

5.1.4

## OAP sectorielles Secteur Vallée de l'Alagnon

« *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 .....



## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF</b>	<b>5</b>
<b>1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES</b>	<b>7</b>
1.2.1. LES PRINCIPES GENERAUX	7
1.2.2. LES DIFFERENTS TYPES D'OAP ET LEUR CONTENU	8
1.2.3. LES FORMES URBAINES - DEFINITIONS	9
<b>1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP</b>	<b>11</b>
<b>2. BONNAC</b>	<b>12</b>
<b>2.1. OAP SIMPLIFIEES « LE BOURG » ET « CHAZELOUX »</b>	<b>12</b>
<b>3. CELLES</b>	<b>15</b>
<b>3.1. OAP SIMPLIFIEE « LA TOURILLE »</b>	<b>15</b>
<b>4. FERRIERES-SAINT-MARY</b>	<b>17</b>
<b>4.1. OAP SIMPLIFIEE « LE ROCHER »</b>	<b>17</b>
<b>5. LA CHAPELLE-D'ALAGNON</b>	<b>19</b>
<b>5.1. OAP SIMPLIFIEE « LABORIE »</b>	<b>19</b>
<b>6. MASSIAC</b>	<b>21</b>
<b>6.1. OAP « MALLET »</b>	<b>21</b>
<b>6.2. OAP « BOUSSELOGUES »</b>	<b>24</b>
<b>6.3. OAP « RUE DU CHATEAU ROUGE »</b>	<b>27</b>
<b>6.4. OAP « IMPASSE DE LA RIBEYRE »</b>	<b>30</b>
<b>6.5. OAP « AVENUE DU GENERAL DE GAULLE »</b>	<b>33</b>
<b>6.6. OAP « AULIADET »</b>	<b>37</b>
<b>6.7. OAP « LE COLOMBIER »</b>	<b>40</b>
<b>7. MOLOMPIZE</b>	<b>44</b>
<b>7.1. OAP « LE BOURG »</b>	<b>44</b>
<b>8. MURAT</b>	<b>47</b>
<b>8.1. OAP « GIOU »</b>	<b>47</b>

<b>8.2. OAP « LE BELVEDERE »</b>	<b>50</b>
<b>8.3. OAP « RUE DE LA CHAPELLE-D'ALAGNON »</b>	<b>53</b>
<b>8.4. OAP « RUE DE LA PINIATELLE »</b>	<b>56</b>
<b>8.5. OAP « CHEMIN DE LA CROIX JOLIE »</b>	<b>59</b>
<b><u>9. NEUSSARGUES-MOISSAC</u></b>	<b><u>63</u></b>
<b>9.1. OAP « CLOS DE MADAME »</b>	<b>63</b>
<b>9.2. OAP SIMPLIFIEE « ALLEE GRAND CHAMP »</b>	<b>67</b>
<b>9.3. OAP « LES CANALS »</b>	<b>69</b>
<b><u>10. OAP MOBILITES – GARES</u></b>	<b><u>73</u></b>
<b>10.1. GARE DE MASSIAC</b>	<b>74</b>
<b>10.2. GARE DE MURAT</b>	<b>77</b>
<b>10.3. GARE DE NEUSSARGUES-MOISSAC</b>	<b>80</b>
<b><u>11. ANNEXE - CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA ZAE DU COLOMBIER A MASSIAC</u></b>	<b><u>83</u></b>

## 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 « Vallée de l'Alagnon ».** 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...).

- 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 privés**.

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 20<sup>ème</sup> 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

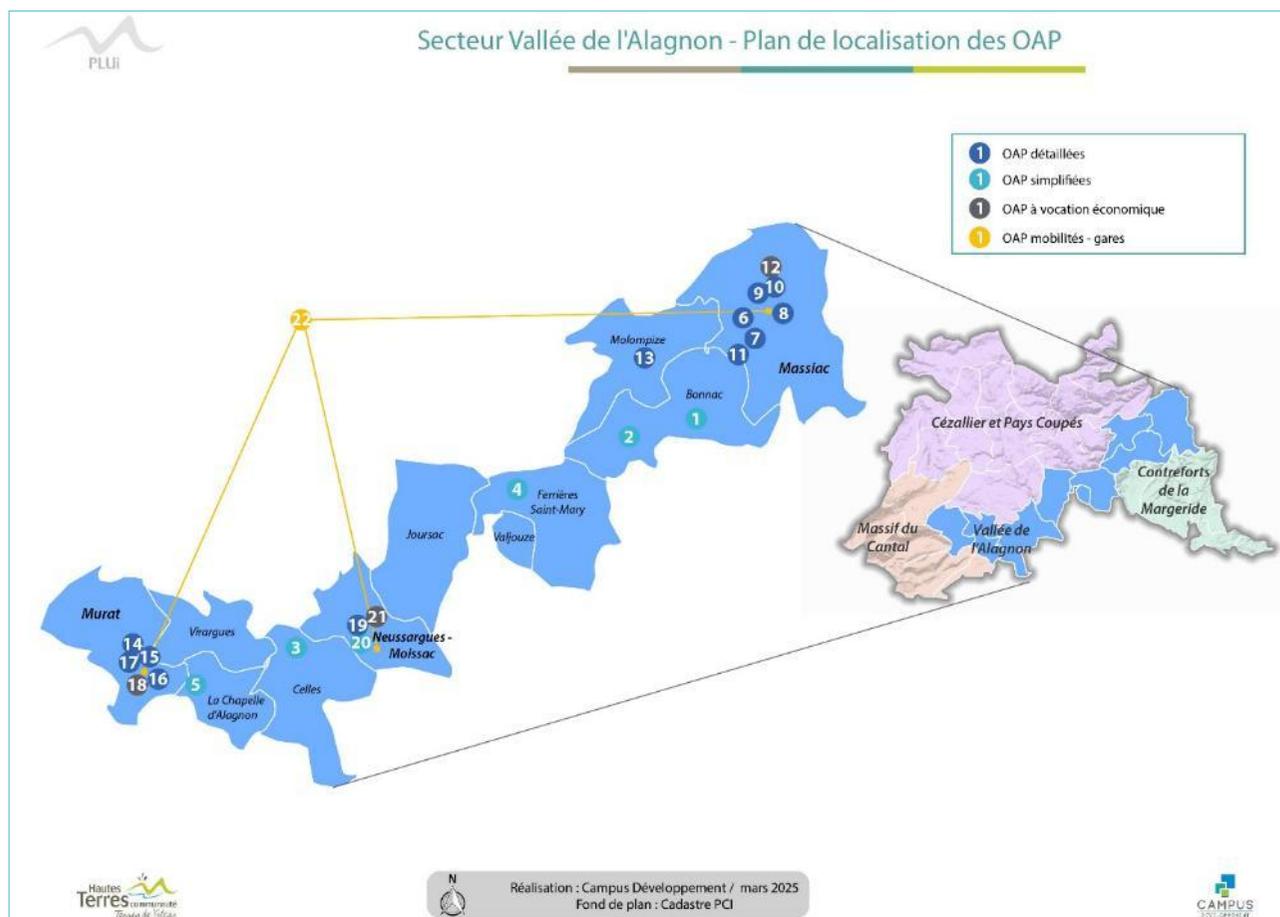
L'**habitat collectif** désigne un type de logement où **plusieurs unités d'habitation** sont **regroupées dans un même bâtiment** ou un ensemble de bâtiments. Ce type d'habitat se distingue de l'habitat individuel, qui concerne des maisons ou des logements indépendants. Souvent situés dans les **secteurs 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 « Vallée de l'Alagnon » du PLUi d'Hautes Terres Communauté compte **22 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

- 15 OAP détaillées dont 12 à vocation résidentielle et 3 à vocation économique ;
- 6 OAP simplifiées à vocation résidentielle ;
- 1 OAP « mobilités – gares » concernant les gares de Massiac, de Murat et de Neussargues-Moissac (la gare du Lioran est, quant à elle, traitée dans l'OAP dédiée à la station du Lioran).



Commune	Numéro	Désignation
Bonnac	1	Le bourg
	2	Chazeloux
Celles	3	La Tourille
Ferrières-Saint-	4	Le Rocher
La Chapelle-d'Alagnon	5	Laborie
Massiac	6	Mallet
	7	Bousselorgues
	8	Rue du Château Rouge
	9	Impasse de la Ribeyre
	10	Avenue du Général de Gaulle
	11	Auliadet
Molompize	12	Le Colombier
	13	Le bourg
Murat	14	Giou
	15	Le Belvédère
	16	Rue de la Chapelle-d'Alagnon
	17	Rue de la Piniatelle
	18	Chemin de la Croix Jolie
Neussargues-Moissac	19	Clos de Madame
	20	Allée Grand Champ
	21	Les Canals
Massiac, Murat et Neussargues-Moissac	22	OAP mobilités-gares

## 2. BONNAC

### 2.1. OAP SIMPLIFIEES « LE BOURG » ET « CHAZELOUX »

La première OAP simplifiée concerne un secteur situé au Nord-Est du bourg de Bonnac. Le secteur d'une superficie de 3 058 m<sup>2</sup> correspond à une emprise foncière facilement aménageable au sein du tissu urbain du bourg, bordé par des maisons au Sud et au Nord, et un vaste espace public à l'Ouest.

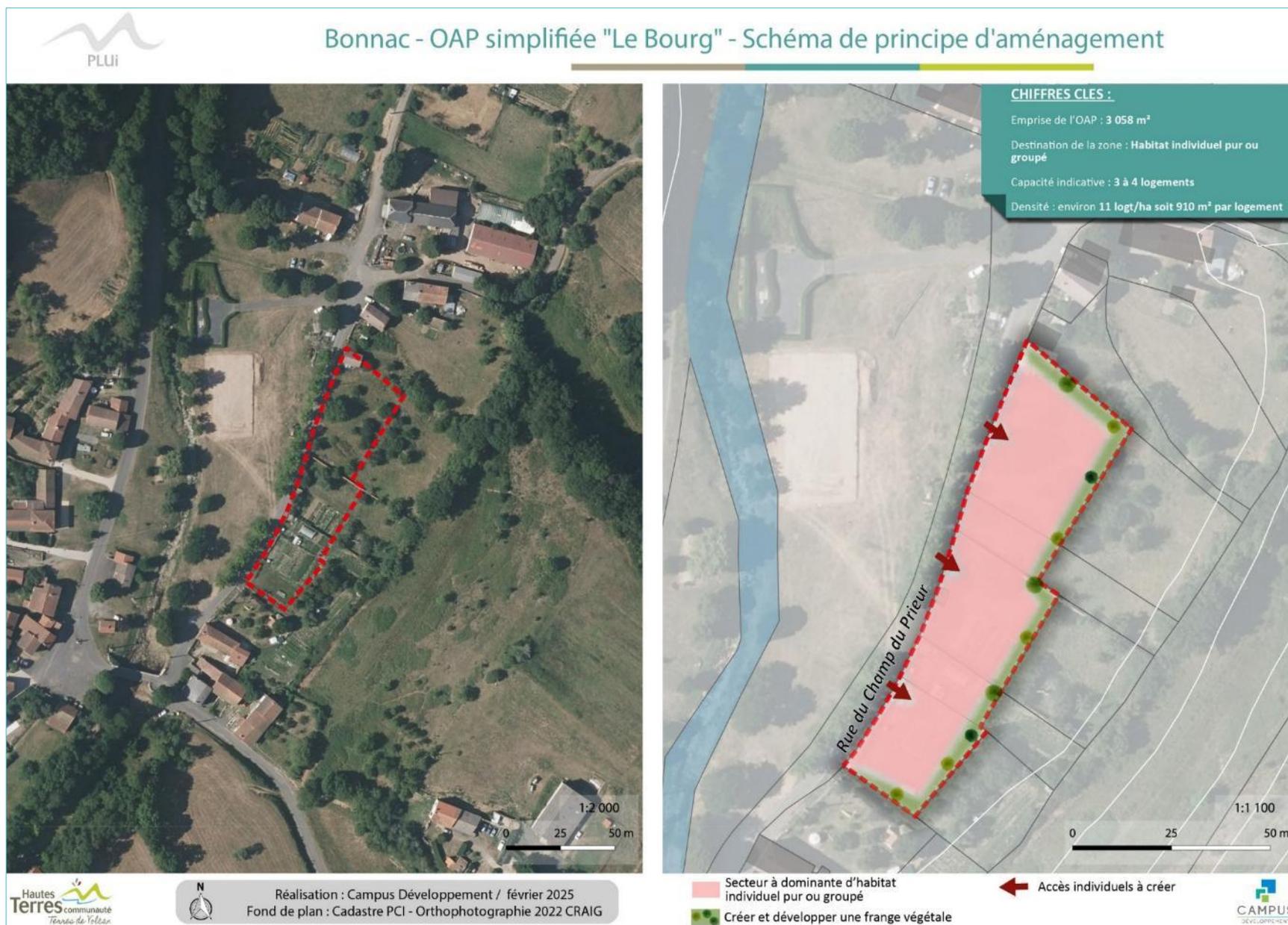
La seconde OAP simplifiée concerne le village de Chazeloux, situé au Sud-Ouest du bourg de Bonnac. Le secteur d'une superficie de 4 013 m<sup>2</sup> correspond à une emprise foncière en extension facilement aménageable, bordé par quelques maisons à l'Ouest.

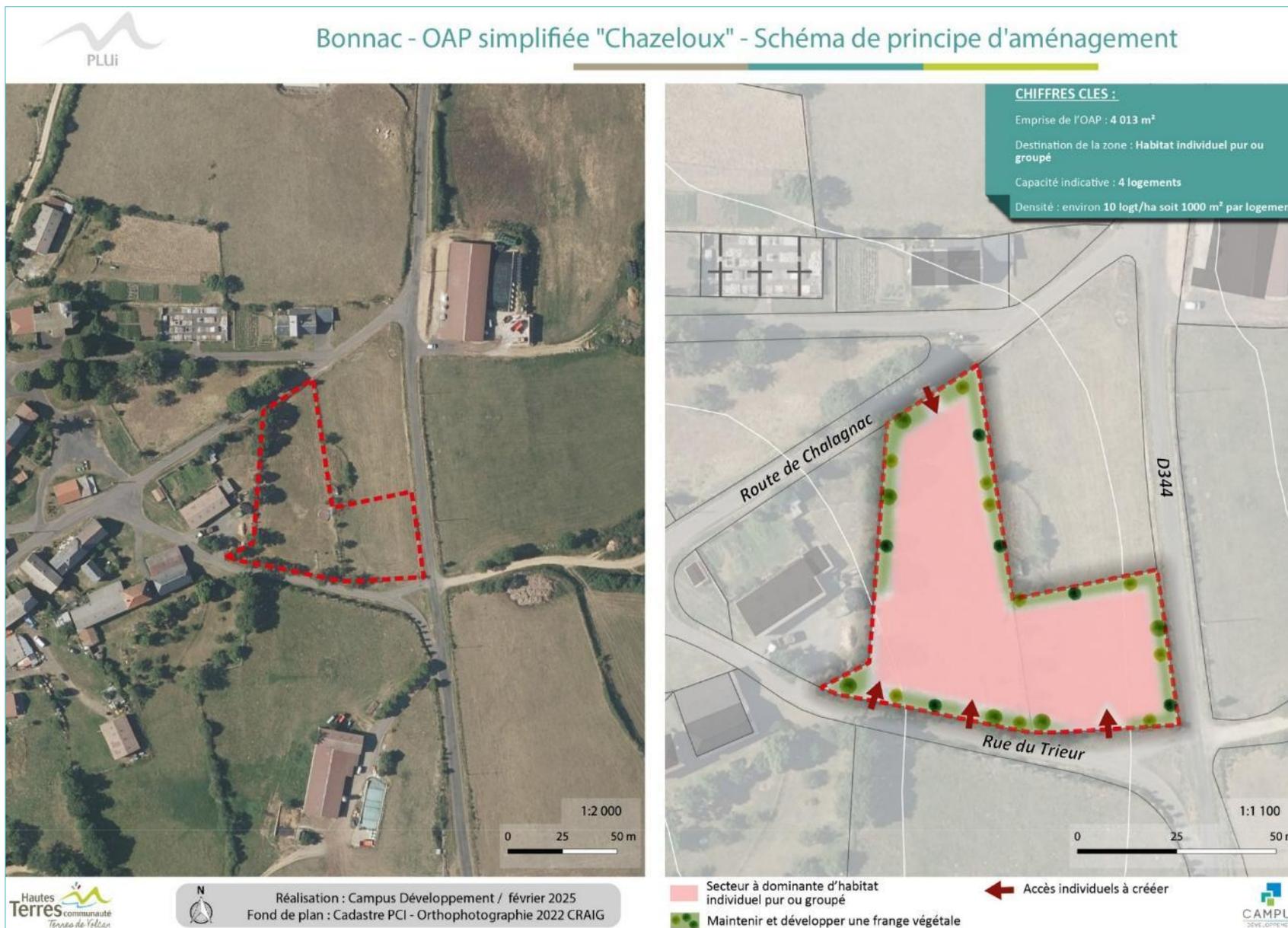
Ces OAP visent à éviter l'implantation d'une seule maison au milieu de la parcelle afin de respecter un objectif de densité vertueux (environ 10 logts/ha), tout en cherchant à assurer la cohérence architecturale et paysagère (formes urbaines, implantation) avec les constructions du secteur.

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 Le bourg	Secteur Chazeloux
Description	Superficie	3 058 m <sup>2</sup>	4 013 m <sup>2</sup>
	Zone	Uav	Uav
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court à moyen terme	Court à 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	3 à 4 logements	Environ 4 logements
	Densité brute recherchée	10 logements / ha	10 logements / ha





## 3. CELLES

### 3.1. OAP SIMPLIFIEE « LA TOURILLE »

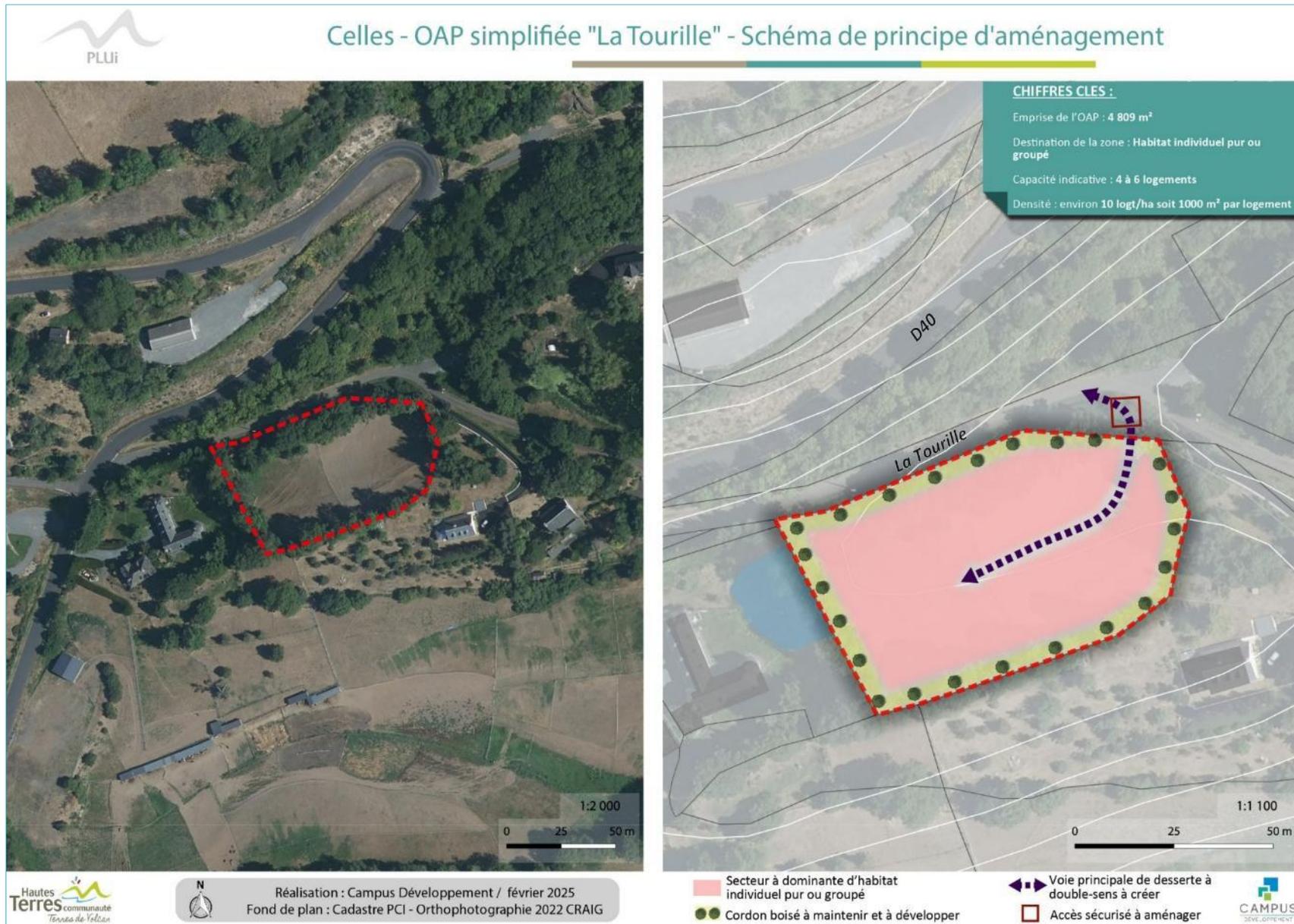
La présente OAP simplifiée concerne un secteur situé dans le village de la Tourille au Nord de la commune de Celles. Le secteur d'une superficie de 4 809 m<sup>2</sup> correspond à une emprise foncière en densification facilement aménageable, bordé par des maisons à l'Ouest et à l'Est.

Cette OAP vise à éviter l'implantation d'une seule maison au milieu du secteur 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 Tourille
Description	Superficie	4 809 m <sup>2</sup>
	Zone	Uav
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court à 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



## 4. FERRIERES-SAINT-MARY

### 4.1. OAP SIMPLIFIEE « LE ROCHER »

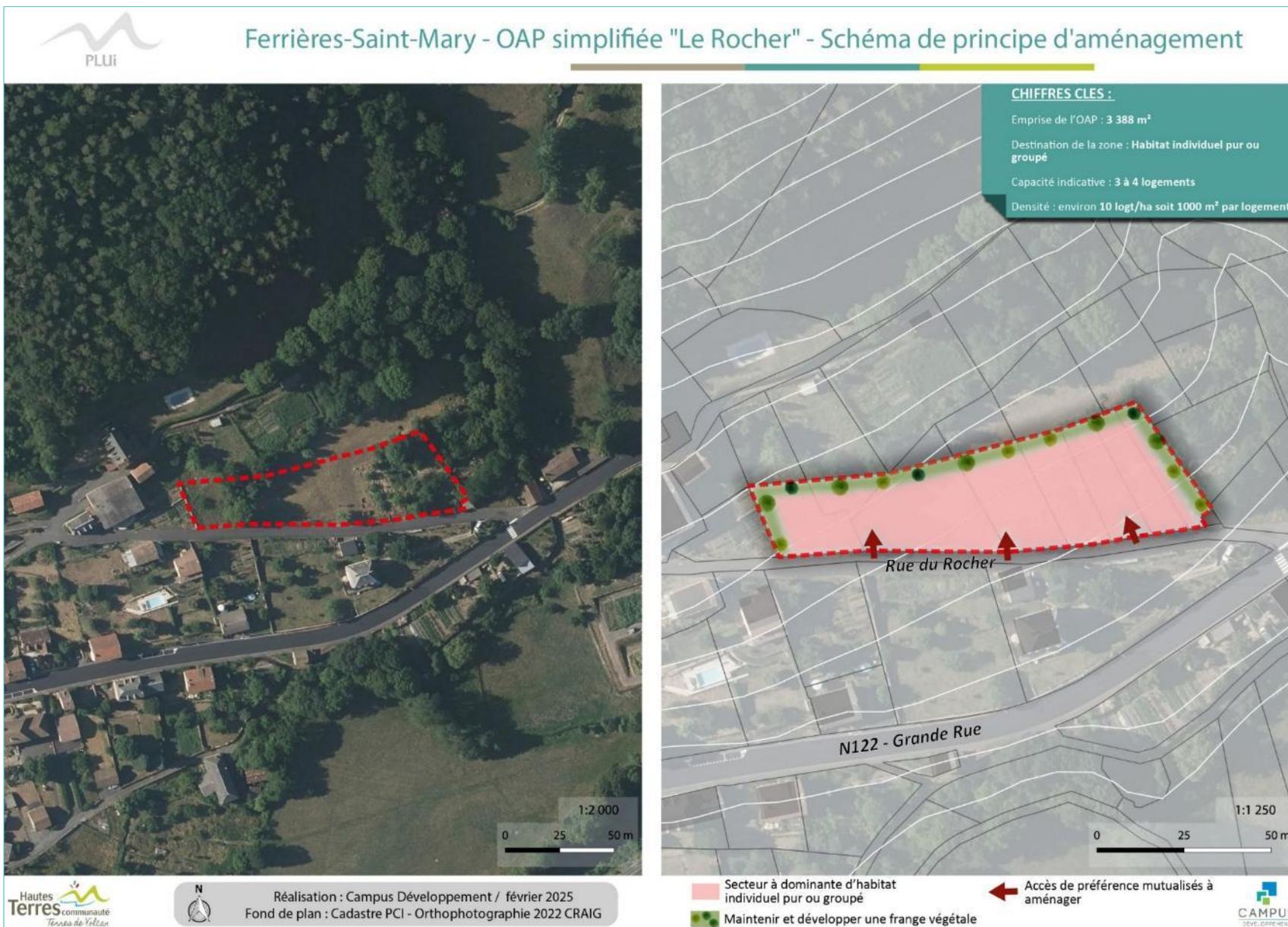
La présente OAP simplifiée concerne un secteur situé à l'Ouest du bourg de Ferrières-Saint-Mary. Le secteur d'une superficie de 3 388 m<sup>2</sup> correspond à une emprise foncière en extension urbaine facilement aménageable, bordé par des maisons au Sud et à l'Ouest.

Cette OAP vise à éviter l'implantation d'une seule maison au milieu du secteur 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 Le Rocher
Description	Superficie	3 388 m <sup>2</sup>
	Zone	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court à 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 4 logements
	Densité brute recherchée	10 logements / ha



## 5. LA CHAPELLE-D'ALAGNON

### 5.1. OAP SIMPLIFIEE « LABORIE »

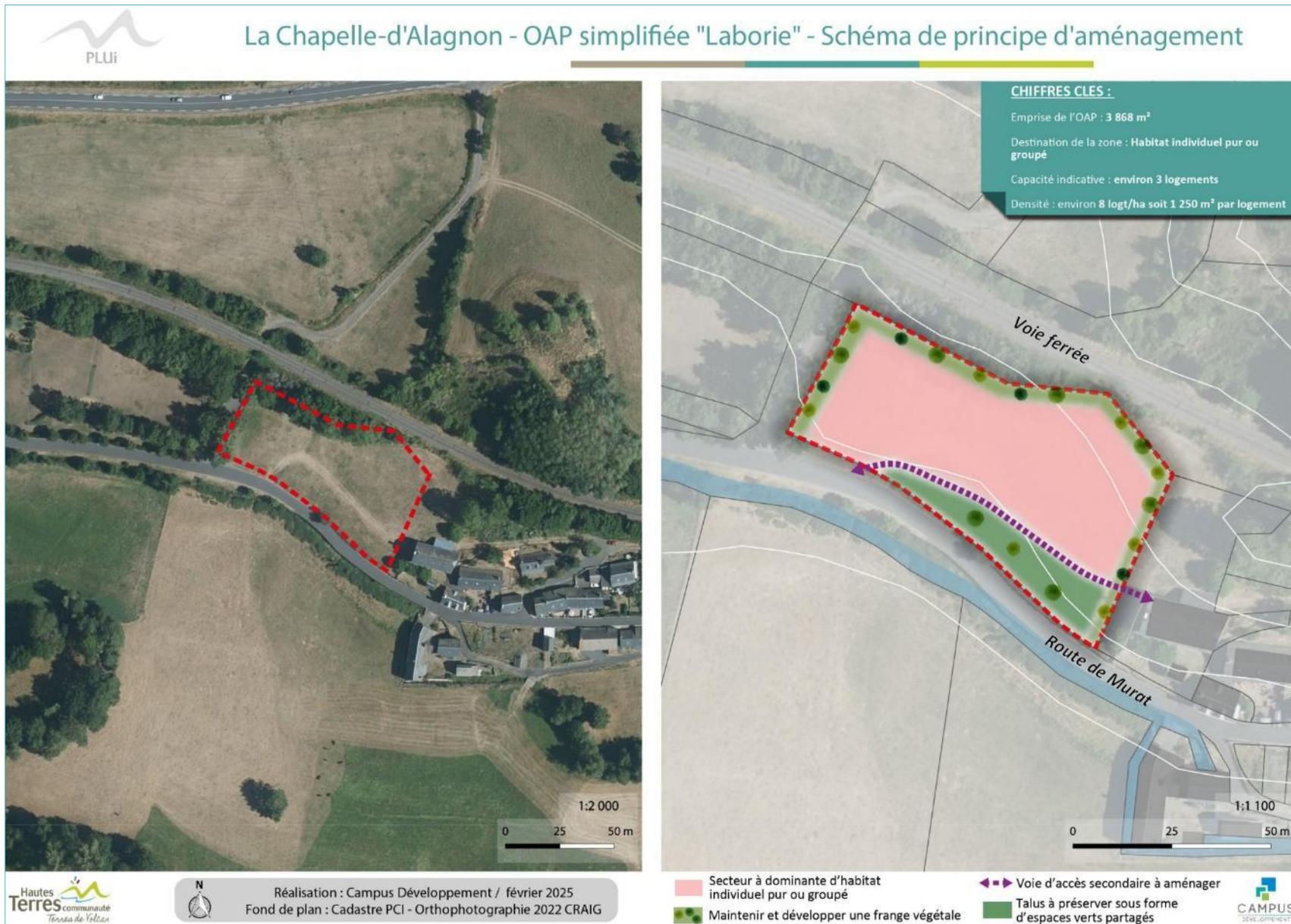
La présente OAP simplifiée concerne un secteur situé à l'Ouest du bourg de Ferrières-Saint-Mary. Le secteur d'une superficie de 3 868 m<sup>2</sup> correspond à une emprise foncière en extension facilement aménageable, bordé par des maisons à l'Est.

Cette OAP vise à éviter l'implantation d'une seule maison au milieu du secteur 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 Laborie
Description	Superficie	3 868 m <sup>2</sup>
	Zone	Uav
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court à 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	10 logements / ha



## 6. MASSIAC

### 6.1. OAP « MALLET »

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur de « Mallet » se situe à l'Ouest du bourg de Massiac, au bout du quartier de Mallet, correspondant à une **extension urbaine récente**. Il s'étend sur une **surface de 14 633 m<sup>2</sup>** et concerne **les parcelles cadastrales AH10 et AH11, 17, 18 et 19** en partie. La partie du secteur correspondant à la parcelle AH11 est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

A l'Ouest, le secteur est **bordé par une extension récente constituée principalement d'habitat pavillonnaire** (1<sup>ère</sup> tranche du lotissement Mallet) tandis que des **espaces naturels et agricoles s'étendant au Nord, à l'Ouest et au Sud**.

Le secteur est **desservi par la rue Paul Malassagne** ainsi que par des **chemins agricoles**.

Au sein du zonage, le secteur est classé en **1AUc « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat »**. Le Sud du secteur est classé en **2AUc « Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat »**.

Le secteur est marqué par une **pente importante du Nord-Ouest vers le Sud/Sud-Est** qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement. Il bénéficie de **belles vues vers Massiac** et ses alentours.

**Plusieurs alignements d'arbres et de haies délimitent et parcourent le secteur**, notamment le long des chemins existants et des limites parcellaires. Globalement, au vu de la localisation, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes, ni les continuités écologiques**.

Le secteur de Mallet est **desservi par le réseau d'assainissement collectif**.



Prise de vue aérienne du secteur "Mallet" - © 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 formes urbaines environnantes) ;
- **Atteindre une capacité indicative comprise d'environ 17 logements**, soit 12 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'une voie de desserte principale en impasse depuis la rue Paul Malassagne** qui reprendra le chemin existant en l'élargissant. La desserte des lots sera complétée par une **voie de desserte secondaire vers le Nord en impasse**. Un **accès individuel** au lot situé à l'Est pourra être prévu depuis la rue Paul Malassagne. L'aménagement devra également **garantir des possibilités de connexion vers une éventuelle extension future** de la zone 2AUc.

Une **liaison douce pourra être aménagée** entre la voie secondaire et la rue Paul Malassagne.

### ■ 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 tenir compte de la pente** et 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 la préservation et le développement d'un cordon boisé à l'Ouest** du secteur pour marquer la fin de l'enveloppe urbaine. En bordure Nord-Est, une **frange végétale devra être maintenue et développée** afin de garantir une **intimité aux riverains** et une **bonne insertion paysagère**.

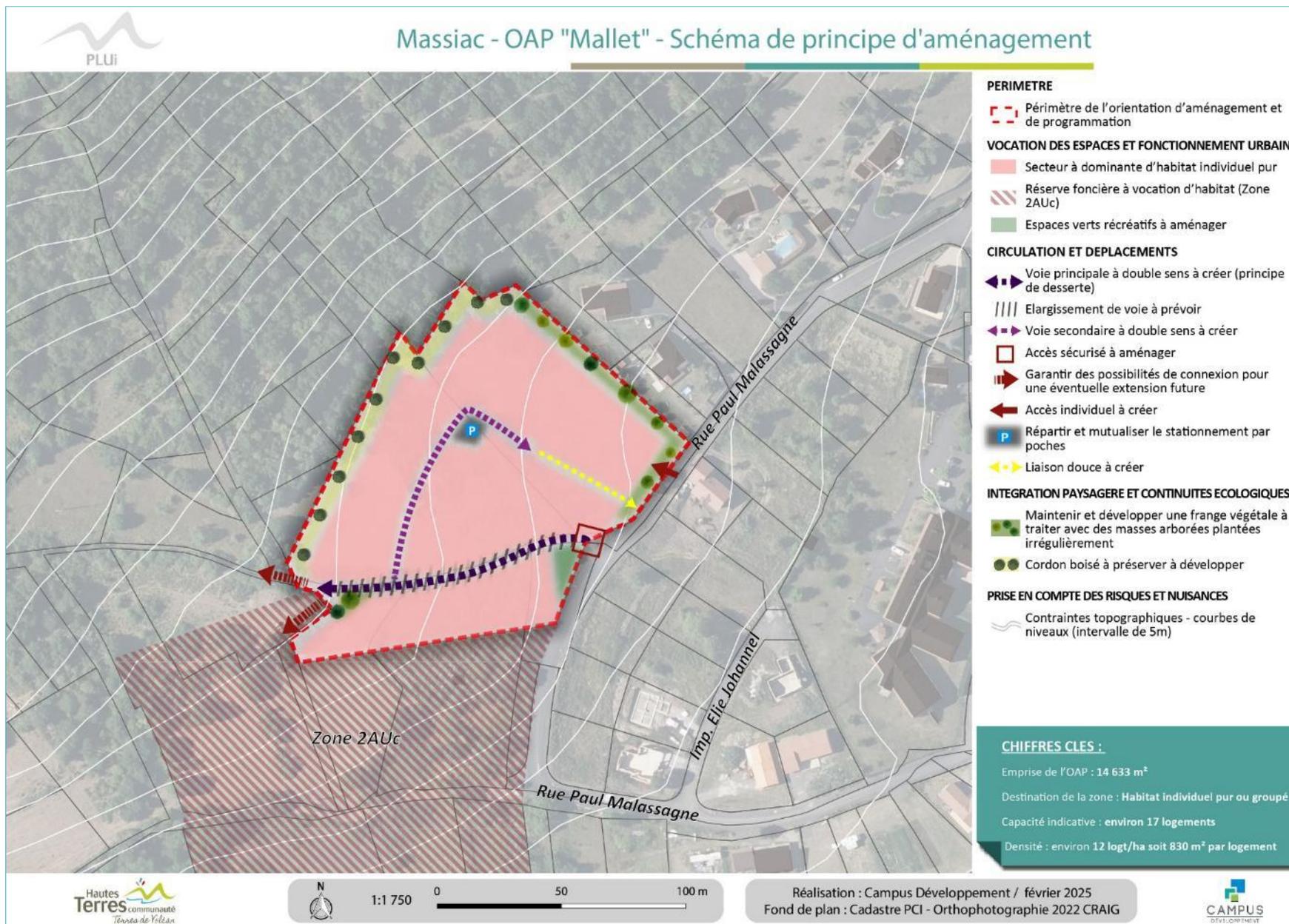
### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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.

		Secteur Mallet
Description	Superficie	14 633 m <sup>2</sup>
	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 17 logements
	Densité brute recherchée	12 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## 6.2. OAP « BOUSSELOGUES »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur de « *Bousselorgues* » se situe au **Sud-Ouest du village à vocation résidentielle de Bousselorgues**. Il s'étend sur une **surface de 5 460 m<sup>2</sup>** et correspond à la **parcelle cadastrale AI129**. Le secteur est intégralement identifié au RPG 2023 en tant que culture de luzerne.

Le secteur est **bordé à l'Est, au Sud et au Nord par des maisons d'habitation** tandis que **des espaces agricoles parsemés de bâtiments s'étendent à l'Ouest**.

Le secteur est **desservi par la D244 – Route de Bonnac au Sud** ainsi que par le **chemin de Bousselorgues à l'Ouest**.

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**.

Le secteur contient **quelques arbres et arbustes**, notamment en limite Est pour marquer la séparation avec les parcelles construites voisines.

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

Le secteur est **desservi par le réseau d'assainissement collectif**.



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

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement du secteur s'effectuera soit à l'occasion **d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit 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 14 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 D244 – Route de Bonnac** ainsi que **depuis le chemin de Bousselorgues**. Ces accès pourront être **mutualisés** à 2 lots.

### ■ 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 **prévoir le développement d'une frange végétale sur le pourtour** du secteur afin de **garantir une intimité aux habitants** et une **insertion paysagère de qualité**. **L'arbre existant** en limite Ouest du secteur devra également être **préservé**.

### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

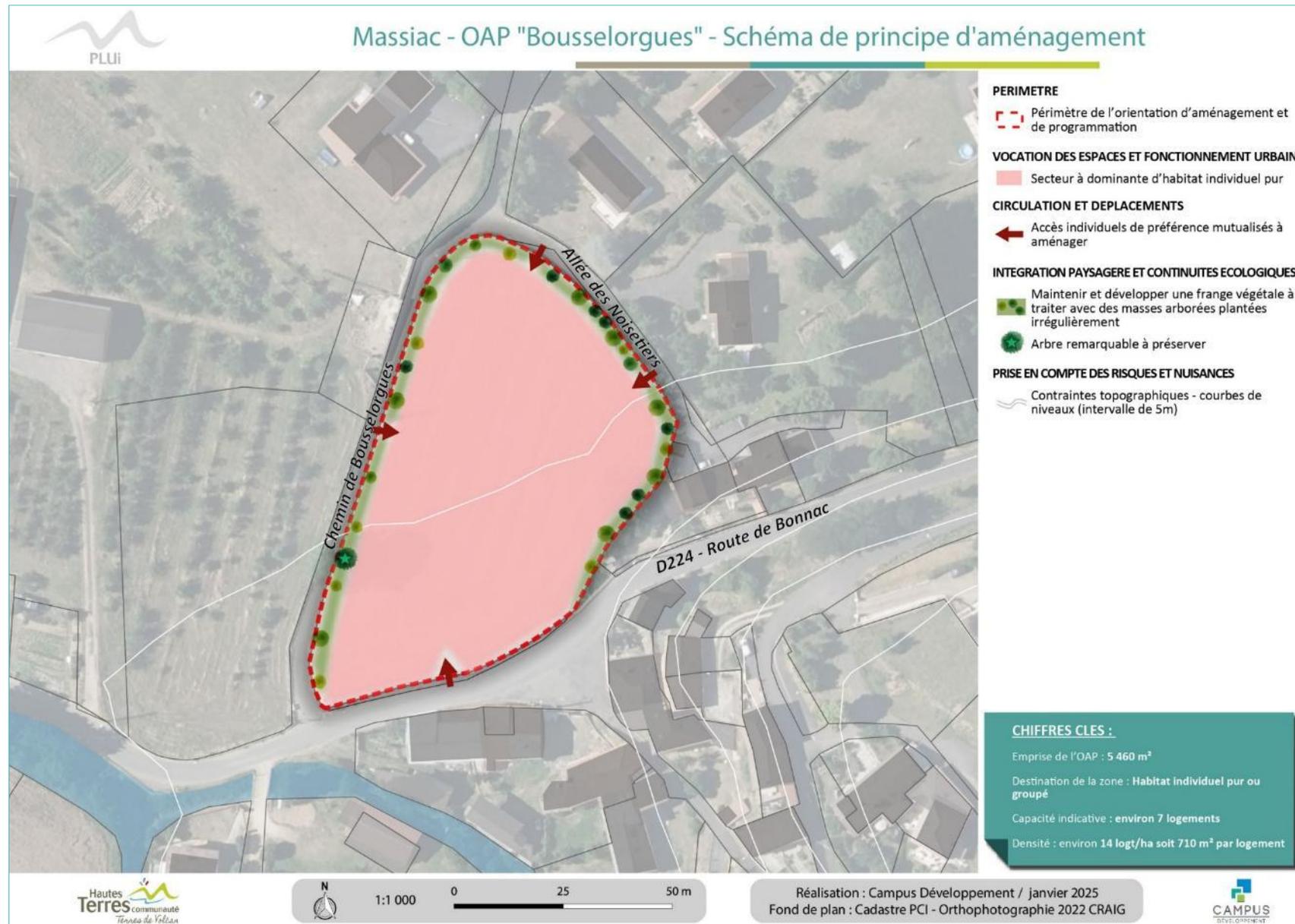
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- **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 de Bousselorgues**.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

		Secteur Bousselorgues
Description	Superficie	5 460 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
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	Environ 7 logements
	Densité brute recherchée	14 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



### 6.3. OAP « RUE DU CHATEAU ROUGE »

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Rue du Château Rouge* » se situe au **cœur du bourg de Massiac**, légèrement en surplomb, et correspond à une **dent creuse urbaine**. Il s'étend sur une **surface de 7 234 m<sup>2</sup>** et correspond à la **parcelle cadastrale ZO112**.

Le secteur est **bordé par des maisons au Sud, à l'Est de l'autre côté de la rue du Château Rouge et au Nord. A l'Ouest, le secteur est bordé par des terrasses jusqu'à un cordon boisé** marquant la séparation avec les autres constructions du bourg situées en contrebas.

Le secteur est **desservi par la rue du Château Rouge à l'Est.**

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 topographie particulière**. En effet, le secteur est soumis à une **pente régulière depuis l'Est jusqu'à la terrasse délimitée par un mur en pierre de soutènement à l'Ouest**. Le secteur abrite également un **ancien pigeonnier à l'Ouest** au niveau du mur. Ces éléments de patrimoine font partie des **marqueurs identitaires du territoire**. Un arbre remarquable se situe au cœur du secteur.

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

Le secteur est **desservi par le réseau d'assainissement du bourg de Massiac** qui pourra **desservir les constructions projetées**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue du Château Rouge" - © Campus Développement

### ■ Programmation urbaine

La surface aménageable est de 5 200 m<sup>2</sup>. L'aménagement du secteur pourra 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 d'environ 6 logements, soit 12 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'une voie de desserte en impasse depuis la rue du Château Rouge qui permettra de desservir l'intégralité des lots prévus. L'accès devra être sécurisé et garantir une bonne visibilité.

### ■ 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 faitages parallèles aux courbes de niveaux afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères.

L'aménagement du secteur devra préserver les terrasses en les conservant sous forme d'espaces verts partagés à destination des riverains. Le pigeonnier ainsi que l'arbre au cœur de la parcelle devront être préservés afin de conserver les éléments de patrimoine. Une frange végétale faisant le tour du secteur devra également être créée et développée afin de garantir une intimité aux habitants et une bonne insertion paysagère.

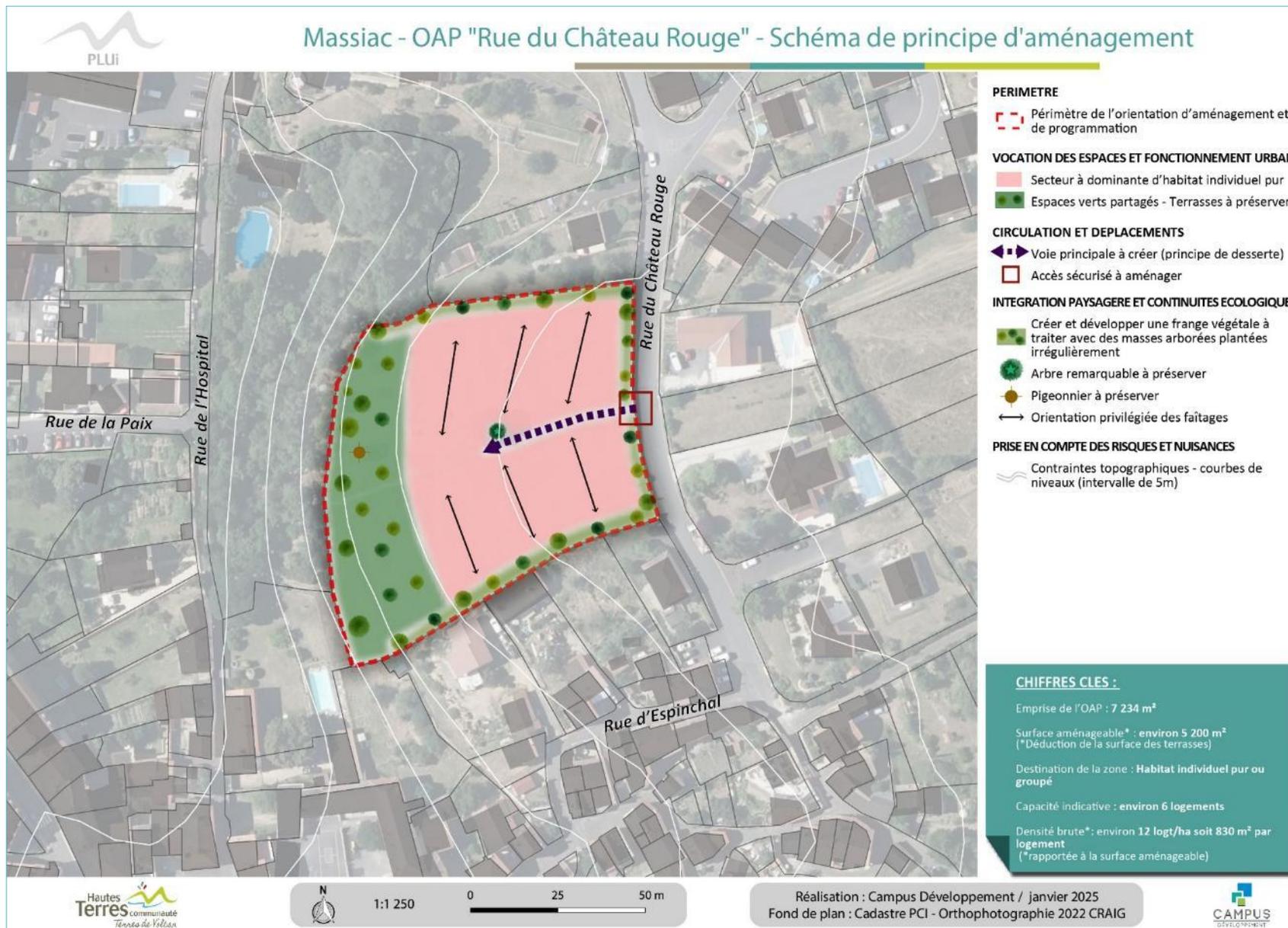
### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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.

		Secteur Rue du Château Rouge
Description	Superficie	7 234 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	5 200 m <sup>2</sup>
	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 6 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	12 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## 6.4. OAP « IMPASSE DE LA RIBEYRE »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Impasse de la Ribeyre* » se situe dans le **bourg de Massiac**, à côté de la **zone d'activités de la Ribeyre**. Il s'étend sur une **surface de 7 355 m<sup>2</sup>** et correspond aux **parcelles cadastrales AB12 et 18**. Le secteur est identifié en intégralité au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Le secteur est **bordé au Nord par des maisons d'habitations** tandis qu'à l'Est, **l'impasse de la Ribeyre sépare le site de la voie ferrée**. La **zone d'activités de la Ribeyre s'étend au Sud et à l'Ouest** du secteur.

Le secteur est **desservi par l'impasse de la Ribeyre à l'Est et par la rue de la Ribeyre à l'Ouest**.

Au sein du zonage, le secteur est classé en **Uc « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages »**.

Le secteur est **globalement plat**. Il est **bordé à l'Est et au Sud par une frange végétale** tandis que **quelques arbres et arbustes sont présents sur le pourtour du site**.

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

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

Le **Sud du secteur est soumis à un risque inondation fort (lié à l'Alagnon) interdisant toute construction** tandis qu'une **bande est soumise à une urbanisation sous conditions permettant de construire des maisons d'habitations**. Ce risque devra être pris en compte.



Prise de vue aérienne du secteur "Impasse de la Ribeyre" - © Campus Développement

### ■ Programmation urbaine

La surface aménageable est de 5 200 m<sup>2</sup>. L'aménagement du secteur pourra 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 6 et 7 logements**, soit 14 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'une voie de desserte depuis l'impasse de la Ribeyre** qui permettra de **desservir l'intégralité des lots** et qui se terminera par une **aire de retournement**. L'aménagement du secteur devra également **prévoir une liaison douce entre la voie nouvellement créée et la rue de la Ribeyre**.

### ■ 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**.

La **zone soumise au risque inondation** pourra être **aménagée sous la forme d'espaces verts partagés** dédiés aux riverains. Une **frange végétale pourra être créée et développée sur le pourtour Nord, Est et Ouest du secteur** afin de garantir une **intimité aux habitants** et une **insertion paysagère de qualité**.

### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

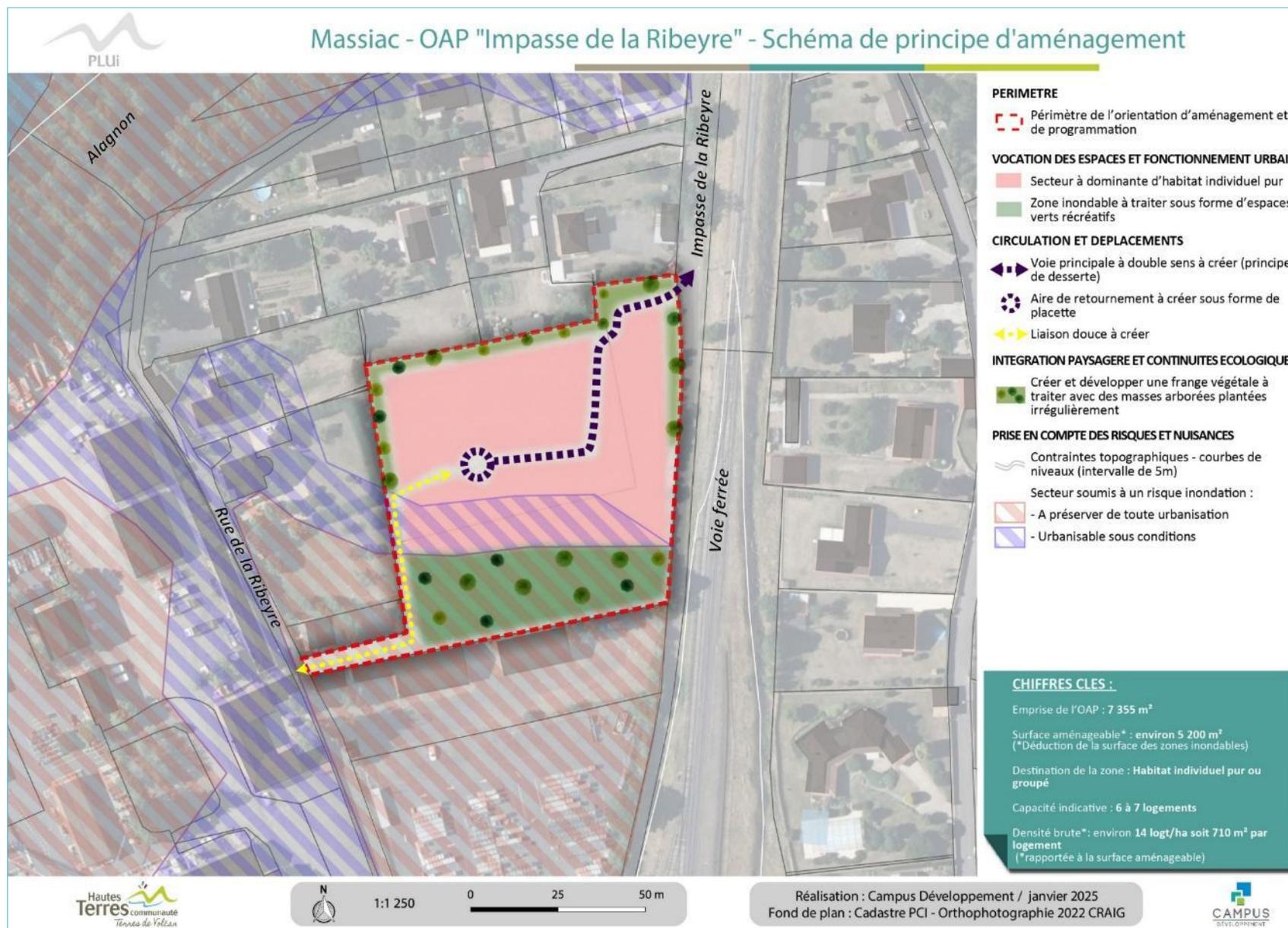
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- 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**.

Le **risque inondation** devra être pris en compte en laissant la **bande Sud non-construite** et en appliquant les règles définies dans le PPRi Alagnon Aval dans la **bande urbanisable sous conditions**.

		Secteur Impasse de la Ribeyre
Description	Superficie	7 355 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	5 200 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
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	6 à 7 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	14 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## 6.5. OAP « AVENUE DU GENERAL DE GAULLE »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « Avenue du Général de Gaulle » se situe dans le **Nord du bourg de Massiac**, le long de la **N9 – Avenue du Général de Gaulle**.

L'OAP s'étend sur une **surface totale de 6 675 m<sup>2</sup>** et correspond aux **parcelles cadastrales AB101, 145, 146, 174, 175, 176, 177**. Elle est découpée en deux secteurs :

- Le **secteur 1** s'étend sur une surface de **1 537 m<sup>2</sup>** ;
- Le **secteur 2** s'étend sur une surface de **5 138 m<sup>2</sup>**.

Le secteur correspond à une **dent creuse urbaine**. Une **maison se situe déjà sur le secteur**. Celui-ci est **bordé par des habitations récentes** constituées d'**habitat pavillonnaire (lotissement)** ainsi que d'**habitat groupé**. La **voie ferrée** passe à l'Ouest du secteur.

Le secteur est **desservi par la N9 – Avenue du Général de Gaulle** à l'Est ainsi que **par la Rue des Jardins** au Sud.

Au sein du zonage, le secteur est classé **Ub « Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes »**.

Le secteur est **plat** et est **concerné par la présence d'une zone humide avérée** situé dans la partie Sud de la parcelle, pour une surface d'environ **440 m<sup>2</sup>**.

**Quelques arbres et arbustes sont présents au sein de la parcelle**. De plus, le **secteur est bordé par des haies**, notamment au **Sud**, au **Nord** et à l'**Est**. Globalement, au vu de la localisation, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Le secteur est **desservi au niveau de l'Avenue du Général de Gaulle** par le **réseau d'assainissement collectif** ainsi que par le **réseau de collecte des eaux pluviales** de Massiac.



Prise de vue aérienne du secteur "Avenue du Général de Gaulle" - © Campus Développement

## ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est **totale**ment indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement. L'aménagement de chaque secteur s'effectuera dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble**.

### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 devra permettre **l'implantation d'habitat collectif en R+1 ou R+2 avec des commerces et services en rez-de-chaussée** en bordure de la N9. L'aménagement doit respecter les conditions suivantes :

- **Prévoir une opération mixte accueillant à la fois de l'habitat collectif et des commerces/services en rez-de-chaussée en bordure de la N9** ; de l'habitat collectif peut également être prévu en fond de parcelle en fonction de la forme urbaine de l'îlot.
- **Atteindre une capacité indicative comprise entre 12 et 14 logements.**

### — Secteur 2

La **surface aménageable** est de **4 463 m<sup>2</sup>** au regard de l'emprise du terrain déjà construit. L'aménagement du secteur 2 doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) ;
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 6 logements.**

L'aménagement total du secteur devra permettre d'atteindre une **densité d'environ 33 logements/ha**. La **proportion de logements sociaux attendus** (logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété) **devra être d'au moins 30 %**, en priorité sur le secteur 1.

		Avenue du Général de Gaulle	
		Secteur 1	Secteur 2
Description	Superficie	1 537 m <sup>2</sup>	5 138 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	1 537 m <sup>2</sup>	4 463 m <sup>2</sup>
	Zone	Ub	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court à moyen terme	Court à moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat collectif et commerces/services	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	12 à 14 logements Commerces et services	Environ 6 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	33 logements/ha	
	Mixité sociale	30% de logements sociaux minimum	

### ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur 1 se fera directement depuis l'Avenue du Général de Gaulle. Un parking en bordure de rue devra être prévu et servira principalement aux commerces et services situés en rez-de-chaussée. L'aménagement du secteur pourra également prévoir des poches de stationnement internes destinées aux habitants qui seront dimensionnées au regard du nombre de logements collectifs prévus. Les accès depuis l'Avenue du Général de Gaulle devront être sécurisés et permettre une bonne visibilité.

L'accès au secteur 2 se fera par la création d'une voie de desserte en impasse depuis la rue des Jardins qui se terminera par une aire de retournement et qui permettra de desservir la majorité des lots prévus au sein du secteur. Des voies secondaires pourront être aménagées au besoin pour adapter la desserte des lots au découpage.

L'aménagement pourra également prévoir une liaison douce entre le secteur 1 et le secteur 2 (le long de la zone humide) qui rejoindra l'Avenue du Général de Gaulle.

### ■ 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. Une attention particulière devra être portée aux matériaux et aux façades en secteur 1 sur l'habitat collectif afin de garantir une insertion paysagère de qualité. Sur le secteur 1, les constructions devront créer un front bâti avec un recul minimum de 7m par rapport à l'Avenue du Général de Gaulle.

L'implantation des constructions est libre sur le secteur 2 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.

La zone humide avérée devra être préservée et aménagée sous forme d'espaces verts récréatifs partagés. L'aménagement du secteur devra maintenir et développer les franges végétales sur le pourtour du secteur afin de garantir une intimité aux habitants et une insertion paysagère de qualité.

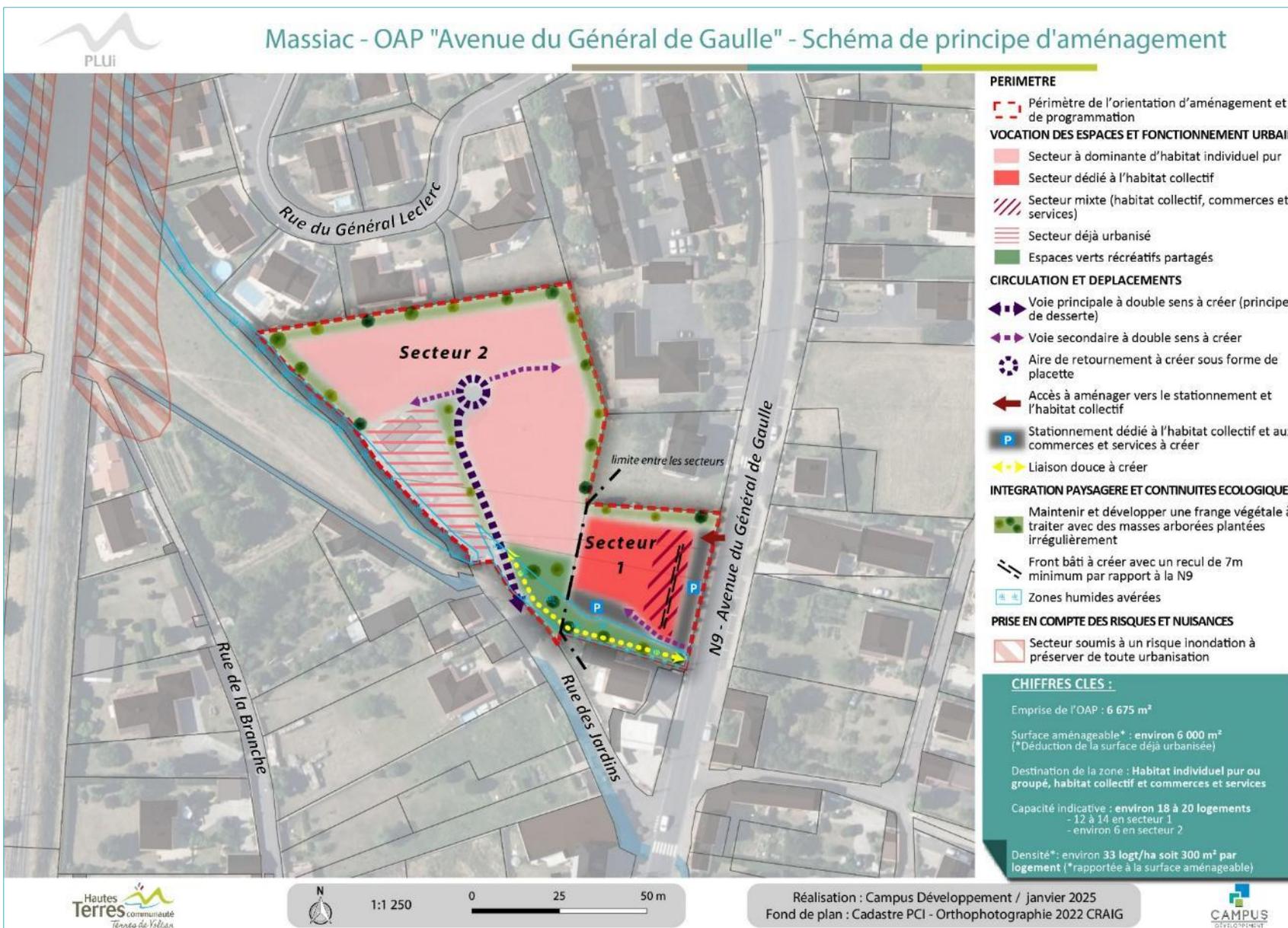
### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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 de collecte et des fossés existants.

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

Le risque inondation lié à l'Alagnon ne concerne pas directement l'emprise foncière de l'OAP.



## 6.6. OAP « AULIADET »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Auliadet* » se situe au **Nord-Est du village d'Auliadet**, au **Sud-Ouest de la commune de Massiac**, et correspond à un **secteur en extension urbaine**. Il s'étend sur une **surface de 8 861 m<sup>2</sup>** et concerne les **parcelles cadastrales ZX93 et ZX92** en partie. Le secteur est identifié en intégralité au RPG 2023 en tant que culture de seigle d'hiver.

Le village d'Auliadet s'étend au **Sud-Ouest** tandis que des **espaces agricoles et naturels s'étendent au Nord et à l'Est**.

Le secteur est **desservi par la D244 – Route de Bonnac** au Sud-Est ainsi que **par un chemin agricole au Nord**.

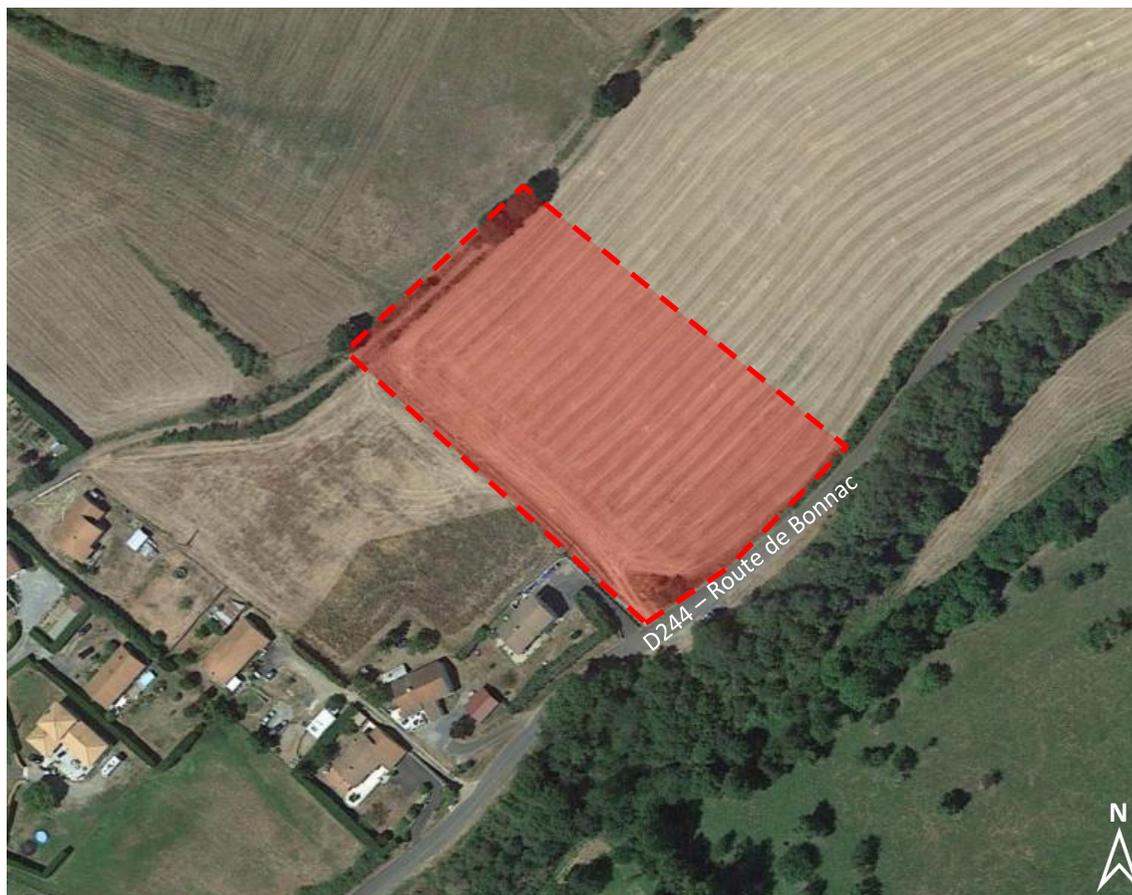
Au sein du zonage, le secteur est classé en **1AUc « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat »**.

Le secteur est **marqué par une légère pente du Nord-Ouest vers le Sud-Est**. Le secteur est en **surplomb par rapport à la D244** et ce **talus devra être pris en compte** dans l'aménagement du secteur.

**Quelques arbres et arbustes sont situés sur le pourtour du site** mais ne créent pas de frange végétale.

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

Le secteur n'est **pas desservi par le réseau d'assainissement collectif**.



Prise de vue aérienne du secteur "Auliadet" - © Google Earth

### ■ Programmation urbaine

La surface aménageable est de 8 470 m<sup>2</sup> au vu de l'emprise du chemin agricole au Nord. L'aménagement du secteur pourra 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 10 et 12 logements**, soit 14 logements/ha.

### ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la création d'une voie de desserte en « boucle » qui permettra de desservir l'intégralité des lots prévus. Le carrefour avec la D244 devra être aménagé en prenant en compte le talus afin de garantir un accès sécurisé avec une bonne visibilité. Une liaison douce vers le chemin agricole pourra être aménagée.

### ■ 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.

Des franges végétales en bordure du chemin et de la D244 devront être aménagées afin de garantir une intimité aux habitants et une insertion paysagère de qualité. La limite avec les espaces agricoles au Nord-Est pourra être traitée par le biais d'une frange paysagère de transition.

### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

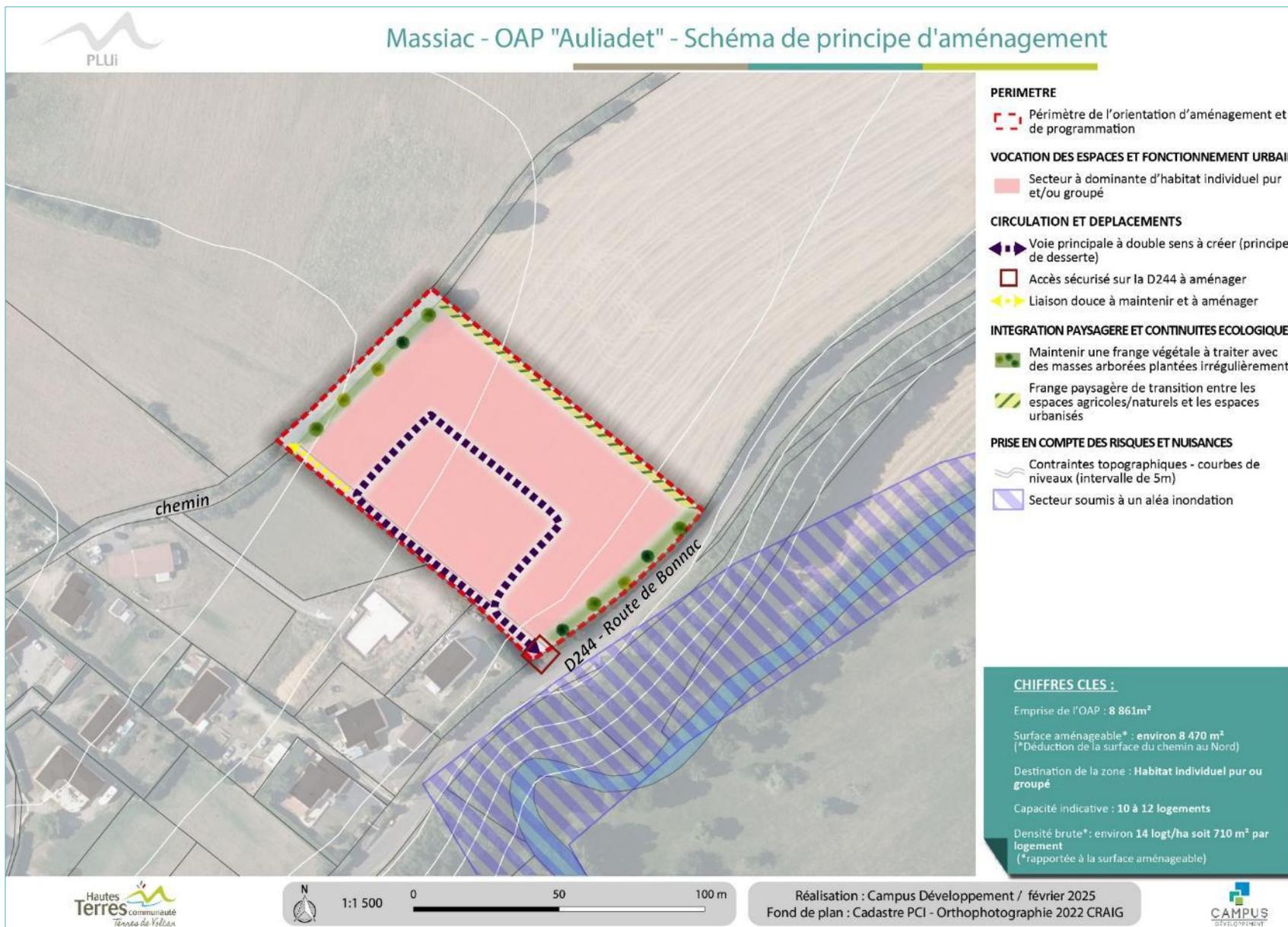
En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- 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 géré par un assainissement individuel autonome.

L'aléa inondation lié à l'Arcueil concerne les parcelles situées de l'autre côté de la D244 et ne concerne pas le secteur au vu de la pente et du talus.

		Secteur Auliadet
Description	Superficie	8 861 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	8 470 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
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	10 à 12 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	14 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## 6.7. OAP « LE COLOMBIER »

### ■ Contexte et enjeux

La **Zone d'Activités Intercommunale** « *Le Colombier* » se situe au **Nord de la commune de Massiac**, entre la D75 et la D909. Ce secteur, actuellement en cours d'aménagement, représente un **site majeur pour la politique économique de la communauté de communes**, permettant d'offrir des possibilités d'installation à des entreprises importantes sur des lots de toute taille à proximité immédiate de l'A75 et de la RN122, et du pôle urbain de Massiac.

Le **secteur concerné par l'OAP** s'étend sur une **surface de 6,65 ha**. Il est classé à la fois en **zone Uy** « *Zone urbaine à vocation d'activités économiques* » et en **zone 1AUy** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques* ».

Le **Nord du secteur**, classé en Uy au sein du PLUi, correspond à un **secteur aménagé** (dont les lots sont en cours de commercialisation) qui accueille notamment un Village d'Entreprises. **Il comporte déjà une voie principale** depuis la route du Colombier qui dessert l'ensemble des lots prévus au sein de la zone Uy, ainsi qu'un **bassin de rétention** localisé au Nord-Ouest du secteur. **La partie classée en 1AUy constitue une extension de la zone d'activités à aménager**. Elle comprend une ancienne ferme, à usage d'habitation actuellement.



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

L'aménagement du secteur devra tenir compte notamment des enjeux suivants :

- **Un enjeu paysager avec les covisibilités sur la chapelle Sainte-Madeleine**, monument historique classé implanté sur le promontoire de Chalet ;
- **Un enjeu topographique avec une pente Est-Ouest**, assez marquée sur la frange Est en contrebas de l'A75, qui nécessite d'être vigilant quant à la gestion des eaux de ruissellement.

Par contre, le secteur n'est **pas concerné par des enjeux environnementaux particuliers**. En effet, il est entouré majoritairement de parcelles bâties ou en cours d'aménagement et borde l'A75. De plus, il ne comporte pas de boisements et n'est pas concerné par la présence de zones humides ou de cours d'eau à proximité.

Enfin, il convient de noter que **cette zone d'activités Intercommunale « Le Colombier » a fait l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères** (joint en annexe de cette pièce 5.1.4) qui définit des dispositions d'aménagement portant sur l'intégration paysagère et les caractéristiques architecturales des bâtiments construits au sein du secteur. **Ces dispositions seront à prendre en compte dans l'aménagement de la future extension (zone 1AUy)**.

### ■ Programmation urbaine

Le secteur « *Le Colombier* » est un **site à vocation d'accueil d'activités économiques**, en priorité des **activités industrielles, tertiaires ou artisanales**. La **zone 1AUy, qui est aujourd'hui non aménagée, représente environ 3 ha**.

L'aménagement devra s'effectuer dans le cadre d'un **projet d'aménagement d'ensemble porté par la communauté de communes** qui réalise les équipements internes à la zone (accès, voies, réseaux, services mutualisés).

**Le site actuellement occupé par l'ancienne ferme à usage d'habitation pourrait être restructuré** afin de permettre l'accueil d'activités économiques sur l'ensemble du secteur et ainsi **limiter les conflits d'usage**.

Enfin, l'aménagement du secteur devra respecter les **emplacements réservés** identifiés au sein du PLUi.

### ■ Principes de déplacements

La **zone Uy est actuellement desservie par une voie récemment créée** depuis la route du Colombier et de Vialle Chalet. La route du Colombier fait l'objet d'un emplacement réservé pour son élargissement afin d'adapter la desserte de la zone d'activités aux flux de circulation.

La **desserte de la zone 1AUy devra être effectuée par une voie à double sens** qui reliera la voie existante au sein de la zone Uy et la voirie communale située au Sud du secteur. Cette voie devra permettre de desservir la majeure partie des lots.

Sur le secteur classé en 1AUy, **une voie secondaire en impasse, connectée à la voie traversante, pourra être envisagée**, le cas échéant, pour desservir les lots situés à l'Ouest.

**Le stationnement devra être implanté au sein de chaque lot et dimensionné au regard des besoins et des caractéristiques de l'entreprise**. L'aménagement du secteur pourra également prévoir des poches de stationnement en bordure des voies.

**L'aménagement du secteur pourrait prévoir une liaison douce** (cheminements piétons et vélos) le long de la voie créée permettant de relier directement le secteur au quartier de Vialle Chalet au Nord. D'autres liaisons douces, au sein de la zone d'activités, sont possibles et encouragées.

		Secteur Le Colombier
Description	Superficie	6,65 ha
	Surface aménageable	≈ 2,7 ha
	Zone	Uy et 1AUy
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	Cf. règlement écrit de la zone Uy et 1AUy <b>Respect du Cahier de prescriptions architecturales et paysagères</b>
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé. A définir dans le cadre du permis d'aménager.

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

L'aménagement du secteur devra respecter les principes architecturaux et paysagers définis au sein du cahier de prescriptions architecturales et paysagères ainsi que les dispositions propres à la zone 1AUy.

L'aménagement du secteur devra notamment :

- **Créer un cordon boisé de chaque côté de la voie et de la liaison douce ;**
- **Maintenir et développer les cordons boisés existants** au Sud du secteur et en limite Nord-Est de la zone 1AUy ;
- **Maintenir et développer la frange végétale existante à l'Est** en s'appuyant sur les haies arborées et massifs boisés existants afin de garantir l'intégration paysagère du site et de conserver un écran végétal par rapport à l'A75 ;
- **Préserver et mettre en valeur les points de vue depuis la voie créée vers la Chapelle Sainte-Madeleine** localisée au Nord du secteur, sur le promontoire de Chalet ; **la hauteur des constructions est, par ailleurs, limitée à 9 m sur l'ensemble du site (zones Uy et 1AUy).**
- **Viser une orientation préférentielle des bâtiments parallèle aux voiries**, en cohérence avec la contrainte topographique et l'implantation des bâtiments déjà existants.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

Les **principales nuisances sont sonores** et sont **liées à la proximité de l'A75**. Cependant, au vu de la vocation économique du site, les incidences sont réduites et n'impliquent pas de conflits d'usage majeurs.

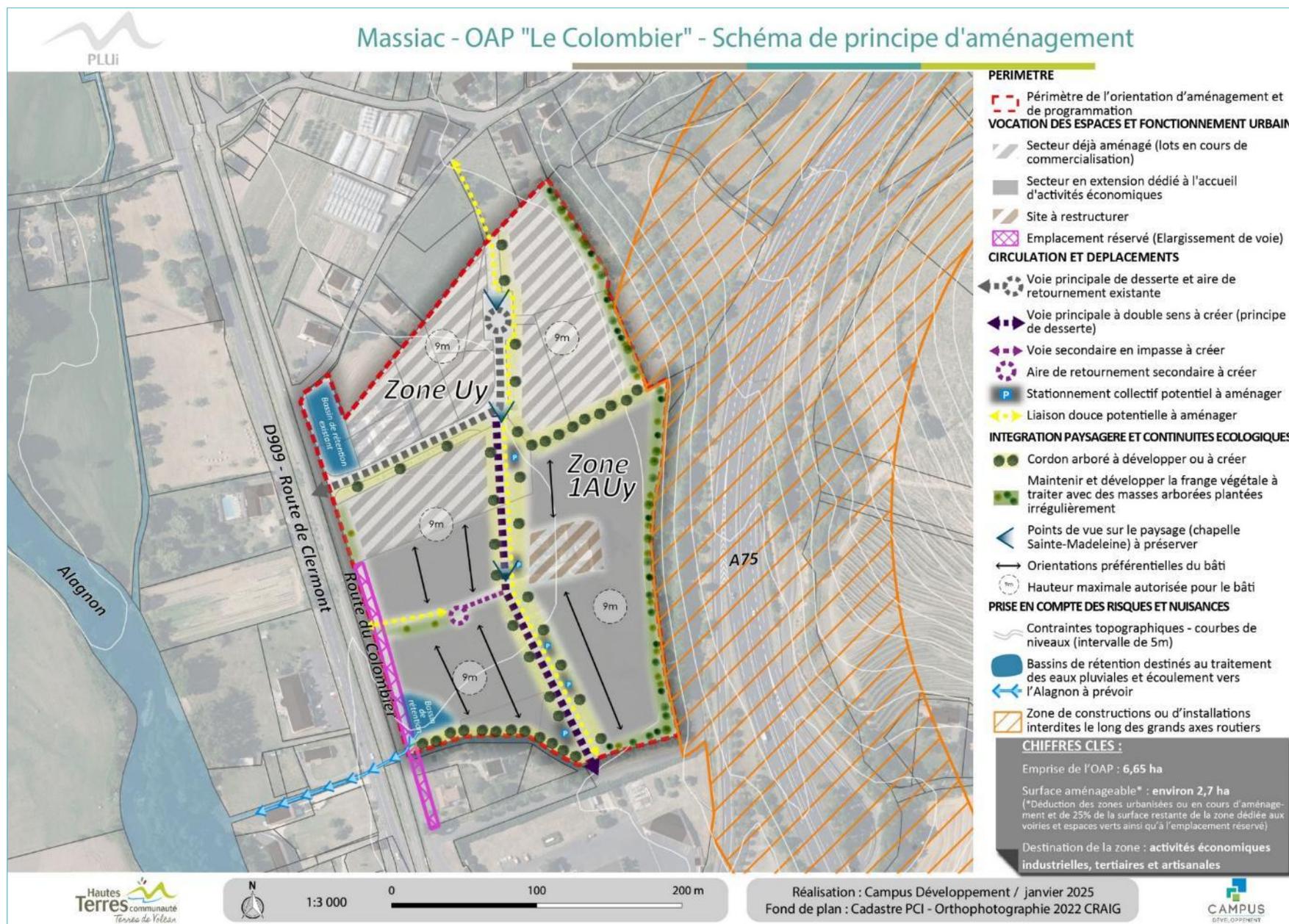
L'aménagement du secteur devra évidemment prendre en compte la pente du site depuis l'Est vers l'Ouest.

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

- **S'appuyer sur le bassin de rétention existant**, situé au Nord-Ouest du secteur, et sur le futur bassin de rétention envisagé en bordure de la route du Colombier, qui devra prévoir un **système d'écoulement vers l'Alagnon, en profitant du petit canal existant ;**
- **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 est raccordé au réseau d'assainissement collectif ; une extension du réseau sera à prévoir au sein de l'emprise foncière en extension.

Le secteur n'est **pas soumis à d'autres risques ou à des nuisances particulières.**



## 7. MOLOMPIZE

### 7.1. OAP « LE BOURG »

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Le bourg* », correspondant à une dent creuse, est situé au **Nord-Est du bourg de Molompize, le long de la N122 – Avenue Henri Rasmusse**. Il s'étend sur **une surface de 5 707 m<sup>2</sup>** et est découpé en deux secteurs :

- Le **secteur 1 s'étend sur 3 387 m<sup>2</sup>** et concerne les **parcelles cadastrales E163 et E164** en partie. La moitié Sud est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée ;
- Le **secteur 2 s'étend sur 2 320 m<sup>2</sup>** et concerne les **parcelles cadastrales E168 et E167** en partie.

Le secteur est **bordé au Sud, à l'Est et à l'Ouest par des constructions et des maisons du bourg de Molompize**. **Des espaces naturels pentus (avec terrasses) s'étendent au Nord du secteur** et ferment la vallée de l'Alagnon.

Le secteur est **desservi par la N122 – Avenue Henri Rasmusse** ainsi que **par la rue de l'Égalité à l'Est**.

La majorité du site est **couverte par des arbres** et un **cordon boisé sépare le site de la N122**. Le secteur est **quadrillé et entouré par des murs en pierre, marqueurs identitaires du territoire**.



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

Globalement, bien que l'aménagement du secteur implique la coupe de plusieurs arbres, **l'urbanisation « légère » prévue ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Le secteur est **desservi par le réseau d'assainissement collectif du bourg** ainsi que **par un réseau de collecte des eaux pluviales**.

### ■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est totalement indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé de manière « légère » afin de respecter les enjeux paysagers et patrimoniaux. L'aménagement de chaque secteur s'effectuera au coup par coup, en fonction des opportunités.

#### — Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur ;
- Atteindre la capacité indicative de 2 logements, soit 6 logements/ha.

#### — Secteur 2

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

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur ;
- Atteindre la capacité indicative de 2 logements, soit 8 logements/ha.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur les deux secteurs.

### ■ Principes de déplacements

L'accès aux deux secteurs se fera par la création d'accès individuels depuis la N122 – Avenue Henri Rasmusse ainsi que depuis la rue de l'Égalité.

Ces accès devront être sécurisés pour garantir une bonne visibilité et seront si possible mutualisés.

### ■ 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 le Sud-Est, et une orientation des faitages parallèles aux courbes de niveaux afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères. Les habitations situées au bord de la N122 devront créer un front bâti et s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à la route.

L'aménagement du secteur devra préserver au maximum les murets en pierre existants et devra maintenir un cordon boisé au Nord-Ouest du secteur afin de marquer la fin de l'enveloppe urbaine de Molompize. Le pourtour du secteur devra être traité par une frange végétale qui garantira une intimité aux habitants et une insertion paysagère de qualité.

		Le Bourg	
		Secteur 1	Secteur 2
Description	Superficie	3387 m <sup>2</sup>	2 320 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court à moyen terme	Court à 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	2 logements	2 logements
	Densité brute recherchée	7 logements/ha	
	Mixité sociale	Non règlementée	

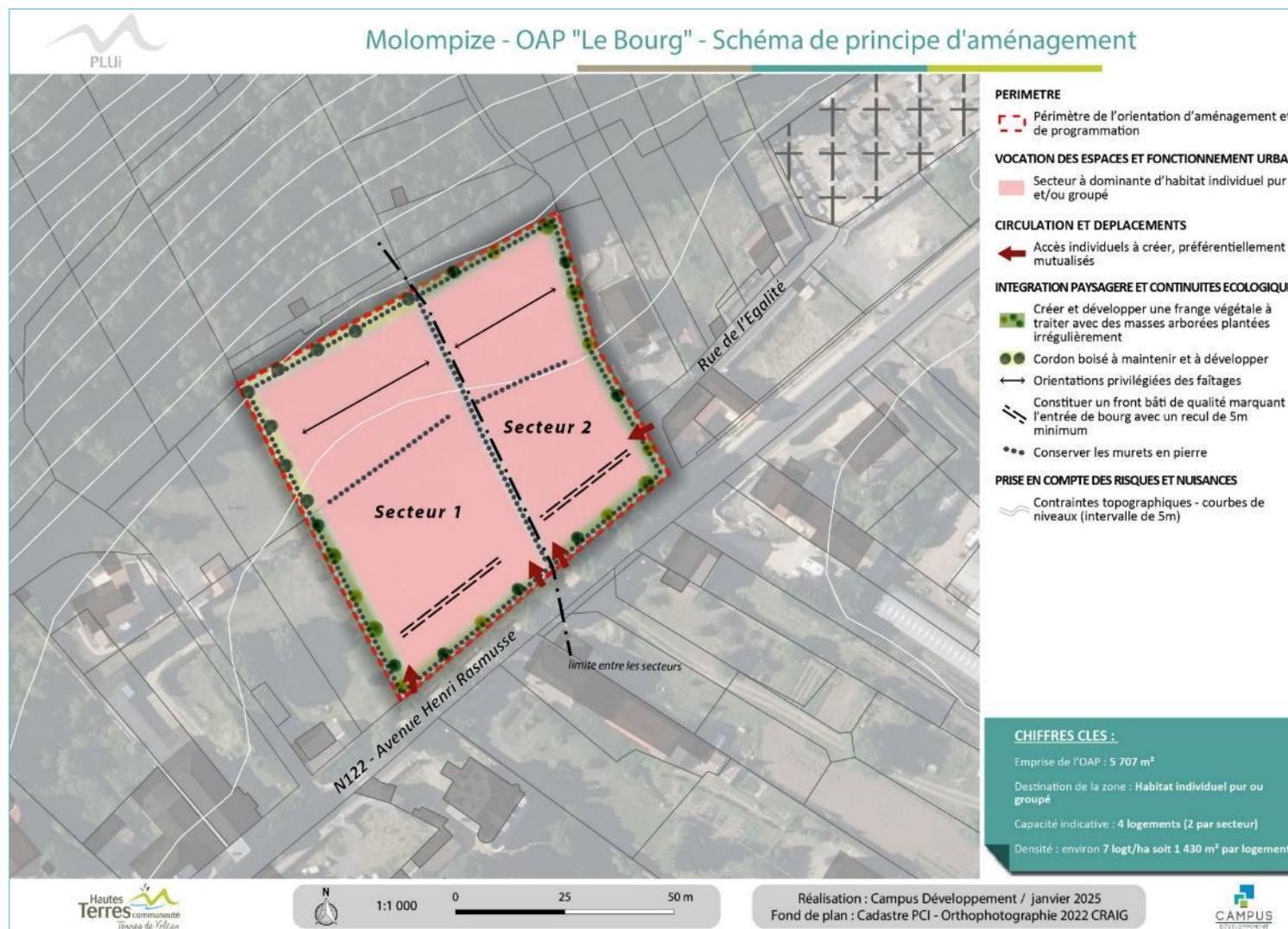
### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra 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 de collecte des eaux pluviales existants**.

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

Aucun autre risque ou nuisances n'est à noter.



## 8. MURAT

### 8.1. OAP « GIOU »

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur de « *Giou* » se situe au **Nord de Super-Murat**, quartier situé au Nord du bourg de Murat. Il s'étend sur une **surface de 9 518 m<sup>2</sup>** et correspond aux **parcelles cadastrales A297, 298 et 299**. La moitié Sud du secteur est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Le site s'étend sur un **replat du coteau étagé en deux parties**, l'un au Nord et le second au Sud. Au Sud et à l'Est, le **secteur est bordé par des lotissements d'habitat pavillonnaire** relativement récents. Des **prairies et des espaces boisés s'étendent à l'Ouest et au Nord du secteur**.

Le secteur est **desservi par la rue de la Piniatelle et la rue des Crêtes** via des amorces de voiries existantes au Sud-Ouest 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 prononcée et un talus**. Il est **bordé par des haies arbustives et des cordons boisés**, notamment au Nord. La séparation entre les deux parties du secteur est également formée d'une haie. **Des murets en pierre sèches sont présents** sur les bordures Sud-Ouest et Nord du secteur.



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

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

Le secteur est **desservi par le réseau d'assainissement collectif** et par le **réseau de collecte des eaux pluviales**.

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra s'effectuer 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 comprise entre 10 et 15 logements, soit 14 logements/ha.

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

### ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la création de deux voies de desserte principales depuis les amorces de voiries au niveau de la rue de la Piniatelle et la rue des Crêtes. Ces voies devront se rejoindre et permettront de desservir l'intégralité des lots. L'aménagement du secteur devra également garantir une possibilité de connexion au Nord-Est vers une éventuelle future extension de la zone.

Une liaison douce pourra être créée au Sud en reprenant le chemin piétonnier 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.

L'aménagement devra maintenir et développer les franges végétales bordant le secteur pour marquer la fin de l'enveloppe urbaine de Super-Murat et garantir une insertion paysagère de qualité vis-à-vis des constructions existantes. Les murets en pierres sèches devront également être conservés.

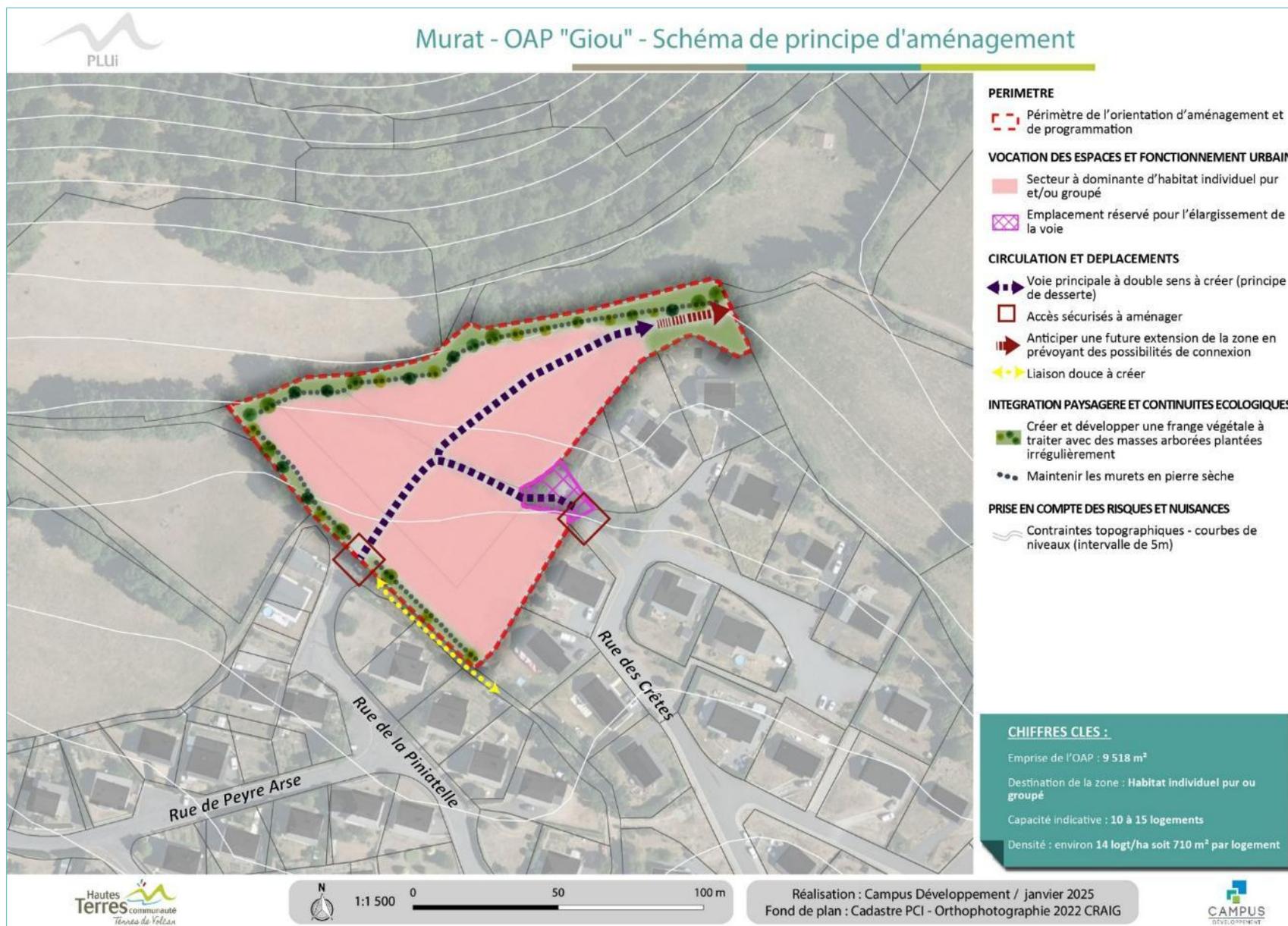
### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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 de collecte et des 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.

		Secteur Giou
Description	Superficie	9 518 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
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	10 à 15 logements
	Densité brute recherchée	14 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## 8.2. OAP « LE BELVEDERE »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Le Belvédère* » se situe en **limite Est de Super-Murat**, au **Nord-Est du bourg de Murat**. Il s'étend sur une **surface de 10 660 m<sup>2</sup>** et correspond aux **parcelles cadastrales A1158 et 1204** en partie. La majorité du secteur est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Le secteur se situe à l'**Ouest du lotissement du Belvédère en cours de commercialisation** dont les voiries prévoient des amorces vers le secteur OAP. Au Sud, le **secteur est bordé par des maisons d'habitation**. Des **espaces agricoles et naturels s'étendent au Nord et à l'Ouest**.

Le secteur est **desservi par la voie du lotissement existant au Nord-Ouest** ainsi que **par la D39 – Route d'Allanche au Sud**.

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 du Nord vers le Sud** qui devra être prise en compte dans l'aménagement du secteur.

Un **talus boisé pentu se situe au Sud du secteur** et correspond à un espace non aménageable. Le secteur est **bordé par des franges végétales et des alignements d'arbres**. **Quelques arbres et arbustes sont situés au cœur du secteur**. **Des murets en pierre sèche sont également présents au Nord du secteur**.

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

Le secteur est **desservi au Sud par la D39** ainsi que **via le lotissement situé à l'Ouest au réseau d'assainissement collectif de Super-Murat**.



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

### ■ Programmation urbaine

Au vu du talus boisé, la **surface aménageable est de 9 400 m<sup>2</sup>**. L'aménagement du secteur devra s'effectuer 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 comprise entre 12 et 15 logements**, soit 15 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'une voie de desserte** depuis les **amorces de voiries** qui se terminera par une **aire de retournement** et permettra de **desservir la majorité des lots**.

Une **voie de desserte secondaire** depuis l'amorce de voirie au Nord pourra être créée pour **adapter la desserte aux découpages des lots**.

L'aménagement du secteur pourra prévoir la **création d'une liaison douce** entre la **voie nouvellement créée et la D39** via le talus boisé pentu.

### ■ 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 le Sud-Est**, et une **orientation des façades parallèles aux courbes de niveaux** afin de bénéficier des **meilleures perspectives paysagères**. Les **habitations situées en bordure Sud** devront respecter une **marge de recul végétalisée de minimum 5m** pour respecter l'**intimité des habitations** en contrebas.

L'aménagement du secteur devra **maintenir et développer les franges végétales** en bordure du secteur. Le **talus boisé pentu** devra être **préservé** et non aménagé. Les **murets en pierre sèche** au Nord devront également être **préservés** en tant que **marqueurs identitaires du territoire**.

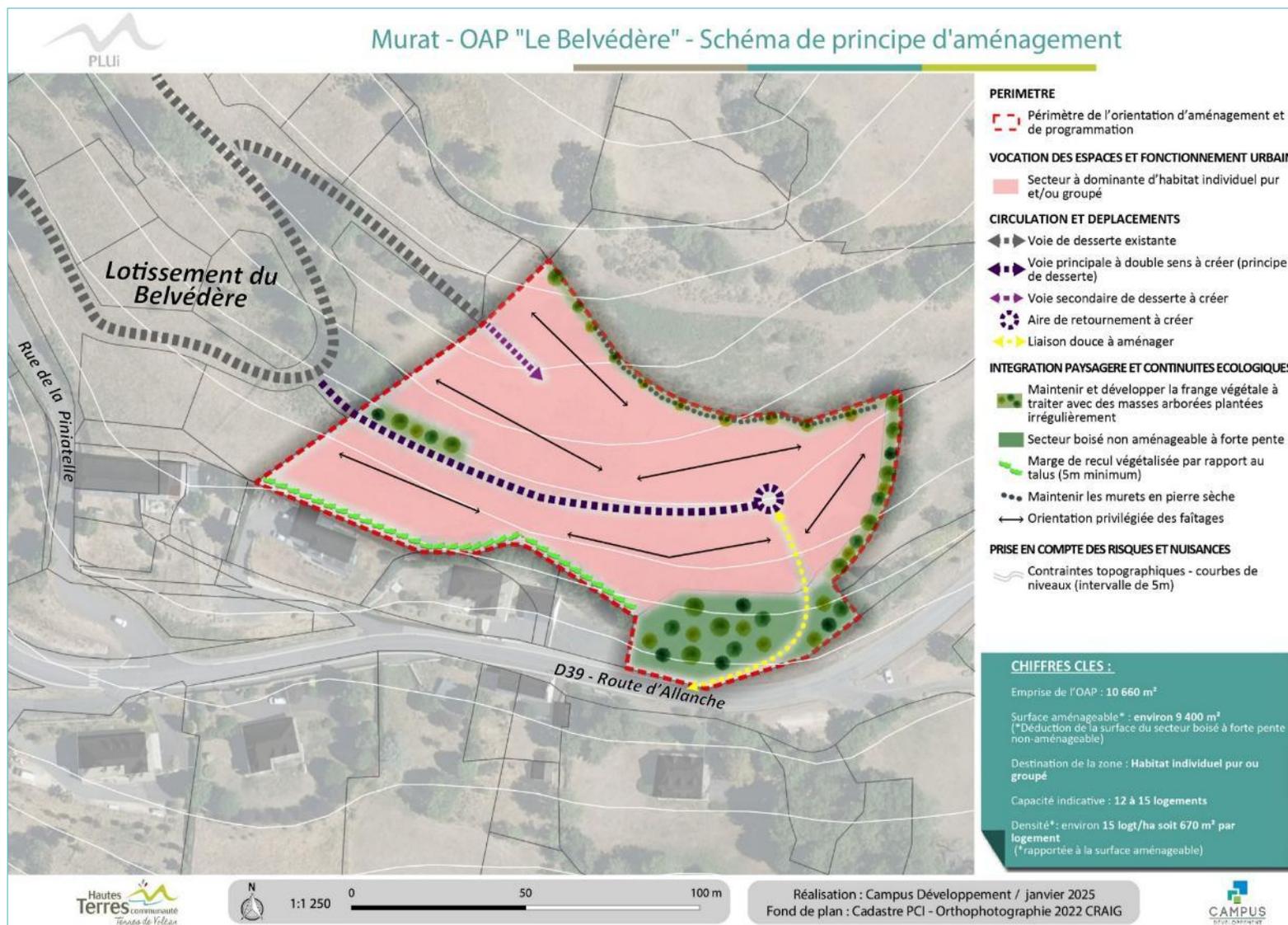
		Secteur Le Belvédère
Description	Superficie	10 660 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	9 400 m <sup>2</sup>
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	12 à 15 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	15 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 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 de collecte et des 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.



### 8.3. OAP « RUE DE LA CHAPELLE-D'ALAGNON »

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « Rue de la Chapelle-d'Alagnon » est situé en **limite Sud-Est du bourg** et marque la **fin de l'enveloppe urbaine de Murat**. Il s'étend sur une **surface de 13 051 m<sup>2</sup>** et correspond **aux parcelles cadastrales AD54 et 131**.

Le site est **bordé par le lotissement du Pradal à l'Ouest**, composé **d'habitat pavillonnaire** ainsi que par **une résidence avec des appartements**. La rue de la Chapelle-d'Alagnon et la N122 passent au Nord. **Des espaces agricoles et naturels s'étendent au Sud et à l'Est jusqu'à l'Alagnon**.

Le secteur est **desservi uniquement par la rue de la Chapelle-d'Alagnon** au Nord.

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**. Le **risque inondation lié à l'Alagnon** interdisant toute construction **concerne l'Est et le Sud-Est du secteur**.

Un arbre se situe au cœur du secteur sur la limite cadastrale. **Quelques arbres et arbustes sont présents au Sud-Est du secteur**.

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

Le secteur est **desservi par le réseau d'assainissement collectif** et le **réseau de collecte des eaux pluviales** au niveau du lotissement le Pradal à l'Ouest.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue de la Chapelle d'Alagnon" - © Campus Développement

### ■ Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra s'effectuer dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**.

Au **Nord**, l'aménagement du secteur devra prévoir de **l'habitat intermédiaire intergénérationnel** (habitat pour personnes âgées et familles). Cet aménagement prévoit **6 à 8 logements intermédiaires**.

Au **Sud**, l'aménagement du secteur devra prévoir **environ 10 logements en habitat individuel pur ou groupé**, en cohérence avec les formes urbaines environnantes.

Au total, l'urbanisation du secteur devra atteindre une **capacité indicative comprise entre 16 et 18 logements**, soit une densité d'environ 14 logements/ha.

### ■ Principes de déplacements

L'accès à ce secteur se fera par **la création d'une voie de desserte principale depuis la rue de la Chapelle-d'Alagnon**. Cette voie se terminera par une **aire de retournement** et permettra de **desservir l'intégralité des logements**. L'accès à la rue de la Chapelle-d'Alagnon devra être **sécurisé**. L'aménagement du secteur devra également **prévoir des poches de stationnement dédiées à l'habitat intermédiaire** et devra **éviter le stationnement linéaire** le long des voies.

### ■ 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 prévoir la **création et le développement de franges végétales** en bordures du secteur afin de **garantir une intimité aux habitants** et une **insertion paysagère de qualité**. A l'Est, cette **frange végétale** marquera également la **fin de l'enveloppe urbaine de Murat**.

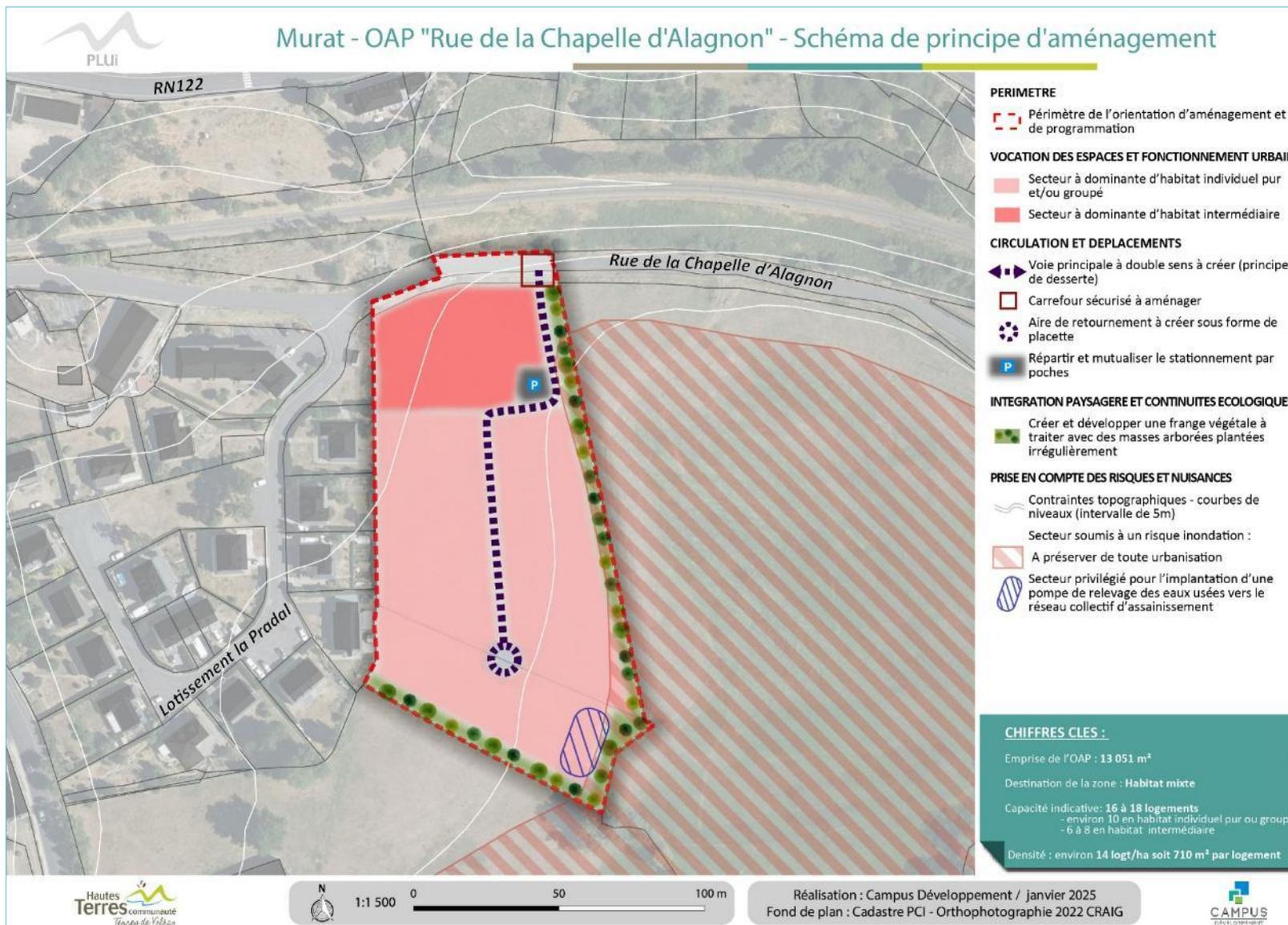
### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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 de collecte et des fossés existants**.

		Secteur Rue de la Chapelle d'Alagnon
Description	Superficie	13 051 m <sup>2</sup>
	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 et habitat intermédiaire
	Capacité indicative	16 à 18 logements
	Densité brute recherchée	14 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra prévoir **l'implantation d'une pompe de relevage** afin de **relier le secteur au réseau d'assainissement collectif de Murat**. L'aménagement du secteur devra également **prendre en compte le risque inondation** lié à l'Alagnon.



## 8.4. OAP « RUE DE LA PINIATELLE »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « Rue de la Piniatelle » se situe au **cœur du quartier de Super-Murat**, au **Nord du bourg de Murat**. Il s'étend sur une **surface de 10 347 m<sup>2</sup>** et correspond à la **parcelle cadastrale AC22**. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023 et correspond à une parcelle sans utilité propre.

Le secteur est **entouré par des lotissements d'habitat pavillonnaire relativement récents** et correspond à une **dent creuse urbaine**.

Le secteur est **desservi par la D39 – Route d'Allanche au Sud**, par la **rue de la Piniatelle** et par la **rue de Peyre Arse au Nord** ainsi que par la **rue des Cimes au Sud-Ouest**.

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

Au Sud, au niveau de la limite avec la D39, le secteur est **marqué sur toute la longueur par un mur de soutènement en pierre** en lien avec le dénivelé. **Plusieurs arbres et arbustes sont présents au sein du secteur**.

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

Le secteur est **desservi par un réseau d'assainissement collectif** qui permettront de **desservir les constructions projetées**.



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

### ■ Programmation urbaine

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

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur au Sud du secteur et d'habitat individuel groupé au Nord du secteur ;
- Atteindre une capacité indicative comprise entre 10 et 15 logements, soit 14 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'une voie de desserte principale depuis la rue de la Piniatelle qui se terminera par une aire de retournement et permettra de desservir l'intégralité des lots. L'accès depuis la rue de la Piniatelle devra être aménagé et sécurisé.

L'aménagement du secteur pourra également prévoir une voie de desserte secondaire depuis la rue de Peyre Arse pour simplifier l'accès. Une liaison douce entre la voie de desserte principale et la rue de Peyre Arse pourra également être aménagée.

### ■ 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 le Sud-Ouest, et une orientation des façades parallèles aux courbes de niveaux afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères.

L'aménagement du secteur devra également maintenir et développer des franges végétales en bordure du secteur, notamment au Nord et au Sud, afin de garantir l'insertion paysagère des constructions et l'intimité des habitants.

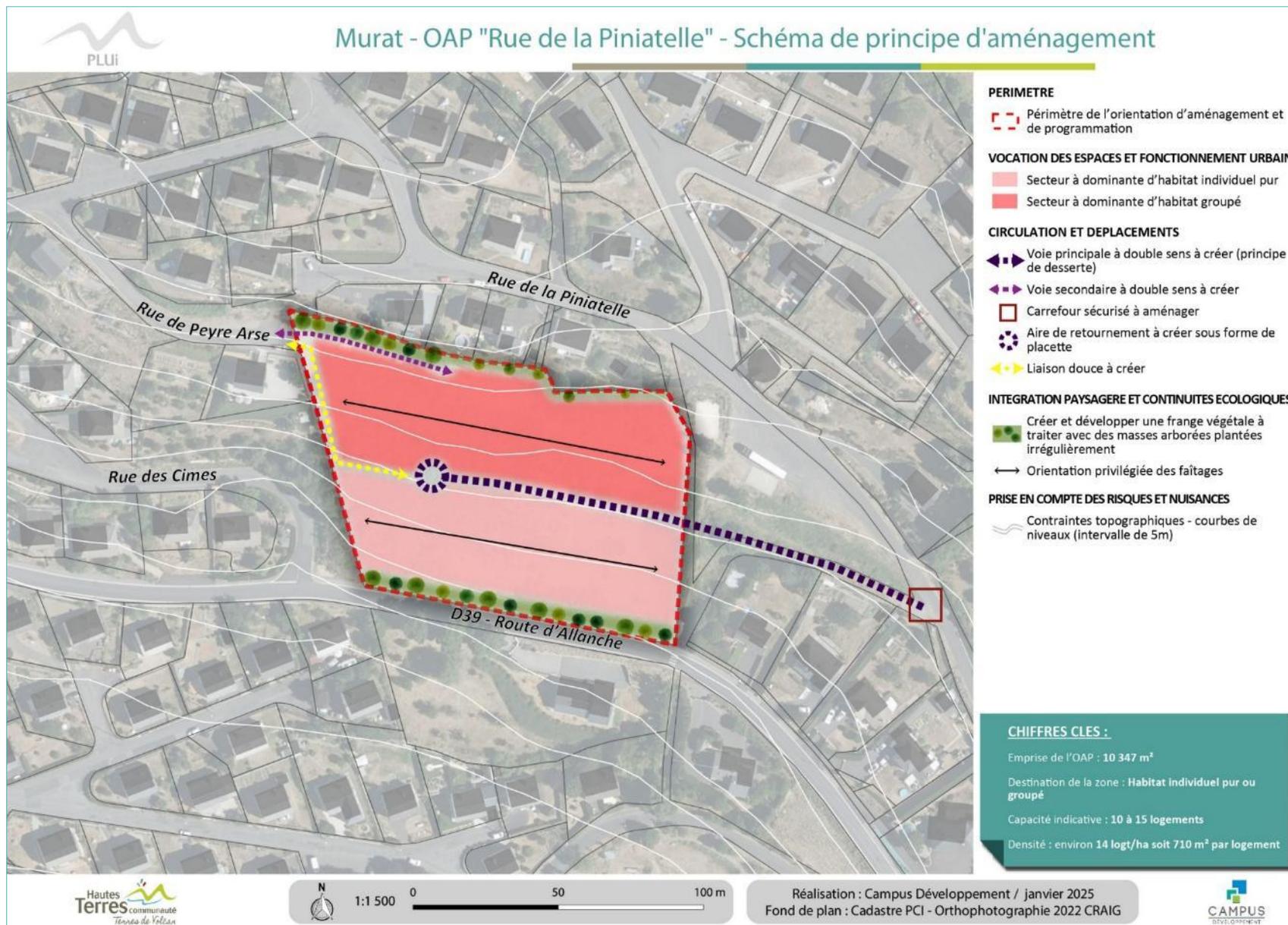
### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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 de collecte et des fossés existants.

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

		Secteur Rue de la Piniatelle
Description	Superficie	10 347 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
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	10 à 15 logements
	Densité brute recherchée	14 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



## 8.5. OAP « CHEMIN DE LA CROIX JOLIE »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Chemin de la Croix Jolie* » se situe au **Sud d'une zone d'activités et d'équipements publics d'envergure**. Ce secteur doit permettre d'accueillir de nouvelles entreprises afin de répondre à la fois à une demande endogène et exogène, à proximité immédiate **du centre-ville de Murat et de la RN122**, axe structurant du territoire de Hautes Terres Communauté

Le **secteur concerné par l'OAP** s'étend sur une **surface de 14 255 m<sup>2</sup>**, soit 1,42 ha. Il est classé en **zone 1AUy** « *Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques* ».

Le secteur est **desservi à l'Ouest par le chemin de la Croix Jolie et à l'Est par une voie communale**. Au Nord, une voie privée dessert une maison.

Une **légère pente**, du Nord-Ouest vers le Sud-Est, est à noter **et devra être prise en compte dans l'aménagement du site**. Le secteur n'est **pas concerné par des enjeux environnementaux particuliers**. Il est bordé, notamment au Sud, par un cordon boisé. Le site correspond à une prairie et n'est **pas concerné par la présence de zones humides**.

Du fait de la **présence de l'Alagnon à une centaine de mètres**, le secteur est **concerné par le PPRi Alagnon Amont**. Le secteur est notamment bordé au Sud-Est par une zone à préserver de toute urbanisation nouvelle.



Prise de vue aérienne du secteur "Chemin de la Croix Jolie" - © Campus Développement

### ■ Programmation urbaine

Le secteur « *Chemin de la Croix Jolie* » est un **site à vocation d'accueil d'activités économiques, notamment des activités artisanales et industrielles**, en cohérence avec les activités des entreprises déjà implantées au Nord du secteur.

La **zone 1AUy** s'étend sur **une surface de plus d'1 ha** et permet d'accueillir des lots de différente taille qui seront découpés à la demande des entreprises.

**Au vu des caractéristiques techniques du site et des conditions de desserte, l'aménagement du secteur pourra se faire au coup par coup ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

L'aménagement devra être qualitatif et cohérent avec le reste de la zone d'activités et d'équipements localisés au Nord.

### ■ Principes de déplacements

La **zone 1AUy est actuellement desservie par le chemin de la Croix Jolie et par la voie communale**, qui rejoint ensuite la rue du Stade au Nord.

**La desserte des lots de la zone 1AUy devra se faire par l'aménagement d'accès individuels depuis la voie communale.** Cette voie communale fait l'objet d'un **emplacement réservé pour son élargissement** afin de faciliter les flux de circulation et en particulier le passage des véhicules longs (camions). Cet emplacement réservé devra être pris en compte dans l'aménagement et le découpage des lots.

Dans le cas où des lots accolés sont de surface relativement réduites, l'accès à ces lots pourra être partagé afin de réduire l'emprise des voiries.

**L'aménagement du secteur devra également conserver le chemin de la Croix Jolie** afin d'en faire une **liaison douce** en direction de la zone d'activités au Nord et en direction du bourg de Murat.

La voie d'accès à la maison existante au Nord devra être conservée.

		Secteur Chemin de la Croix Jolie
Description	Superficie	14 255 m <sup>2</sup>
	Surface aménageable	≈ 10 700 m <sup>2</sup>
	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 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 la frange végétale à l'Ouest et à l'Est** en s'appuyant sur les haies arborées et les massifs boisés existants ;
- **Viser une orientation préférentielle des bâtiments principalement sur un axe Sud-Ouest/Nord-Est**, en cohérence avec les contraintes topographiques et le tracé des voies de desserte ;
- **Limiter la hauteur des bâtiments à 9m**, en cohérence avec les caractéristiques de la zone d'activités ;
- **Préserver les murets en pierre** au Sud-Ouest du secteur.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

L'aménagement du site devra **prendre en compte la légère pente**.

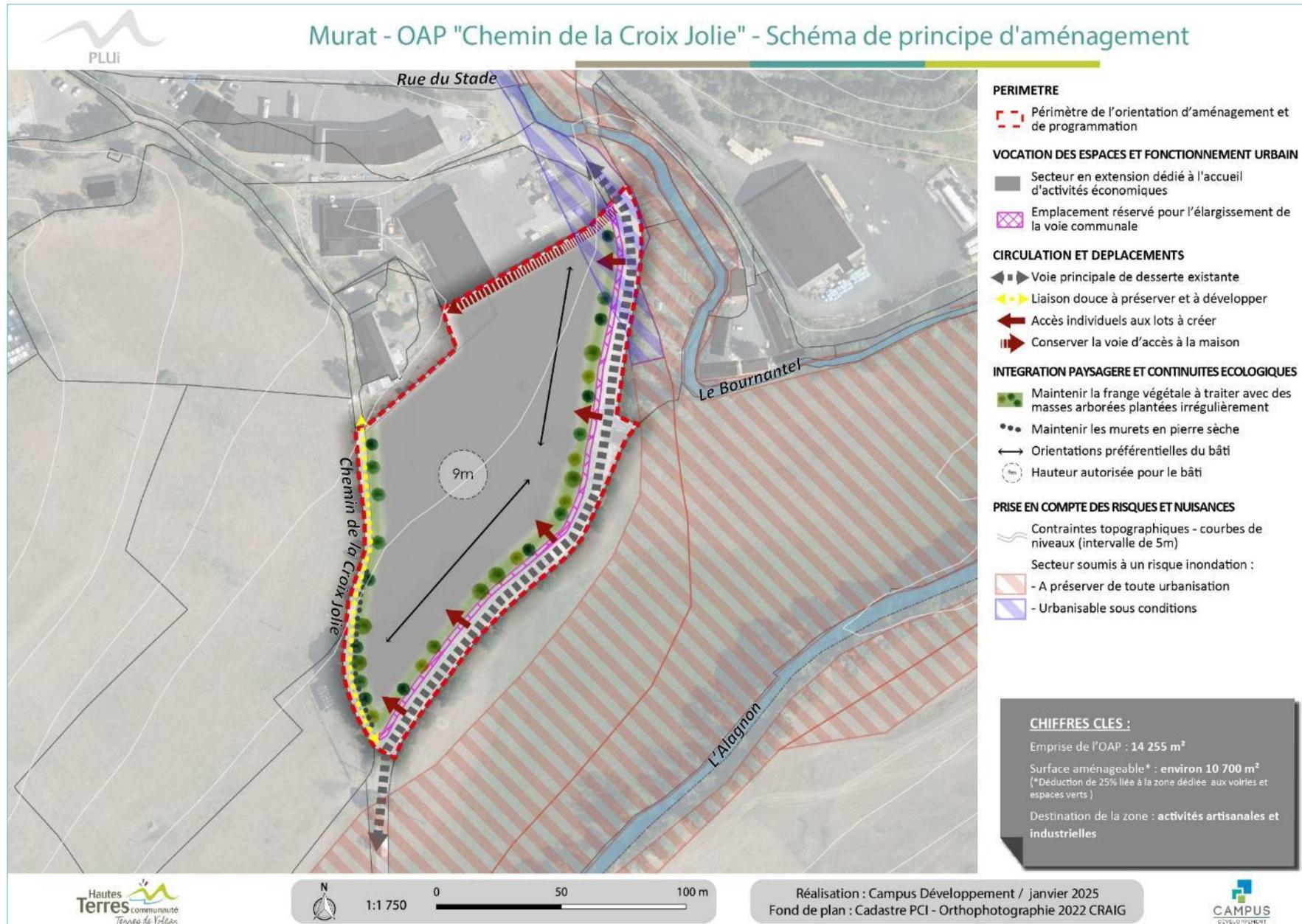
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra **gérer les eaux pluviales de toitures et de ruissellement en priorité sur le terrain d'assiette du projet** par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif ; une extension du réseau sera à prévoir.

Le **risque inondation lié au PPRi Alagnon Amont devra être pris en compte**, notamment la pointe Nord-Est du secteur soumise à une urbanisation sous conditions.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur n'est **pas soumis à d'autres risques ou à des nuisances particulières**.



## 9. NEUSSARGUES-MOISSAC

### 9.1. OAP « CLOS DE MADAME »

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Clos de Madame* » se situe en **limite Nord du bourg de Neussargues-Moissac**, au **Sud du garage automobile et de la N122**. L'ensemble du secteur est identifié en intégralité au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée. L'OAP s'étend sur une **surface totale de 21 043 m<sup>2</sup>** et comprend deux phases :

- Une **phase 1** qui s'étend sur une **surface de 16 417 m<sup>2</sup>** et concerne la **parcelle cadastrale AA4** ;
- Une **phase 2** qui s'étend sur une **surface de 4 626 m<sup>2</sup>** et qui concerne la **parcelle cadastrale AA2**.

Le secteur est **bordé par un lotissement au Sud** et **par un garage automobile et la N122 au Nord**. **A l'Est et à l'Ouest**, le secteur est **bordé par des parcelles agricoles et naturelles**.

Le secteur est **desservi uniquement par la voie du Clos de Madame au Nord-Est** qui rejoint ensuite la N122 et le bourg de Neussargues-Moissac.

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**. Il est **bordé à l'Est par un cordon boisé important** et **à l'Ouest par une frange végétale**. Globalement, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Le secteur est **desservi au Sud**, au niveau du lotissement existant, **par le réseau d'assainissement collectif du bourg de Neussargues-Moissac**.



Prise de vue aérienne du secteur "Clos de Madame" - © Campus Développement

## ■ 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 une capacité indicative d'environ 28 logements**, soit 13 logements/ha.

### — Phase 1

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

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur sur la majorité du secteur et de l'habitat individuel groupé au Sud du secteur ;**
- **Prévoir des espaces verts récréatifs partagés au cœur du secteur ;**
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 24 logements**, soit 15 logements/ha.

### — Phase 2

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

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ;**
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 4 logements**, soit 9 logements/ha.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur l'ensemble du secteur.

## ■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte principale depuis le Clos de Madame** qui se séparera ensuite en **deux voies principales qui permettront de desservir l'intégralité des lots**. Ces voies se termineront par une **aire de retournement**. Le **carrefour créé** avec le Clos de Madame devra être **sécurisé** en lien avec la N122 au Nord. L'aménagement du secteur devra **prévoir des poches de stationnement pour éviter le stationnement linéaire le long des voies**.

Les voiries devront **garantir des possibilités de connexion vers la zone 2AUc à l'Est** pour anticiper une éventuelle future extension. Des **liaisons douces** pourront être **aménagées le long des voies et vers le lotissement au Sud**.

		Clos de Madame	
		Phase 1	Phase 2
Description	Superficie	16 417 m <sup>2</sup>	4 626 m <sup>2</sup>
	Zone	Ub	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court à 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 24 logements	Environ 4 logements
	Densité brute recherchée	13 logements/ha	
	Mixité sociale	Non règlementée	

### ■ 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 constructions voisines** et permettant de bénéficier des **meilleures perspectives paysagères**.

L'aménagement du secteur devra **maintenir et développer le cordon boisé en limite Ouest du secteur** et **créer et développer des franges végétales en bordure du secteur** et au **cœur de celui-ci** afin de **garantir une intimité aux habitants**, une **végétalisation du quartier** et une **insertion paysagère de qualité**.

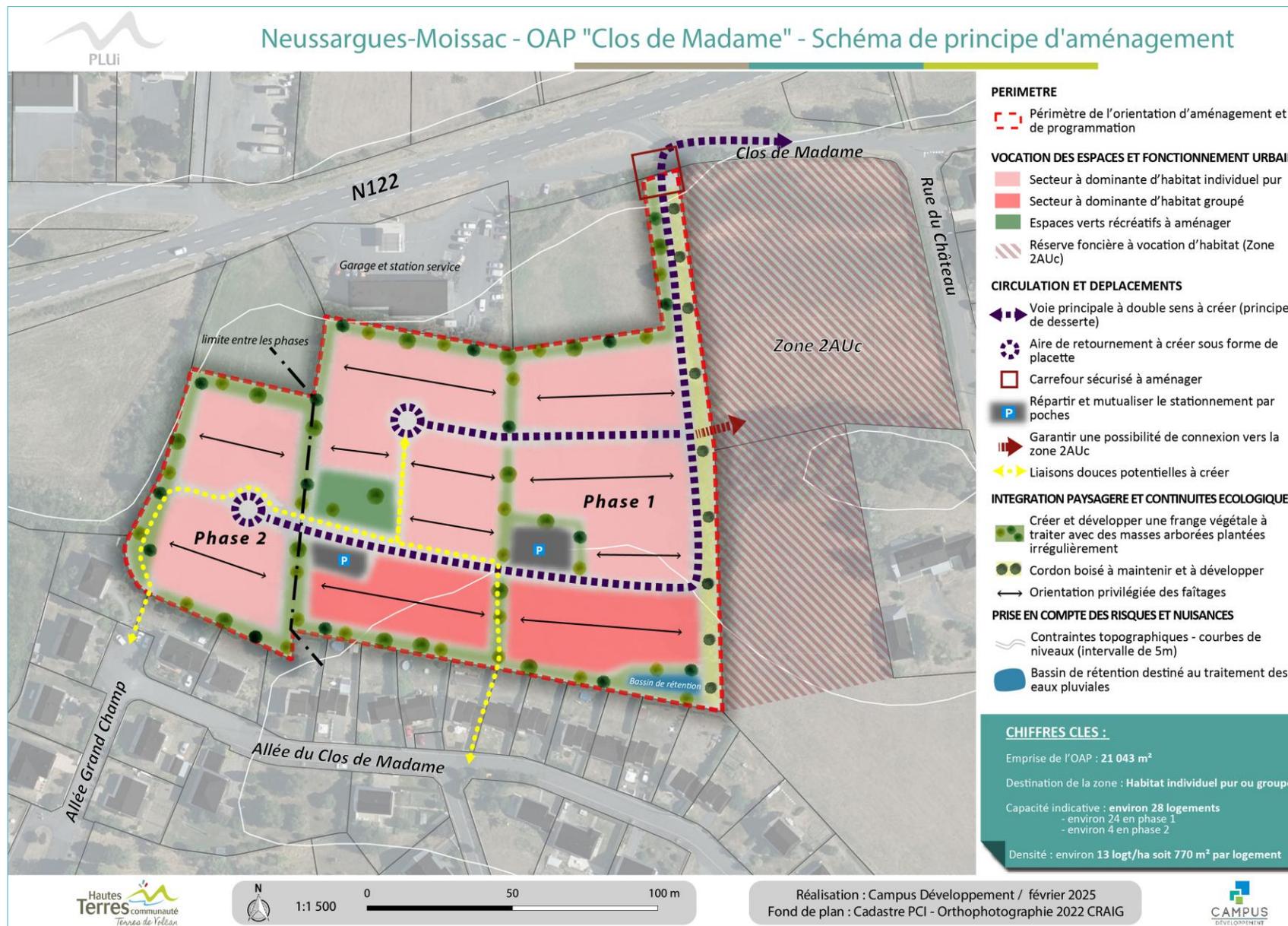
### ■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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) ;
- La **création d'un bassin de rétention au Sud-Est du secteur** ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries vers le bassin de rétention et le réseau de collecte des eaux pluviales et les fossés existants**.

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra être **raccordé au réseau d'assainissement collectif du secteur**, soit au Sud du lotissement existant (Allée du Clos de Madame), soit à l'Est rue du Château.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.



## 9.2. OAP SIMPLIFIEE « ALLEE GRAND CHAMP »

La présente OAP simplifiée concerne un secteur situé au cœur du bourg de Neussargues-Moissac, au Nord du collège. Le secteur d'une superficie de 4 622 m<sup>2</sup> correspond à une emprise foncière en densification facilement aménageable, bordé par quelques maisons à l'Ouest et au Nord.

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 12 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 Allée Grand Champ
Description	Superficie	4 622 m <sup>2</sup>
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court à 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	13 logements / ha



### 9.3. OAP « LES CANALS »

La **Zone d'Activités Intercommunale « Les Canals »** se situe au **Nord-Est du bourg de Neussargues-Moissac**, à proximité du cimetière, et au Nord de la RN122.

Situé en entrée de ville de Neussargues-Moissac et en bordure de la RD 3 et de la RN 122, axe majeur du territoire, **cette zone d'activités est à considérer comme un site « vitrine » pour Hautes Terres Communauté** ; elle représente un **site majeur pour le développement économique de la communauté de communes**, permettant d'offrir des possibilités d'installation à des entreprises de toute taille.

**Ce site a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée en 2017** (le plan de périmètre de la ZAC et le cahier des charges figurent dans le dossier 4 « ANNEXES » du PLUi).

**Le secteur concerné par l'OAP, qui s'étend sur une surface de 6,78 ha**, est à cheval sur deux zones :

- **Une zone Uy aménagée** « Zone urbaine à vocation d'activités économiques » qui accueille 3 entreprises, les 2 lots restant sont en cours de commercialisation ;
- **Une zone 1AUy** « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques », secteur encore non aménagé dont le foncier est en cours d'acquisition par Hautes Terres Communauté.

Enfin, à l'Ouest de ces deux zones, une **réserve foncière classée en 2AUy** « Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités économiques » a été fléchée dans le PLUi.

Sur un pan paysager, une **légère pente** sur la partie Ouest est à noter et devra être **prise en compte dans l'aménagement du site** ; les cordons boisés existants, qui **délimitent les zones Uy et 1AUy, devront être préservés**. Le secteur n'est **pas concerné par des enjeux environnementaux majeurs** : absence de zones humides ou de cours d'eau à proximité.



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

## ■ Programmation urbaine

Le secteur « Les Canals » est un **site à vocation d'accueil d'activités économiques**, en priorité des **activités industrielles, tertiaires ou artisanales**. **L'aménagement de la zone Uy est déjà réalisé** (2 lots restant sont en cours de commercialisation).

La zone **1AUy** représente environ **3,35 ha**. L'aménagement devra s'effectuer dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble porté par la communauté de communes** qui réalise les équipements internes à la zone (accès, voies, réseaux, services mutualisés) dans le cadre de la ZAC. **Cet aménagement devra être qualitatif et cohérent avec les caractéristiques de la zone Uy déjà aménagée et devra notamment respecter le cahier des charges de la ZAC.**

## ■ Principes de déplacements

La zone Uy est actuellement desservie par la rue du Commandant Jean Gilbert. **La desserte de la zone 1AUy se fera par le prolongement de cette voie principale qui assurera la connexion avec la RD23 au Nord-Est** du secteur afin de créer une voie traversante qui desservira la majeure partie des lots.

Le **carrefour avec la RD23** devra être **aménagé afin de garantir un accès sécurisé, adapté aux véhicules longs** (camions) et permettant une **bonne visibilité**.

Une **voie secondaire**, à l'Est de la zone 1AUy, devra être aménagée et se terminera par une **aire de retournement calibrée au regard des flux de circulation**. Cette voie permettra de desservir les lots situés en bordure de la D23 sans créer une multitude d'accès individuels sur cette dernière.

Une **autre voie secondaire vers l'Ouest et vers la zone 2AUy** permettra de desservir le reste des lots. Cette voie secondaire devra également **garantir une possibilité de connexion vers la réserve foncière classée en 2AUy à l'Ouest** en vue d'une **éventuelle extension de la zone**.

En complément, des cheminements doux pourront être aménagés, en accompagnement des voies, afin d'assurer des connexions vers le centre-bourg de Neussargues.

		Secteur Les Canals
Description	Superficie	3,35 ha
	Surface aménageable	≈ 2,5 ha
	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 des zones Uy et 1AUy, et <b>cahier des charges de la ZAC</b>
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé. A définir dans le cadre du permis d'aménager

### ■ 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 aux zones Uy et 1AUy, et au cahier des charges de la ZAC ; il devra notamment :

- **Garantir un aménagement qualitatif afin de faire du secteur une « zone vitrine » du parc d'activités, notamment sur la partie Sud située en bordure de la N122, où la hauteur des constructions est limitée à 9 m** ; les dispositions portant sur la qualité des matériaux extérieurs, le choix des teintes et l'intégration paysagère des enseignes devront être respectés conformément aux prescriptions architecturales figurant dans le cahier des charges de la ZAC.
- **Conserver et développer les cordons boisés** situés au Nord-Est et au centre du secteur, entre la zone Uy et la zone 1AUy ;
- **Maintenir et développer la frange végétale en bordure de la RD23** en s'appuyant sur les haies arborées et les massifs boisés existants ;
- **Viser une orientation préférentielle des bâtiments principalement sur un axe Nord-Ouest/Sud-Est**, en cohérence avec les contraintes topographiques et le tracé des voies de desserte ;
- **Préserver les murets en pierre** en limite Nord du secteur.

### ■ Principes de gestion des risques et nuisances

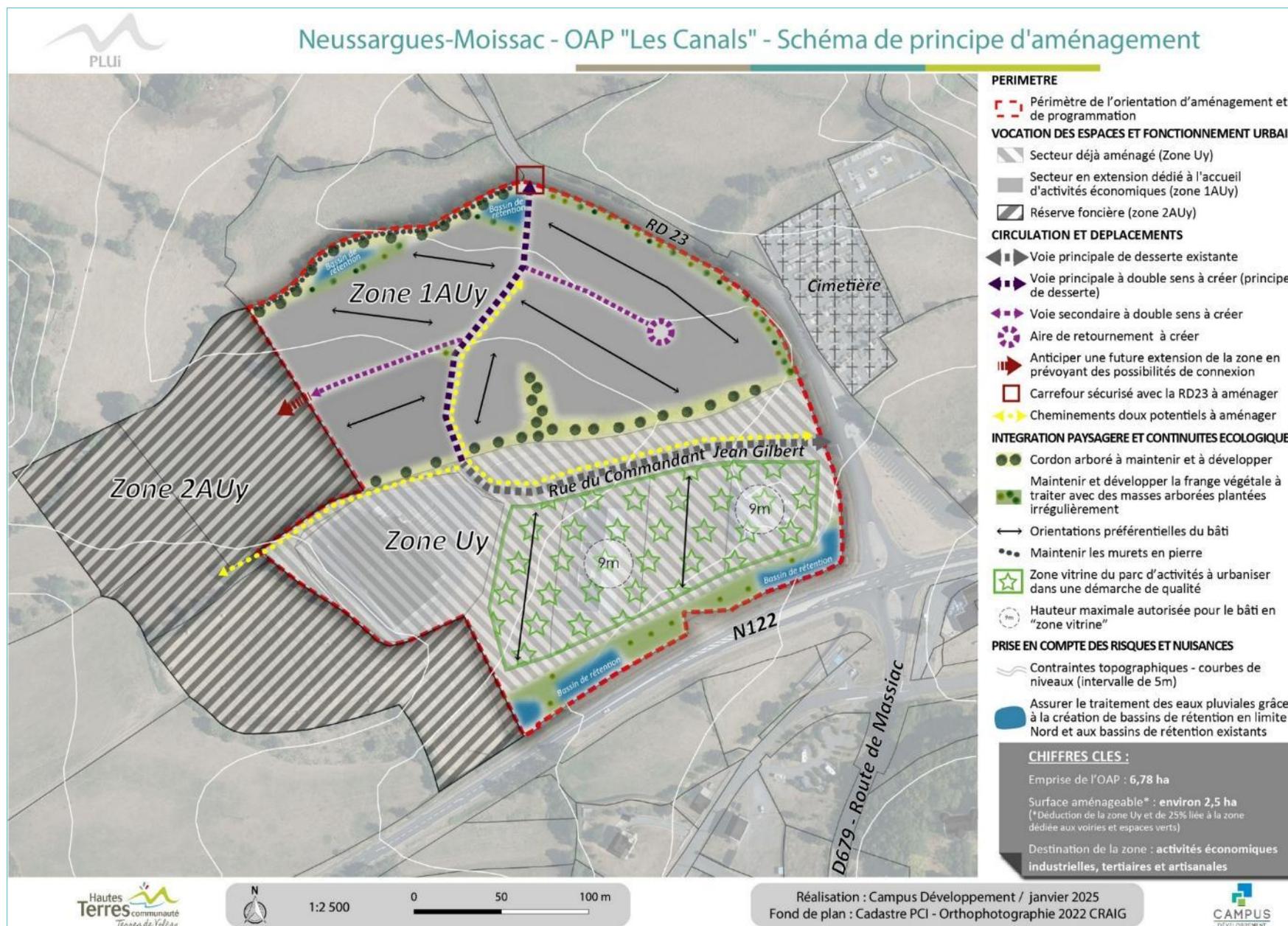
L'aménagement du site devra **prendre en compte la légère pente observée sur site**.

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

- Pour la partie déjà aménagée, s'appuyer sur les bassins de rétention existants au Sud du secteur ;
- Prévoir un **dispositif adapté de gestion des eaux pluviales liées aux voiries et emprises publiques** (noue paysagère drainante, bassin de rétention...) en limite Nord-Ouest du secteur ;
- **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 est raccordé au réseau d'assainissement collectif ; une extension du réseau sera à prévoir au sein de l'emprise foncière en extension classée en 1AUy.

Le secteur n'est **pas soumis à d'autres risques ou à des nuisances particulières**.



## 10. OAP MOBILITES – GARES

Desservi par quatre gares (Massiac, Neussargues-Moissac, Murat et Le Lioran), **Hautes Terres Communauté bénéficie d'une desserte ferroviaire structurante et privilégiée** avec notamment la ligne SNCF Clermont-Ferrand-Aurillac et la ligne Neussargues – Saint-Flour utilisée notamment pour le fret.

Cette OAP sectorielle « Mobilités – Gares » est une **OAP multi-sites** qui concerne les **secteurs des gares de Massiac, Murat et Neussargues-Moissac** (La gare du Lioran est traitée dans l'OAP spécifique dédiée à la station du Lioran – Pièce 5.1.3b). L'objectif de cette OAP est de **renforcer l'intermodalité avec l'aménagement d'espaces dédiés tels que les aires de covoiturage, les espaces de stationnement partagés** (Bus, voiture, vélo...) en accord avec l'objectif n°2.4 du PADD du PLUi « **planifier les mobilités** » et avec l'objectif 4.1.2 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Est-Cantal.

L'objectif de cette OAP est donc **de structurer et valoriser les espaces urbains à proximité des gares, développer l'intermodalité, valoriser le potentiel foncier ferroviaire du territoire en facilitant la reconquête des friches** ou les **espaces non utilisés** situés au cœur des bourgs et en concrétisant des projets d'aménagement d'espaces publics et/ou de construction d'équipements.

Les objectifs poursuivis par cette OAP diffèrent en fonction des gares car le niveau d'équipements existants et les enjeux fonciers liés aux friches et aux bâtis non utilisés ne sont pas identiques.

		Secteur Gare de Massiac	Secteur Gare de Murat	Secteur Gare de Neussargues
Description	Superficie	11 334 m <sup>2</sup>	31 638 m <sup>2</sup>	62 993 m <sup>2</sup>
	Zone	Ub	Uap et Uy	Ub
Programmation Urbaine	Principaux objectifs et préconisations	Conforter les espaces publics autour de la gare et maintenir les équipements existants afin de simplifier l'accès à tous les modes de transports et développer l'attrait du secteur	Reconquérir et valoriser les espaces à proximité de la gare Finaliser l'aménagement du parvis de la gare afin de simplifier l'accès pour tous les modes de transports	Reconquérir les espaces en friche ainsi que les emprises bâties existantes afin d'accueillir des activités capables d'insuffler un dynamisme au quartier et faire de la gare un pôle d'échange multimodal

## 10.1. GARE DE MASSIAC

### ■ Contexte et enjeux

La gare de Massiac est située sur la ligne Clermont-Ferrand/Aurillac et sur la ligne Clermont-Ferrand/Béziers via Neussargues-Moissac et Saint-Flour ; elle permet, en complément de l'autoroute A75, de garantir une **bonne accessibilité à la commune de Massiac**. La gare enregistre **environ 30 000 voyageurs par an**.

Le secteur « Gare de Massiac » correspond à l'emprise de la gare de Massiac et des voies de chemin de fer, au parvis et au parking ainsi qu'au parc communal au Nord. Il s'étend sur une surface de **11 334 m<sup>2</sup>**.

Le secteur se situe en intégralité en **zone Ub** « Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes ». Située au cœur du bourg de Massiac, la gare est **desservie par la rue de la Gare à l'Est ainsi que par la rue d'Alagnon au Sud**.

Le secteur a fait l'objet d'aménagements récents et comporte déjà de **nombreux équipements** :

- Parking voitures et covoiturages ;
- Arrêts de cars et de bus ;
- Bornes de recharges pour véhicules électriques...

Le parking comporte des **alignements d'arbres** qui participent à l'**ambiance paysagère du secteur** tandis qu'un **parc communal**, avec le monument aux morts, se situe au Nord de la Gare.

Le secteur de la Gare n'est pas spécialement concerné par des espaces en friches ou par des bâtiments non utilisés. Les **enjeux liés au foncier non-utilisé sont minimes**. L'objectif est de **finaliser l'aménagement du parvis de la gare** et **maintenir les équipements existants** afin de **simplifier l'accès à tous les modes de transports** et **renforcer l'attractivité du quartier**.



Prise de vue aérienne du secteur de la Gare de Massiac - © Campus Développement

### ■ Vocation des espaces

L'aménagement et le développement du secteur devra **préserver l'emprise ferroviaire**. L'objectif est de **faire de la gare de Massiac un pôle d'échange multimodal** permettant de **diversifier les offres de mobilités**. L'objectif est également de **préserver et de mettre en valeur le parc communal au Nord** afin de renforcer l'attrait du quartier et de faire du site un **lieu de vie pour les habitants** du quartier et du bourg de Massiac.

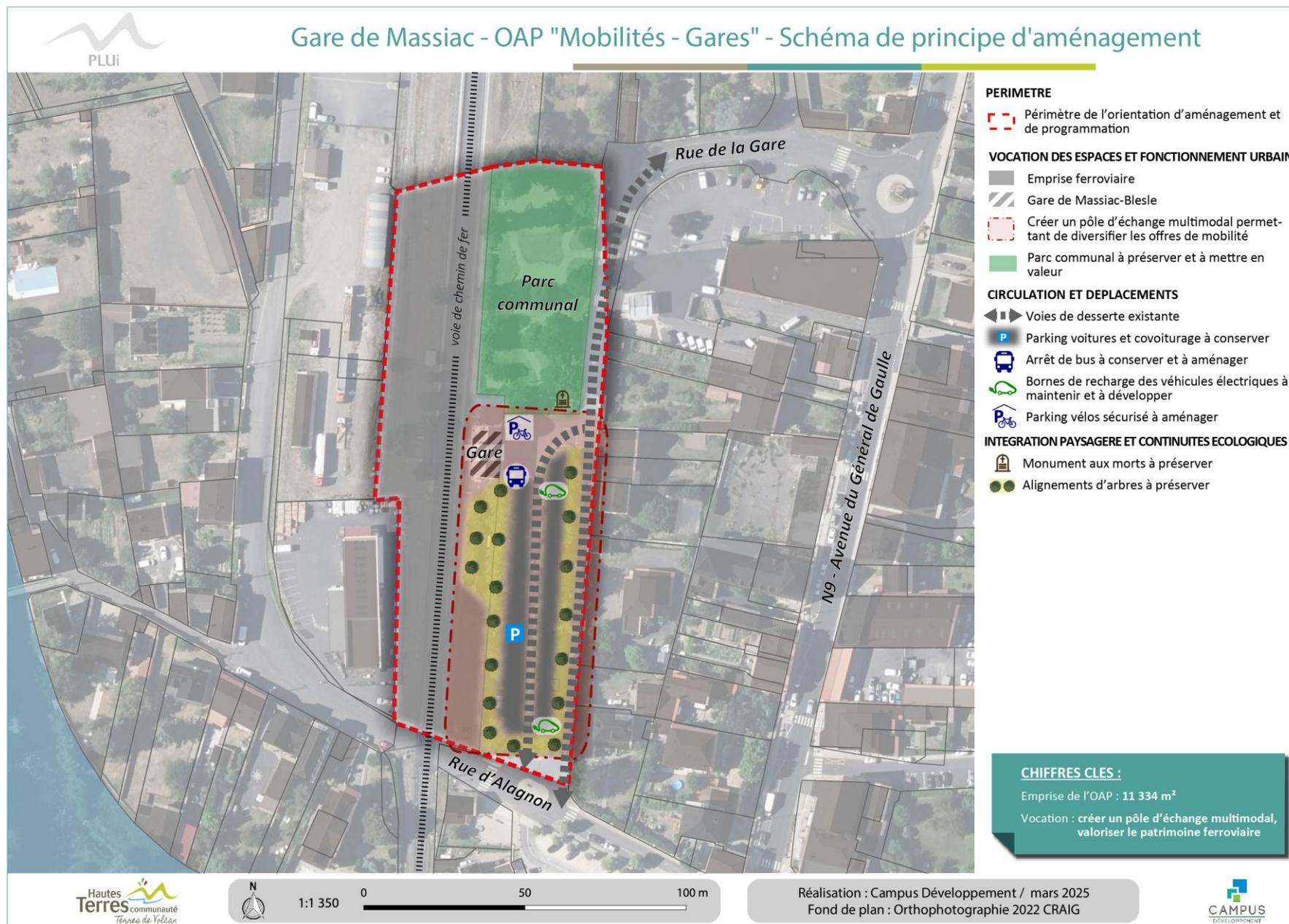
### ■ Principes de déplacements

Les **voies de desserte existantes** devront être **conservées** afin de **garantir l'accès aux véhicules et aux bus**. Le **parking voitures et covoiturage** et **l'arrêt de bus existants** devront également être **conservés**. Les **bornes de recharge dédiées aux véhicules électriques** devront être **maintenues**. Le **nombre de bornes** pourra être augmenté afin de **répondre à l'évolution des besoins**.

L'aménagement du secteur devra prévoir **l'installation d'un parking vélos sécurisé** permettant de faire de la gare un **véritable pôle d'échange multimodal**.

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

Le **monument aux morts** devra être **préservé** et **mis en valeur** en tant qu'**élément de patrimoine du bourg de Massiac**. Les **alignement d'arbres** présents sur le parking de la gare devront également être **préservés et mis en valeur**.



## 10.2. GARE DE MURAT

### ■ Contexte et enjeux

La **gare de Murat** est située sur la **ligne Clermont-Ferrand/Aurillac** et permet également de **rejoindre Saint-Flour par Neussargues**. La gare enregistre **entre 14 000 et 18 000 voyageurs par an**.

Le secteur « *Gare de Murat* » correspond à **l'emprise de la gare de Murat et des voies de chemin de fer, au parvis et au parking**. Le secteur soumis à OAP concerne également **l'espace d'activités dédiée à la minoterie Jambon au Sud** et les **bâtiments et parkings situés à l'Ouest de la Gare**. Il s'étend sur une **surface totale de 31 638 m<sup>2</sup>**.

Le secteur se situe en **zone Uap « Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs à fort intérêt patrimonial »** et en **zone Uy « Zone urbaine à vocation d'activités économiques »**.

Situé dans le bourg de Murat, la gare est **desservie par la N122 – Avenue du Dr Louis Mallet** qui est l'axe structurant du territoire de Hautes-Terres Communauté.

Le secteur a fait l'objet **d'aménagements récents** et comporte déjà de nombreux équipements :

- **Parking voitures et covoiturages ;**
- **Arrêts de cars et de bus ;**
- **Aires d'accueil de camping-cars ;**
- **Bornes de recharges pour véhicules électriques...**



Prise de vue aérienne du secteur de la Gare de Murat - © Campus Développement

Le parking comporte un **petit espace boisé** qui participe à **l'ambiance paysagère du secteur**.

**L'Ouest du secteur** correspond à un **espace de parking** et comporte des **locaux vacants**. L'objectif de l'OAP est de **reconquérir les espaces à proximité de la gare** et **finaliser l'aménagement du parvis de la gare** afin de **simplifier l'accès pour tous les modes de transports**.

### ■ Vocation des espaces

L'aménagement et le développement du secteur devra **préserver l'emprise ferroviaire** correspondant à la gare, aux voies et aux espaces de stockage de la SNCF. Les **bâtiments et l'espace à l'Ouest du secteur** pourront être **réinvestis afin d'intensifier l'usage du site**. Au Sud, **l'espace actuellement dédié à la minoterie Jambon** est à **conserver**.

La gare de Murat devra être **aménagée afin d'en faire un lieu accueillant et disposant de services** (café, location de vélos...). Directement à l'Ouest de la gare, **l'espace boisé devra être préservé** afin d'en faire **un îlot de fraîcheur**. Des sanitaires publics devront être installés afin d'améliorer l'offre de services du site.

### ■ Principes de déplacements

Les **voies de desserte existantes** devront être **conservées** afin de **garantir l'accès aux véhicules**. Le **carrefour avec la N122 – Avenue du Dr Louis Mallet** devra être **aménagé et sécurisé afin de permettre la giration des véhicules longs** (bus et cars) et ainsi **simplifier l'accès au secteur**. Le **parking voitures et covoiturage et l'arrêt de bus existants** devront également être **conservés**. Les **bornes de recharge dédiées aux véhicules électriques** devront être **maintenues**. Le **nombre de bornes** pourra être augmenté afin de **répondre à l'évolution des besoins**.

L'aménagement du secteur devra **prévoir l'installation d'un parking vélos sécurisé** permettant de faire de la gare un **véritable pôle d'échange multimodal**. Le **cheminement piéton** au Nord du secteur, le long de la N122, devra être **aménagé et embelli** afin d'améliorer la qualité paysagère du quartier.

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

Les **arbres situés à proximité de la gare** devront être **préservés** afin de conserver l'**ombrage du secteur**. La **frange végétale** entre les **voies ferroviaires** et le **bâtiment de la minoterie Jambon** devra être **maintenue et développée afin d'améliorer les vues depuis la gare**. La plaque commémorative située à proximité de la gare devra également être préservée.



## 10.3. GARE DE NEUSSARGUES-MOISSAC

### ■ Contexte et enjeux

La gare de Neussargues-Moissac est un nœud ferroviaire et une ancienne gare importante. Elle est située sur la ligne Clermont-Ferrand/Aurillac et sur la ligne Clermont-Ferrand/Béziers via Saint-Flour. La gare enregistre environ 25 000 voyageurs par an à la fin des années 2010 et jusqu'à 45 000 en 2023.

Le secteur « Gare de Neussargues-Moissac » correspond à l'emprise de la gare de Neussargues et des voies de chemin de fer, au parvis et au parking ainsi qu'aux différents bâtiments existants. Il s'étend sur une surface de 62 993 m<sup>2</sup>.

Le secteur se situe en intégralité en zone Ub « Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes ».

Situé dans le bourg de Neussargues-Moissac, la gare est desservie par l'Avenue de la Gare qui rejoint ensuite la rue de la Passerelle.

Le bâtiment principal est imposant et revêt un aspect patrimonial important. La gare dispose d'une offre d'équipements restreinte malgré le nombre de voyageurs enregistrés chaque année. A gauche du bâtiment principal de la gare, un des bâtiments correspond à la maison des jeunes.

Le parking comporte des alignements d'arbres qui participent à l'ambiance paysagère du secteur.

Le secteur de la gare comprend de nombreux bâtiments inutilisés ainsi que des emprises ferroviaires importantes.

L'objectif est de reconquérir les espaces en friche ainsi que les emprises bâties existantes afin d'accueillir des activités capables d'insuffler un dynamisme au quartier et faire de la gare un pôle d'échange multimodal.



Prise de vue aérienne du secteur de la Gare de Neussargues-Moissac - © Campus Développement

### ■ Vocation des espaces

L'aménagement et le développement du secteur devra **préserver l'emprise ferroviaire**. L'objectif est de **faire de la gare de Neussargues-Moissac un pôle d'échange multimodal** permettant de **diversifier les offres de mobilités**.

La gare devra être **aménagée afin d'en faire un lieu accueillant et disposant de services**. Au vu de la surface du bâtiment, une partie de celui-ci pourra permettre des usages externes au domaine ferroviaire. Le **bâtiment situé à l'Est du parking** pourrait être valorisé soit pour accueillir de l'habitat (logements sociaux), un hôtel ou un équipement public.

L'espace d'activités localisée au Sud (route de Saint-Flour) pourra être valorisé afin d'intensifier l'usage du site. A noter que ce secteur accueille un quai de chargement pour le fret.

### ■ Principes de déplacements

Les **voies de desserte existantes** devront être **conservées afin de garantir l'accès aux véhicules**. Le **parking voitures et covoiturage** devra également être **conservé**.

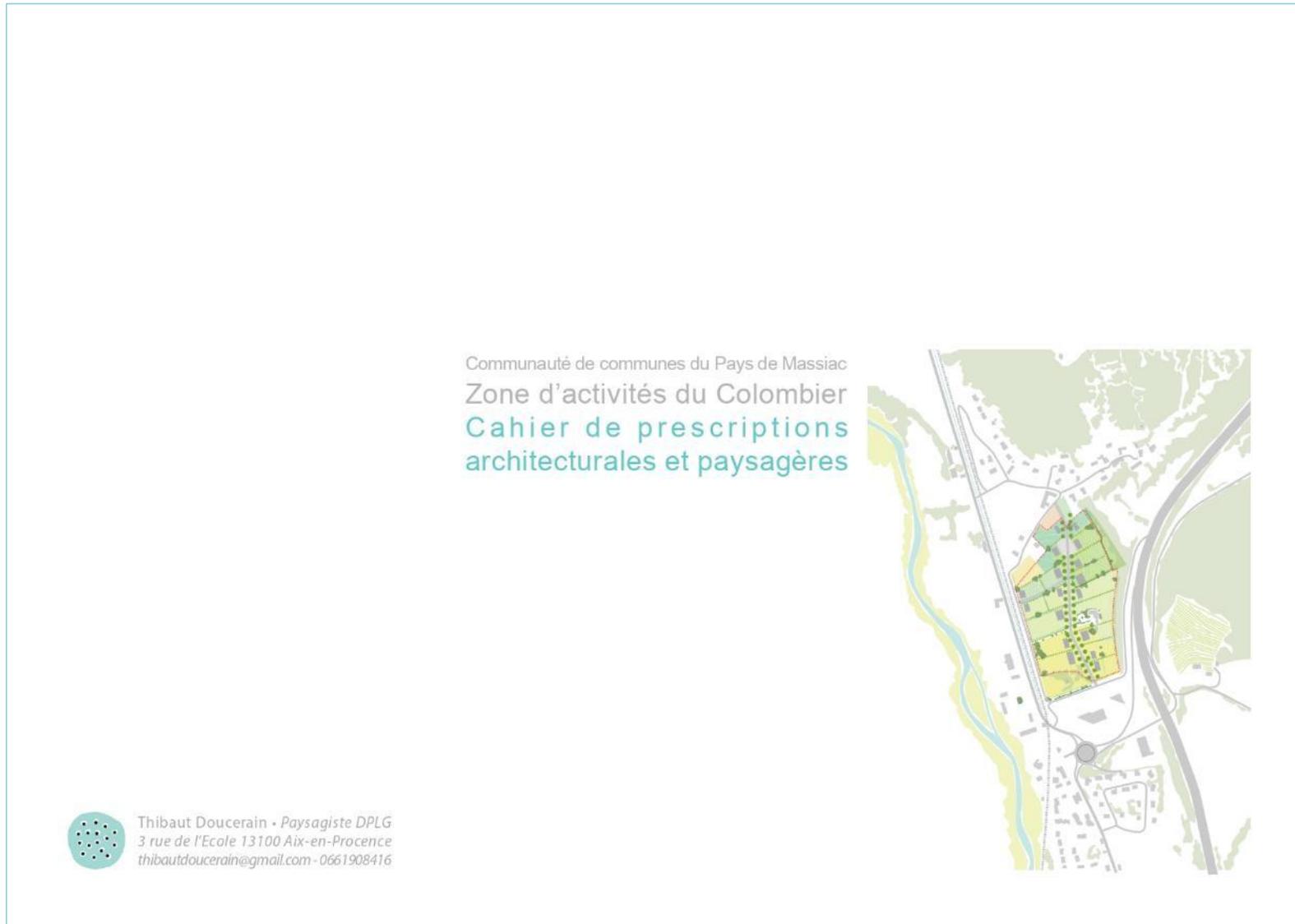
L'aménagement du secteur devra **prévoir l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques** ainsi que d'un **parking vélos sécurisé** qui permettront de **faire de la gare un véritable pôle d'échange multimodal**. Les **liaisons douces existantes**, notamment la passerelle, devront être **maintenues, préservées et sécurisées**.

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

Le **monument aux morts est à préserver** en tant qu'**élément de patrimoine du bourg de Neussargues-Moissac**. Les **alignements d'arbres présents sur le parking de la gare** devront également être **préservés et mis en valeur**.



## 11. ANNEXE - CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA ZAE DU COLOMBIER A MASSIAC





## Sommaire

Introduction : de la zone au quartier .....	3
Composer le quartier avec la trame végétale.....	5
Créer une percée visuelle monumentale : Sainte Madeleine .....	7
Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues .....	8
Implanter le bâti et la trame viaire dans le paysage .....	10
Synthèse : un quartier d'activités paysager.....	14
Varier la palette végétale : forme, texture, couleur.....	17
Jouer sur les revêtements de sol : pierre, sable, béton .....	19
Proposer une architecture de qualité .....	20
Partager les circulations .....	24
Aménager la parcelle .....	25
Soigner les limites .....	26
Stationner dans le quartier .....	28
Installer mobilier, éclairage, enseignes .....	29
Différencier le jardinage .....	31

2 Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG - Communauté de communes du Pays de Massiac - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

Quel paysage ?

## Introduction : de la zone au quartier



Cité artisanale à Valbonne (06) -  
Comte Vollenweider, architectes, F. Navarro, paysagiste



Parc d'activités des Collines à Mulhouse (68) -  
M. Plisson, Architecte-Conseil, EDAW, paysagistes

### Au-delà du « vert »

La zone peut devenir quartier, image de référence de qualité de la commune, dans lequel les entreprises sont réunies, et où l'on peut aussi trouver des services, des équipements, des loisirs... L'évolution constante de la dénomination des « zones » d'activités dans notre vocabulaire montre la difficulté à intégrer à notre environnement quotidien. Parmi les zones présentes sur notre territoire, on retrouve la zone d'activité économique, zone commerciale, zone artisanale, zone tertiaire, zone industrielle, village d'entreprises, village d'artisans, pépinière d'entreprises.

Le mot « parc » souligne, par exemple, la volonté d'intégrer les espaces économiques à leur environnement géographique afin de répondre aux besoins des entreprises et de générer des espaces publics de qualité. Parmi la notion de parc, on retrouve parc d'activités, parc technologique, éco-parc, green park. Mais peut-on se satisfaire de cette terminologie de « zone » au profit de « parc » ? Suffit-il de planter un alignement d'arbres pour transformer une « zone » en « parc » et en faire un lieu de vie ?



Parc d'activités du Moulin Neuf à Saint-Herblain (44)

### Le quartier et le territoire

Le quartier d'activités participe à la vie du territoire. Sa fonction principale est généralement l'activité économique, mais elle peut être renforcée par des fonctions secondaires et multiples. Le quartier se compose avec son territoire autour d'espaces publics qui relient les différents secteurs dédiés à d'autres usages. Son image devient alors plus attractive pour les différents usagers.

### Relation à l'existant

Au-delà du vocabulaire utilisé, c'est la connexion à son environnement naturel, urbain et social qui fera de la zone un quartier d'activités assumé par tous ses acteurs. Sa propre composition, avec ses dessertes, sa diversité d'espaces publics, ses ambiances et ses densités variées, ainsi que la qualité de ses aménagements lui conféreront son véritable esprit de quartier.

# Tracés

## Tracés Composer le quartier avec la trame végétale



1 : Panorama en regardant depuis l'ouest vers l'est



2 : Panorama en regardant depuis le sud vers le nord



Diversité : prairies, haies, bosquets, arbres isolés, boisements

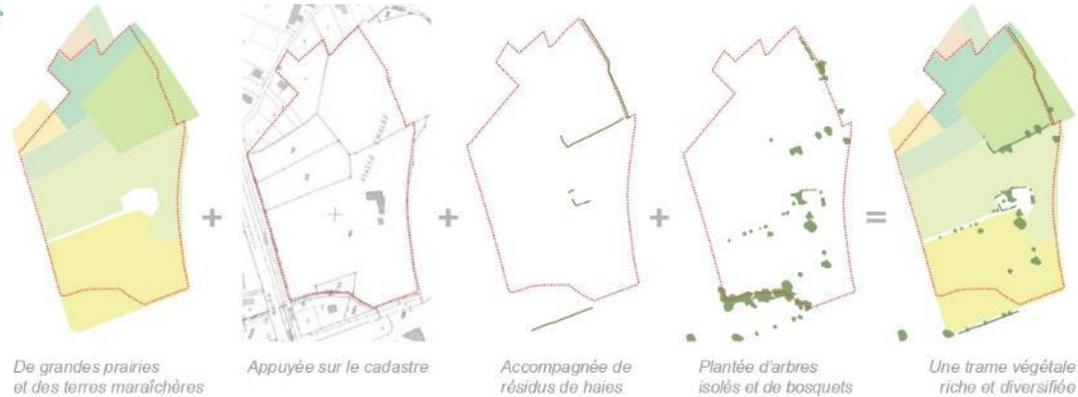
### Continuités paysagères

Comme dans l'ensemble de la vallée, les terres sont fertiles, ce qui permet le développement d'une culture et d'un élevage important. Le maraîchage et les prairies de pâturage dessine le paysage. Dans le périmètre du futur quartier d'activités, les pentes sont faibles, la végétation est riche et variée, l'eau toujours présente. Le tracé du parcellaire est matérialisé par des haies, des arbres isolés, des bosquets, ou par des fossés de drainage. L'ensemble de ce paysage demeure cohérent et harmonieux dans ses formes et dans ses usages.

5 Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG - Communauté de communes du Pays de Massiac - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

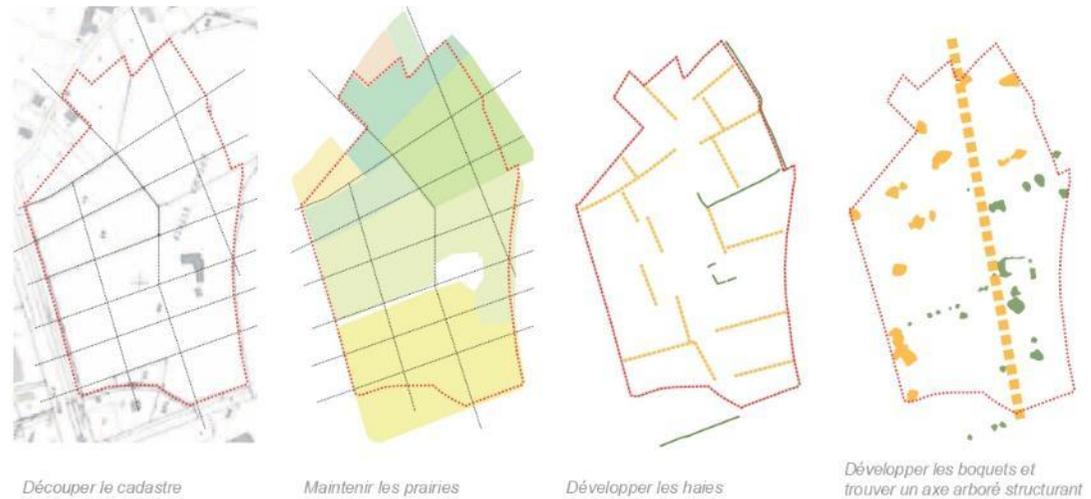
## Tracés Composer le quartier avec la trame végétale

### Existant >



### Préconisations >

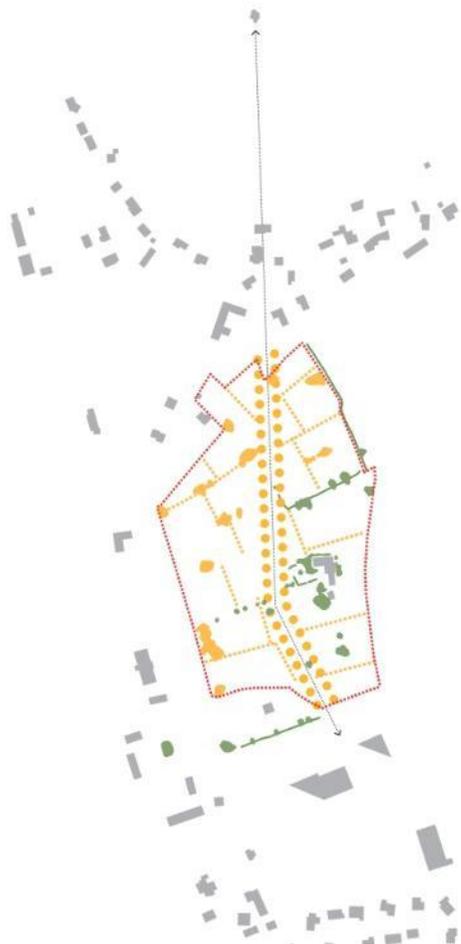
Autant que possible, il s'agit de composer le quartier selon la trame végétale établie, cohérente et harmonieuse. Le découpage du cadastre obéit à une géométrie et une orientation qui permet de dessiner un quartier inscrit dans son territoire. Le paysage de prairie conserve ainsi son caractère, son échelle, sa logique. Les nouvelles parcelles s'accompagnent d'un système de haies qui développe le réseau de haies existant. D'une certaine manière, il s'agit d'un remembrement inversé : le paysage retrouve un dessin bocager, d'échelle plus intime, où les haies servent d'abris aux petits animaux et reconstituent des protections efficaces contre les vents. En vue de structurer cette armature bocagère, il est nécessaire de trouver un axe arboré qui oriente l'ensemble du dessin et le raccroche au paysage environnant. La qualité des percées visuelles détermine l'orientation exacte de l'axe arboré.



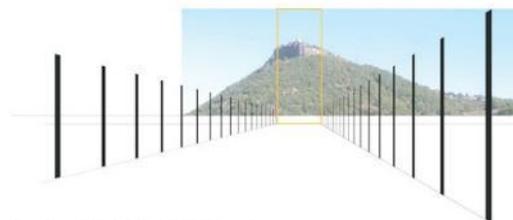
6 Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG - Communauté de communes du Pays de Massiac - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

Tracés

## Créer une percée visuelle monumentale : Sainte-Madeleine



La chapelle Sainte-Madeleine dominant le paysage sur son éperon basaltique



La chapelle Sainte-Madeleine mise en perspective

### Accrocher le futur quartier d'activités à son paysage

La chapelle Sainte-Madeleine, édifée au XII<sup>ème</sup> siècle est depuis toujours un repère dans le paysage. Elle représente aussi un haut-lieu touristique. On ne vient pas à Massiac sans monter voir la chapelle. La faire entrer visuellement dans le futur quartier assure une continuité entre celui-ci et le paysage existant. Ainsi l'axe arboré du futur quartier - présenté précédemment - acquiert-il une orientation précise, une légitimité, et devient un trait d'union. Le végétal devient un moyen de cadrer des vues afin de ne pas enclaver le quartier.

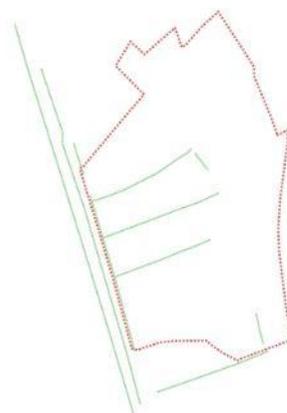
7 Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG - Communauté de communes du Pays de Massiac - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

Tracés

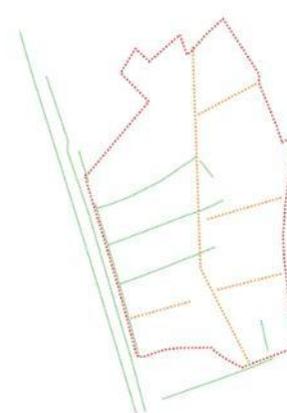
## Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues



Fossé de drainage présent au sud du site



Repérer le réseau de fossés existant



Enrichir le réseau de fossés existant



Confronter le nouveau réseau à la trame végétale préconisée précédemment



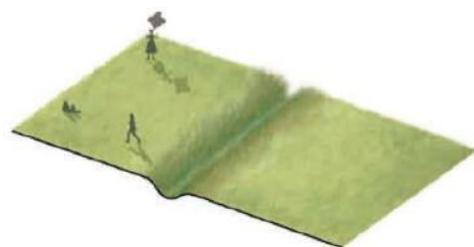
Valoriser les fossés en noues paysagères

### L'eau comme tracé structurant du quartier

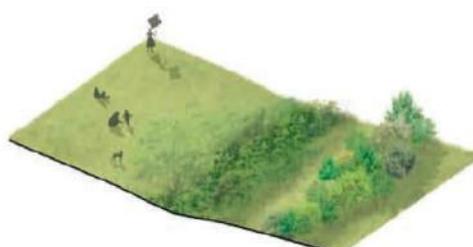
Plus que de simples fossés de drainage, les dispositifs de recueillement des eaux pluviales peuvent devenir des noues paysagères renforçant la structure et l'agrément du quartier d'activités. Ces noues seront plantées de végétaux de milieux humides ou laissées en l'état si le caractère paysager initial est de qualité et la flore intéressante. La variation de largeur et de la profondeur des noues apportera une diversité de paysages et de milieux. Il est primordial de gérer l'eau de surface au maximum à l'air libre et non sous forme de buse pour faire de ce nouveau quartier un espace qualitatif.

Tracés

## Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues



Le fossé simple



La noue plantée et la haie



Le chemin, les arbres plantés pour l'ombre, la noue, les haies

### L'eau et le sol

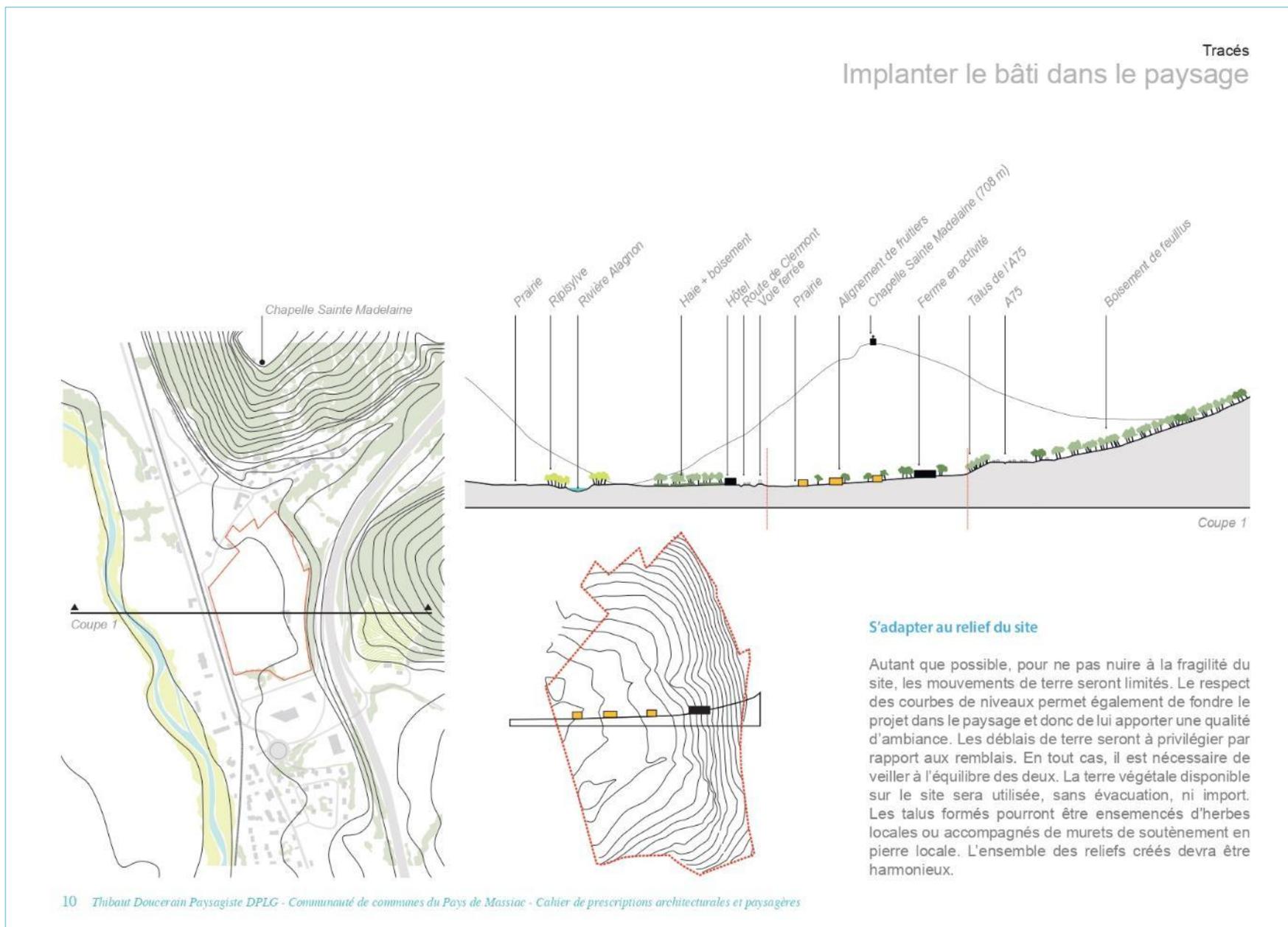
Comme dit plus haut, la terre est très fertile. Mais le sol est lui-même structuré de manière très intelligente : les prairies en lanières, les fossés pour recueillir l'eau. En quelque sorte, tout ce qui est suggéré par la Loi sur l'eau, et les principes des continuités écologiques, est ici présent. Il s'agit de prolonger ce « biotope » associant le sol, la topographie, l'eau et les végétaux avec beaucoup d'économie. C'est une source de biodiversité et de potentialités paysagères que les champs et l'histoire apporte au futur quartier, comme un cadeau.

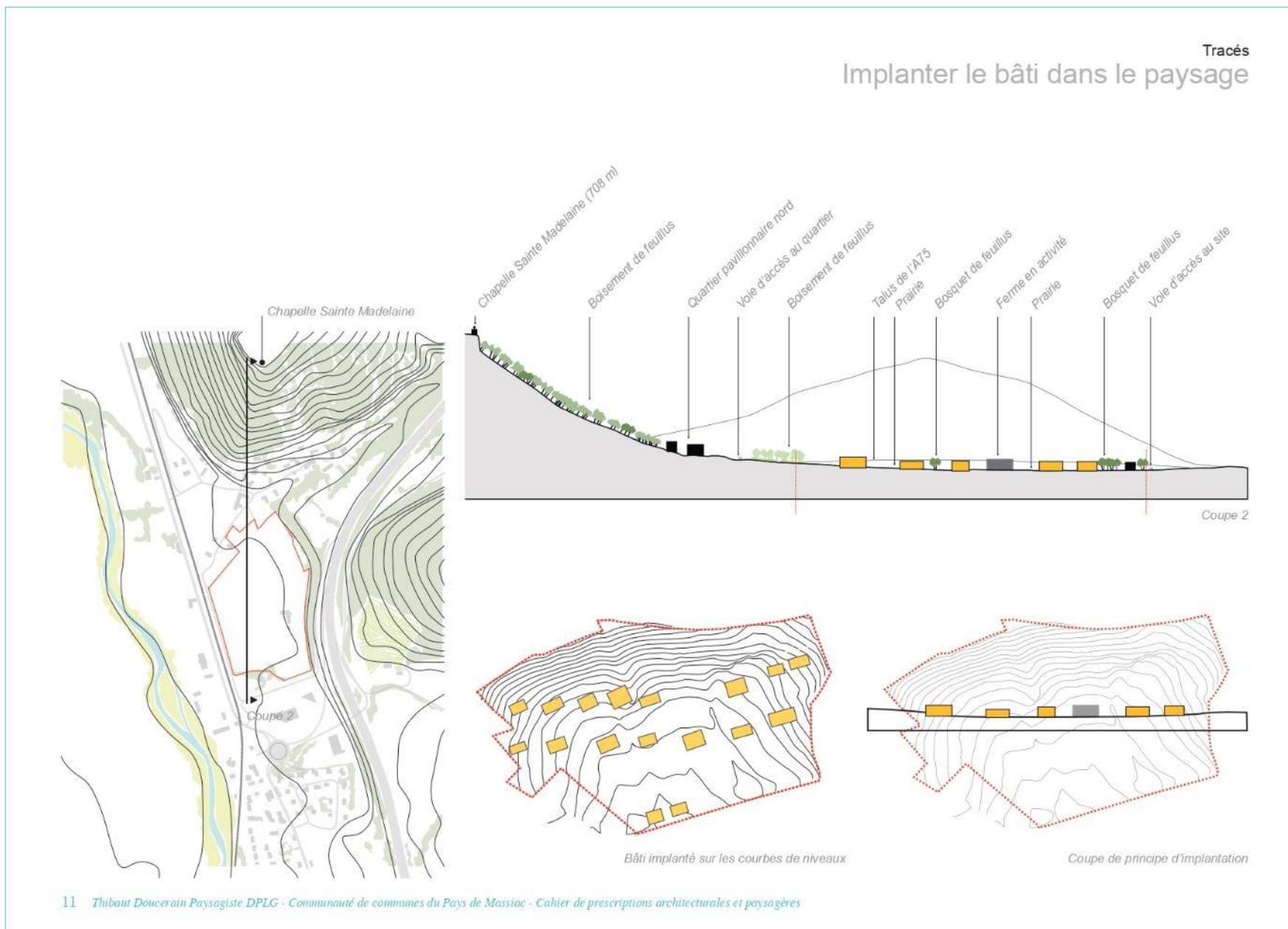
### L'écoulement de l'eau

La forme des fossés et leur maillage assure une vitesse d'écoulement faible, et une capacité de stockage qui favorise la mise en relation des milieux, ici possible dans les limons fertiles et bien drainés. Ce dispositif a deux avantages majeurs. D'abord, il réduit pratiquement à zéro les écoulements à l'exutoire : d'où un quartier autonome, à « écoulement zéro ». Ensuite, en percolant l'eau de pluie dans le sol, il réalimente la nappe phréatique de manière constante, ce qui est bon pour l'équilibre hydrogéologique de l'ensemble du grand site.

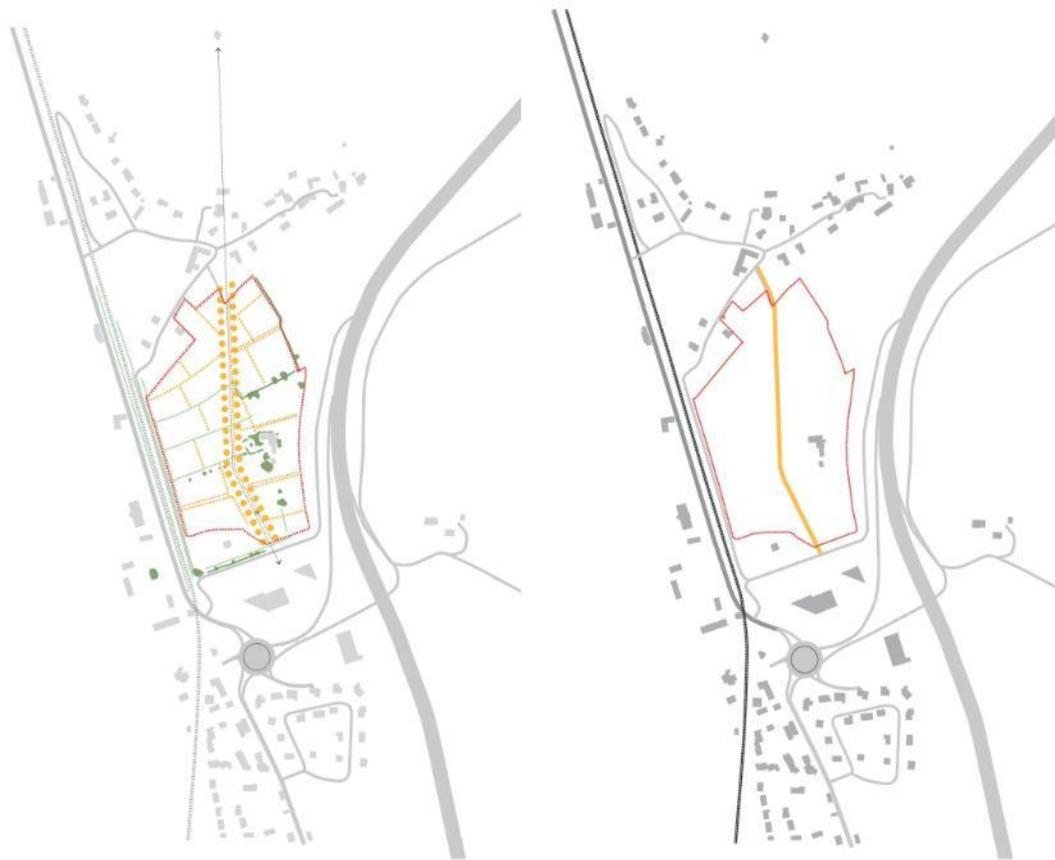
### L'eau et la voirie

La topographie est donc réglée en fonction de ces principes. Ceci suppose que les voies nouvelles s'écoulent non pas dans les avaloirs, mais dans les noues qui les bordent. C'est un dispositif qui est largement répandu et qui fait ses preuves. De plus, c'est un dispositif économe : plus d'avaloirs ni de grilles, plus de bordures, plus de regards, plus de tuyauteries. Finalement, on supprime les éléments les plus onéreux de la voirie.





## Tracés Implanter la trame viaire dans le paysage



Confronter le réseau de voirie existant avec le paysage existant et avec les préconisations précédentes

En déduire un nouveau tracé, cohérent avec le paysage en devenir

### Mise en réseau, continuités paysagères

Ce nouvel axe bidirectionnel traverse l'ensemble du futur quartier, relie le quartier pavillonnaire au nord avec la ville au sud, assure une fonction de desserte, de collecte des eaux, et découpe les îlots de manière très lisible. Leurs dimensions définitives sont à ce stade encore ajustables, ainsi que leur statuts relatifs.

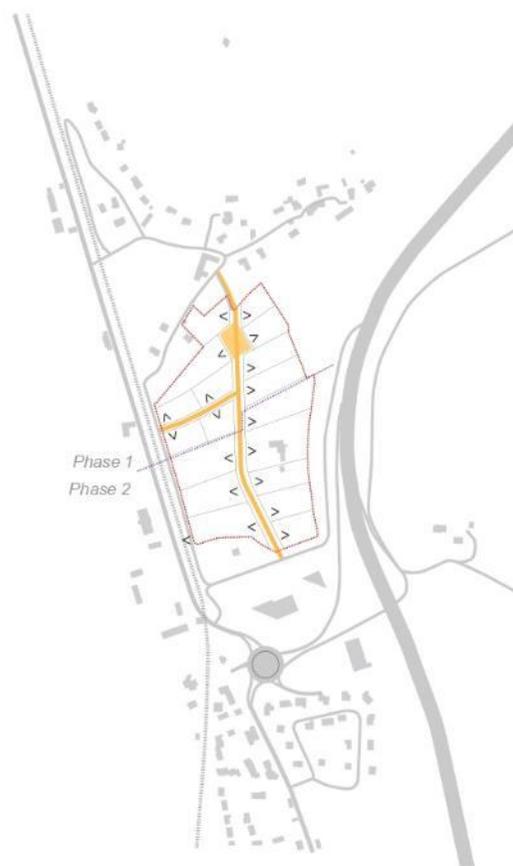
La proposition consiste en un caractère « transversal » pour cet axe public, en affirmant résolument la dimension partagée : pas de marquage de « trottoirs », continuité des matériaux, pas d'excès de mobilier urbain. Le dosage précis de ce caractère sera effectivement discuté et négocié. Les plaques minérales sont associées à des noues, qui apportent une présence végétale et recueille les eaux pluviales d'une manière plus écologiquement responsable, et... moins onéreuse !

La relation de ce nouvel axe avec les différents îlots (porosité, accès, rupture, continuité...) sera déterminée plus loin.

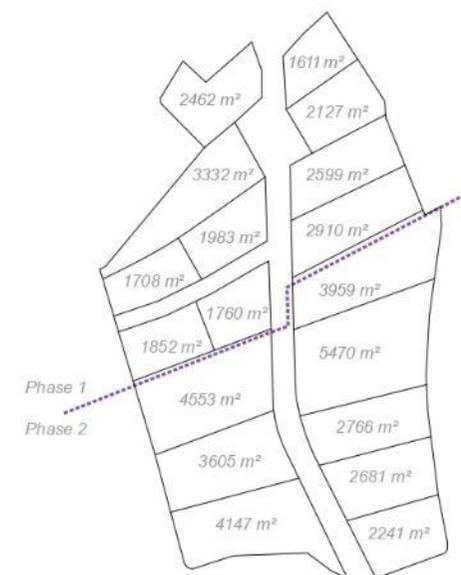
## Tracés Implanter la trame viaire dans le paysage



Confronter le nouvel axe avec les préconisations précédentes et les lots à définir



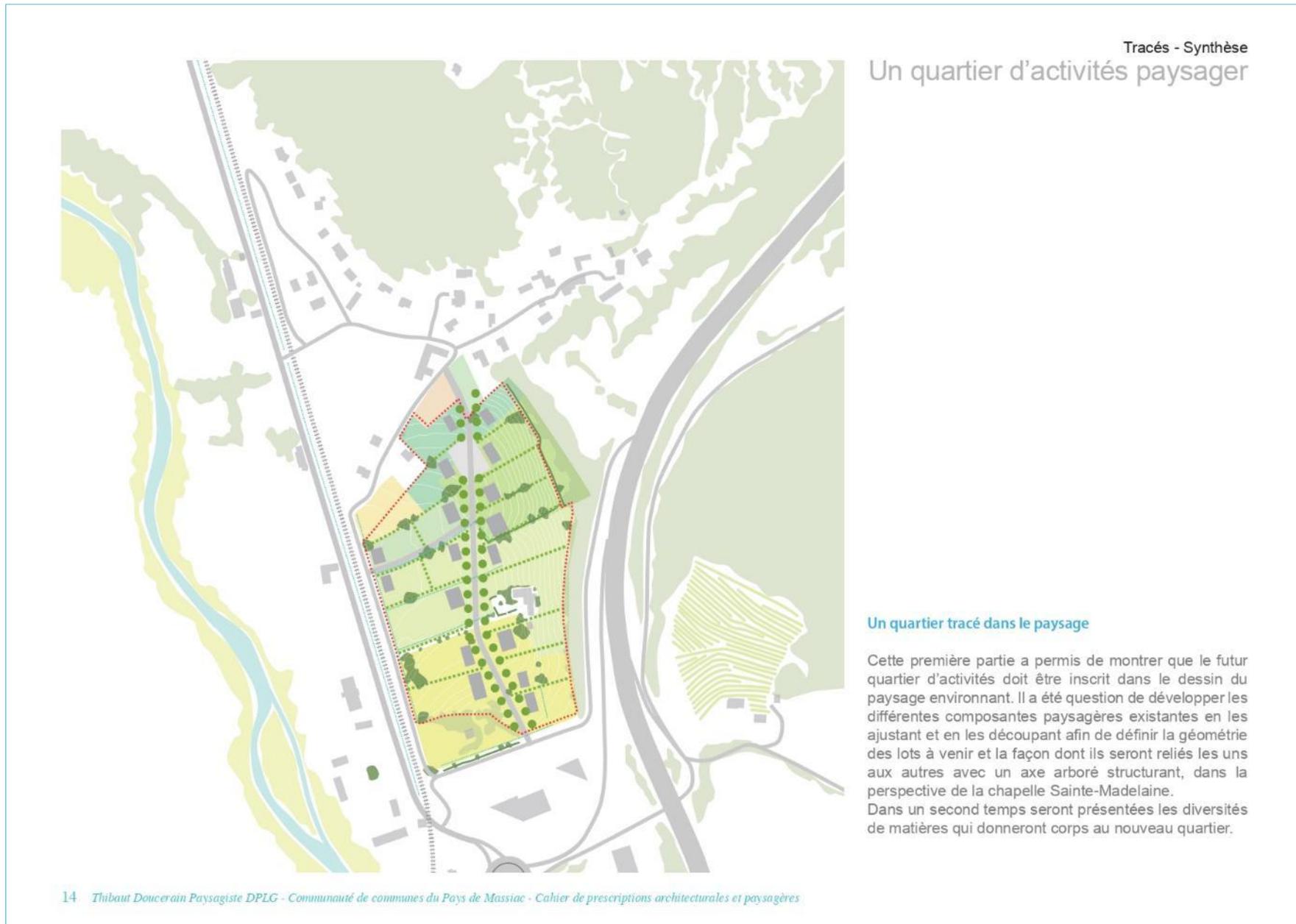
Le nouveau tracé avec 18 lots. 10 lots desservis en phase 1 par l'axe principal, la voie secondaire et l'aire de retournement. L'ensemble des 18 lots sont desservis en phase 2.



Surfaces des nouveaux lots

### La voirie et les nouveaux lots

La communication entre la voirie et les lots apporte de nouvelles contraintes au dessin paysager d'ensemble. Les réseaux de haies et de noues envisagés précédemment doivent être ajustés de manière à ce que l'ensemble des lots soient desservis. Un maximum de lots seront desservis par le nouvel axe mais la voie existante à l'ouest et la voie secondaire pourront être empruntées en phase 1, ainsi que l'aire de retournement rectangulaire. Finalement, le dessin d'ensemble est simplifié mais l'idée du bocage demeure et les réseaux de haies et de noues sont développés.



Tracés - Synthèse  
Un quartier d'activités paysager



*Vue sur le futur quartier depuis la chapelle Sainte-Madeleine*

15 *Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG - Communauté de communes du Pays de Massiac - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères*

# Matières

Matières

## Variation de la palette végétale : forme, texture, couleur



### Arbres d'alignement



Chêne pédonculé  
*Quercus robur*



Chêne rouge  
*Quercus rubra*



Tilleul à petites feuilles  
*Tilia cordata*



Copalme d'Amérique  
*Liquidambar styraciflua*



Erable sycomore  
*Acer pseudoplatanus*



Hêtre commun  
*Fagus sylvatica*



Robinier faux acacia  
*Robinia pseudoacacia*



Arbre au 40 Ecus  
*Ginkgo biloba*



### Bosquets d'arbres



Arbre de Judée  
*Cercis siliquastrum*



Copalme d'Amérique  
*Liquidambar styraciflua*



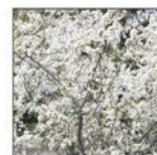
Erable plane  
*Acer platanoides*



Noyer commun  
*Juglans regia*



Peuplier noir  
*Populus nigra*



Prunellier  
*Prunus spinosa*



Saule blanc  
*Salix alba*



### Arbres isolés



Cerisier à fleur  
*Prunus cerasifera*



Frêne commun  
*Fraxinus excelsior*



Sorbier des oiseaux  
*Sorbus aucuparia*



Erable norvégien  
*Acer negundo*



Marronnier  
*Aesculus hippocastanum*



Erable sycomore  
*Acer pseudoplatanus*



Aulne glutineux  
*Alnus glutinosa*



Tilleul  
*Tilia platyphyllos*

Matières

## Varier la palette végétale : forme, texture, couleur



### Haies bocagères



Aubépine  
*Crataegus monogyna*



Mûrier sauvage  
*Rubus fruticosus*



Prunellier  
*Prunus spinosa*



Noyer commun  
*Juglans nigra*



Frêne à fleur  
*Fraxinus ornus*



Églantier  
*Rosa canina*



Péuplier blanc  
*Populus alba*



Sureau noir  
*Sambucus nigra*



### Haies vives



Buisson ardent  
*Pyracantha coccinea*



Lilas  
*Syringa vulgaris*



Rosier d'ornement  
*Rosa sp.*



Cotoneaster  
*Cotoneaster lacteus*



Troène d'Europe  
*Ligustrum vulgare*



Laurier noble  
*Laurus nobilis*



Noisetier  
*Corylus avellana*



Viorne obier  
*Viburnum opulus*



### Végétation basse ou rampante



Chèvrefeuille arbustif  
*Lonicera nitida*



Pavot d'Orient  
*Papaver orientalis*



Vigne  
*Vitis vinifera*



*Hypericum calycinum*  
Millepertuis



Hemerocalle  
*Hemerocallis sp.*



Glycine de Chine  
*Wisteria sinensis*



Prairie fleurie



Sauge  
*Salvia officinalis*

Matières

## Jouer sur les revêtements de sol : pierre, sable, béton



Parc d'activités du lac de la Monnerie à La Flèche (72)  
Feuille à feuille, paysagistes



Parc d'activités de Camalcé à Gignac (12)  
NB architectes - Jérôme Mazas, paysagiste



Réaménagement des espaces publics du port du havre (76)  
Obras architectes - Horizons paysages, paysagiste

### Assurer une bonne transition entre les espaces

Le traitement de surface des sols permet de relier les différents espaces entre eux dans un souci de cohérence d'ensemble. Le jeu des matériaux permet aussi une distinction de la vocation des espaces publics/privés, accessibles ou non, collectifs ou privés... L'objectif est finalement de rendre le quartier le plus lisible et le plus confortable possible.

Matières

## Proposer une architecture de qualité



Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59)  
François Grether, urbaniste - Didier Larue, paysagiste



Entreprise de menuiserie, charpente, agencement à Saint-Vincent-des-Landes (44) - Philippe Misériaux, architecte



Une volumétrie adaptée participe à une insertion paysagère subtile.  
Labastide-Murat (46) - F.Coq & H.Lefrancq architectes

### Géométrie, volumétrie

• Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leur forme contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

• La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activité.

• De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments apparaissant «tapis» dans leur environnement. Exemple : hauteur maximale de 6m. mesurée au faîtage au à l'acrotère des toits terrasse.

• Sur les points dominants, il conviendra de favoriser des bâtiments de faible hauteur. En revanche, les creux pourront être choisis pour implanter des bâtiments de plus grande hauteur.

### Architecture et usages

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...) et d'adapter les bâtiments au terrain naturel.

## Matières

### Proposer une architecture de qualité



Exemple de nuancier RAL possible



Parc d'activités de Tronquières à Aurillac (15)



Façade en matériaux discrets à Aurillac (15) - S. Teyssou architecte

#### Matériaux et couleurs

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...).

• Il apparaît nécessaire pour cela :

- de privilégier les couleurs sourdes ou naturelles dans une gamme choisie ci-dessus par exemple,
- de proscrire l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
- de limiter le nombre de matériaux, de privilégier un traitement homogène des façades.

- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux,

• Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise

• Toute utilisation de bac acier galvanisé en toiture, de couleur claire et/ou réfléchissant la lumière, est interdite.

• En revanche, les toitures favorisant l'utilisation d'énergie renouvelables restent autorisées, ainsi que les toitures végétalisées.

• L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite. En revanche les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés s'ils sont correctement intégrés.

• L'utilisation d'un camaïeu de couleurs dans les bruns / gris, est imposé pour les 80 % des façades non vitrées. Les matériaux plus particulièrement concernés sont :

- les enduits, les bardages métalliques et les revêtements béton.

• Pour les 20 % restants, les matériaux bruts, tels que les appareillages de pierre, gabions, le bois et le béton utilisé brut, sont autorisés et recommandés.

• Les surfaces vitrées, en façade sud-est, doivent comporter des brise-soleil, pour limiter l'impact de la réverbération vue depuis les principaux axes routiers. La construction de ces brise-soleil ainsi que l'ensemble des autres éléments de menuiserie devront respecter une tonalité sombre pour rester discrets.

21 Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG - Communauté de communes du Pays de Massiac - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

## Proposer une architecture de qualité



Parc d'activités du Moulin Neuf à Saint Herblain (44)

### Jeux de façades

La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) doit prendre en compte l'échelle et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments d'activités et adopter un vocabulaire architectural d'aujourd'hui. Les références à l'architecture traditionnelle sont inadaptées. L'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations entre intérieur et extérieur. La façade avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement. La première communique avec l'extérieur (le public), la façade technique a plus vocation à se fondre avec le paysage.

22 Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG - Communauté de communes du Pays de Massiac - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

- Dans la réflexion concernant le percement des façades, il est nécessaire de prendre en compte les usages (éclairage, ventilation, accès...) mais également d'intégrer la dimension de composition architecturale nécessaire à l'aspect du bâtiment et à la valorisation de l'entreprise.
- L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale.

### Façades en maçonnerie

- Béton : La maçonnerie béton offre une grande diversité d'aspect (teintes, texture, ...). La maçonnerie béton nécessite un savoir-faire particulier. Afin de garantir sa pérennité et sa qualité d'aspect elle doit être réalisée par des entreprises spécialisées.
- Pierre : Le choix de la pierre sera fonction du terroir dans lequel le bâtiment s'implante. Afin d'éviter un effet de décor plaqué, il est essentiel que l'appareillage en pierre respecte la logique constructive du matériau.
- Enduits : Les enduits lisses et peu texturés moins rustiques que les enduits grattés sont à privilégier.

### Façades en bardage

- Bois : Afin de limiter l'entretien des façades et de favoriser l'insertion paysagère du bâtiment, le bardage sera réalisé en bois brut non lasuré, non verni et non peint.

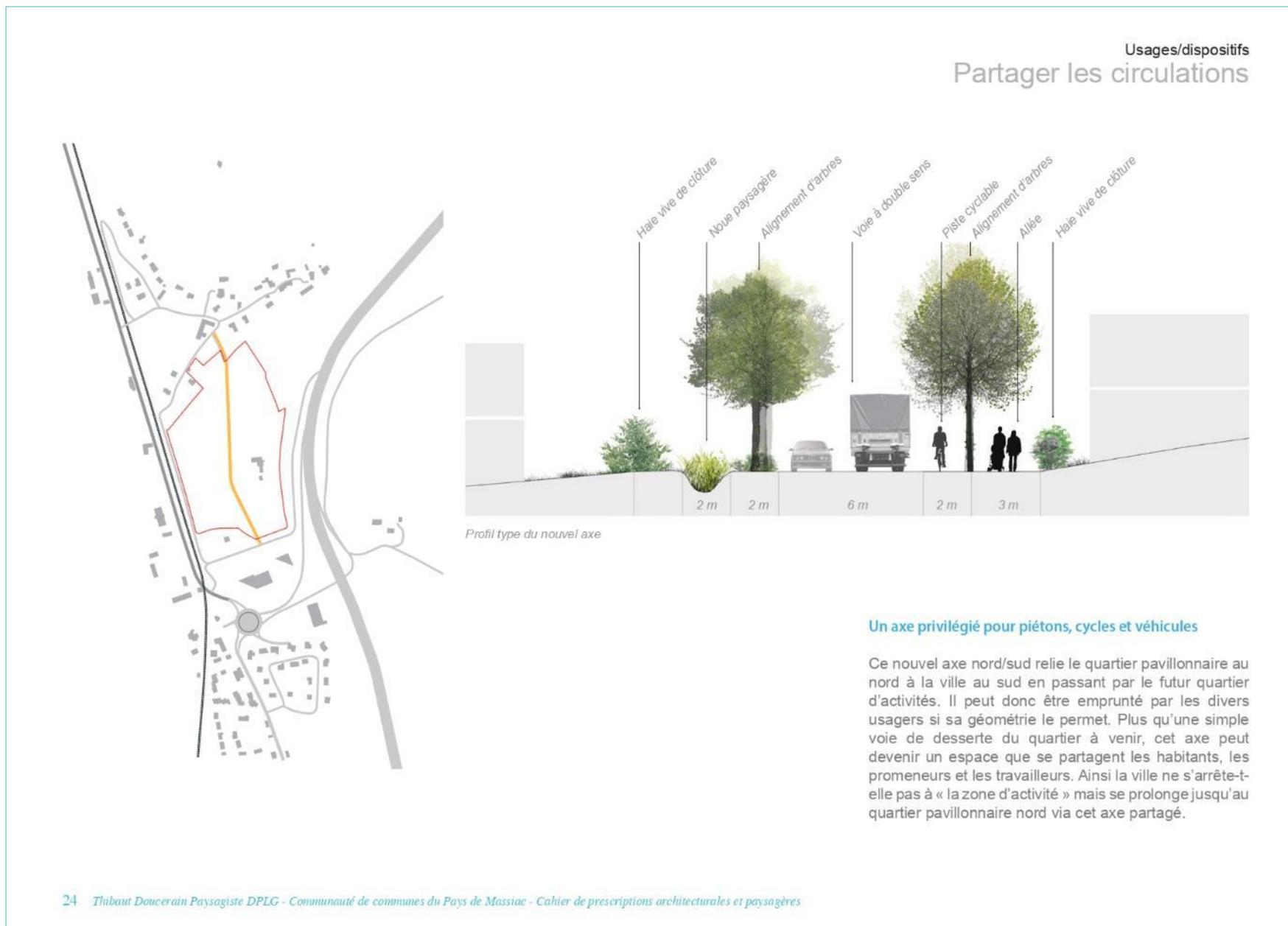


Une enseigne en lettres découpées s'installe sur un volume dont le décrochement marque l'entrée du bâtiment. Callac (46). P. bosca architecte

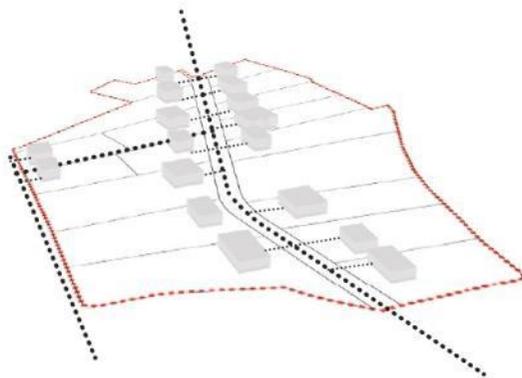
Il est important de choisir un mode de fixation permettant de changer facilement les lames altérées ou abîmées.

- Métal : Le bardage métal peut se décliner sous de nombreuses formes : bac acier, plaques d'acier, tôles perforées... Le calepinage et la sobriété des teintes du matériau participent à la qualité esthétique de la façade.
- Verre : Le verre, matériau utilisé pour l'entrée de lumière au sein du bâtiment peut être utilisé plus largement et composer une façade dans son entier ; par exemple : verres transparents et translucides, verre miroir, verre sérigraphié...

# Usages/dispositifs



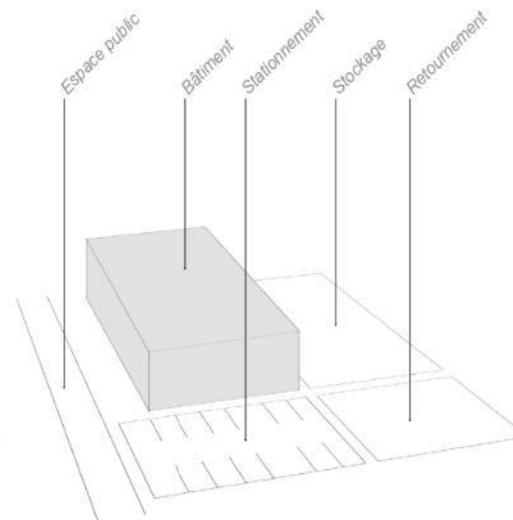
## Usages/dispositifs Aménager la parcelle



### Accéder à la parcelle et implanter le bâti

- Les accès aux parcelles sont imposés. Ils doivent respecter le traitement et les plantations sur les espaces publics.  
Dans tous les cas, les accès doivent respecter un gabarit compris entre 6 et 10 m, aménagés dans les conditions stipulées plus loin sur le traitement des limites.
- Afin d'apporter une cohérence dans l'implantation des constructions et pour la configuration des zones d'accueil à l'intérieur des parcelles, la marge de recul entre les constructions et la limite parcellaire du côté de l'accès est portée à 8 m minimum.

25 Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG - Communauté de communes du Pays de Massiac - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères



Les constructions doivent être éloignées de 5 m minimum des limites séparatives.

- Entre deux constructions sur une même parcelle, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de 4 m minimum.
- En résumé, le jeu des implantations des constructions doit permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage et de stationnement perceptibles depuis l'axe de circulation principal et les alentours de la zone.



ZA de Volzac à St-Flour (15) - Prolongement du mur du bâtiment pour cacher le stockage. Principe est judicieux et harmonieux - S. Teyssou architecte

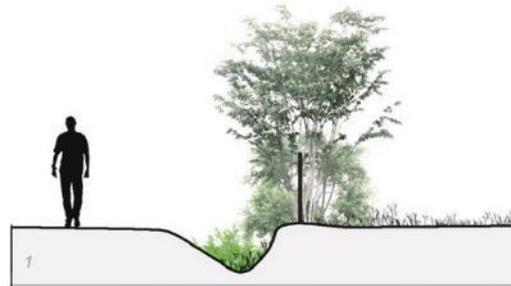
### Organiser les aires de stockage

- Aucun stockage n'est autorisé à l'air libre sauf caché . Il est préférable de l'intégrer à la construction des bâtiments.
- Le stockage est interdit au devant des façades des bâtiments (côté accès).
- Les aires de stockage pour présentation des ordures ménagères devront être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.
- Le stockage s'organise préférentiellement en cœur d'îlot de la zone d'activités, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours. Il ne devra pas dépasser la hauteur du bâti.

Usages/dispositifs  
Soigner les limites



Travail d'une clôture métallique



Ganivelle de châtaignier



Clôtures légères et jeu de relief

Avec les jeux de relief (talus, fossé...), des clôtures légères en matériaux naturels, type ganivelles de châtaigniers peuvent être installées et dissimulées.

En 1 : haie vive au pied d'un fossé . En 2 : haie dans le fossé, le regard passe au dessus. En 3 : végétation spontanée dans le fossé, le regard passe au dessus.

En 4 : haie vive et basse sur talus. La diversité de ces limites enrichit le caractère paysager du quartier et fabrique une image de qualité.



Ganivelle de châtaignier accompagnée d'une bande boisée



Muret en gabions - ZA de Volzac à Saint-Flour - S. Teyssou architecte

## Usages/dispositifs Soigner les limites

### Limites avec l'espace public

• A l'interface de l'espace public et de l'espace privé (parcelle ou lot), les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale de la zone d'activité. En périphérie, au contact de l'espace rural, les franges dessinées par les clôtures contribuent à l'insertion de la zone dans son environnement proche. Souvent imposés par raisons de sécurité, ces dispositifs fonctionnels méritent une attention particulière. Le traitement qualitatif des limites est un point important à considérer.

• La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. Si stockage il y a, la clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment. La clôture ne doit pas être rendue obligatoire dans les règlements de ZA.

• Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des placettes et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné. Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public.

• Les franges de la ZA méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agira d'accompagner les clôtures avec des plantations hautes locales et indigènes comme des haies champêtres, bosquets, bandes boisées...

### Discretion et sobriété

• La hauteur des clôtures ne doit pas être excessive. Dans la très grande majorité des situations, une hauteur de 2 m répond aux exigences de sécurité des entreprises et est suffisamment dissuasive.

• La simplicité doit être recherchée : le grillage à mailles verticales type HEDA ou LEGI en RAL 6005 (vert foncé) peut être bien adapté. Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont à proscrire. Lorsque la clôture en grillage donne sur l'espace public ou les limites extérieures de la zone, une implantation en retrait de 1.20 m au minimum de la limite parcellaire permettra de planter au devant.

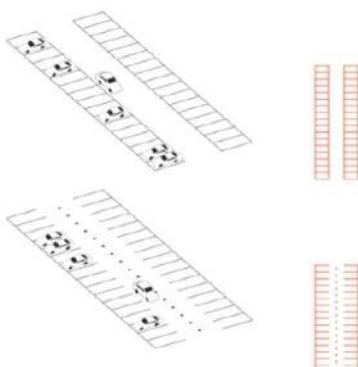
• Les clôtures maçonnées sont à réserver à des dispositifs bas inférieurs à 1.20m au dessus desquels le regard passe largement. En matière d'aspect, la pierre apparente, l'enduit ou le béton banché sont possibles.

• Coûteuses, les maçonneries de pierre sont à réserver pour les parties donnant sur l'espace public. Elle pourront être hourdées au mortier ou bien montées à sec. L'appareil devra respecter la logique constructive propre à ce matériau. Le matériau pourra être de la pierre locale ou bien d'aspect similaire ou encore une pierre en relation avec l'activité de l'entreprise.

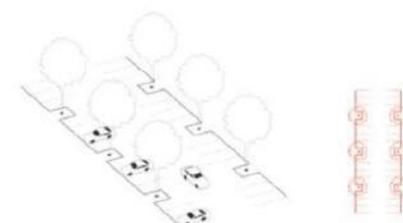
• La tonalité des enduits doit être réfléchié dans le cadre d'un projet global. Les nuances de gris sourdes foncées doivent être privilégiées pour leur « capacité » à s'insérer dans des environnements variés. D'une manière générale, les tons clairs salissants contribuant à déprécier l'image de l'entreprise et des espaces publics sont à éviter. L'usage des beiges dits « tons pierre » est à proscrire.

• Les bétons utilisés pour réaliser des murs seront choisis dans des nuances de gris sourds. Les surfaces pourront conserver un aspect brut de décoffrage, être lissées ou bien matricées.

• L'utilisation de murets en gabions peut représenter une alternative intéressante au muret de pierre. Voir l'exemple illustré ci-dessus pour la ZA de Volzac à Saint-Flour.



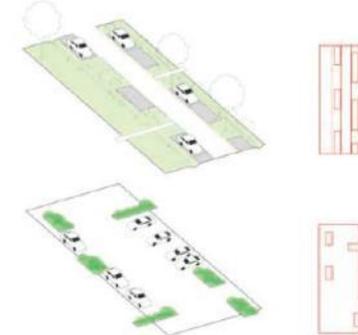
*La version routière du stationnement : il n'y a de la place que pour la voiture dans cette hypothèse.*



*Version routière améliorée : la voiture reste dominante. Le coût est important : bordures, assainissement.*

**Usages/dispositifs**

**Stationner dans le quartier**



*Alternatives possibles : plaques «partagées» avec d'autres modes. Plus économique et obligeant à une résolution «à l'amiable» des conflits*

**En fonction des activités**

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès (emplacement 2.5 m x 5 m, manœuvre 2.5 m x 5 m).
- Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules du personnel, des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Les aires de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour quatre places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Un parking collectif (90 à 100 places suivant le découpage parcellaire) est aménagé au cœur du quartier d'activité. Les modalités d'usage seront régies sur le principe de la copropriété.

Chaque entreprise étant propriétaire d'un nombre de places définies en fonction de la taille de sa parcelle et du type d'activité.

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite. Dans tous autres cas, le stationnement dissimulé à l'intérieur ou à l'arrière des constructions est préféré.

Reservations minimales imposées par type d'occupation :

- Pour les établissements d'activités artisanales et industrielles, il est exigé une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.
- Pour les bâtiments de logistique, il est exigé une place de stationnement par 400 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.

• Pour les activités de bureaux et de services, il est exigé 1 place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.

• Pour les équipements collectifs et/ou publics, le nombre de places de stationnement exigées est déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

• Pour les établissements ne figurant pas dans la liste précitée, la règle applicable est celle des opérations auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

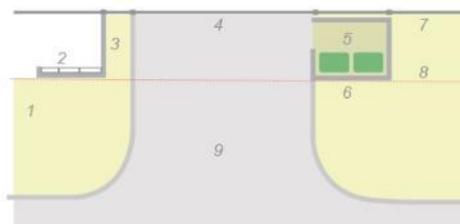
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

Usages/dispositifs

Installer mobilier, éclairage, enseignes



Entrée d'un bâtiment industriel à la Ferté-Bertrand (72)  
Agence HYL paysagistes



Vue en plan de l'organisation d'une entrée type

1. Traitement de sol dans la continuité de l'espace public
2. Muret intégrant les coffrets, entrée piétonne
3. Emplacement boîtes aux lettres et interphone
4. Portail coulissant
5. Local poubelle (dalle béton lissé)
6. Muret intégrant la signalétique et le numéro de la rue
7. Clôture en panneaux rigides de treillis soudés
8. Limite de propriété
9. Voirie publique



Portail coulissant d'une hauteur inférieure à 2 m -  
ZA de Volzac à Saint-Flour (15)

Largeur de 6 à 10 m



Vue en élévation d'une entrée type

Qualifier les entrées

• Les accès aux parcelles sont à soigner. L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barraudage simple vertical ou horizontal. Dans ce cas, ils pourront être en métal galvanisé brut ou bien peints dans des teintes sourdes et neutres. Lorsque les clôtures intègrent des palissades bois, le portail pourra reprendre ce matériau dans des dispositions similaires.

• La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, une hauteur maximum de 2 m est généralement suffisante. Quand cela est possible, les portails coulissant sur rails sont à privilégier ; l'absence de débâtement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

• Certains activités peuvent recourir aux barrières levantes. Dans ce cas, la borne support devra être peinte dans une teinte sourde et discrète.

• Le traitement du portail et de l'entrée participent très directement à l'image de l'entreprise. Sa conception doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.

Usages/dispositifs

## Installer mobilier, éclairage, enseignes



Enseigne sur totem. Parc d'activités de Tronquières à Aurillac (15)

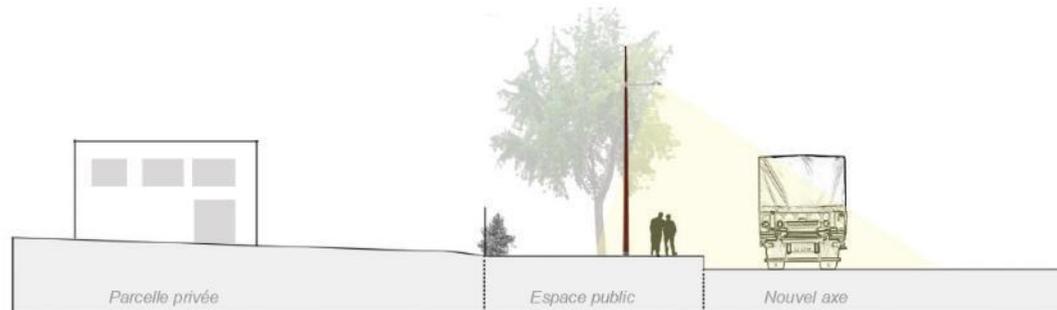


Enseigne simple et élégante (lettres découpées en métal).  
Atelier de cablage à Andrezé (49) - P. Bossard architecte

### Les enseignes

- Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment ou faire l'objet d'un traitement à part entière (exemple du totem ci-dessus). Elles ne doivent en aucun cas être en débord de la façade ou de la toiture.

- Les enseignes lumineuses sont interdites. Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doit pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée.

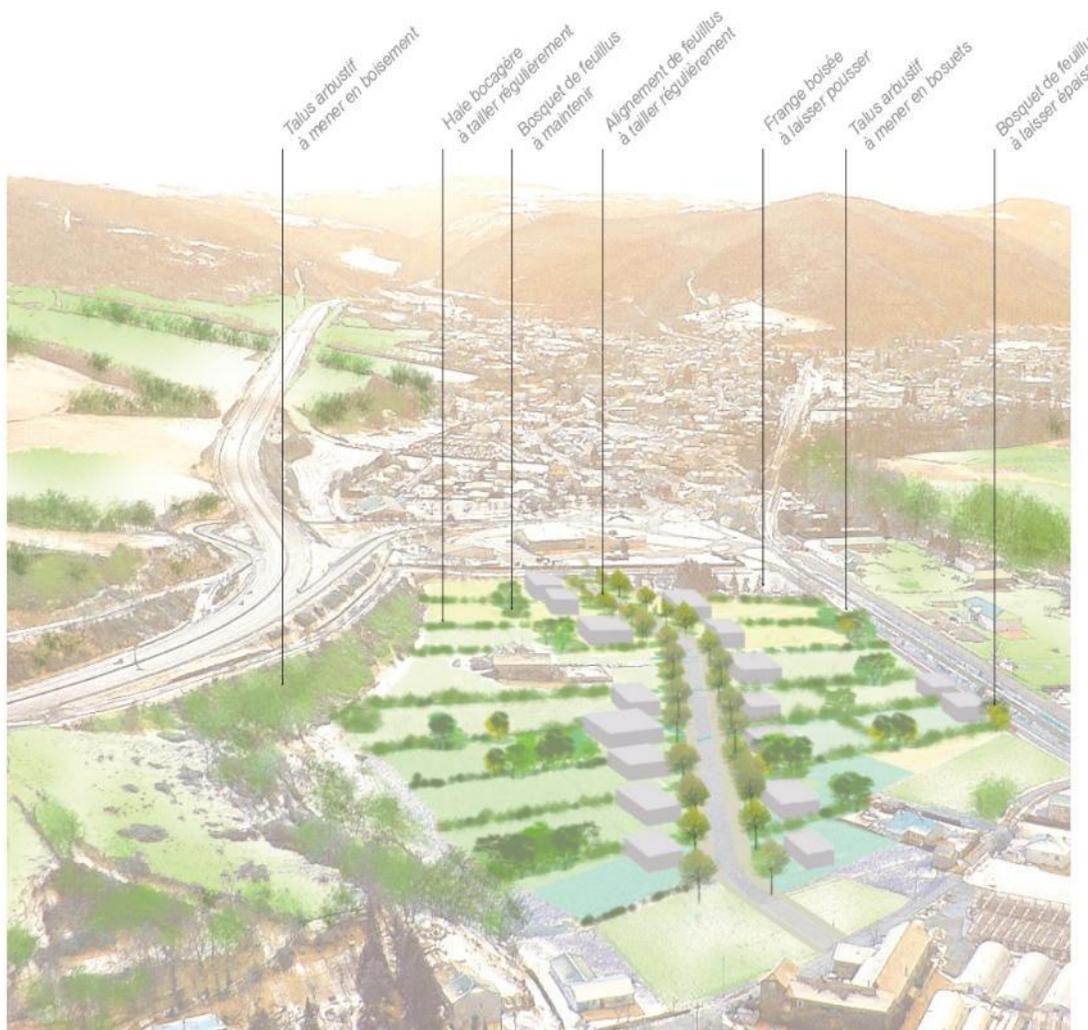


Eclairage de l'espace public uniquement

- Le support de ces enseignes doit respecter la charte graphique de la signalétique de la ZA. L'éclairage des façades doit être limité. Afin de limiter la pollution lumineuse, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits.
- Avant sa mise en œuvre, l'éclairage d'une parcelle doit faire l'objet d'une justification.

- L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter une tonalité gris sourde, en rapport avec l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics. La hauteur des feux ne doit en aucun cas être supérieure à 9 m, et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle. L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs des bâtiments et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire.

## Usages/dispositifs Différencier le jardinage



### Du spontané au maîtrisé

La richesse végétale de ce nouveau quartier ne tient pas seulement à la diversité des espèces présentes mais passe aussi par des façons différentes de jardiner les différents espaces. Par exemple, les franges du quartier sont déjà verdies de plantes spontanées qu'il faudra accompagner en leur conservant une certaine autonomie. A l'inverse, les espaces plantés aux abords de l'axe principal et des bâtiments seront plus maîtrisés et contribueront davantage à une image urbaine.

31 Thibaut Doucerain Paysagiste DPLG - Communauté de communes du Pays de Massiac - Cahier de prescriptions architecturales et paysagères