

## 5.A. OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) secteur Val d'Allier - Vallée du Jauron

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/10/2019  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat

Le président, Gérard Guillaume

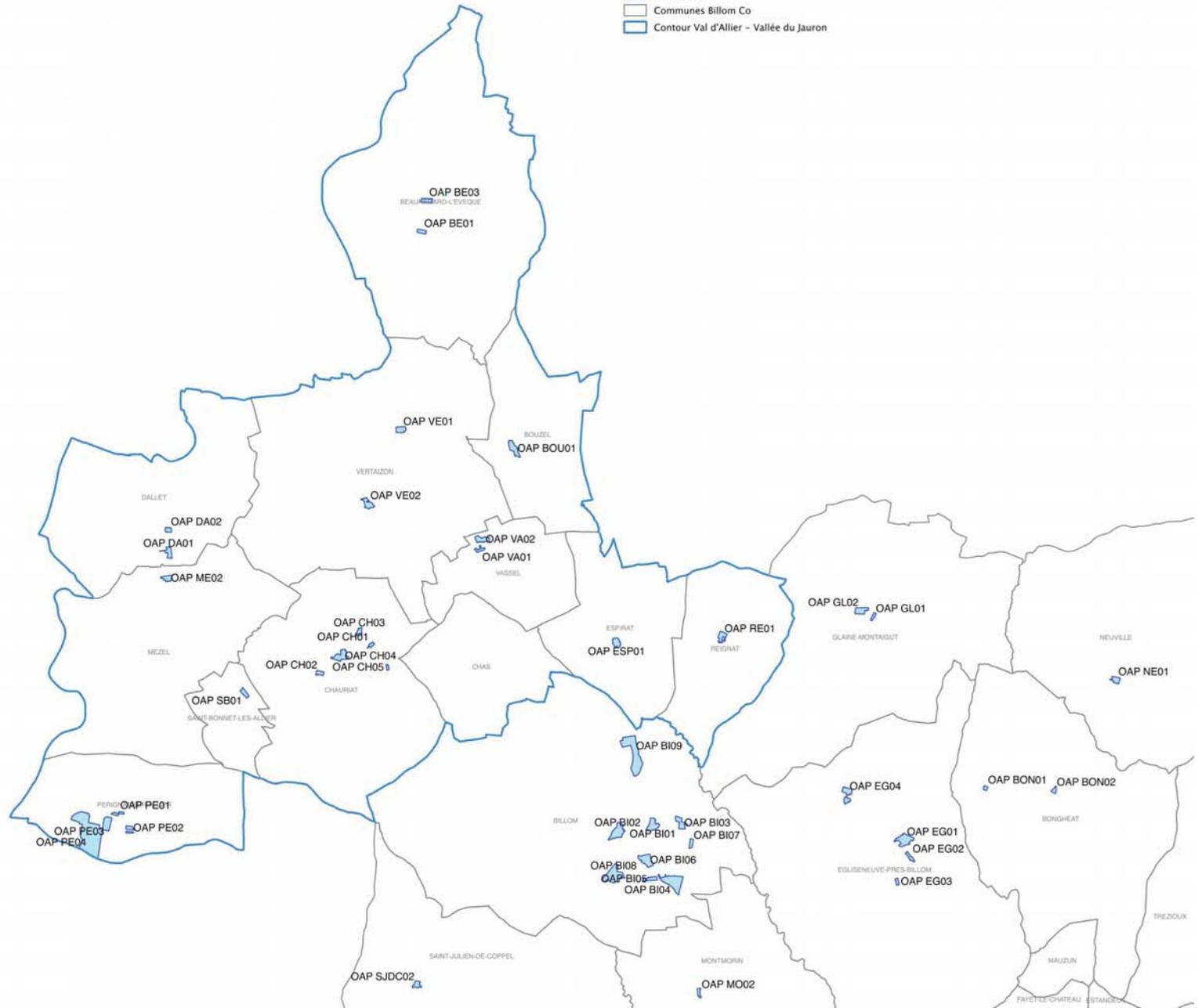
PLU-H de Billom Communauté

Situation des OAP secteur Val d'Allier, Vallée du Jauron



Légende

- OAP\_XX\_0
- Communes Billom Co
- Contour Val d'Allier - Vallée du Jauron



étudesactions

Développement urbain territorial aménagé

0 1 2 km

Le 10/10/2019

Sources : IGN, DREAL, Billom Co

## Sommaire

Préambule .....	4
Légende .....	5
OAP BE01 « Beauregard-L'Évêque - Le Bois » .....	6
OAP BE03 « Beauregard-L'Évêque - Graviers-Ouest » .....	7
OAP BOU01 « Bouzel - Bourg» .....	8
OAP CH01 « Chauriat - Ouest Ruliades » .....	9
OAP CH02 « Chauriat - Sud Gazelle » .....	10
OAP CH03 « Chauriat - Centre ouest Foyer » .....	11
OAP CH04 « Chauriat - Verger-Haut » .....	12
OAP CH05 « Chauriat - Ouest » .....	13
OAP DA01 « Dallet - Chemin de Replot » .....	14
OAP DA02 « Dallet - Chemin du bas du Replot » .....	15
OAP ESP01 « Espirat - Valorisation du Fort Villageois » .....	16
OAP ME02 « Mezel - nord » .....	17
OAP PE01 « Pérignat - Centre Sud 1 » .....	18
OAP PE02 « Pérignat - Centre Sud 2 » .....	19
OAP PE03 « Pérignat - Sud-ouest » .....	20
OAP PE04 « Pérignat - Ecopôle » .....	21
OAP RE01 « Reignat - Parmenier » .....	22
OAP SB01 « Saint-Bonnet - ouest 2 » .....	23
OAP VA01 « Vassel - Bourg 1 » .....	24
OAP VA02 « Vassel - Bourg 2 » .....	25
OAP VE01 « Vertaizon - Chignat » .....	26
OAP VE02 « Vertaizon - Les Noyeraies » .....	27

## Préambule

### Une OAP : des principes à respecter

Elles sont à prendre en compte en amont du règlement. Toutes les règles du PLU y sont applicables, ainsi que les servitudes annexées.

Les OAP précisent des principes à respecter, à adapter sur le site, et non des localisations ou emprises précises.

Parmi ces principes figurent, selon les cas :

- un phasage d'ouverture à l'urbanisation pour tenir compte des contraintes d'aménagement
- un nombre de logements souhaité, correspondant à des densités d'occupation minimales souhaitées
- des principes de mixité de l'habitat pour répondre à la diversité des besoins à satisfaire
- des principes de desserte routière et de déplacements en modes doux à assurer, pour relier les quartiers, encourager les déplacements à pied, anticiper la desserte de zones à urbaniser futures (AU)
- des principes d'implantation, d'alignement ou d'orientation des faitages
- des principes d'infiltration des eaux pluviales, de localisation du stationnement, etc.

### Le nombre de logements programmés : un chiffre ajustable

Les estimations en nombre de logements sont représentatives d'une densité souhaitée, dans un souci :

- de composition urbaine,
- d'économie et d'efficacité foncières en général,
- de valorisation des secteurs bien situés vis-à-vis des réseaux de transports en commun : gare TER de Chignat-Vertaizon, lignes fortes de transport en commun existantes ou à venir (département, agglomération clermontoise, ...)

Chaque opération au sein de l'OAP doit contribuer à l'atteinte de cet objectif.

Les objectifs du projet pourront être appréciés en fonction des études de faisabilité et des contraintes propres à chaque projet, dûment justifiées.

Une variation justifiée de + ou - 20 % des obligations quantitatives pourra ainsi être admise.

Lorsque d'autres occupations que celles programmées dans l'OAP sont admises par le règlement, elles sont autorisées dans l'OAP. Le cas échéant, elles diminueront la production de logements prévue, au prorata de la surface impactée.

### Le nombre de logements locatifs sociaux : des alternatives possibles

Des OAP prévoient la production de logements locatifs sociaux parmi les logements à produire.

La réalisation de logements locatifs sociaux dépend des agréments de l'Etat.

A défaut de programmation ou d'agrément pour des logements locatifs publics, pourront être admis en alternative :

- des logements locatifs sociaux privés (conventionnés)
- des logements en location-accession (PSLA)
- des opérations d'habitat coopératif (par exemple mis en œuvre par une société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)

### Bilans triennaux

Tous les 3 ans et formellement après 6 ans, pour le PLH, et tous les 9 ans pour le PLU, la communauté de communes produira des bilans en matière de construction de logements et de consommation foncière. Ces bilans permettront d'orienter les modalités de respect des présentes OAP en fonction des constructions réalisées annuellement dans l'ensemble de la commune.

### Rappel de cas particuliers :

#### - Station d'épuration insuffisante

En cas de dispositif de traitement insuffisant, par arrêté préfectoral, les constructions et l'ouverture à l'urbanisation en zone AU ne seront permises qu'après lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

#### - Aléas, risques et nuisances

Certains secteurs d'OAP sont impactés par des aléas naturels, risques naturels, risques technologiques, pollutions, nuisances sonores au voisinage d'infrastructures de transport.

Il s'agit soit de servitudes annexées au PLU, soit de prescriptions d'urbanisme intégrées au PLU, rappelées dans les OAP.

### Mise en œuvre :

Selon les OAP sont admis soit des opérations de construction, soit une opération d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

Si la collectivité locale réalise les équipements internes, elle peut mettre en place une taxe d'aménagement majorée afin que les constructeurs participent à leur financement.

## Légende

### Légende :

-  Périmètre d'OAP
-  Aire de constructibilité possible
-  Linéaire bâti à composer, continu ou discontinu
-  Espace libre de construction (sauf annexe)
-  Noue ou bassin d'infiltration des eaux pluviales
-  Éléments végétaux à conserver ou à créer
-  Cône de vue à préserver
-  Principe de voirie et de desserte multimodale
-  Principe de cheminement piéton
-  Emplacement réservé figurant au règlement
-  Phasage éventuel de l'opération

Orientation d'aménagement et de programmation  
**OAP BE01 « Beauregard-L'Évêque – Le Bois »**



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux



Vue 4



-  Limite de la zone à urbaniser
-  Voie de desserte à créer
-  Construction d'au moins 5 logements sociaux

20 m

**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement de 0,76 ha environ qui comprend les parcelles section ZI n° 113, 112, 291, 290, 110, 109.
  - C'est un terrain actuellement cultivé situé à l'ouest du bourg et du Château.
- Contexte urbain et paysager :
  - Le site est en vis à vis du parc du Château de Beauregard et de ses murs de clôture appareillés. Il est concerné par une servitude de Monuments Historiques.
  - Il s'inscrit comme une large « dent creuse » dans un tissu pavillonnaire peu dense.
  - Il est relativement ouvert sur les grands paysages.

**Enjeux :**

- Accueil de logements, dont des logements locatifs sociaux

**Les orientations d'aménagement et de programmation :**

*Rappel (voir préambule) : les Orientations sont des principes généraux à respecter. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. Les constructions ou opérations d'ensemble doivent les mettre en œuvre ou les permettre à terme.*

- Programme : environ 10 logements (5 individuels + 5 individuels groupés), desservis par une voie collective
- Mixité sociale : dont 5 logements locatifs sociaux à localiser préférentiellement dans la partie est du secteur (chemin du Bois), où un emplacement réservé a été localisé
- Composition urbaine générale :  
 Création d'une nouvelle voie de desserte interne au secteur, routière et modes doux, reliant le chemin du Bois et le chemin des Vignes. Voie en impasse non admise.  
 La continuité piétonne sera assurée grâce à l'aménagement d'un trottoir ou d'un cheminement paysager libre d'obstacle de 1,5 m de large minimum. Des plantations d'arbres à haute tige assureront un ombrage et une valorisation paysagère de la voie.  
 Les accès des nouvelles constructions se font sur cette nouvelle voie.  
 L'implantation des constructions devra marquer un front de rue plus dense sur le chemin des Bois.

**Mise en œuvre :** Secteur nécessitant une opération d'ensemble. Cette opération est réalisable sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elle s'inscrive dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.  
 Si la collectivité locale réalise les équipements internes, elle peut mettre en place une taxe d'aménagement majorée afin que les constructeurs participent à leur financement.

Orientation d'aménagement et de programmation  
**OAP BE03 « Beauregard-L'Évêque – Gravier-Ouest »**



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux



Vue 3



Vue 4



**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement de 1,1 ha environ qui comprend les parcelles section ZK n°148, 149, 79.
  - C'est un terrain actuellement presque entièrement cultivé.
- Contexte urbain et paysager :
  - Il s'inscrit comme une large « dent creuse » dans un tissu pavillonnaire peu dense.
  - Il est concerné par une servitude de Monuments Historiques
  - Il est relativement ouvert sur les grands paysages

**Enjeux :**

- Construction de nouveaux logements

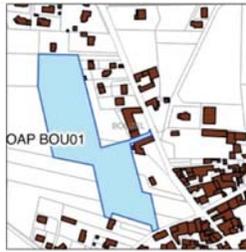
**Les orientations d'aménagement et de programmation :**

*Rappel (voir préambule) : les Orientations sont des principes généraux à respecter. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. Les constructions ou opérations d'ensemble doivent les mettre en œuvre ou les permettre à terme.*

- Programme : environ 12 logements individuels ou groupés desservis par une voie collective
- Composition urbaine générale :
  - Création d'une nouvelle voie de desserte interne au secteur, routière et modes doux, reliant le chemin de Chantagret et le chemin de Vignoux. Voie en impasse non admise.
  - La continuité piétonne sera assurée grâce à l'aménagement d'un trottoir ou d'un cheminement paysager libre d'obstacle de 1,5 m de large minimum. Des plantations d'arbres à haute tige assureront un ombrage et une valorisation paysagère de la voie.
  - Les plantations arborées existantes sont à conserver ou à remplacer.

**Mise en œuvre :** Secteur nécessitant une opération d'ensemble. Cette opération est réalisable sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elle s'inscrive dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.

Orientation d'aménagement et de programmation  
**OAP BOU01 « Bouzel - Bourg »**



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux



Vue 1



Vue 4



**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement de 2 ha environ.
  - La plupart des terrains sont actuellement agricoles et cultivés.
- Contexte urbain et paysager :
  - Ce tènement borde la frange construite le long de la RD 70 qui comprend notamment :
    - L'école communale
    - Un parc aménagé et un parking à la pointe Sud
  - Le parking constitue l'accroche sud existante de l'OAP. De même, la voie le long de l'école peut constituer une accroche intermédiaire. Enfin, il existe une bande de terrain à l'Est qui permettrait le bouclage de l'OAP vers la RD 70.
  - Le site constitue une extension du village autour de ses équipements
  - Il borde la plaine agricole céréalière
- Contexte environnemental :
  - Secteur concerné par un aléa fort de retrait-gonflement d'argile et une présomption de zone humide (moyenne probabilité théorique).

**Enjeux :**

- Couture urbaine
- Extension « en épaisseur » du centre-bourg par opposition aux extensions linéaires en bordure de voirie
- Connexions aux équipements publics
- Reconstruction/extension de l'école.

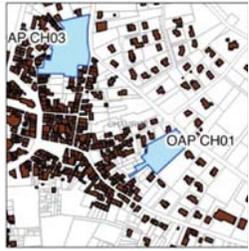
**Les orientations d'aménagement et de programmation**

*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

- Programme : hors voirie, parc et parking existants, ce tènement sera divisé en 4 parties :
  - une partie (0,32 ha) pour un projet d'équipement scolaire en vis-à-vis de celui existant
  - les îlots A, B et C dédiés à la construction d'environ 18 logements au total pour 0,93 ha

- Paysage / Composition urbaine :
  - Création d'un mail dans la continuité du parc existant permettant la mixité des déplacements et favorisant les liaisons internes du bourg
  - Création d'îlot bâtis dont la périphérie doit permettre le prolongement des aménagements paysagers existants ; notamment dans la partie sud. Chacun de ces îlots sera construit en retrait par rapport au mail, de façon à faire participer leur clôture au traitement paysager prévu. Une zone de retrait végétalisée assure une transition avec l'espace agricole environnant.
  - Accès : 2 connexions sur la RD70 et 1 connexion sur la route de Vertaizon
  - Permettre la desserte de la zone AUs (à urbaniser) contiguë et la desserte agricole.
- Hauteur : R+1 souhaitable, plutôt que de plain-pied, à la fois pour optimiser le foncier, mais aussi pour s'harmoniser avec les hauteurs existantes du village de Bouzel
- Implantation des constructions : retrait des constructions vis-à-vis de la voirie afin de permettre un lien paysager avec les aménagements existants, sans sens de faitage défini (alternance possible).
- Typologie des constructions : individuel pur à individuel dense
- Espace libre / Environnement : création d'un large mail richement planté d'essences locales, dont l'imperméabilisation sera limitée à la chaussée carrossable.
- Clôtures : murets interdits (sauf réglementation spécifique pour les ERP)
- Stationnement : stationnement visiteur collectif à prévoir à l'échelle de chaque îlot
- Réseaux : assainissement collectif

**Mise en œuvre :** Une partie de l'OAP (partie centrale, parcelle communale) est en U, urbanisable immédiatement. La périphérie de la zone est classée AUc. Chacun des secteurs AUc nécessite une **opération d'ensemble** (îlots définis sur le plan), en plusieurs tranches le cas échéant. Ces opérations d'ensemble sont réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus.



Situation



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Etat des lieux

## Orientation d'aménagement et de programmation OAP CH01 « Chauriat – Ouest Ruliades »



### Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un grand tenement (0,5 ha environ) qui comprend les parcelles section OB n°1760 et 781
  - Ce tenement, d'une pente régulière (10% environ) relie la rue des Ruliades en amont (sur la route de Chas) à la rue Nenot en aval (vers le Fort villageois).
  - Il est en prairie en amont, constitué de jardins au centre et bâti en aval.
  - Il comprend notamment une ruine sur l'impasse donnant sur la rue Nenot.
  - Présomption de zone humide : moyenne, d'après le SAGE, non confirmée par les observations des représentants de la commune.
- Contexte urbain :
  - Le site peut être identifié comme « dent creuse » puisqu'il est entouré dans toutes les directions par l'urbanisation.
  - Il s'installe dans une transition entre de l'habitat individuel peu dense et le tissu dense des maisons de villages sur la rue Nenot.
- Contexte paysager :
  - Vue dégagée sur les grands paysages, le bourg de Chauriat et son clocher
  - « Dégringolade » depuis la prairie en amont vers la ruelle dense Henri Nénot en passant par des jardins.

### Enjeux :

- Couture centre bourg/environnement pavillonnaire
- Conservation des vues
- Accès piéton vers le centre bourg

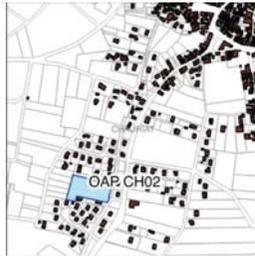
### Les orientations d'aménagement et de programmation :

**Rappel :** les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)

- Programme : 8 logements desservis par une voie collective
- Paysage : Conservation des vues sur les grands paysages et le clocher de Chauriat depuis la rue des Ruliades
- Composition urbaine générale :
  - Création d'un accès et d'une voiries communs avec aire de retournement en aval puis connexion piétonne vers la rue Nenot et le centre bourg
  - Ouverture sur les grands paysages par la limitation de la hauteur des constructions (R+1 au plus)
- Typologie des constructions : individuel à individuel dense
- Aléas naturels : Ce secteur est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement d'argile ; une étude géotechnique effectuée par un BE spécialisé est préconisée. Elle permettra l'élaboration de prescriptions propres à la pente et à la nature du terrain.
- Réseaux : assainissement collectif, collecteur des eaux usées sur la rue Nenot.

**Mise en œuvre :** Zone AUC nécessitant une opération d'ensemble. Cette opération est réalisable sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elle s'inscrive dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus.

Orientation d'aménagement et de programmation  
**OAP CH02 « Chauriat – Sud Gazelle »**



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux



Vue 3



Vue 4



**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un grand tènement (0,73 ha environ) qui comprend les parcelles section ZK n°136, 137, 138, 133, 271 et 324.
  - Ce tènement présente une pente moyenne à forte (10% à 20% environ, sur la partie haute)
  - Il débouche sur le chemin de la Gazelle
  - Il est partiellement en friche dans la partie sud, en prairie dans la partie nord
  - Présomption de zone humide : moyenne à forte en partie basse, d'après le SAGE, non confirmée par les observations des représentants de la commune.
- Contexte urbain et paysager :
  - Le site peut être identifié comme « dent creuse » puisqu'il est entouré sur 3 cotés par l'urbanisation.
  - L'environnement est pavillonnaire, peu dense.
  - Vue dégagée sur les grands paysages, le bourg de Chauriat et son clocher
  - L'amont constitue le pied du Puy de Mur
- Contexte environnemental :
  - Ce secteur est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement d'argile
  - Présomption forte de zone humide (aval)

**Enjeux :**

- Insertion dans la pente, conservation des vues
- Continuité écologique entre le Puy Benoit et le Puy de Mür

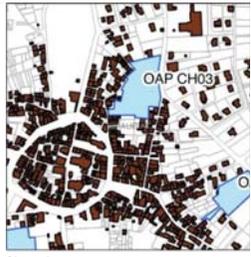
**Les orientations d'aménagement et de programmation :**

**Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)**

- Programme : environ 18 logements desservis par une voie nouvelle
- Paysage :
  - Conservation des vues sur les grands paysages et le clocher de Chauriat
  - Proposition de constructions individuelles denses à collectives afin de créer des formes en encorbellement
- Composition urbaine générale :

- Création d'un accès par l'élargissement de l'existant (vue 4), à double sens (retournement grâce au stationnement en épis)
- Création de places de parking groupées en bordure de voie
- L'accès individuel aux logements se fait par un cheminement piéton le long du soutènement. Constructions parallèles aux courbes de niveau en appui sur le soutènement nécessaire
- Possibilité de superposer les niveaux et les logements de façon à créer des petits collectifs avec jardin en aval ou en amont (voir coupe)
- Les toitures terrasses végétalisées ou mixtes sont fortement recommandées :
  - Elles réduisent l'impact visuel des toitures depuis les constructions en amont
  - Elles permettent d'installer des capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques orientés plein sud
  - Elles limitent l'impact de l'artificialisation sur les fonctions naturelles
- Hauteur : R+1, R-1
- Implantation des constructions : semi enterrée pour la partie haute, sens de faitage parallèle aux courbes de niveau
- Typologie des constructions : individuel dense ou petit collectif
- Espace libre / Environnement : espaces végétalisés à créer aux limites est, ouest et nord de l'opération. Alignements d'arbres de haute tige d'essence locale à prévoir le long des cheminements piétons internes. La gestion des eaux pluviales sur le site devra être gérée par la création de noues perpendiculaires à la pente, notamment le long des cheminements piétons.
- Stationnement : groupé le long de la voirie à privilégier
- Réseaux : raccordement gravitaire à l'assainissement collectif situé chemin de la Gazelle.

**Mise en œuvre :** Zone AUc nécessitant une opération d'ensemble. L'opération est réalisable sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elle s'inscrive dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus.



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux



Vue 3



Vue 4

**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un grand tènement (0,75 ha environ) qui comprend les parcelles section OB n°638, 1576, 639, 640, 641, 648, 647, 642, 643, 1846, 650 et 649.
  - Ce tènement présente une pente régulière à forte (10% à 20% environ, sur la partie haute).
  - Il se situe à l'intersection des rues de Chantemerle, rue du Coin et rue Ste Radegonde.
  - Il est bordé au nord et en aval par la rue du Foyer.
  - Le site comprend le bâtiment de l'ancienne école dans sa partie sud.
  - Dans sa partie nord il est également bâti : anciennes granges en ruine.
  - Présomption de zone humide : forte, d'après le SAGE, non confirmée par les observations des représentants de la commune.
- Contexte urbain et paysager :
  - Le site est entièrement entouré de parcelles bâties.
  - L'environnement est constitué de constructions villageoises denses en aval et d'un tissu pavillonnaire lâche en amont.
  - Grande proximité avec le fort villageois.
  - Cœur d'îlot ouvert au nord.
  - Vue en amont sur le clocher de Chauriat.
- Contexte environnemental :
  - Ce secteur est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement d'argile

**Enjeux :**

- Intégration au tissu villageois dense
- Insertion dans la pente, conservation des vues

**Les orientations d'aménagement et de programmation :**

*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

- Programme : environ 18 logements collectifs ou individuels denses ainsi qu'une placette et espaces de stationnement

**Orientation d'aménagement et de programmation  
OAP CH03 « Chauriat – Centre ouest Foyer »**



**Paysage :**

- Conservation des vues sur les grands paysages et le clocher de Chauriat depuis le carrefour entre les rues du Coin, de Chantemerle et Sainte Radegonde
- Constructions individuelles denses à collectives afin de « recréer » les formes urbaines villageoises : alignement, sens de faitage parallèle à la rue du Coin, niveaux alternés par la pente, etc.

**Composition urbaine générale :**

- Création d'une placette à l'intersection des rues Chantemerle, du Coin et Ste-Radegonde. Elle sera le départ d'une voirie et d'un cheminement piéton à travers le site pour rejoindre la rue du Foyer, vers le centre.
- Constitution d'un front bâti sur la rue du Coin et la rue Chantemerle composé de petits collectifs dans le prolongement et le gabarit de la rue.
- Création de places de stationnement le long des constructions rue du Coin
- Démolition des anciennes granges (rue du Coin et haut de la rue Chantemerle) et démolition des constructions le long de la partie descendante de la rue du Foyer.
- Conservation et restructuration possible de l'ancienne école afin d'y créer un petit collectif ou démolition et reconstruction d'un bâtiment de même gabarit.
- Construction à l'intérieur du tènement de petits collectifs, orientés parallèlement à l'axe de la rue du Coin
- Création de places de stationnement en contrebas de la parcelle, à l'entrée du site depuis la rue du Foyer

**Hauteur : R+1 à R+2**

- Implantation des constructions : Alignement sur rue du Coin ou sens de la construction parallèle à cet axe
- Typologie des constructions : Collectif ou individuel dense
- Espace libre / Environnement : Espace vert + cheminement piéton.
- Stationnement : à l'intérieur des parcelles et le long de la rue du Coin
- Réseaux : assainissement collectif.

**Mise en œuvre :** en zone AUC, nécessitant une opération d'ensemble. Cette opération est réalisable sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elle s'inscrive dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.

Orientation d'aménagement et de programmation  
**OAP CH04 « Chauriat – Verger-Haut »**



Situation



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Etat des lieux



**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un grand tènement (2,85 ha environ, chemin du Pitre partiellement compris) qui comprend les parcelles section OB n°1824, 1860, 1003, 1002 et ZI 55).
  - Ce tènement est divisé en deux parties de part et d'autre du chemin du Pitre :
    - à l'ouest : entre la rue du Pitre et la rue de Saint-Bonnet, d'une pente régulière (10% environ)
    - à l'est : depuis la rue du Verger-Haut, vers le nord, vers le bourg, d'une pente régulière (10% environ)
  - Il est actuellement cultivé ou en jardin.
- Contexte urbain et paysager :
  - Le site est enclavé entre bâti ancien du centre bourg et bâti pavillonnaire plus récent.
  - Il demeure proche du centre bourg
  - Vues dégagées sur les grands paysages, le bourg de Chauriat et son clocher
  - Qualité paysagère de l'existant, haies bocagères, sureaux, muret en pierres de belle facture le long du chemin du Verger-Haut.
- Contexte environnemental :
  - Seule la frange aval de la parcelle donnant sur la route de St Bonnet (ZI55) est concernée par un aléa fort de retrait d'argile

**Enjeux :**

- Consommation foncière à optimiser au regard de la superficie et de la localisation du tènement
- Connexions internes de ce grand tènement avec le réseau viaire périphérique ; notamment la route de Saint-Bonnet à l'ouest
- Couture entre le centre bourg et la zone pavillonnaire
- Conservation des vues

**Les orientations d'aménagement et de programmation :**

*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

- Programme : environ 42 logements (densité brute de 15 logements/ha) et des voiries internes à créer
- Paysage : Conservation des vues sur les grands paysages et le clocher de Chauriat depuis le chemin du Verger Haut ; maîtrise des hauteurs (R+1 maximum) et préservation de trouées visuelles
- Composition urbaine générale :
  - Confortement et réhabilitation des chemins du Pitre et du Verger-Haut
  - Création de plusieurs voies internes de desserte (principe de maillage) dont une connectant la route de Saint-Bonnet au chemin du Verger-Haut
  - Intégration des modes doux de déplacement
- Implantation des constructions : en retrait de 3m par rapport aux limites séparatives et aux voies là où il convient de conserver ou valoriser des éléments de paysage existant, notamment les haies bocagères, les arbres de hautes tiges et le muret en pierre le long du chemin du Verger Haut.
- Typologie des constructions : individuel à individuel dense
- Espace libre / Environnement : Maintien des haies bocagères et de la trame verte existante. Certains des arbres isolés sont inscrits à la TVB.
- Stationnement mutualisé : latéral le long des voies ou regroupé par secteur

**Mise en œuvre :** Secteur AUC nécessitant une ou plusieurs opérations d'ensemble. Cette ou ces opérations sont réalisables sous réserve que les équipements internes au secteur soient apportés et qu'elles s'inscrivent dans les orientations ci-dessus.



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6

**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement d'environ 0,3 ha qui comprend les parcelles section ZD n°403,404, 412, 413, 414 et 415.
  - On note une pente légère en direction du Puy Benoît
  - Il est actuellement cultivé ou en prairie
- Contexte urbain :
  - Le site propose, à l'extrémité sud-ouest de l'enveloppe urbaine propose son prolongement le long du chemin du Puy Benoît, parallèlement aux constructions de l'allée Voilhat.
  - L'environnement est constitué de maisons individuelles
- Contexte paysager : Le site se situe au pied du Puy Benoît, en lisière d'espaces agricoles et naturels

**Orientation d'aménagement et de programmation**  
**OAP CH05 « Chauriat – Ouest »**



**Enjeux :**

- Plantations existantes
- Proximité du Puy Benoît

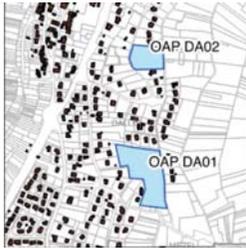
**Les orientations d'aménagement et de programmation :**

*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

- Programme : 4 logements individuels ou individuels groupés
- Accès et réseaux internes à créer : eau, assainissement, électricité ; la voie étant communale
- Composition urbaine générale :
  - Aménagement du chemin du Puy Benoît pour la desserte des constructions
  - Composition dans le prolongement indiqué, parallèlement à celui existant de l'Allée Voilhat
- Implantation des constructions : en retrait par rapport à la limite sur voirie de façon à conserver aux mieux la perspective sur le Puy Benoît.
- Espaces libres : Conservation et valorisation des éléments de paysage existants, notamment les arbres de haute tige et les bosquets le long du chemin
- Clôtures non murées

**Mise en œuvre :** Secteur AUC nécessitant une opération d'ensemble prévoyant les équipements internes à la zone et s'inscrivant dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.  
 TA majorée possible si la commune réalise les équipements internes à la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation  
**OAP DA01 « Dallet - Chemin de Replot »**



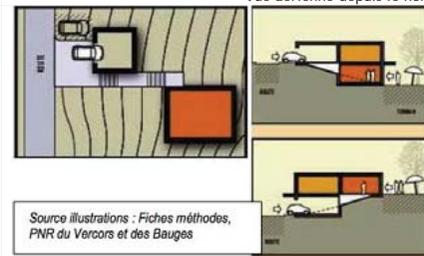
Situation



Vue angle nord-ouest du périmètre



Vue aérienne depuis le nord



Coupe dans la pente

Source illustrations : Fiches méthodes, PNR du Vercors et des Bauges



état des lieux

Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement de 1,8 ha environ.
  - Ce tènement est en pente, en friche, relativement boisé.
- Contexte urbain et paysager :
  - Le site est intégré à l'enveloppe urbaine, dans un environnement pavillonnaire discontinu et peu dense.
  - Il est situé sur les pentes du pied haut du Puy de Mur
  - Covoisibilité Chaîne des Puys
- Contexte environnemental :
  - Il appartient à un vaste secteur identifié comme corridor écologique potentiel entre le Puy-de-Mûr et Val d'Allier et jouxte la ZNIEFF du Puy-de-Mûr (les Muses).
  - Présomption de zone humide : faible à moyenne d'après le SAGE, non confirmée par les représentants de la commune.

Enjeux :

- Gestion de la pente et des boisements existants à conserver pour partie
- Insertion paysagère et profil général du village, en encorbellement sur le val d'Allier
- Maintien des fonctions écologiques

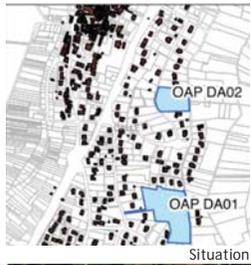
Les orientations d'aménagement et de programmation :

**Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)**

- Programme : 20 logements en tenant compte des contraintes de relief et des enjeux écologiques.
- Paysage / Composition urbaine :
  - Inscription dans la pente : logements descendants pour la partie amont, et montant pour la partie aval, cf. coupes
  - Veiller au maintien des vues et à la qualité des constructions (secteur potentiellement perceptible depuis la RD1)
  - Création d'accès directs (1 pour 2 maisons) sur le chemin du Replot pour les constructions en amont.

- Les toitures terrasses végétalisées sont fortement recommandées, même si d'autres toitures sont admises, car :
  - Elles réduisent l'impact visuel des toitures depuis les constructions en amont
  - Elles permettent d'installer des capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques orientés plein sud
  - Elles limitent l'impact de l'artificialisation sur les fonctions naturelles
- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie doit faire l'objet d'un traitement végétalisé
- Le sens du faitage ou de la construction pourra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau
- Typologie des constructions : individuel à individuel dense
- Espace libre / Environnement :
  - Espaces verts de type « coulée verte » à prévoir dans le sens est-ouest prenant appui sur les plantations existantes
  - Végétalisation d'au moins 50 % des espaces libres au sein des parcelles, dont plantations existantes à conserver ou remplacer
  - Gestion des eaux pluviales sous forme de coulée verte ou de noue(s) végétalisée(s), participant à la qualité paysagère et environnementale du site.
  - Clôtures non murées
- Aléas naturels : Ce secteur est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement d'argile ; une étude géotechnique effectuée par un BE spécialisé est préconisée. Elle permettra l'élaboration de prescriptions propres à la pente et à la nature du terrain.
- Stationnement : stationnement visiteur le long de la voirie
- Réseaux : assainissement collectif accessible en aval
- Energies : Bonne exposition, sans masque, conception solaire passive possible

Mise en œuvre : Zone U'co, urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble sous condition de respecter les orientations d'aménagement et la programmation prévues ci-dessus.



Situation



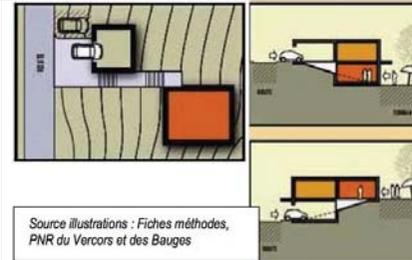
Vue angle nord-est du périmètre



état des lieux



Vue aérienne depuis sud-ouest



Source illustrations : Fiches méthodes, PNR du Vercors et des Bauges

Coupe dans la pente

## Orientation d'aménagement et de programmation OAP DA02 « Dallet - Chemin du bas du Replot »



### Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement (0,69 ha environ).
  - Il présente une forte pente : un dénivelé de près de 20 m entre la rue du Clos en aval et le chemin du Replot en amont, sur une longueur de 100m.
  - Ce tènement constitue une large prairie bordée d'une haie sauvage et de quelques arbres de haute tige (cheminement Nord).
- Contexte urbain et paysager :
  - Le site est situé dans un environnement pavillonnaire discontinu et peu dense, en limite de l'enveloppe urbaine, avant les espaces naturels et agricoles du Puy-de-Mûr. Il appartient à un vaste secteur identifié comme corridor écologique potentiel entre le Puy-de-Mûr et Val d'Allier et touche la ZNIEFF du Puy-de-Mûr (les Muses).
  - L'artificialisation de cette frange haute peut avoir des conséquences sur le profil du village, en encorbellement.
  - Covisibilité Chaîne des Puy
- Contexte environnemental :
  - Présomption de zone humide : faible à moyenne d'après le SAGE, non confirmée par les observations des représentants de la commune.

### Enjeux :

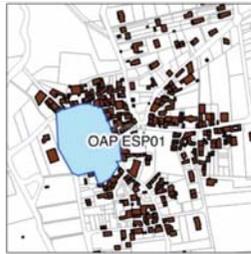
- Insertion paysagère et profil général du village, en encorbellement sur le val d'Allier
- Maintien des fonctions écologiques
- Gestion de la forte pente

### Les orientations d'aménagement et de programmation :

**Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)**

- Programme : 8 logements environ compte tenu des contraintes liées à la pente, individuel à individuel dense
- Paysage / Composition urbaine :
  - Inscription dans la pente (logements descendants, voir illustration « coupe dans la pente »)
  - Le sens du faitage ou de la construction pourra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau
  - Maintien des vues et qualité des constructions (secteur potentiellement perceptible depuis la RD1)
  - Principe de maillage routier depuis le Chemin du Bas du Replot
  - Hauteur maximale des constructions à R+1 pour limiter l'impact paysager
  - Les toitures végétalisées sont fortement recommandées :
    - Elles réduisent l'impact visuel des toitures depuis les constructions en amont
    - Elles permettent d'installer des capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques orientés plein sud
    - Elles limitent l'impact de l'artificialisation sur les fonctions naturelles
  - Rappel : autorisation soumise à avis de l'UDAP
- Espace libre / Environnement : Végétalisation d'au moins 50 % des espaces libres au sein des parcelles ; maintien de la zone végétalisée de verger et haie.
- Stationnement : à l'intérieur des parcelles + stationnement visiteur mutualisé sur voirie interne
- Réseaux : assainissement collectif à proximité
- Énergies : Bonne exposition, sans masque, conception solaire passive possible et recommandée

**Mise en œuvre :** Zone AUC. Une opération d'ensemble est réalisable sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elle s'inscrive dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux



Vue 3

## Orientation d'aménagement et de programmation OAP ESP01 « Espirat – Valorisation du Fort Villageois »



### Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit du fort villageois d'Espirat et de ses abords directs.
  - Le tènement (1,5 ha environ) est constitué du parcellaire bâti très découpé du fort, de la voirie et des espaces publics contigus ainsi que de quelques bâtiments limitrophes au sud.
- Contexte urbain et paysager :
  - Très grande qualité patrimoniale : lisibilité de la plus grande partie de l'ancien rempart, église d'origine romane, tour d'Espirat
  - Fort bordé par un secteur naturel à l'ouest du fait de l'inondabilité par le Jauron
- Contexte environnemental : RAS
  - Projet de PPRi du Jauron
  - Forte présomption de zone humide

### Enjeux :

- Valorisation du fort villageois et de ses douves par la démolition d'une grange
- Réhabilitation du bâti dégradé
- Mise en valeur architecturale
- Présomption de zone humide : forte

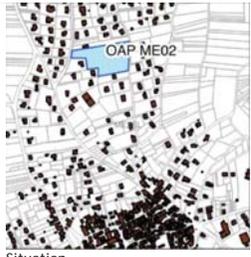
*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

### Orientations :

- **Création d'un espace public**  
La mise en valeur du rempart et des douves nécessite la démolition des bâtiments qui se sont greffés en périphérie immédiate du fort à l'Est, notamment le hangar agricole. La construction de nouveaux bâtiments, l'extension et le changement de destination sont interdits sur ces bâtiments. En cas de démolition, la reconstruction est interdite. Un emplacement réservé est prévu sur cet emplacement pour création d'un espace public mettant en valeur le rempart ainsi que pour prolonger le chemin piéton existant
- **Paysage** : Maintien et valorisation des formes urbaines et respect des matériaux au regard de la valeur patrimoniale et historique
- **Composition urbaine générale** :
  - Maintien et valorisation des formes et matériaux patrimoniaux,
  - Démolition du hangar périphérique Sud-Ouest (Vue 1 et 2)
  - Mise en valeur des remparts par la mise en œuvre d'un espace public (en vert) permettant le cheminement et une transparence visuelle

### Mise en œuvre :

Mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la création d'un espace public.



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux

**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement (1,20 ha environ) qui comprend les parcelles n° AB 147 et partiellement la n° AB 315.
  - Il présente une forte pente : un dénivelé de 30 m environ entre le chemin de Dringue en aval et le chemin de Mur en amont, sur une longueur de 175 m ; soit 17% de moyenne.
  - Ce tènement constitue une large prairie bordée d'une haie au Nord et quelques arbres de haute tige au Nord-Est (cheminement Nord).
  - Présomption de zone humide : moyenne, d'après le SAGE.
- Contexte urbain et paysager :
  - Le site est bordé sur les quatre cotés par l'urbanisation. Toutefois, il faut noter son contact avec le continuum écologique du Puy de Mur, notamment dans sa partie Nord-Ouest.
  - L'environnement est constitué d'un habitat pavillonnaire peu dense.
  - En coteau sur le Puy de Mur
  - Co-visibilité avec la Chaîne des Puy
  - Visibilité depuis le Puy Benoit et le Puy de Pileyre
- Contexte environnemental :
  - Continuum écologique
  - Retrait-gonflement d'Argile

**Enjeux :**

- Gestion de la forte pente
- Enjeux écologiques liés au maintien des continuités écologiques
- Insertion paysagère et profil général du village

**Les orientations d'aménagement et de programmation :**

*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

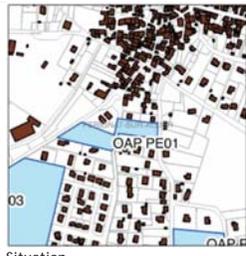
- Programme : Environ 14 logements compte tenu des contraintes liées à la pente du terrain, aux enjeux écologiques de ce secteur et des espaces collectifs à créer : voirie, stationnement, espaces végétalisés participant aux continuités écologiques et à l'infiltration des eaux de pluie

**Orientation d'aménagement et de programmation  
OAP ME02 « Mezel – nord »**



- Paysage / Composition urbaine :
  - Veiller au maintien des vues : aire de constructibilité selon un principe de retrait vis-à-vis de l'aval
  - Hauteur maximale des constructions à R+1 pour limiter l'impact paysager
  - Création d'une voie de desserte interne irriguant tout le secteur, connectée au chemin de Mur et au chemin de Dringue.
  - Un chemin piéton est prévu en bordure nord du site (emplacement réservé n°1)
  - Les toitures terrasses végétalisées sont fortement recommandées :
    - Elles réduisent l'impact visuel des toitures depuis les constructions en amont
    - Elles permettent d'installer des capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques orientés plein sud
    - Elles limitent l'impact de l'artificialisation sur les fonctions naturelles
  - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
  - Rappel : autorisation soumise à l'UDAP
- Implantation des constructions : Favoriser l'insertion des constructions dans la pente. Utiliser la topographie (ne pas « faire contre »). Le sens du faitage ou de la construction pourra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau suivant la volumétrie des constructions voisines ou selon les impératifs de la construction : accès, accessibilité, orientations, vues...
- Typologie des constructions : individuel pur ou individuel dense
- Espace libre / Environnement :
  - Gestion des eaux pluviales sous forme de coulée verte ou de noue(s) végétalisée(s), participant à la qualité paysagère et environnementale du site.
  - Deux espaces végétalisés participent au maintien des continuités écologiques et à la gestion du ruissellement des eaux pluviales.
- Réseaux : assainissement collectif

**Mise en œuvre :** secteur classé en U\*co concernée par des règles relatives au maintien des continuités écologiques. Urbanisation possible en 2 opérations d'ensembles correspondant à chacune des 2 parcelles (environ 11 logements sur la parcelle AB 147 et environ 3 logements sur la parcelle AB 315) sous condition de respecter les orientations d'aménagement et la programmation prévues ci-dessus. Un emplacement réservé est prévu en bordure nord du site pour la réalisation du cheminement piéton indiqué.



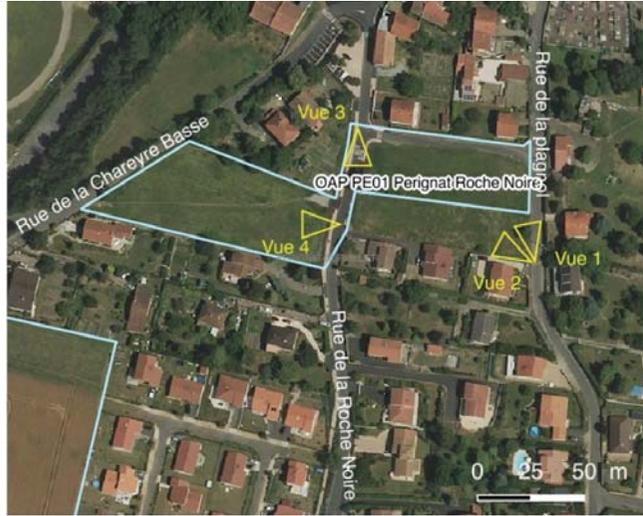
Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux

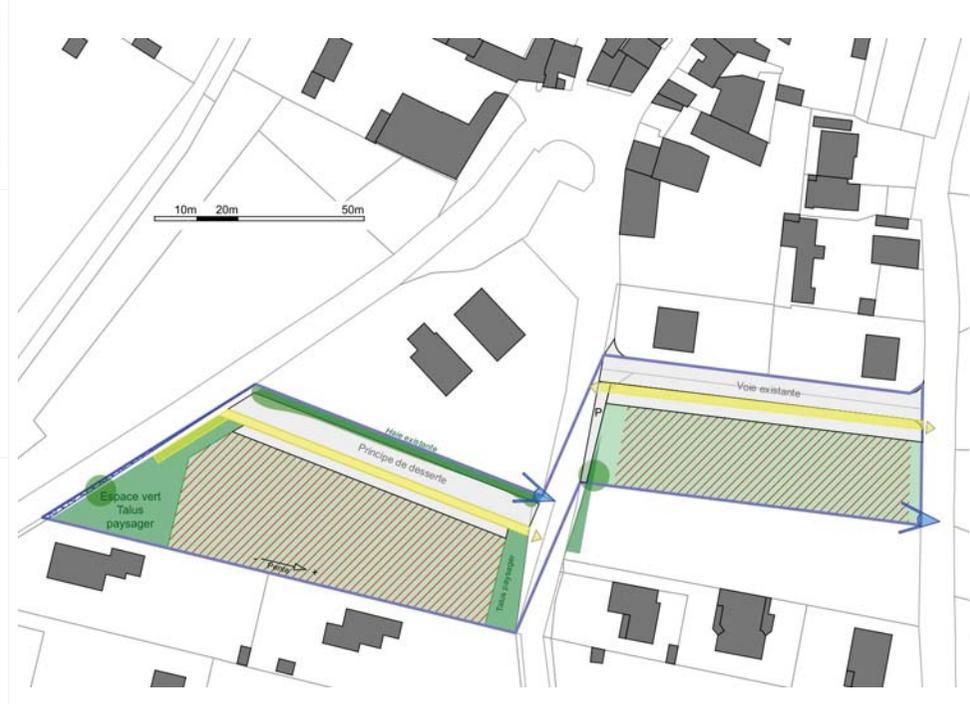


Vue 3



Vue 3

## Orientation d'aménagement et de programmation OAP PE01 « Pérignat – Centre Sud 1 »



### Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit de 2 tènements composés respectivement des parcelles section AE n°65 et 64, pour une surface de 3730 m<sup>2</sup>, et des parcelles AD n°21 et 22, pour une surface de 2175 m<sup>2</sup>, soit un total de 5900 m<sup>2</sup>.
  - Ce secteur présente une pente régulière à forte (10% à 15% environ, sur la partie haute), à proximité des talus.
  - Il est divisé en deux par la rue de la Roche Noire. La première partie à l'est remonte vers la rue de la Plagnol. La seconde partie, à l'ouest, descend vers la rue de la Charreyre basse. Cette dernière se prolonge en direction de l'OAP PE03.
  - Ces voies perpendiculaires à la pente dessinent des paliers qui permettent la gestion future de la pente.
  - Présomption de zone humide : faible, d'après le SAGE, non confirmée par les observations des représentants de la commune.
- Contexte urbain et paysager :
  - Le site peut être identifié comme une « dent creuse » puisqu'il est entouré de parcelles bâties sur 3 cotés.
  - L'environnement est constitué de constructions individuelles récentes peu denses.
  - Grande proximité avec le centre-village
  - Le secteur ne comprend pas de plantations remarquables, il est cultivé en herbage.
  - Présence d'un arbre de haute tige dans le long de la Rue de la Roche Noire (à conserver)
  - Présence d'une haie (de sureau dense) le long de la limite séparative nord du tènement ouest (à conserver)
  - Vue sur la Chaîne des Puy
- Contexte environnemental :
  - Ce secteur est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement d'argile

### Enjeux :

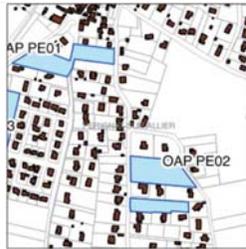
- Insertion dans la pente
- Conservation des vues
- Optimisation foncière

### Les orientations d'aménagement et de programmation :

**Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)**

- Programme : environ 12 logements
- Paysage :
  - Création de parcelles en lanières orientées au sud permettant l'alignement et l'accès au nord.
  - Proposition de constructions individuelles denses afin de « recréer » les formes urbaines présentes dans la commune : alignement des constructions.
  - Sens de faitage parallèle à la pente et hauteur maximale des constructions à R+1 pour limiter l'impact paysager sur le tènement Est.
- Composition urbaine générale :
  - Confortement de la voie existante entre la rue de la Plagnol et celle de la Roche Noire
  - Création d'une voie, dans le sens de la pente, au nord du tènement ouest entre la rue de la Roche Noire (talus, naissance existante) et celle de la Charreyre basse. Cette nouvelle voie tient compte de la haie existante au nord.
  - Une marge de recul dans l'implantation des constructions vis-à-vis des voies doit laisser une largeur suffisante pour l'aménagement d'un cheminement piéton (en jaune sur le schéma) ainsi que pour le stationnement. L'aménagement des voies devra favoriser le ralentissement de la circulation et la mixité des usages. Les vues sur les grands paysages indiquées devront être préservées.
  - Création de lots en lanière possible permettant la mitoyenneté et l'alignement
  - Création possible d'un espace vert paysager dans le résidu ouest du découpage, desservi par le cheminement piéton
- Espace libre / Environnement : Espace vert créé. Maintien de la haie existante.
- Clôtures : murets interdits
- Stationnement : stationnement visiteur ou stationnement « de midi » le long de la voirie, ainsi que le long de la rue de la Roche Noire pour le tènement Est
- Réseaux : assainissement collectif

Mise en œuvre : classement en U. Deux opérations d'ensemble sont réalisables sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus.



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux



Vue 3



Vue 4

## Orientation d'aménagement et de programmation OAP PE02 « Pérignat – Centre Sud 2 »



### Contexte :

- Contexte physique : il s'agit de 2 tènements composés respectivement des parcelles section AD n°125 et 130, pour une superficie de 2972 m<sup>2</sup>, et des parcelles AD 134, 135, 136, 137, pour une superficie de 6115 m<sup>2</sup>, soit un total de 9087 m<sup>2</sup>.
- Ce secteur est sur le plateau de la Plagnol, entre la rue de la Plagnol et la rue de la Sucheyre. Il s'inscrit dans un environnement individuel peu dense.
- Vue sur les grands paysages : ce tènement affleure sur le versant ouest de la colline avec des vues larges sur les monts du Livradois ; vue également dégagée en bordure de site vers le sud et l'est.
- Présomption de zone humide, faible à moyenne, d'après le SAGE, non confirmée par les observations des représentants de la commune (hautes terrasses de l'Allier avec présence de graviers).

### Enjeux :

- Efficacité foncière à optimiser au regard de l'environnement existant.
- Maintien des vues sur les grands paysages, notamment le long la voie créée.

### Les orientations d'aménagement et de programmation :

**Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)**

- Programme : environ 22 logements à créer desservis par une voie collective nouvelle en partie nord reliant la rue de la Plagnol à la rue de la Sucheyre
- Paysage :
  - Maintien des vues sur les grands paysages.
  - Intégration au tissu existant.
  - Implantation des constructions sans sens de faitage défini, alternance souhaitable, comme c'est le cas in situ.

### Composition urbaine générale :

- Création d'une nouvelle voie au nord reliant la rue de la Sucheyre à l'ouest et la rue de la Plagnol à l'est
- Utilisation de la voie privée existante au sud pour desservir la partie sud, si nécessaire avec un élargissement sur la parcelle AD 130.
- Composition d'un front bâti possible le long des voies de desserte.
- La largeur des voies doit être suffisante pour aménager un cheminement piéton ainsi du stationnement.
- L'aménagement des voies devra favoriser le ralentissement de la circulation et la mixité des usages.

### Typologie des constructions : individuel

- Espace libre / Environnement : Cheminement piéton, plantations à feuilles caduques à l'alignement sur la voie créée
- Clôtures : murets interdits
- Stationnement : à l'intérieur des parcelles + stationnement visiteur ou stationnement « de midi » le long de la voirie
- Aléas naturels : Ce secteur est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement d'argile (moitié Est) ; une étude géotechnique effectuée par un BE spécialisé est préconisée. Elle permettra l'élaboration de prescriptions propres à la pente et à la nature du terrain.
- Réseaux : raccordement à l'assainissement collectif ; raccordement des eaux usées à prévoir pour le raccordement d'une parcelle bâtie située entre les deux secteurs d'OAP.

**Mise en œuvre** : sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (desserte et réseaux) et qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus : Zone AUC, pour la partie nord, nécessitant une opération d'ensemble ; Partie sud classée en U, constructions ou opération d'ensemble possibles.



Orientation d'aménagement et de programmation  
OAP PE03 « Pérignat – Sud-ouest »



Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un grand tènement (2,4 ha environ) qui comprend les parcelles section AE n°111, 112, 113, 114, 115, 116, 117.
  - Ce tènement, d'une grande planéité, est actuellement cultivé de céréales.
- Contexte urbain :
  - Le site peut être identifié comme « dent creuse » urbaine puisqu'il est bordé au nord, à l'est et à l'ouest par l'urbanisation.
  - Un lotissement récent, d'une quarantaine de lots, a été construit en contiguïté. Sa conception a anticipé son prolongement futur par la présence d'une zone non aedificandi destinée à ne pas compromettre le prolongement des voies routières et piétonnes.
- Contexte paysager : environnement pavillonnaire, ouverture au sud sur les champs de céréales.
- Présomption de zone humide, moyenne à forte, d'après le SAGE, non confirmée par les observations des représentants de la commune (terre à gravières)

Enjeux :

- Efficacité foncière à optimiser au regard de la superficie et de la localisation du tènement
- Prolongement de la trame viaire et du mode d'aménagement du lotissement du Domaine du Croix
- Traitement de la frange sud, dessin de la future limite urbaine
- Gestion du voisinage des cultures céréalières (traitements phytosanitaires)

Les orientations d'aménagement et de programmation :

**Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)**

- Programme : environ 40 logements sur la partie dédiée au logement, un équipement scolaire et un espace vert.
- Paysage :
  - Création d'un espace vert au sud permettant un retrait par rapport aux nuisances éventuelles de l'activité céréalière mais aussi une découpe moins linéaire de la limite urbaine
  - Traitement des aménagements dans la continuité du Domaine du Croix contigu
  - Végétalisation qualitative de l'ensemble du projet par le semi d'espaces enherbés et la plantation d'arbres et de haies.

- Composition urbaine générale :
  - Prolongement de la voie existante depuis le lotissement le Domaine du Croix permettant de relier la rue de la Charreyre Basse et la rue de la Roche Noire
  - Une marge de recul dans l'implantation des constructions vis-à-vis des différentes voies doit laisser une largeur suffisante pour l'aménagement de cheminements piétons ainsi que pour le stationnement. L'aménagement des voies devra favoriser le ralentissement de la circulation et la mixité des usages.
  - Création d'une voie piétonne interne (en jaune sur le plan)
  - Création d'un espace vert d'environ 1500 m<sup>2</sup> dédié à la promenade et aux activités de loisir
- Typologie des constructions : individuel dense, avec une diversité dans la taille des lots
- Espace libre / Environnement :
  - Espace vert récréatif de type couderc créé au sud, bordé d'une haie située en limite sud.
  - Création d'alignements d'arbres de haute tige d'essence locale tels que figurés sur le plan.
  - Pas de raccordement au réseau d'eaux pluviales. Récupération des eaux pluviales des voiries et espaces communs par un système de noues enherbées.
- Stationnement : à l'intérieur des parcelles + stationnement visiteur ou « de midi » le long des voies
- Réseaux : assainissement collectif

**Mise en œuvre :** Zone AUC, nécessitant deux opérations d'ensemble successives, pour la partie logement, d'abord au sud (avec l'aménagement de l'espace vert) puis au nord. Les opérations sont réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus.

Le projet communal d'équipement scolaire constitue une opération distincte, réalisable indépendamment des deux autres. Deux emplacements réservés sont prévus, pour l'élargissement de la rue de la Charreyre Basse et pour la création d'un équipement scolaire.



Situation



Vue 1

**Contexte**

Situé en rive droite de l'Allier, l'Ecopole du Val d'Allier regroupe 130 ha d'anciennes gravières exploitées en carrières de sable alluvionnaire jusqu'en 2017.

Depuis le départ des exploitants, le SEAT, syndicat d'étude et d'aménagement touristique, qui gère désormais le site, a fixé pour la réhabilitation de ces espaces un cadre résolument orienté vers la protection de la ressource en eau, vers la biodiversité et la transition écologique.

De plus, des opérations de génie écologique, conçues par la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux) et réalisées par les exploitants depuis mars 2001, date de l'arrêté préfectoral, ont permis une renaturation du site qui lui confère aujourd'hui des aménités environnementales certaines. Compte tenu de ces éléments et de la proximité du site avec l'agglomération clermontoise, le SEAT souhaite faire de cet espace un lieu pédagogique de sensibilisation du grand public à la question de la transition écologique et des enjeux environnementaux actuels.

La mise en œuvre d'actions concrètes en lien avec ces objectifs et pour démontrer de façon opérationnelle la faisabilité des actions de transition écologique, mais aussi la capacité à concilier les activités humaines et la préservation des milieux à haute valeur environnementale, est un enjeu central de la politique du SEAT.

Contexte physique :

Il s'agit d'un vaste espace de plus de 130 ha à cheval sur les communes de la Roche-Noire et de Pérignat mais dont la plus grande partie est située sur cette dernière. Il est composé de zones végétalisées (arbres, haies, plantes aquatiques), de zones de landes et de différents plans d'eau pour environ 30 ha. A l'ouest, une zone de bois et de ripisylve borde la rivière Allier. Il est bouclé au nord par le chemin de Bellerive qui dessert la zone d'activité artisanale et commerciale de la commune

Le secteur est en zone inondable au PPRNI, à l'exception des parcelles situées à l'est et à l'ouest du RD1, lesquelles dominent les plans d'eau du fait d'une différence altimétrique de 15 à 25 mètres.

Il comprend également deux parcelles agricoles exploitées en agriculture biologique.

Initialement plate, la topographie actuelle est le résultat du travail d'extraction des exploitants mais aussi de la réhabilitation écologique engagée depuis la délivrance de l'arrêté en mars 2011.

Contexte environnemental : Un site est repéré comme étant susceptible d'avoir généré une pollution des sols (ancien poste d'enrobage « Bareau » - AUV6300677). Il faut noter la présomption forte de zones humide à la périphérie

Contexte urbain :

Le site de l'Ecopole est situé à proximité de la zone pavillonnaire sud de la commune à laquelle il est relié par le chemin de la Charreyre basse. Il jouxte le foyer occupationnel de la Croix Marine, installé à l'Est de la RD1.

Contexte paysager :

Le site est intégré dans une démarche nationale qui a fait l'objet d'un AMI (appel à manifestation d'intérêt) « Paysage, territoire transition » lancé en 2016 par l'État et dont la commune de Pérignat a été lauréate avec 5 autres lieux en France.

- Fort enjeux paysagers au titre de la transition entre un site industriel et un site renaturé
- Présence d'arbres et de haies spontanées et plantées
- Vue sur la chaîne des Puy
- Zone maraîchère sur la partie est de la RD1.
- Présence de plans d'eau et de roselières.
- Nombreuses différences altimétriques.
- Présence d'un parking pour l'accueil du public à l'est de la RD1

Contexte environnemental : Présomption forte de zone humide + PPRI Allier + TVB

Enjeux :

- Projet d'intérêt métropolitain Clermontois
- Protection de l'eau et de la biodiversité
- Transition paysagère
- Pédagogie et sensibilisation du grand public aux questions environnementales et de l'alimentation.
- Démonstration opérationnelle de la transition écologique et de la capacité à concilier activités humaines, préservation des milieux à haute valeur environnementale et développement de la biodiversité.
- Réversibilité

Orientation d'aménagement et de programmation  
OAP PE04 « Pérignat – Ecopôle »



Etat des lieux

Les orientations d'aménagement et de programmation :

*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

Sur la partie à urbaniser AU, à l'est de la RD 1 :

Après modification du PLU-H, compatible avec le phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités du SCOT Grand Clermont

Les activités des secteurs secondaires et tertiaires, d'exploitation forestière, d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être admis sont orientés vers l'environnement, l'eau, l'énergie, l'alimentation, l'accueil et la sensibilisation du public ; les autres destinations resteront accessoires : logement de gardiennage, hébergement de stagiaires, hébergement touristique, vente en circuits courts, restauration, ...

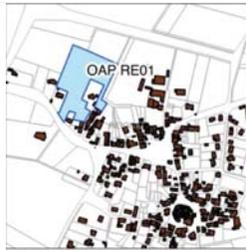
Sur la partie naturelle et agricole, à l'est et à l'ouest de la RD1 :

La vocation agricole, naturelle et forestière de cette partie est prépondérante, en adéquation avec sa capacité d'accueil limitée.

Création de voies possible permettant les mobilités douces. La circulation automobile est interdite à l'exception de celles d'accès aux parkings accessibles au public, d'accès des véhicules nécessaires aux activités professionnelles admises et à l'entretien du site.

De plus dans les secteurs Ne :

- La capacité d'accueil est limitée. Elle doit être lisible par la préservation d'espaces de pleine terre paysagés à hauteur d'au moins 90% et l'intégration paysagère, architecturale et environnementale des constructions admises. Les parkings seront paysagés, arborés et non imperméabilisés.
- Clôture : murets interdits à l'exception de ceux nécessaires à la contenance des animaux d'élevage le cas échéant.
- Assainissement : Priorité sera donnée aux équipements permettant le traitement des effluents sur le site. Possibilité de raccordement au réseau collectif intercommunal situé sur la RD1.
- Création d'installations et d'équipements nécessaires à la mise en œuvre d'activités agricoles de la production à la transformation et à la distribution, y compris la création d'hébergements pour l'accueil des professionnels et des stagiaires et point vente en circuits courts.
- Création d'installations et d'équipements nécessaires à l'accueil du public, la mise en place d'un espace de travail partagé, l'organisation de séminaires et de formations, y compris la restauration et l'hébergement.
- Utilisation et mise en œuvre de techniques de construction alternatives faisant appel, autant que faire se peut, aux matériaux biosourcés et de réemploi.



Situation



Vue 1, depuis RD212, chemin agricole



Vue 2, depuis RD229



Etat des lieux

**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un secteur de plus de 1 ha.
  - 2 accroches viaires existent en direction du centre bourg : une à l'ouest (vue 4) et une à l'Est par l'impasse Parmenier existante (vue 3) prolongée par un chemin rural
- Contexte urbain et paysager :
  - Grande sensibilité paysagère du site, perceptible depuis les RD 222 et 212 (routes de Lezoux et de Thiers).
  - Il s'agit actuellement de terrains cultivés, dont une parcelle communale (247)
  - Une ligne électrique borde le secteur au nord.
- Contexte environnemental : Retrait gonflement d'argile

**Enjeux :**

- Proposer des logements dans le seul secteur d'extension du bourg, dont le foncier est en partie maîtrisé par la commune.
- Environnement agricole et sensibilité paysagère.
- Possibilité de rapprocher et d'intégrer l'opération au tissu urbain : continuité du bâti et maillage routier.

**Orientations :**

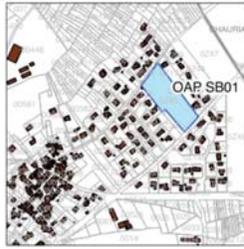
*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

**Orientation d'aménagement et de programmation  
OAP RE01 « Reignat - Parmenier »**



- Programme : production de 14 logements individuels isolés ou groupés (550 à 700 m<sup>2</sup> de terrain par logement)
  - Phasage possible en 2 tranches :
    - Phase 1 : partie communale et privée (8 logements)
    - Phase 2 : parties privées (6 logements)
- Paysage : Inscription de l'opération dans le prolongement du tissu bâti existant
- Composition urbaine générale : Création d'une voie interne permettant d'assurer un maillage. Maintien de zones libres dans le prolongement des voies pour préserver si besoin des accès agricoles et l'accès à la zone AUs contiguë (à urbaniser après modification du PLU).
- Hauteurs : R+1 souhaitable, sauf au nord : plain-pied, pour limiter l'impact des constructions perceptibles depuis les RD 222 et 212.
- Implantation des constructions : possible dans le périmètre de constructibilité. Un linéaire bâti discontinu est à composer le long de certaines voies, dans une logique de constitution d'un paysage bâti de type villageois
- Espaces libres, environnement : en entrée de voirie, le pincement Sud-Ouest pourrait faire l'objet d'un traitement paysager, de plantations
- Au nord et à l'ouest : espaces de pleine terre et plantés à prévoir à la périphérie du secteur, pour limiter l'impact des constructions et assurer une transition avec l'espace agricole environnant.

**Mise en œuvre :** Zone AUC (et ponctuellement U) nécessitant une ou plusieurs opérations de construction ou d'aménagement. Ces opérations sont réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus. Elles favorisent et préparent la mise en œuvre de l'ensemble du projet. Si la collectivité locale réalise les équipements internes, elle peut mettre en place une taxe d'aménagement majorée afin que les constructeurs participent à leur financement.



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux

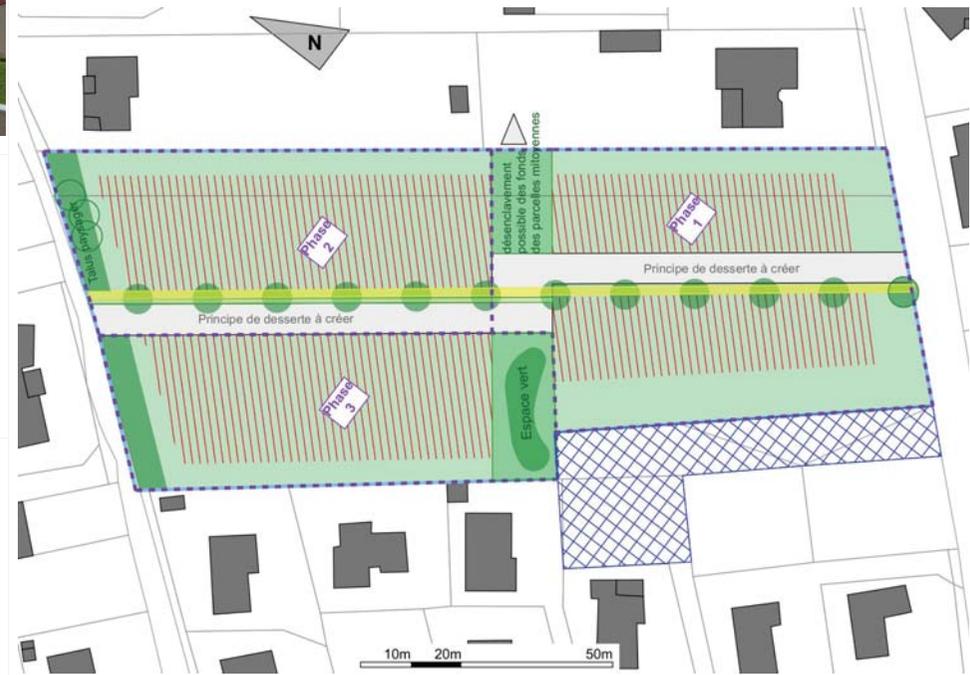


Vue 3



Vue 4

## Orientation d'aménagement et de programmation OAP SB01 « Saint-Bonnet – ouest 2 »



### Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement (0,98 ha environ) qui comprend les parcelles section AA n°227 et 226.
  - Très légère pente tout au long de la parcelle entre la rue de la Chaille en amont et la rue de la croix Ferit
  - C'est un terrain actuellement cultivé.
  - Il est mitoyen du cimetière communal.
  - Présomption de zone humide : moyenne à forte sur la partie basse, d'après le SAGE, non confirmée par les observations des représentants de la commune.
- Contexte urbain et paysager :
  - Le site peut être identifié comme « dent creuse » urbaine puisqu'il est bordé sur les 4 cotés par l'urbanisation.
  - L'environnement est constitué d'un tissu pavillonnaire desservi par des voiries en « raquette » qui multiplient les accès individuels sur la voirie.
  - Emplacement réservé pour l'extension du cimetière en bordure du périmètre d'OAP
  - L'inscription d'un lotissement au milieu d'un tissu pavillonnaire assez dense limite les impacts paysagers.
- Contexte environnemental :
  - Ce secteur est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement d'argile
  - Présomption forte de zone humide

### Enjeux :

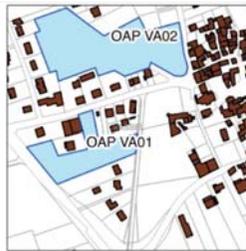
- Intégration au tissu existant
- Connexion nord-sud
- Phasage de l'opération
- Mixité sociale

### Les orientations d'aménagement et de programmation :

**Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)**

- Programme : environ 18 logements à créer en 3 phases. La 1<sup>ère</sup> phase est constituée d'environ 6 logements en accession sociale sous forme de logements individuels groupés. L'ouverture de la phase suivante est conditionnée à l'achèvement de la phase précédente (construite à 80% minimum).
- Composition urbaine générale :
  - Création d'une voie de desserte nord-sud accompagnée d'une liaison piétonne.
  - Maintien d'espaces non bâtis pour ne pas compromettre l'éventuelle desserte des fonds des parcelles limitrophes
- Paysage :
  - Traitement paysager du talus nord
  - Voirie non linéaire pour éviter l'effet couloir et la vitesse
  - Placette centrale
- Implantation des constructions :
  - implantation libre de manière à optimiser l'ensoleillement des constructions au sein de l'aire de constructibilité
  - Sens de faitage parallèle à la voie si constructions mitoyennes
- Typologie des constructions : individuel dense
- Espace libre / Environnement : création d'un alignement d'arbres le long du cheminement piéton. Maintien ou création de plusieurs espaces verts et création d'une placette centrale.
- Stationnement : stationnement visiteur à prévoir le long de la voie de desserte
- Réseaux : assainissement collectif

**Mise en œuvre :** Zone AUC nécessitant une ou plusieurs opérations d'ensemble en 3 phases successives, réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus. Chaque opération favorise et prépare la mise en œuvre de l'ensemble du projet. Un emplacement réservé est prévu sur une partie de la parcelle A 227 pour l'extension du cimetière.



Situation



Vue 1



Vue 2

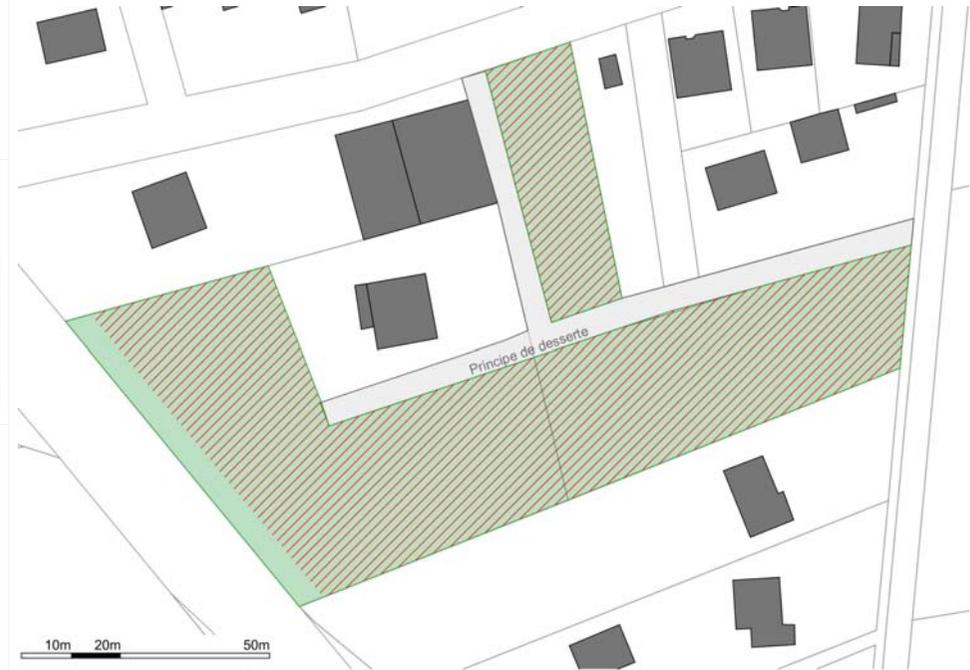


Etat des lieux



Vue 3

## Orientation d'aménagement et de programmation OAP VA01 « Vassel - Bourg 1 »



### Les orientations d'aménagement et de programmation :

*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

### Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement (0,71 ha environ) qui comprend les parcelles ZE n° 8 et 6 partiellement.
  - Le tènement est desservi par 3 rues : rue des Ecoles, du Clos et la RD997
  - Il se présente en F relativement étroit
  - Présomption de zone humide : forte sur une partie, d'après le SAGE
- Contexte urbain :
  - Le site peut être identifié comme « dent creuse » urbaine puisqu'il est bordé sur 2 cotés par l'urbanisation.
  - L'environnement est pavillonnaire, on peut noter la construction d'une maison supplémentaire au sud.
- Contexte paysager :
  - En bordure de la RD 997, il participe à l'entrée du village.
- Contexte environnemental :
  - Retrait-gonflement d'argile
  - Présomption forte de zone humide

### Enjeux :

- Intégration au tissu existant
- Traitement du front bâti en bordure de la D997
- Accès collectif aux voies existantes

- Programme : environ 8 logements
- Paysage / Composition urbaine :
  - Création d'une voirie reliant la rue des Ecoles et celle du clos par l'intérieur du tènement. Pas d'accès direct par la RD997.
  - Création de 2 ilots bâtis en mitoyenneté ou non permettant le découpage de parcelles en lanières dans la partie sud
  - Implantation en retrait sur la RD favorisant l'insertion paysagère. Il est possible d'implanter les constructions en mitoyenneté sur les limites séparatives latérales dans un souci d'optimisation de la ressource foncière
- Typologie des constructions : individuel à individuel dense
- Espace libre / Environnement : pas d'espace vert collectif prévu dans l'opération, projet de parc à proximité.
- Stationnement : à l'intérieur des parcelles + stationnement visiteur à prévoir le long des voies.
- Réseaux : assainissement collectif

**Mise en œuvre :** Zone AUc nécessitant une opération d'ensemble. Cette opération est réalisable sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elle s'inscrive dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.

### Orientation d'aménagement et de programmation OAP VA02 « Vassel - Bourg 2 »



Situation



Vue 1



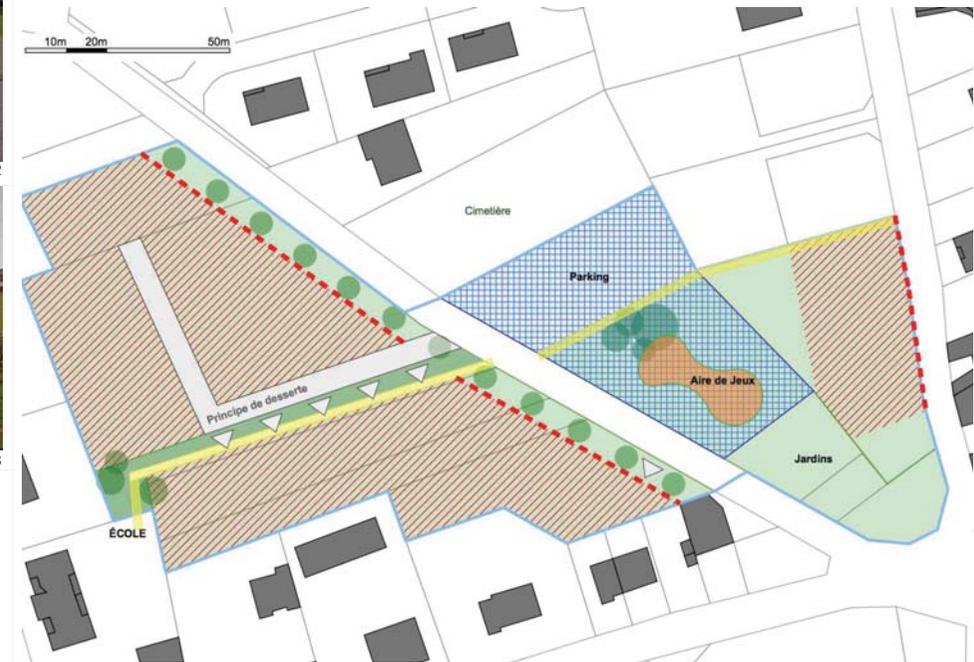
Vue 2



Vue 3



Etat des lieux



#### Contexte :

- Contexte physique :
  - L'emprise de l'OAP représente environ 1,7 ha.
- Contexte urbain et paysager :
  - L'OAP s'étend de part et d'autre du chemin de Vertaizon et est ceinturée par le chemin de l'école à l'ouest, le chemin des Rivaillies à l'est, la rue de l'école au sud et la commune de Vertaizon au nord.
  - Il s'agit d'un secteur stratégique faisant office de transition entre le bourg ancien et la zone pavillonnaire plus récente.
  - Le site peut être identifié comme « dent creuse » urbaine puisqu'il est entouré par l'urbanisation.
  - L'environnement est pavillonnaire dans un relief de faible déclivité.
- Contexte environnemental :
  - Retrait-gonflement d'argile
  - Présomption forte de zone humide.

#### Enjeux :

- Intégration au tissu existant
- Desserte interne
- Efficacité foncière à optimiser au regard de la superficie et de la localisation du tènement

#### Les orientations d'aménagement et de programmation :

*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

- Programme : environ 12 logements, dont 3 sur la partie chemin des Rivaillies
- Paysage / Composition urbaine :
  - Création d'une desserte interne collective depuis le chemin de Vertaizon pour irriguer la partie Ouest (en impasse ou non, retournement à prévoir en cas d'impasse)
  - Création d'un cheminement piéton reliant le Chemin des Rivaillies au chemin de Vertaizon et à l'école
  - Entre le Chemin des Rivaillies et le chemin de Vertaizon : création d'un vaste espace public composé d'un parking pour le cimetière (emplacement réservé) et d'une aire de jeux pour enfants (emplacement réservé) et maintien d'un espace vert paysagé et jardiné dans la pointe sud.
- Implantation des constructions : libre de manière à optimiser l'ensoleillement des constructions au sein de l'aire de constructibilité.
- Typologie des construction : individuel à individuel dense
- Espace libre / Environnement : création d'une aire jeux pour enfants paysagée et végétalisée, maintien d'un espace vert et jardiné, création d'un alignement d'arbres de haute tige d'essences locales sur le chemin de Vertaizon, espace végétalisé le long du chemin piéton en direction de l'école.
- Stationnement : stationnement visiteur à prévoir préférentiellement le long de la voie de desserte interne
- Réseaux : assainissement collectif

**Mise en œuvre :** La partie située à l'ouest du chemin de Vertaizon est classée AUC, nécessitant une **opération d'ensemble**, réalisable sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés (voirie, cheminements, réseaux). La partie située à l'Est est classée en U admettant les constructions. Ces **opérations d'ensemble ou constructions** s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus.

Orientation d'aménagement et de programmation  
**OAP VE01 « Vertaizon – Chignat »**



Situation



Vue 1



Vue 4b



Vue 3



Vue 4



Etat des lieux



**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Le tènement correspond à des anciens poulaillers, d'une superficie de 1,34 ha environ qui comprend les parcelles section AC n°45,46, 47 et ZI 03
  - C'est un site actuellement désaffecté, partiellement en friche, difficilement ré affectable pour l'agriculture, dont les bâtiments sont en cours de déconstruction à l'exception d'un bâtiment d'habitation.
- Contexte urbain et paysager :
  - Ce tènement s'inscrit à la périphérie immédiate des extensions urbaines de Chignat.
  - Il est légèrement en retrait de la RD997, desservi par un chemin rural qui conduit vers la gare et de la voie ferrée.
  - Il s'inscrit dans un environnement agricole (céréales) mais jouxte une zone résidentielle.
- Environnemental :
  - Ce secteur, tout comme une grande partie du territoire communal de Vertaizon, est en zone d'aléa fort de retrait-gonflement d'argile
  - Il n'est pas en zone de probabilité forte de zone humide.
  - Il est en zone d'assainissement collectif.

**Enjeux :**

- Mutation d'une ancienne exploitation agricole désaffectée
- Proximité de la gare de Chignat
- Opportunité d'une opération d'ensemble

**Les orientations d'aménagement et de programmation :**

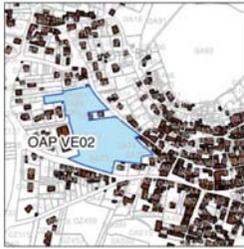
*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

- Programme à dominante résidentielle d'environ 40 logements, soit 30 logements par ha et un COS de 0,4
- Produire une offre diversifiée d'habitat : individuels à collectifs, du studio au T5, dont 1/3 environ de locatif social
- Hauteur jusqu'à R+2, 13 m au faitage, ponctuellement R+3 pour garantir l'installation d'un ascenseur pour assurer l'accessibilité d'une part notable du programme : environ 1/3 des logements
- Des activités non nuisantes sont possibles en RDC (le secteur est hors zone de développement du commerce de proximité)
- La desserte externe est assurée à court terme par un accès sur la RD997 ; à moyen terme elle doit pouvoir se faire également et principalement par une voie au sud située à l'emplacement du chemin de la Croix Blanche, chemin rural à élargir et aménager et qui se raccorde sur la RD997
- Le chemin rural qui relie la RD997 à la gare et qui borde le secteur à l'ouest, doit conserver une vocation modes doux ou partagée
- La desserte interne est assurée par un cours central et des venelles, essentiellement piétonniers et modes doux. Les voies de desserte sont périphériques, de même que le parking, et sont paysagés
- Des espaces de pleine terre public, collectifs ou privatifs sont à prévoir : éco aménagés, cultivés ou plantés
- Les lisières avec l'espace agricole doivent être traitées de manière à éviter la perception de fronts bâtis linéaires et dominants et la lecture d'une rupture trop marquée avec l'environnement agricole très ouvert (cultures). Des franges végétalisées continues sont nécessaires ; elles peuvent être discontinues pour accompagner le programme de construction.
- L'assainissement des eaux usées est collectif.
- De par son importance, cette opération doit comporter une approche environnementale de l'urbanisme particulièrement renforcée en matière de performance énergétique, d'énergies renouvelables et de gestion des eaux pluviales.

**Mise en œuvre :**

Opération d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur

Orientation d'aménagement et de programmation  
**OAP VE02 « Vertaizon – Les Noyeraies »**



Situation



Vue 1



Vue 2



Etat des lieux



Vue 3



Vue 4



**Légende :**

- Voie de desserte à créer
- Aire de retournement
- Voie en attente pour un aménagement ultérieur
- Front bâti à créer
- Sens du faitage principal à respecter
- Zone de logements individuels groupés ou intermédiaires
- Zone de logements collectifs
- Espace vert à créer
- Alignement d'arbres à créer ou à conserver

**Contexte :**

- Contexte physique :
  - Le tènement « Les Noyeraies » est constitué des parcelles section AI n°74, 813, 77, section AD n°586, 576, 812, 582, 691, 583, 780, 584, 688, 585, et 578, d'une superficie de 1,60 ha environ
  - Le site présente une pente régulière de 15 à 20% environ.
- Contexte urbain et paysager :
  - Les parcelles AI 74 et 77 sont boisées
  - Ce tènement est intégré à l'enveloppe urbaine existante, il s'inscrit comme une large « dent creuse » dans un tissu pavillonnaire peu dense à l'Ouest et ancien à l'alignement à l'Ouest
  - Le haut de la parcelle, le long de la rue des Noyeraies notamment propose des vues sur les grands paysages
- Contexte environnemental :
  - Ce secteur est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement d'argile

**Enjeux :**

- Couture urbaine entre le centre bourg dense de Vertaizon et une zone pavillonnaire plus lâche
- Traitement de la pente, point de vue haut
- Efficacité foncière à optimiser au regard de la superficie et de la localisation du tènement

**Les orientations d'aménagement et de programmation :**

*Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)*

- Programme : environ 40 logements dans l'ensemble du périmètre (dont 10 locatifs sociaux déjà réalisés av. d'Heyrand, opération OPHIS), une voirie collective interne et un espace vert. L'ouverture d'une phase est conditionnée à l'achèvement de la phase précédente (construite à 80% minimum).
- Paysage / Composition urbaine générale :
  - Création d'une voirie interne permettant de desservir, depuis l'avenue d'Heyrand, l'ensemble du périmètre, intégrant un trottoir d'une largeur suffisante et confortable
  - Création de 3 portions de fronts bâtis (individuel dense ou habitat intermédiaire) le long de l'avenue d'Heyrand (opération OPHIS déjà réalisée) et de la rue des Noyeraies, de part et d'autre des constructions existantes
  - La voirie permet de créer un petit collectif dans le secteur sud est et du pavillonnaire en bande à l'arrière du front bâti de la rue des Noyeraies
  - Création d'un espace vert en cœur d'OAP, bénéficiant à l'ensemble du quartier et création d'un alignement d'arbres en bordure ouest
- Typologie des constructions : individuel à collectif
- Espace libre / Environnement : Parc central + alignement d'arbres
- Clôtures : murets interdits
- Réseaux : assainissement collectif

**Mise en œuvre :** Partie déjà réalisée (phase 1) classée en U. Le reste de l'OAP est classé en zone AUC nécessitant plusieurs opérations d'ensemble selon les phases définies ci-dessus. Ces opérations sont réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient apportés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus.