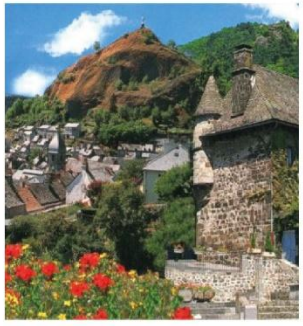
Hautes Terres communauté
Terres de Volcan

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



5.1.1

OAP sectorielles
Secteur Cézallier et Pays Coupés

« Second arrêt le 24/07/2025, sans modifications du premier projet arrêté »

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2021

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Communautaire du 24/07/2025

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Communautaire du ..... .

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

ECTARE
Agence ECTARE Centre-Ouest
2 Imp. Jean Antoine Chaptal,
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE
Tél : 05 55 18 91 60

ELSA GUIVARC'H
PAYSAGISTE CONCEPTEUR DPLG
contact@elsaguivarch.fr
06 30 64 77 95

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 4

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF 4
1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES 6
1.2.1. LES PRINCIPES GENERAUX 6
1.2.2. LES DIFFERENTS TYPES D'OAP ET LEUR CONTENU 7
1.2.3. LES FORMES URBAINES - DEFINITIONS 8
1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP 10

2. ALLANCHE 11

2.1. OAP « LES CITES » 11
2.2. OAP « RUE DU DIX-NEUF MARS 1962 » 14
2.3. OAP « PIERRE GROSSE » 17

3. AURIAC –L'EGLISE 20

3.1. OAP « LE BOURG » 20
3.2. OAP SIMPLIFIEE « LA BOUSSELOEUF » 23

4. CHALINARGUES 25

4.1. OAP « RUE DE LA VILLA FRANCINE » 25

5. LEYVAUX 28

5.1. OAP « MARZUN » 28

6. MARCENAT 31

6.1. OAP « LE BOURG » 31

7. SEGUR-LES-VILLAS 35

7.1. OAP SIMPLIFIEE « RUE DE L'ARBRE VOLANT » 35

1. PREAMBULE

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

Le présent document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles du Plan de Secteur « *Cézallier et Pays Coupés* ». Il est complété par une OAP thématique relative aux trames verte et bleue du territoire (pièce 5.2.1).

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF

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

Article L.151-6 du CU

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

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

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

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

Article L.151-7 du CU

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

- « *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.*
- *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

- *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.*
- *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

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

Article R.151-6 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10. »

Article R.151-7 du CU

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

Article R.151-8 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES

En complémentarité du règlement, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, la préservation des continuités écologiques, la gestion des risques et des nuisances.**

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

1.2.1. Les principes généraux

■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet, dans un **rapport de compatibilité**.
Conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

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

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

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

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

En complément de cette hiérarchisation, que ce soit pour les zones U ou 1AU, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** (court terme, moyen terme…) **figure dans un tableau pour chaque OAP sectorielle.**

1.2.2. Les différents types d'OAP et leur contenu

Au regard de la typologie des communes et de l'organisation urbaine des bourgs et des villages, le PLUi de Hautes Terres Communauté distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

- **Les OAP sectorielles détaillées** qui concernent en très grande majorité les zones d'urbanisation future (classées 1AU) pour des vocations « résidentielle » ou « économique » et plus marginalement des zones urbaines (classées Uc).
- **Les OAP sectorielles simplifiées** qui concerne des secteurs urbanisables à vocation résidentielle en « dent creuse », et qui ont vocation à favoriser la densification au sein du tissu urbain, afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier.

■ Les OAP sectorielles détaillées

Chaque OAP détaillée comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- **Le volet rédactionnel** présente le contexte territorial illustré de photographies/schémas, les objectifs de programmation urbaine, les principes de desserte, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques, et le cas échéant les principes de gestion des risques et nuisances ;
- **Le schéma d'aménagement** complète et précise spatialement les principes du volet rédactionnel. Il convient de noter que l'implantation des stationnements et/ou bassin de rétention sur le schéma est indicative. Des adaptations pourront être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

■ Les OAP sectorielles simplifiées

Sur la forme, chaque OAP simplifiée, comporte :

- **Des orientations** précisant notamment les objectifs de production de logements et la densité à respecter (sous forme de tableau),
- **Des schémas simplifiés** délimitant le périmètre et la localisation des sites de l'OAP et le cas échéant des principes de desserte et/ou d'intégration paysagère ;

Au regard des enjeux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, l'objectif de ces OAP est **d'optimiser l'espace urbanisable** dans les villages et/ou centres-bourgs, en favorisant un **mode de production urbaine peu consommateur d'espace**, et en valorisant la desserte existante. Cette optimisation foncière permettra à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières.
Plus concrètement, il s'agit **d'éviter l'implantation d'une construction au milieu de la parcelle** remettant en cause les principes de densité, **permettre des divisions parcellaires futures, optimiser l'utilisation de la parcelle en valorisant l'espace extérieur et limiter l'aménagement de parcelles en « *drapeau* ».**

Focus sur le respect des règles de densité minimale imposées par le SCoT

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

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

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

Type de polarité	Densité minimale en logement par hectare
Pôle urbain secondaire	14 lgt/ha
Pôle relais	12 lgt/ha
Communes rurales	10 lgt/ha

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

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

1.2.3. Les formes urbaines - définitions

Habitat individuel pur

L'habitat individuel pur désigne un **type de construction** ne comportant **qu'un seul logement** et dont l'entrée est privative. Actuellement, bien que l'habitat individuel pur soit souvent associé aux **lotissements pavillonnaires**, il se trouve également disséminé sur l'ensemble du territoire (villages, hameaux, maisons isolées…), en particulier lorsqu'il résulte de **projets individuels**. Historiquement **fortement consommateur d'espaces**, ce type d'habitat est ou a été privilégié afin de disposer de plus grandes parcelles de jardins et ainsi garantir une certaine tranquillité.

Dans un objectif de **densification**, d'**optimisation des besoins fonciers** et de **limitation du plain-pied** en cohérence avec la volumétrie du bâti traditionnel, les projets d'habitat individuel pur peuvent comporter un **étage (R+1)**, pour **garantir** des **surfaces habitables importantes sans augmenter l'emprise au sol**. Ce choix doit s'adapter aux constructions environnantes pour garder une cohérence du tissu urbain.

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé désigne un type **d'habitat composé de maisons individuelles** résultant d'une **opération de construction de plusieurs logements**. Les logements individuels groupés sont **mitoyens** ou **séparés par un garage**. Généralement de surfaces moins importantes par rapport aux maisons individuelles pures, les logements individuels groupés sont implantés sur des **parcelles réduites**. Plus économe, l'individuel groupé permet de **conserver des espaces extérieurs privatifs**.

Dans un objectif de **densification** et d'**optimisation des besoins fonciers**, les projets d'habitat individuel groupé doivent comporter un **étage (R+1)**, pour **garantir** des **surfaces habitables importantes sans augmenter l'emprise au sol**. Ce choix doit s'adapter aux constructions environnantes pour garder une cohérence du tissu urbain.

Habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est défini comme une **forme d'habitat intermédiaire entre l'habitat collectif et individuel**. En effet, si les logements peuvent être superposés verticalement, ceux-ci conservent généralement des **entrées privatives** et des **espaces extérieurs privés**. Ce type d'habitat est apparu au cours du 20ème siècle et peut prendre des formes très différentes. D'une **hauteur limitée** à quelques étages, ce type d'habitat permet de combiner les avantages du cadre de vie **en maison individuelle** avec la **réduction des coûts et de la consommation d'espace** inhérente à l'habitat collectif.

Les **projets d'habitat intermédiaire** peuvent contenir **plusieurs volumes**, dans un objectif d'**intimité** et d'**accès privatif**. Ces volumes pourront monter jusqu'au **R+2**. Les volumes devront être pensés au regard de l'**implantation** et de l'**orientation**.

Habitat collectif

L'habitat collectif désigne un type de logement où **plusieurs unités d'habitation** sont **regroupées dans un même bâtiment** ou un ensemble de bâtiments. Ce type d'habitat se distingue de l'habitat individuel, qui concerne des maisons ou des logements indépendants. Souvent situés dans les **secteurs urbains (cœur de ville)**, l'habitat collectif offre une **densité plus importante**. **Plus économe** en **consommation d'espace**, l'habitat collectif implique aussi un **partage des espaces communs** et une **intimité moindre**.

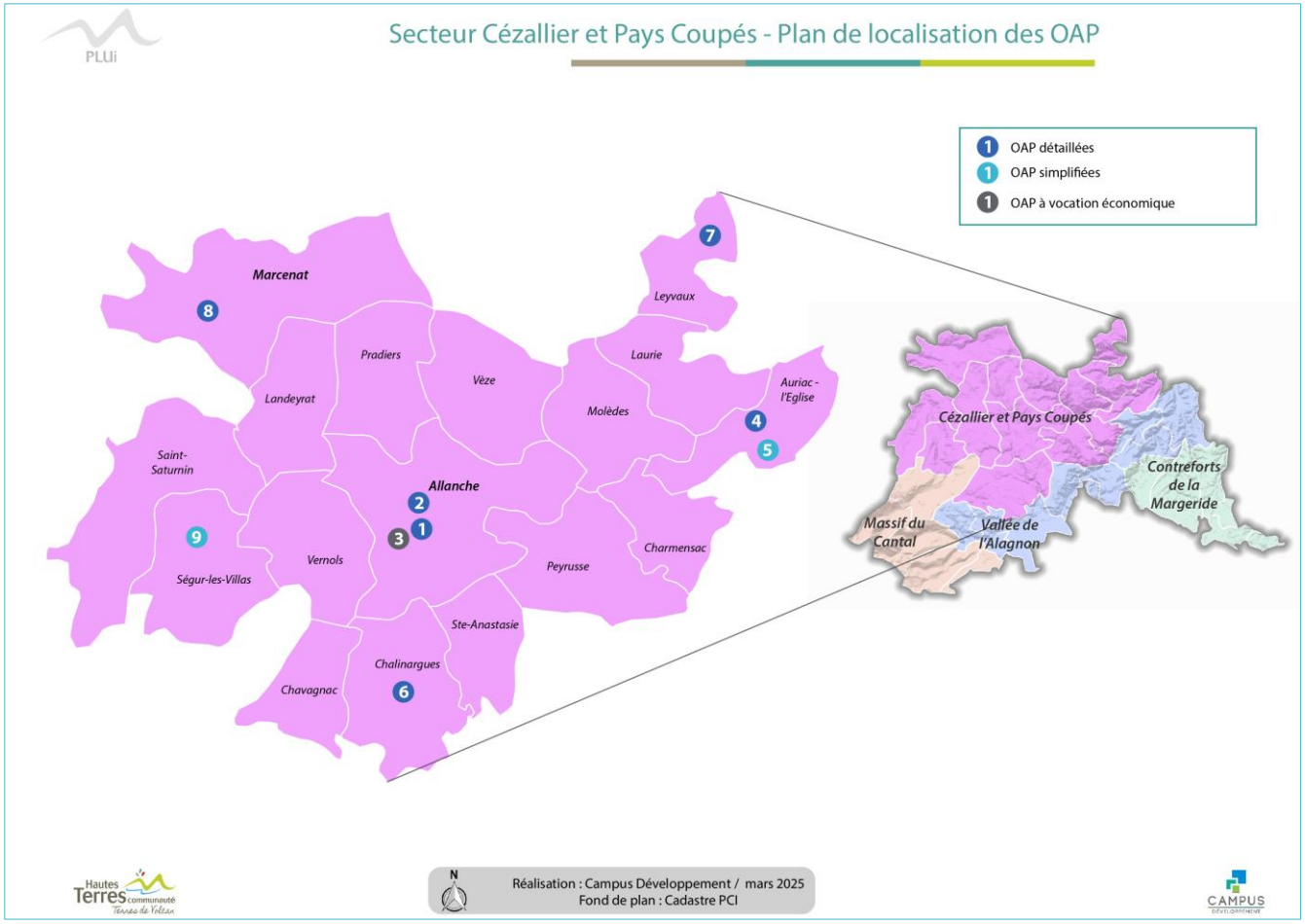
Dans un objectif de **densification** et **d'optimisation des besoins fonciers**, les projets d'habitat collectif doivent être en **R+2,** voire en **R+3** (en fonction des plans de secteurs), pour garder un type **collectif bas**, plus en **cohérence avec un territoire rural**. Ce choix doit s'adapter aux constructions environnantes pour garder une cohérence du tissu urbain.

1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP

Dans le cas présent, le secteur « Cézallier et Pays coupés » du PLUi d'Hautes Terres Communauté compte **9 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

- 7 OAP détaillées dont 6 à vocation résidentielle et 1 à vocation économique ;
- 2 OAP simplifiées à vocation résidentielle.

Commune	Numéro	Désignation
Allanche	1	Les Cités
	2	Rue du 19 Mars 1962
	3	Pierre Grosse
Auriac-l'Eglise	4	Le bourg
	5	La Bousseloeuf
Chalinargues	6	Rue de la Villa Francine
Leyvaux	7	Marzun
Marcenat	8	Le bourg
Ségur les Villas	9	Rue de l'Arbre Volant



2. ALLANCHE

2.1. OAP « LES CITES »

Contexte et enjeux

Le secteur « *Les Cités* » est situé au **Sud du bourg d'Allanche**, le **long de la D679** qui rejoint Neussargues-Moissac. Il s'étend sur une **surface de 16 043 m²** et correspond à la **parcelle YA3**. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Au Sud et au Nord, le secteur est **bordé par des lotissements relativement récents constitués d'habitat pavillonnaire**. A l'Ouest, il est **bordé par la D649** et par des constructions. Des **espaces agricoles et naturels s'étendent à l'Est**.

Le secteur est **desservi par la D679** ainsi que **par les voies des lotissements existants** (Rue Georges Pompidou et Croix de Mi-Chemin).

Au sein du zonage, le secteur est classé en **1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ».

Le secteur est marqué par une **pente importante Est-Ouest qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement**. Une **zone humide** d'une surface d'environ 200 m² est à préserver dans la partie Est.

Une **frange végétale en talus borde le secteur à l'Est**. Au vu de la localisation des caractéristiques du site, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques sous réserve de préservation de la zone humide**.

Prise de vue aérienne du secteur "Les Cités" - © Campus Développement

Les **réseaux d'assainissement collectif et de collecte des eaux pluviales** desservent déjà les lotissements existants et pourront **desservir les constructions projetées**.

Programmation urbaine

La surface aménageable est de **14 000 m².** L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.** Il doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) ;
- **Atteindre une capacité indicative d'environ 14 logements, soit environ 10 logements/ha.**

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

		Secteur **Les Cités**
Description	Superficie	16 043 m²
	Surface aménageable	≈14 000 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 14 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte traversante** entre la rue Georges Pompidou et la Croix de Mi-Chemin **qui desservira la majorité des lots.**

Les lots prévus en limite Ouest seront **desservis par des accès individuels**, préférentiellement mutualisés depuis la D679.

L'aménagement du secteur pourra également prévoir la **création d'une liaison douce** entre la voie traversante nouvellement créée et la D679.

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

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité des lotissements existants, en recherchant **une exposition des façades principales vers le Sud et le Sud-Ouest, et une orientation des faîtages parallèles aux courbes de niveaux** afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères. Les **constructions prévues à l'Ouest** du secteur devront **s'implanter avec un recul minimum de 7 m** par rapport à la **D679**.

L'aménagement du secteur devra **garantir la préservation de la zone humide à l'Est** en espace vert et en conservant une bande-tampon non bâtie autour. La **frange végétale en limite Est devra également être maintenue** et développée afin d'assurer l'intégration paysagère du site.

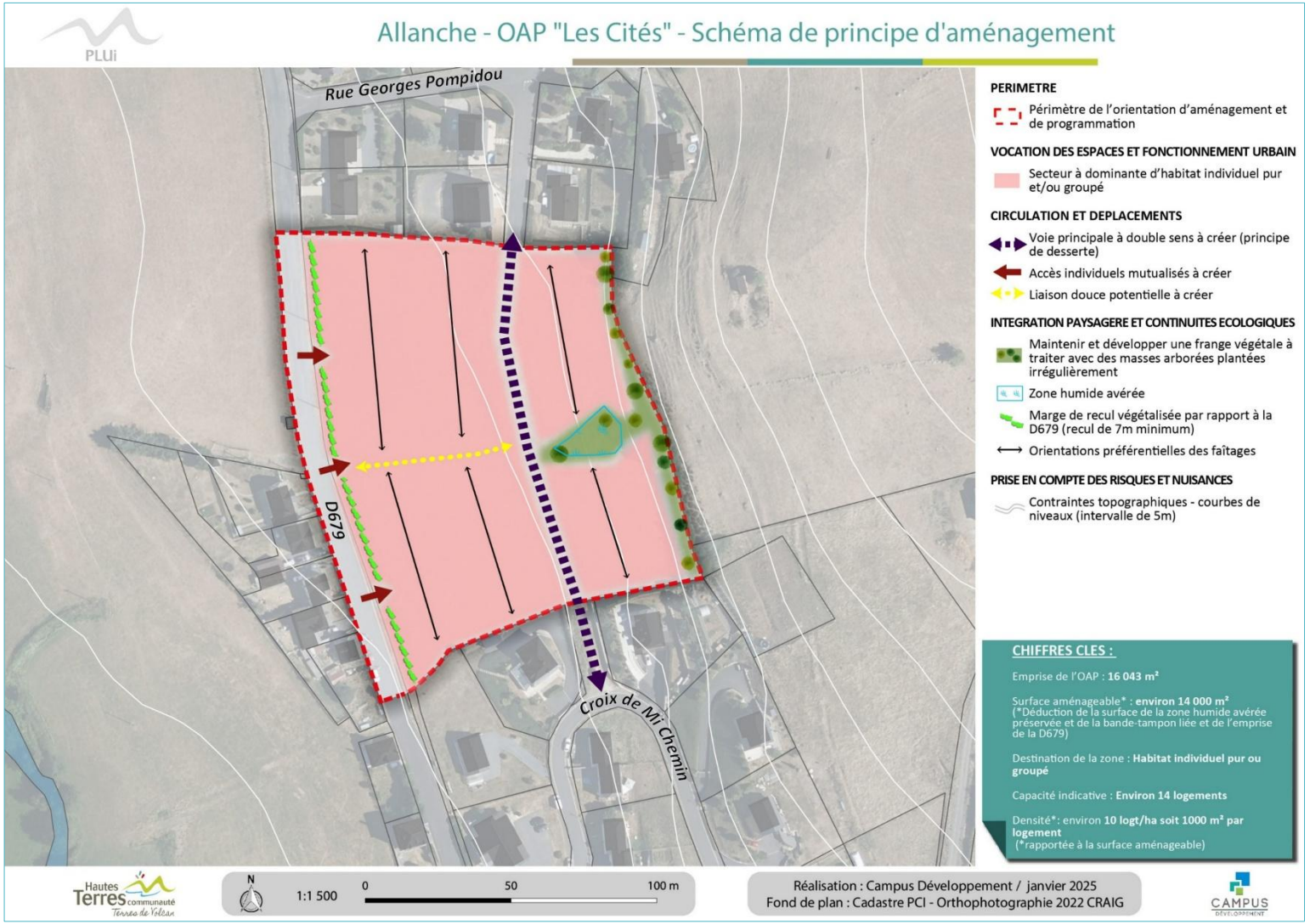
Principes de prise en compte des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux usées, le **secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif** du bourg.

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein du réseau communal existant**.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.



2.2. OAP « RUE DU DIX-NEUF MARS 1962 »

Contexte et enjeux

Le secteur « *Rue du Dix-Neuf Mars 1962* » est situé **à l'Est du bourg d'Allanche**, en bordure du Champ de Foire. Il s'étend sur **une surface de 11 092 m² soit 1,1 ha** et correspond aux **parcelles cadastrales AC 256 et 661** (en partie). Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023 et correspond à une **prairie**.

A l'Est, le secteur est **bordé par des pâtures pentues** qui marquent la fin de l'enveloppe urbaine du bourg d'Allanche. La zone d'activités et la mairie d'Allanche se situent au Nord-Est du secteur. Le Champ de Foire borde celui-ci au Nord. A l'Ouest et au Sud, le secteur est **bordé par des maisons individuelles**.

Le secteur est **desservi par la rue du 19 Mars 1962** qui passe à l'Ouest ainsi que par le chemin qui contourne le Champ de Foire.

Au sein du zonage, le secteur est classé en **1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ».

Le secteur est marqué par une **pente conséquente** Est-Ouest qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement.

Un **cordon boisé borde le secteur dans le coin Nord-Est**, il marque la séparation avec la zone d'activités.

Globalement, au vu de la localisation et de la pente, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Prise de vue aérienne du secteur "Rue du 19 Mars 1962" - © Campus Développement

Le secteur est **desservi par tous les réseaux** au niveau de la rue du 19 Mars 1962 (eaux usées, eaux pluviales, eau potable et électricité).

Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ou au coup par coup**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) ;
- **Atteindre une capacité indicative comprise entre 11 et 14 logements, soit 12 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

		Secteur **Rue du 19 Mars 1962**
Description	Superficie	11 092 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	11 à 14 logements
	Densité brute recherchée	12 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte en impasse depuis la rue du 19 Mars 1962** qui permettra de desservir la majorité des lots. Une **voie secondaire de desserte** pourra être aménagée afin de compléter la desserte des lots.

L'accès depuis la rue du 19 Mars 1962 devra être sécurisé afin de garantir une visibilité aux usagers afin d'assurer la sécurité des riverains.

L'aménagement du secteur pourra également prévoir la **création de liaisons douces en direction du Champ de Foire et du bourg d'Allanche**.

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

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour **assurer une cohérence architecturale et paysagère**. Les constructions devront **préférentiellement** s'implanter en recherchant **une exposition des façades principales vers le Sud et le Sud-Ouest, et une orientation des faîtages parallèles aux courbes de niveaux** afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères.

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement d'une frange végétale au Nord-Est**, afin de conserver le cordon boisé séparant le nouveau quartier à la zone d'activités, **ainsi qu'à l'Ouest** afin de **garantir une intimité par rapport aux habitations existantes**. Enfin, la **limite avec les espaces agricoles et naturels à l'Est** devra être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition**.

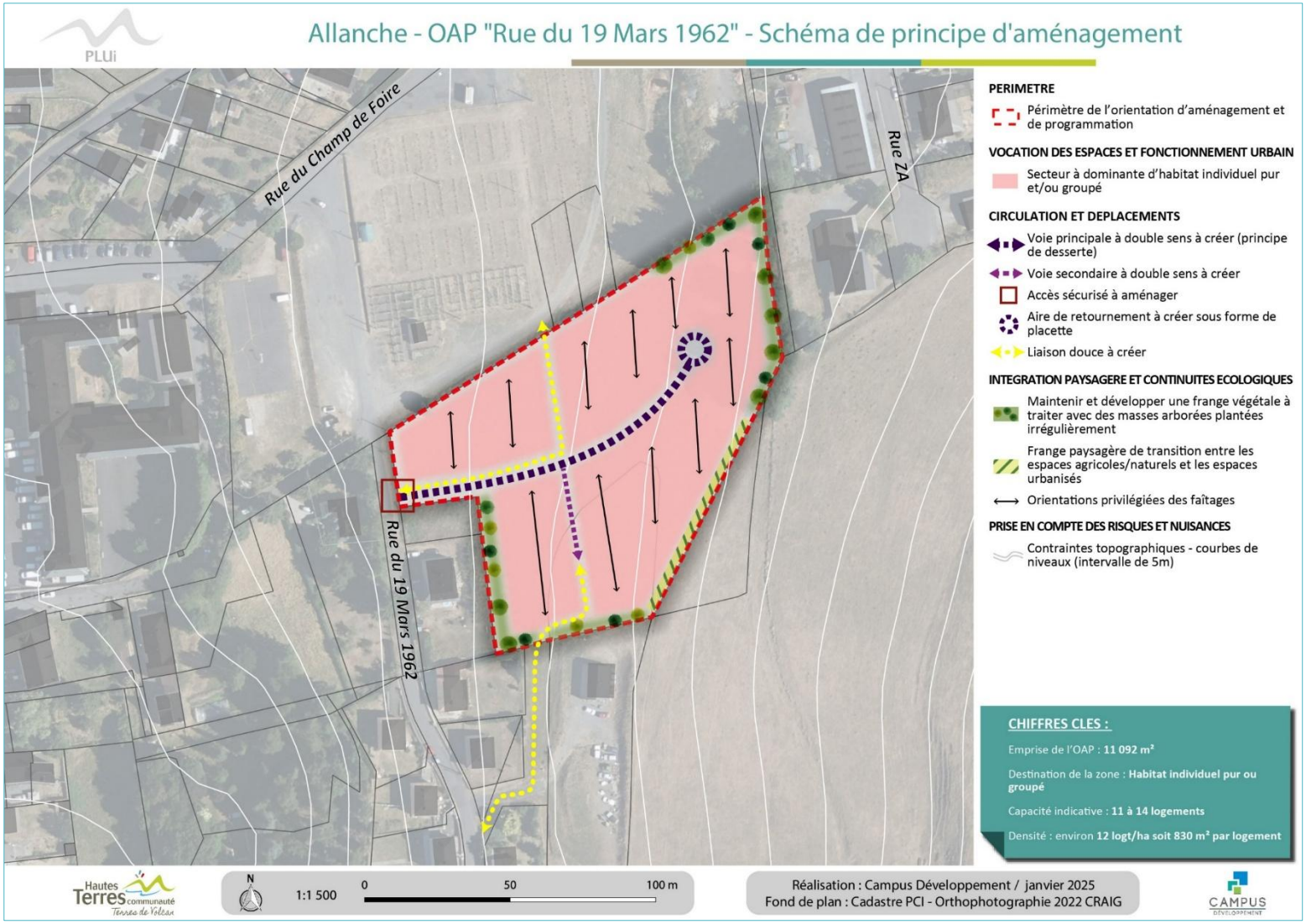
Principes de prise en compte des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux usées, le secteur devra être **raccordé au réseau d'assainissement collectif** du bourg.

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein du réseau communal séparatif existant**.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.



2.3. OAP « PIERRE GROSSE »

Contexte et enjeux

Le secteur « *Pierre Grosse* » se situe au **Sud-Ouest du bourg d'Allanche**, **au bout de la Rue de la Pierre Grosse**. Ce secteur doit permettre de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et/ou de répondre à des besoins d'agrandissement d'entreprises locales à proximité immédiate du bourg d'Allanche sur un site desservi par la D9.

Le **secteur concerné par l'OAP** s'étend sur **une surface de 7 086 m²,** soit 0,7 ha, et correspond à la **parcelle cadastrale YK15**. Il est classé en **zone 1AUy** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques* ». Il est bordé à l'Ouest par une **réserve foncière classée en 2AUy** « *Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités économiques* ».

Le secteur est **desservi par la rue de la Pierre Grosse** au Nord-Ouest qui permet de le relier à la **D9 - Avenue du Puy Mary.**

Une très légère pente, de l'Ouest vers l'Est, **est à noter et devra être prise en compte** dans l'aménagement du site.

Le secteur est concerné par **l'aléa inondation** lié à l'Allanche sur une bande d'environ 10m de large en limite Est.

Prise de vue aérienne du secteur "Pierre Grosse" - © Campus Développement

Plus globalement, le secteur n'est **pas concerné par des enjeux environnementaux majeurs**. Il est **bordé à l'Est par un alignement d'arbres en bordure de l'Allanche** et **à l'Ouest par une frange végétale arborée** en limite du chemin agricole desservant le bâtiment au Sud. Le secteur n'est **pas concerné par la présence de zones humides**.

Plusieurs poteaux électriques supportant une ligne moyenne tension se situent au cœur du secteur et devront être pris en compte dans l'aménagement du secteur.

Programmation urbaine

Le secteur « *Pierre Grosse* » est un **site à vocation d'accueil d'activités économiques, notamment d'activités industrielles et artisanales.** La **zone 1AUy** s'étend sur une **surface de 7 086 m²** et permet **d'accueillir des lots de différente taille qui seront découpés à la demande des entreprises. La surface aménageable est de 5 300 m².**

L'aménagement pourra s'effectuer dans le cadre d'un **projet d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup,** en fonction du type de demandes d'implantation.

		Secteur **Pierre Grosse**
Description	Superficie	7 086 m²
	Surface aménageable	≈ 5 300 m²
	Zone	1AUy
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf. règlement écrit de la zone 1AUy
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé. Découpe des lots à la demande des entreprises

Principes de déplacements

La **zone 1AUy** est actuellement **desservie par la rue de la Pierre Grosse qui relie le secteur à la D9**.

La **desserte de la zone** se fera préférentiellement **par l'aménagement d'une voie principale de desserte à double-sens** qui desservira l'ensemble des lots et se terminera par une aire de retournement. Selon le découpage des lots, il sera également possible de réaliser des accès individuels depuis le chemin agricole.
L'aménagement du secteur devra également **garantir la conservation du chemin agricole desservant le bâtiment agricole au Sud.**

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

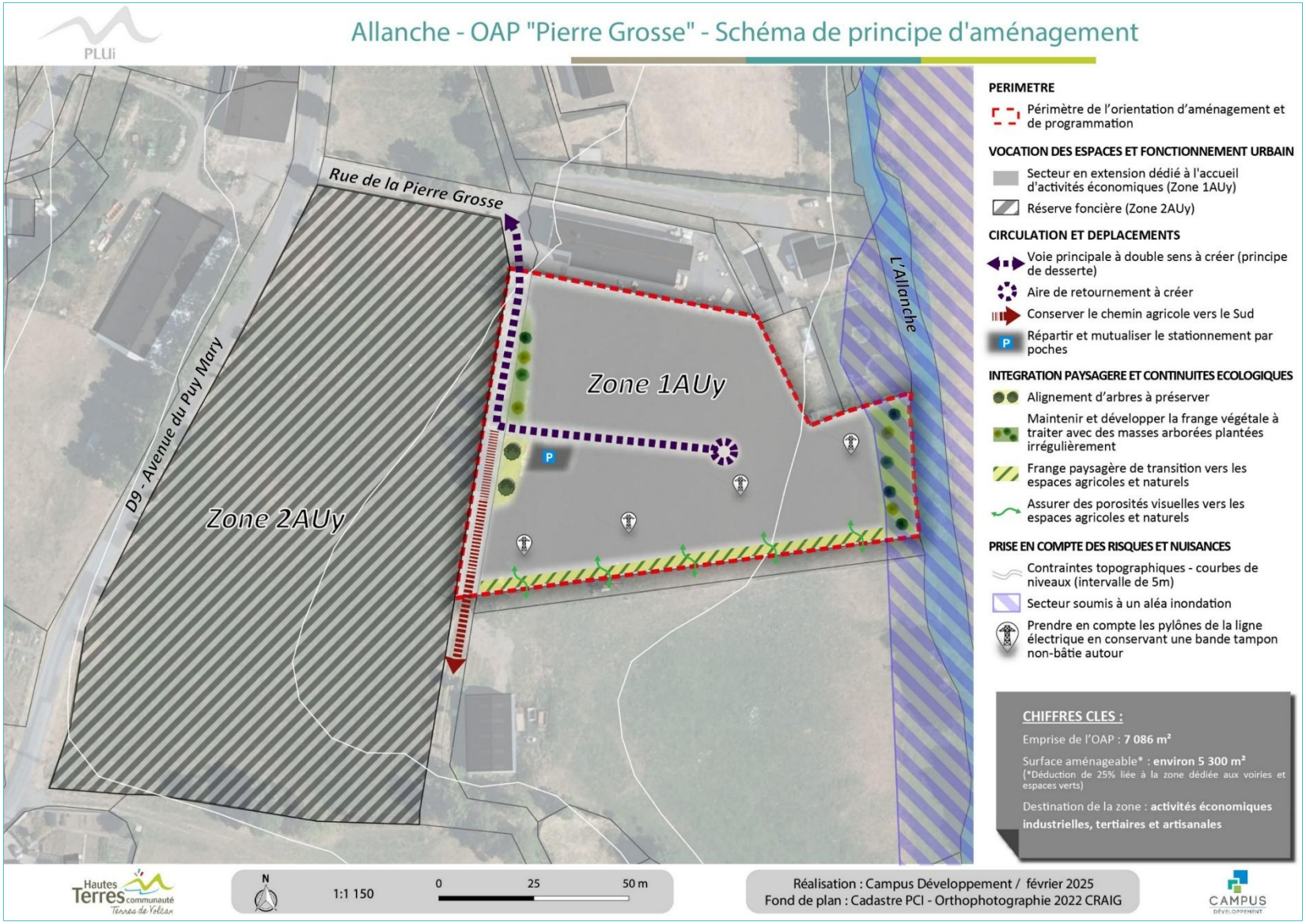
En matière **d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques**, **l'aménagement du secteur devra respecter les dispositions propres à la zone 1AUy** et devra notamment :

- **Maintenir et développer l'alignement d'arbres et la frange végétale en bordure Ouest** du secteur ;
- **Maintenir et développer la frange végétale à l'Est** du secteur en lien avec l'aléa inondation.

Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra **gérer les eaux pluviales de toitures et de ruissellement en priorité sur le terrain d'assiette du projet** par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.
En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera **raccordé au réseau d'assainissement collectif** qui passe au cœur du secteur.

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte l'aléa inondation lié à l'Allanche** ainsi que les **poteaux électriques supportant la ligne moyenne tension** en conservant une **zone tampon non-bâtie autour.**



3. AURIAC –L'EGLISE

3.1. OAP « LE BOURG »

Contexte et enjeux

Le secteur « *Le Bourg* » est situé **en bordure Ouest du bourg d'Auriac-l'Eglise**, entre l'église et la mairie. Il s'étend sur une **surface de 5 066 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales F812 et 813 (en partie) et F829**. Les 2/3 Sud du secteur sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente. Au vu de la localisation et des prises de vue aériennes, le secteur n'est pas concerné par des enjeux agricoles majeurs.

A l'Est, le secteur **est bordé par les fonds de parcelles de maisons de bourg et de l'église**. Au Nord, le secteur est bordé par la **rue du Rajanel** et par la mairie tandis qu'au Sud il est bordé par un **cordon boisé et par les ateliers municipaux**. Des terres agricoles s'étendent à l'Ouest.

Le secteur est **desservi par la rue du Rajanel au Nord** ainsi que **par la rue du Chavanial au Sud** en empruntant l'emprise publique liée aux ateliers municipaux.

Au sein du zonage, le secteur est classé en **1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ».

Le secteur est marqué par une **forte pente Nord-Sud** de la parcelle. Un **cordon boisé borde le secteur au Sud**. Quelques **arbres disséminés** sont présents au sein des parcelles. Globalement, **l'urbanisation de ce secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques.**

Le bourg est desservi par un réseau de collecte des eaux usées.

Prise de vue aérienne du secteur « Le Bourg » - © Campus Développement

Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions existantes au sein du bourg) ;
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 5 logements, soit 10 logements/ha.**

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

		Secteur **Le Bourg**
Description	Superficie	5 066 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 5 logements
	Densité brute recherchée	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création de deux voies de desserte internes depuis la rue du Rajanel et depuis la rue de Chavanial** afin de **desservir l'ensemble des lots**. Ces deux voies ne devront pas être reliées afin d'éviter un phénomène de transit par la voie nouvellement créée.

Les deux voies devront être **reliées par une liaison douce**.

Les **accès** depuis la rue du Rajanel et la rue du Chavanial devront être **aménagés afin de garantir une sécurité et une visibilité aux usagers**.

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

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation des constructions est libre** mais devra **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation permettant de profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est.

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement d'une frange végétale** en bordure Est du secteur afin de limiter les vues vers et depuis les constructions avoisinantes. Au Sud du secteur, **le cordon boisé devra être maintenu**. Enfin, la **limite avec les espaces agricoles à l'Ouest devra être traitée par le biais d'une frange paysagère de transition**.

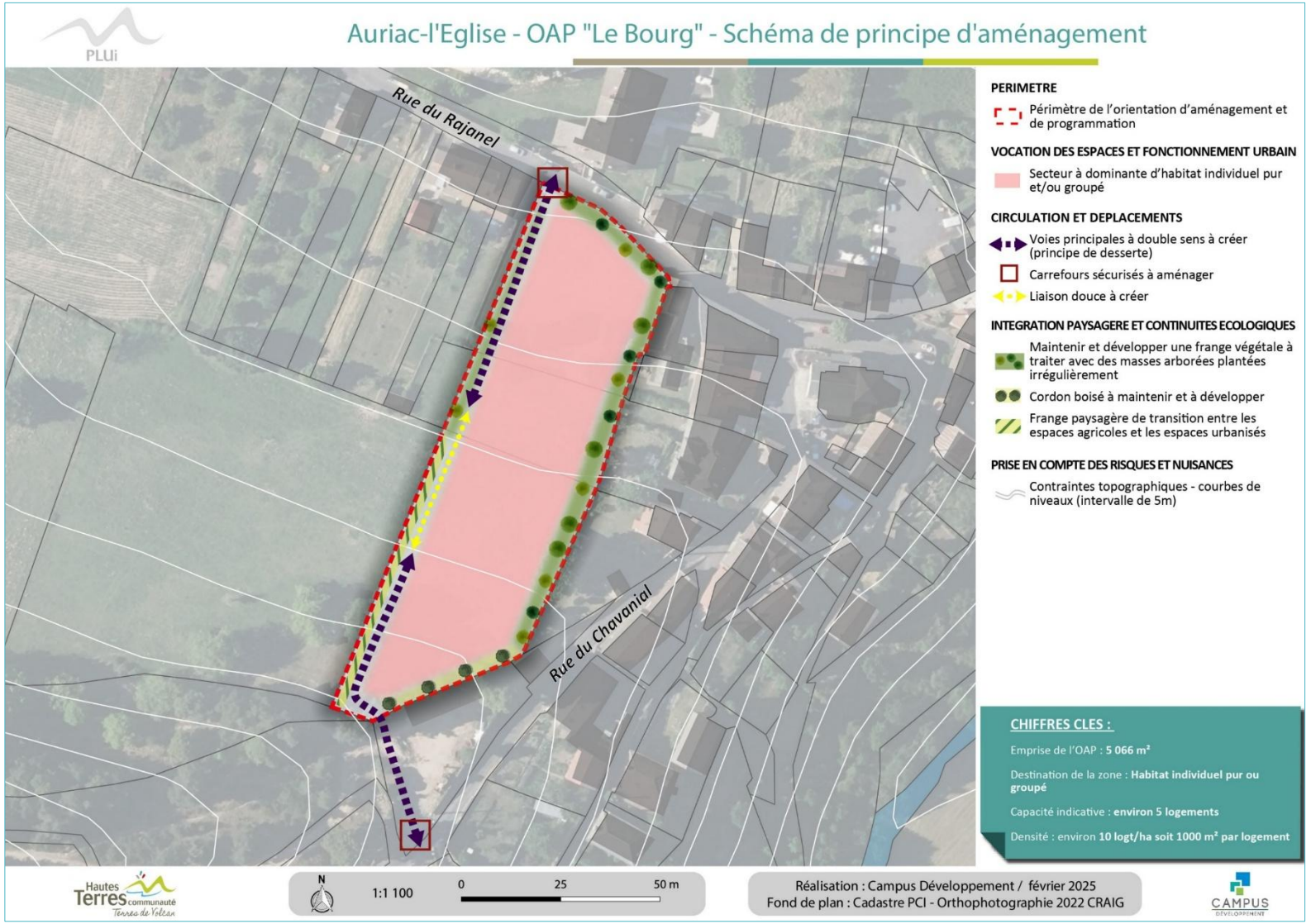
Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux usées, le secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des réseaux et fossés existants.**

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.



3.2. OAP SIMPLIFIEE « LA BOUSSELOEUF »

La présente OAP simplifiée concerne le village de la Bousseloeuf à dominante agricole, situé au Sud du bourg d'Auriac L'Eglise. Le secteur d'une superficie de 3 590 m² correspond à une emprise foncière en densification facilement aménageable, bordé par quelques maisons au Nord et au Sud.

Cette OAP vise à éviter l'implantation d'une seule maison au milieu de la parcelle afin de respecter **un objectif de densité vertueux** (environ 10 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) avec les constructions du secteur.

Des principes de desserte (accès individuels) et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement du site.

Sur ce secteur, aucun risque n'est à noter.

		Secteur **La Bousseloeuf**
Description	Superficie	3 590 m²
	Zone	Uav
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur Et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	3 à 5 logements
	Densité brute recherchée	10 logements / ha

Auriac-l'Eglise - OAP simplifiée "La Bousseloeuf" - Schéma de principe d'aménagement

Hautes Terres communauté Terres de Volcan

N

Réalisation : Campus Développement / février 2025
Fond de plan : Cadastre PCI - Orthophotographie 2022 CRAIG

Secteur à dominante d'habitat individuel pur ou groupé

Maintenir et développer une frange végétale

Accès de préférence mutualisés à aménager

CAMPUS DÉVELOPPEMENT

4. CHALINARGUES

4.1. OAP « RUE DE LA VILLA FRANCINE »

Contexte et enjeux

Le secteur « *rue de la Villa Francine* » est situé au **Nord du bourg de Chalinargues**, entre celui-ci et le cimetière. Il s'étend sur une **surface de 4 933 m²** en extension urbaine et correspond à la **parcelle cadastrale ZY56** (en partie). Le secteur est entièrement identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Au Nord, le secteur est bordé par **le cimetière de Chalinargues**. **La Villa Francine** se situe à l'Est, de l'autre côté de la rue éponyme.
Au Sud, le secteur est **bordé par des coudercs ainsi que par des habitations individuelles.**
Le secteur est **desservi par la rue de la Villa Francine.**

Au sein du zonage, Il est classé en **1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ».

Le secteur est marqué par une **légère pente du Nord vers le Sud** qui ne représente pas une contrainte d'aménagement majeure.

Quelques arbres et arbustes sont présents en limite de parcelles. Des **murets en pierre**, caractéristiques du territoire, sont présents en bordure et en milieu de parcelles.

Globalement, au vu de sa localisation, **l'urbanisation de ce secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques.**

Prise de vue aérienne du secteur "Rue de la Villa Francine" - © Campus Développement

Le **réseau unitaire du bourg de Chalinargues** passe au Sud du secteur au sein des coudercs et **permettra aux habitations projetées de se raccorder**.

Programmation urbaine

L'**aménagement** du secteur pourra s'effectuer **au coup par coup**. Il doit respecter les dispositions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les formes urbaines existantes) ;
- **Atteindre une capacité indicative comprise entre 5 et 6 logements, soit 11 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

		Secteur **Rue de la Villa Francine**
Description	Superficie	4 933 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	5 à 6 logements
	Densité brute recherchée	11 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la c**réation d'accès individuels depuis la rue de la Villa Francine**. Ces accès pourront être **mutualisés à deux lots**.

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

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour **assurer une cohérence architecturale et paysagère**. Les constructions devront **préférentiellement** s'implanter en recherchant **une exposition des façades principales depuis le Sud, et une orientation des faîtages parallèles aux courbes de niveaux** afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement d'une frange végétale en bordure de la rue de la Villa Francine** et au **Sud du secteur** afin de garantir **l'intimité des habitants et l'insertion paysagère des constructions**. La limite avec les espaces agricoles à l'Ouest devra être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition**. Les **murets en pierre** situés en bordure et au cœur du secteur **devront être préservés**. Enfin, il faut noter qu'au Sud du secteur se situe une large zone (coudercs) classée en « *site protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural* ».

Principes de prise en compte des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des fossés et réseaux existants.**

En matière de gestion des eaux usées, le secteur devra être **raccordé au réseau d'assainissement unitaire** du bourg. Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

Chalinargues - OAP "Rue de la Villa Francine" - Schéma de principe d'aménagement

PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès individuels de préférence mutualisés à aménager

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer et développer une frange végétale à traiter avec des masses arborées plantées irrégulièrement

Frange paysagère de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés

Orientations privilégiées des faîtages

Conserver les murets en pierre

Site protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Contraintes topographiques - courbes de niveaux (intervalle de 5m)

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **4 933 m²**

Destination de la zone : **Habitat individuel pur ou groupé**

Capacité indicative : **5 à 6 logements**

Densité : environ **11 logt/ha soit 910 m² par logement**

N

1:1 000

0 25 50 m

Réalisation : Campus Développement / mars 2025
Fond de plan : Cadastre PCI - Orthophotographie 2022 CRAIG

5. LEYVAUX

5.1. OAP « MARZUN »

Contexte et enjeux

Le secteur « *Marzun* » est situé au **Sud du village de Marzun** sur la commune de Leyvaux. Il s'étend sur une **surface de 3 738 m²** et correspond à la **parcelle cadastrale C894** (en partie). Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023 et correspond à des coudercs et espaces non utilisés.

Le secteur est **bordé au Nord par la D24** et par les **constructions du village de Marzun**. Des **espaces agricoles et naturels s'étendent au Sud et à l'Ouest du secteur**.
Il est **desservi uniquement par la D24** ainsi que par des **chemins agricoles** qui rejoignent les espaces agricoles au Sud.

Au sein du zonage, le secteur est classé en **Uav** « *Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages* ».

Le secteur est marqué par **une légère pente du Nord vers le Sud**. Des **poteaux électriques** sont présents au sein du secteur. Globalement, le secteur n'est **pas concerné par d'autres contraintes d'aménagement particulières.**

Une **frange végétale** est présente à l'Ouest et au Sud du secteur. Des **coudercs** sont également présents au Nord et à l'Est. Globalement, **l'urbanisation de ce secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Prise de vue aérienne du secteur "Marzun" - © Campus Développement

Le secteur n'est **pas desservi par les réseaux d'assainissement collectif ni de collecte des eaux pluviales**.

Programmation urbaine

L'aménagement du secteur s'effectuera au **coup par coup**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur** (en cohérence avec les habitations du village de Marzun) ;
- **Atteindre une capacité indicative de 3 logements, soit 10 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'accès individuels depuis la D24**. Ces accès pourront être mutualisés. Les **voies existantes et les chemins agricoles devront être conservés**.

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

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation des constructions est libre** et devra permettre de **profiter des apports solaires depuis le Sud**.

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement de la frange végétale en bordure Ouest et Sud** du site afin de **garantir l'intégration paysagère des constructions**. Les **coudercs présents à l'Est et au Nord devront également être préservés** afin de conserver l'identité du village de Marzun.

		Marzun
Description	Superficie	3 738 m²
	Surface aménageable	≈2 800 m²
	Zone	Uav
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 3 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Principes de prise en compte des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra assurer la **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ou via les fossés existants.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera en **assainissement autonome**.

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les poteaux électriques en conservant une bande-tampon non-bâtie** autour. Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

Leyvaux - OAP "Marzun" - Schéma de principe d'aménagement

PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé

Couderts et espaces verts à conserver et à mettre en valeur

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voie de desserte existante

Accès individuels sécurisés à aménager

Chemin à conserver

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer et développer une frange végétale à traiter avec des masses arborées plantées irrégulièrement

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Contraintes topographiques - courbes de niveaux (intervalle de 5m)

Prendre en compte les pylônes de la ligne électrique en conservant une bande tampon non-bâtie autour

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **3 738 m²**

Surface aménageable* : **environ 2 800 m²**
(*Déduction de la surface de la zone de coudert et espaces vers)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur ou groupé**

Capacité indicative : **3 logements**

Densité*: environ **10 logt/ha soit 1000 m² par logement**
(*rapportée à la surface aménageable)

N

1:1 000

0 25 50 m

Réalisation : Campus Développement / janvier 2025
Fond de plan : Cadastre PCI - Orthophotographie 2022 CRAIG

6. MARCENAT

6.1. OAP « LE BOURG »

Contexte et enjeux

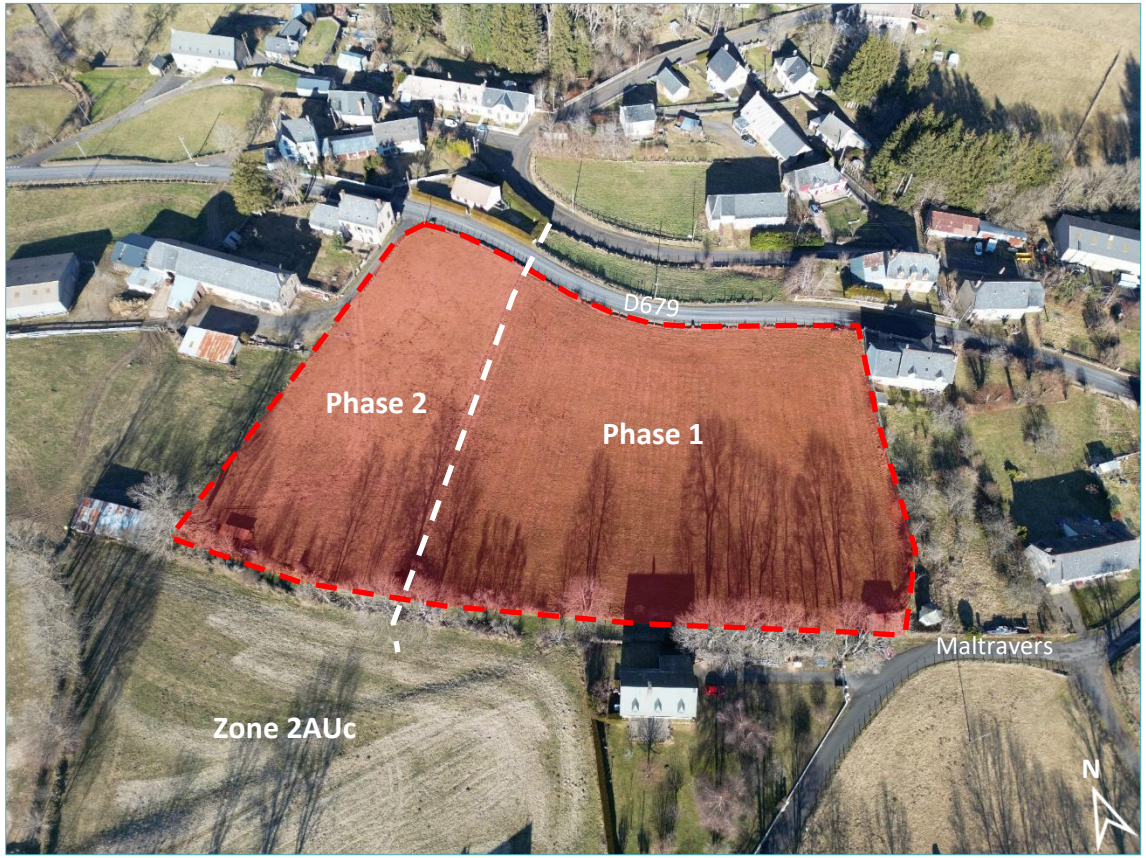
Le secteur « *Le Bourg* » est situé au **Nord du bourg de Marcenat**, à hauteur d'Aubijou. Le secteur est **desservi par la D679** au Nord ainsi que par un chemin menant à Maltravers au Sud.
L'OAP s'étend sur une surface totale de **13 786 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales B474 et 477**. Elle comprend deux phases :

- **Une phase 1 qui s'étend sur une surface d'environ 8 794 m²** ;
- **Une phase 2 qui s'étend sur une surface d'environ 4 892 m².**

La phase 2 est repérée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée mais ne semble pas être concernée par des enjeux agricoles majeurs au vu de sa localisation et de la prise de vue aérienne.

Au sein du zonage, l'intégralité du secteur est classée en **1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* ». Une zone **2AUc** « *Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat* » est inscrite au zonage au Sud-Ouest du secteur.

Une **légère pente du Sud vers le Nord** est à noter et devra être prise en compte dans l'aménagement du site. Globalement, le secteur n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières.**



Prise de vue aérienne du secteur "Le Bourg" - © Campus Développement

Un **cordon boisé** borde le secteur de l'autre côté du chemin au Sud. Une **frange végétale** est également présente en bordure Est du secteur. Globalement, **l'urbanisation de ce secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**. Le secteur est **desservi par un réseau d'assainissement séparatif** au niveau de la D679.

Programmation urbaine

L'urbanisation de ce secteur est soumise à un **phasage**. **La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si 70 % des lots de la phase 1 ont été commercialisés.**

L'aménagement des deux phases pourra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. Au final, l'urbanisation totale du secteur doit permettre d'atteindre la capacité indicative suivante : **entre 15 et 18 logements, soit environ 12 logements/ha.**

Phase 1

L'aménagement de la phase 1 doit respecter les dispositions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** ;
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 10 logements, soit 12 logements/ha.**

Phase 2

L'aménagement de la phase 2 doit respecter les dispositions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** ;
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 6 logements, soit 12 logements/ha**.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

		Le Bourg Phase 1	**Le Bourg** Phase 2
Description	Superficie	8 794 m²	4 992 m²
	Zone	1AUc	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court terme	Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 10 logements	Environ 6 logements
	Densité brute recherchée	12 logements/ha	12 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée	Non règlementée

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte interne en boucle depuis la D679**. Un **accès unique sera réalisé depuis la D679** afin de garantir la **sécurité et la visibilité**. Cette voie permettra **de desservir l'intégralité des lots** et pourra s'appuyer sur l'emplacement réservé lié au chemin au Sud du secteur.

Une **voie secondaire de desserte en sens unique depuis Maltravers** devra être aménagée afin de simplifier la desserte du secteur. Le **stationnement interne** à la zone, principalement dédié aux visiteurs, devra se faire par **poches** afin d'éviter le stationnement linéaire le long des voies.

L'aménagement du secteur devra également **garantir une possibilité de connexion vers l'éventuelle extension future au Sud classée en 2AUc**.

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

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. Les constructions devront **préférentiellement** s'implanter en recherchant **une exposition des façades principales vers le Sud, et une orientation des faîtages parallèles aux courbes de niveaux** afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères.

L'aménagement du secteur devra également prévoir le **maintien et le développement d'une frange végétale à l'Est** afin de garantir une **intimité** aux habitations voisines. Un **cordon boisé** devra être créé au Nord, en limite avec la D679, afin de **garantir l'insertion paysagère du secteur et les vues**. Enfin, la **limite avec les espaces agricoles au Sud-Ouest** devra être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition**.

Principes de prise en compte des risques et nuisances

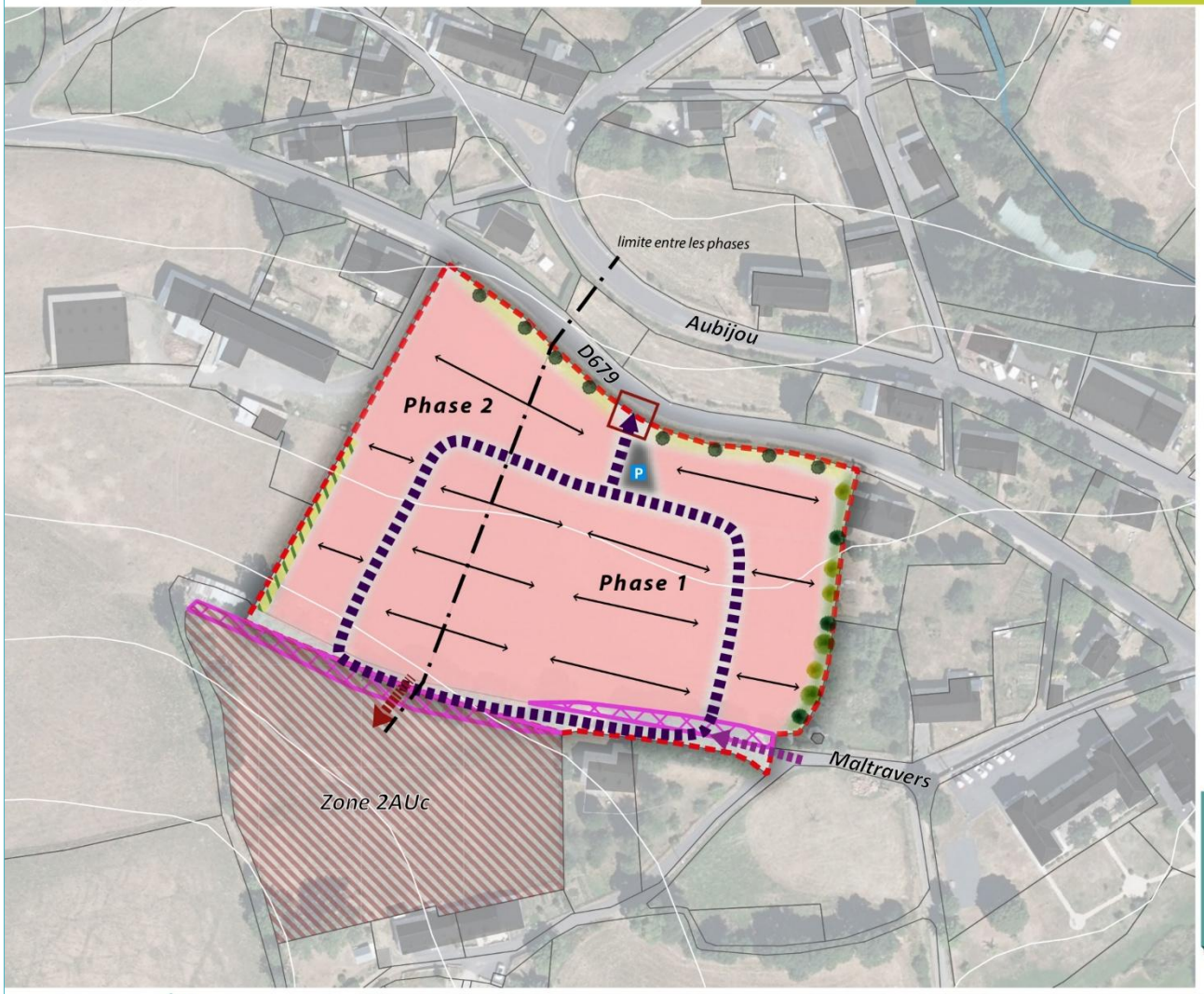
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein du réseau communal séparatif** existant.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur devra être **raccordé au réseau d'assainissement collectif** du bourg.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

Marcenat - OAP "Le Bourg" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur à dominante d'habitat individuel pur ou groupé
- Réserve foncière à vocation d'habitat (Zone 2AUc)
- Emplacement réservé pour l'élargissement de la voie

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
- Voie secondaire de desserte à sens unique
- Carrefour sécurisé à aménager
- Répartir et mutualiser le stationnement par poches
- Garantir des possibilités de connexion vers la zone 2AUc

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Créer et développer une frange végétale à traiter avec des masses arborées plantées irrégulièrement
- Frange paysagère de transition entre les espaces agricoles/naturels et les espaces urbanisés
- Cordon boisé à créer et développer
- Orientations privilégiées des faîtages

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

- Contraintes topographiques - courbes de niveaux (intervalle de 5m)

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **13 786 m²**

Destination de la zone : **Habitat individuel pur ou groupé**

Capacité indicative : **15 à 18 logements**
- environ 10 en phase 1
- environ 6 en phase 2

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

N 1:1 500 0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / janvier 2025
Fond de plan : Cadastre PCI - Orthophotographie 2022 CRAIG

7. SEGUR-LES-VILLAS

7.1. OAP SIMPLIFIEE « RUE DE L'ARBRE VOLANT »

La présente OAP simplifiée concerne le bourg et plus particulièrement le secteur de la rue de l'Arbre Volant, au Sud du bourg. Le secteur d'une superficie de 4 611 m² correspond à une emprise foncière en extension facilement aménageable, bordé par quelques maisons au Nord et à l'Est.

Cette OAP vise à éviter l'implantation d'une seule maison au milieu de la parcelle afin de respecter **un objectif de densité vertueux** (environ 10 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) avec les constructions du secteur.

Des principes de desserte (création d'une voie traversante desservant tous les lots projetés) **et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement du site**.

Sur ce secteur, aucun risque n'est à noter.

		Secteur **Rue de l'Arbre Volant**
Description	Superficie	4 611 m²
	Zone	Uav
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 6 logements
	Densité brute recherchée	10 logements / ha

Ségur-les-Villas - OAP simplifiée "Rue de l'Arbre Volant" - Schéma de principe d'aménagement

Réalisation : Campus Développement / mars 2025
Fond de plan : Cadastre PCI - Orthophotographie 2022 CRAIG

Secteur à dominante d'habitat individuel pur ou groupé
Maintenir et développer une frange végétale
Voie principale de desserte à double-sens à créer