



mézencloiremeygal
Communauté de Communes

PLUi
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



5.2

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

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	4
1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF	5
1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES	7
1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP	9
2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE.....	11
2.1. FAY-SUR-LIGNON – OAP « LE BOURG - GENDARMERIE »	11
2.2. CHADRON - OAP « ARCHINAUD ».....	14
2.3. CHADRON - OAP « LE BOURG ».....	17
2.4. CHAUDEYROLLES – OAP « EXTENSION DU BOURG »	20
2.5. CHAUDEYROLLES – OAP « LE BOURG »	23
2.6. FREYCENET-LA-TOUR – OAP « EXTENSION SUD DU BOURG ».....	26
2.7. LES ESTABLES – OAP « EXTENSION EST DU BOURG »	29
2.8. LES ESTABLES – OAP « EXTENSION NORD-OUEST DU BOURG »	32
2.9. MONTUSCLAT – OAP « LA PRADETTE ».....	35
2.10. MOUDEYRES – OAP « NORD DU BOURG »	38
2.11. PRESAILLES– OAP « LE BOURG »	41
2.12. QUEYRIERES– OAP « MONEDEYRES »	44
2.13. SAINT-FRONT– OAP « CHARIGOUX 3 »	47
2.14. SAINT-FRONT– OAP « MACHABERT ».....	50
3. OAP SECTORIELLE À VOCATION ECONOMIQUE.....	53
3.1. FAY-SUR-LIGNON - OAP « ZONE ARTISANALE »	53
3.2. QUEYRIERES - OAP « LE TRIADOUR »	56

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 B

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.

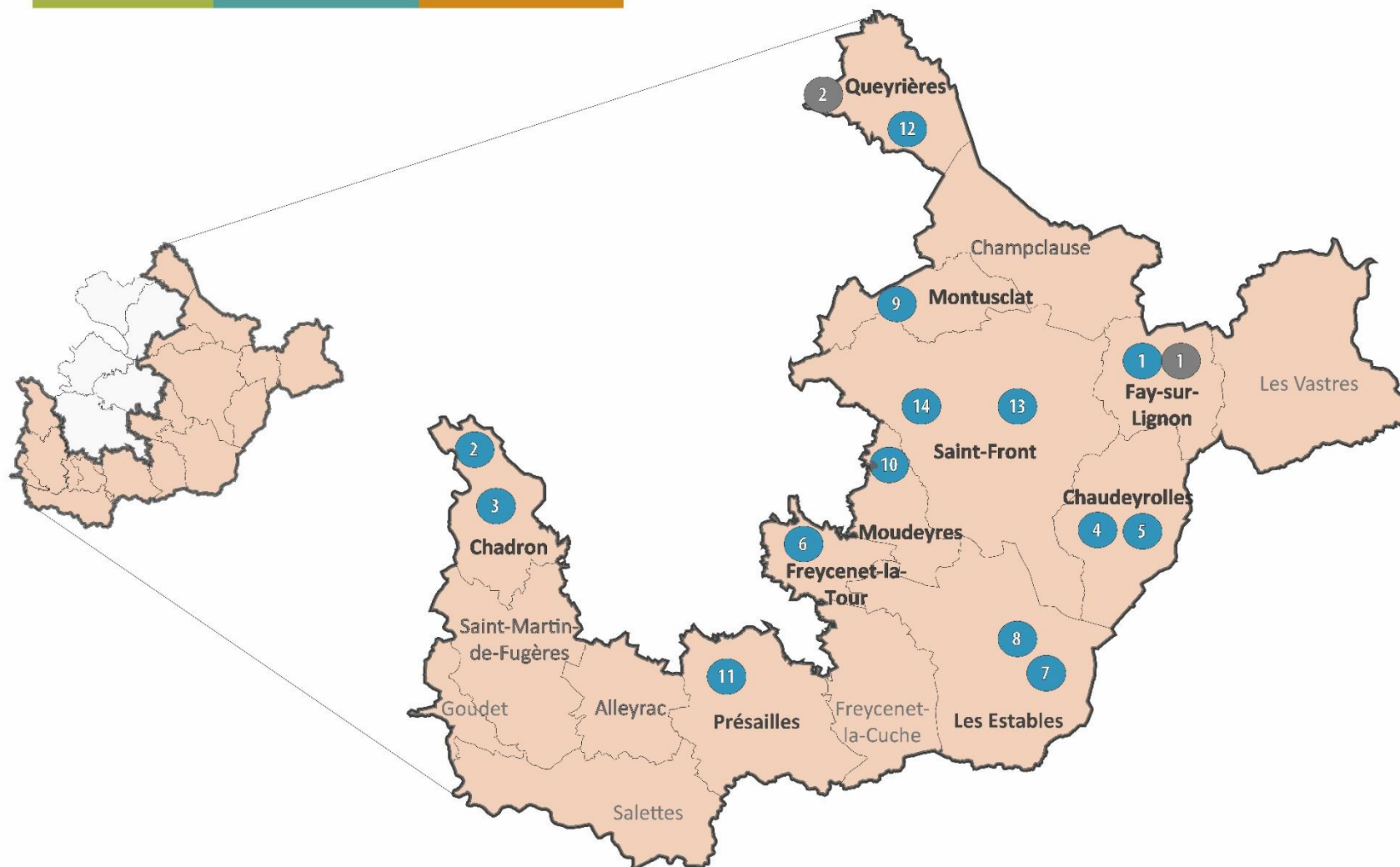
1.3. Les secteurs comportant une OAP

Dans le cas présent, le secteur B du PLUi de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal compte 16 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

OAP SECTORIELLE À VOCATION RESIDENTIELLE		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Fay-sur-Lignon	Le bourg- Gendarmerie
2	Chadron	Archinaud
3	Chadron	Le Bourg
4	Chaudeyrolles	Extension du bourg
5	Chaudeyrolles	Le Bourg
6	Freycenet-la-Tour	Extension Sud du Bourg
7	Les Etables	Extension Est du Bourg
8	Les Etables	Extension Nord-Ouest du Bourg
9	Montusclat	La Pradette
10	Moudeyres	Nord du Bourg
11	Présailles	Le Bourg
12	Queyrières	Monedeyres
13	Saint-Front	Charigoux 3
14	Saint-Front	Machabert

OAP SECTORIELLE À VOCATION ECONOMIQUE		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Fay-sur-Lignon	Zone Artisanale
2	Queyrières	Le Triadour

Localisation des secteurs comportant une OAP



2. OAP SECTORIELLES À VOCATION RESIDENTIELLE

2.1. Fay-sur-Lignon – OAP « Le bourg - Gendarmerie »

■ Contexte et enjeux

L'OAP « Le bourg - Gendarmerie » constitue une zone d'extension du village de Fay-sur-Lignon vers le Sud-Est à proximité immédiate du centre-bourg. En effet cette future zone résidentielle se situe dans la continuité de la gendarmerie, au niveau de l'entrée Sud du village, à 5 minutes à pied du centre-bourg et des services qui le composent (épicerie, pharmacie, église).

Le site s'étend sur environ 1,6 ha sur des terrains assez pentus en contrebas du village ; l'implantation des maisons devra tenir compte de cette pente. Il est directement desservi par la route départementale RD 500.

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.

Ce site constitue une frange urbaine de la commune, c'est-à-dire une interface entre les quartiers résidentiels et la zone agricole. Cette localisation en limite des espaces urbanisés et en entrée de village implique de soigner les interfaces « urbaines/rurales ». L'aménagement du secteur doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants qui souhaitent s'installer dans le bourg, tout en veillant à conserver la silhouette du bourg.



Campus Développement ©

Vue du site en direction de l'Est



Campus Développement ©

Vue sur la zone pavillonnaire à l'Ouest



Campus Développement ©

Vue du bourg depuis le site (direction Nord-Ouest)

■ Programmation urbaine

Le site « Le bourg - Gendarmerie » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel à dimension humaine par rapport à la taille de la commune, qui s'intègre au bourg en respectant l'objectif de densité du PADD.

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 du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 11 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 lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **16 716 m²**

Surface aménageable* : **environ 9 200 m²**

(*Déduction de 45% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondants aux voiries, espaces publics et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel**

Capacité théorique : **environ 11 logements**

Densité $\approx$ **12 logt/ha soit 840 m² par logt.**

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie interne principale de desserte qui traverse la zone du Sud au Nord** en s'adaptant à la topographie du site par un tracé épousant les courbes de niveau ; **une aire de retournement, interne à la zone, peut être envisagée à l'extrémité Nord de la voie de desserte.**
- **Définir un accès principal à la zone pour les véhicules se connectant de manière sécurisée à la route départementale n°500** ; la commune prévoit la possibilité de créer un accès secondaire sur la RD 500 en direction du Sud et de la sortie du bourg.
- **Anticiper l'aménagement potentiel des secteurs voisins, au Nord**, en prévoyant des possibilités de connexions depuis la voie principale qui sera créée ;
- **Mettre en place des cheminements piétons** en accompagnement de la voirie principale, afin d'optimiser l'usage des déplacements doux, notamment à destination des services de proximité.

■ 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 ou renforcer la frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives...) notamment dans les zones à fort dénivelé.**

Fay-sur-Lignon - OAP "Le bourg - Gendarmerie"



2.2. Chadron - OAP « Archinaud »

■ Contexte et enjeux

Le périmètre de l'OAP se situe dans le village d'Archinaud, au Nord de la commune de Chadron. Dans le prolongement du bourg, le site s'étend sur une superficie de 0,9 ha, entre une zone pavillonnaire peu dense et une zone agricole dominée par de la prairie. Le site est desservi par une voie communale au Nord ainsi qu'une route départementale à l'Est (D37).

Les terrains présentent une topographie relativement plane avec le point le plus haut identifié au niveau du Nord-Ouest du site.

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 de la parcelle en direction du Nord-Ouest



Vue de la zone agricole au Nord de la zone



Vue de la parcelle en direction du Sud-Est

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre au bourg d'Archinaud et notamment au tissu urbain pavillonnaire mitoyen.

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 du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création de 7 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1 000 m² par logement en moyenne) ;**
- **Connecter les futures constructions au réseau d'assainissement collectif** déjà existant, au point le plus bas de la zone, localisé au Sud-Ouest du site ;
- 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 : 9 286 m²

Surface aménageable* : environ 7 400 m²

(*Déduction de 20% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondants aux voiries, espaces publics et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel**

Capacité théorique : **environ 7 logements**

Densité $\approx$ 10 logt/ha soit 1 000 m² par logt.

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions** de la zone et connectée à la voie communale par deux accès sécurisés. Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- **Mettre en place des liaisons douces en accompagnement de la voirie principale**, permettant de traverser le site d'Est en Ouest. Cette voie sera connectée à la route communale au Nord et à la route communale à l'Ouest reliant le secteur au bourg d'Archinaud. Ces liaisons douces pourront servir de passage pour les réseaux (dont assainissement).

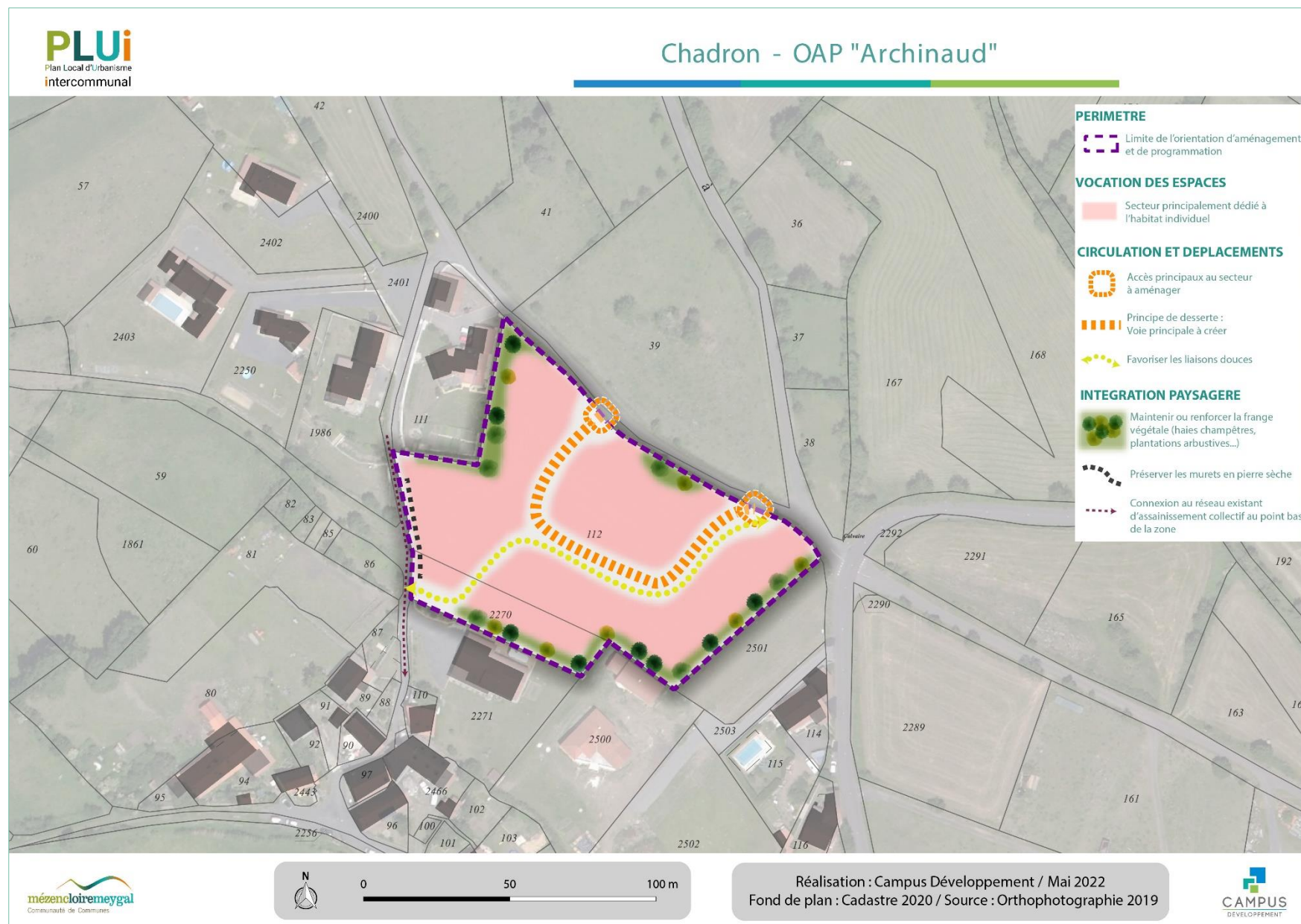
■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Maintenir et valoriser les murets en pierres sèches** en limite Ouest du secteur en les intégrant dans les aménagements ;
- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celle du tissu urbain contigu, notamment à travers une frange végétale composée d'essences locales, au Sud et à l'Est, qui favorisera l'intégration des futures constructions avec les parcelles voisines déjà bâties, et qui permettra de limiter les effets de promiscuité.



Campus Développement ©

Mur en pierre sèche en limite Ouest



2.3. Chadron - OAP « Le Bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée du bourg de Chadron, dans le prolongement de la zone pavillonnaire peu dense et la zone agricole, le site s'étend sur un peu moins de 4 000 m². Il est desservi par la RD27 au Nord. Actuellement occupés par des prairies agricoles, les terrains présentent une topographie relativement plane, à l'exception du talus longeant la RD27 qui devra être franchi pour permettre l'accès à la zone.

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.

L'entrée de village Est de Chadron se fait via la RD27, route qui borde et qui dessert le périmètre de l'OAP. Implanté en contre-bas de la voie, le secteur de l'OAP est directement perceptible depuis l'entrée du bourg. Son intégration paysagère devra donc être soignée.



Entrée du village de Chadron via la RD 27



Vue sur le site en direction du Sud



Vue sur le site en direction de l'Ouest

■ Programmation urbaine

Le site de l'OAP « Le Bourg » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre au bourg de Chadron, et notamment au tissu urbain pavillonnaire mitoyen.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 3 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 : **3 885 m²**

Surface aménageable* : **environ 3 100 m²**

(*Dédution de 20% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondants aux voiries, espaces publics et espaces verts)

Destination de la zone : **Habitat individuel**

Capacité théorique : **environ 3 logements**

Densité $\approx$ **10 logt/ha soit 1 000 m² par logt.**

■ Principes de déplacements

- **Définir un seul accès principal à la zone pour les véhicules se connectant de manière sécurisée à la RD27.** L'accès au secteur sera aménagé de préférence au Nord –Est de la zone où le relief est le moins prononcé. L'accès devra en effet prendre en compte la présence du talus longeant la RD27 ;
- **Créer une voie interne principale destinée à desservir l'ensemble des lots** et à les connecter à la RD27 ; cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement servant d'espace de manœuvre pour les véhicules.
- **Respecter une marge de recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement de la RD 27, hors agglomération.

■ 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 en privilégiant les essences locales**, en bordure Est et Nord, notamment au niveau du secteur à dénivelé plus élevé. Cette frange végétale jouera un rôle dans l'intégration paysagère des futures constructions mais également au niveau de l'entrée de village depuis la RD 27 ;
- **Préserver l'écoulement des eaux pluviales** en s'appuyant sur le fossé longeant la limite Ouest de la parcelle.

Chadron - OAP "Le Bourg"



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès sécurisé au secteur à aménager
- Principe de desserte : Voie principale à créer
- Créer une aire de retournement permettant de desservir les voies secondaires
- Respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 27

INTEGRATION PAYSAGERE

- Maintenir ou renforcer la frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives...) en entrée de village
- Dénivelé important : possibilité d'aménagement paysager
- Ecoulement des eaux pluviales à préserver

2.4. Chaudeyrolles – OAP « Extension du Bourg »

■ Contexte et enjeux

Le site est situé en limite Sud du bourg de la commune de Chaudeyrolles, à proximité immédiate du cimetière communal et des aménagements récents réalisés par la commune à destination des camping-car. Il offre une vue dégagée sur la Narse de Chaudeyrolles. Le site s'étend sur une superficie de 0,9 ha, et est desservi au Sud par le chemin d'exploitation de la Cistaire. A l'Est, il est bordé par un chemin rural directement connecté, plus au Nord, à la RD 274, traversant le bourg de Chaudeyrolles d'Est en Ouest.

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.

Ce site en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, constitue une frange urbaine de la commune, c'est-à-dire une interface entre le centre-bourg et la zone agricole. L'aménagement de la zone doit ainsi permettre d'assurer une bonne cohabitation des usagers inhérents aux différentes vocations des terrains. La qualité paysagère des aménagements de la zone est par conséquent au centre des enjeux.



Vue du site en direction du Nord-Ouest



Vue du site en direction du Sud-Est



Vue de l'Église Saint-Martial depuis le site

■ Programmation urbaine

Le site « Extension du Bourg » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre au tissu urbain dense du bourg de Chaudeyrolles.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du centre ancien contigu ;
- **Prévoir la création de 8 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1000m² 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 : **9 832 m²**

Surface aménageable : **environ 7 900 m²**

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

Capacité théorique : **environ 8 logements**

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

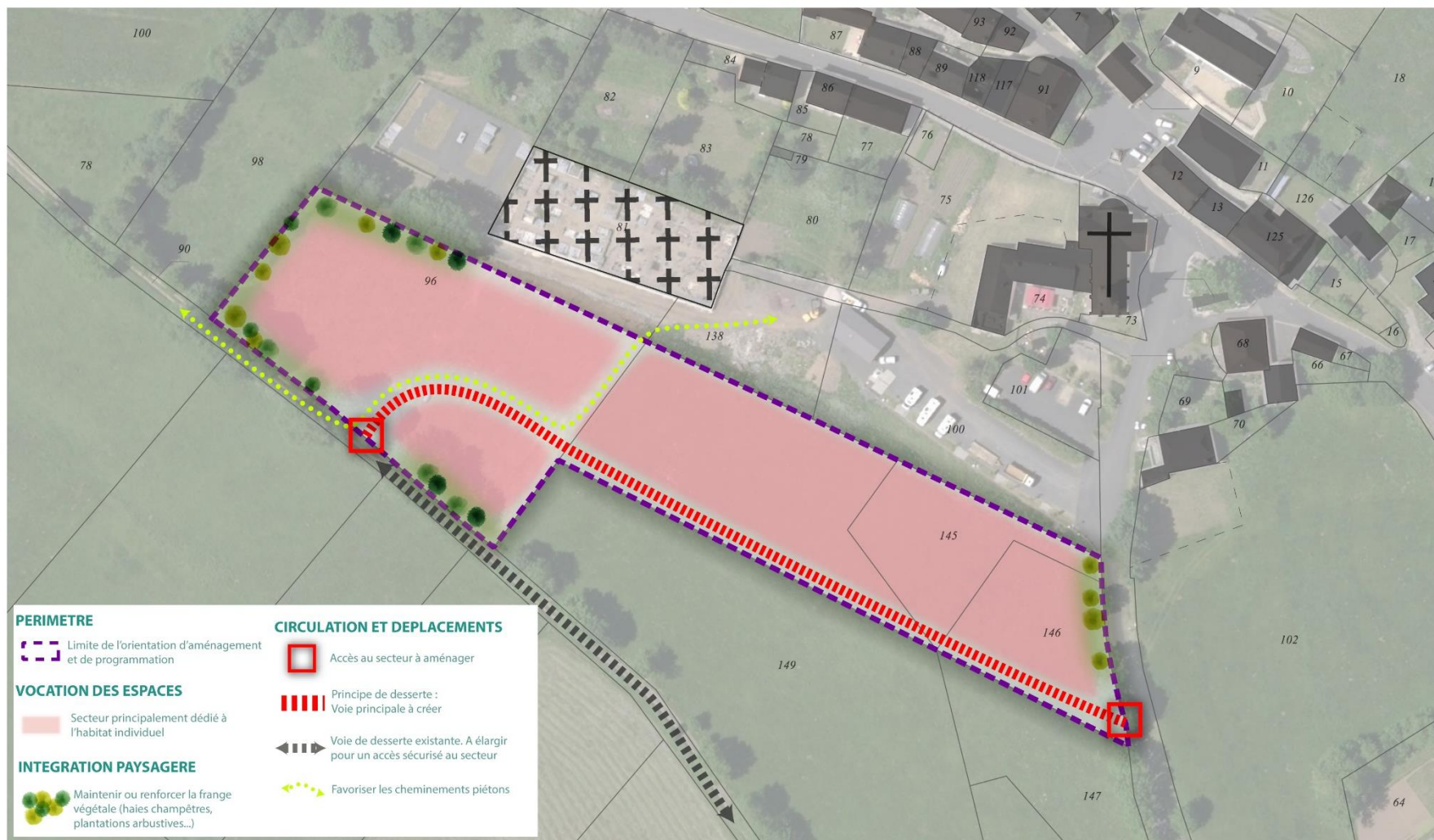
■ **Principes de déplacements**

- **Définir deux accès principaux à la zone pour les véhicules se connectant de manière sécurisée :**
 - au chemin d'exploitation de la Cistaire au Sud ; ce chemin d'accès au Sud devra être renforcé et élargi pour supporter la circulation routière.
 - et au chemin rural à l'Est ; l'accès à la zone depuis l'Est devra être éloigné du talus contre lequel s'accumule fréquemment la neige.
- **Connecter les deux accès par une voie interne principale traversant le site et desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées ;
- **Mettre en place un cheminement piétonnier en accompagnement de la voirie principale créée.** Celui-ci permettra un accès sécurisé au centre-bourg, en passant directement sous le cimetière.

■ **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 ;
- **Conserver et renforcer les alignements d'arbres présents**, en bordure Est et Ouest du secteur, à l'interface entre la vocation résidentielle de la zone et la vocation agricole des parcelles voisines. Cette frange végétale jouera aussi un rôle dans l'intégration paysagère du secteur et de zone tampon entre la zone résidentielle et le réservoir de biodiversité à protéger (Narse de Chaudeyrolles : ZNIEFF de type I), présent au Sud.

Chaudeyrolles - OAP "extension du Bourg"



2.5. Chaudeyrolles – OAP « Le Bourg »

■ Contexte et enjeux

Le site est situé dans le bourg de Chaudeyrolles, à proximité immédiate du site de l'OAP précédente « Extension du Bourg ». À deux pas de l'Église Saint-Martial, ce site est considéré comme une vaste « dent creuse » au sein du bourg. Il s'étend sur une superficie de 0,8 ha, et est desservi à l'Est par la voie RD274. L'Ouest est bordé par un chemin rural qui rejoint plus au Nord la route départementale n°274, traversant le bourg de Chaudeyrolles d'Est en Ouest.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uav, « zone urbaine résidentielle à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et villages ».

Son environnement est caractérisé par le fait que le site est implanté dans le bourg, entourée d'un bâti ancien épars. Cette prairie constitue une zone non artificialisée, offrant un point de vue sur les grands paysages du Mézenc depuis le centre-bourg.



Vue du site en direction de l'Est



Vue du site en direction du Sud-Ouest



Entrée de village de Chaudeyrolles
via la route des Etables

■ Programmation urbaine

Le site « Le Bourg » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre au tissu urbain dense du bourg de Chaudeyrolles.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du centre ancien contigu ;
- **Prévoir la création de 7 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 ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **8 198 m²**

Surface aménageable : **environ 6 600 m²**

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

Capacité théorique : **environ 7 logements**

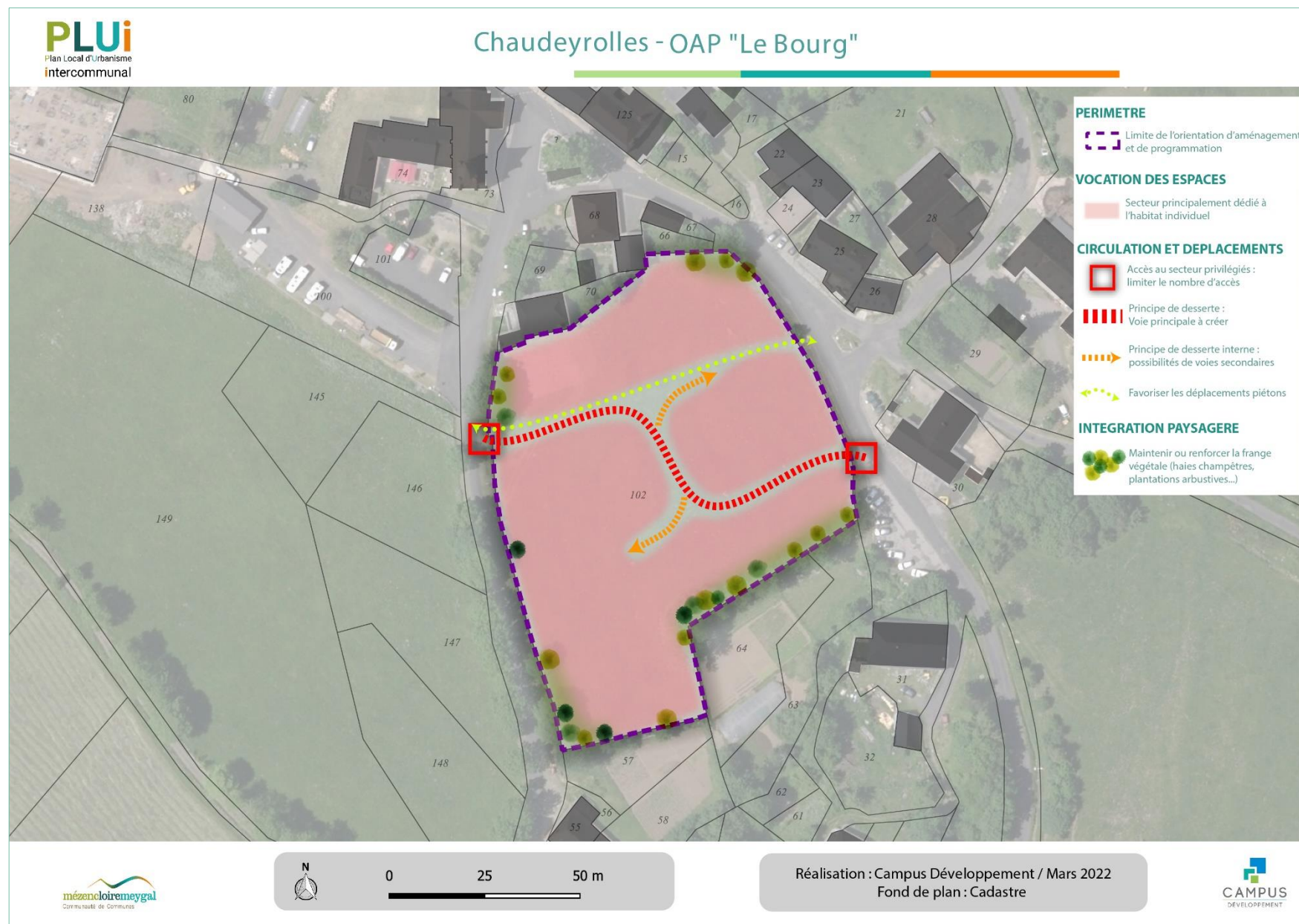
Densité : **≈ 10 logt/ha soit 1 000 m² par logement**

■ Principes de déplacements

- **Définir deux accès principaux à la zone pour les véhicules se connectant de manière sécurisée** à la D274 à l'Est et au chemin rural à l'Ouest ;
- **Créer une voie interne principale traversant d'Est en Ouest le site et desservant la majorité des constructions de la zone.** Des voies secondaires pourront compléter la desserte de la zone, à condition qu'elles soient connectées à la voie interne principale ;
- **Mettre en place un cheminement piétonnier en accompagnement de la voirie principale créée.** Celui-ci permettra un accès sécurisé au centre-bourg.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celle du tissu urbain contigu ;
- **Conserver et renforcer les alignements d'arbres présents**, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions, au niveau de l'entrée du village de Chaudeyrolles, ainsi qu'à l'Ouest. Cette frange végétale jouera un rôle dans l'intégration paysagère du secteur à l'interface entre la zone résidentielle créée et le bourg.



2.6. Freycenet-la-Tour – OAP « Extension Sud du bourg »

■ Contexte et enjeux

Le site de l'OAP se situe en entrée du bourg de Freycenet-la-Tour, à proximité du cimetière et dans le prolongement du bourg ancien constitué de bâti traditionnel. Le site s'étend sur une superficie de 0,68 ha, et longe la RD 500 qui constitue sa limite Nord. Le terrain est relativement accidenté avec un talus marqué qui sépare la moitié Nord de la moitié Sud de la zone. Au Sud, un accès a récemment été terrassé et relie la zone à la RD 278.

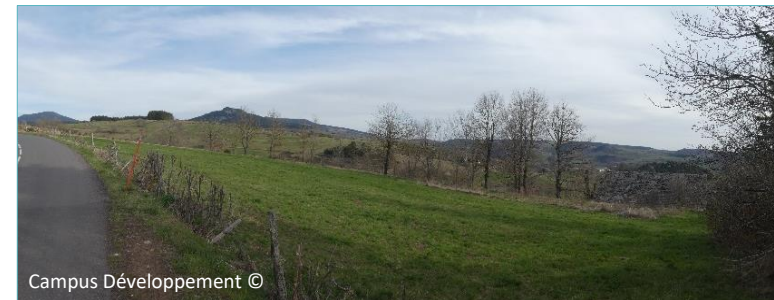
En matière de zonage, le site est classé en zone 1Auc « *Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat* », cette zone correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.



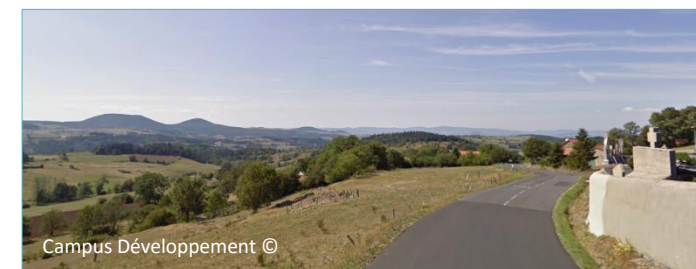
Vue sur le talus séparant la partie Nord de la partie Sud



Vue depuis le site en direction du Nord



Vue depuis la route des Barthes (RD500) en direction de l'Est (sortie de village)



Vue sur l'entrée Est du village

■ Programmation urbaine

Le site « Extension Sud du Bourg » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre au bourg de Freycenet-la-Tour, et au tissu urbain mitoyen.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création de 5 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1000 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 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 : **6 839 m²**

Surface aménageable : **environ 5 400 m²**

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

Capacité théorique : **environ 5 logements**

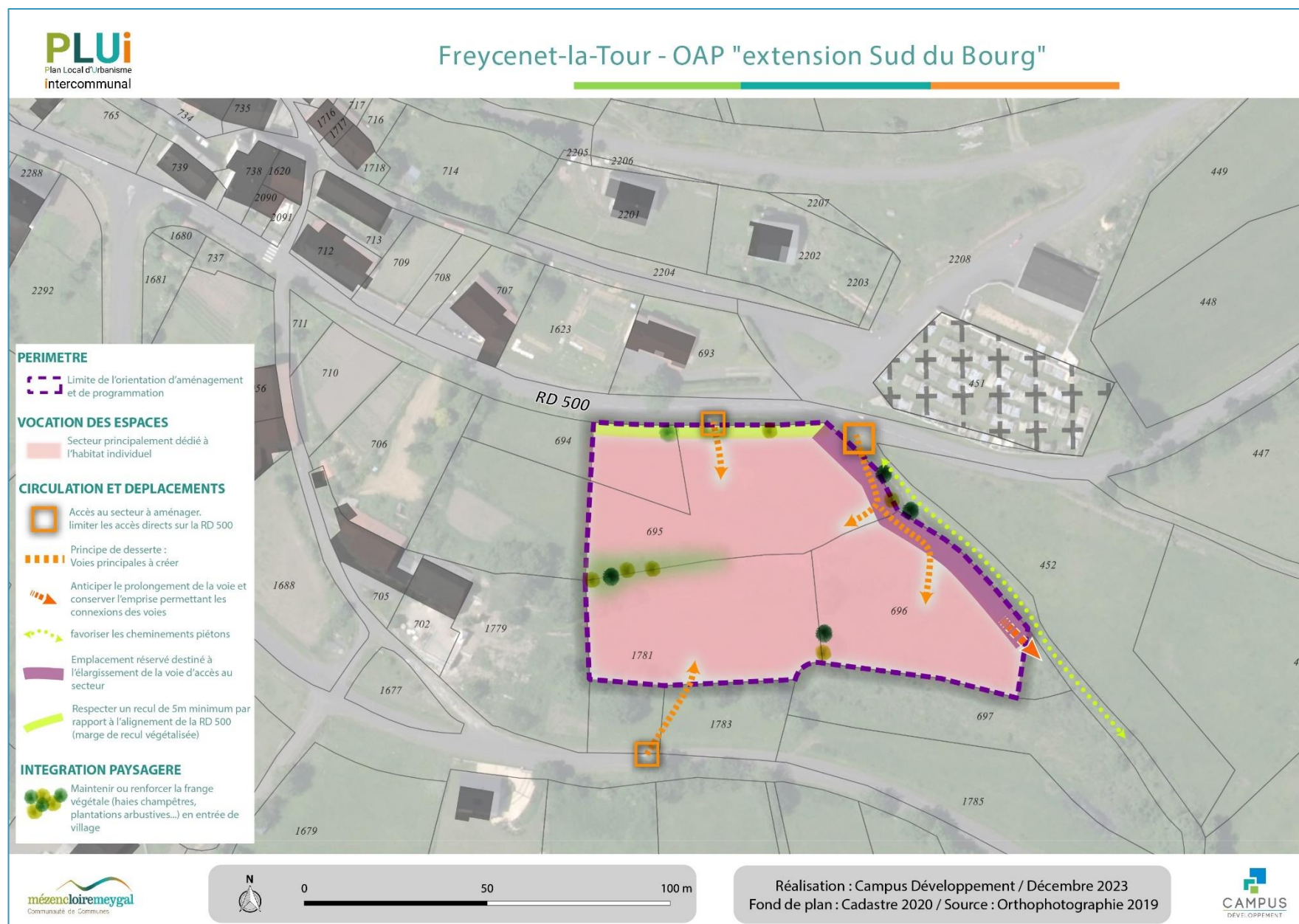
Densité : **≈ 10 logt/ha soit 1 000 m² par logement**

■ Principes de déplacements

- **Créer un accès principal au site à son angle Nord-Est, en s'appuyant sur le chemin qui descend le long de sa limite à l'Est.**
 - Ce chemin devra être aménagé et élargi pour supporter la circulation routière (emplacement réservé sur les parcelles cadastrées OA n°695 et 696 prévu pour l'élargissement de l'accès au secteur) ;
 - Anticiper l'éventuelle création d'une voie reliant la RD 500 et la RD 278, en permettant le prolongement de ce chemin vers le Sud-Est ;
 - Mettre en place ou **renforcer le cheminement piétonnier le long de cette voie créée** ;
- **Permettre deux autres accès complémentaires à la zone** pour les véhicules, permettant de desservir de manière sécurisée l'ensemble des constructions :
 - Un accès au Nord sur la RD 500 (limiter au maximum le nombre d'accès sur la route départementale) ;
 - Un accès au Sud de la zone depuis la RD 278 ;
- **Respecter une marge de recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement de la RD 500.

■ 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 futures constructions à l'interface entre la zone résidentielle créée et le bourg (partie Ouest) ;
- **Végétaliser la marge de recul au niveau de la RD 500.** Cette frange végétale jouera un rôle dans l'intégration paysagère du secteur mais elle participera aussi à la valorisation de l'entrée de village.



2.7. Les Estables – OAP « Extension Est du bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé à la limite Est du village des Estables, à deux pas du centre bourg, ce site constitue une extension urbaine de la zone pavillonnaire. Il s'étend sur une superficie de 1,1 ha ; il est desservi au Nord par la RD 631, puis se prolonge par une voie communale qui longe la zone sur sa limite Ouest. Au regard des propriétés voisines et de la présence du ruisseau, un accès routier direct sur la RD36 au Sud n'est pas possible.

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'intégration paysagère et fonctionnelle de ce secteur à l'existant doit être recherchée. En effet, **ce site constitue une frange urbaine du bourg**, c'est-à-dire une interface entre les quartiers résidentiels et la zone agricole, entre un environnement minéral (pierres, lauzes) et les grands paysages de montagne.



Vue de la Route Départementale n°631 – Entrée Est de la ville



Vue du site en direction du Sud



Vue du site en direction de l'Ouest – Zone urbaine pavillonnaire

■ Programmation urbaine

Le site « Extension Est du Bourg » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre au bourg des Estables, et notamment au tissu urbain pavillonnaire mitoyen.

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 du village des Etables ;
- **Prévoir la création de 10 à 12 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m² par logement en moyenne) ;**
- **Respecter 2 phases opérationnelles d'urbanisation** ; l'ouverture à l'urbanisation de la phase n°2 ne pourra être engagée que lorsque 70% des lots de la phase 1 sont commercialisés. 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 : **11 866 m²**

Surface aménageable : **environ 8 300 m²**

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

Capacité théorique : **environ 10 à 12 logements**

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

■ Principes de déplacements

- Créer **une voie de desserte principale** au site concerné par l'aménagement en phase 1. Cette voie principale desservira jusqu'au sud de la zone et se terminera par une aire de retournement en attente de l'aménagement de la phase 2. Les accès principaux au site s'effectuent à l'Ouest depuis la voie communale interne au lotissement des Ardailloux et au Nord depuis la RD 631. A noter que des accès directs au site sont autorisés depuis la voie du lotissement des Ardailloux.
- Lors de l'aménagement de la phase 2, une voirie secondaire reliée à la voirie principale en deux points permettra de créer une boucle desservant l'ensemble du site
- Organiser le stationnement visiteur par la mise en place de poches de stationnement dédiées, plutôt que le long des voies ;
- **Favoriser les liaisons douces en créant un cheminement piéton qui s'appuiera sur le muret existant** et permettra ainsi de traverser l'ensemble du site du Nord au Sud et ainsi rejoindre un chemin présent au Sud du site.



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

- **Maintenir les murets en pierres sèches** marquant la limite des parcelles et donc la limite entre les phases 1 et 2 ; les liaisons douces pourront être aménagées le long de ce muret ;
- **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**, notamment au Nord afin de favoriser l'intégration du site dans son environnement.

Les Estables - OAP "Extension Est du Bourg"



2.8. Les Estables – OAP « Extension Nord-Ouest du bourg »

■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP est situé au Nord-Ouest du bourg des Estables. Il s'étend sur une superficie d'environ 1,26 ha, sur des terrains en pente douce, orientés vers le sud, en position de surplomb par rapport au village et à proximité des équipements de loisirs, notamment du Lugik Parc. Ce site correspond à une vaste « *dent creuse* », inséré au sein de quartiers d'habitat pavillonnaire récent.

Bordé à l'Ouest par la route « Chemin de la croix de Pecata », il est desservi par une voie interne de lotissement en attente qui connecte le secteur au bourg des Estables. Le secteur de l'OAP se caractérise par la présence d'un fossé d'écoulement assez profond difficilement franchissable et qui partage la zone en 2 parties : Ouest et Est. Ce fossé guide l'écoulement des eaux de la pente et peut être utile au déneigement du secteur.

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 sur la ravine qui divise le secteur de l'OAP



Vue du site en direction du Sud (Bourg)



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 au bourg des Etables et notamment au tissu urbain relativement dense d'un village de montagne. Le parti d'aménagement repose sur les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu, et adapter l'aménagement aux courbes de niveaux pour intégrer les futures constructions à la silhouette du bourg.
- **Prévoir la création de 10 à 12 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 820 m² par logement en moyenne) ;**
- **Respecter 2 phases opérationnelles d'urbanisation ;** l'ouverture à l'urbanisation de la phase n°2 ne pourra être engagée que lorsque 70% des lots de la phase 1 sont commercialisés. 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 : **12 619 m²**

Surface aménageable : **environ 8 800 m²**
(Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : **environ 10 à 12 logements**

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

■ Principes de déplacements

- **Définir deux accès principaux à la zone pour les véhicules se connectant de manière sécurisée** à l'allée pavillonnaire en attente, à l'Est du site, et au chemin de la croix de Pecata, à l'Ouest.
- **Créer deux voies de desserte principales desservant la majorité des constructions.** Ces voies seront pourvues d'aire de retournement qui prendront la forme de 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.
- Prévoir la possibilité de créer une voirie secondaire, dans la partie Sud-Est du site, permettant de desservir les parcelles à bâtir les plus enclavées ;
- Organiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement dédiées, plutôt que le long des voies ;
- **Favoriser les liaisons douces en accompagnement de la voirie principale créée**, permettant de traverser l'ensemble du site. Les cheminements piétons pourront s'appuyer sur les cheminements longeant les murets en pierres sèches et le fossé végétalisé.

■ 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 préserver les murets en pierres sèches**, en particulier ceux encadrant le chemin en limite Nord du site ;
- **Optimiser la gestion de l'écoulement des eaux pluviales en préservant le fossé** qui traverse la zone sur un axe Nord-Sud ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale présente le long du fossé**, favorisant l'intégration paysagère du site.

Les Estables - OAP "Extension Nord-Ouest du Bourg"



2.9. Montusclat – OAP « La Pradette »

■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP se situe à l'entrée du village de la Pradette haute, à l'Ouest de la commune de Montusclat. Le site s'étend sur une emprise plane de 5800 m², occupée aujourd'hui par une prairie. Il est bordé au Sud par la RD 150, route qui relie Saint-Julien-Chapteuil, et est desservi à l'Ouest par un chemin rural.

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.

Une attention particulière devra être apportée sur l'intégration paysagère des futures constructions en entrée de village depuis la RD 150.



Vue du site en direction de l'Ouest – Entrée du village de la Pradette



Vue du site en direction du Nord



Vue sur le site depuis le chemin rural

■ Programmation urbaine

Le site « La Pradette » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre au bourg, et notamment au tissu urbain mitoyen, tout en respectant des densités cohérentes visant à optimiser la gestion du foncier.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties contigües ;
- **Prévoir la création de 4 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectares (soit 1 000 m² par logements en moyenne).** ;
- **Respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 150 ;**
- 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 : **5 776 m²**

Surface aménageable : **environ 4 000 m²**

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

Capacité théorique : **environ 4 logements**

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

■ Principes de déplacements

- **Définir un accès principal à la zone pour les véhicules se connectant** de manière sécurisée **au chemin rural** longeant l'Est de la parcelle. Les accès directs sur la RD 150 sont proscrits.
- **Créer une petite voie de desserte principale** connectée au chemin rural et desservant l'ensemble des constructions. Cette voie en impasse pourra être conclue par une aire de retournement qui sera un espace calibré pour les manœuvres des véhicules et qui permettra de desservir les accès secondaires.

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

- **Maintenir le muret de soutènement en pierres sèches** présent à la limite Sud du site ;
- **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**, notamment à l'ouest afin de favoriser l'intégration du site aux zones déjà bâties.

Montusclat - OAP "La Pradette"



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES

- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès au secteur à aménager
- Principe de desserte : Voie principale à créer
- Créer une aire de retournement permettant de desservir les voies secondaires
- Respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 15

INTEGRATION PAYSAGERE

- Maintenir ou renforcer la frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives...)
- Préserver le mur de soutènement en pierres sèches

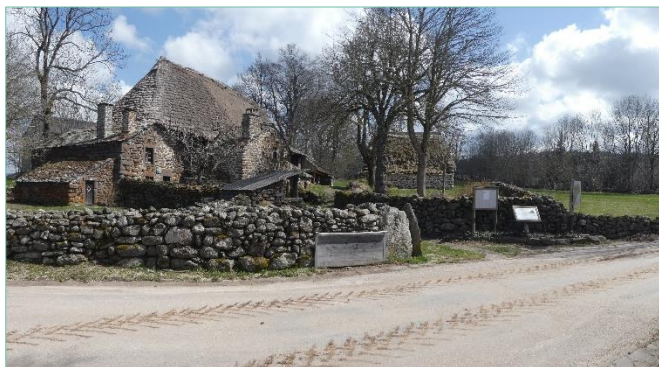
2.10. Moudeyres – OAP « Nord du Bourg »

■ Contexte et enjeux

L'OAP est située sur la commune de Moudeyres et plus précisément, au niveau de la frange Nord du bourg de Moudeyres, reconnu pour son patrimoine architectural et notamment pour ses chaumières. Le site s'étend sur une superficie plane de 5 102 m², occupée principalement par des prairies et des jardins. Il est bien desservi sur ses limites Est et Ouest par des routes départementales, ainsi sur sa limite Sud par un chemin rural.

L'emprise de l'OAP s'étend au contact direct du périmètre concerné par une prescription particulière définissant le « secteur protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural » (art. L. 151-19 CU). En effet, il faut noter la présence à proximité immédiate de « la Ferme des Frères Perrel », site classé depuis 1977. Ce musée du patrimoine est représentatif de l'architecture typique du bourg de Moudeyres (toit de chaume, mur en pierres).

En matière de zonage, le site est classé en zone Uav, « zone urbaine résidentielle à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et villages ».



La ferme de Frères Perrel, face au secteur de l'OAP, de l'autre côté du chemin de Genestou



Vue éloignée en direction du secteur de l'OAP et du clocher de l'église de la nativité en arrière-plan



Vue depuis le Nord Est du site en direction de l'église

■ Programmation urbaine

Sur ce secteur, il s'agit d'aménager un espace à vocation d'habitat qui s'intègre au bourg de Moudeyres, et notamment au tissu urbain traditionnel caractéristique. De par la localisation l'OAP et de l'intérêt patrimonial du bourg de Moudeyres, la qualité et l'intégration paysagère des aménagements de la zone devront être particulièrement soignées.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du secteur bâti traditionnel contigu ;
- **Prévoir la création de 4 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 se faire au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 5 102 m²

Surface aménageable : environ 4 100 m²

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

Capacité théorique : environ 4 logements

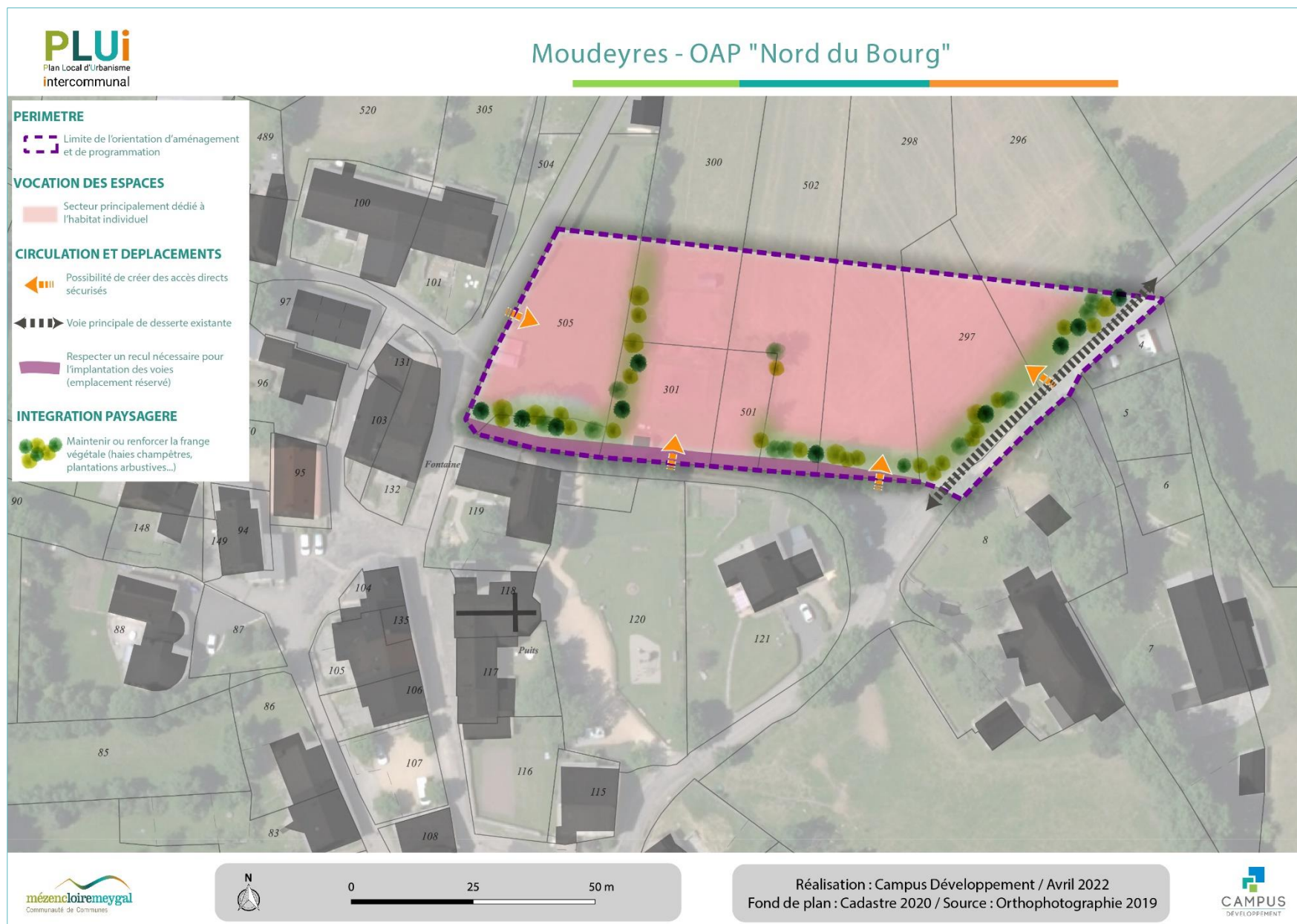
Densité : $\approx 10 \text{ logt/ha}$ soit 1 000 m² par logement

■ Principes de déplacements

- **Utiliser les voies départementales existantes** situées à l'Ouest et l'Est pour la **desserte** du site. **Les accès desservant les lots individuels créés pourront être directs sur les voies existantes** à condition de garantir la sécurité des circulations.
- Respecter un recul suffisant lors de l'implantation des constructions, par rapport au chemin constituant la limite Sud de la zone, afin de permettre l'élargissement de la voie d'accès au secteur (emplacement réservé sur les parcelles cadastrées AC 298, 301, 501, 502 et 505).

■ 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, plantations arbustives...)**, permettant de favoriser l'intégration du site aux zones déjà bâties ainsi que de créer une bande tampon avec les voies de desserte.



2.11. Présailles– OAP « Le Bourg »

■ Contexte et enjeux

Situé au Sud-Est du bourg, le site OAP « le bourg » s'étend sur une superficie de 0,7 ha. Il est desservi principalement par la RD 38 au Sud et deux voies secondaires : l'ancienne route de Présailles et l'ancienne voie romaine. Il s'agit aujourd'hui d'un site à vocation agricole dominé par des prairies repérées au Registre Parcellaire Graphique (2020), qui jouxte une zone urbaine peu dense constituant une extension pavillonnaire du bourg de Présailles.

En matière de zonage, le site est classé en zone Uav, « *zone urbaine résidentielle à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et villages* ».

Pour la commune, ce secteur constitue la seule réserve foncière à vocation résidentielle susceptible d'accueillir de nouvelles habitations. Cela doit permettre de maintenir la dynamique du bourg de Présailles.



Vue du site depuis la Route Départementale n°38 en direction du Nord-Est



Vue depuis la parcelle en direction du Sud-Est.



Vue de la parcelle en direction de l'Est, depuis le Nord-Ouest de la parcelle.

■ Programmation urbaine

Il s'agit de permettre l'aménagement d'un secteur à vocation d'habitat dans la continuité des extensions résidentielles récentes.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création de 6 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 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 : 7 653 m²

Surface aménageable : environ 6 100m²

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

Capacité théorique : environ 6 logements

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

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale « traversante » permettant de desservir l'ensemble du site.** Elle sera connectée, via deux accès sécurisés, au Sud à la RD 38 et au Nord à l'ancienne voie romaine. Le cas échéant, des accès directs sur site sont autorisés pour desservir des parcelles depuis l'ancienne voie romaine.
- Favoriser les liaisons douces en direction du bourg via l'ancienne route de Présailles.

■ 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 ;
- **Préserver les murets en pierres sèches existants** en limite Sud-Ouest du site.
- **Maintenir et renforcer la frange végétale** (haies champêtres, plantes arbustives) **présente au Sud-Ouest**, permettant de favoriser l'intégration des futures constructions dans son environnement.



2.12. Queyrières– OAP « Monedeyres »

■ Contexte et enjeux

Situé au Sud de la commune de Queyrières, dans le village de Monedeyres, le site de l'OAP s'étend sur une superficie de 1,2 ha, et est traversé par la RD 152. Ce site constitue une extension de la zone pavillonnaire permettant de reconnecter la partie Ouest, la plus dense du bourg, à la partie Est correspondant à une extension pavillonnaire peu dense.

A l'heure actuelle, le site a une vocation agricole, avec des prairies agricoles repérées au Registre Parcellaire Graphique (2020).

En matière de zonage, le site est classé en zone Uav, « zone urbaine résidentielle à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et villages ».



Campus Développement ©

Vue du site depuis la Route Départementale n° 152 en direction de l'Est (tissu urbain peu dense)



Campus Développement ©

Vue du site depuis la Route Départementale 152 en direction de l'Ouest (tissu urbain dense)

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre au bourg de Monedeyres, mais également aux extensions pavillonnaires peu denses, situées à l'Est.

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 de 8 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 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 : 12 143 m²

Surface aménageable : environ 7 800m²

(Dédution de 35% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 8 logements

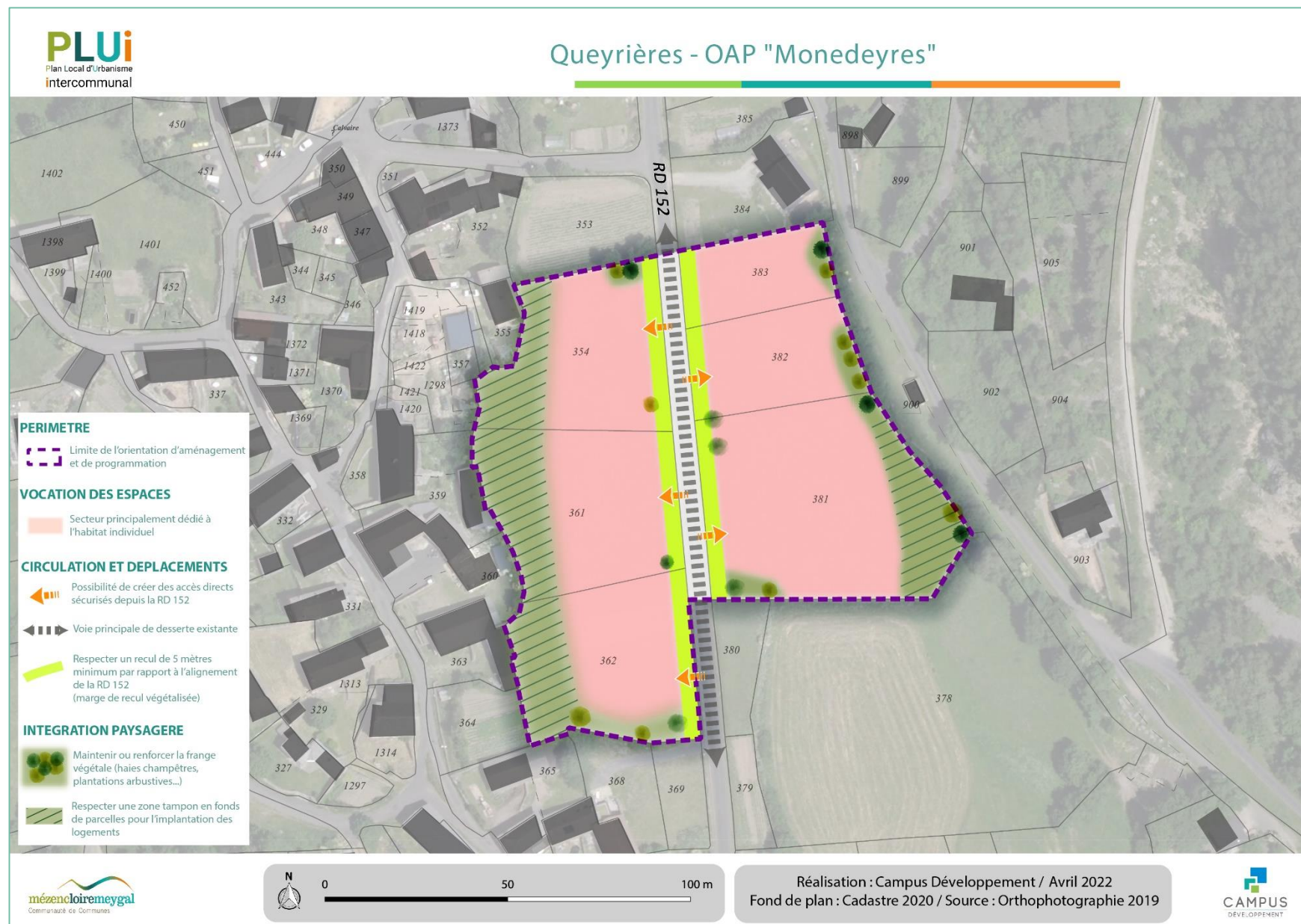
Densité : $\approx 10 \text{ logt/ha}$ soit 1 000 m² par logement

■ Principes de déplacements

- **Profiter de la RD 152 comme voie de desserte principale**, traversant le site du Nord au Sud, pour desservir la majorité des parcelles bâties. Des accès sécurisés directs aux parcelles depuis la RD 152 sont autorisés.
- **Respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 152**, afin de préserver la visibilité depuis la route.

■ 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 existante** (haies champêtres, plantes arbustives) **à l'Est**, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions ; cette frange végétale est accompagnée par **la création de bandes tampon végétalisées en fonds de parcelle** à l'interface avec les constructions existantes.
- **Végétaliser les marges de recul par rapport à la RD 152**, afin de valoriser l'entrée du village ;



2.13. Saint-Front– OAP « Charigoux 3 »

■ Contexte et enjeux

Situé au Sud-Ouest du Bourg, le site « Charigoux 3 » s'étend sur une superficie de 1,8 ha dans le prolongement du quartier pavillonnaire de Charigoux ; il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation de la 3^{ème} phase opérationnelle du lotissement. Il est desservi par la voie principale du lotissement « *chemin de Charigoux* » qui assure la connexion à la RD 39.

Si le site bénéficie d'une topographie relativement plane, il convient de noter que le dénivelé est particulièrement important sur les abords du site et tout particulièrement du côté du centre-bourg (Est). Celui-ci permet d'avoir une vue prenante sur les paysages de la région ainsi que sur le centre-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.



Campus Développement ©
Vue d'une allée pavillonnaire située le plus à l'Est menant au site



Campus Développement ©
Vue de la zone pavillonnaire présente au sud du site



Campus Développement ©
Vue en direction du Nord depuis le site



Campus Développement ©
Vue en direction du centre-bourg de Saint-Front depuis le site

■ Programmation urbaine

Il s'agit de conforter le quartier du « Charigoux » en permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une 3^{ème} phase opérationnelle permettant d'accueillir des résidences supplémentaires.

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 de 15 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectares (soit 840 m² par logements en moyenne) ;**
- 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 : 17 957m²

Surface aménageable : environ 12 500m²
(Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 15 logements

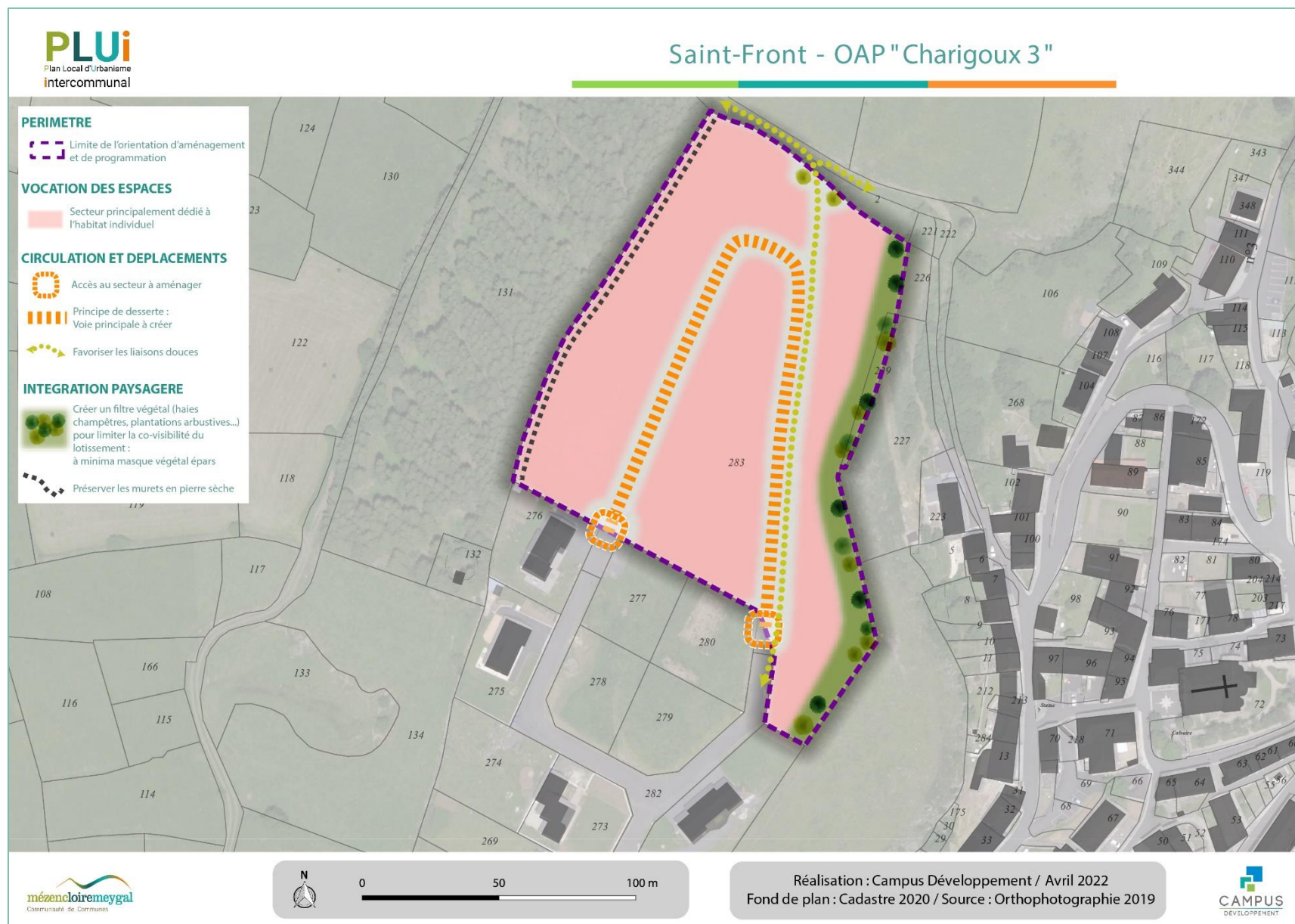
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 840m² par logement

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions de la zone ; l'aménagement de cette voie s'effectuera dans la continuité des deux allées existantes qui assurent la connexion avec la RD 39.**
- **Mettre en place des liaisons douces en accompagnement de la voirie principale, permettant de traverser le site du Nord au Sud.** Ces cheminements doux permettront de rejoindre le centre-bourg, mais aussi les espaces plus naturels présents au Nord-Ouest du site, via la rue du Faraud.

■ 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 un filtre végétal, en bordure Est du site**, afin de favoriser l'intégration du site dans l'environnement, mais également afin de limiter la covisibilité du lotissement avec le bourg historique de Saint-Front ;
- **Préserver les murets en pierres sèches existants en limite Ouest du site**, bordant la zone forestière.



2.14. Saint-Front– OAP « Machabert »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'Ouest de la commune de Saint-Front, plus précisément au niveau du hameau de Machabert, ce site s'étend sur une superficie de 0,7 ha. Très proche du bourg, il est desservi au Nord et à l'Ouest par le chemin rural « Machabert » qui assure la connexion avec la RD 39. Ce site correspond à un interstice entre le bâti ancien du hameau et une extension urbaine pavillonnaire peu dense à l'Ouest.

Il convient de noter que ce vaste interstice ne peut être urbanisé en totalité dans la mesure où la topographie est relativement accidentée d'où la création d'un secteur constructible uniquement sur le haut de la parcelle avec de belles vues sur les paysages alentours.



Campus Développement ©

Vue du site depuis le Nord-Est de la parcelle en direction du Sud-Ouest



Google maps

Vue du site depuis le chemin des Pandreaux en direction du Nord-Est (zone urbaine dense)



Campus Développement ©

Vue du site depuis le chemin des Pandreaux en direction du Nord-Ouest



Campus Développement ©

Vue du site depuis le chemin rural de Machabert en direction de l'Ouest

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace résidentiel dans le prolongement de l'extension urbaine pavillonnaire.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création de 6 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectares (soit 840 m² par logements en moyenne) ;**
- Respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie principale de desserte, chemin rural « Machabert » ;
- 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 : 7 369 m²

Surface aménageable : environ 5 400m²

(Déduction de 25% de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics...)

Capacité théorique : environ 6 logements

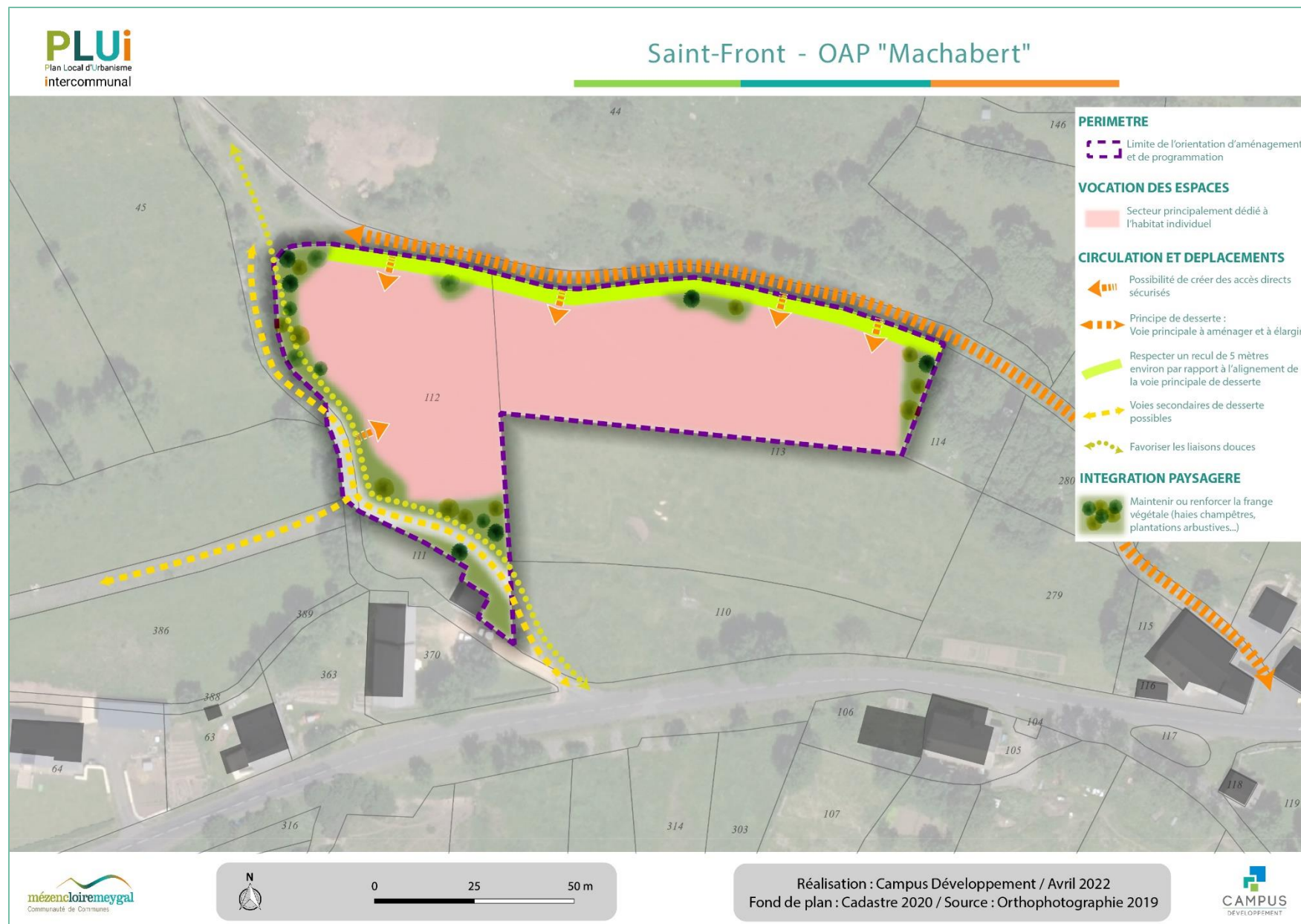
Densité : ≈ 12 logt/ha soit 840 m² par logement

■ Principes de déplacements

- **Aménager et élargir le chemin « Machabert », déjà existant, afin de l'utiliser comme voie de desserte principale en impasse ;** les parcelles sont directement accessibles depuis le chemin « Machabert ».
- **Favoriser les liaisons douces en accompagnement de la voirie principale,** permettant de traverser le site du Nord au Sud et connectées à la RD 39 ;
- Prévoir la possibilité de voies de desserte secondaire, pour assurer les connexions avec le quartier pavillonnaire existant 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 à l'Ouest en particulier,** permettant de favoriser l'intégration des futures constructions dans leur environnement.



3. OAP SECTORIELLE À VOCATION ECONOMIQUE

3.1. Fay-sur-Lignon - OAP « Zone Artisanale »

■ Contexte et enjeux

Situé au Sud du bourg et insérée entre deux quartiers d'habitat pavillonnaire, la zone artisanale de Fay à vocation mixte s'étend sur environ 2,5 ha pour 6 à 7 entreprises. Aujourd'hui, aucun foncier économique n'est disponible sur la commune.

Considérée comme une commune structurante à l'échelle de la Communauté de communes, Fay-sur-Lignon joue un rôle important dans le maillage de son bassin de vie. Afin de renforcer son attractivité, la commune se doit de proposer une offre foncière à vocation économique, adaptée et mesurée, susceptible de répondre à la fois à une demande endogène et exogène le cas échéant.

Dans ce cadre, la commune souhaite se doter d'un nouveau site d'activités, dans le prolongement de la zone existante à l'entrée Sud du bourg. Le site OAP « Zone Artisanale » s'étend sur 1,4 ha, il est délimité au Sud et à l'Ouest par des espaces agricoles (prairies) ; il est desservi par la RD 262 et l'impasse du Fraysse/rue de la Combe qui dessert déjà une partie de la zone existante. **De par cette localisation en entrée de bourg, la qualité et l'intégration paysagère des aménagements de la zone représentent un enjeu majeur.**

En matière de zonage, la zone actuelle est classée en zone Uy ; le nouveau site d'activité est quant à lui classée en zone 1AUy « Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques ».



Vue du site depuis la route RD262 en direction du Sud



Entrée de ville - Vue du site depuis la route RD 262 en direction du Nord (le secteur Le bourg)

■ Programmation urbaine

Le site « Zone Artisanale » est un nouveau secteur à vocation économique à aménager pour accueillir de nouvelles activités.

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

- **Respecter 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 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 une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 262.**

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 13 946 m²

Surface aménageable : environ 11 150 m²

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

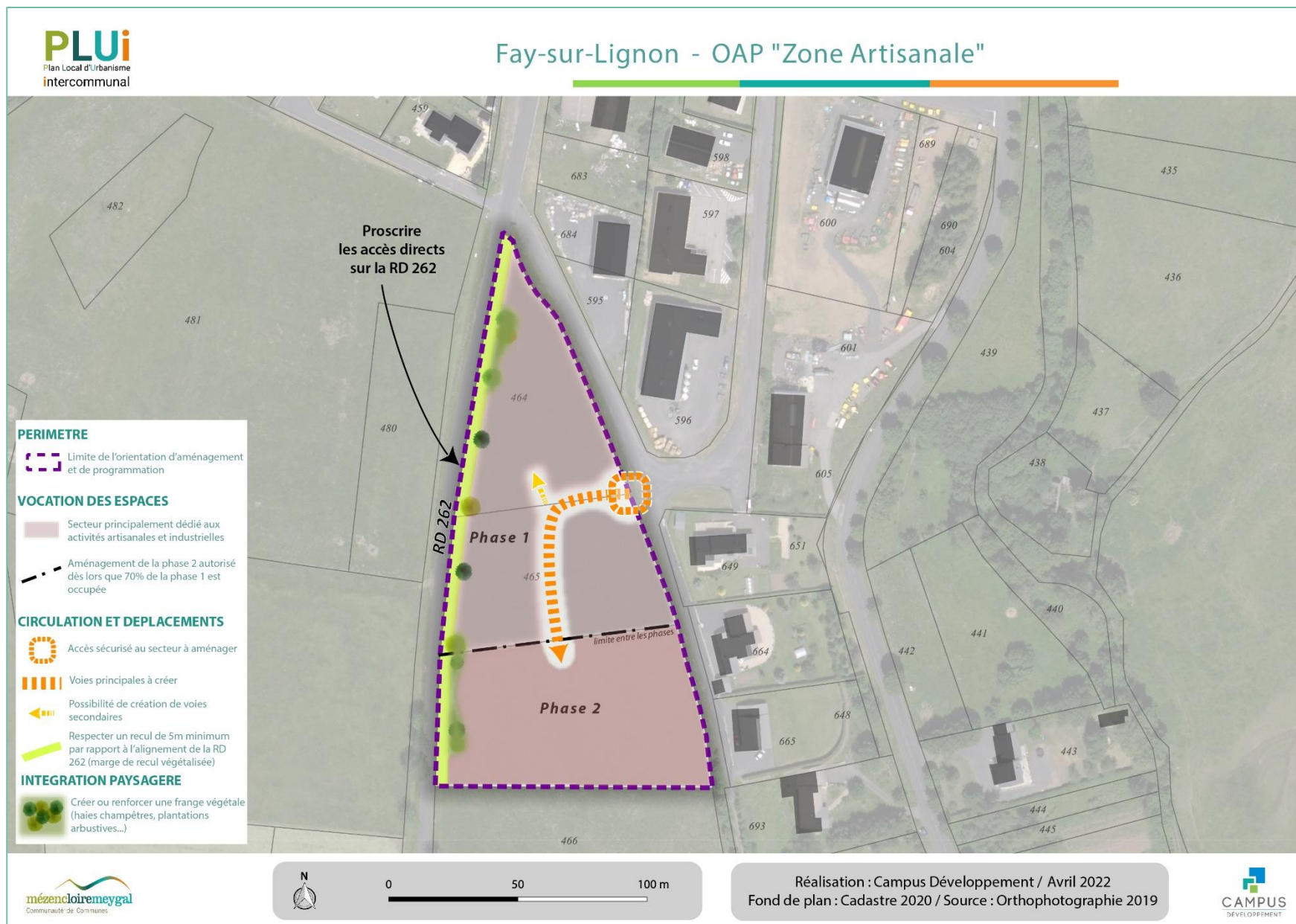
- Phase 1 : 6 500m² environ
- Phase 2 : 4 650 m² environ

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale**, permettant de desservir une partie du site notamment celle concernée par la phase 2, avec **une entrée unique sécurisée** au niveau de l'impasse du Fraysse. La création d'accès directs sur le RD 262 est proscrite.
- Prévoir, le cas échéant, la possibilité de créer une voie de desserte secondaire, connectée à la voie principale et permettant de desservir le Nord de la zone.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.
- **Maintenir et renforcer la frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives...) correspondant à la marge de recul végétalisée le long de la RD 262**, notamment au niveau du secteur où le dénivelé est le plus fort. Cette frange végétale joue un rôle important dans l'intégration paysagère du site, en particulier dans la valorisation de l'entrée de ville depuis la RD 262.



3.2. Queyrières - OAP « Le Triadour »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'Ouest de la commune de Queyrières (lieu-dit Le Triadour), en limite des communes de Saint-Hostien et de Saint-Pierre-Eynac, le site OAP « Le Triadour » s'étend sur environ 2,6 ha. Il est desservi la RD 28 dite « Route du Pertuis » et la RD 18 ; il se situe à 5 minutes des futurs échangeurs de la RN 88 de Saint-Hostien et du Pertuis.

Ce site se localise en continuité d'un site d'activités économiques d'une superficie d'environ 6 500m² qui comprend notamment l'entreprise « Meubles Montagnes » et une friche à valoriser. Il est délimité, en très grande partie par des espaces naturels et agricoles dominés par des prairies au Sud et à l'Est. On note également la proximité du Château de Bonneville classé Monuments Historiques (MH), à environ 400 mètres au Sud du Site.

En matière de zonage, le site d'activités actuel est classé en zone Uy ; la future zone du Triadour est quant à elle classée en zone 1AUy « Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques ».

L'ambition de la commune et de la Communauté de communes est de se doter d'une nouvelle zone d'activités à proximité de la RN 88, en complémentarité de la zone intercommunale de Lachamp à Saint-Pierre-Eynac. Ce nouveau site s'étend sur une surface limitée qui permettra de proposer une offre foncière à vocation économique, adaptée et mesurée, susceptible de répondre à la fois à une demande endogène et exogène le cas échéant



Vue depuis le site d'étude en direction de l'Est



Vue du site depuis à proximité de la route RD 18 en direction de l'Ouest, direction de la zone Uy



Vue sur l'entrée du site - route du Pertuis (D28)

■ Programmation urbaine

Le site « Le Triadour » est un nouveau secteur à vocation économique à dominante artisanale et industrielle qui vise à conforter l'attractivité de la Communauté de communes, au regard de sa localisation à proximité de la RN 88.

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

- **Respecter 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 s'effectuer lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Veiller à une intégration paysagère de qualité** au regard de sa position de carrefour (RD 28/ RD 18) et de par sa proximité avec le château de Bonneville.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 26 059m²

Surface aménageable : environ 21 000 m²

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

- Phase 1 : 15 000m² environ
- Phase 2 : 6 000 m² environ

■ Principes de déplacements

- **Définir une entrée unique sécurisée**, depuis la RD n°28 et le chemin rural existant matérialisant l'entrée du site. La création d'accès directs sur le RD 18 est proscrite.
- **Créer une voie de desserte principale**, connecté à la RD 28 et en s'appuyant sur le chemin rural existant, permettant de desservir l'ensemble du site. Cette voie en impasse sera pourvue d'une aire de retournement calibrée pour les poids lourds et permettant de réaliser des manœuvres ;
- **Prévoir la possibilité de créer un maillage de voies secondaires**, connectées à la voie principale et permettant de desservir les parcelles les plus enclavées ainsi que les parcelles concernées par la phase 2 d'aménagement ;
- **Mettre en place des liaisons douces** en s'appuyant sur le réseau de chemins ruraux existants, en longeant le site d'Est en 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 celles du tissu urbain contigu.
- **Maintenir et renforcer la frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives) au Sud qui contribue à favoriser l'intégration paysagère** du site dans son environnement et à limiter les covisibilité avec le château. Cette frange végétale est également à renforcer sur les parties Nord et Est du site fin de limiter les impacts visuels depuis les grands axes.
- **Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales sur site** (collecter, stocker, réutiliser...).

