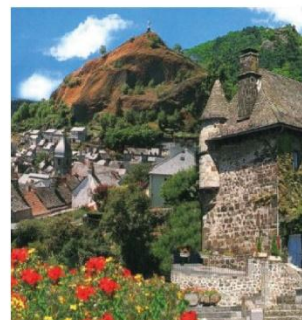


5.1.3a

OAP sectorielles Secteur Massif du Cantal

Mars 2025

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 04/04/2025

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF	4
1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES	6
1.2.1. LES PRINCIPES GENERAUX	6
1.2.2. LES DIFFERENTS TYPES D'OAP ET LEUR CONTENU	7
1.2.3. LES FORMES URBAINES - DEFINITIONS	8
1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP	10
2. ALBEPierre-BREDONS	11
2.1. OAP « ROUTE D'AUZOLLES »	11
2.2. OAP « RUE DU PLOMB DU CANTAL »	15
2.3. OAP SIMPLIFIEES « RUE DU CHATEAU » ET « RUE DES MOULINS »	18
3. DIENNE	21
3.1. OAP « LE BOURG »	21
3.2. OAP « COLLANGES »	24
4. LAVEISSENET	27
4.1. OAP « LE BOURG »	27
4.2. OAP « CHEYLANES »	30
5. LAVEISSIERE	33
5.1. OAP « LE BOURG »	33
5.2. OAP « LE PRADEL »	36
5.3. OAP « LES BLATES »	39
6. LAVIGERIE	42
6.1. OAP « LA CHAPELLE »	42

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 « Massif du Cantal ». Il est complété par l'OAP spécifique dédiée à la station du Lioran (pièce 5.1.3b) et une OAP thématique relative aux trames verte et bleue du territoire (pièce 5.2.3), à laquelle il convient de se reporter.

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 intégrera 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^{ème} 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**.

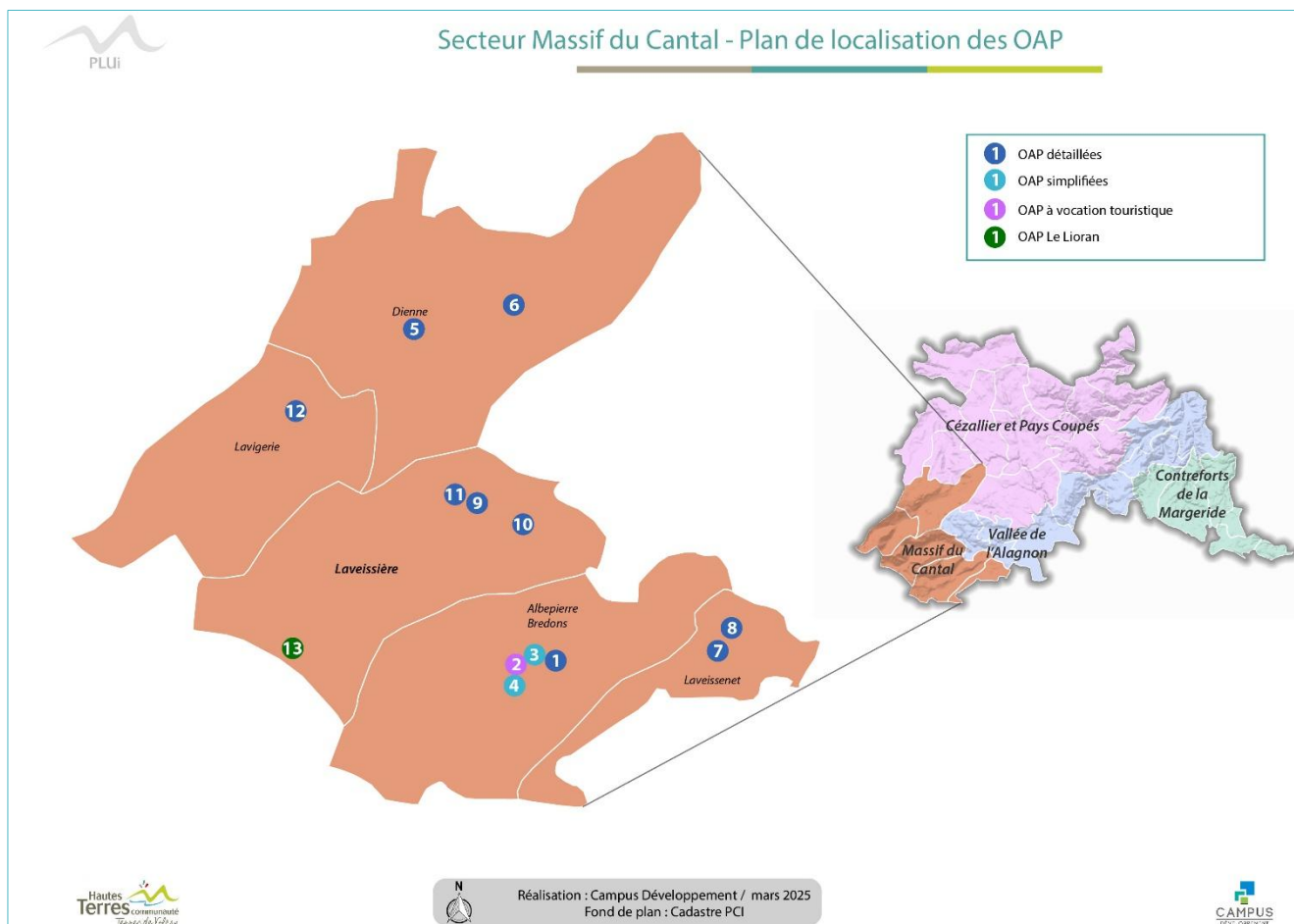
Dans un objectif de **densification** et d'**optimisation des besoins fonciers**, les projets d'habitat collectif doivent être en **R+2**, voire en **R+3** (en fonction des plans de secteurs), pour garder un type **collectif bas**, plus en **cohérence avec un territoire rural**. Ce choix doit s'adapter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

1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP

Dans le cas présent, le secteur « Massif du Cantal » du PLUi d'Hautes Terres Communauté compte **13 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

- 10 OAP détaillées dont 9 à vocation résidentielle et 1 à vocation touristique ;
- 2 OAP simplifiées à vocation résidentielle ;
- 1 OAP spécifique dédiée à la station du Lioran (pièce 5.1.3b)

Commune	Numéro	Désignation
Albepierre-Bredons	1	Route d'Auzolles
	2	Rue du Plomb du Cantal
	3	Rue du Château
	4	Rue des Moulins
Dienne	5	Le bourg
	6	Collanges
Laveissenet	7	Le bourg
	8	Cheylanes
Laveissière	9	Le bourg
	10	Le Pradel
	11	Les Blates
Lavigerie	12	La Chapelle
Laveissière	13	Le Lioran



2. ALBEPIERRE-BREDONS

2.1. OAP « ROUTE D'AUZOLLES »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Route d'Auzolles* » est situé à l'Est du bourg d'Albepierre-Bredons, le long de la rue de la Bargeade.

L'OAP s'étend sur une **surface totale de 14 590 m²**, soit **environ 1,5 ha**, et correspond aux **parcelles cadastrales ZE126, 127, 128 et 129** en partie. Elle comprend **deux phases** :

- Une **phase 1** qui s'étend sur une surface d'environ **7 996 m²**.
- Une **phase 2** qui s'étend sur une surface d'environ **6 594 m²**.

Environ 12 500 m² sont identifiés au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée et correspondent en effet à des pâtures. Au Nord et au Sud-Est, le secteur est **bordé par des parcelles agricoles et des secteurs boisés**. A l'Est, le secteur est **bordé par deux maisons individuelles** tandis que le **bourg d'Albepierre-Bredons s'étend 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 »**.

Une **légère pente du Nord vers le Sud** est à noter. Des clôtures sont présentes au sein des parcelles concernées par l'OAP. Le secteur est coupé par un **cordon boisé à hauteur de la limite entre les deux phases** et est bordé en partie 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 par le **réseau d'assainissement collectif**.



Prise de vue aérienne du secteur "Route d'Auzolles" - © 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. Ce seuil pourra être ramené à 50 % en cas de rétention foncière avérée.

L'aménagement des deux phases pourra être effectué au coup par coup. Au final, l'urbanisation totale du secteur doit permettre d'atteindre la capacité indicative suivante : entre 11 et 14 logements, soit environ 10 logements/ha.

— Phase 1

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

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé ;
- Atteindre la capacité indicative d'environ 7 logements, soit 10 logements/ha.

— Phase 2

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

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

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

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la création d'accès individuels depuis la voirie existante qui devra être élargie (un emplacement réservé est prévu à cet effet). Ces accès pourront être mutualisés.

L'aménagement du secteur devra également garantir un accès aux fonds de parcelles agricoles.

		Route d'Auzolles Phase 1	Route d'Auzolles Phase 2
Description	Superficie	6 594 m ²	7 996 m ²
	Zone	Uc	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme	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	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 7 logements	Environ 6 logements
	Densité brute recherchée	10 logements/ha	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée	Non règlementée

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

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

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement d'une frange végétale** en bordure de la voirie afin de **garantir l'intimité des habitants et l'insertion paysagère des constructions**. Le **cordon boisé entourant la phase 2** devra également être **maintenu et préservé**. Enfin, la **limite avec les espaces agricoles au Nord-Est** pourrait être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition**.

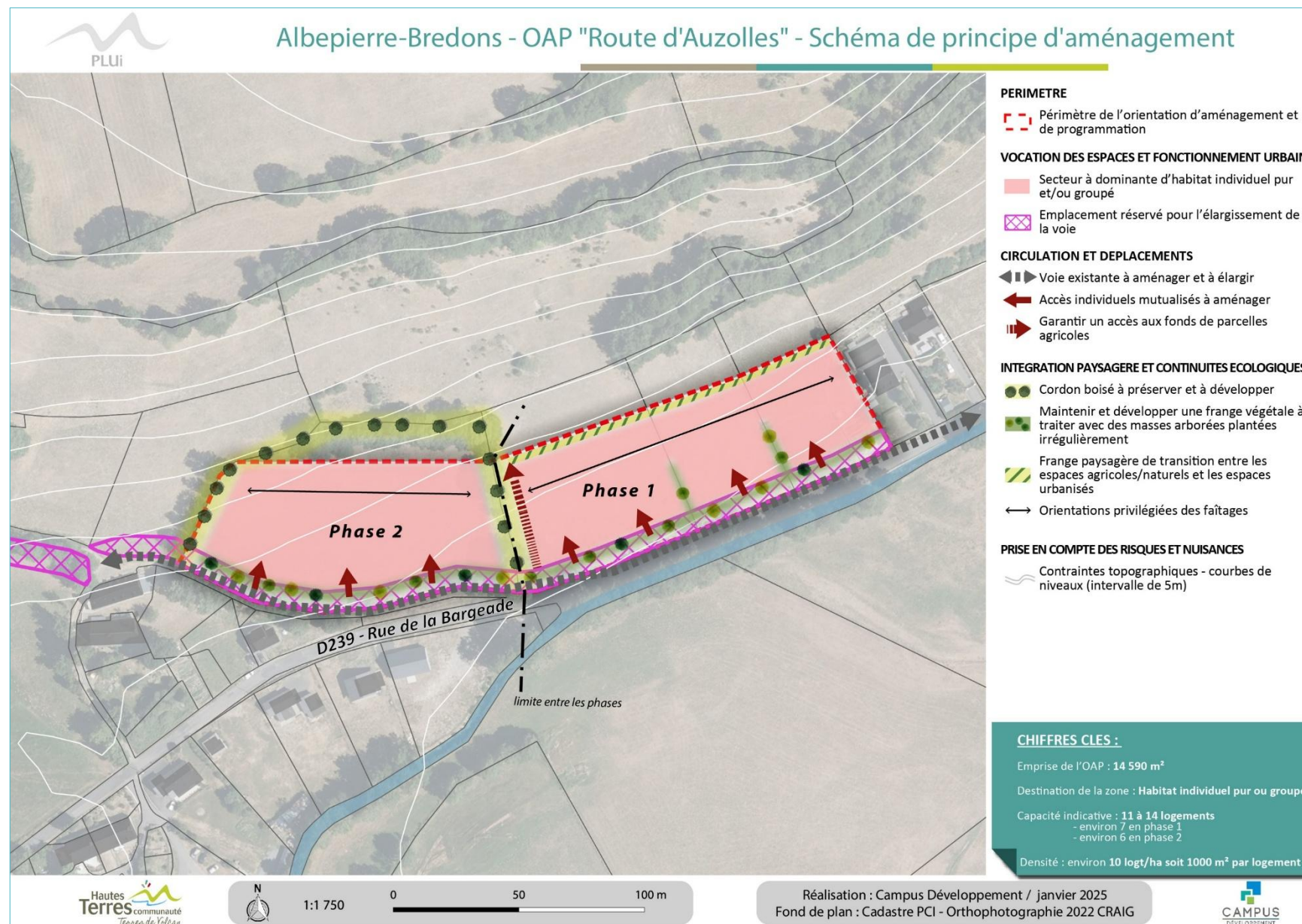
■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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 fossés et du réseau de collecte des eaux pluviales**.

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

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.



2.2. OAP « RUE DU PLOMB DU CANTAL »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « Rue du Plomb du Cantal » est situé au **Nord du bourg d'Albepierre-Bredons**, le long de la D39 – Rue du Plomb du Cantal.

L'OAP s'étend sur une surface de **7 377 m²** et correspond aux parcelles cadastrales **B1155 et 1208** en partie. Elle comprend **deux phases** :

- Une **phase 1** qui s'étend sur une surface d'environ **3 700 m²** ;
- Une **phase 2** qui s'étend sur une surface d'environ **3 677 m²**.

Au Nord, au Sud et à l'Est, le secteur est **bordé par les maisons et les constructions du bourg d'Albepierre-Bredons**. A l'Ouest, le secteur est **bordé par un cordon boisé et par le camping municipal**. Le secteur est **desservi par la Rue du Plomb du Cantal**. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023 et correspond à un pâturage.

Au sein du zonage, le secteur est classé en **Ut « Zone urbaine à vocation d'activités touristiques et de loisirs »**.

Le secteur est **globalement plat** et n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

A l'Ouest, il est **bordé par l'aléa inondation lié au Benet** qui contourne le camping municipal. **Quelques arbres et arbustes sont présents en limites de parcelles**, notamment au Sud et à l'Est, en bordure de la rue du Plomb du Cantal.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue du Plomb du Cantal" - © Campus Développement

L'Est du secteur est **concerné par un emplacement réservé** afin de **créer un parking municipal et un accès à ce secteur**. Globalement, **l'urbanisation de ce secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**. Le secteur est **desservi par le réseau d'assainissement du bourg**.

■ Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra **permettre l'implantation d'hébergements touristiques et d'équipements de loisirs d'accompagnement.**

- En phase 1, le projet prévoit la réalisation de 4 à 5 HLL de standing, accompagné de quelques équipements de loisirs ;
- En phase 2, le projet prévoit quelques hébergements insolites afin de diversifier l'offre.

La **phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si les aménagements paysagers et les hébergements de la phase 1 sont terminés.**

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera depuis la rue du Plomb du Cantal avec une voie d'accès interne qui permettra de desservir l'ensemble du site. **Les cheminements piétons sont à privilégier au sein du site pour relier les différents hébergements.**

L'aménagement devra également **prendre en compte l'emplacement réservé** afin de permettre la création d'un parking municipal en lien avec l'accès.

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

Les aménagements prévus devront être réalisés avec des **matériaux de qualité** afin de **garantir une insertion paysagère et architecturale de qualité.**

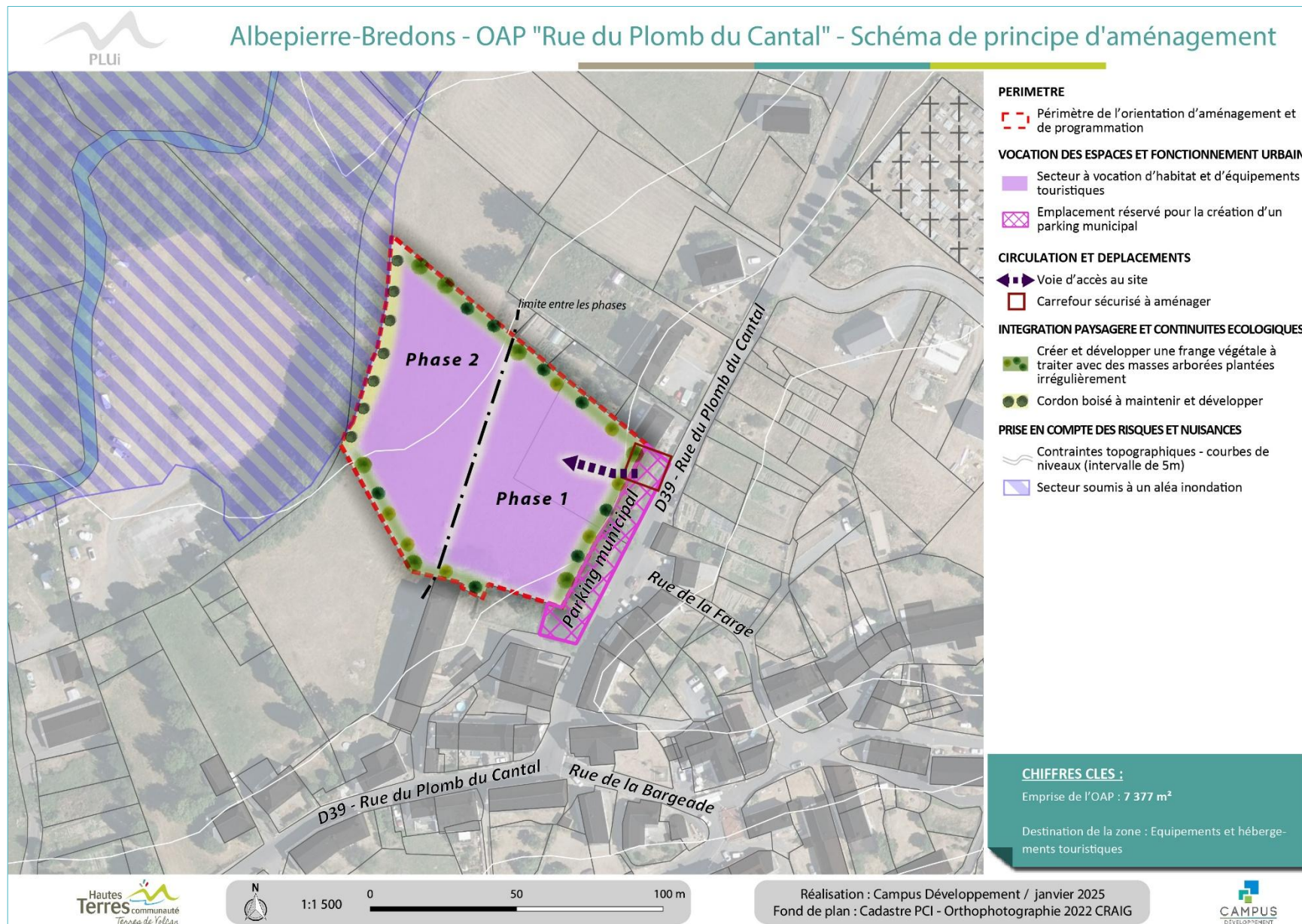
L'aménagement du secteur devra également **maintenir et développer une frange végétale au Sud et au Nord**, en bordure des constructions avoisinantes, afin de **limiter les vues et de garantir l'intimité des riverains.** Le **cordon boisé existant à l'Ouest** devra également être **préservé.**

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

L'Ouest du secteur est **bordé par l'aléa inondation lié au Benet** qui devra être pris en compte dans le projet d'aménagement.

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur pourra être **raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg** ou bien par un assainissement autonome dimensionné au regard des équipements prévus. L'aménagement du secteur devra permettre la **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette du projet.**

		Secteur Rue du Plomb du Cantal
Description	Superficie	4 933 m ²
	Zone	Ut
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Hébergements touristiques et équipements liés
	Capacité indicative	Non règlementée



2.3. OAP SIMPLIFIEES « RUE DU CHATEAU » ET « RUE DES MOULINS »

La première OAP simplifiée concerne le secteur « *Rue du Château* », situé au Nord-Ouest du bourg d'Albepierre-Bredons. Le secteur d'une superficie de 6 180 m² correspond à une emprise foncière en densification. Le secteur comporte déjà une maison récente. L'Est du secteur fait l'objet d'un emplacement réservé dédié à l'élargissement de la rue du Château.

La seconde OAP simplifiée concerne le secteur « *Rue des Moulins* », situé au Nord-Ouest du bourg d'Auriac L'Eglise. Le secteur d'une superficie de 4 472 m² correspond à une emprise foncière en densification.

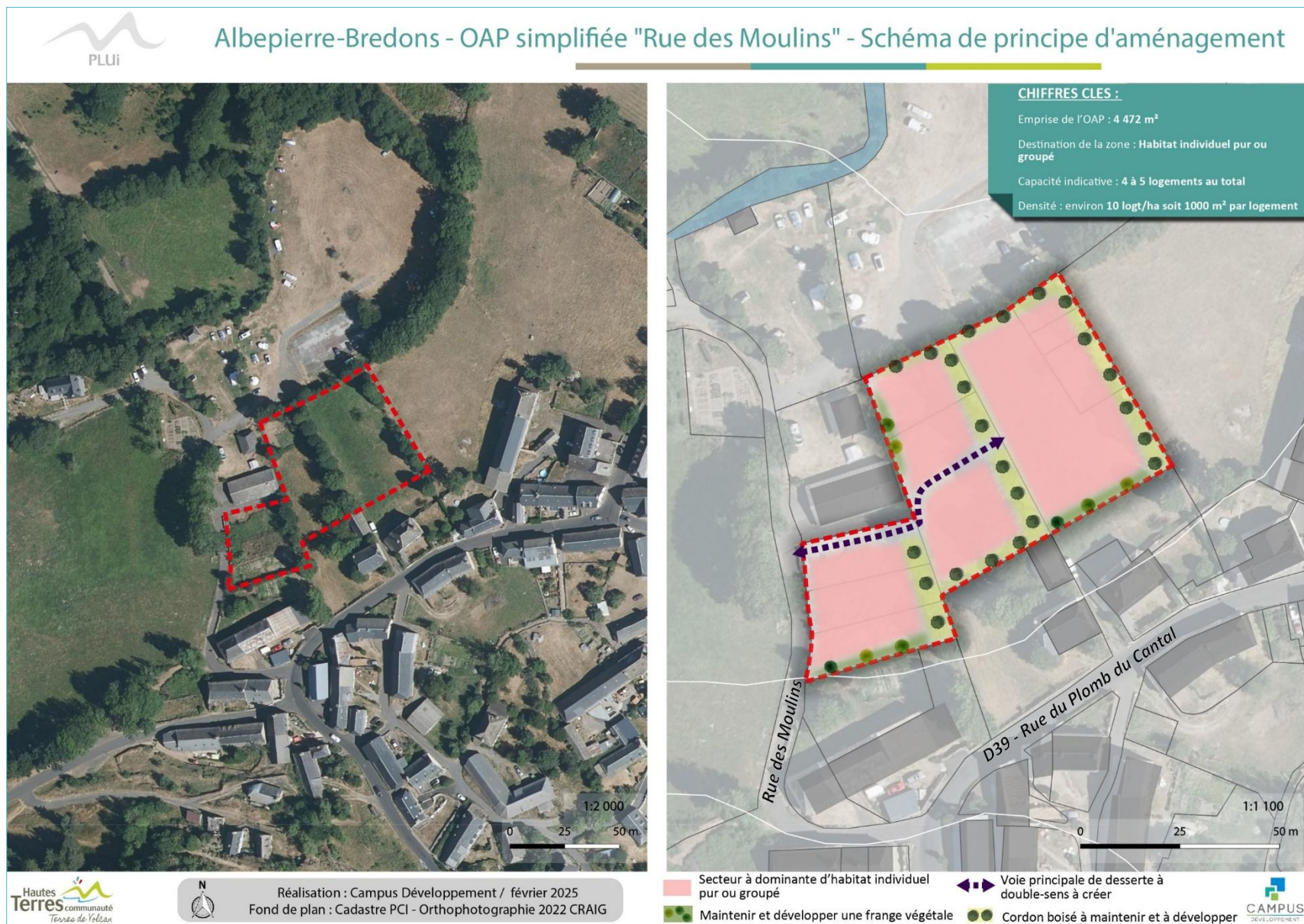
Ces deux OAP visent à optimiser le foncier restant dans ces secteurs en évitant l'implantation d'une maison au milieu de la parcelle afin de respecter **un objectif de densité vertueux** (environ 10 logts/ha), tout en cherchant à **assurer la cohérence architecturale et paysagère** (formes urbaines, implantation) avec les constructions du secteur.

Des principes de desserte (accès individuels) et d'intégration paysagère viennent préciser le futur aménagement des deux secteurs.

Sur ces secteurs, aucun risque n'est à noter.

		Secteur Rue du Château	Secteur Rue des Moulins
Description	Superficie	6 180 m ²	4 472 m ²
	Zone	Uc	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 logements supplémentaires	4 à 5 logements
	Densité brute recherchée	10 logements / ha	10 logements / ha





3. DIENNE

3.1. OAP « LE BOURG »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Le Bourg* » est situé au **Nord-Est du bourg de Dienne**, le long de la route de Nozières. Il s'étend sur une **surface de 6 316 m²** et correspond à la **parcelle cadastrale AT148** en partie. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023. Il contient un petit abri et correspond à une pâture.

Au Nord et à l'Est, le secteur est **bordé par des espaces agricoles et naturels** et au Sud par la **route de Nozières** et des **parcelles agricoles**. Le **bourg de Dienne** s'étend au **Sud-Ouest** et à l'**Ouest** du secteur.

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

Le secteur est marqué par une **forte pente entre le Nord et le Sud** du secteur. Cette pente représente la principale contrainte d'aménagement du site.

A l'Ouest, au Sud et à l'Est, le secteur est **bordé par un cordon boisé**.

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

Le secteur est **desservi au Sud-Ouest** par le **réseau d'assainissement collectif du bourg**.



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

■ Programmation urbaine

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

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les constructions environnantes) ;
- **Atteindre une capacité indicative d'environ 5 à 7 logements, soit 10 logements/ha.**

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

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte à double-sens en impasse depuis la voie d'accès à l'Ouest du secteur**. Cette voie permettra de **desservir l'intégralité des lots** et devra prendre en compte la pente. Elle se terminera par une aire de retournement.

L'aménagement du secteur devra **prévoir une liaison douce depuis la voie créée qui rejoindra la route de Nozières** et permettra d'accéder au bourg de Dienne et à ses équipements.

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

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

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement du cordon boisé existant**. Enfin, la **limite avec les espaces agricoles et naturels** au Nord pourra être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition**.

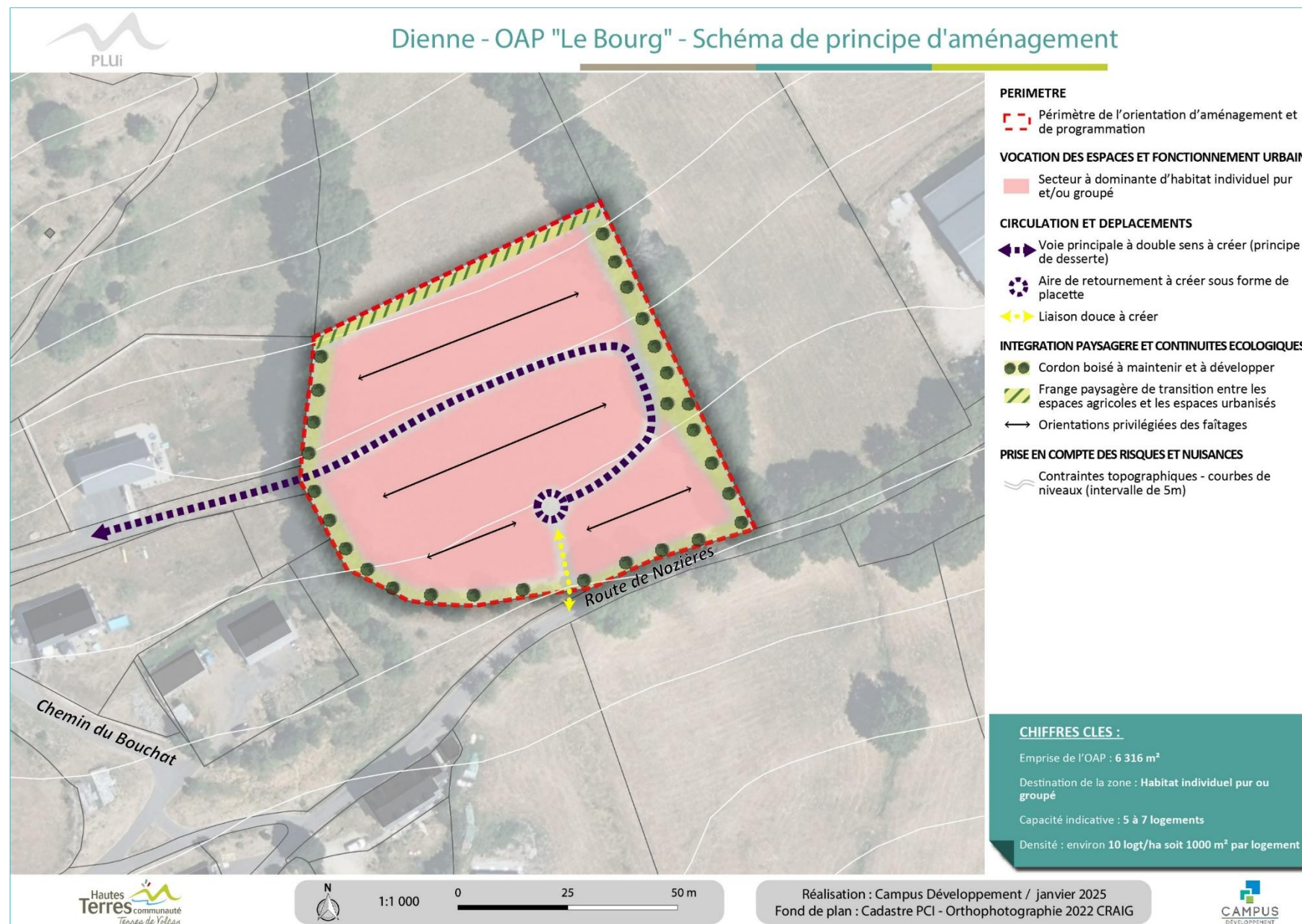
■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des fossés et réseaux 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 Le Bourg
Description	Superficie	6 316 m ²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	5 à 7 logements
	Densité brute recherchée	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



3.2. OAP « COLLANGES »

■ Contexte et enjeux

Le secteur de « Collanges » se situe à l'Est du village de Collanges, au niveau du **croisement entre la D23 et l'allée des Coudercs**. Il s'étend sur une **surface de 3 590 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales AH179, 180, 552 et 553** (en partie). Le secteur est identifié en totalité au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

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

Le secteur est **bordé au Nord-Est par une habitation traditionnelle** et au **Sud-Ouest par un pavillon et une habitation traditionnelle**. Le **village de Collanges s'étend au Nord-Ouest** tandis que **des espaces agricoles et naturels s'étendent au Sud-Est**.

Le secteur est **desservi par l'allée des Coudercs** ainsi que par la D23 en limite Nord.

Le secteur est marqué par une **légère pente entre le Sud-Ouest et le Nord-Est**. Un **cordon boisé et un chemin** coupe le secteur en deux **unités foncières**.

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

Le village de Collanges n'est **pas desservi par l'assainissement collectif** mais le secteur **est bien desservi par les réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité**.



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

■ Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre **d'une opération 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 constructions environnantes) ;
- **Atteindre une capacité indicative d'environ 4 logements, soit 11 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 l'allée des Coudercs**. Ces accès pourront être **mutualisés**.

L'aménagement du secteur devra également **garantir un accès aux fonds de parcelles pour le passage des engins agricoles**.

■ 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 **faîtages** seront **préférentiellement implantés sur un axe Nord-Est – Sud-Ouest**, en **cohérence avec la pente et les constructions voisines**. L'implantation devra également permettre de **profiter des apports solaires depuis le Sud**.

L'aménagement du secteur devra **prévoir le maintien et le développement d'une frange végétale au Sud-Ouest** afin de garantir **une intimité à l'habitation voisine**. Un **cordon boisé** devra être planté sur le **pourtour Ouest et Nord, en limite avec l'allée des Coudercs et la D23**, afin de garantir **l'insertion paysagère du secteur et pour filtrer les vues**. Enfin, la limite avec les espaces agricoles au Sud-Est pourra être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition**, permettant des **porosités physiques et visuelles en direction des espaces naturels et agricoles**.

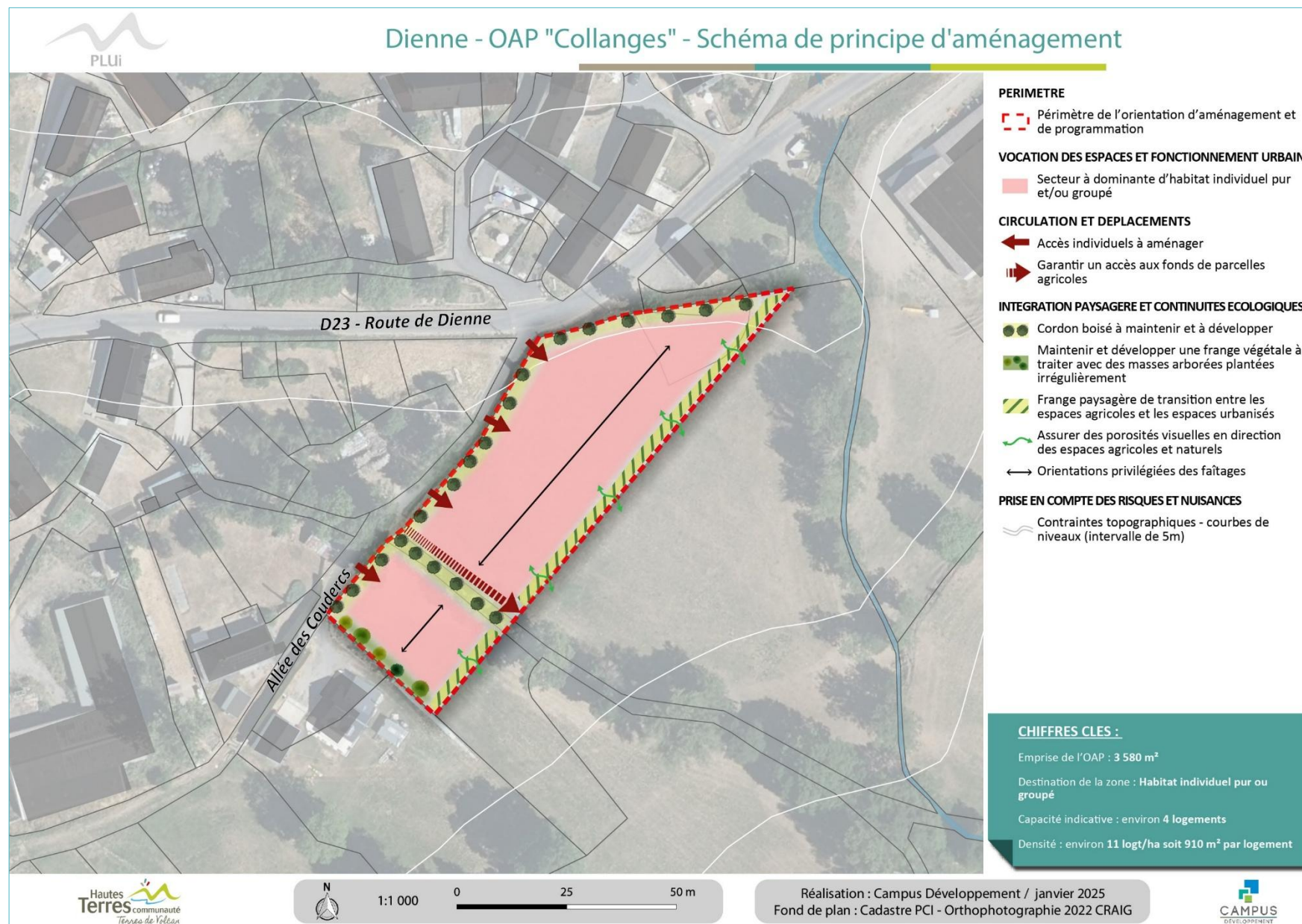
■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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 créé ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des fossés et du réseau de collecte des eaux pluviales**.

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra être géré par un **assainissement autonome**. Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

		Secteur Collanges
Description	Superficie	3 590 m ²
	Zone	Uav
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 logements
	Densité brute recherchée	11 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



4. LAVEISSENET

4.1. OAP « LE BOURG »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Le Bourg* » est situé dans un interstice **du bourg de Laveissenet**, en **bordure de la rue du Lavoir**. Il s'étend sur une **surface de 5 445 m²** et correspond à la **parcelle cadastrale ZL51** en partie. Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

A l'Ouest, le secteur est **bordé par des parcelles agricoles**. Le **bourg de Laveissenet s'étend au Sud et à l'Est du secteur**. Le cimetière de Laveissenet se situe au Nord du secteur.

Le secteur est **uniquement desservi par la rue du Lavoir** qui rejoint ensuite la D23 – Route de l'Ander.

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 est **bordé par une frange végétale au Nord-Est**, en limite avec les parcelles construites avoisinantes.

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

Le bourg n'est **pas desservi par un réseau d'assainissement collectif**. Les habitations existantes sont en assainissement autonome.



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

■ Programmation urbaine

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

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupe (en cohérence avec les constructions avoisinantes) ;**
- **Atteindre une capacité indicative comprise entre 5 et 8 logements, soit 10 logements/ha.**

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

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte en impasse** depuis la rue du Lavoir qui **permettra de desservir l'intégralité des lots** prévus. Cette voie se terminera par une **aire de retournement**.

L'aménagement du secteur devra **garantir un accès aux fonds de parcelles agricoles**.

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

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une cohérence architecturale et paysagère**. L'implantation des constructions est libre et devra permettre de **profiter des apports solaires** tout en bénéficiant des **meilleures perspectives paysagères**.

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

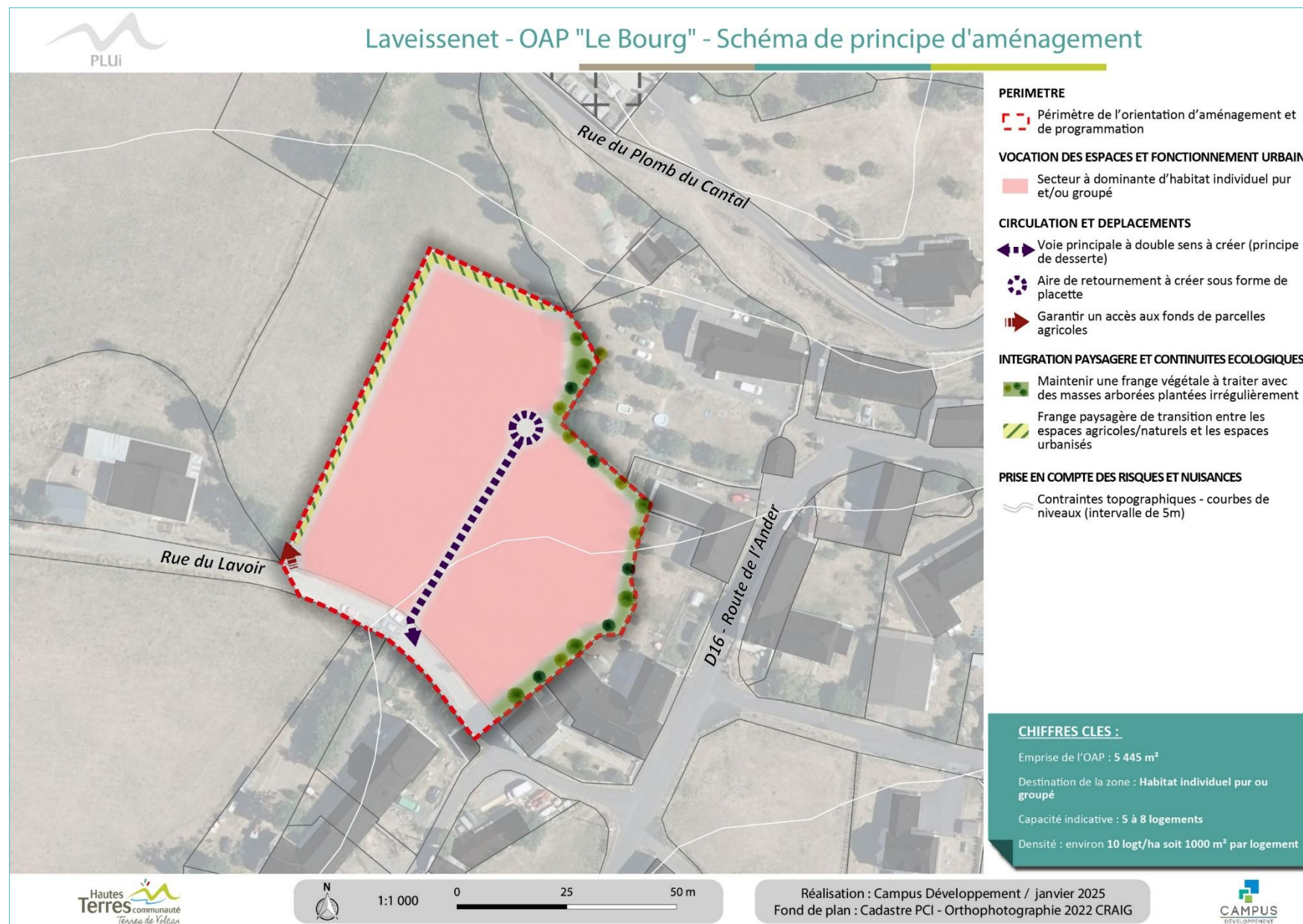
■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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

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

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra être **géré par un assainissement autonome**. Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

		Secteur Le Bourg
Description	Superficie	5 445 m ²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	5 à 8 logements
	Densité brute recherchée	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



4.2. OAP « CHEYLANES »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Cheylandes* » est situé en extension urbaine, au **Sud du village de Cheylandes**, en **bordure de la rue des Adres**. Il s'étend sur une **surface de 5 860 m²** et correspond à la **parcelle cadastrale ZL3** en partie.

Le secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée et correspond à une partie d'une parcelle agricole bordée par un cordon boisé.

Le secteur est **bordé à l'Ouest par des maisons individuelles récentes** et au Nord par des bâtiments agricoles. A l'Ouest et au Sud, le secteur **est bordé par des parcelles agricoles** correspondant à des prairies.

Le secteur est **desservi uniquement par la rue des Adres** qui assure la connexion avec la route de la Croix Blanche.

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**.

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

Le village de Cheylandes n'est **pas desservi par l'assainissement collectif**.



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

■ Programmation urbaine

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

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupe (en cohérence avec les constructions avoisinantes) ;**
- **Atteindre une capacité indicative d'environ 6 logements, soit 10 logements/ha.**

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

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte en impasse** depuis la rue des Adres qui **permettra de desservir l'intégralité des lots** prévus.

Cette voie se terminera par une **aire de retournement**.

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

L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. Les constructions devront s'inscrire dans la continuité des constructions à l'Ouest, avec une **implantation** recherchant une **exposition des façades principales vers le Sud et le Sud-Ouest, et une orientation des faitages parallèles aux constructions** afin de bénéficier des **meilleures perspectives paysagères**.

L'aménagement du secteur devra créer une **frange végétale au à l'Ouest et au Nord** afin de garantir une **intimité par rapport aux habitations existantes**. Enfin, la **limite avec les espaces agricoles et naturels à l'Est et au Nord** pourra être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition**.

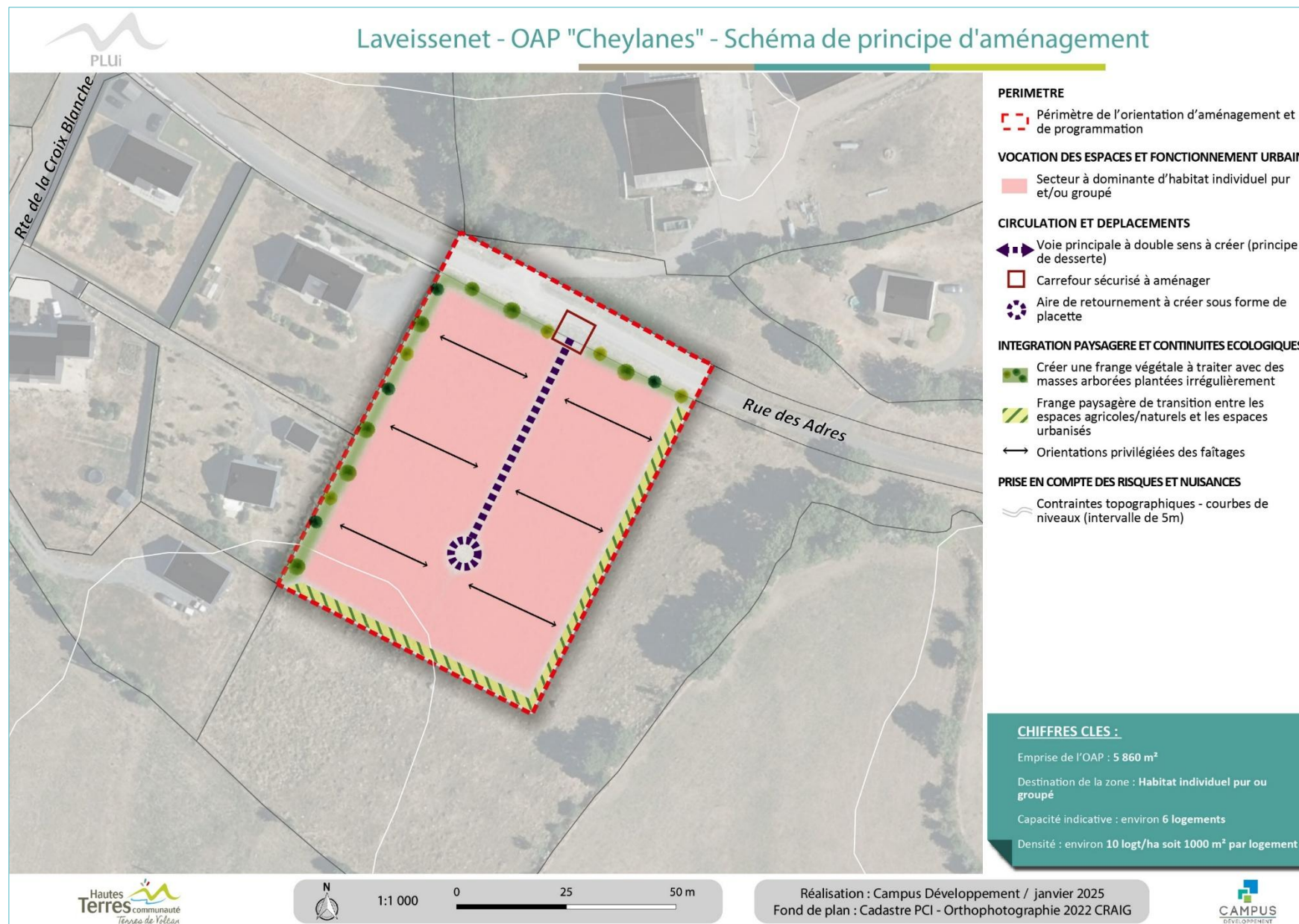
■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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

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

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra être **géré par un assainissement autonome**. Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

		Secteur Cheylanes
Description	Superficie	5 860 m ²
	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	10 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



5. LAVEISSIERE

5.1. OAP « LE BOURG »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Le Bourg* » est situé dans le **bourg de Laveissière**, au **Sud de la D439**. Il s'étend sur une **surface de 6 044 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales B1030 et 1031** en partie. La grande majorité du secteur est identifié au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Au Nord et à l'Ouest, le secteur est **bordé par les constructions et les habitations du bourg de Laveissière** le long de la D439. Le **camping municipal** s'étend à l'Est du secteur. Au Sud, le **secteur est bordé par des espaces agricoles et naturels** jusqu'à la N122.

Le secteur est **desservi par la voie menant au camping municipal** rejoignant ensuite la D439.

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** entre le Nord et le Sud.

Au Nord-Ouest et au Nord-Est, le secteur est **bordé par une frange végétale arbustive**. Au Sud, le secteur bénéficie de vues sur le paysage.

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

Le **réseau d'assainissement** est présent au niveau de la D439 ainsi qu'au niveau de la **voie de desserte du camping**.



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

■ Programmation urbaine

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

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) :
- **Atteindre une capacité indicative comprise entre 6 et 8 logements, soit environ 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** rejoignant la rue du Lac Glory en passant sur le secteur dédié au camping municipal de Laveissière. Cette voie permettra de **desservir la majorité des lots**.

L'aménagement du secteur devra également **prévoir une voie de desserte secondaire** qui permettra de **desservir les lots situés au Sud-Ouest** du secteur. Cette voie secondaire devra également **garantir une possibilité de connexion vers une future extension de la zone à l'Ouest**.

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

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

L'aménagement du secteur devra **garantir le maintien et le développement de la frange végétale au Nord, à l'Ouest et à l'Est** afin de garantir une **intimité par rapport aux constructions existantes** et une **bonne intégration paysagère des constructions**. Au Sud, la **limite avec les espaces agricoles et naturels** devra être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition** qui devra permettre de **conserver des porosités visuelles vers le Sud et le paysage**.

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

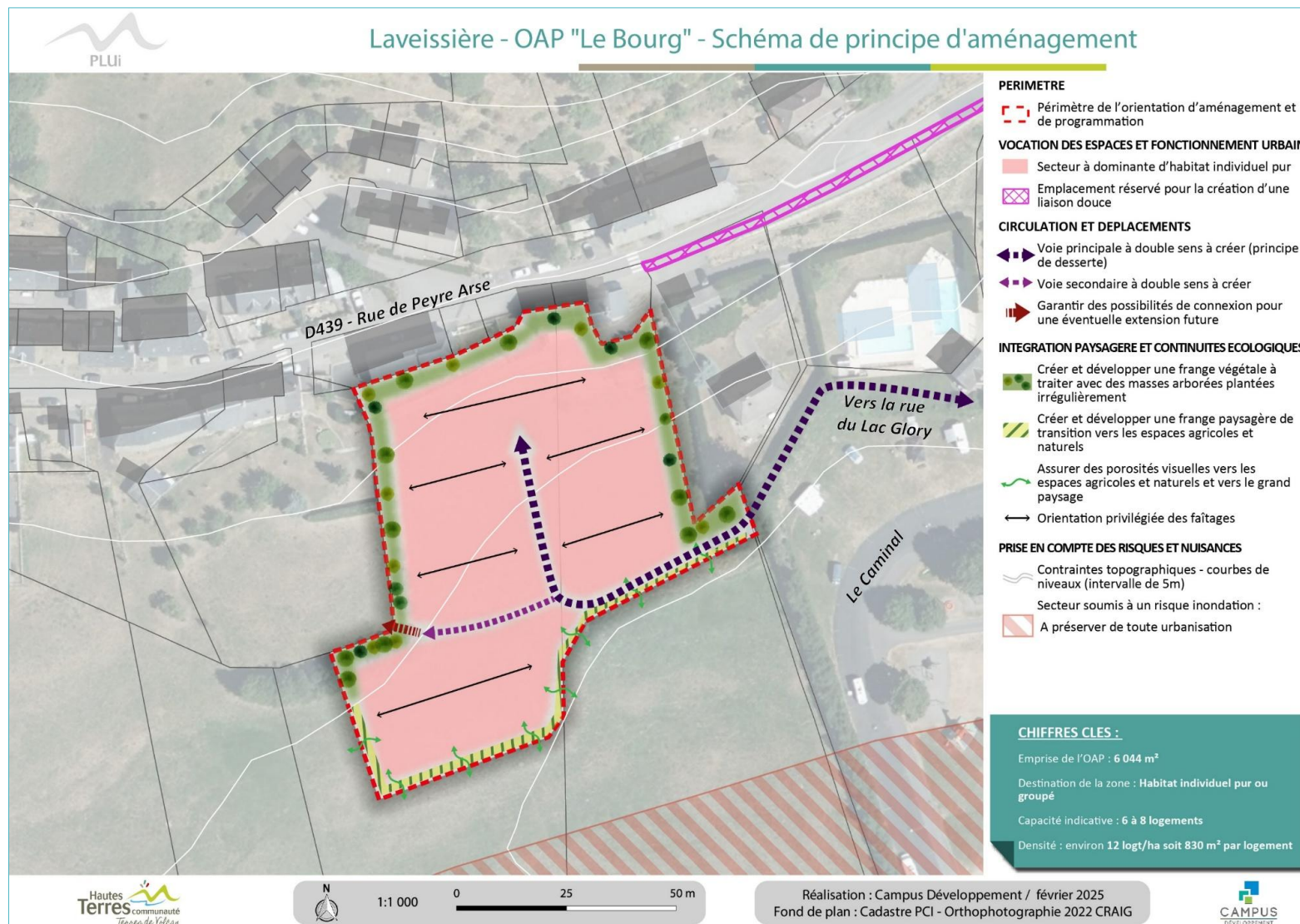
En matière de gestion des eaux usées, le secteur pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg (pompe de relevage à prévoir).

		Secteur Le Bourg
Description	Superficie	6 044 m ²
	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	6 à 8 logements
	Densité brute recherchée	12 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

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 cohérence avec la pente.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter, mis à part le **risque inondation lié à l'Alagnon** au Sud qui ne concerne pas directement le périmètre soumis à OAP.



5.2. OAP « LE PRADEL »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Le Pradel* » se situe au **Nord-Est du village de Fraisse-Bas**, au **Nord de la D139**. Il s'étend sur une surface de 5 539 m² et correspond aux **parcelles cadastrales ZC90 et ZC91** en partie. Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023 et correspond à une prairie.

Au Nord et à l'Est, le secteur est **bordé par des espaces agricoles et naturels pentus** tandis que le **village de Fraisse-Bas s'étend au Sud**, entre la D139 et la RN122.

Le secteur est **desservi par le chemin du Pradel ainsi que par la D139 – Rue de la Brèche de Rolland**. Le croisement entre ces deux voies fait l'objet d'un **emplacement réservé pour élargir le carrefour**.

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 légère** entre le Nord et le Sud. Il est **bordé à l'Ouest et au Nord par un cordon boisé** ainsi que par une **frange végétale arbustive au Sud**. Le secteur bénéficie de **vues au Sud ouvertes sur les paysages alentours**.

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**.



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

Le **réseau d'assainissement collectif** dessert déjà les constructions existantes entre le secteur et la D139 et pourra **desservir les constructions projetées par gravité**.

■ 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 la forme urbaine du village de Fraisse-Bas) ;
- **Atteindre une capacité indicative d'environ 7 logements, soit environ 12 logements/ha.**

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte depuis le chemin de Pradel jusqu'à la D139**. Cette voie permettra de **desservir l'intégralité des lots prévus et se terminera par une aire de retournement**. Le **croisement entre le chemin de Pradel et la D139 devra être élargi** (emplacement réservé prévu) afin de permettre **le passage des véhicules longs**.

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

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

Le **cordon boisé existant à l'Ouest et au Nord** devra être maintenu et développé. La **frange végétale existante au Sud et au Nord** devra être maintenue et développée, notamment en bordure Est du secteur, afin de **garantir une intimité aux riverains** et de **garantir une insertion paysagère de qualité** depuis la D139.

L'aménagement du secteur devra également **mettre en valeur les points de vue sur le paysage au Sud** en préservant les **cônes de vue**.

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

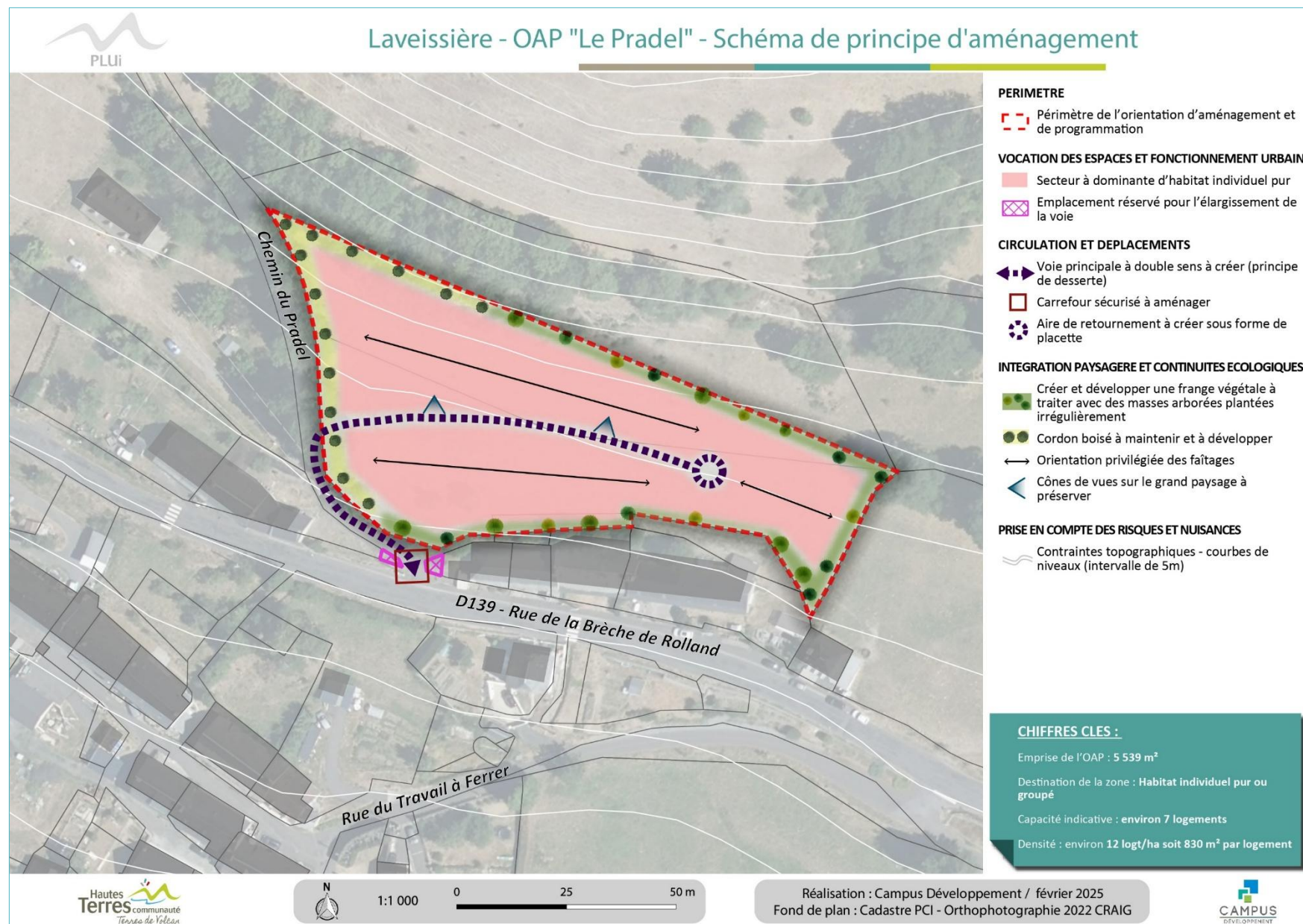
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- 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 cohérence avec la pente**.

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

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

		Secteur Le Pradel
Description	Superficie	5 539 m ²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 7 logements
	Densité brute recherchée	12 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



5.3. OAP « LES BLATES »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Les Blates* » constitue une extension urbaine du lotissement du Lac, au **Nord-Ouest du bourg de Laveissière**. Il s'étend sur une **surface de 8 359 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales B230, 231 et 1492 et B226 en partie**.

Au Nord, à l'Est et à l'Ouest, le secteur est **bordé par des espaces agricoles et naturels pentus**. Au Sud, le secteur est **bordé par des lotissements récents d'habitat pavillonnaire**.

Le secteur est **desservi par la rue du 19 Mars 1962** via la voie d'accès au lotissement ainsi que par un chemin menant à la D439.

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 entre le Nord et le Sud**.

Un **cordon boisé** borde le secteur au Sud. Le secteur compte également des **arbres et des haies arbustives**, à l'Ouest, au Nord ainsi qu'en cœur de parcelle.

Le secteur bénéficie de **vues ouvertes au Sud sur les paysages alentours**.

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 **réseau d'assainissement collectif** dessert déjà les constructions existantes entre le secteur et la D439 et pourra **desservir les constructions projetées par gravité**.



Prise de vue aérienne du secteur "Les Blates" - © 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 ;**
- **Atteindre une capacité indicative d'environ 10 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 reprenant le chemin existant** au Sud-Ouest menant à la D439. Cette voie permettra de **desservir la majorité des lots et se terminera par une aire de retournement**. L'aménagement du secteur devra également prévoir une **voie secondaire en sens unique depuis cette aire de retournement** qui rejoindra la rue du 19 Mars 1962 et permettra de terminer la desserte des lots. Les accès depuis la D439 et la rue du 19 Mars devront être **sécurisés**.

Des liaisons douces, reprenant le chemin au Sud du secteur jusqu'à la rue du 19 Mars 1962 ainsi qu'entre la voie principale nouvellement créée et le lotissement du Lac, devront être **aménagées pour rejoindre facilement le bourg de Laveissière** et ses équipements.

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

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

Le **cordon boisé existant au Sud** devra être **maintenu et développé**. Les **franges végétales existantes en bordures du secteur** devront être **maintenues et développées** afin de **garantir une intimité aux riverains et de garantir une insertion paysagère de qualité**. L'aménagement du secteur devra également **mettre en valeur les points de vue sur le paysage au Sud** en préservant les **cônes de vue**.

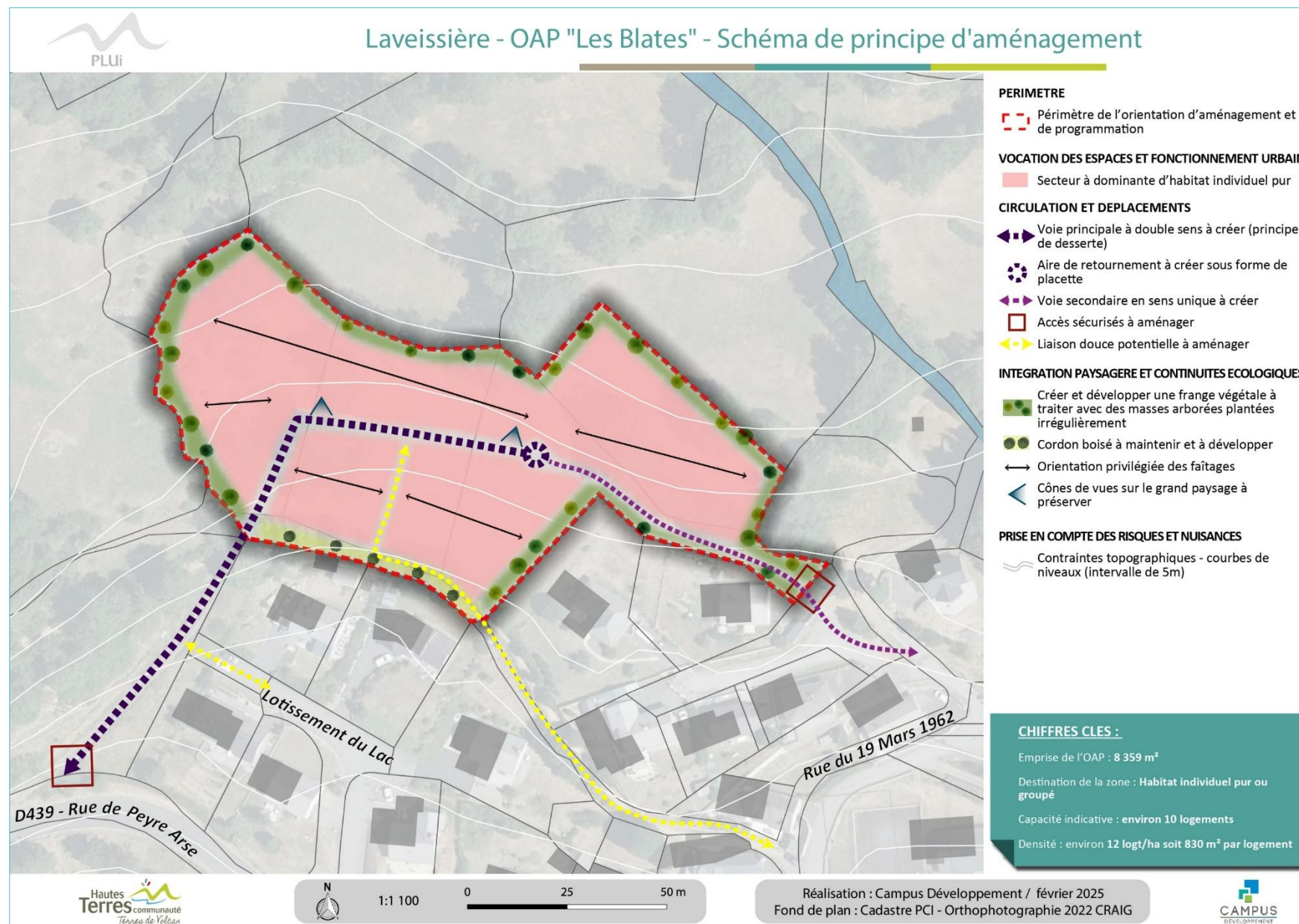
■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

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 cohérence avec la pente**.

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 Les Blates
Description	Superficie	8 359 m ²
	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 10 logements
	Densité brute recherchée	12 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



6. LAVIGERIE

6.1. OAP « LA CHAPELLE »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *La Chapelle* » se situe dans le **bourg de Lavigerie**, au Nord de la mairie et de l'Eglise de Lavigerie. Il est coupé par la **voie de la Chapelle**.

Il s'étend sur une surface **totale de 8 020 m²** (dont environ 437 m² de voirie existante) et correspond aux **parcelles cadastrales AC169 et AC268 en partie**. L'OAP comprend deux phases :

- Une phase 1 qui s'étend sur une surface de **3 100 m²** ;
- Une phase 2 qui s'étend sur une surface de **4 483 m²**.

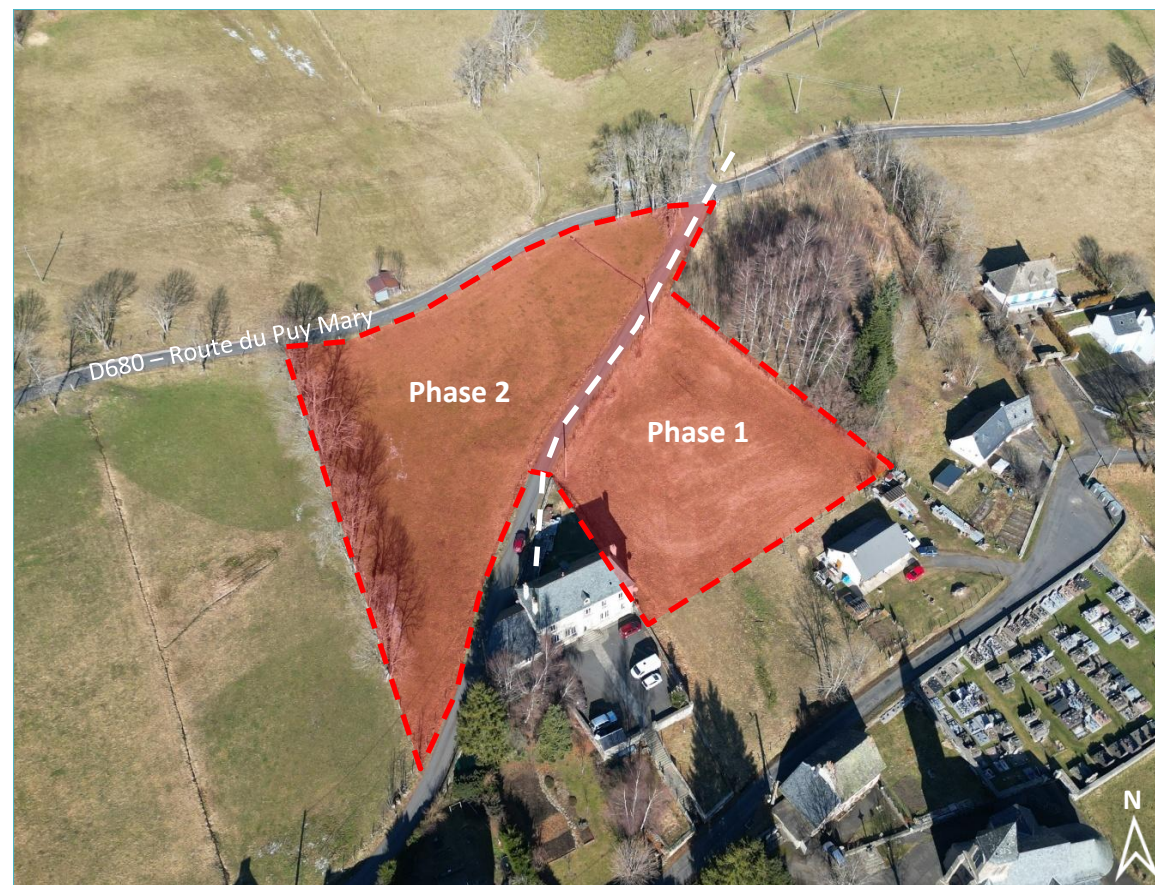
Le secteur n'est pas identifié au RPG 2023 et correspond à des prairies.

Au sein du zonage, l'intégralité du secteur est classée 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**.

La phase 1 est **bordée à l'Est par un bosquet** tandis que la phase 2 est **bordée à l'Ouest par un cordon boisé**. Quelques arbres sont également présents dans le coin Nord-Est de la phase 2. Globalement, au vu de sa localisation, **l'urbanisation de ce secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Le réseau **d'adduction en eau potable** passe au cœur du terrain et est à prendre en compte dans l'aménagement du secteur. Le **secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif**.



Prise de vue aérienne du secteur "La Chapelle" - © Campus Développement

■ Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ou au coup par coup**. Au final, l'urbanisation totale du secteur doit permettre **d'atteindre la capacité indicative suivante : entre 8 et 9 logements, soit 11 logements/ha**.

— Phase 1

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

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé ;**
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 4 logements, soit 12 logements/ha.**

— Phase 2

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

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé ;**
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 5 logements, soit 11 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 voies de desserte secondaires depuis la voie séparant les deux phases**. Le **carrefour** entre ces voies et la voie existante devra être **sécurisé**. Ces voies permettront **de desservir la majorité des lots**. Un accès individuel pourra être créé pour finaliser la desserte des lots de la phase 2.

■ 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 faîtes parallèles aux courbes de niveaux** afin de bénéficier des **meilleures perspectives paysagères**.

L'aménagement du secteur devra également prévoir le **maintien et le développement des cordons boisés existants** en bordure Est de la phase 1 et à l'Ouest de la phase 2. Une **frange végétale** autour des secteurs permettra de **garantir une intégration paysagère de qualité et de garantir une intimité aux habitants**.

		La Chapelle Phase 1	La Chapelle Phase 2
Description	Superficie	3 100 m ²	4 483 m ²
	Zone	1AUc	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme	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	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 4 logements	Environ 5 logements
	Densité brute recherchée	12 logements/ha	11 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée	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 des fossés et réseaux existants**.

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra être **géré par un assainissement autonome**.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

