970 m² par logt

■ Principes de déplacements

- Créer une voie de desserte interne principale « traversante » permettant de desservir l'ensemble du site depuis la RD 26. Cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement facilitant les manœuvres des 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 celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer les franges végétales existantes** (plantations arbustives, haies champêtres...) au **Nord du site** mais également **le long du chemin**, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.



2.20. Saint-Pierre-Eynac – OAP « La Paravent »

■ Contexte et enjeux

Situé au sein du village de la Paravent, au Sud du bourg, le site s'étend sur une superficie de 1 ha ; il est desservi par la RD 15, axe majeur du territoire reliant Saint-Julien-Chapteuil au Puy, mais également par deux voies secondaires, le chemin de l'ancienne route au Nord-Est et la route de la Paravent au Sud-Ouest. Ce site correspond à une vaste « dent creuse » inséré au sein des extensions urbaines pavillonnaires du village.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uc, « zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages ».



Vue du site depuis la RD 15 en direction du Sud



Vue du site depuis la route de la Paravent

■ Programmation urbaine

Il s'agit de densifier un secteur à vocation d'habitat, situé dans les extensions résidentielles périphériques du village.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels pur et/ou groupé en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- Prévoir la création d'environ 7 à 9 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1000 m² par logement en moyenne) ;

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 10 534 m²

Surface aménageable : environ 7 400 m²

(Déduction de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 7 à 9 logements

Densité : ≈ 10 logt/ha soit 1000 m² par logt

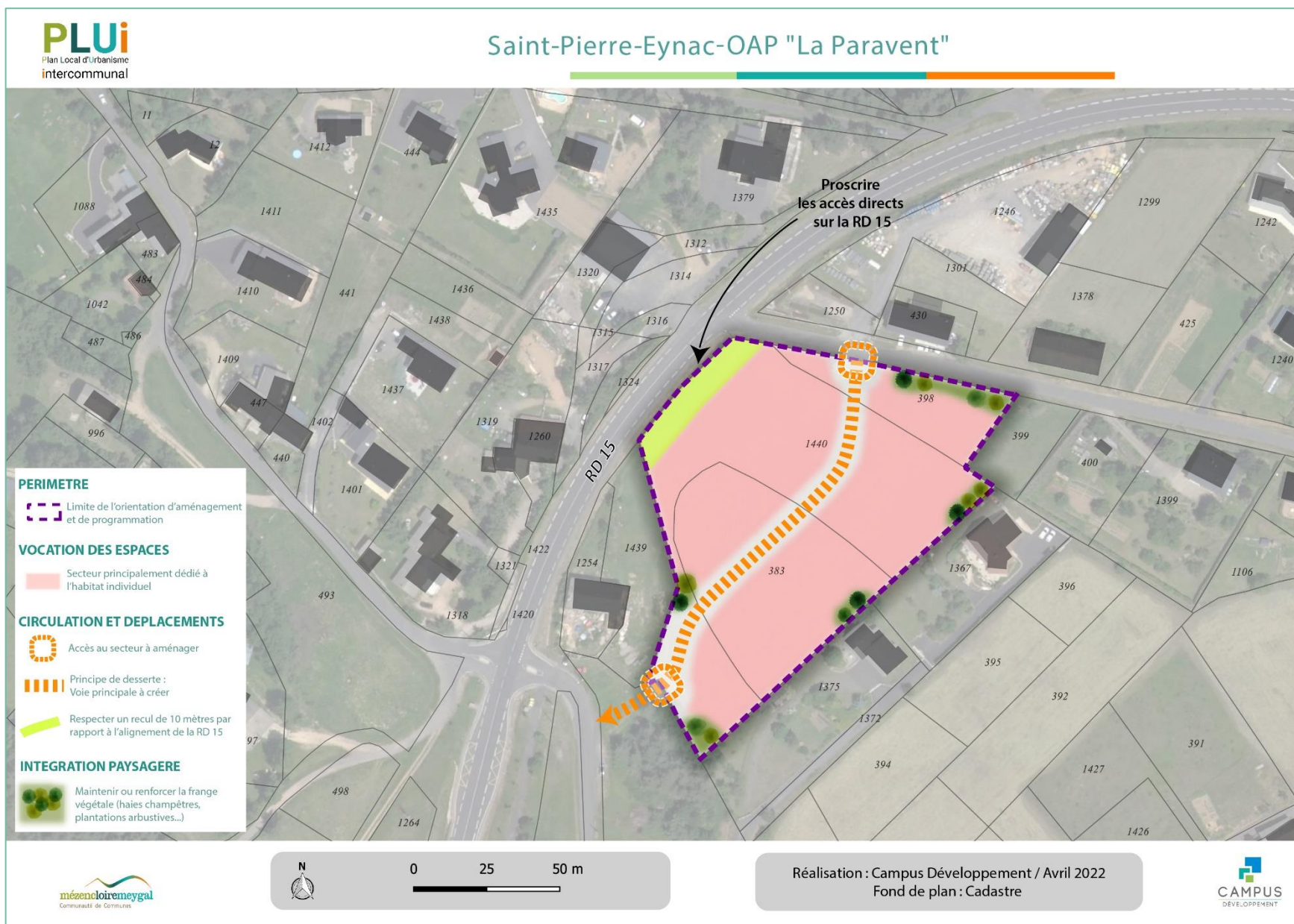
- **Respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 15 afin de limiter les nuisances ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale « traversante » desservant l'intégralité du site, avec l'aménagement de deux accès sécurisés** au niveau du chemin de l'ancienne route au Nord-Est et de la route de la Paravent au Sud-Ouest. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées.
- **Proscrire les accès directs sur la RD 15.**

■ 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 celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer les franges végétales existantes au Nord-Est et Sud-Ouest du site**, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.
- **Prévoir le cas échéant la végétalisation de la bande tampon (marge de recul) le long de la RD 15.**



2.21. Saint-Pierre-Eynac – OAP « Tournecol »

■ Contexte et enjeux

Situé au Sud-Ouest du village de « Tournecol », le site s'étend sur une superficie de 1,4 ha ; il est desservi par la route de Tournecol au Nord-Ouest et le chemin des étangs à l'Est. Ce site correspond à une extension urbaine pavillonnaire du village, en limite avec des espaces agricoles occupés par des prairies permanentes. Il s'agit d'un secteur qui sera aménagé à très court terme.

En matière de zonage, le site est classé en zone 1Auc « *Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat* », cette zone correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.



Vue du site depuis la route de Tournecol en direction de l'Est



Vue du site depuis le Chemin de Tournecol à Villeneuve (au sud du site) en direction du Nord

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat dans le prolongement des extensions résidentielles récentes.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels pur et/ou groupé en cohérence avec les typologies bâties des secteurs contigus ;
- **Prévoir la création d'environ 10 à 12 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1 000 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 14 379 m²

Surface aménageable : environ 10 000 m²

(Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : entre 10 et 12 logements

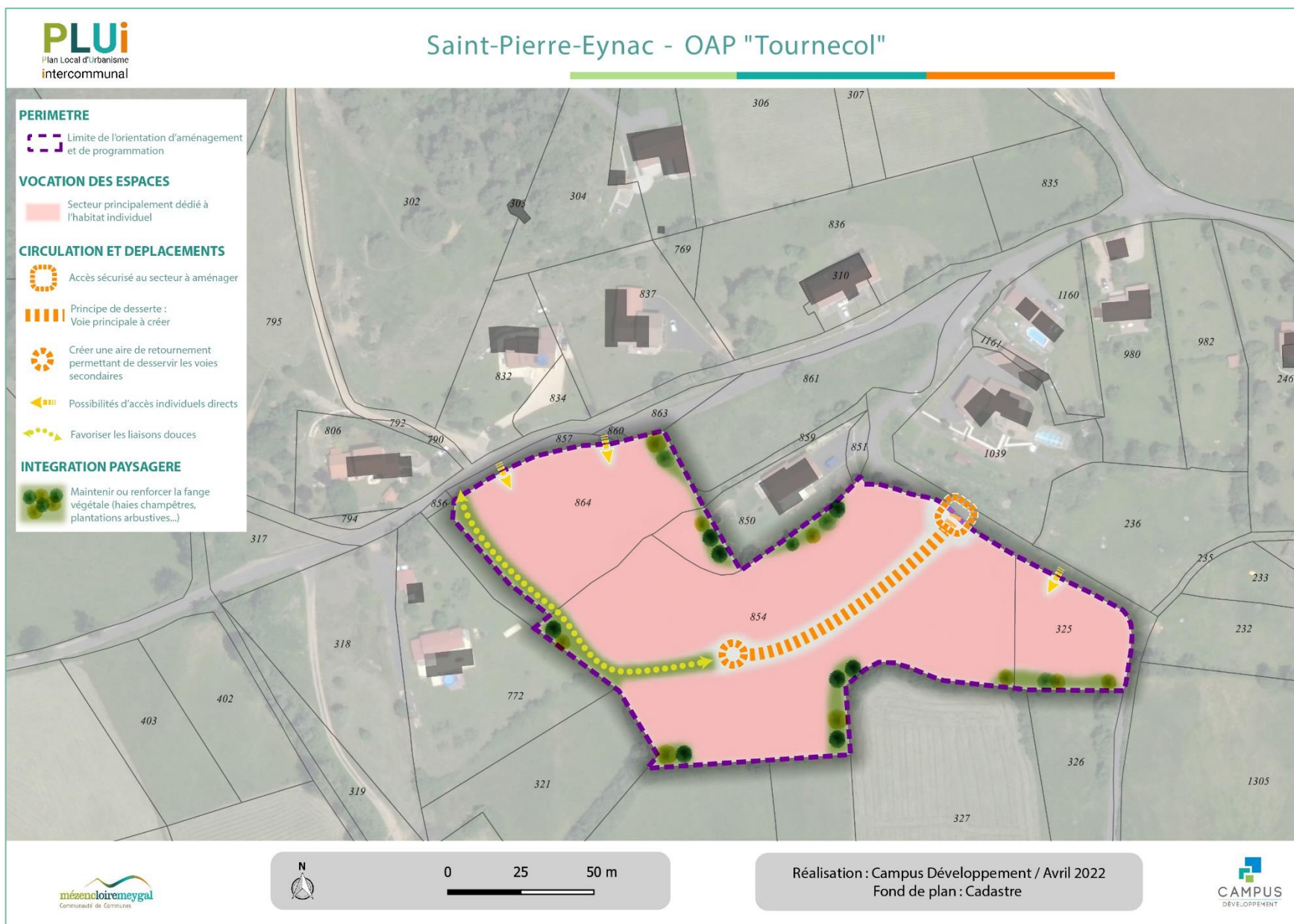
Densité : ≈ 10 logt/ha soit 1 000 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale connectée au Chemin des étangs** ; cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement facilitant les manœuvres des véhicules.
- **Permettre la création d'accès secondaires individuels directs depuis la route de Tournecol au Nord-Ouest du site et depuis les chemins des étangs** pour desservir certaines parcelles non accessibles depuis la voie de desserte principale ; cela permet ainsi d'éviter un maillage de voies secondaires plus onéreux.
- **Favoriser les liaisons douces dans la partie Ouest du site**, permettant de relier la route de Tournecol à l'aire de retournement et à la voirie principale interne créée.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celle du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer les franges végétales présentes**, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions, notamment au niveau des liaisons douces, à l'interface entre les parcelles déjà bâties et la future zone résidentielle mais également à l'interface avec la zone agricole.



3. OAP SECTORIELLES À VOCATION ECONOMIQUE

3.1. Lantriac – OAP « ZA la Berthe »

■ Contexte et enjeux

Zone d'activité située à la sortie Est de Lantriac, en direction de Saint-Front, et desservie par la RD 39, la zone d'activités de la Berthe s'étend sur 4,2 ha. Il s'agit d'une zone d'initiative privée à vocation artisanale et industrielle où l'ensemble du foncier est commercialisé.

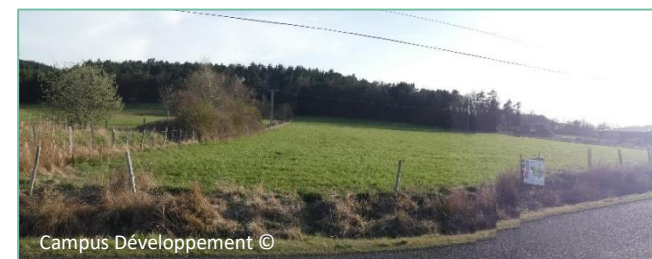
Le site réservé à l'extension de la zone s'étend sur une superficie de 1,4 ha dans le prolongement de la zone Uy et de la voie d'accès réalisée sur la parcelle cadastrée AR 90. L'extension est délimitée au Sud-Ouest par une zone naturelle et forestière à préserver et à l'Ouest par un secteur classé en 2AUy.

Ce site constitue l'unique réserve foncière à vocation économique pour la commune dans la mesure où tous les espaces d'activités de la commune n'ont aucune disponibilité foncière. L'objectif de la commune est de pouvoir proposer une offre foncière adaptée et mesurée pour répondre à une demande endogène, c'est à dire d'entreprises locales qui souhaitent s'agrandir.

Dans un souci d'anticipation, la commune a d'ores et déjà fléchée l'espace contigu à cette zone (secteur classé en 2AUy au règlement graphique) pour pouvoir accueillir à long terme de nouvelles entreprises.



Vue de la zone au Nord-Ouest du site (entreprise TP) depuis la RD 39



Vue du site depuis la route RD 39 en direction du Sud (vue de la zone forestière au loin)



Vue de la zone Uy au Nord-Est du site (vendeur de tissu en gros) depuis la RD 39

■ Programmation urbaine

La zone de la Berthe est un secteur à vocation d'activités économiques mixte (industrielle, artisanale) à conforter qui doit faire l'objet d'une extension pour accueillir de nouvelles activités.

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

- **Aménager la zone soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).**
- **S'appuyer sur la voie privée « traversante »** pour pouvoir desservir l'extension projetée ;
- Anticiper un futur agrandissement de la zone vers le secteur classé en 2AUy.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 12 450 m²

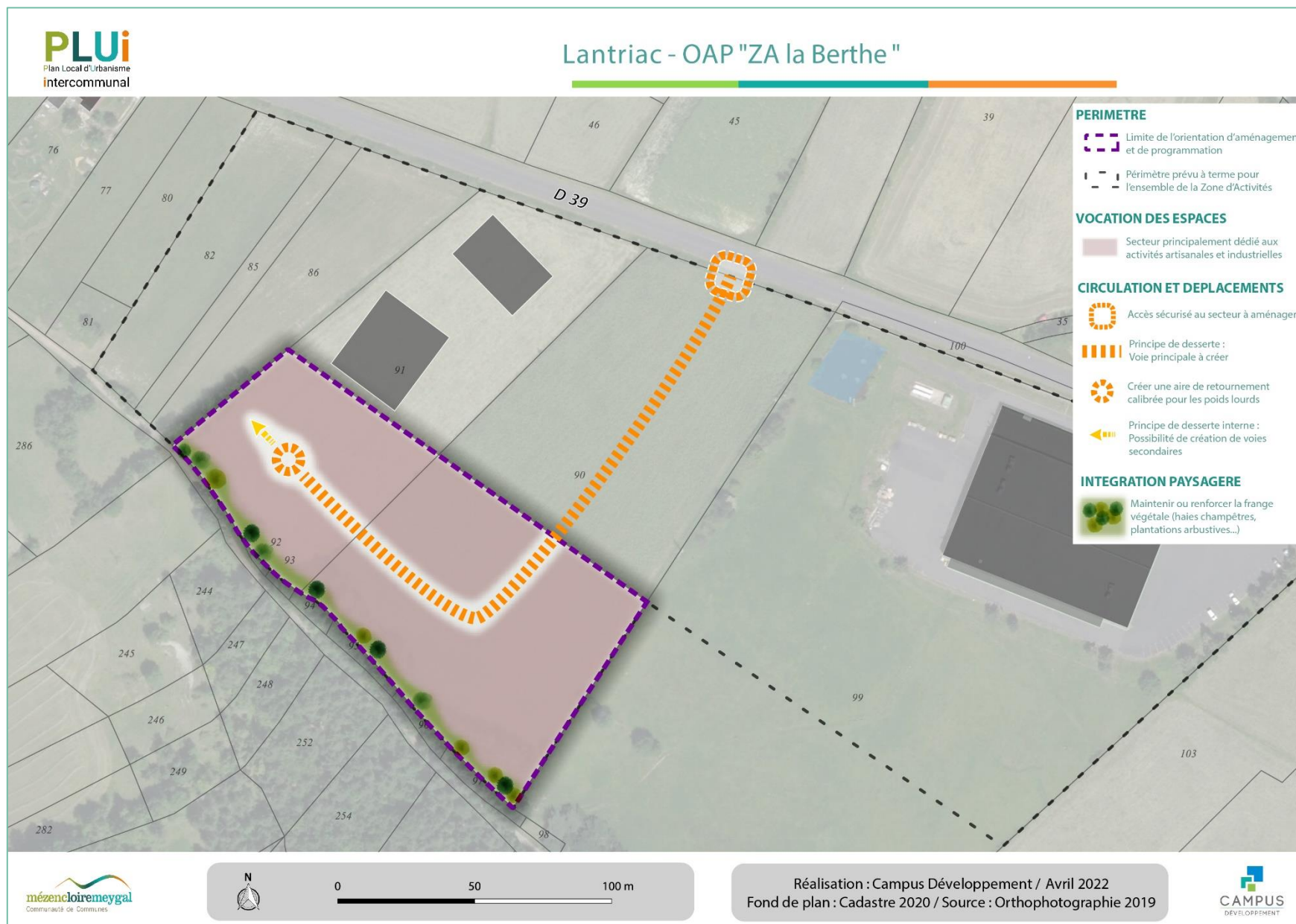
Surface aménageable : environ 10 000 m²
(Dédution de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

■ Principes de déplacements

- **Poursuivre l'aménagement de la voie de desserte principale, traversant la parcelle cadastrée AR 90** ; cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement calibré pour les poids lourds et facilitant les manœuvres ;
- **Sécuriser l'accès à la zone de la Berthe au niveau de la RD 39.**
- **Anticiper la possibilité de créer une voie de desserte secondaire**, connectée à la voie principale et permettant de desservir la partie la plus à l'Ouest de la zone classée en 2AUy.

■ 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 et renforcer la frange végétale**, en bordure Sud, notamment au niveau du secteur de la zone forestière. Cette frange végétale jouera un rôle dans l'intégration paysagère du site à l'interface des parcelles voisines, mais également un rôle de zone tampon entre la zone forestière et la future zone d'activités.



3.2. Laussonne – OAP « ZA Coste sèche »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord-Ouest du bourg, à proximité d'une entreprise manufacturière de chaussures, le site « Coste sèche » s'étend sur une superficie de 2,2 ha ; il est desservi au Sud par le chemin de la Coste sèche qui est connecté à la RD 36 au niveau de la zone d'activités des Coustilles. Ce site a aujourd'hui une vocation agricole, dominée par des prairies herbacées permanentes ou temporaires.

En matière de zonage, le site est classé en zone 1AUy « Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques ».

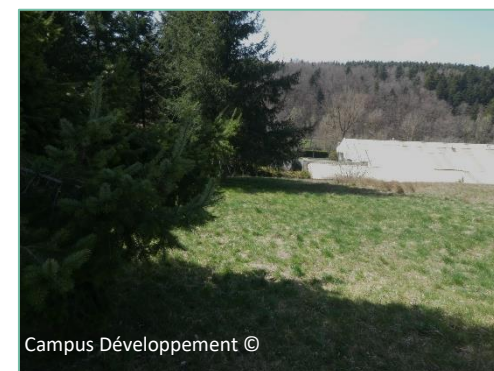
Ce site constitue donc l'unique réserve foncière à vocation économique pour la commune dans la mesure où la zone des Coustilles ne compte plus de foncier disponible et ne peut plus être étendue. L'objectif de la commune est de pouvoir proposer une offre foncière adaptée et mesurée pour répondre à une demande endogène, c'est à dire d'entreprises locales qui souhaitent s'agrandir.



Vue depuis le site en direction de l'Ouest



Vue de la route de Coste sèche en direction de l'Est



Vue de la zone Uy depuis le site

■ Programmation urbaine

Le site « ZA Coste sèche » est **un secteur à vocation d'activités économiques mixte (industrielle, artisanale)**, avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements.

Le parti d'aménagement du secteur repose donc sur le principe de respecter de deux phases opérationnelles d'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 étant conditionnée à la commercialisation de 70% des lots de la phase 1.

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 22 187 m²

Surface aménageable : environ 17 500 m²

(Déduction de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

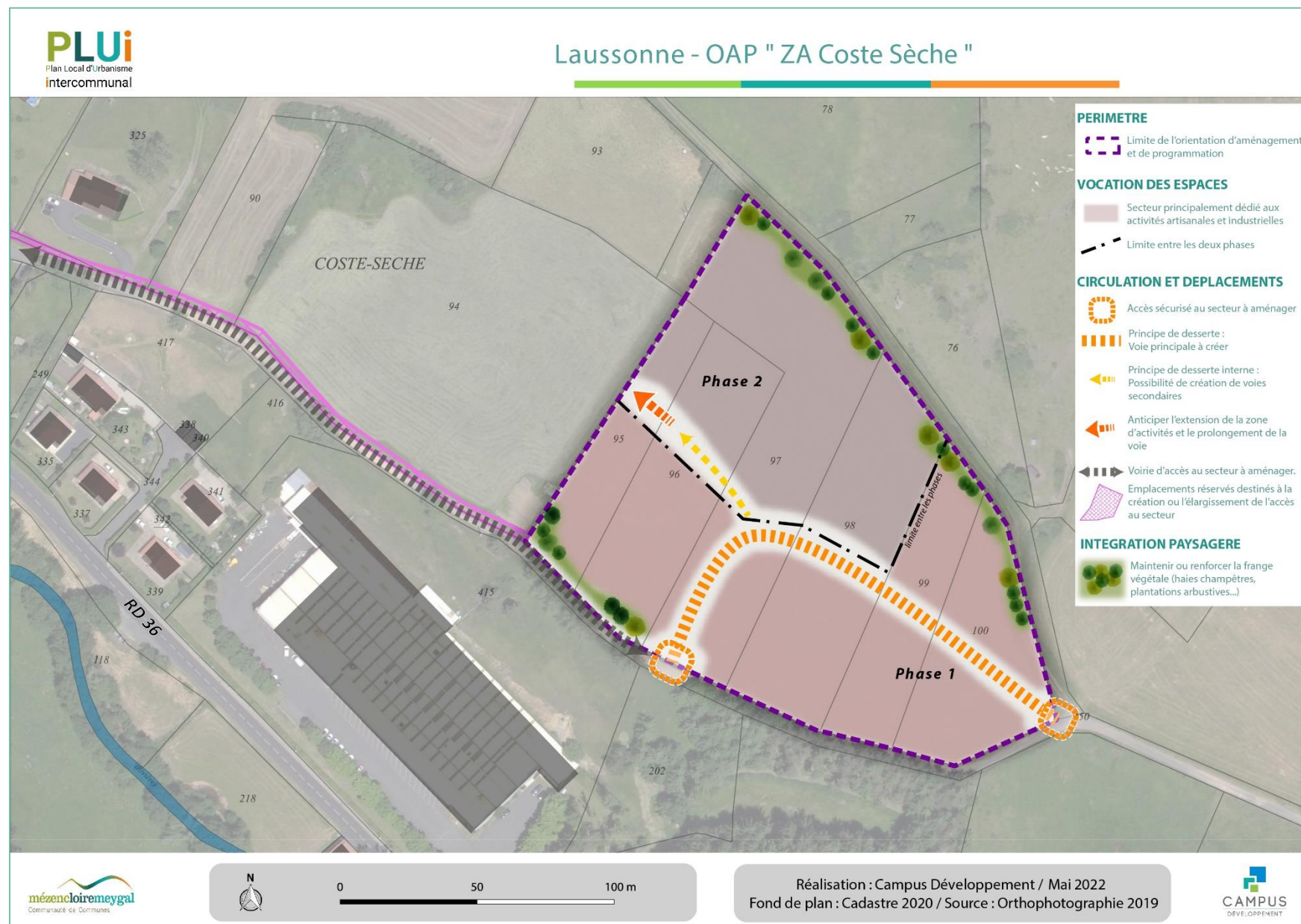
- Phase 1 : 10 500m² environ
- Phase 2 : 7 000 m² environ

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale « traversante »**, permettant de desservir l'ensemble du site sans créer forcément de voiries secondaires ; **deux accès sécurisés sont à aménager en lien avec le chemin de Coste Sèche.**
- **Aménager / élargir le chemin de Coste Sèche afin de desservir le site dans de bonnes conditions, en particulier la partie permettant de relier la zone des Coustilles.** Un emplacement réservé est matérialisé au règlement graphique pour permettre cet élargissement.
- **Prévoir la possibilité de créer une voie de desserte secondaire**, connectée à la voie principale et permettant de desservir la partie concernée par la phase 2 d'aménagement (partie Nord-Ouest du site) ;
- **Anticiper l'aménagement potentiel des secteurs voisins, à l'Ouest**, en prévoyant des possibilités de connexions depuis la voie secondaire qui serait créée.

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

- **Maintenir et renforcer la frange végétale** (haies champêtres, plantes arbustives...), notamment en bordure Nord et Sud-Ouest, favorisant l'intégration paysagère des futures constructions.
- **Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales sur site** (collecter, stocker, réutiliser...).



3.3. Le Monastier-sur-Gazeille– OAP « ZA Le Chamarier »

■ Contexte et enjeux

Située à l'entrée de bourg Nord de la commune, la zone du Chamarier est une zone à vocation mixte (industrie, artisanat et commerces/services) qui accueille une dizaine d'entreprises dont un Intermarché. Créée dans les années 80, elle s'étend actuellement sur 8,2 ha dont 7,9 ha commercialisés ; elle est desservie par la RD 535 qui relie Brives-Charensac aux Estables et la route du Chamarier.

L'extension projetée sur une superficie de 2,1 ha se localise dans le prolongement de la zone actuelle, à l'Ouest de celle-ci. Il est délimité à l'ouest par des espaces à vocation agricole et naturelle, et au Sud par une zone humide qu'il convient de préserver à proximité d'habitations.

En matière de zonage, la zone actuelle est classée en zone Uy ; l'extension de la zone est quant à elle classée en zone 1AUy « *Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques* ».

Pôle d'emplois important du territoire, la commune du Monastier souhaite renforcer son attractivité économique en proposant une offre foncière adaptée et mesurée, susceptible de répondre à la fois à une demande endogène et exogène le cas échéant.



Vue du chemin du Mont depuis la route de Chamarier



Campus Développement ©

Vue du site depuis le chemin du Mont en direction de l'Est



Campus Développement ©

Vue du site depuis le chemin du Mont en direction du Sud

■ Programmation urbaine

La zone du Chamarier est une zone d'activités économiques à vocation mixte (industrie, artisanat et commerces/services) à conforter qui doit faire l'objet d'une extension pour accueillir de nouvelles activités.

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

- **Aménager la zone soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).**
- Créer les voies de desserte nécessaires pour permettre aux entreprises de s'installer.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 21 275 m²

Surface aménageable : environ 17 000 m²

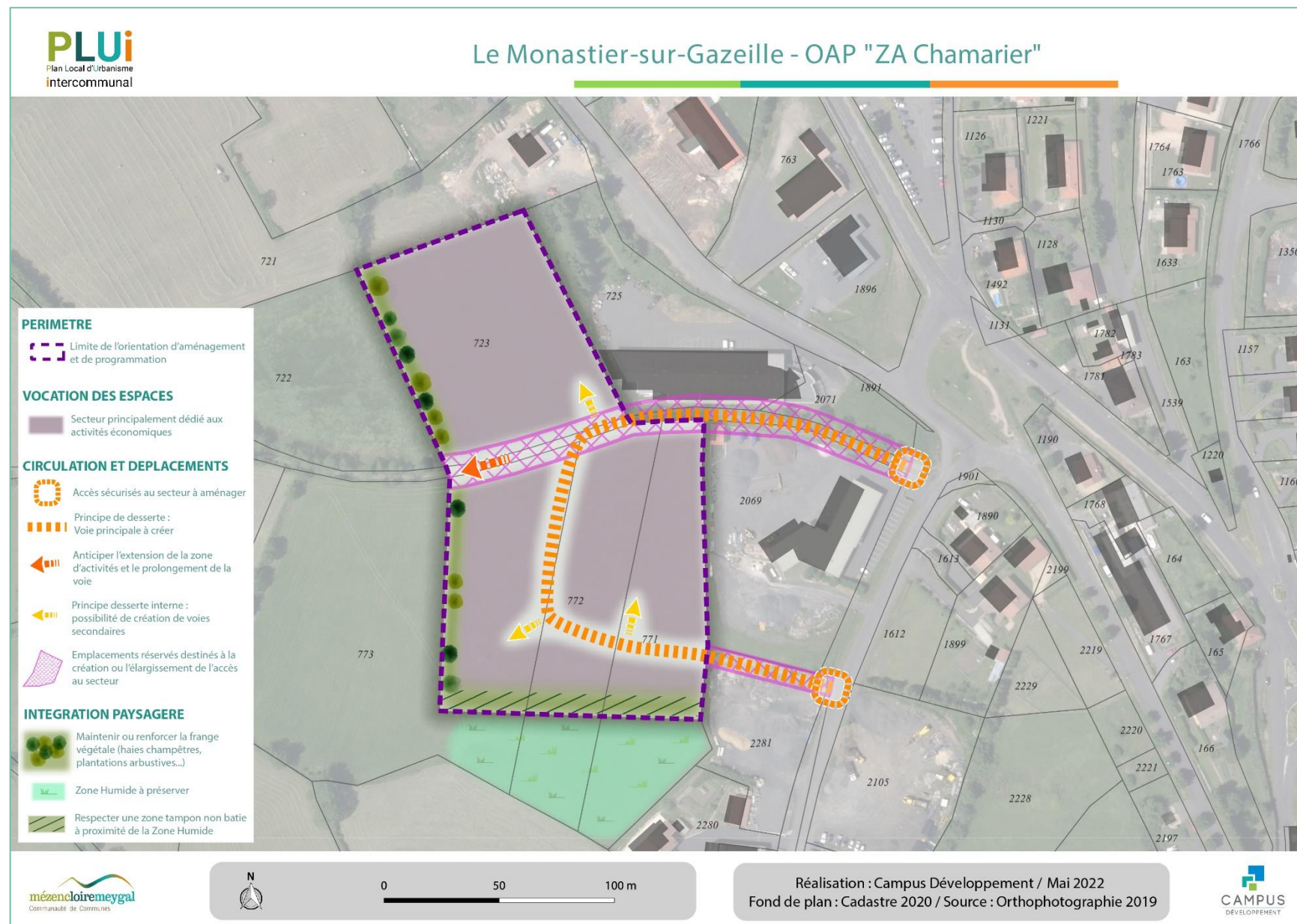
(Déduction de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale connectée à deux accès sécurisés localisés route du Chamarier**, l'un au niveau du chemin du Mont et l'autre plus au Sud à proximité de l'entreprise de TP ; cette voie permettra de desservir l'intégralité de la zone.
 - Cette voie de desserte nécessite un élargissement du chemin du Mont et la création d'un passage sur une emprise foncière privée. Ces aménagements sont fléchés via les emplacements réservés matérialisés.
- **Prévoir la possibilité de créer un maillage de voies de desserte secondaires**, connectées à la voie principale et permettant de desservir les parties du site les plus enclavées ;
- **Anticiper l'aménagement potentiel des secteurs voisins, à l'Ouest**, en prévoyant des possibilités de connexions depuis la voie principale du chemin rural du Mont, qui sera créée.

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

- **Maintenir et renforcer la frange végétale présente**, notamment en bordure Ouest, favorisant l'intégration paysagère des futures constructions ;
- **Préserver et protéger la zone humide présente au Sud du site**, en respectant un espace de transition végétalisé (bande tampon) où les constructions seront interdites.
- **Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales sur site** (collecter, stocker, réutiliser...).



3.4. Saint-Julien-Chapteuil– OAP « ZA du Pistouvayre »

■ Contexte et enjeux

Située à la sortie Nord de Saint-Julien, la zone d'activités économiques du Pistouvayre est une zone à vocation mixte (industrie, artisanat...) qui s'étend sur 6 ha ; elle est desservie par la RD 28 qui relie Saint-Julien à la RN 88 via Queyrières. Deux secteurs sont à distinguer :

- **Secteur Sud « communal » (classé en zone Uyb)**, qui accueille l'entreprise Bobitech, la déchetterie et des TPE dans les locaux de l'ancienne usine BOISSY Chaussures. A noter que ce secteur est traversé par la Sumène (zone inondable) et qu'il accueille d'autre part un bassin de rétention.
- **Secteur Nord « intercommunal » (classé en zone Uy)** qui est en cours d'aménagement par la collectivité, tous les lots étant commercialisés.

Le projet d'extension « ZA du Pistouvayre » est prévu dans le prolongement de la zone Uy actuelle, sur une superficie de 4,2 ha. Le site dédié à l'extension est classé en zone 1AUy « *Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques* ». il est délimité au Nord par des espaces agricoles dominé par des prairies permanentes et au Sud par une zone naturelle traversée par la Sumène et concernée par un risque inondation.



Vue du site depuis le Nord de la RD 28



Vue depuis l'entrée de la zone (côté Est)

■ Programmation urbaine

La zone du Pistouvayre (secteurs Uy et 1AUy) est une zone d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale/services à conforter qui doit faire l'objet d'une extension pour accueillir de nouvelles activités économiques.

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

- **Aménager la zone**, dans le prolongement du secteur en cours d'aménagement, **lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**.
- S'appuyer sur les aménagements du secteur Uy pour développer la zone.

■ Principes de déplacements

- **S'appuyer sur la voie de desserte principale prévue pour le secteur Uy**, traversant le site d'Est en Ouest et permettant de desservir la majeure partie du site. Cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement calibrée aux poids lourds et facilitant les manœuvres ;
- **Définir un accès sécurisé** à l'intersection de la rue des entrepreneurs et de la RD 28 ;
- **Prévoir la possibilité de créer un maillage de voies secondaires**, connectées à la voie principale et permettant de desservir les parties du site les plus enclavées notamment les parcelles situées le plus au Nord.

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

- **Créer une noue paysagère plantée**, traversant le site d'Est en Ouest, afin de récupérer les eaux de ruissellement des parcelles alentour, et en particulier celles localisées au Nord du site.
- **Maintenir et renforcer la frange végétale présente au Sud de l'extension projetée**, et en bordure de la noue paysagère, favorisant l'intégration paysagère des futures constructions ;
- **Créer une bande tampon végétalisée qui interdira toutes constructions**, en lien avec le périmètre de protection contre le risque inondation. Cet espace végétalisé pourra néanmoins être valorisé.

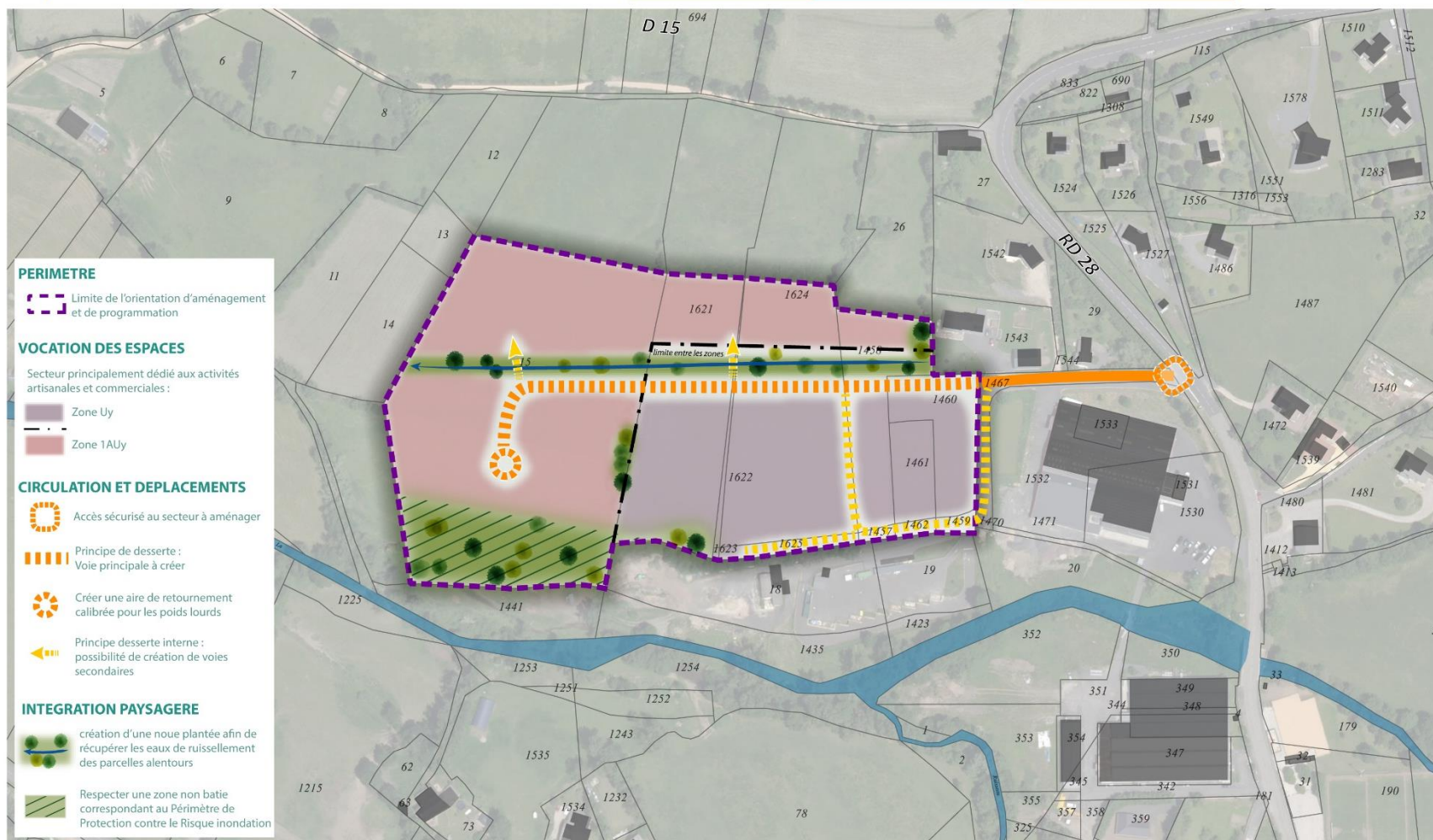
CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 41 970 m²

Surface aménageable : environ 33 000 m²
(Dédution de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

- Zone Uy : 14 000 m² environ
- Zone 1AUy : 19 000 m² environ

Saint-Julien-Chapteuil - OAP " ZA du Pistouvayre "



3.5. Saint-Julien-Chapteuil– OAP « ZA le Tabagnon »

■ Contexte et enjeux

Située à l'entrée Ouest du bourg de Saint-Julien, la zone d'activités du Tabagnon, créée dans les années 70-75, s'étend sur 11,3 ha dont environ 6,5 ha commercialisés ; elle est desservie par la RD 15 qui relie Le Puy en Velay au Chambon/Lignon. Il s'agit d'une zone à vocation mixte (industrie, artisanat et commerces/services) qui accueille près de 20 entreprises ; deux secteurs sont à distinguer :

- Secteur Est/Sud (classé zone en Uyb « *Sous-secteur à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante artisanale et d'industrie* »), le plus ancien, qui accueille essentiellement des activités industrielles, artisanales et de services ;
- Secteur Nord-Ouest (classé zone en partie Uya « *Sous-secteur à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante commerciale et de services* » et Uyb) qui accueille uniquement l'Intermarché ; il dispose de 4,3 de potentiel foncier constructible, foncier qui appartient à des privés.

Délimité, à l'Ouest et au Sud, par une zone agricole dominée par des prairies permanentes, le site « ZA le Tabagnon » concerné par l'OAP s'étend sur une superficie totale 4,2 ha. Il est principalement desservi par la RD 15, un chemin rural longeant Intermarché permet également d'accéder au cœur du site ; des accès secondaires sont également prévus depuis la zone existante.



Vue du site depuis l'entrée d'Intermarché et depuis le secteur Uyb



Vue du site depuis la D15 en entrée de bourg, en direction de l'Est



Vue du site depuis la D15 en direction du Sud

■ Programmation urbaine

La zone du Tabagnon est un secteur à vocation économique à conforter en entrée de bourg en accueillant de nouvelles activités économiques.

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

- **Aménager la zone, soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).**
- **Veiller à respecter la vocation de deux secteurs distincts définis au règlement graphique :**
 - Le secteur Uyb « *Sous-secteur à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante artisanale et d'industrie* » ;
 - Le secteur Uya « *Sous-secteur à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante commerciale et de services* ».
- **Respecter une marge de recul végétalisée de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 15.**

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 42 594 m²

Surface aménageable : environ 33 000 m²

(Dédution de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

- **Activités commerciales : 0,9 ha environ**
- **Artisanat et industrie : 2,4 ha environ**

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale interne « traversante » du Nord au Sud permettant de desservir la majeure partie du site.** Cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement calibrée aux poids lourds et facilitant les manœuvres. Cette voie principale peut, le cas échéant, être reliée aux voies existantes de la zone du Tabagnon à l'Est.
 - Plusieurs emplacements réservés sont matérialisés pour prévoir l'aménagement/élargissement des différentes voies d'accès au site et garantir les connexions avec les voies existantes.
- **Créer un accès sécurisé au niveau de la route du Puy-en-Velay (RD 15) au nord, desservant à la fois Intermarché et le reste de la zone.**
- **Prévoir la possibilité de créer un maillage de voies secondaires**, en accompagnement de la voie principale et permettant de desservir les parties du site les plus enclavées notamment les parcelles situées au Sud-Ouest du site ;
- **Favoriser les liaisons douces, notamment le long de la RD 15**, afin d'assurer des connexions entre Intermarché et le centre-ville. L'aménagement des trottoirs est à prévoir pour sécuriser les cheminements piétons le long de la RD 15. Cela peut être l'occasion de prévoir un traitement plus global de l'entrée de ville Ouest (aménagement paysager et urbain).

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

- **Maintenir et renforcer les franges végétales existantes**, notamment en limites Ouest et Sud-Est du site, favorisant l'intégration paysagère des futures constructions avec les zones naturelles et bâties déjà présentes dans le secteur ;
- **Végétaliser la marge de recul par rapport à la RD 15**, afin de contribuer à la mise en valeur de l'entrée de ville.
- **Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales sur site** (collecter, stocker, réutiliser...).
- **Veiller à un épannelage¹ harmonieux des hauteurs des constructions principales afin de préserver les perspectives sur le centre ancien**, maîtriser l'impact visuel des nouvelles constructions.

¹ L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

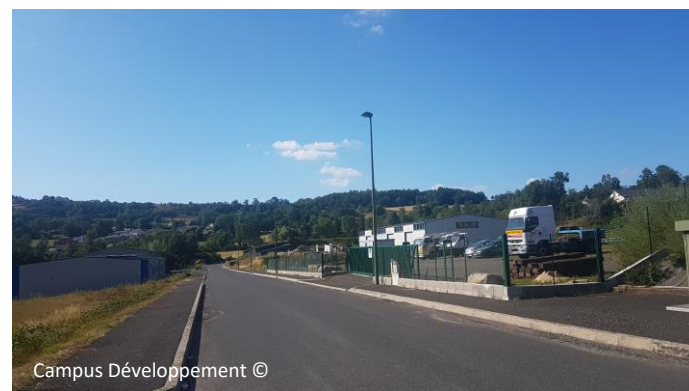


3.6. Saint-Pierre-Eynac– OAP « ZA de Lachamp »

■ Contexte et enjeux

La zone d'activités économiques de Lachamp est la principale zone intercommunale de la Communauté de communes. Située à proximité de la N88 (à moins de 300m de l'entrée de la zone) et du pôle urbain du Puy en Velay, cette zone à vocation mixte (artisanale et tertiaire), a été créée en 2007 et aménagée sous forme de lotissement. Elle s'étend sur environ 10,5 ha dont environ 1,1 ha de potentiel foncier disponible.

En lien avec le projet de déviation de la N88 en cours (projet de demi-échangeur), la communauté de communes souhaite poursuivre le développement de cette zone d'activités intercommunale afin de proposer une nouvelle offre foncière susceptible de répondre à la fois à un développement exogène et endogène. Cette nouvelle extension est prévue en continuité de la zone existante avec une connexion directe sur la RN 88.



Zone d'activités de Lachamp actuelle



Google maps – Street view

Vue de la future extension depuis la RN 88 en direction du Sud-Ouest



Google maps – Street view

Vue de la future extension depuis la RN 88 en direction du Sud-Est

Desservi par la N88 au Nord, la future extension de la zone de Lachamp s'étend sur une superficie totale de 8,2 ha dont :

- 3,7 ha classé en zone 1AUy « Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques »
- 2,8 ha classé en zone 2AUy « Zone destinée à être urbanisée à long terme pour accueillir des activités économiques »

Le site a aujourd'hui une vocation agricole (prairies permanentes) et est soumis à des enjeux environnementaux, en lien avec la proximité d'une zone humide au Sud et la présence d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique). Il est délimité au Nord-Est par les chemins du Pradas et de la Pause, au Sud-Ouest par deux ruisseaux, affluents de la Sumène, et à l'Ouest par la zone actuelle.

NB : il convient de noter, qu'à ce stade-là, l'OAP détaillée ne porte que sur la zone 1AUy même si celle-ci a été « pensée » dans sa globalité afin d'anticiper la connexion avec la RN 88, axe classé à grande circulation. Le secteur 2AUy ne sera ouvert à l'urbanisation que lors d'une future modification du PLUi ; à cette occasion, une étude dérogatoire de type « Amendement Dupont » (Articles L.11-6 et L.11-8 du CU) sera conduite afin de réduire la bande inconstructible de la RN 88 et fixer des règles d'implantation différentes.

■ Programmation urbaine

L'extension de la zone d'activités de Lachamp est un secteur à vocation d'activités économiques mixte (industrielle, artisanale et tertiaire), avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements et de prise en compte des enjeux environnementaux.

Le parti d'aménagement du secteur repose donc sur le respect de deux phases opérationnelles d'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy nécessitant une procédure de modification du PLUi. La collectivité a fait le choix d'aménager en priorité le Sud du site, en raison des contraintes liées aux acquisitions foncières sur la partie Nord.

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

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 82 681 m²

Surface aménageable : environ 62 000 m²

(Dédution de 25% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics, bande tampon...)

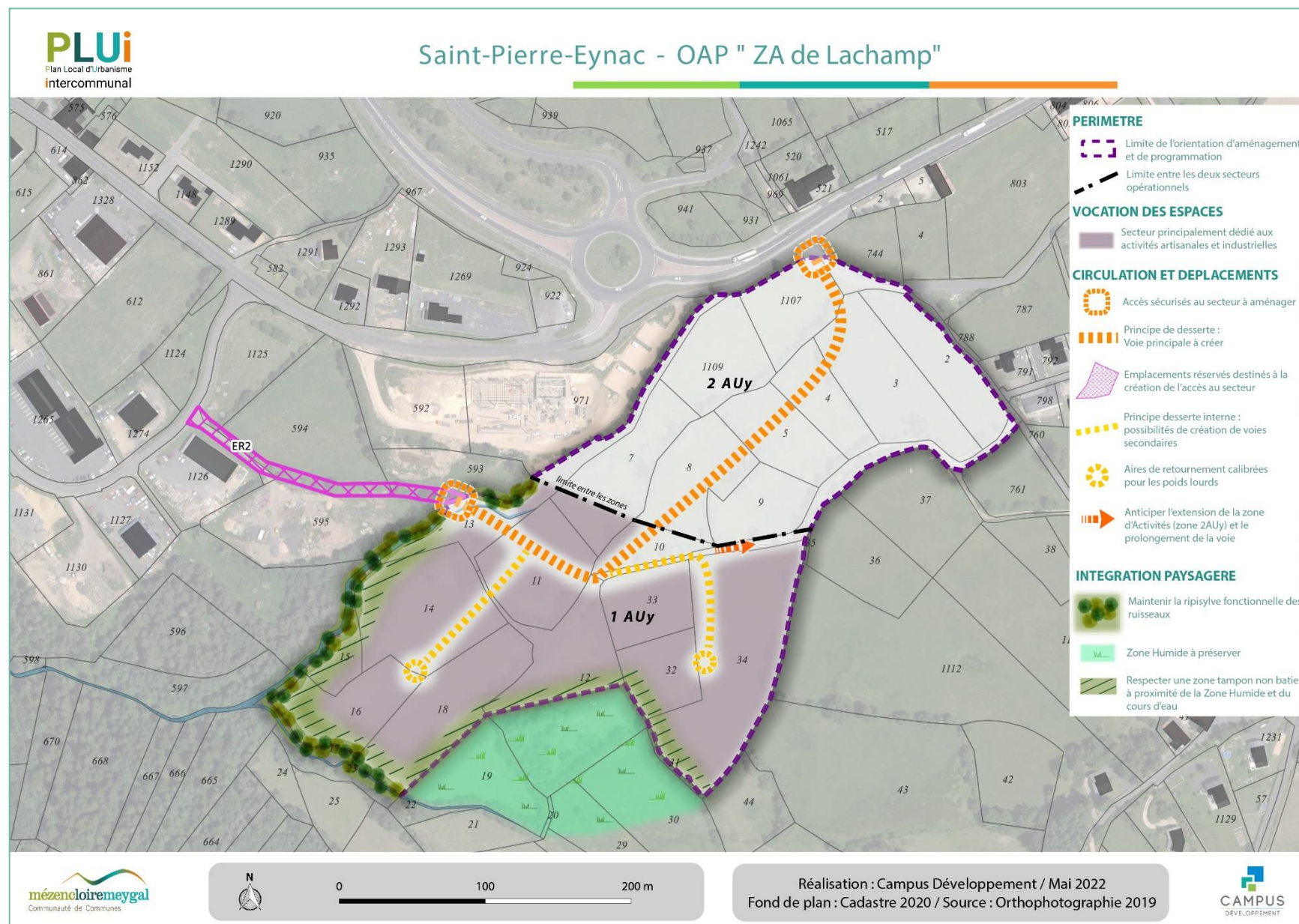
- Zone 1AUy : 34 000 m² environ
- Zone 2AUy : 28 000 m² environ

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale interne** « traversante » assurant la connexion avec la RN 88 et la zone actuelle. Un emplacement réservé a été fléché afin de permettre la création d'une voirie au sein de la zone actuelle (classée en Uy) et ainsi permettre les connexions avec la future extension ; ce futur aménagement nécessite également la réalisation d'un pont enjambant le ruisseau.
- **Créer un maillage de voies secondaires permettant de desservir l'intégralité du site**, en particulier les parcelles les plus enclavées au sud du site, et d'assurer le cas échéant une seconde sortie via le chemin de la Pause. Les voies en impasse seront pourvues d'aire de retournement calibrée aux poids lourds et facilitant les manœuvres.
- Prévoir l'aménagement d'un carrefour sécurisé à l'intersection avec la RN 88, à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy.

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

- **Maintenir les ripisylves fonctionnelles des deux ruisseaux** afin d'assurer pleinement ses fonctions écologiques de corridor et d'habitat pour la faune et la flore ; le maintien de ces ripisylves favorise également l'intégration paysagère de l'extension projetée.
- **Préserver la zone humide identifiée en bordure Sud-Ouest du site en privilégiant une gestion intégrée des eaux pluviales sur le site** (collecter, stocker, réutiliser...) et **en respectant une bande tampon non bâtie et végétalisée de 10 mètres environ** à proximité de la zone humide et des ruisseaux.
- **Respecter une zone tampon non bâtie à proximité de la Zone Humide des ruisseaux afin de les protéger**. La végétalisation de cette zone tampon à proximité de la zone humide pourra également favoriser l'intégration du projet d'extension dans le paysage.



4. OAP SECTORIELLES A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

4.1. Laussonne – OAP « Les Chabannes »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du bourg, ce site dédié aux équipements publics à proximité de l'école publique de Laussonne « Les copains de la nature » s'étend sur environ 1 ha. Il est desservi au Nord par le chemin de la Coste Sèche, et par le chemin des Chabannes au Sud qui se connecte à la route de Saint-Julien. Le site est proche d'une zone pavillonnaire peu dense et d'un établissement de menuiserie, et à l'Ouest d'une zone agricole humide.

En matière de zonage, le site est classé en zone 1AUe « *Zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif* ».



Vue depuis le site en direction du Nord- Est



Vue d'un fossé servant d'écoulement pluvial



Vue depuis le site en direction de l'Ouest

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace à vocation d'équipements publics qui s'intègre au tissu urbain et aux espaces naturels environnants.

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

- **Créer une salle multi-activités** de qualité et à proximité du centre-bourg ;
- **Aménager un espace public de qualité avec des espaces de stationnements, des cheminements doux et un espace végétalisé récréatif.**
- L'aménagement de cette zone pourra s'effectuer lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 9 757 m²

Surface aménageable : environ 2 700 m²

(Dédution de 20% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Destination de la zone : équipements publics

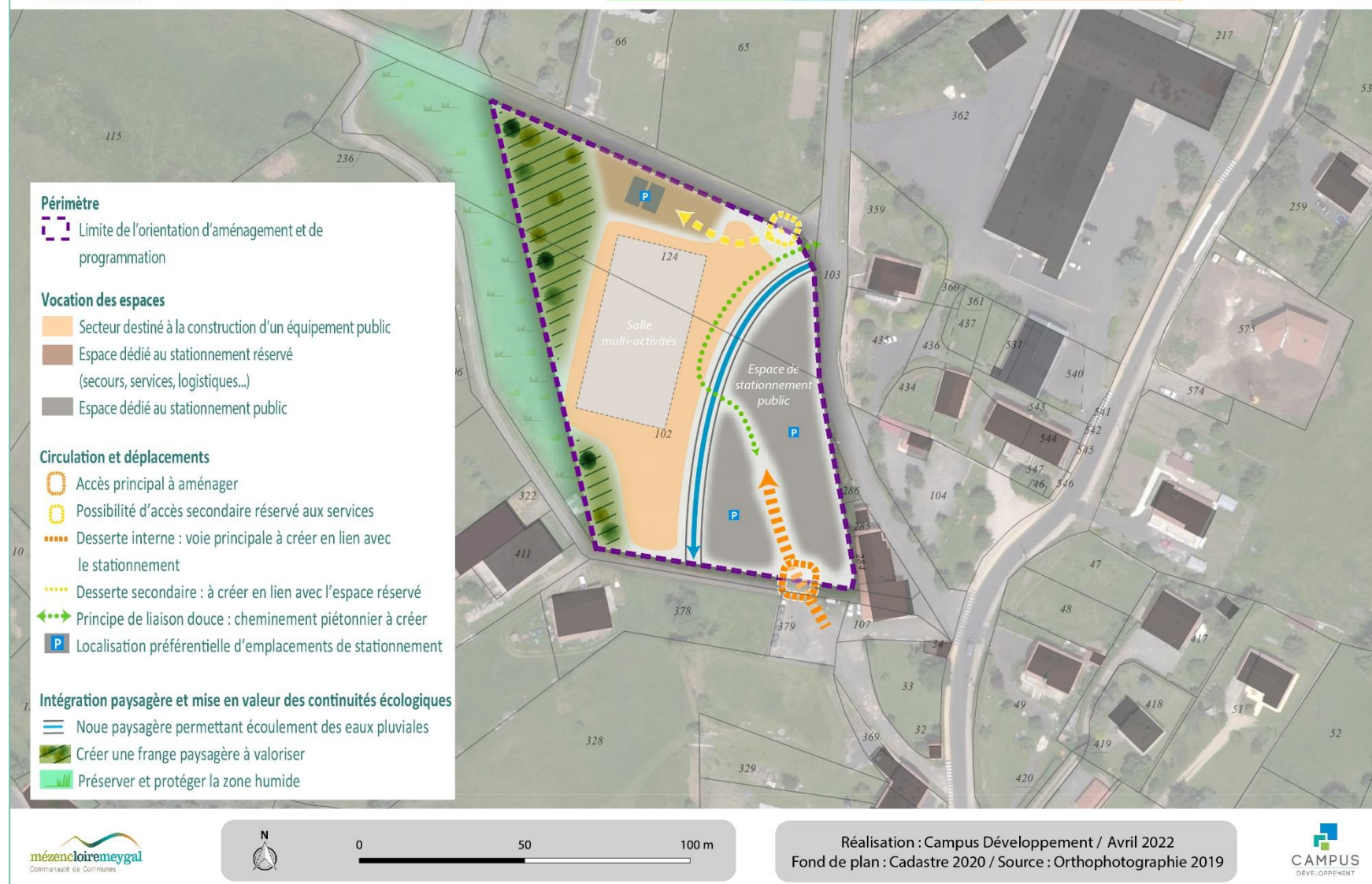
■ Principes de déplacements

- **Créer un accès principal à la zone pour les véhicules motorisés se connectant de manière sécurisée au chemin des Chabannes**, situé au sud du site et connecté directement à la route de Saint-Julien ; cet accès permettra d'accéder à l'espace de stationnement public.
- **Créer un espace de stationnement public localisé au Sud-Est du site ;**
- **Mettre en place un cheminement piétonnier permettant de rejoindre la salle multi-activités depuis l'espace de stationnement public ;** une passerelle sera aménagée afin d'enjamber la noue paysagère, et ainsi rendre plus aisé l'accès au site pour les piétons.
- Prévoir un accès secondaire, au Nord, réservé aux services, connecté directement au chemin de Coste Séche, et permettant l'accès à une zone de stationnement situé au Nord du site (à proximité immédiate de la future salle polyvalente).

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

- **Préserver et protéger la zone humide présente à l'Ouest du site ;**
- **Traiter les interfaces entre le bourg et l'espace agricole par la création d'une frange paysagère en limite Ouest du site :**
 - Créer un espace de transition végétalisé (bande tampon) qui contribuera à la préservation de la zone humide ; cet espace végétalisé participera également au cadre agréable du site.
 - Ménager des cônes de vues paysagers depuis la frange vers la plaine agricole.
- **Anticiper la gestion des eaux pluviales par la création d'une noue paysagère** favorisant les écoulements d'eaux pluviales, mais contribuant également à la qualité de cadre de vie du site.

Laussonne - OAP "Les Chabannes"



4.2. Saint-Julien-Chapteuil – OAP « Poulasse »

■ Contexte et enjeux

Situé au Nord-Est du bourg de Saint-Julien-Chapteuil, le secteur « Poulasse » s'étend sur environ 2,9 ha ; il constitue l'unique réserve foncière à vocation d'équipements de la commune, en prolongement du pôle sportif et du camping. Le site est desservi par la route de Grange et le cas échéant par la rue du parc des sports et le chemin de l'Estouille.

Délimité au Nord et à l'Est par la Sumène, le ruisseau de Neyrac et des espaces agricoles, l'aménagement du site devra prendre en compte les enjeux en matière de préservation de la biodiversité et des zones humides.

En matière de zonage, le site est classé en zone 1AUe « *Zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif* ».



Vue du site depuis la route de grange en direction de du Nord-Ouest



Vue du site depuis la route de grange en direction du Nord

■ Programmation urbaine

Le site « Poulasse » est un secteur à vocation d'équipement susceptible d'accueillir des équipements collectifs sportifs, de loisirs voir culturels, qui permettra à terme de renforcer le pôle sportif et de loisirs de la commune.

■ Principes de déplacements

- **Création de deux accès sécurisés pour les véhicules motorisés depuis la route de grange au Sud et depuis le chemin de l'Estouille au Nord du site.**

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

- **Maintenir et renforcer la frange végétale existante**, notamment :
 - En limite Sud pour créer une frange paysagère avec le quartier pavillonnaire adjacent et ainsi limiter les nuisances des riverains.
 - En limite Nord, afin de préserver les ripisylves et les abords de la Sumène et du ruisseau de Neyrac.
- **Préserver les cours d'eau et valoriser les berges et abords de la Sumène et du ruisseau de Neyrac**, tout en limitant l'implantation de constructions à proximité des deux cours d'eau (distance de 15 à 20 mètres à respecter).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 29 860 m²

Surface aménageable : environ 23 900 m²
(Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Destination de la zone : Equipement public

