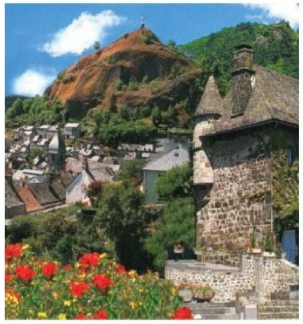
Hautes Terres communauté
Terres de Volcan

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



5.1.2

OAP sectorielles
Secteur Contreforts de la Margeride

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

ECTARE
CABINET 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
10

2. LA CHAPELLE-LAURENT 11

2.1. OAP « LES TAVERNES » 11
2.2. OAP « ROUTE DU CHATEAU D'EAU » 14

3. SAINT-MARY-LE-PLAIN 17

3.1. OAP « LE BOURG » 17
3.2. OAP « ESPEZOLLES » 20

4. SAINT-PONCY 24

4.1. OAP « LE BOURG » 24
4.2. OAP « ALLERET » 27
4.3. OAP « ETANG DE LUC » 30

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 « *Contreforts de la Margeride* ». Il est complété par une OAP thématique relative aux trames verte et bleue du territoire (pièce 5.2.2).

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…).

- **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…**

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

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

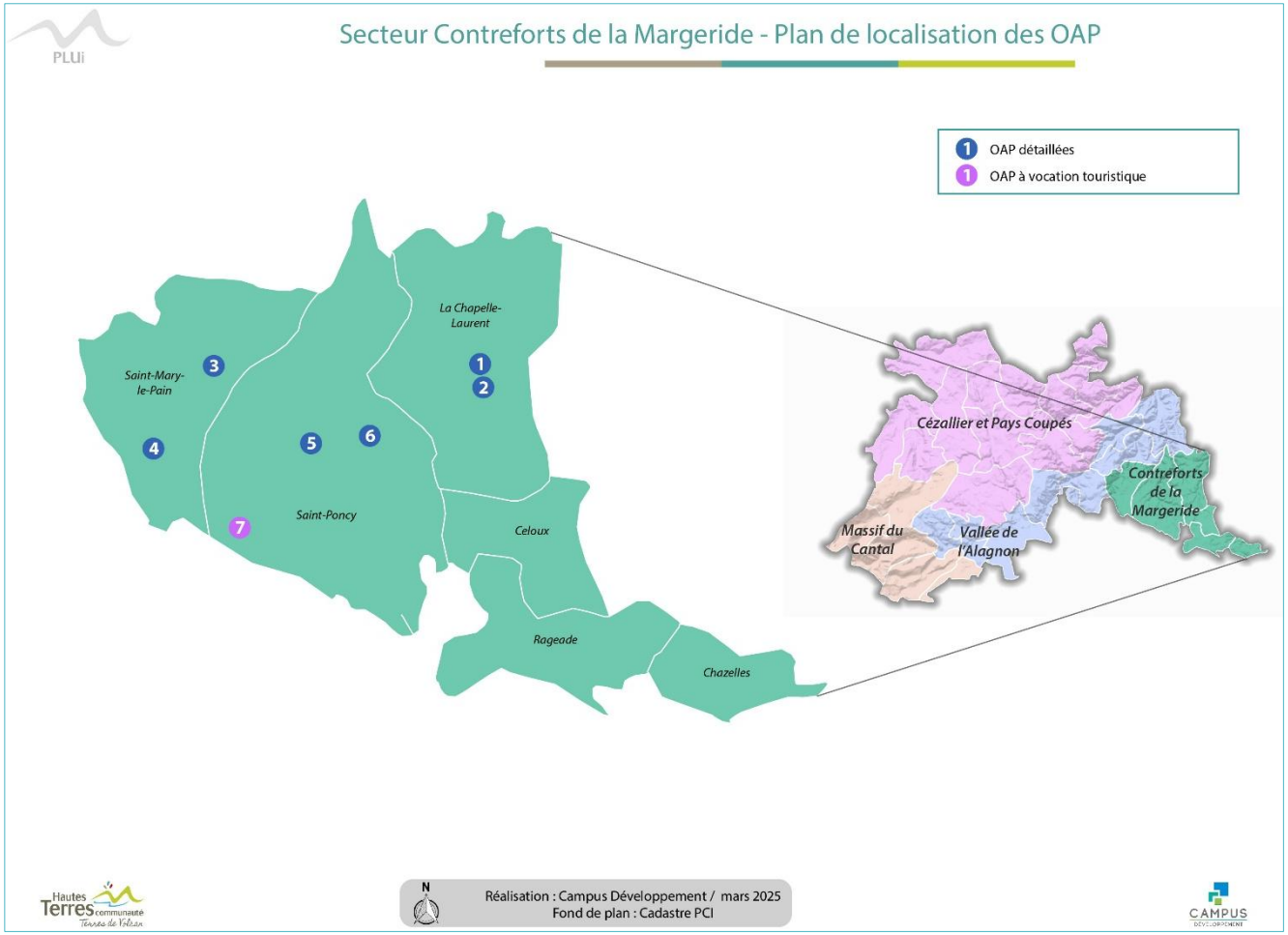
L'habitat collectif désigne un type de logement où **plusieurs unités d'habitation** sont **regroupées dans un même bâtiment** ou un ensemble de bâtiments. Ce type d'habitat se distingue de l'habitat individuel, qui concerne des maisons ou des logements indépendants. Souvent situés dans les **secteurs 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 « Contreforts de la Margeride » du PLUi d'Hautes Terres Communauté compte **7 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** : 7 OAP détaillées dont 6 à vocation résidentielle et 1 à vocation touristique.

Commune	Numéro	Désignation
La Chapelle-Laurent	1	Les Tavernes
	2	Route du Château d'Eau
Saint-Mary-le-Plain	3	Le bourg
	4	Espezolles
Saint-Poncy	5	Le bourg
	6	Alleret
	7	Etang de Luc



2. LA CHAPELLE-LAURENT

2.1. OAP « LES TAVERNES »

Contexte et enjeux

Le secteur « *Les Tavernes* » est situé dans un interstice au **Nord-Est du bourg de La Chapelle-Laurent.** Il s'étend sur une **surface de 7 420 m²** et correspond à la **parcelle cadastrale C530** en partie. La majorité du secteur est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie temporaire.

Le secteur est **bordé à l'Est et au Nord par des espaces agricoles**. Le **bourg de la Chapelle-Laurent s'étend au Sud et à l'Ouest** du secteur.

Le secteur est **desservi par le chemin des Tavernes** qui assure la connexion avec la D21 puis la D10.

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

Le secteur est **globalement plat**. La **ligne moyenne tension de 20kV passe au cœur du secteur** et devra être prise en compte dans l'aménagement du site.

Quelques arbres et arbustes sont présents en bordure du chemin des Tavernes et en limite avec les parcelles construites à l'Ouest.

Globalement **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques.**

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

Le réseau **d'assainissement collectif dessert déjà le chemin des Tavernes et pourra desservir les constructions projetées.**

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 d'environ 7 logements, soit 10 logements/ha.**

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

		Secteur Les Tavernes
Description	Superficie	7 420 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 7 logements
	Densité brute recherchée	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte principale depuis le chemin des Tavernes** qui se terminera par une aire de retournement et **permettra de desservir l'intégralité des lots prévus.**

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-Est**, et une **orientation des faîtages parallèles aux constructions voisines** afin de bénéficier des **meilleures perspectives paysagères.**

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement d'une frange végétale à l'Ouest** afin de **garantir une intimité aux habitants** et une **intégration paysagère de qualité**. La **limite avec les espaces agricoles à l'Est et au Nord** pourra être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition.**

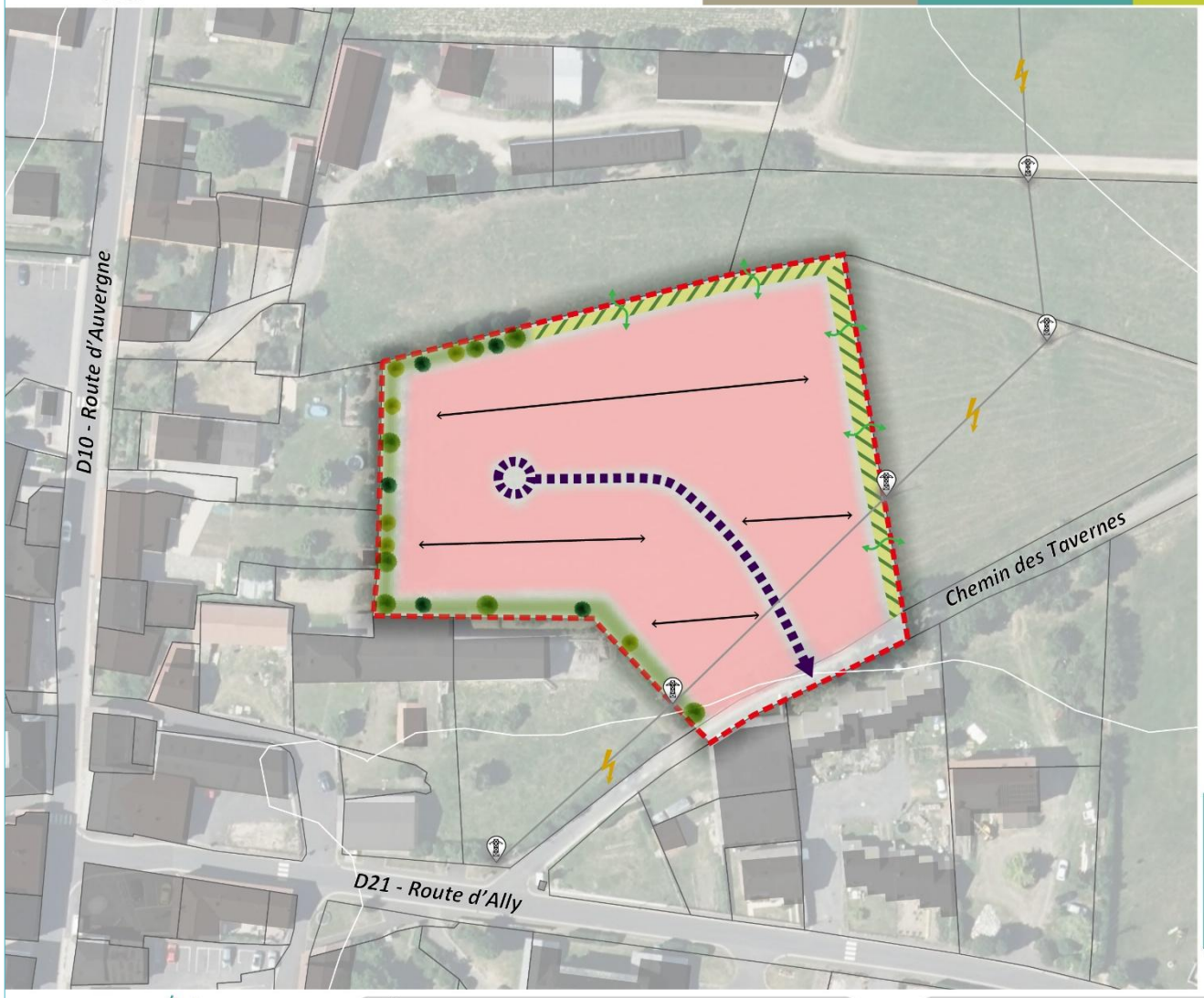
Principes de prise en compte des risques et nuisances

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 des réseaux et fossés existants.**

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.

La Chapelle-Laurent - OAP "Les Tavernes" - 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

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

Aire de retournement à créer sous forme de placette

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

Assurer des porosités visuelles en direction des espaces agricoles et naturels

Orientations privilégiées des faîtages

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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

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

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **7 420 m²**

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

Capacité indicative : **Environ 7 logements**

Densité : environ **10 logt/ha soit 1000 m² par logement**

N

1:1 100

0 25 50 m

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

2.2. OAP « ROUTE DU CHATEAU D'EAU »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Route du Château d'Eau* » se situe à **l'Ouest du bourg de La Chapelle-Laurent,** dans la continuité du lotissement des Charbonnes. Il s'étend sur une **surface de 8 955 m²** et correspond à la **parcelle cadastrale ZK69**. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie temporaire.

Le secteur est **bordé au Nord par le lotissement des Charbonnes constitué d'habitat pavillonnaire**. Le **bourg de La Chapelle-Laurent s'étend à l'Ouest du secteur**. **Des espaces agricoles et naturels s'étendent à l'Est et au Sud**. La mairie ainsi que le centre de secours de La Chapelle-Laurent se situent en toute proximité à l'Ouest, en bordure de la D10 – Route d'Ally.

Le secteur est **desservi uniquement par la route du Château d'Eau** à l'Est.

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

Le secteur est **globalement plat** et **n'est pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières.**
Quelques arbres et arbustes sont présents en limite Ouest du secteur et permettent une séparation avec les constructions voisines.

Globalement, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Prise de vue aérienne du secteur "Route du Château d'Eau" - © Campus Développement

Le réseau **d'assainissement collectif dessert déjà le secteur et le lotissement au Nord et pourra desservir les constructions projetées.**

Programmation urbaine

La **surface aménageable est de 7 500 m²**, au regard de l'emprise de la route du Château d'Eau existante. 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 7 et 8 logements**, soit environ 10 logements/ha.

		Secteur Route du Château d'Eau
Description	Superficie	8 955 m²
	Surface aménageable	7 500 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	7 à 8 logements
	Densité brute recherchée	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte principale depuis la route du Château d'Eau** qui se terminera par une **aire de retournement** et permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus**.
L'aménagement du secteur devra également permettre la **création d'une liaison douce entre l'impasse des Charbonnes et la mairie de La Chapelle-Laurent.**

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 une **orientation des faîtages parallèles aux constructions voisines** afin de bénéficier des **meilleures perspectives paysagères**.

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement d'une frange végétale à l'Ouest** et **au Nord** afin de garantir une **intimité aux habitants** et une **intégration paysagère de qualité**. La **limite avec les espaces agricoles au Sud** pourra être traitée par le biais **d'une frange paysagère de transition** qui garantira des **porosités visuelles vers les espaces ouverts au Sud.**

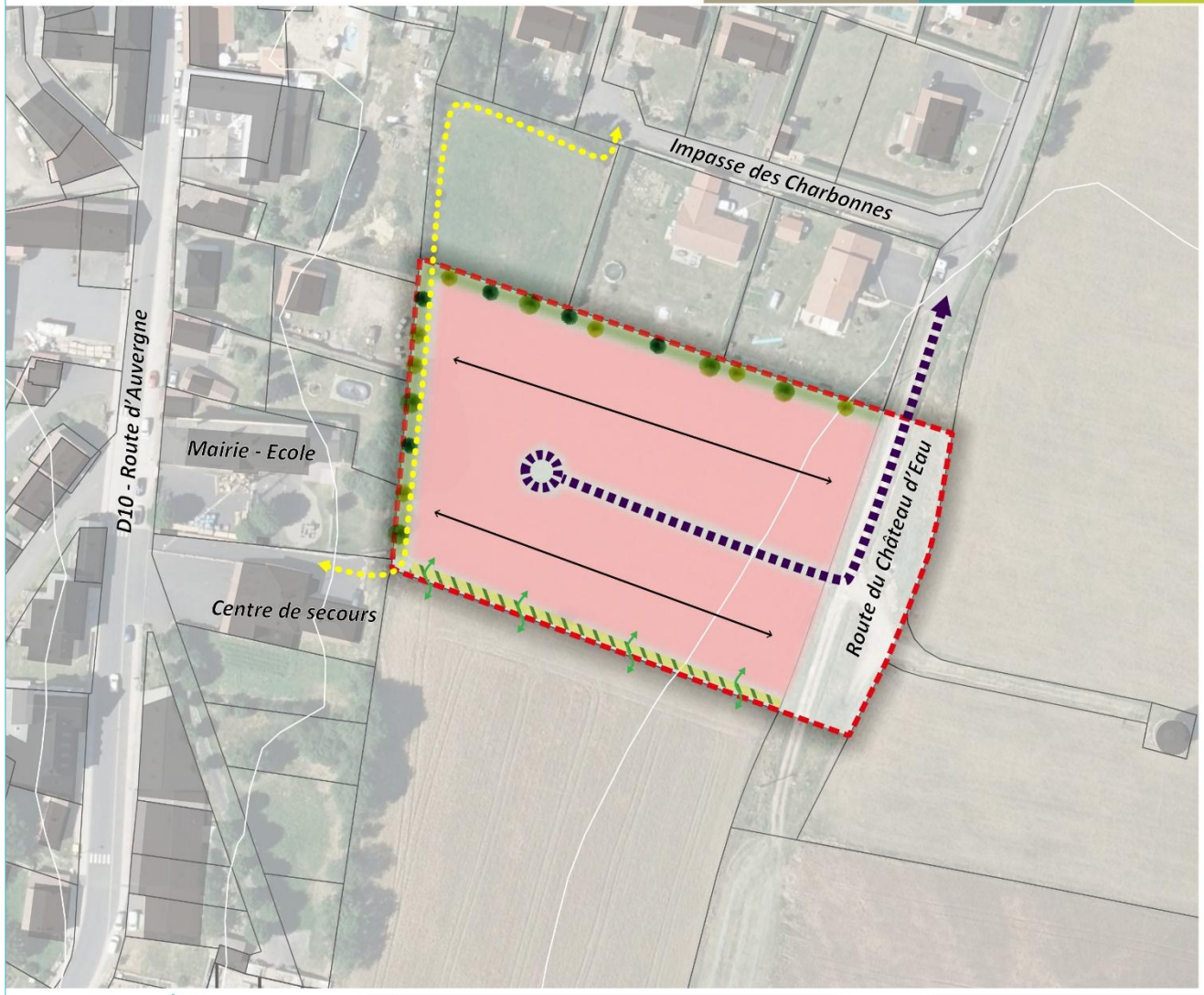
Principes de prise en compte des risques et nuisances

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 réseaux et fossés existants.**

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.

La Chapelle-Laurent - OAP "Route du Château d'Eau" - 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

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

Aire de retournement à créer sous forme de placette

Liaison douce 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/naturels et les espaces urbanisés

Assurer des porosités visuelles en direction des espaces agricoles et naturels

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 : **8 955 m²**

Surface aménageable* : **environ 7 500 m²**
(*Déduction de la surface de la route du château d'eau)

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

Capacité indicative : **7 à 8 logements**

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

N

1:1 250

0 25 50 m

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

3. SAINT-MARY-LE-PLAIN

3.1. OAP « LE BOURG »

Le secteur « *Le Bourg* » est situé au **cœur du bourg de Saint-Mary-le-Plain**, au Sud de l'Eglise et du cimetière. Il s'étend sur une **surface de 5 545 m²** et correspond à la **parcelle cadastrale ZL41** en partie. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023 et correspond à un dent creuse.

Au Sud, au Nord et à l'Est, le secteur est **bordé par les constructions du bourg de Saint-Mary-le-Plain** tandis que **des espaces naturels et agricoles s'étendent à l'Ouest et au Sud-Ouest**.

Le secteur est **desservi par la D410 – Rue du Chêne de Sully.**

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** et un **talus important par rapport à la D410 est à noter ;** il devra être **pris en compte dans l'aménagement du secteur.**

Quelques arbres et arbustes sont présents au sein de la parcelle ainsi qu'en limite Sud et Nord, en limite avec les parcelles construites voisines.

Globalement, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

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

Le bourg de Saint-Mary-le-Plain est **desservi par un réseau d'assainissement collectif** qui permettra de **desservir les constructions projetées**.

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 d'environ 6 logements, soit 10 logements/ha**.

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

		Secteur Le Bourg
Description	Superficie	5 545 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 6 logements
	Densité brute recherchée	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte depuis la D410** qui permettra de **desservir l'intégralité des lots**. **L'accès devra être sécurisé et aménagé** en lien avec le **talus** existant afin de **faciliter l'accès et d'améliorer la visibilité.**

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 et des **meilleures perspectives paysagères**.

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement d'une frange végétale** en **bordures Ouest et Nord du secteur**. **Au Sud, les arbres existants devront être conservés** afin de **garantir l'insertion paysagère par rapport aux constructions existantes.**

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 réseaux et fossés existants.**

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.

Saint-Mary-le-Plain - OAP "Le Bourg" - Schéma de principe d'aménagement

PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

Accès sécurisé à aménager

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Cordon boisé à maintenir et à développer

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **5 545 m²**

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

Capacité indicative : **Environ 6 logements**

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

N

1:1 000 — 0 — 25 — 50 m

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

3.2. OAP « ESPEZOLLES »

Contexte et enjeux

Le village d'Espezolles est situé au Sud de la commune de Saint-Mary-le-Plain, à proximité de l'A75 (échangeur de Saint-Poncy / Saint-Mary). Les secteurs concernés sont **desservis par la Rue de la Tour ainsi que par la D310 – Route de la Mine d'Or.**

L'OAP s'étend sur une **surface totale de 15 131 m²** et est découpée en trois secteurs :

- Le **secteur 1** s'étend sur une **surface de 6 103 m²** et est soumis à un **phasage** :
  - La **phase 1** s'étend sur **3018 m²** et concerne la **parcelle ZR43** en partie ;
  - La **phase 2** s'étend sur **3 085 m²** et concerne la **parcelle ZR40** en partie.
- Le **secteur 2** s'étend sur **3 490 m²** et concerne la **parcelle ZS93.** Il est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée ;
- Le **secteur 3** s'étend sur **5 538 m²** et concerne les **parcelles cadastrales ZR44** en partie et **ZS1 et 92** en partie.

Au sein du zonage, le secteur 1 est classé en **1AUc** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat* » et les secteurs 2 et 3 sont classés en **Uav** « *Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages* ».

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

Les secteurs sont **bordés de quelques arbres et arbustes qui forment des haies** en limite avec les constructions voisines et les voiries. Les secteurs sont **plats** et **ne sont pas concernés par des contraintes d'aménagement particulières**. Globalement, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques.**

Les **secteurs 1 et 3 sont desservis au Sud par l'assainissement collectif** du village d'Espezolles.

Programmation urbaine

L'urbanisation des trois secteurs est indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement.

– Secteur 1

L'aménagement du **secteur 1** est soumise à un **phasage**. La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si au moins 2 lots de la phase 1 ont été commercialisés. Il doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** ;
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 3 logements par phase, soit environ 6 logements au total**, soit 10 logements/ha.

– Secteur 2

L'aménagement du **secteur 2** doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** ;
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 3 logements**, soit 10 logements/ha.

– Secteur 3

L'aménagement du **secteur 3** doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** ;
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 6 logements**, soit 10 logements/ha.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur l'ensemble des trois secteurs.

		Espezolles Secteur 1		Espezolles Secteur 2	Espezolles Secteur 3
		Phase 1	Phase 2		
Description	Superficie	3 018 m²	3 085 m²	3 490 m²	5 538 m²
	Zone	1AUc	1AUc	Uav	Uav
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme	Long terme	Court ou moyen 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			
	Capacité indicative	Environ 3 logements	Environ 3 logements	Environ 3 logements	Environ 6 logements
	Densité brute recherchée	10 logements/ha			
	Mixité sociale	Non règlementée			

Principes de déplacements

Les **accès aux secteurs 1 et 2** se feront par la **création d'accès individuels depuis les voies existantes** (Rue de la Tour et Route de la Mine d'Or). Ces accès pourront être **mutualisés** à deux lots.

L'**accès au secteur** 3 se fera par la **création d'une voie de desserte en impasse** depuis la Rue de la Tour qui permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus**. L'**accès** au niveau de la Rue de la Tour devra être **aménagé pour simplifier l'accès** au secteur.

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 sur les trois secteurs** mais devra **garantir une intimité** aux habitants tout en recherchant une **implantation permettant de profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est et des **meilleures perspectives paysagères**.

Les **franges végétales** devront être **maintenues et développées**, notamment en **bordures Est et Sud du secteur 1 et du secteur 2** ainsi que sur le **pourtour du secteur 3**. Ces **franges végétales** permettront de **garantir une intimité aux habitations existantes** et **projetées** et garantiront une **insertion paysagère de qualité**.

Le **cordon boisé existant au Nord** du secteur 2 devra également être **préservé et développé** pour marquer la fin de l'enveloppe urbaine du village d'Espezolles.
La **limite entre le secteur 1 et les espaces agricoles et naturels à l'Ouest et au Nord** pourra 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 des réseaux et fossés existants**.

En matière de **gestion des eaux usées**, les secteurs 1 et 3 devront être **raccordés au réseau d'assainissement collectif du bourg**, tandis que le **secteur 2** pourra être **géré via un assainissement autonome**. Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

Saint-Mary-le-Plain - OAP "Espezolles" - 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

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

Accès sécurisé à aménager

Accès individuels, de préférence mutualisés, à aménager

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Cordon boisé à maintenir et à développer

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

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **15 131 m²**
- 6 103 m² pour le secteur 1
- 3 490 m² pour le secteur 2
- 5 538 m² pour le secteur 3

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

Capacité indicative : **environ 15 logements**
- environ 6 en secteur 1 (3 par phase)
- environ 3 en secteur 2
- environ 6 en secteur 3

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

1:1 500 — 0 — 25 — 50 m

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

4. SAINT-PONCY

4.1. OAP « LE BOURG »

Contexte et enjeux

Le secteur « *Le Bourg* » se situe au **Sud du bourg de Saint-Poncy**, en face de la mairie. Il s'étend sur une **surface de 5 497 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales YM23 et 24**. 4 400 m² sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée mais le site ne semble pas concerné par des enjeux agricoles majeurs au vu de la localisation.

Le **bourg de Saint-Poncy s'étend à l'Est et au Nord** tandis que **des espaces agricoles et naturels s'étendent à l'Ouest et au Sud**.

Le secteur est **desservi à l'Est par la D55 traversant le bourg ainsi qu'à l'Ouest par un chemin carrossable**.

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

Une **légère pente du Sud-Ouest vers le Nord-Est** devra être prise en compte dans l'aménagement du secteur, ainsi que le **talus par rapport à la D55**.
Un **cordon boisé important se situe en limite Nord et Ouest** du secteur tandis qu'une **frange végétale, composée d'arbres et d'arbustes est présente au Sud.**

Globalement, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

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

Le **bourg de Saint-Poncy est desservi par un réseau d'assainissement collectif**.

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 d'environ 6 logements**, soit 10 logements/ha.

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

		Secteur Le Bourg
Description	Superficie	5 497 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 6 logements
	Densité brute recherchée	10 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 D55** qui permettra de **desservir environ 4 lots** dans la partie Nord-Est du secteur. **L'accès devra être sécurisé** et devra **prendre en compte le talus existant** par rapport à la D55.

L'accès au Sud-Ouest du secteur se fera par la **création d'accès individuels depuis le chemin carrossable existant**.

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** et des **meilleures perspectives paysagères**.

Les **franges végétales bordant le secteur devront être maintenues et développées** afin **de garantir une intimité aux habitants** et une **insertion paysagère de qualité** depuis les habitations voisines. **Les cordons boisés existants** entre les deux unités foncières et en bordure Ouest devront également être **maintenus et développés**.

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 réseaux et fossés existants**.

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra être **raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg**. L'**aléa inondation** lié à l'Alagnonette passe à proximité mais ne concerne pas directement l'emprise foncière de l'OAP.

Saint-Poncy - OAP "Le Bourg" - Schéma de principe d'aménagement

PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

Accès sécurisé à aménager

Accès individuels à aménager

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Cordon boisé à maintenir et à développer

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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

Secteur soumis à un aléa inondation

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **5 497 m²**

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

Capacité indicative : **6 logements**

Densité : environ **10 logt/ha soit 1000 m² par logement**

N

1:1 100 — 0 — 25 — 50 m

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

4.2. OAP « ALLERET »

Contexte et enjeux

Le secteur « *Alleret* » se situe au **Sud du village d'Alleret**, à l'Est de la commune de Saint-Poncy. Il s'étend sur une **surface de 8 644 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales ZM44 et 45**. Le Sud du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie temporaire.

Le village d'Alleret s'étend au Nord du secteur tandis qu'une **maison d'habitation se situe au Sud-Est**. Au **Sud-Ouest et à l'Est,** le **secteur est bordé par des espaces agricoles ouverts.**

Le secteur **est desservi par les voies communales du village d'Alleret au Nord et à l'Est.**

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 significative entre l'Est et l'Ouest du secteur.**
Un **cordon boisé** se tient **au cœur du secteur au Nord-Est** ainsi qu'en **limite Ouest. Quelques arbres et arbustes** sont également **présents au sein du secteur** et **en limite avec les constructions voisines** au Nord.

Globalement, l'**urbanisation du site ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

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

Le village d'Alleret est **desservi par un réseau d'assainissement collectif** qui permettra de desservir les constructions projetées. Une ligne électrique passe au Sud du secteur.

Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra s'effectuer 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 8 et 9 logements**, soit 10 logements/ha.

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

		Secteur Alleret
Description	Superficie	8 644 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	8 à 9 logements
	Densité brute recherchée	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 les voiries communales existantes à l'Est et au Nord**. Cette voie permettra de **desservir la majorité des lots prévus**. Les **accès créés** devront être **sécurisés**.

Un **accès individuel** pourra être prévu au Nord-Est pour desservir le lot situé de l'autre côté du cordon boisé.

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 et des **meilleures perspectives paysagères**.

Les **franges végétales bordant le secteur** devront être **maintenues et développées** afin de garantir une **intimité aux habitants** et **une insertion paysagère de qualité depuis les habitations voisines**. Les **cordons boisés existants au cœur du secteur** et en **bordure Ouest** devront également être **maintenus et développés**. La **limite avec les espaces agricoles au Sud** pourra 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 des réseaux et fossés existants**.

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.

Saint-Poncy - OAP "Alleret" - 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

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

Carrefours sécurisés à aménager

Accès individuel à aménager

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Cordon boisé à maintenir et à développer

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

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **8 644 m²**

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

Capacité indicative : **8 à 9 logements**

Densité : environ **10 logt/ha soit 1000 m² par logement**

N

1:1 250

0 25 50 m

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

4.3. OAP « ETANG DE LUC »

Contexte et enjeux

Le secteur de « *L'Etang de Luc* » se situe au **Sud-Est du domaine de Luc**, au **Sud de la commune de Saint-Poncy**. Il s'étend sur une **surface de 26 715 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales H352, 353, 354, 355, 358, 362, 368 et 373** en partie.

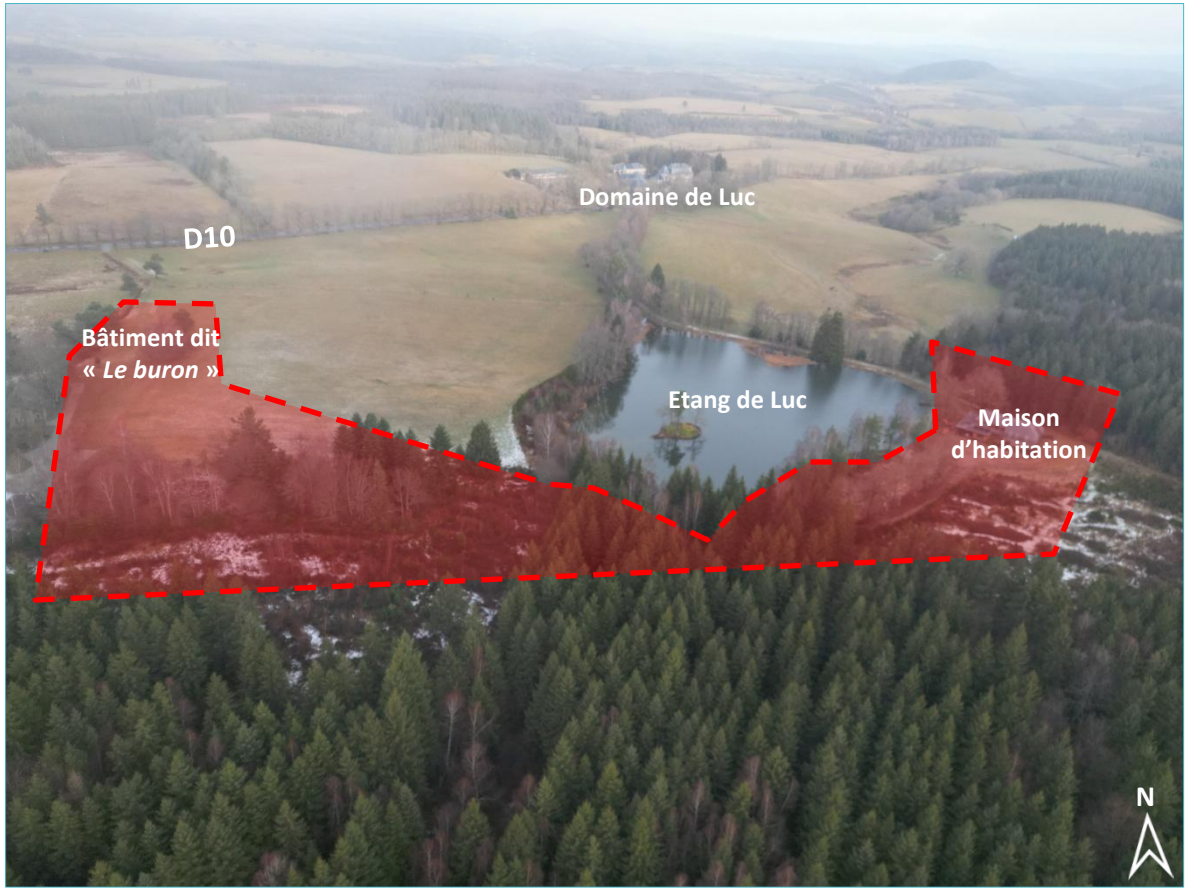
Le secteur est concerné par une **étude dérogatoire au titre de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme**.

Le secteur est situé au **Sud-Est du domaine de Luc**, au **bord de l'étang de Luc**, créé artificiellement au XIXe siècle lors du développement du domaine de Luc. Il acueille déjà la maison d'habitation du propriétaire du secteur.

Le secteur et le bord de l'étang sont **desservis par un chemin privé rejoignant la D10** au niveau du Domaine de Luc ainsi que par un **autre chemin menant à l'autre côté du secteur** et au bâtiment dit « *Le buron* ».

Au sein du zonage, le secteur est classé en **STECAL** (Site de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) **Nt** « *Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités touristiques* ».

L'étang de Luc est un site à vocation touristique. Il s'agit de concevoir un p**rojet qualitatif d'aménagement et de valorisation du site**, qui porte une attention particulière sur la préservation du caractère naturel du secteur et à l'intégration paysagère des aménagements et des futures constructions.



Prise de vue aérienne du secteur "Etang de Luc" - © Campus Développement

L'assainissement du secteur sera géré par un assainissement autonome.

Programmation urbaine

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

- **Créer une offre en hébergements touristiques de 7 à 9 logements** de type Habitations Légères de Loisirs (HLL), d'une surface de plancher cumulée de 450 m² maximum. Ces hébergements seront répartis sur deux zones dédiées :
  - A l'Est, aux abords directs de l'étang, à proximité de l'habitation existante
  - A l'Ouest, sur le secteur dit du « buron » qui surplombe l'étang

  Les constructions projetées devront s'intégrer harmonieusement au site. On privilégiera des matériaux naturels qui s'intègrent dans l'environnement par leur teinte et leur aspect. Il s'agit de penser intégration plutôt que dissimulation systématique afin de concevoir des hébergements qui, s'intègrent au site et offrent un cadre naturel « préservé », confort et intimité aux locataires.

  Les constructions seront implantées en s'adaptant à la topographie en « gradin » des deux secteurs dédiés aux hébergements touristiques, afin de mettre en valeur depuis les futurs hébergements, les cônes de vue sur l'étang offerts par cette configuration.

- **Poursuivre les aménagements de l'espace évènementiel du « buron »** en mettant en scène une ambiance « naturelle », par la préservation des structures végétales et des principaux points de vue pittoresques.

		Secteur Etang de Luc
Description	Superficie	26 715 m²
	Zone	Nt
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	Hébergements touristiques et équipements liés
	Capacité indicative	Entre 7 et 9 hébergements touristiques

- **Permettre la réhabilitation du « buron »**, voire son extension mesurée, en vue d'améliorer les prestations et services de l'activité évènementielle. Ces travaux concourront à maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de cet édifice ; ils respecteront l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

- **Préserver les espaces naturels d'agrément et de loisirs**, qui font le lien entre les différents usages autour de l'étang. Il s'agit majoritairement des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, mais au sein desquels des aménagements et des installations « légères » peuvent être autorisés notamment pour la création d'un sentier paysager autour de l'étang (ponton, sentier sur pilotis, plage, espace d'observation…).

Principes de déplacements

- **Limiter la desserte interne pour les véhicules aux deux liaisons existantes** entre la route départementale n°10 et les espaces de stationnement, dans une logique de réduction au strict minimum du trafic au sein du site. L'aménagement de ces voies devra être cohérent avec le cadre « naturel » du site et adapté à la fréquentation générée par les activités (privilégier les revêtements perméables et résistants au tassement ...).
- **Développer des parcours piétons** comprenant une boucle autour de l'étang et des connexions aux différents espaces du site (espace évènementiel, hébergements touristiques …).
- **Aménager un cheminement de type passerelle/sentier sur pilotis** préservant et franchissant le milieu humide qui accompagne le ruissellement d'alimentation de l'étang.
- **Mutualiser les deux espaces de stationnement existants** entre les différents utilisateurs ou activités. Le stationnement des véhicules sera organisé au sein de ces espaces, avec pour objectif principal de limiter et de contenir la place de la voiture sur le site. L'aménagement de ces espaces de stationnement devra être cohérent avec le cadre « naturel » du site, en privilégiant des revêtements perméables et en s'appuyant sur la trame végétale existante composée d'arbres et de haies arbustives.

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

- **Préserver l'alignement d'arbres** bordant l'allée qui dessert l'habitation existante à la RD10.
- **Conserver les perspectives sur le bâtiment dit le « buron »** depuis l'habitation existante et ses abords immédiats. A cet effet, l'implantation des hébergements touristiques sur le secteur du « buron » ne devra pas interférer avec ce cône de vue.
- **Maintenir la frange végétale qui borde le ruissellement d'alimentation en eau de l'étang** ainsi que la lisière de la forêt **qui ceinture la moitié Sud du secteur le « buron »** dédié aux hébergements touristiques. Il s'agit également de **maintenir à minima des cordons arborés sur les franges Nord-Ouest des deux secteurs dédiés aux logements touristiques**, afin de filtrer les potentielles vues sur ces hébergements depuis la route départementale n°10.
- **Assurer des porosités physiques et visuelles** au sein des secteurs dédiés aux logements touristiques **en direction de l'étang.**
- **Préserver les zones humides** de tout aménagement.
- **Maintenir le fonctionnement hydraulique de l'écoulement naturel qui alimente l'étang**, en s'assurant de la préservation des dépressions locales en amont qui alimentent l'étang par ruissellement.

Saint-Poncy - OAP "Etang du Luc" - Schéma de principe d'aménagement

PERIMETRE

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

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié aux logements touristiques de type habitation légère de loisirs (HLL)
- Espace évènementiel autour du « *buron* »
- Bâtiment patrimonial le « *buron* » à préserver et à réhabiliter
- Espace naturel d'agrément et de loisirs

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale de desserte
- Desserte interne des logements touristiques
- Sentier paysager à créer autour de l'étang
- Aménagement de type passerelle/sentier sur pilotis franchissant le milieu humide
- Espace de stationnement mutualisé, intégré à son environnement

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Alignement d'arbres à préserver
- Maintenir les franges végétales avec des masses arborées plantées irrégulièrement
- Assurer des porosités physiques et visuelles en direction de l'étang
- Point de vue sur le paysage à préserver et à mettre en valeur
- Préserver les zones humides avérées
- Maintenir le fonctionnement hydraulique de de l'écoulement naturel qui alimente l'étang

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **26 715 m²**

Surface aménageable : **environ 8 000 m²** dédiés aux logements touristiques de type HLL

Destination de la zone : **Activités et hébergements touristiques**

Capacité indicative : **entre 7 et 9 logements touristiques**

N 1:2 500 0 50 100 m

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