PLU-H
Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat

BILLOM Communauté

5.C. OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) secteur Contreforts du Livradois

PLU approuvé le 21/10/2019

Modification n°1 approuvée le 25/10/2021

Modification n°2 approuvée le 29/01/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 janvier 2024 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat

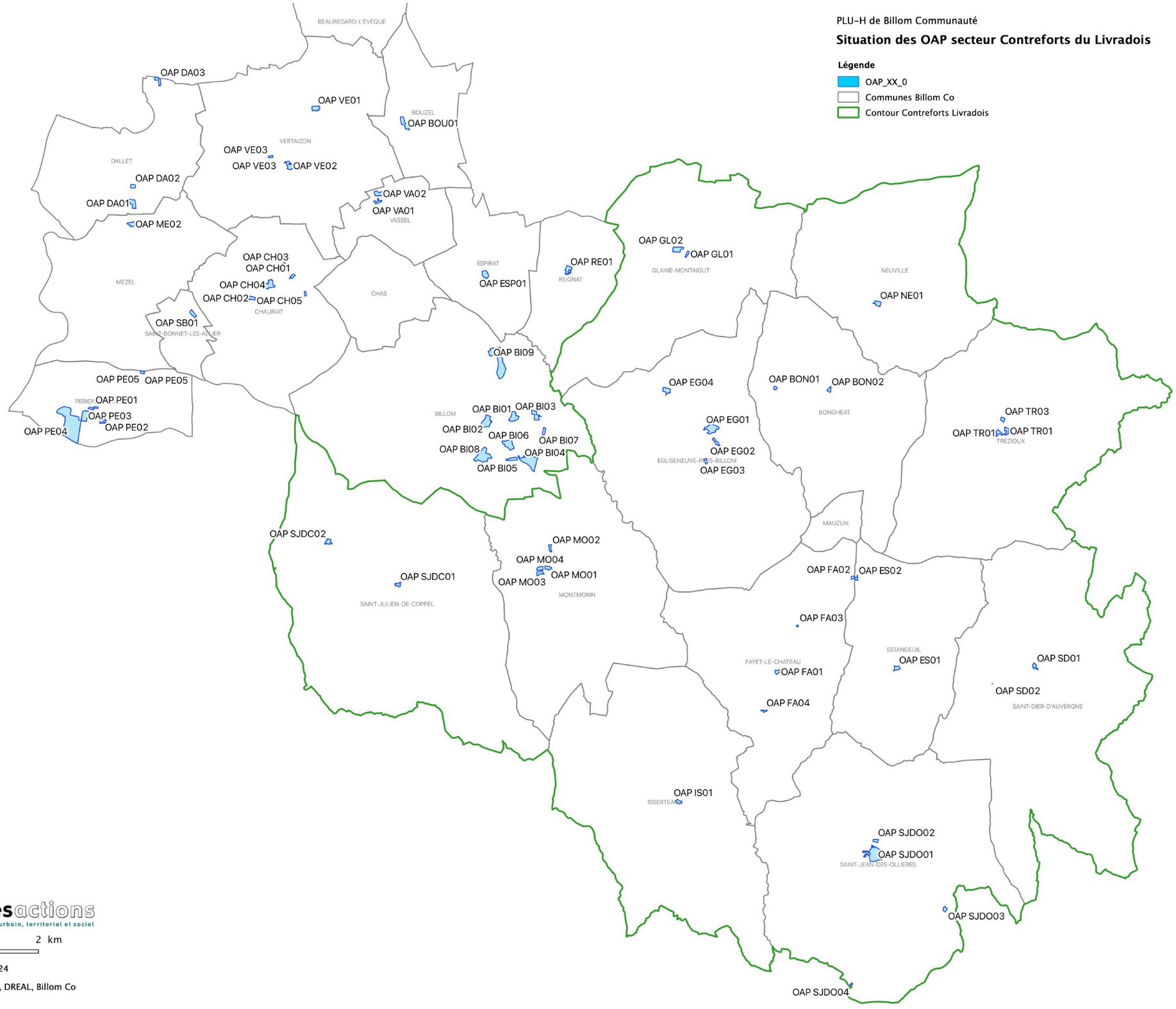
Le président, Gérard Guillaume

études actions

PLU-H de Billom Communauté

Situation des OAP secteur Contreforts du Livradois

BILLOM Communauté



étudesactions
développement urbain, territorial et social

0 1 2 km

Le 17/02/2024

Sources : IGN, DREAL, Billom Co

Sommaire

Préambule 5
Légende 6
OAP BON01 « Bongheat – La Mouleyras » 7
OAP BON02 « Bongheat Bourg ouest» 8
Egliseneuve situation des OAP 9
OAP EG01 « Egliseneuve Bourg – Champlong » 10
OAP EG02 « Egliseneuve Bourg – Le Bon Michel » 12
OAP EG03 « Egliseneuve – Le Fangheat» 14
OAP EG04 « Egliseneuve Bourg – Le Mas d'Auteyras » 16
OAP ES01 « Estandeuil – Bourg sud » 18
OAP ES02 + FA02 « Estandeuil / Fayet – Chez Malaga sud» 19
OAP FA01 « Fayet le Château - Bourg » 20
OAP FA03 « Fayet-le-Château – La Gravière » 21
OAP FA04 « Fayet-le-Château – Les Contôtes » 22
OAP GL01 « Glaine – Bourg sud » 24
OAP GL02 « Glaine – Bourg ouest » 25
OAP IS01 « Isserteaux Bourg 1» 26
OAP MO01 « Montmorin - La Martre Est » 27
OAP MO02 « Montmorin – Masson, Le Fournet » 29
OAP MO03 « Montmorin - La Martre Ouest » 30
OAP MO04 « Montmorin - La Martre Nord-ouest » 31
OAP NE01 « Neuville Bourg» 32
OAP SD01 « Saint-Dier-d'Auvergne - Bourg ouest» 33
OAP SD02 « Saint-Dier-d'Auvergne – L'étang de Laroche » 34
OAP SJDO 01 « Saint Jean des Ollières – Le Clos» 35
OAP SJDO02 « Saint Jean des Ollières – nord » 37
OAP SJDO03 « Saint-Jean-des-Ollières – La Chabanne » 38
OAP SJDO04 « Saint-Jean-des-Ollières – Montrouy » 39
OAP SJDC01 « Saint-Julien-de-Coppel - Bourg» 40
OAP SJDC02 « Saint-Julien-de-Coppel - Contournat » 41
OAP TR01 « Trézioux-bourg ouest » 42
OAP TR01 « Trézioux – Bourg est » 43
OAP TR02 « Trézioux – Bourg nord » 44

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 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 :

<u>- Station d'épuration insuffisante</u>

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.

<u>- Aléas, risques et nuisances</u>

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

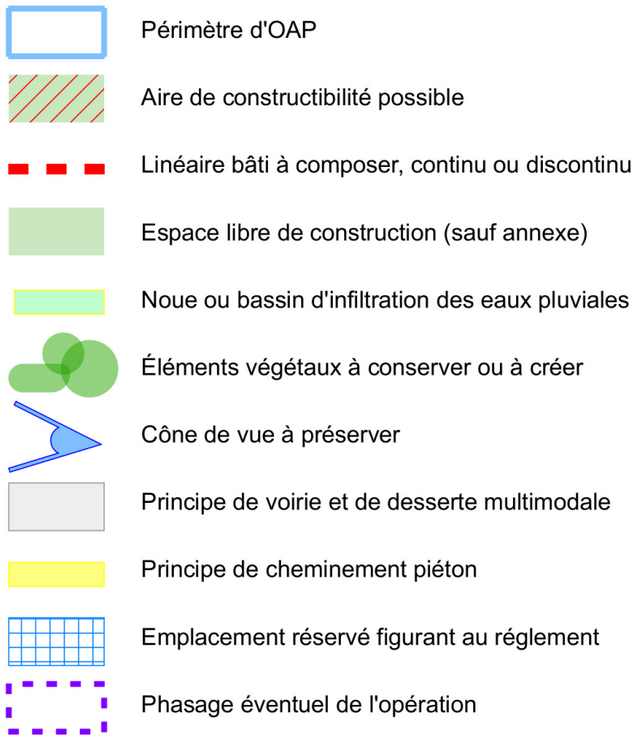
Il s'agit soit de servitudes annexées au PLU, soit de prescriptions d'urbanisme intégrées au PLU, rappelées dans les OAP.

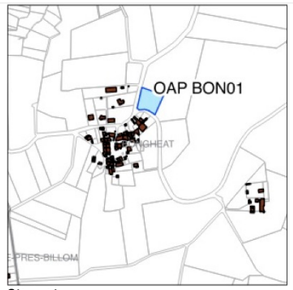
Mise en œuvre :

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

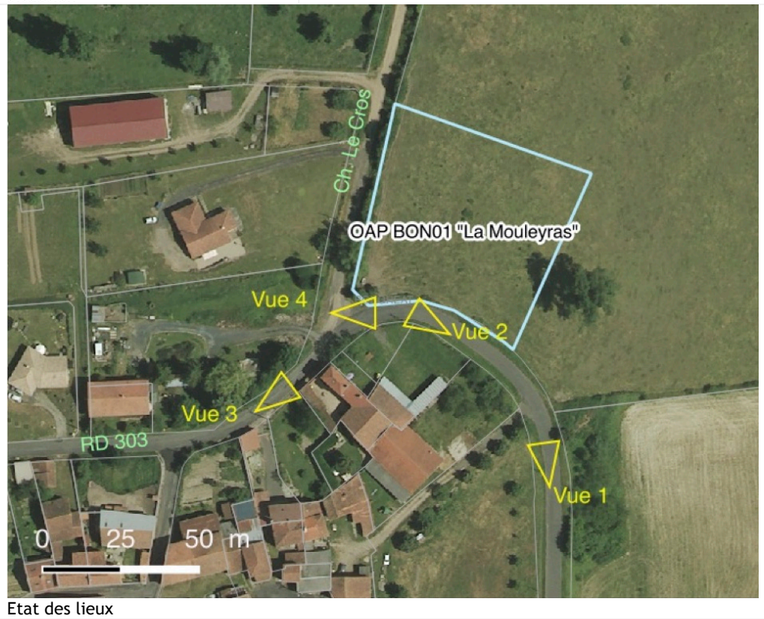

Périmètre d'OAP
Aire de constructibilité possible
Linéaire bâti à composer, continu ou discontinu
Espace libre de construction (sauf annexe)
Noue ou bassin d'infiltration des eaux pluviales
Éléments végétaux à conserver ou à créer
Cône de vue à préserver
Principe de voirie et de desserte multimodale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



Situation


Vue 1


Vue 2



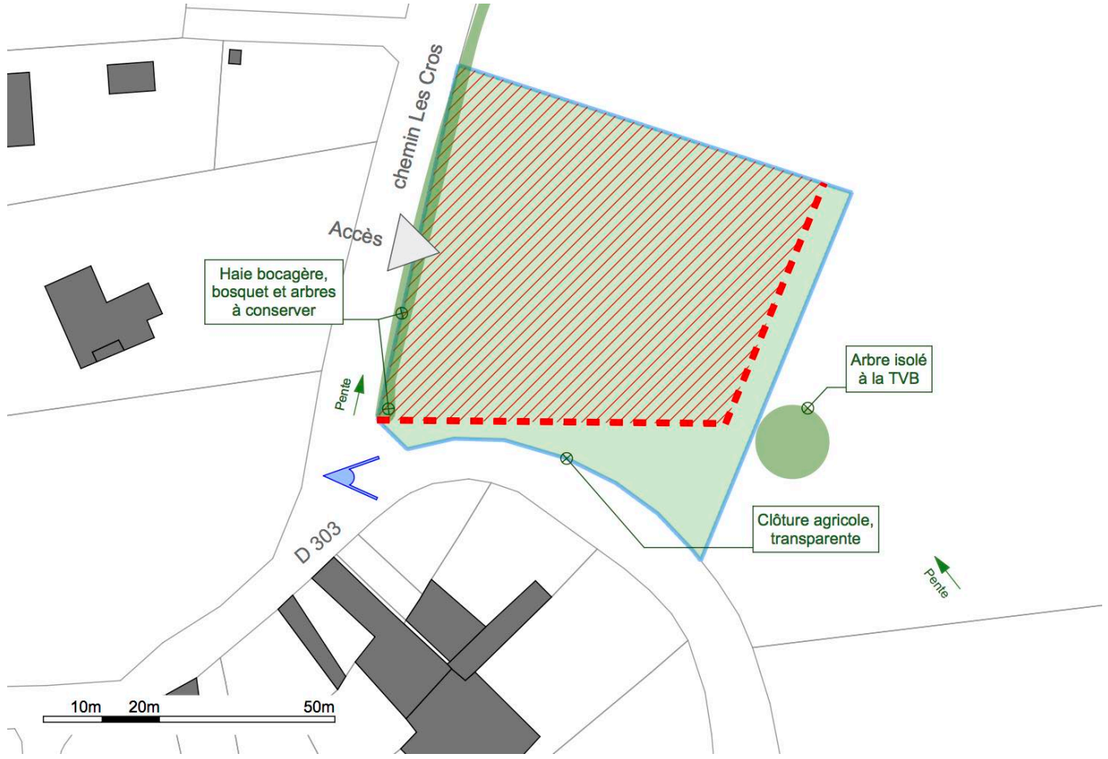
Etat des lieux


Vue 3


Vue 4

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP BON01 « Bongheat – La Mouleyras »



Contexte :

- Contexte physique :

Il s'agit d'un tènement constitué partiellement de la parcelle ZP70, le tout pour une surface totale d'environ **0,40 ha**. Cette surface de terrain forme un plateau à l'entrée ouest du hameau de la Mouleyras qui constitue aujourd'hui une prairie d'élevage.

- Contexte urbain :

La Mouleyras est un hameau hétéroclite ; à la fois composé de constructions anciennes, de maisons individuelles récentes et de bâtiments agricoles.
Le site propose une extension vers l'ouest de ce hameau, le plus important de la commune après le bourg, sur la partie haute d'une prairie agricole, limité à l'ouest par le chemin du Cros et sa haie bocagère, au sud par la D303

- Contexte environnemental :

Enjeux :

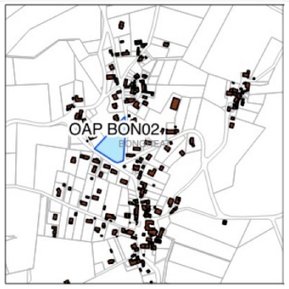
- Greffe d'urbanisation nouvelle au hameau
- Insertion paysagère

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** : 6 maisons individuelles et individuelles groupées
- **Accès :** accès unique depuis le chemin du Cros ; accès direct depuis la RD 303 interdits
- **Paysage :**
  - Maintien des vues plongeantes sur les grand paysages depuis l'entrée (ou sortie) ouest du hameau par le retrait au sud du polygone d'implantation.
  - Maintien de la haie bocagère le long du chemin du Cros
  - Conservation de l'arbre isolé
- **Composition urbaine générale** :
  - Zone d'emprise des constructions maintenue dans la partie haute du site afin de ne pas altérer les vues sur les grands paysages et la perception lointaine de ce site
  - Constitution de deux fronts bâtis, rapprochés mais discontinus, dans la partie sud et ouest du périmètre, de façon à proposer une entrée de hameau en symétrie des constructions existantes au sud de la RD
- **Espaces libres, environnement** :
  - Zones de retrait traitées en espaces vert
  - Maintien de la haie bocagère le long du chemin du Cros et conservation de l'arbre isolé
  - Clôtures végétales non murées
  - Prise en compte du risque retrait-gonflement d'argile

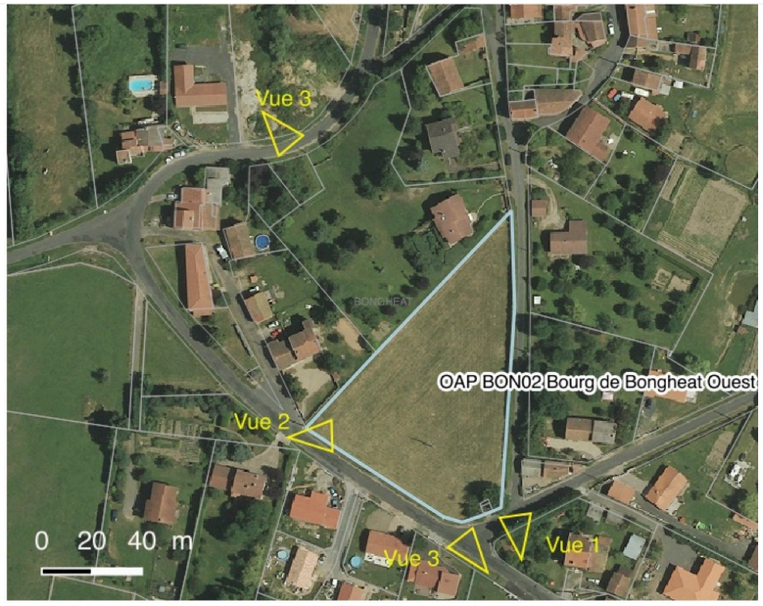
Mise en œuvre :
Secteur U. Nécessité **d'une opération d'ensemble** (permis d'aménager ou permis de construire groupé) s'inscrivant dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus.



Situation


Vue 1


Vue 2



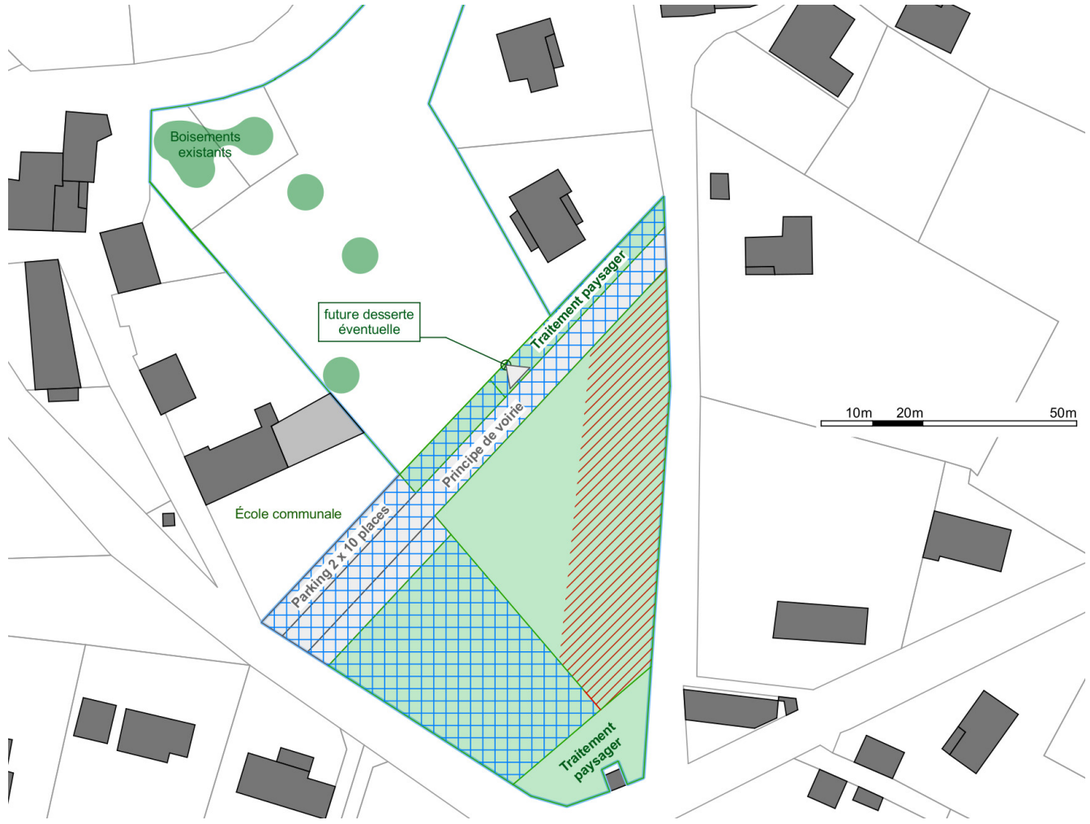
Etat des lieux


Vue 3


Vue 4

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP BON02 « Bongheat Bourg ouest»



Contexte :

- **Contexte physique :**
  Périmètre constitué de la parcelle n°ZP121 pour 0,5 ha environ.
  L'ensemble est en pente légère.
- **Contexte urbain et paysager :**
  Ce site « carrefour » est situé à proximité du centre bourg, entre la mairie, la salle des fêtes et l'école récemment étendue. Il est bordé par la D20 à l'ouest, la D303 au sud et le chemin de Chaleron à l'est. La parcelle est actuellement agricole.

Enjeux :

- Valorisation d'un tènement important dans le centre bourg (vue 3 et 2) et jouxtant l'école.
- Besoin de stationnement lié à l'école et aux autres équipements communaux.
- Opportunité de créer de nouveaux logements.
- Desserte future des parcelles situées au nord, aujourd'hui en parc et jardins, avec la possibilité d'une connexion sur la D20 (vue 4).

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)

- Composition urbaine générale :
  - Création d'un parking paysager d'une vingtaine de places au minimum proche de l'école et de la salle des fêtes et maintien d'un espace libre devant l'école (projet communal à définir) et création d'un espace public paysager à proximité du carrefour
  - Création d'une voie desservant le parking et traversant le secteur pour relier la voie conduisant à Chaleyron ; traitement paysager de ses abords
  - Création d'au moins 3 logements dans la partie est de la parcelle : logements individuels de moyenne densité
  - Depuis la nouvelle voie, possibilité d'une connexion vers le nord, permettant une valorisation urbaine de ce secteur à terme (classement AUs, dans l'attente de cette desserte).
- Hauteur : R+1
- Retrait paysager au carrefour sud

Mise en œuvre :
Emplacements réservés communaux pour les espaces publics : voie, parking et espace public paysager
Une ou plusieurs **opérations de construction ou opérations d'ensemble**, sous réserve 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.

Orientation d'aménagement et de programmation

Egliseneuve situation des OAP

BILLOM Communauté



Orientation d'aménagement et de programmation
OAP EG01 « Egliseneuve Bourg – Champlong »

(OAP réalisée par Franz Derlich & Lancrenon Paysage)

OAP 1. Champlong

Définir un programme d'aménagement cohérent de la zone en 2 phases, en connexion avec le bourg d'Egliseneuve :

- phase 1, partie Est (Champlong) :
  - *secteur prioritaire de développement avec mixité des usages ;*
- phase 2, partie centrale :
  - *chemin rural, secteur d'urbanisation et carrefour, partie nord.*

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- Définir les secteurs de développement de l'habitat individuel et locatif :
  - *en fonction du positionnement des voies et des équipements publics ;*
  - *en fonction de la localisation des espaces verts d'agrément et de l'aire de jeux et de détente ;*
  - *en fonction de la cohérence des espaces publics.*
- Mettre en place l'aire de jeux et de détente dans la partie haute du site :
  - *en optimisant les accès piétons entre le centre-bourg et l'aire de jeux ;*
  - *en la localisant à proximité du parking des services techniques et en connexion avec le bourg pour lui donner un rôle de transition entre l'espace naturel et le bourg ;*
  - *en l'intégrant bien au sein du paysage rural afin de ne pas dénaturer la vue générale en direction du bourg.*
- Définir la position des voies de circulation internes :
  - *1° phase d'aménagement : secteur Champlong :*
    - prolonger la voie existante partiellement au Nord-Est de la zone jusqu'au niveau de l'espace vert en contre bas. Créer une aire de retournement ;
    - utiliser l'espace goudronné existant au niveau du local des services techniques et créer une voie de desserte en prolongement jusqu'au niveau du chemin rural. Créer une aire de retournement ;
    - créer des espaces de stationnement répartis le long des voies mais pas un parking aménagé.
  - *2° phase d'aménagement : secteur central*
    - créer une connexion centrale en aménageant le chemin rural actuel rejoignant la station de traitement ;
      - *option : créer un carrefour bien aménagé avec la Rue Principale en démolissant la grange existante ce qui dégagerait également la vue ;*
    - urbaniser les deux parties à l'Ouest du chemin rural et au Nord de la zone, sans priorité entre ces deux secteurs.
- Préserver la silhouette paysagère du centre-bourg :
  - *imposer des règles de sens d'implantation des constructions :*
    - OAP + pièces graphiques du règlement.
  - *définir des règles de hauteur maximum des constructions :*
    - éventuellement par secteur en affinant l'approche topographique ;
    - indiquer des cotes maximum d'implantation le cas échéant, plutôt que des hauteurs fixes aux constructions ;
  - *avoir une réflexion fine sur l'aspect extérieur des constructions et le traitement en limite parcellaire (haies, murets ...).*


vue sur le bourg depuis la partie centrale du site


vue en direction du chemin rural de desserte - au fond à droite, les Vigiers


vue sur les constructions récentes en limite nord-est du site


vue de l'entrée du chemin rural au niveau de la rue principale


vue sur le parking depuis la rue principale

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

PHASE 1 : COURT TERME

- Donner la priorité à l'aménagement de la **première phase** du secteur de Champlong, la commune maîtrisant le foncier.
- Respecter les principes de desserte interne de la zone et les secteurs d'urbanisation.
- Urbaniser les espaces disponibles en incitant à une certaine densification de l'urbanisation.
  - *Définir si possible un programme de logements mixtes : logements individuels en lots libres, petit collectif de type maisons de bourg, en accession et en location.*

PHASE 2 : MOYEN TERME

- Une fois la **première phase** du secteur de Champlong réalisée, il sera possible de lancer la **deuxième phase** de ce secteur.**(réalisation partielle possible (1/3 des logements maximum) dans l'attente de l'achèvement de la phase 1)**

PHASE FUTURE : LONG TERME

- Pas de prévision de développement à long terme.

PRINCIPE DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

L'ensemble des réseaux sont présents en périphérie des différents secteurs :

- AEP — raccordement sur le réseau existant Rue Principale bouclage possible ;
- Electricité — raccordement sur le réseau existant Rue Principale ;
- EU — l'ensemble du secteur se raccordera à la station de traitement située en contre bas du site ;
- EP — raccordement dans le réseau de fossés existant en contre-bas du site.

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

ARTICLE AUa 2 DU RÈGLEMENT

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le Règlement du PLU reprend cette condition explicitement.

De plus, les phases ne pourront s'enchaîner qu'une fois la phase précédente réalisée.

- phase 1 : réalisation immédiate possible ;

- **Phase 2 : Réalisation totale après achèvement de la phase 1 ou partielle possible (1/3 des logements maximum) dans l'attente de l'achèvement de la phase 1**

Programme : environ 30 logements

- **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.**
- **Présomption forte de zone humide au nord d'après le SAGE**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR DE CHAMPLONG



PLU - ÉGLISENEUVE-PRÈS-BILLOM

OAP 1

(OAP réalisée par Franz Derlich & Lancrenon Paysage)

OAP 2. Le Bon Michel

Définir un programme d'aménagement cohérent de la zone en 1 phase, en connexion avec le bourg d'Egliseneuve :

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- Définir les secteurs de développement de l'habitat :
  - *le long de la rue principale en entrée de Bourg afin de renforcer le caractère urbain du Bourg dans ce secteur ;*
  - *imposer l'orientation des faîtages des constructions afin de renforcer la ligne paysagère bâtie du Bourg.*
- Définir les critères d'intégration des projets de constructions par rapport aux enjeux urbains :
  - *en améliorant le cheminement piétonnier le long de la rue principale afin de sécuriser la circulation des piétons et notamment des enfants pour relier le secteur à l'école ou aux espaces de jeux du centre-bourg ;*
  - *en créant des entrées pour les véhicules le long de la rue principale en partie haute et en partie basse ;*
  - *préserver un espace ouvert au niveau du talweg afin de conserver un point de vue caractéristique sur le Sancy à cet endroit.*



vue générale sur la partie Est du Bourg : à droite au fond les premières maisons du Bon Michel

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

PHASE 1 : COURT TERME

- Pas de prirorité d'urbanisation pour la partie haute ou la partie basse.
- Respecter les principes de desserte des parcelles.
- Respecter l'orientaiton des faîtages.
- Urbaniser les espaces disponibles en incitant à une certaine densification de l'urbanisation.

PHASE 2 : MOYEN TERME

- Aménagement de la circulation piétonne pour relier l'entrée Est au Bourg.

PHASE FUTURE : LONG TERME

- Pas de prévision de développement à long terme.

PRINCIPE DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

L'ensemble des réseaux sont présents sur la rue principale :

- AEP raccordement sur le réseau existant Rue Principale ;
- Electricité raccordement sur le réseau existant Rue Principale ;
- EU l'ensemble du secteur se raccordera à la station de traitement située en contre bas du site ;
- EP raccordement dans le réseau de fossés existant.

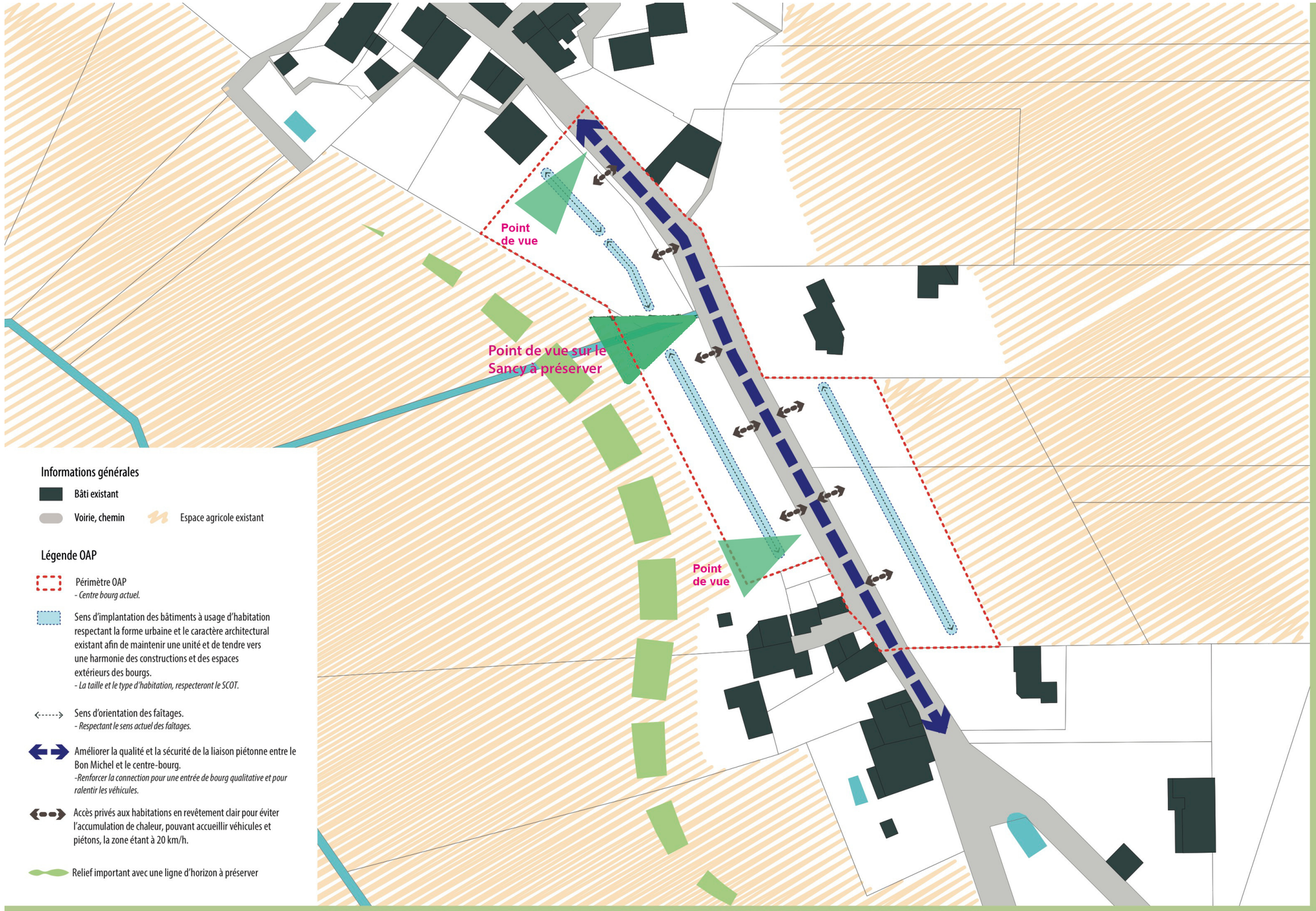
CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

ARTICLE AUA 2 DU RÈGLEMENT

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le Règlement du PLU reprend cette condition explicitement.

Programme : environ 9 logements

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.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - LE BON MICHEL

Informations générales

- Bâti existant
- Voirie, chemin
- Espace agricole existant

Légende OAP

- Périmètre OAP
  - Centre bourg actuel.
- Sens d'implantation des bâtiments à usage d'habitation respectant la forme urbaine et le caractère architectural existant afin de maintenir une unité et de tendre vers une harmonie des constructions et des espaces extérieurs des bourgs.
  - La taille et le type d'habitation, respecteront le SCOT.
- Sens d'orientation des faîtages.
  - Respectant le sens actuel des faîtages.
- Améliorer la qualité et la sécurité de la liaison piétonne entre le Bon Michel et le centre-bourg.
  -Renforcer la connection pour une entrée de bourg qualitative et pour ralentir les véhicules.
- Accès privés aux habitations en revêtement clair pour éviter l'accumulation de chaleur, pouvant accueillir véhicules et piétons, la zone étant à 20 km/h.
- Relief important avec une ligne d'horizon à préserver

PLU - ÉGLISENEUVE-PRÈS-BILLOM

OAP 2

Orientation d'aménagement et de programmation
OAP EG03 « Egliseneuve – Le Fangheat»

(OAP réalisée par Franz Derlich & Lancrenon Paysage)

OAP 3. Le Fangheat

Définir un programme d'aménagement cohérent de la zone en 1 phase, en connexion avec le hameau existant :

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- Définir les secteurs de développement de l'habitat :
  - *le long de la rue principale en entrée Sud du hameau afin de renforcer le caractère urbain du secteur ;*
  - *favoriser l'implantation de plusieurs maisons de façon cohérente.*
- Définir les critères d'intégration des projets de constructions par rapport aux enjeux urbains :
  - *en créant des entrées pour les véhicules le long de la rue principale.*



vue générale de la zone Ua sur la droite de la voie d'accès au hameau

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

PHASE 1 : COURT TERME

- Pas de prirorité d'urbanisation.
- Respecter les principes de desserte des parcelles.
- Urbaniser les espaces disponibles en incitant à une certaine densification de l'urbanisation.

PHASE 2 : MOYEN TERME

- Développement possible à moyen terme.

PHASE FUTURE : LONG TERME

- Pas de prévision de développement à long terme.

PRINCIPE DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

L'ensemble des réseaux sont présents sur la rue principale :

- AEP raccordement sur le réseau existant sur la voie ;
- Electricité raccordement sur le réseau existant sur la voie ;
- EU assainissement non collectif ;
- EP raccordement dans le réseau de fossés existant.

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

ARTICLE AUA 2 DU RÈGLEMENT

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le Règlement du PLU reprend cette condition explicitement.

Programme : 4 logements environ

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.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - LE FANGHAT

PLU - ÉGLISENEUVE-PRÈS-BILLOM

OAP 3

Orientation d'aménagement et de programmation
OAP EG04 « Egliseneuve Bourg – Le Mas d'Auteyras »

(OAP réalisée par Franz Derlich & Lancrenon Paysage)

OAP 4. Le Mas d'Auteyras

La zone AUc du Mas d'Auteyras est une zone d'urbanisation future sous conditions.

La présente OAP définit un programme d'aménagement cohérent de la zone en connexion avec le village du Mas d'Auteyras

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- Définir les secteurs de développement de l'habitat individuel et locatif :
  - *en fonction du positionnement des voies et des équipements publics ;*
  - *en fonction de la localisation des espaces verts d'agrément et de détente ;*
  - *en fonction de la cohérence des espaces publics.*
- Définir la position des voies de circulation internes :
  - *1 seule phase d'aménagement principale :*
    - créer une voie de desserte interne à l'opération se connectant sur la route à l'Est de la zone AUc ;
    - créer un parking «visiteurs» ;
    - accès commun au lotissement, en revêtement semi-perméable, d'une largeur suffisante et pouvant accueillir véhicules et piétons, la zone étant à 20 km/h.
- Préserver la silhouette paysagère du village ;
- Imposer des règles de sens d'implantation des constructions :
  - *OAP + pièces graphiques du règlement.*
- Définir des règles de hauteur maximum des constructions :
  - *éventuellement par secteur en affinant l'approche topographique ;*
  - *indiquer des cotes maximum d'implantation le cas échéant, plutôt que des hauteurs fixes aux constructions ;*
  - *avoir une réflexion fine sur l'aspect extérieur des constructions et le traitement en limite parcellaire (haies, murets ...).*
- Créer une bande verte végétalisée ou enherbée suffisamment large avec quelques essences champêtres pour apporter de l'ombre et un aspect qualitatif, agissant en tant que zone tampon, corridor écologique et noue entre le nouveau lotissement et les habitations existantes, l'accès commun et la voirie existante du village.


vue sur le village depuis le chemin de Glaine-Montaigut


Vue rapprochée de l'urbanisation récente en bordure de la zone AUc située en arrière-plan


Vue générale de la zone AUc depuis le bas de la zone


Vue générale de la zone AUc depuis le haut - route des Vegheants



Vue rapprochée de la zone AUc depuis le haut - route des Vegheants

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

PHASE 1 : COURT TERME

- Attente avant ouverture à l'urbanisation de la réalisation des travaux de mise aux normes de la STation d'ÉPuration (STEP) du village du Mas d'Auteyras.

PHASE 2 : MOYEN TERME

- Réalisation des travaux d'aménagement de la zone AUc en une seule phase.

PHASE FUTURE : LONG TERME

- Pas de prévision de développement à long terme.

PRINCIPE DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

L'ensemble des réseaux sont présents en périphérie des différents secteurs :

- AEP — raccordement sur le réseau existant Rue Principale ou Route des Vegheants
- Electricité — raccordement sur le réseau existant Rue Principale ou Route des Vegheants
- EU — l'ensemble du secteur se raccordera à la station de traitement située en contre bas du village
- EP — raccordement dans le réseau de fossés existant en contre-bas du site

Programme : 12 logements environ

- 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.
- Présomption forte de zone humide dans la moitié sud d'après le SAGE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - LE MAS D'AUTEYRAS



Informations générales

- Bâti existant
- Voirie, chemin
- Végétation existante
- Espace vert (privé) de qualité
  - l'espace est ouvert sur le bourg
- Potagers (privés)
  - ouvert sur le bourg

Légende OAP

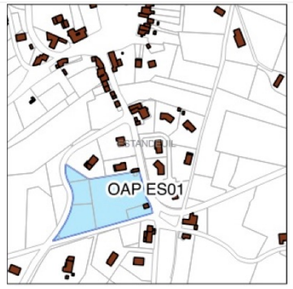
- Périmètre OAP
  - future zone d'habitations
  - la zone d'habitations sera une zone à 20 km/h (appelée également "espace de rencontre"). Piétons et véhicules pourront se partager la chaussée
- **Parcelle communale :** lots libres en extension du bourg, respectant la forme urbaine du bourg et ouvert sur la campagne, avec des habitations en cohérence avec son caractère afin de garder une unité.
  - La taille des lots et le nombre de lots respecteront le Programme Local de l'Habitat et le SCOT.
  - Les lots comprendont une "Place du midi "et une clôture basse, sur le devant de la parcelle.
- Accès privé en revêtement semi-perméable de la zone.
- Accès commun au lotissement, en revêtement semi-perméable, d'une largeur suffisante et pouvant accueillir véhicules et piétons, la zone étant à 20 km/h.
- Possibilité de liaison piétonne perméable ou semi-perméable reliant nouvelle zone d'habitations avec le bourg.
- Parking visiteur en revêtement semi-perméable, en complément de la "Place du midi".
- Espace vert commun, ouvert, sur le même principe que l'espace vert privé actuel du village.
- Bande verte végétalisée ou enherbée suffisamment large avec quelques arbres champêtres pour apporter de l'ombre et un aspect qualitatif, agissant en tant que zone tampon, corridor écologique et noue entre le nouveau lotissement et les habitations existantes, l'accès commun et la voirie existante du village.

PLU - ÉGLISENEUVE-PRÈS-BILLOM

OAP 4

Orientation d'aménagement et de programmation

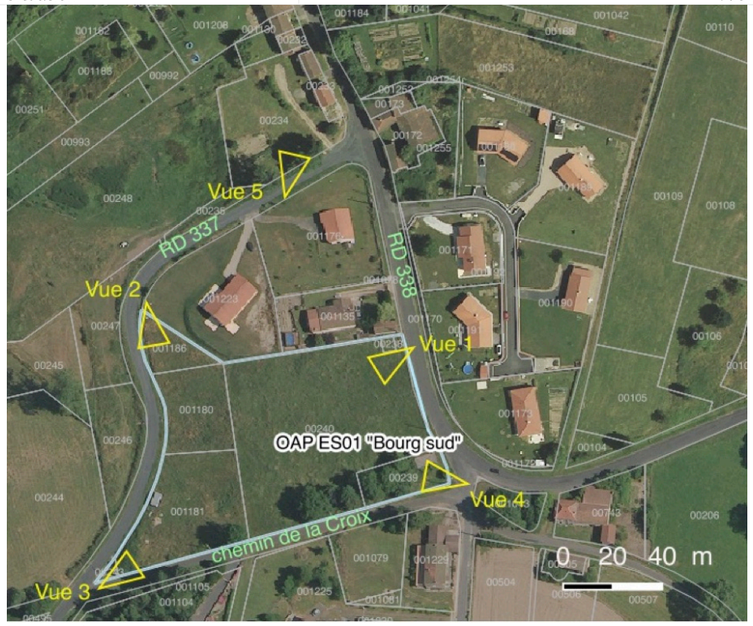
OAP ES01 « Estandeuil – Bourg sud »



Situation



Vue 5



Etat des lieux



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Contexte :

- Contexte physique :

Il s'agit d'un tènement d'environ **0,8 ha** proche du centre bourg, sur lequel est établie un bâtiment ancien et sur lequel une construction est en cours (permis accordé).
Le terrain est en pente régulière vers l'ouest, en direction de l'étang de la Mouteyras. Il est délimité par la RD 337 à l'ouest, la RD 338 à l'est et au sud par le chemin de la Croix.
Il se présente aujourd'hui en grande partie sous la forme d'une prairie, en friche autour de la maisonnette et terrassé sur la partie sud ouest pour accueillir une future construction.

- Contexte urbain :

Ce tènement s'inscrit dans un environnement à dominante pavillonnaire, mais à proximité immédiate du centre bourg.

Enjeux :

- Greffe urbaine sur le centre bourg
- Insertion dans la 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)

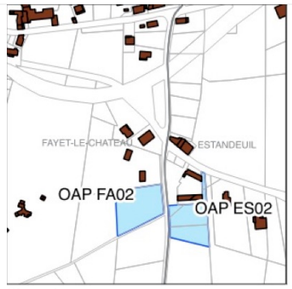
- **Programme** : 8 habitations nouvelles, individuelles ou individuelles denses (dont 1 en cours de construction)
- **Accès :**
  - accès groupé ou individuels depuis la RD 338 pour la partie en amont (1)
  - accès groupé depuis le chemin de la Croix pour la partie centrale (2)
  - accès individuels depuis la RD 337 pour la partie avale (3)
- **Composition urbaine générale et implantation des constructions :**
  - 2 ou 3 maisons de village dans la partie (1) dans le prolongement de l'alignement ancien existant, implantées à proximité mais en retrait de la voie, permettant le prolongement des bandes enherbées existantes le long ce cette voie
  - 6 ou 5 maisons individuelles dans les parties (2) et (3), dont 1 en cours.
  - Implantation dans la pente pour limiter les terrassements
  - Réhabilitation de la maisonnette existante
- **Espaces libres, environnement** :
  - Retrait en amont de 2 à 5 m pour permettre la valorisation d'une bande enherbée
  - Retrait de la RD 337 en aval
  - Maintien des arbres de hautes tiges existants
  - Clôtures perméables et à dominante végétale, pas de murets
  - Préservation et valorisation d'un puits
  - Prise en compte d'une résurgence d'eau (PC en cours)
- **Stationnement :** parking visiteur mutualisé dans partie (2)
- **Aléas/risque/nuisance :** Ce secteur est concerné dans la partie avale par un aléa fort de retrait gonflement d'argile

Mise en œuvre :
Secteur U où **les constructions** admises s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP ES02 + FA02 « Estandeuil / Fayet – Chez Malaga sud»

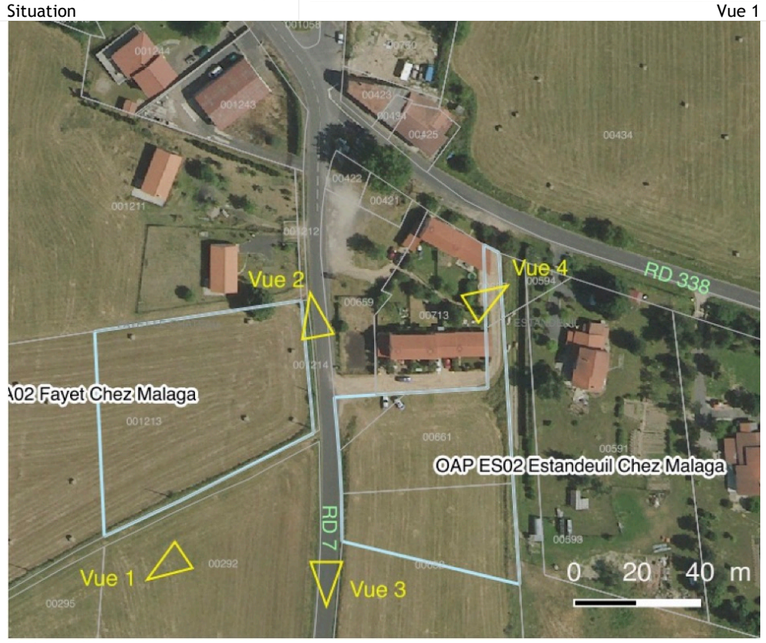
BILLOM Communauté



Situation


Vue 1


Vue 2



Etat des lieux


Vue 3


Vue 4



Contexte :

- Contexte physique : Il s'agit :
  - Sur Estandeuil de parcelles communales, environ 0,28 ha. partie d'un tènement plus vaste.
  - Sur Fayet le Château, environ 0,35 ha, partie d'une parcelle plus vaste
- Contexte urbain et paysager :
  Le lieu-dit « Chez Malaga » est au carrefour de plusieurs axes routiers départementaux dans l'entité paysagère du Château de Mauzun, aux confins des territoires de plusieurs communes. Sur Estandeuil, le terrain est une propriété communale, contigu à une opération de logements sociaux dont l'insertion paysagère est assez remarquable : reprise de la typologie des fermes en long existantes, matériaux, pierres appareillés pour les clôtures, bardage bois, etc. Cette OAP propose le prolongement de cette opération depuis l'accroche constituée par la voirie au nord ouest. Symétriquement, sur la commune de Fayet le château, une opération de même facture peut être envisagée de façon à dessiner un front bâti plus clair de part et d'autre de la RD7.

Enjeux :

- Secteur sensible, identifié au SCoT, et notamment pour la création d'une coupure l'urbanisation
- Perspective sur le château de Mauzun
- Continuité avec l'opération réalisée par l'OPHIS (vue 4)
- Limitation du périmètre au sud par une clôture existante au début d'un dévers côté Estandeuil (vue 3), calé sur un chemin rural côté Fayet-le-Château
- Limitation de l'impact sur les paysages agricoles

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)

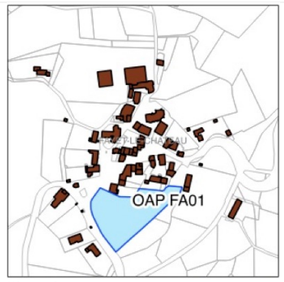
- Programme : 4 ou 5 logements de part et d'autre de la RD, soit 8 ou 9 logements au total. Inscription dans la continuité de l'opération de l'OPHIS avec une typologie plus individuelle à individuel dense ; construction orientées au sud et accès par le nord.
- Hauteur : R+1
- Implantation des constructions : faîtage Est-Ouest
- Espaces libres végétalisés situés au sud
- Stationnement : stationnement visiteur en lien avec la voirie au nord, pour limiter l'impact paysager
- Réseaux : assainissement autonome ou collectif (micro-station). Recommandation : La micro station pourrait être dimensionnée de manière à raccorder les constructions existantes au nord, permettant de désaffecter l'actuelle station de traitement.
- Énergies : compte tenu de l'orientation, optimisation de l'énergie solaire et architecture bioclimatique

Mise en œuvre:
Une ou plusieurs **opérations de construction ou d'ensemble** sont réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés et qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci-dessus.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP FA01 « Fayet le Château - Bourg »

BILLOM Communauté



Situation


Vue 1



Etat des lieux


Vue 2


Vue 3



Contexte :

- Le tènement concerné représente environ 0,65 ha
- Il se situe en centre bourg, à proximité de la mairie, de la salle des fêtes et du couderc. Il intègre un verger communal d'une grande valeur paysagère notamment par la présence d'une clôture existante en pierre sèche ; un portillon d'accès à cet enclos existe depuis le couderc communal. Le reste du terrain forme une prairie bocagère, arborée à sa périphérie.
- Bien que le terrain semble entretenu, il n'est pas exploité par l'agriculture (il ne figure pas au RPG).
- Contexte environnemental : TVB sous-trame arbre isolé

Les 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)

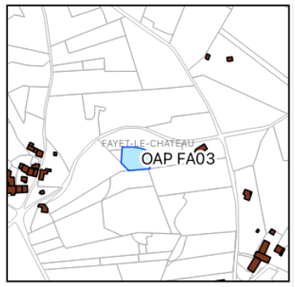
- Programme : afin de conforter le bourg et d'optimiser les ressources foncières, la présente orientation d'aménagement et de programmation propose la construction de logements individuels moyennement denses sur une assiette foncière moyenne de 5 à 600 m² par logement environ, soit environ 8 logements. Cette moyenne permet des tailles variées, qui sont recommandées.
- Prescriptions paysagères :
  - Préservation du verger communal existant
  - Maintien des murets en pierre sèche, de l'accès piéton par le portillon et respect de l'alignement sur la grange existante.
  - Les constructions devront permettre la lecture d'une entrée sud du village.
  - Leur retrait par rapport à la RD préserve des espaces libres paysagers, amorçant l'arrivée sur le verger et le couderc
  - Dans le périmètre de constructibilité, elles pourront grouper plusieurs logements individuels de façon à dessiner un front bâti au sud, à l'échelle des constructions existantes dans le village
  - De même les haies bocagères sur la D337 devront être conservées
- Fonctionnement :
  - Prévoir la connexion avec la D337, à l'entrée actuelle du terrain : entre la haie et le muret existant
  - Prévoir la connexion avec le cheminement piéton vers le couderc au nord-ouest
  - Distribuer les lots, perpendiculaires à cette desserte, permettant un accès de plain-pied
  - Possibilité de jumeler les constructions de façon à réduire leur impact paysager et foncier
- Hauteurs : 2 niveaux (R+1, voire R+1+combles possible dans la continuité immédiate du bourg)
- Implantation des constructions :
  - Elle pourra se faire à l'alignement sur les voies internes ou en retrait modéré.
  - Une relative discontinuité du bâti devra permettre l'ouverture sur les grands paysages depuis la voie d'accès, en préservant des trouées visuelles.
- La typologie de logement à privilégier est « individuelle à individuelle dense », de type maison de bourg
- Espaces libres, environnement : un espace libre ou collectif paysager pourra être conçu à l'entrée de l'opération ; outre un usage public ou collectif, il permettra de limiter l'imperméabilité des sols (jardin collectif, noue d'infiltration des eaux pluviales le long de la voirie, etc.)
- Voies de desserte internes : Elles devront être conçues suivant les principes du schéma ci-dessus (indicatif) afin de permettre à la fois :
  - la lisibilité d'un front bâti au sud
  - les connexions piétonnes
  - le retournement, compte tenu d'une desserte en impasse

Mise en œuvre :

Une ou plusieurs **opérations de construction ou d'ensemble** sont réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés (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.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP FA03 « Fayet-le-Château – La Gravière »



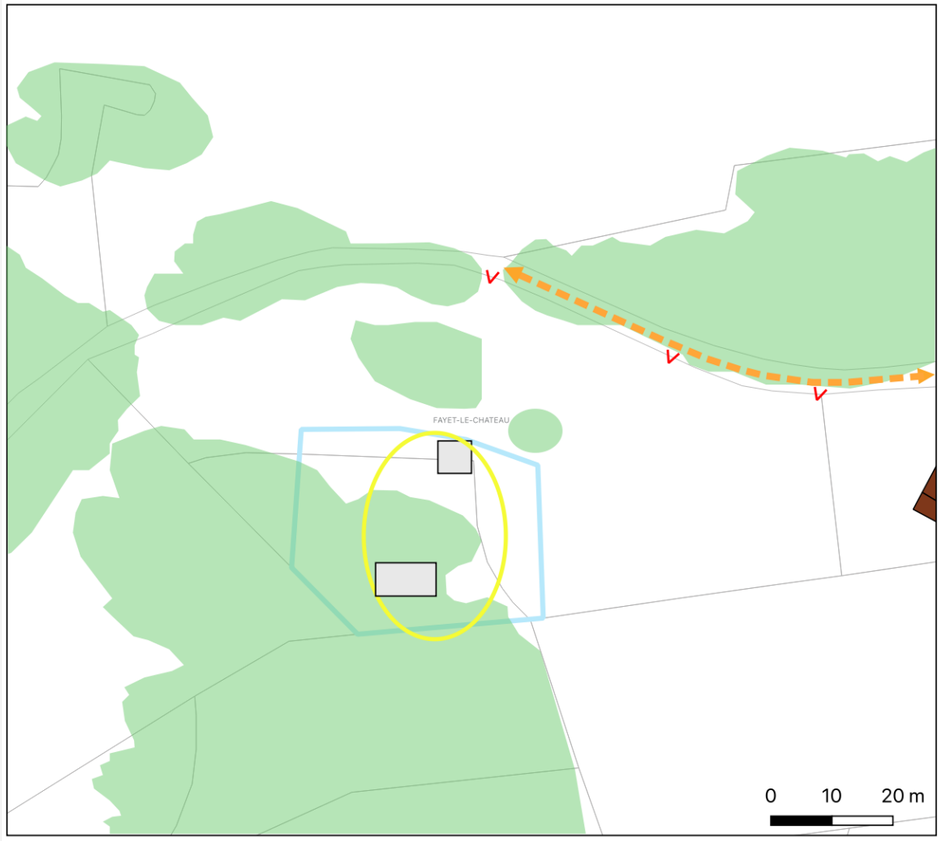
Situation



Vue 1, depuis le chemin de la Forestière



État des lieux



Légende :

- Périmètre d'OAP
- Habitation existante
- Zone d'emprise potentielle des constructions
- Emplacement indicatif des constructions admises
- Éléments végétaux (bosquets, arbres isolés)
- Chemin d'accès à aménager
- Accès potentiels au site

Contexte :

- **Contexte physique :**

Il s'agit des parcelles **A 644 et A 646**.
Périmètre largement couvert par des prairies permanentes.
Probabilité très faible de zone humide.

- **Contexte urbain et paysager :**

Le secteur concerné est situé au nord du bourg de Fayet-le-Château, au lieu-dit « La Gravière », en discontinuité de la zone urbanisée.
Deux accès au site sont possibles : par l'ouest, via un chemin non aménagé, ou par l'est, depuis le chemin de la Forestière dans le prolongement de la voie d'accès à l'habitation située sur la parcelle A 647.
Le site est partiellement visible depuis la route et peu visible dans l'environnement proche.
La végétation, notamment à l'ouest du site, permet de limiter les vues lointaines.
Par ailleurs, les espaces environnants alternent entre prairies ouvertes et espaces boisés, ceci contribuant à créer des masques végétaux.

- **Enjeux :**

Développement économique local et développement d'une offre d'hébergement agro-touristique
Intégration environnementale et paysagère (commune en loi Montagne)



Vue 2, depuis le chemin d'accès

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)

- **Composition urbaine générale et implantation des constructions :**
  - une zone d'emprise potentielle pour les 2 ou 3 constructions légères et démontables envisagées (25 à 50 m^2 pour chaque construction)
  - création d'une voie accès depuis le chemin existant de façon à permettre la desserte des constructions prévues (pas d'accès direct sur la RD)
- **Paysage :**
  - préservation, dans la mesure du possible, des éléments végétaux pour préserver le site des vues lointaines
- **Réseaux :** assainissement autonome

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP FA04 « Fayet-le-Château – Les Contôtes »



Situation



Vue 1, depuis la RD 337



État des lieux



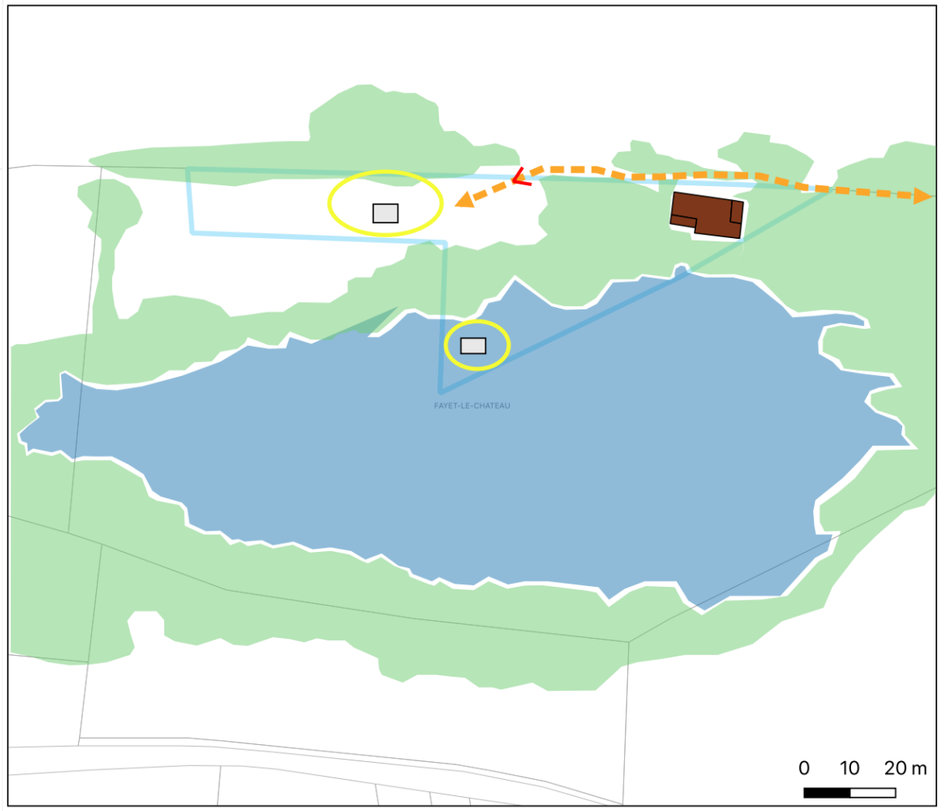
Vue 2, depuis la RD 337



Vue 3, depuis le plan d'eau



Vue 4, depuis le nord-ouest de la parcelle



Légende :

- Périmètre d'OAP
- Habitation existante
- Zone d'emprise potentielle des constructions (chalet, cabane flottante)
- Emplacement indicatif des constructions admises
- Retenue d'eau
- Éléments végétaux (bosquets)
- Voie d'accès à aménager
- Accès potentiel au site

Contexte :

- **Contexte physique :**

Il s'agit de la parcelle **B 751.**
Les abords du plan d'eau sont largement végétalisés.
Périmètre partiellement couvert par des prairies permanentes.
Forte probabilité de zones humides.

- **Contexte urbain et paysager :**

Le secteur concerné est situé au sud du bourg de Fayet-le-Château, au lieu-dit « Les Contôtes », en discontinuité de la zone urbanisée.
L'accès au site est possible depuis la RD 337 (route de Saint-Jean) à l'est et le chemin d'accès à l'habitation existante.
Le site est peu visible depuis la route et l'environnement proche.
La végétation autour de la retenue d'eau permet de limiter les vues lointaines.
De plus, les espaces environnants alternent entre prairies ouvertes et espaces boisés, ceci contribuant à créer des masques végétaux.

- **Enjeux :**

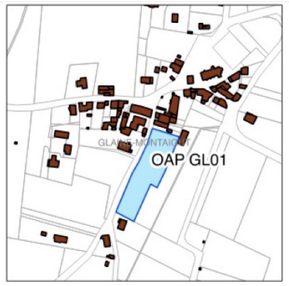
Développement économique local et développement d'une offre d'hébergement touristique
Intégration environnementale et paysagère (commune en loi Montagne)

Les orientations d'aménagement et de programmation :

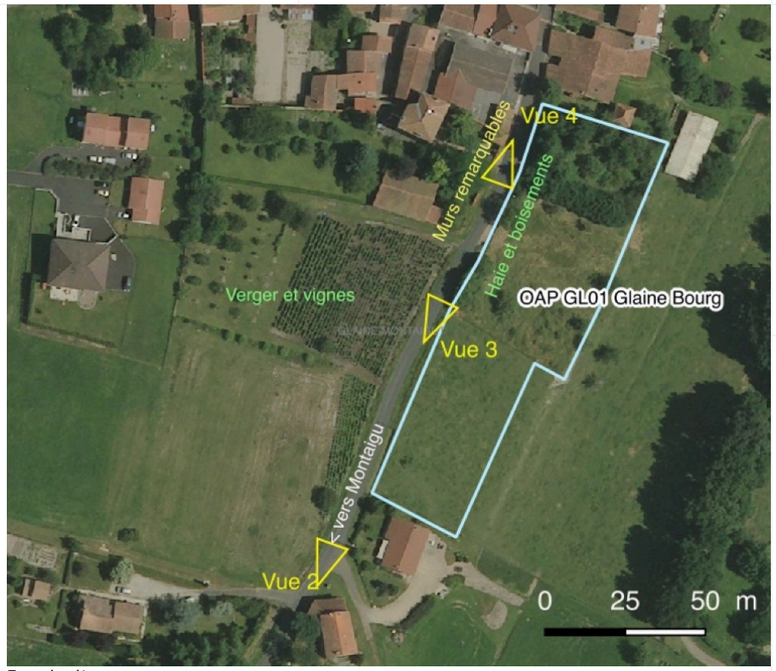
Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)

- **Composition urbaine générale et implantation des constructions :**
  - une zone d'emprise potentielle pour le chalet (28 m^2, 5 m de hauteur) et la dépendance comprenant le bloc sanitaire (12 m^2)
  - une zone d'emprise potentielle pour la cabane flottante (20 m^2)
  - création d'une voie d'accès depuis le chemin existant de façon à permettre la desserte des constructions prévues (accès direct sur la RD)
- **Paysage :**
  - préservation des éléments végétaux autour du plan d'eau pour préserver le site des vues lointaines
- **Réseaux :** assainissement autonome

	- **Aléas naturels :** le site se situe au sein d'un secteur de forte probabilité de zones humides ; néanmoins, le projet envisagé s'étend sur moins de 1 000 m^2 d'emprise au sol : règlementairement, aucune investigation ne doit être conduite.



Situation



Etat des lieux



Vue 2



Vue 3



Vue 4

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP GL01 « Glaine – Bourg sud »

BILLOM Communauté



Contexte :
Il s'agit de l'ensemble des parcelles de références cadastrales : n° OB897, OB 924, et partiellement ZH 142 qui constituent un tènement de 0,5 ha. Il est situé à la sortie sud du bourg, en face de la salle des fêtes, en bordure de la route communale qui mène à Montaigut, le hameau de Lorelle et la Croix de la Charme (XIVème). C'est un site de grande qualité paysagère en l'état :

- Proximité de l'Eglise et de la Halle, en covisibilité,
- Vignes et de vergers à l'ouest de la route, qui participent à l'identité de cette entrée de village,
- Plus au nord, en entrée de bourg, le mur de clôture (poirière) appareillé, jointé à la chaux et couvert de tuiles romanes,
- La partie est de ce tènement est constituée d'un secteur partiellement boisé et d'une grande prairie bocagère,
- Le long de la route se trouve un fossé nécessaire à la gestion des eaux de ruissellement dans ce secteur.

Le site est concerné par une présomption de zone humide moyenne, d'après le SAGE.

Enjeux :
Au regard de l'environnement urbain et des contraintes paysagères relevées, il convient de préserver et soigner l'entrée de bourg, offrant une perspective sur l'Église.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

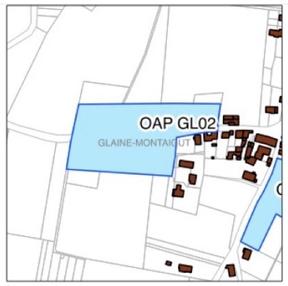
Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)

- Création d'un parking paysager à proximité de la salle des fêtes, de la mairie et du centre bourg ; un traitement paysager est à prévoir : préservation ou remplacement si nécessaire des plantations existantes, clôtures végétales, plantations, sols non imperméabilisés
- Construction : 3 ou 4 logements possibles, sur un seul niveau afin de limiter l'impact paysager
- Implantation des constructions : faîtage Nord-Sud
- Maintien du fossé et de la noue d'infiltration des EP
- Clôtures : Végétales permettant les continuités écologiques dans un secteur bocager ou mur de clôture jointé à la chaux dans le prolongement de ceux existants
- 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 : renforcement du réseau d'alimentation en eau potable interne à la zone à prévoir.

Mise en œuvre:
Emplacement réservé au bénéfice de la commune pour le parking paysager.
Opération d'ensemble comprenant notamment le renforcement du réseau d'alimentation en eau potable ou TA majorée si la collectivité réalise les réseaux.

Orientation d'aménagement et de programmation

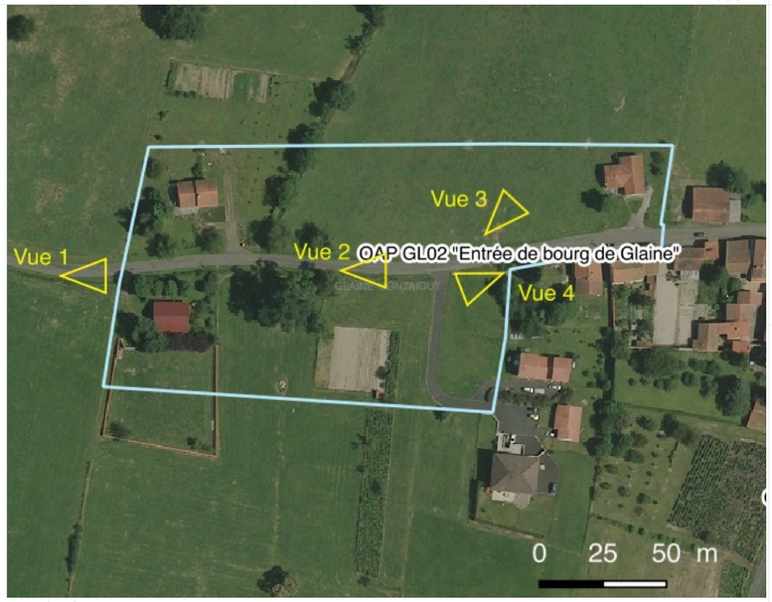
OAP GL02 « Glaine – Bourg ouest »



Situation


Vue 1


Vue 2



Etat des lieux


Vue 3


Vue 4



Contexte :

- Contexte physique : Le secteur se situe de part et d'autre de la RD 152, à l'entrée ouest du bourg de Glaine. Il correspond à un périmètre bâti en discontinuité, avec des tènements libres urbanisables.
- Contexte paysager : Depuis l'ouest, il correspond à une arrivée sur le bourg, offrant une vue axée sur l'église romane. Au nord, il offre un paysage de vastes prairies bocagères avec une petite combe arborée ; des pâturages avec haies et alignement de chênes qui figurent à la trame verte et bleue. Il offre également des vues en direction du château de Ravel implanté à flanc de coteaux dans l'écrin de la forêt de Ravel. Au sud, prairies en surplomb avec paysage agricole et viticole en arrière-plan. Un chêne séculaire est implanté sur la parcelle 32 ; il est identifié en tant que patrimoine végétal remarquable au règlement graphique (bosquet de Barligot).
- Contexte environnemental **:** le secteur est concerné par une présomption forte de zone humide, d'après le SAGE pour les parcelles bâties les plus à l'ouest. La trame verte et bleue est présente : sous-trame cours d'eau et arbre isolé.

Enjeux :

Ils sont principalement paysagers et identitaires. Dans cette entrée de bourg, il s'agit de permettre un développement de l'habitat tout en préservant sa qualité paysagère et les possibilités de percevoir le paysage rural à caractère pastoral à travers les fronts bâtis, les coupures d'urbanisation, la perception des éléments de paysage plus lointains, la perception des continuités écologiques et la circulation de la petite faune.

L'emploi de matériaux traditionnellement utilisés sur le territoire permettrait d'assurer l'intégration du bâti et de ses abords, dont les clôtures.

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)

- Préservation d'abords libres de construction et paysagers de part et d'autre de la RD, dont une parcelle communale accueillant un assainissement autonome
- Préservation de cônes de vue vers le nord et l'église
- Préservation des éléments végétaux remarquables et végétalisation des espaces libres.
- Clôtures non maçonnées, végétalisées, champêtres, permettant les circulations de la petite faune (continuités écologiques).
- Sur l'ensemble du périmètre, environ 8 à 10 logements sont réalisables : 3 ou 4 au nord, 5 ou 6 au sud (dont 2 locatifs sociaux sur parcelle communale)
- Type de constructions : maisons de bourg, logements jumelés, logements individuels
- Faîtage : parallèle à la rue pour le volume bâti principal
- Hauteur des constructions : R + 1 + combles possibles sauf pour la parcelle la plus à l'ouest et au sud de la RD : 8 m maximum pour limiter l'impact paysager
- Réseau : assainissement individuel
- Accès individuels ou groupés pour éviter la multiplication d'accès et d'emprises de desserte.
- 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.
- Desserte et stationnement automobiles : minimum de voies privées et d'imperméabilisation du sol en limitant les sols bétonnés ou bitumés. Pour le secteur sud, utiliser la voie privée de la commune en priorité.

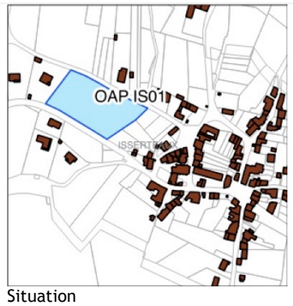
Mise en œuvre :

Plusieurs **constructions ou opérations d'ensemble** possibles.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP IS01 « Isserteaux Bourg 1»

BILLOM Communauté



Situation


Vue 1, depuis la RD

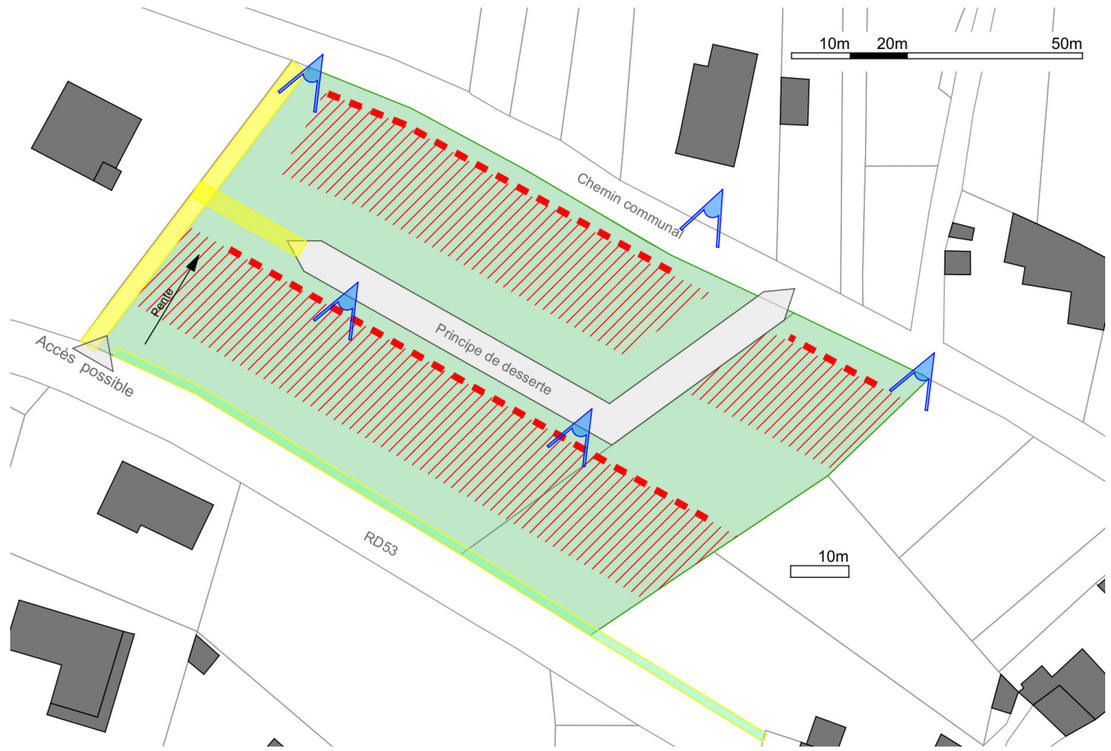

Vue 2, depuis la RD (fossé, noue)



Etat des lieux


Vue 3


Vue 4



Contexte :

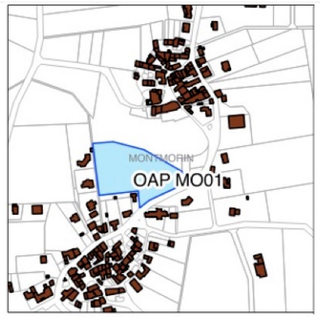
- **Contexte physique :**
  - Il s'agit des parcelles **AB167 et AB183 en totalité pour 0,70 ha**.
  - En pente régulière vers le sud, ouvert sur les grands paysages
  - Probabilité très faible de zone humide
- **Contexte urbain et paysager :** Il s'agit d'un tènement directement contigu au centre-bourg d'Isserteaux compris entre deux voies : un chemin en amont par lequel l'accès semble aisé mais partiellement revêtu et la RD53, entrée du village depuis Vic-le-Comte. Entre ces deux voies, le site présente une pente régulière d'environ 10%. Il est environné de constructions. En aval, un fossé participe à l'écoulement et l'infiltration des eaux de ruissellement. Depuis l'amont, des vues se dégagent sur les grands paysages, notamment la chaine des Puys.
- **Enjeux :**
  - Entrée de village
  - Insertion dans la pente
  - Accès : de préférence par le chemin communal. Depuis la RD, les accès multiples semblent difficiles.

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 8 logements proposant des densités diversifiées. Les constructions peuvent être individuelles ou jumelées.
- Composition urbaine générale :
  - Composition de 2 fronts bâtis étagés et insertion des constructions parallèlement aux courbes de niveaux
  - Hauteur : R+1 maximum
  - Création d'une voie accès depuis le chemin amont existant de façon à permettre la desserte des constructions à l'aval (pas d'accès direct sur la RD) ;
  - La voie en impasse proposera une aire de retournement et un maillage piétonnier.
  - Un débouché de la voie sur la RD est possible afin de permettre un bouclage routier.
- Paysage :
  - Maintien des noues, talus et fossés d'infiltration des EP existants le long de la RD
  - Maintien de points de vue depuis le chemin amont (discontinuité du bâti)
- Stationnement : à l'intérieur des parcelles + stationnement mutualisé en lien avec la voirie interne créée
- Réseaux : assainissement autonome
- Énergies : compte tenu de l'exposition du site, l'opération doit promouvoir les énergies renouvelables, notamment solaire, et l'architecture bioclimatique.

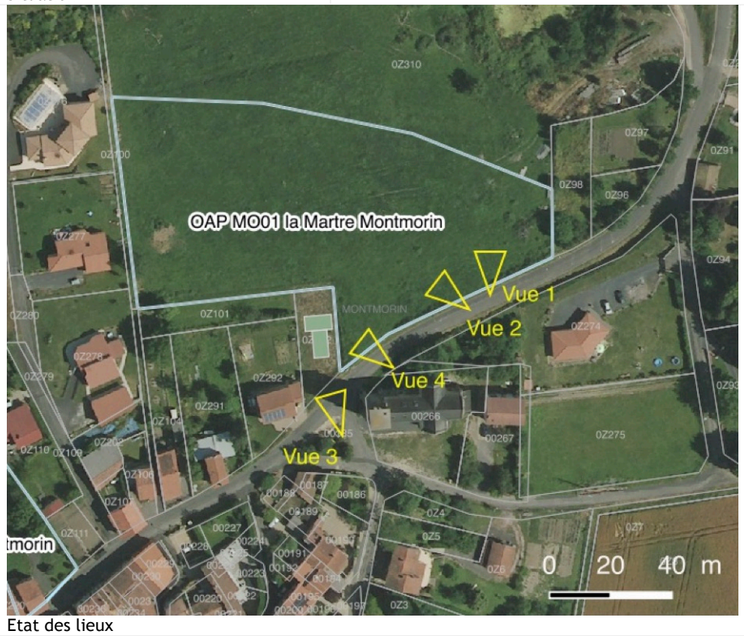
Mise en œuvre :
Une **opération d'ensemble** permettant la mise en œuvre de l'ensemble du projet.



Situation


Vue 1


Vue 2



Etat des lieux


Vue 3


Vue 4

Contexte :

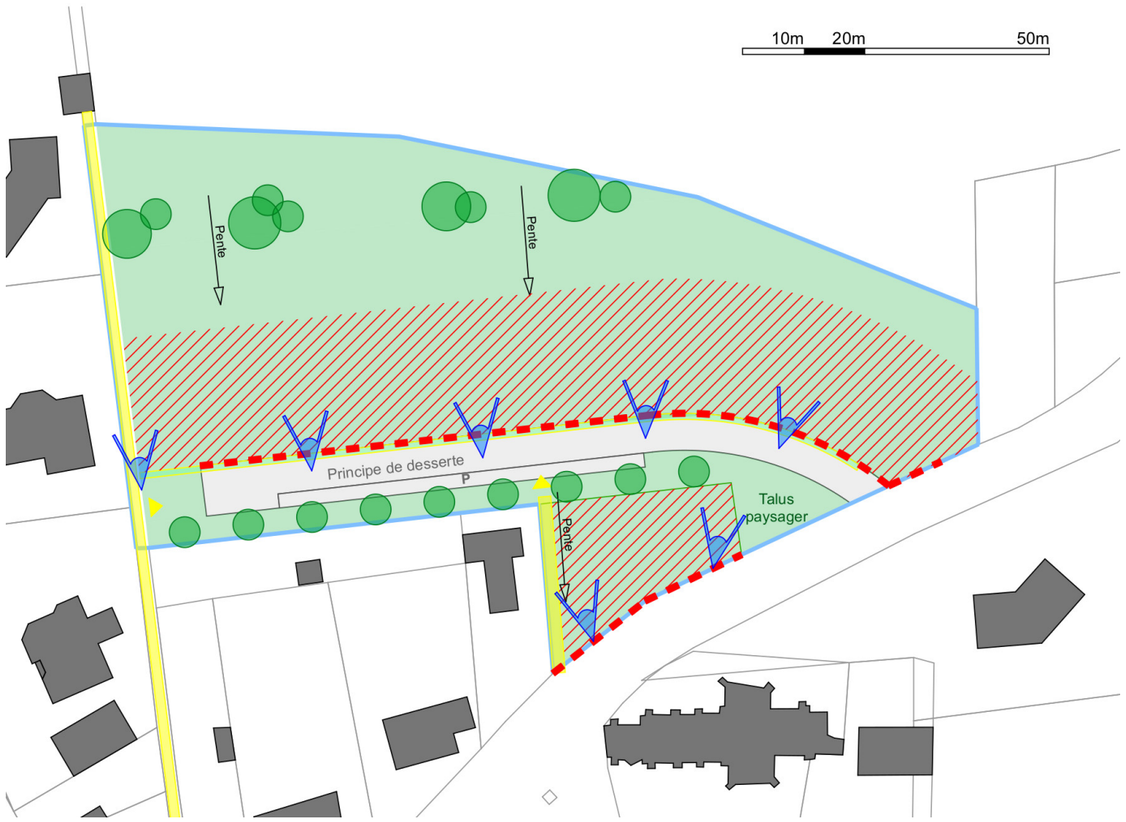
- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un tènement (**0,80 ha** environ) qui comprend les parcelles section ZM n°298 et 100.
  - Ce terrain est en pente orientée vers le nord ; entre 15 et 8%.
  - À noter la présence d'éléments de la trame bleue, sur la parcelle mitoyenne au nord, notamment une mare, en aval (ZM 310)
- Contexte urbain et paysager :
  - Le terrain est situé à l'entrée nord du village de La Martre, face à l'église désacralisée et réaffectée en logement. Il a été classé constructible (zone C) à la carte communale depuis 2003 pour permettre l'extension de ce hameau le plus important de la commune
  - Il est actuellement exploité.
  - Il est bordé à l'ouest par une sente et plusieurs habitations individuelles, dont une contemporaine inscrite dans la pente
  - Il s'ouvre sur les grands paysages du Billomois : plaine de Billom au premier plan, val d'Allier et chaîne des Puys en plans successifs.

Enjeux :

- Ce terrain est constituant de l'entrée du hameau et il conviendra de soigner son insertion paysagère
- Couture urbaine entre hameau traditionnel, pavillonnaire proche et environnement agricole
- Conservation des vues
- Cheminements piétons

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP MO01 « Montmorin - La Martre Est »



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)

- **Paysage** :
  Afin de limiter l'impact paysager que représente l'urbanisation dans ce secteur en pente, ouvert sur les grands paysages, il convient d'inscrire ces nouvelles constructions dans la pente afin de modérer les terrassements nécessaires. Leur implantation devra permettre une certaine transparence sur les grands paysages évoqués.
- **Programme et densité** : Afin de greffer les constructions au village et d'optimiser les ressources foncières, il est prévu la construction de 10 logements individuels moyennement denses (12 logements par ha). Le programme comprendra environ 1/4 de logements locatifs sociaux (3 ou 4). La densité souhaitée oblige à une mitoyenneté des constructions (habitations jumelées a minima) à l'est, et une densité plus faible à l'ouest.
- **Composition urbaine générale** :
  Prévoir la connexion avec la RD, réalisable parallèlement aux courbes de niveau ; de façon à réduire la pente de cette desserte.
  La voirie devra intégrer un traitement paysager, un espace de retournement et du stationnement mutualisé.
  Nécessité de disposer d'un cheminement piéton reliant le centre hameau à la sente et à la zone pavillonnaire à l'ouest.
  Distribuer les lots perpendiculairement à cette desserte, permettant un accès de plain-pied soit depuis cette voie, soit depuis la RD, le développement des logements dans la pente et la localisation des jardins en contrebas.
- **Hauteurs** : Deux niveaux au maximum répartis dans la pente.
  Si la construction est descendante, la hauteur au point d'accès sera de 1 niveau + toiture éventuelle (5m maxi), le 2ème niveau étant inférieur et en rez-de-jardin.
  Si la construction est montante, la hauteur au point d'accès sera de 2 niveaux + toiture éventuelle (8m maxi)
- **Implantation des constructions** :
  - Elle pourra se faire à l'alignement sur la voie d'accès ou en retrait d'une place de stationnement (5 mètres maximum).

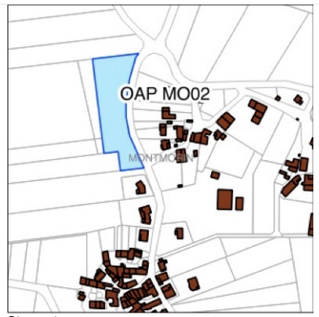
- Cette implantation devra permettre aussi l'ouverture sur les grands paysages depuis la voie interne d'accès en préservant des espaces libres entre les groupes de constructions

- **Typologie de logements** : « individuels à individuels denses »
- **Espaces libres, environnement** : Des espaces libres seront conçus de façon à limiter l'imperméabilité des sols (jardins privatifs, espaces verts collectifs, noue d'infiltration des eaux pluviales le long de la voirie, etc.)
- **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** : Chacun des logements devra permettre le stationnement sur la parcelle d'au moins 1 véhicule ; s'y ajouteront des places mutualisées ou destinées aux visiteurs en lien avec la voirie.

Mise en œuvre :
Compte tenu de la structure foncière et de la composition de l'opération, **une opération d'ensemble** est nécessaire.
Pour s'assurer de la production de logements locatifs sociaux, une convention avec un bailleur social devra être produite.

Orientation d'aménagement et de programmation

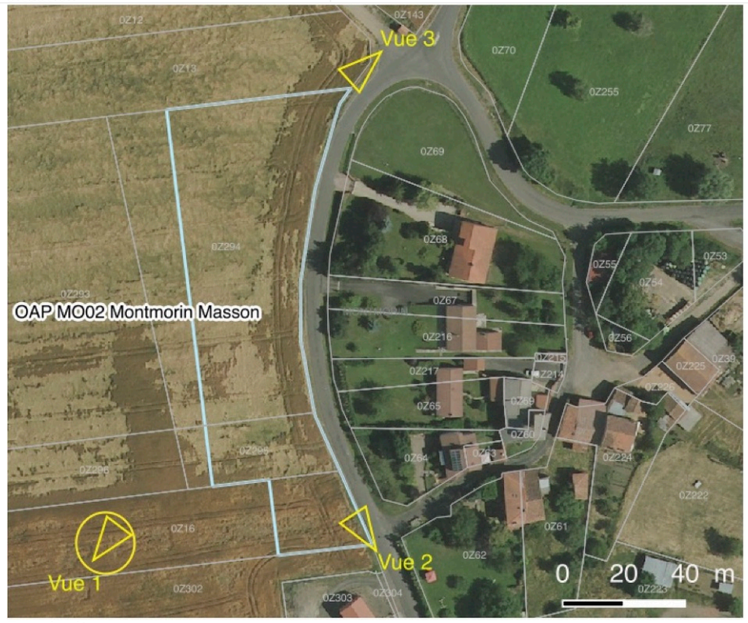
OAP MO02 « Montmorin – Masson, Le Fournet »



Situation



Vue 1



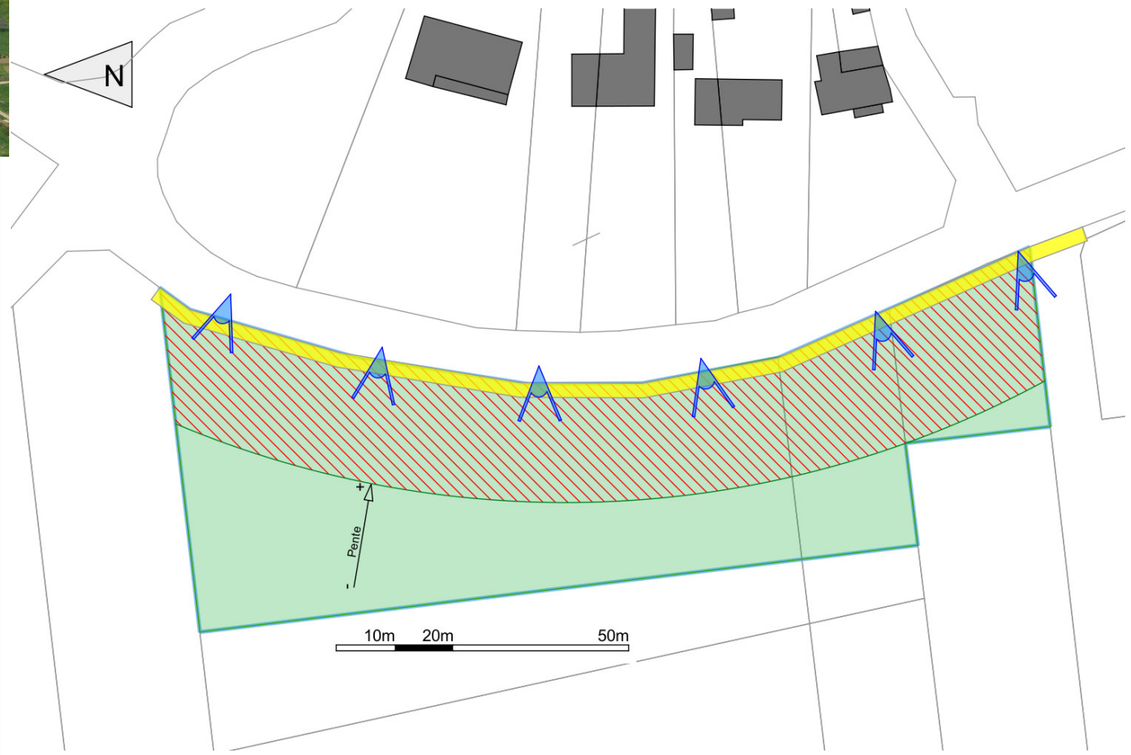
Etat des lieux



Vue 2



Vue 3



Contexte :

- **Contexte physique :**
  - Il s'agit d'un grand tènement (**0,56 ha** environ) qui comprend partiellement les parcelles section ZM n°294 et 295 et totalement la parcelle ZM 16.
  - Il s'inscrit dans un environnement agricole
- **Contexte urbain et paysager :**
  - Le terrain est situé à l'entrée du hameau de Masson. Il a été classé constructible (zone C) à la carte communale depuis 2003, pour permettre l'extension de ce hameau proche des pôles mairie-école-salle des fêtes/La Martre, principal pôle urbain de la commune.
  - Il est entièrement constitué par des terres agricoles aujourd'hui cultivées.
  - le site en question est d'une grande sensibilité paysagère : offrant des vues et donc vu de loin. Légèrement en pente, il s'ouvre très largement sur les grands paysages du Billomois : plaine de Billom au premier plan, val d'Allier et chaine des Puys en plans successifs.
  - Il est aussi la porte d'entrée de la zone la plus urbanisée de la commune (villages de Masson, Le Fournet, La Martre)
  - Il offre une co-visibilité relative avec le château de Montmorin.

Enjeux :

- Sensibilité paysagère : les points de vue seront conservés, les construction devront permettre une certaine transparence sur les grands paysages.
- Impact sur les terres agricoles existantes
- Inscription des constructions dans une trame prolongeant celles présentes de part et d'autre de la RD

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** : Afin d'optimiser les ressources foncières, le programme comprend 8 logements individuels moyennement denses

• **Paysage** : Afin de limiter l'impact ouvert sur les grands paysages, il convient d'inscrire ces nouvelles constructions dans la pente, afin de modérer les terrassements nécessaires. Ainsi, ces constructions pourront proposer plusieurs niveaux (descendants) avec des accès de plain-pied depuis la chaussée et le stationnement. Leurs implantations devront permettre une certaine transparence sur les grands paysages évoqués. 2 niveaux maximums répartis dans la pente.

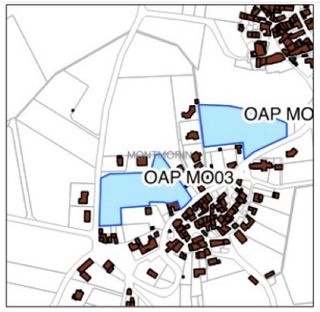
- **Composition urbaine générale** :
  - Marquer une limite d'entrée de bourg dans le prolongement de celle existante en amont,
  - Conserver au maximum un environnement agricole et ouvert en limitant la pénétration des constructions dans l'espace agricole, en les calant au plus près de la voie.
  - Développement des logements dans la pente. Accès de plain-pied depuis la RD avec recul des portails en retrait pour permettre le stationnement d'un véhicule.
- **Implantation des constructions** :
  - La zone d'emprise des constructions est profonde de 25 m maximum depuis le bord de la RD pour impacter le moins possible le paysage agricole environnante et offrir un bâti de type maisons de village.
  - L'implantation des constructions devra permettre de conserver des ouvertures sur les grands paysages depuis la RD. Nécessité de jumeler des constructions, sauf cas particuliers liés au découpage parcellaire, de façon à réduire leur impact, préserver des cônes de vue, optimiser le foncier.
  - Un espace de cheminement piéton devra être assuré le long de la RD, notamment en direction de Masson et l'école, amorçant ou prolongeant des liaisons.
- **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** : Les places de stationnement mutualisées sont admises en bordure de voie.

Mise en œuvre :

Compte tenu de la structure foncière et de la composition de l'opération, une ou plusieurs **opérations de construction ou d'ensemble** sont possibles.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP MO03 « Montmorin - La Martre Ouest »



Situation


Vue 1



Etat des lieux



Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un grand tènement (**0,97 ha** environ) qui comprend les parcelles section ZM n°112 et 287.
  - La parcelle 112, à l'Est est desservie par la RD qui traverse le village
  - la parcelle 287, à l'Ouest est desservie par un chemin communal
- Contexte urbain et paysager :
  - Ce tènement est environné de constructions. Il n'est pas exploité par l'agriculture.
  - La parcelle 112 est en partie boisée d'arbres de hautes tiges.

Enjeux :

- Intégration dans le tissu urbain existant, plutôt villageois
- Maintien ou remplacement des arbres de hautes tiges existants

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)

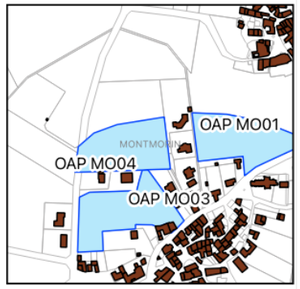
- **Programme** : 10 à 12 logements dans une fourchette diversifiée de 550 m² à 1700 m² par logement (moyenne de 10 à 12 logements par ha), individuels à individuels moyennement denses.
- **Hauteurs** : R+1 souhaitable, plutôt que de plain-pied, à la fois pour optimiser le foncier, mais aussi pour s'harmoniser avec les hauteurs existantes du village de La Martre.
- **Paysage** : Maintien, remplacement et création de plantations arborées.
- **Organisation urbaine** : voies de desserte interne possibles en impasse ; l'une pour la partie est ; l'autre pour la partie ouest ; maillage piétonnier recommandé avec la zone AUs au nord.
- **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.

Mise en œuvre :
Une ou plusieurs **opérations de construction ou d'aménagement** sont réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés (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.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP MO04 « Montmorin - La Martre Nord-ouest »

BILLOM Communauté

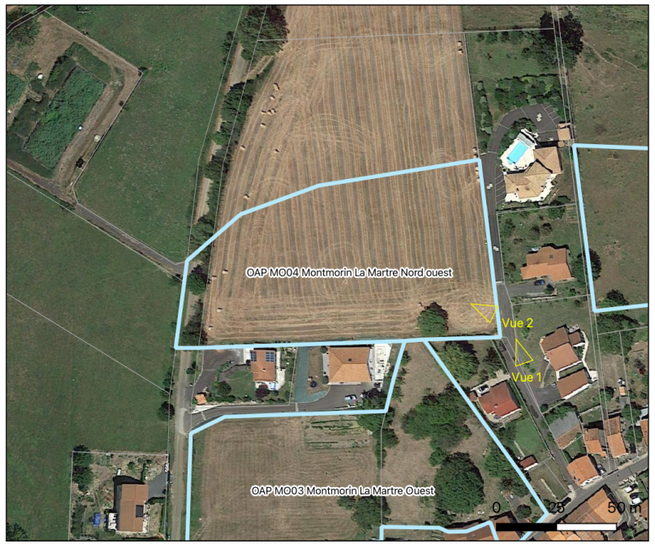


Situation



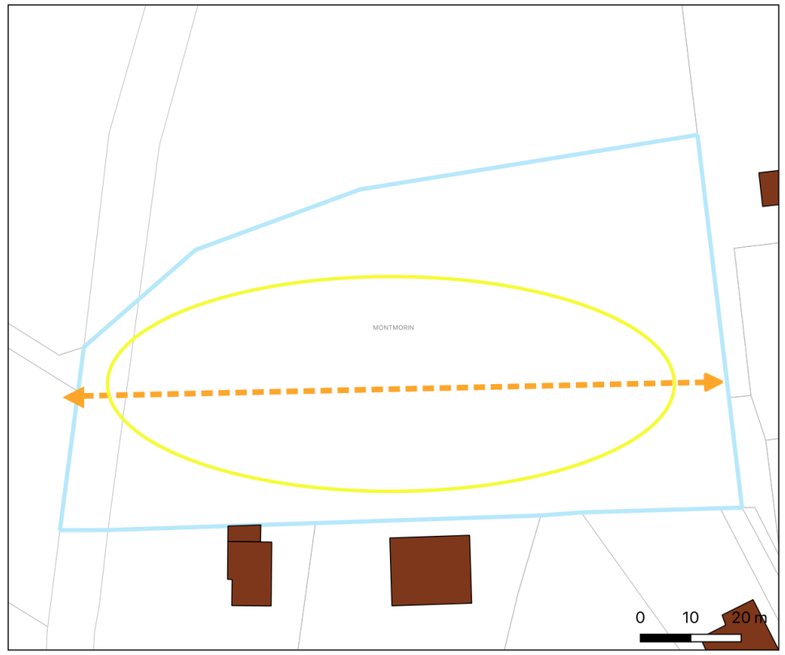
Vue 1, depuis l'impasse de la Ribeyre

Etat des lieux





Vue 2, depuis le sud-est de la parcelle



Légende :
- Périmètre d'OAP
- Constructions existantes
- Zone d'emprise potentielle des constructions
- Principe de desserte

Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'une partie de la parcelle **ZM 118, correspondant à 0,81 ha.**
  - Ce terrain est en pente orienté vers le nord-ouest, entre 10 % et 8 %.
  - Cette parcelle n'est actuellement pas artificialisée.

- Contexte urbain et paysager :
  - Le secteur concerné est situé en entrée nord-ouest du village de la Martre. Il a été classé constructible (zone C) à la carte communale de 2003 pour permettre l'extension de ce hameau, le plus important de la commune.
  - Il est actuellement exploité (blé tendre d'hiver).
  - Il est bordé à l'est et à l'ouest par une voirie communale.
  - La partie sud du secteur concerné est contiguë à des habitations
  - Il s'ouvre sur les grands paysages du Billomois : plaine de Billom au premier plan, val d'Allier et chaîne des Puys en plans successifs.

Enjeux :

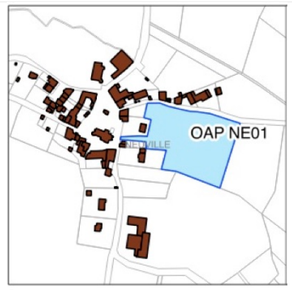
- Ce terrain est constituant de l'entrée du hameau et il conviendra de soigner son insertion paysagère
- Couture urbaine entre hameau traditionnel, pavillonnaire proche et environnement agricole
- Conservation des vues
- Cheminements piétons

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)

- **Paysage** :
  Afin de limiter l'impact paysager que représente l'urbanisation dans ce secteur en pente, ouvert sur les grands paysages, il convient d'inscrire ces nouvelles constructions dans la pente afin de modérer les terrassements nécessaires. Leur implantation devra permettre une certaine transparence sur les grands paysages évoqués.
- **Programme et densité** : Afin de greffer les constructions au village et d'optimiser les ressources foncières, il est prévu la construction de 10 logements individuels moyennement denses. La mitoyenneté des constructions (habitations jumelées) est possible.
- **Composition urbaine générale** :
  Prévoir la connexion des deux voies communales ceignant la parcelle, réalisable parallèlement aux courbes de niveau, de façon à réduire la pente de cette desserte.
  La voirie devra intégrer un traitement paysager, du stationnement mutualisé et un chemin piéton.
  Des jardins pourront être réalisés hors de l'enveloppe constructible sur la partie basse des terrains.
- **Hauteur** : Deux niveaux (R+1) au maximum, de façon à insérer dans la pente
- **Implantation des constructions** : Elle pourra se faire à l'alignement sur la voie d'accès ou en retrait d'une place de stationnement (5 mètres maximum).
- **Stationnement** : Chacun des logements devra permettre le stationnement sur la parcelle d'au moins 1 véhicule ; s'y ajouteront des places mutualisées ou destinées aux visiteurs en lien avec la voirie.

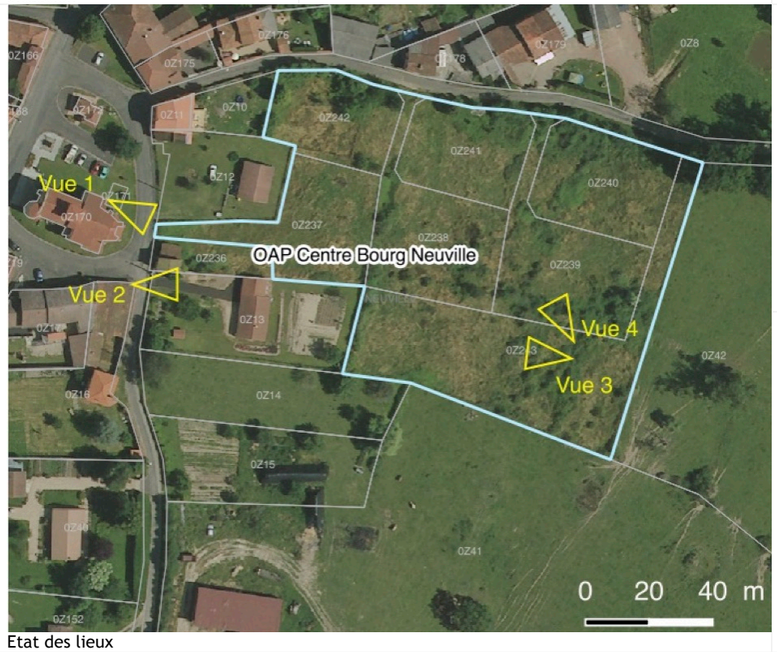
Mise en œuvre :
Compte tenu de la structure foncière et de la composition de l'opération, **une opération d'ensemble** est nécessaire.
Pour s'assurer de la production de logements locatifs sociaux le cas échéant, une convention avec un bailleur social devra être produite.



Situation


Vue 1


Vue 2



Etat des lieux


Vue 3


Vue 4

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP NE01 « Neuville Bourg»

Contexte :

- Contexte physique :
  Il s'agit des parcelles : n° ZK236, 237, 242, 241, 238, 239, 240, 243, pour un tènement total de 1,2 ha, propriété communale.
  Elles présentent une pente vers l'église et le centre.
- Contexte urbain :
  - Proximité d'un monument historique (l'église du XIIème)
  - Enjeux de co-visibilité forts entre le terrain en amont et le reste du bourg
  - Présence d'une maison de journalier en pisé à l'entrée du site
- **Contexte environnemental :**
  Probabilité moyenne de zone humide d'après le SAGE
  Présence de la sous-trame haie de la TVB

Enjeux :

Paysager : inscription et greffe de l'opération au cœur du bourg.
Habitat : apporter une population supplémentaire dans le bourg de Neuville pour le renforcer.

Orientations :

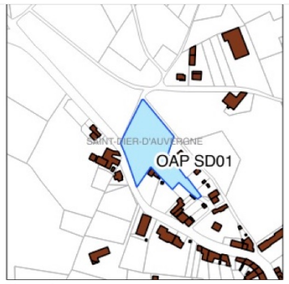
Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)

- production d'environ 11 logements individuels diversifiés proposant des lots de 400 à 800 m2 environ ;
- la densité brute d'environ 10 logements par hectare s'explique par le maintien d'espaces verts paysagers et récréatifs, collectifs ou publics, au cœur de l'opération et en bordure du chemin qui borde le secteur, au nord
- la voie communale au nord ne présente pas les caractéristiques suffisantes pour assurer la desserte routière du secteur et son caractère rural est à conserver ; l'accès se fera par une voie de desserte interne reliée à la place (voie routière en impasse) ; son maillage avec la voie communale au nord sera piétonnier avec au moins un débouché à prévoir.
- préservation des haies, maintien d'espaces de pleine terre et renforcement des plantations (arbres à haute tige) notamment le long de la voie interne et aux franges du périmètre pour maintenir des lisières végétalisées.

Mise en œuvre :
Projet communal, la commune étant propriétaire du terrain.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP SD01 « Saint-Dier-d'Auvergne - Bourg ouest»



Situation


Vue 1

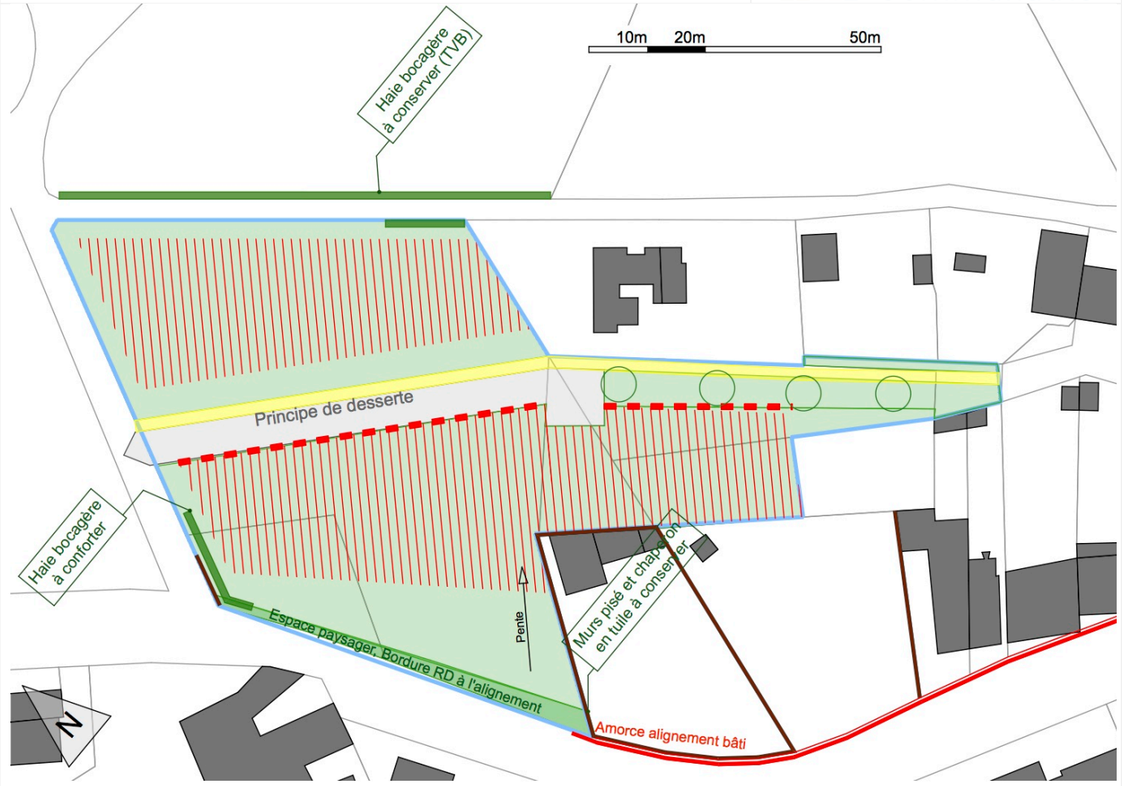

Vue 2



Etat des lieux


Vue 3


Vue 4



Contexte :

- Contexte physique : Il s'agit d'un tènement (**0,67 ha** environ) qui s'étire le long et au nord de la RD997 (rue de la Gendarmerie), à l'entrée nord-ouest du bourg de Saint Dier. Il comprend les parcelles E1337-1335-0359-0365-0371.
- Clôtures existantes :
  - La limite sur la RD est constituée de clôtures agricoles ; piquets bois grillagés
  - La limite sur la rue des écoliers est plantée d'une haie bocagère entretenue qui participe à la qualité paysagère du site ; les haies qui la bordent figurent à la trame verte et bleue
  - La limite nord du périmètre est constituée d'une zone boisée qui participe aussi à la qualité paysagère du site.
  - Les limites séparatives, non périphériques du secteur d'OAP sont majoritairement construites de murs en pisé avec un chaperon en tuile ayant eu probablement un rôle de « poirière » ; permettant de mettre à l'abri des vergers ou des cultures maraîchères. Bien que relativement dégradés ils demeurent remarquables.
- La parcelle au sud (E0361) comprend un pigeonnier relativement dégradé. Il faut noter que cette parcelle est concernée par un CU en cours.
- La desserte étroite par le chemin des champs est adaptée à son usage actuel.
- La desserte par le nord, le chemin des écoliers est étroite, adaptée à son usage actuelle, bordée de part et d'autre d'une haie bocagère remarquable. Elle débouche vers le centre du bourg au niveau de l'école élémentaire communale.
- Contexte environnemental **:** TVB sous-trame haie au nord

Enjeux :

La demande de la commune est de prévoir à cet endroit une extension constructible pour la création de logements individuels.
Les enjeux sont principalement paysagés puisque cette extension constituera l'entrée nord du bourg de Saint-Dier-d'Auvergne. Cette entrée est aujourd'hui matérialisée par les murs en pisé et la prairie décrits plus haut.
De plus, ce site se situe dans un « secteur paysager remarquable » identifié au SCoT.

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 : 5 ou 6 logements sur des parcelles allant de 850 à 1000 m².
- Paysage :
  - Maintien des haies bocagères du chemin des écoliers inscrites à la TVB
  - Maintien des murs en pisé toujours couverts de leur chaperon en tuile canal, à réhabiliter. Ces murs marquent l'entrée du bourg et l'alignement des constructions vers le centre, le long de la RD 997.
  - Une haie bocagère est à créer en bordure de RD.
- Composition urbaine générale :
  - Connexion routière au nord, au chemin des Champs,
  - Connexion piétonne vers le sud et le chemin des Écoliers
  - Les constructions pourraient avoir leur ligne de faîtage parallèle à cette nouvelle desserte.
- Hauteur : R+1
- Typologie des construction : Individuel à individuel dense
- Espace libre / Environnement : Cheminement piéton traversant le secteur, partiellement couplé à la voie interne, prolongement et confortement de la haie le long de la RD.

Mise en œuvre :

Une ou plusieurs **opérations de construction ou d'aménagement** sont réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés et qu'elles s'inscrivent 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 SD02 « Saint-Dier-d'Auvergne – L'étang de Laroche »



Situation



Vue 1, depuis la RD 338



État des lieux



Légende :

- Périmètre d'OAP
- Zone d'emprise potentielle de la construction (atelier de taille de pierre)
- Emplacement indicatif de la construction admise
- Éléments végétaux (haies, arbres isolés)
- Voies d'accès à aménager – installation d'une buse béton dans le fossé
- Accès potentiel au site

Contexte :

- **Contexte physique :**

Il s'agit d'une partie de la parcelle **E 171** (120 m^2).
La parcelle est largement végétalisée, notamment en bordure de parcelle.
Forte probabilité de zones humides.

- **Contexte urbain et paysager :**

Le secteur concerné est situé à l'ouest du bourg de Saint-Dier d'Auvergne, au lieu-dit « L'étang de Laroche », en discontinuité de la zone urbanisée.
L'accès au site est possible depuis la RD 338 (chemin de Terre Rouge), au sud.
Le site est peu visible depuis la route et l'environnement proche.
La végétation en limite de parcelle permet de limiter les vues lointaines.
De plus, les espaces environnants alternent entre prairies ouvertes et espaces boisés, ceci contribuant à créer des masques végétaux.

- **Enjeux :**

Développement économique local et maintien d'activités économiques en milieu rural
Intégration environnementale et paysagère (commune en loi Montagne)

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)

- **Composition urbaine générale et implantation des constructions :**
  - une zone d'emprise potentielle pour l'atelier (96 m^2, 7 m de hauteur)
  - création d'une voie d'accès depuis la route départementale existante de façon à permettre la desserte de la construction prévue (aménagements de stabilisation de l'accès avec l'installation d'une buse béton dans le fossé séparant la route de la parcelle, accès direct sur la RD)
- **Paysage :**
  - préservation des éléments végétaux pour préserver le site des vues lointaines
- **Réseaux :** assainissement autonome
- **Aléas naturels :** le site se situe au sein d'un secteur de forte probabilité de zones humides ; néanmoins, le projet envisagé s'étend sur moins de 1 000 m^2 d'emprise au sol : règlementairement, aucune investigation ne doit être conduite.
  L'évaluation environnementale précise que le périmètre du projet n'est pas susceptible d'avoir des influences notables sur l'environnement.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP SJDO 01 « Saint Jean des Ollières – Le Clos»

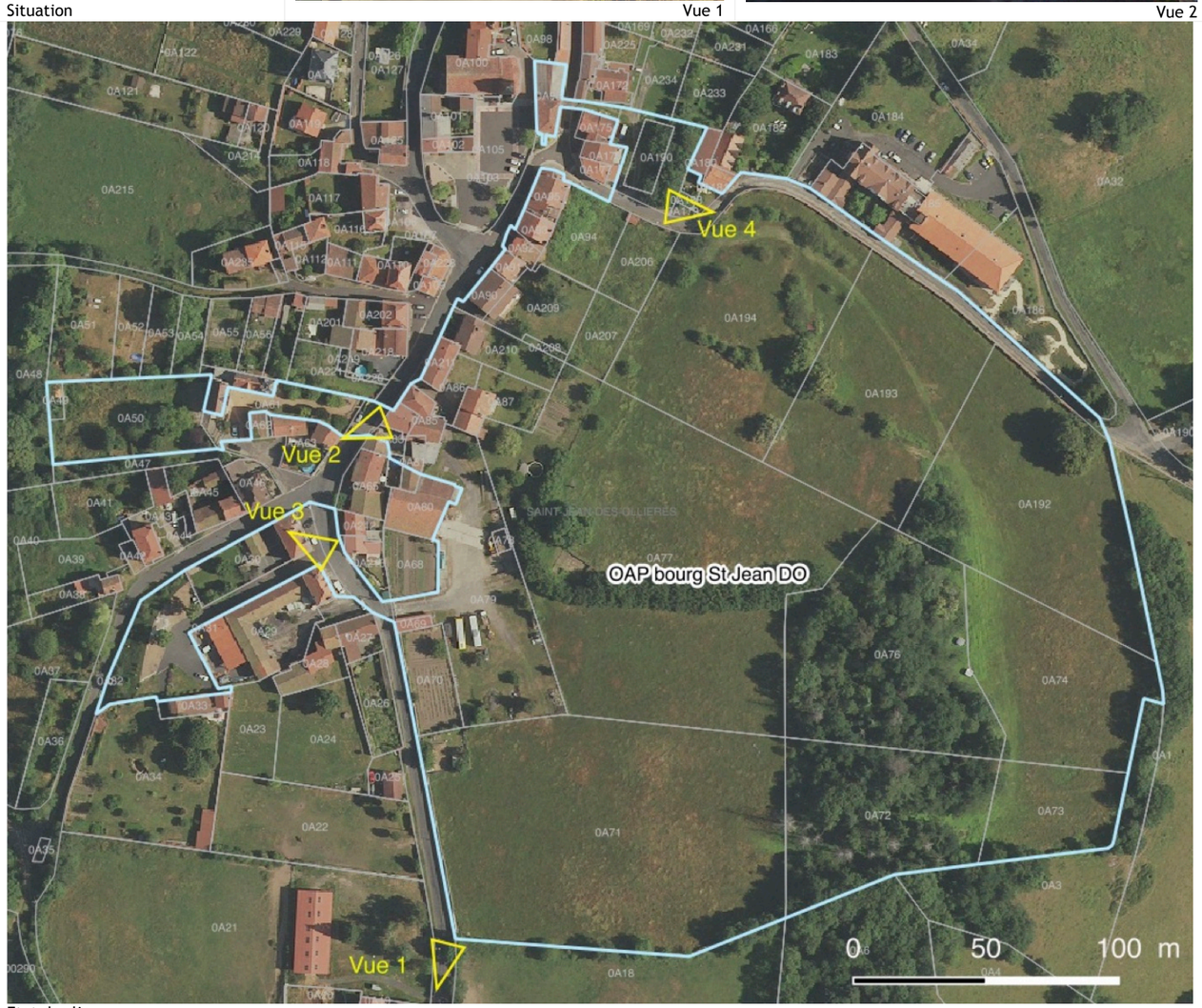


Situation


Vue 1


Vue 2

Cette OAP vise à mettre en cohérence plusieurs projets divers et phasés, issus d'une démarche participative conduite par la commune assistée du PNR : « Ici, l'îlot - étude pour la requalification d'un îlot en centre bourg » (Collectif Les Andins), dont le fil conducteur principal est la valorisation et l'animation du centre bourg. Elle organise la valorisation et la liaison de plusieurs espaces publics, existants ou à créer, la valorisation du bâti existant ainsi que la préservation et la valorisation du Clos, espace paysager majeur et symbolique de la commune.



Etat des lieux


Vue 3


Vue 4

Contexte :
Au total le périmètre de l'OAP comprend une quarantaine de parcelles pour une aire totale de 8,1 ha, dont 6,5 ha correspondant au Clos.
Le « Clos » est ceinturé d'un mur remarquable palissé de pierre, en grande partie privé, mais dont la commune maîtrise quelques parcelles. Il est formé de 2 vastes prairies séparées par une allée de charmes qui débouche sur un petit bois de feuillus. La plupart des arbres (haies ou arbres isolés) sont de haute tige et remarquables et sont présents dans la trame verte identifiée. L'ensemble présente une pente régulière vers le bourg.
Le périmètre comprend également des espaces communaux et l'alignement de plusieurs maisons de village de même typologie (voir vue n°2) en R+2, dont d'anciens locaux commerciaux aujourd'hui vacants. La plupart n'ont pas de jardin et/ou d'accès jardin à l'arrière (ouest).

Contexte environnemental : TVB sous-trame bosquet et haie

Enjeux :
La mutabilité et la valorisation de cet îlot est l'enjeu principal de l'OAP.
Elle doit permettre à la plupart des habitations présentes sur le front bâti de l'îlot, dont de nombreuses sont vacantes, d'avoir accès à un jardin ou à une terrasse afin de les rendre plus attractives, plus confortables. Ponctuellement, la construction neuve complètera l'offre de logements.
La dynamisation commerciale ou associative est un autre enjeu en prenant appui sur les activités existantes (dont l'Hôtel-Restaurant) et les locaux mobilisables.
La préservation et la valorisation du Clos, traversé par l'allée des Charmes et partiellement touristique, constituent un autre enjeu important.
La commune assure une maitrise foncière partielle dans ce secteur (propriétés communales bâties et non bâties). Mais afin de saisir de nouvelles opportunités permettant la conduite de projets déclencheurs ou structurants, la commune a instauré un périmètre de ZAD (zone d'aménagement différé) sur une partie de ce périmètre (l' îlot).

Orientations et modes opératoires :

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)

Les orientations prennent la forme de plusieurs projets identifiés sur la carte. Ils peuvent être regroupés selon 5 types :

- Réhabilitation/restructuration d'immeubles anciens (repérables par le surlignement suivant : Pxx),
- construction de logements neufs (Pxx),
- requalification d'espaces verts (Pxx),
- emplacements réservés pour la création d'accès (Pxx),
- projets touristiques (Pxx) :

- Projet P01 « Chez Bouchut » : Il s'agit de la création d'un lieu de rencontre associatif et d'une salle hors-sac. L'OAP prescrit aussi le maintien des RDC commerciaux ou à usage collectif.
- Projet P02 « L'Archou » : Création d'une terrasse pour l'hôtel-restaurant. Le projet prévoit de créer un accès au jardin à l'ouest, au clos, ainsi qu'une terrasse.
- Projet P03 « la serre partagée » : Requalification de l'îlot Laroche pour permettre des cultures partagées notamment sous serre. Outre l'usage associatif, l'activité maraîchère pourra s'y développer de façon professionnelle.
- Projet P04 : Il s'agit de l'aménagement d'un espace vert sur un foncier maîtrisé par la commune. Il s'agit de rendre possible et davantage accessible cet espace vert puis sa liaison vers le Lavoir.
- Projet P06 « Toi l'Auvergnat » : Restructuration d'une bâtisse en centre village, dont le rez-de-chaussée fut un café du village, en 3 logements avec espaces extérieurs, soit au RdC, soit avec terrasse à l'étage. Il prévoit toutefois la réalisation de logements locatifs sociaux. Au règlement du PLU, cela se traduit par l'inscription d'un Emplacement Réservé pour Mixité sociale. Le portage de cette opération reste à définir.
- Projet P07 = P07a+P07b : « Groupement d'habitations et accès au Clos » : il s'agit de la restructuration d'un ensemble de 6 maisons de village, face au jardin de la mairie, dont la plupart sont mitoyennes afin de créer 3 maisons avec des espaces extérieurs appropriables individuellement. La ZAD permettra le cas échéant la maîtrise foncière de cet ensemble afin de réaliser la restructuration du bâti. Possibilité de créer la traversée du Clos par « l'allée des Charmes » ; cette hypothèse ne fait l'objet d'aucun emplacement réservé.
- Projet P08 « Logement communal » : Il s'agit de la transformation de l'étage d'un bâtiment communal, de façon à y réaliser un logement disponible aux habitants en cas d'urgence.
- Projet P09 « Construction de logements neufs » : Construction d'une opération de 6 logements maximum de typologie intermédiaire (R+1 à R+2), intégrée au tissus urbain existant, depuis la route qui mène au Theil en bordure nord du Clos. A cette fin, un périmètre d'emprise de construction figure à l'OAP. Cette opération doit aussi permettre la réalisation d'un cheminement piéton.
- Projet P10a et P10b « jardins partagés communaux » : ces deux sites sont maîtrisés par la commune. Il s'agit de dédier leur vocation en partie à la pratique du jardinage partagé.



Orientation d'aménagement et de programmation
OAP SJDO02 « Saint Jean des Ollières – nord »

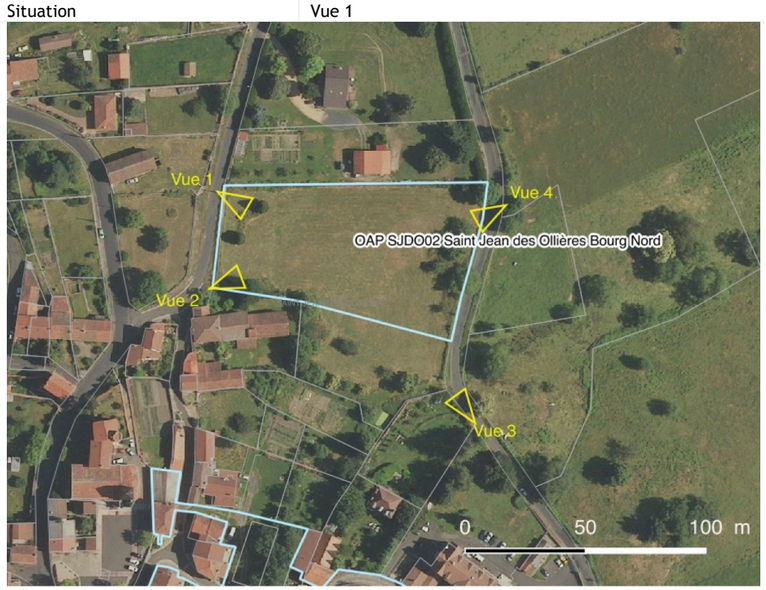
BILLOM Communauté



Situation


Vue 1

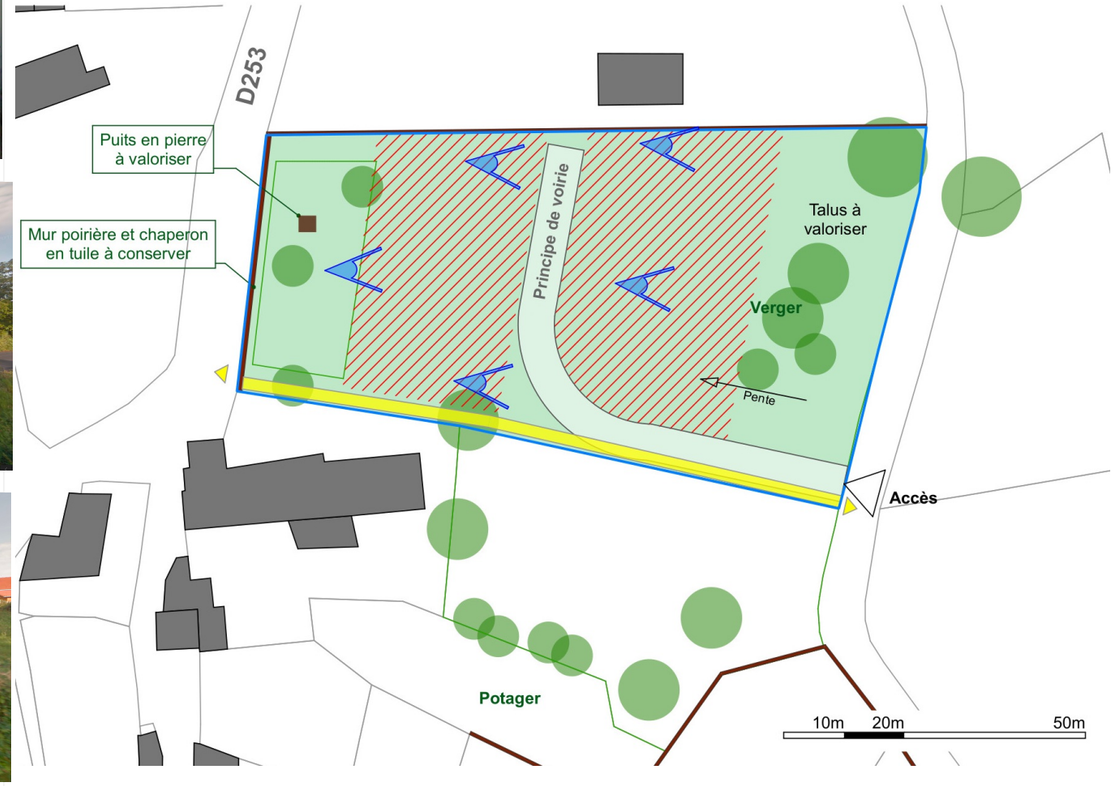

Vue 2



Etat des lieux


Vue 3


Vue 4



Contexte :

- **Contexte physique :**
  Le périmètre couvre environ 0,5 ha (partie de la parcelle AD 165.
  L'ensemble est en pente régulière, de 10 à 15%. L'amont à l'est est situé le long de la D253 et l'aval à l'ouest, le long de la route communale qui conduit au Viallard.
- **Contexte urbain et paysager :**
  Cette parcelle s'inscrit à l'entrée nord entre le tissu urbain dense du centre bourg et celui moins dense et pavillonnaire le long de la D253.
  Elle possède des caractéristiques paysagères intéressantes, à valoriser :
  - Grande ouverture sur les Monts du Livradois
  - Ceinture Est constituée d'un mur « poirière » appareillé et couvert de tuile romane
  - Présence d'un puits dans la parte Est
  - Nombreux arbres de hautes tiges
  - Verger en aval
- **Contexte environnemental :** Sous-trame arbres isolés

Enjeux :

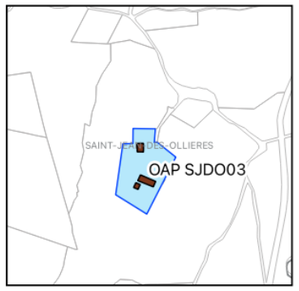
- Valorisation des caractéristiques paysagères citées (vues, petit patrimoine, plantations).
- Insertion des constructions dans la pente.
- Densité.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

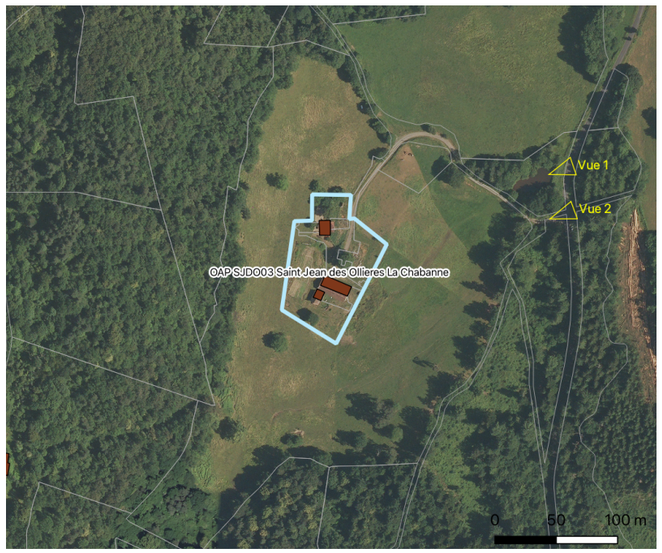
Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)

- Composition urbaine générale :
  - Créations de 2 « paliers » successifs bâtis, parallèles aux courbes de niveaux de façon à conserver les points de vues sur les grands paysages
  - Création d'une voie en impasse dont l'accès se fait par le chemin communal en aval, accès existant ; une aire de retournement est à prévoir ; un maillage piétonnier doit être assuré vers l'amont et le bourg.
  - Construction de part et d'autre de cette voie de 6 à 8 logements individuels à individuels denses
  - Ces logements seront sur 2 niveaux maximum, montant ou descendants, avec la possibilité de toitures végétalisées à faible pente de façon à maintenir les vues dégagées
- Paysage : Maintien des caractéristiques paysagères décrites
- Espace libre : Valorisation du talus en aval, du verger, des autres plantations existantes ; valorisation d'espaces libres en amont, privatifs ou collectif, tirant profit du mur et puits remarquables.
- Énergies : Bonne exposition, sans masque, conception solaire passive possible

Mise en œuvre :
Une **opération d'ensemble** est réalisable prévoyant les équipements internes.



Situation



État des lieux



Vue 1, depuis la RD 58



Vue 2, depuis la RD 58

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP SJDO03 « Saint-Jean-des-Ollières – La Chabanne »



Légende :

- Périmètre d'OAP
- Constructions existantes
- Zone d'emprise potentielle des constructions (abris pour chevaux)
- Emplacement indicatif des constructions admises
- Éléments végétaux (arbres isolés)
- Chemin d'accès existant
- Accès potentiels au site

Contexte :

- **Contexte physique** :

Il s'agit des parcelles **D 347, D 348, D 350** et **D 529**, correspondant à **0,6 ha**.

Les parcelles sont largement végétalisées.
Forte probabilité de zones humides.

- **Contexte urbain et paysager** :

Le secteur concerné est situé au sud-est du bourg de Saint-Jean-des-Ollières, au lieu-dit « La Chabanne », en discontinuité de la zone urbanisée.
L'accès au site est possible depuis la RD 58 et le chemin d'accès qui mène aux parcelles, au nord.
Le site s'inscrit dans un environnement largement boisé à 360° et à proximité de la ripisylve du ruisseau de Lagas.
La végétation en présence autour du site permet de limiter les vues lointaines.
De plus, le site est masqué par un écran végétal depuis le petit hameau de la Cruche, ensemble bâti le proche du site à l'ouest.

Enjeux :

Développement économique local et développement d'une offre d'hébergement touristique

Intégration environnementale et paysagère (commune en loi Montagne)

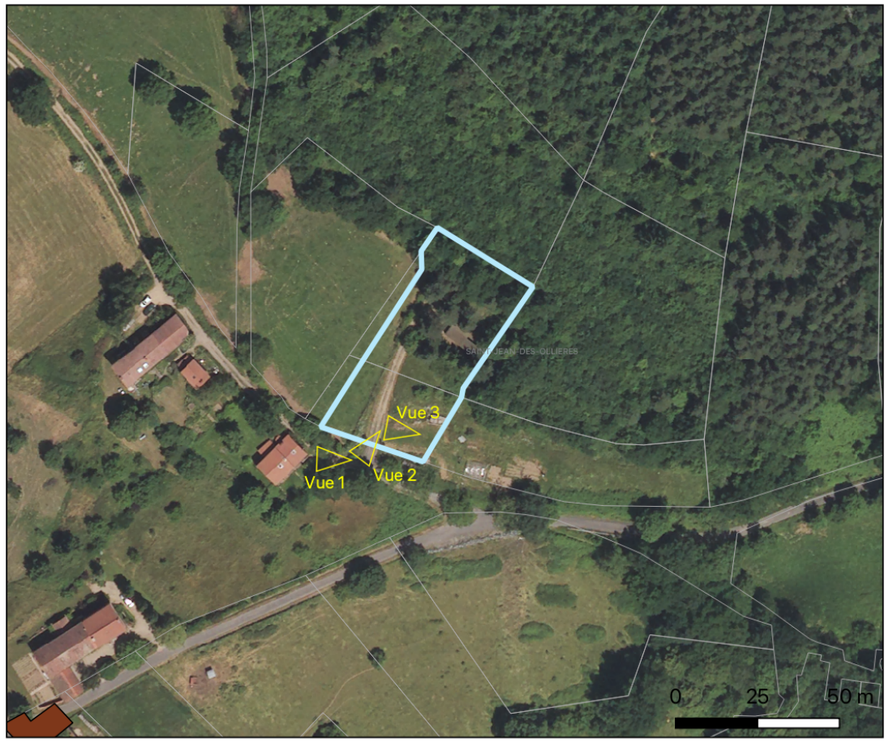
Les orientations d'aménagement et de programmation :

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)

- **Composition urbaine générale et implantation des constructions** :
  - une zone d'emprise potentielle pour les abris pour chevaux (12, 18 ou 30 m^2, selon le nombre de chevaux présents dans la parcelle)
- **Paysage :**
  - préservation des éléments végétaux pour préserver le site des vues lointaines
- **Réseaux :** assainissement autonome
- **Aléas naturels :**
  - le site se situe au sein d'un secteur de forte probabilité de zones humides ; néanmoins, le projet envisagé s'étend sur moins de 1 000 m^2 d'emprise au sol : règlementairement, aucune investigation ne doit être conduite
  - le site est concerné par un aléa moyen relatif au retrait-gonflement des argiles ; conformément au code de l'habitation et de la construction, la réalisation d'une étude est recommandée, définissant les dispositions constructibles nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel



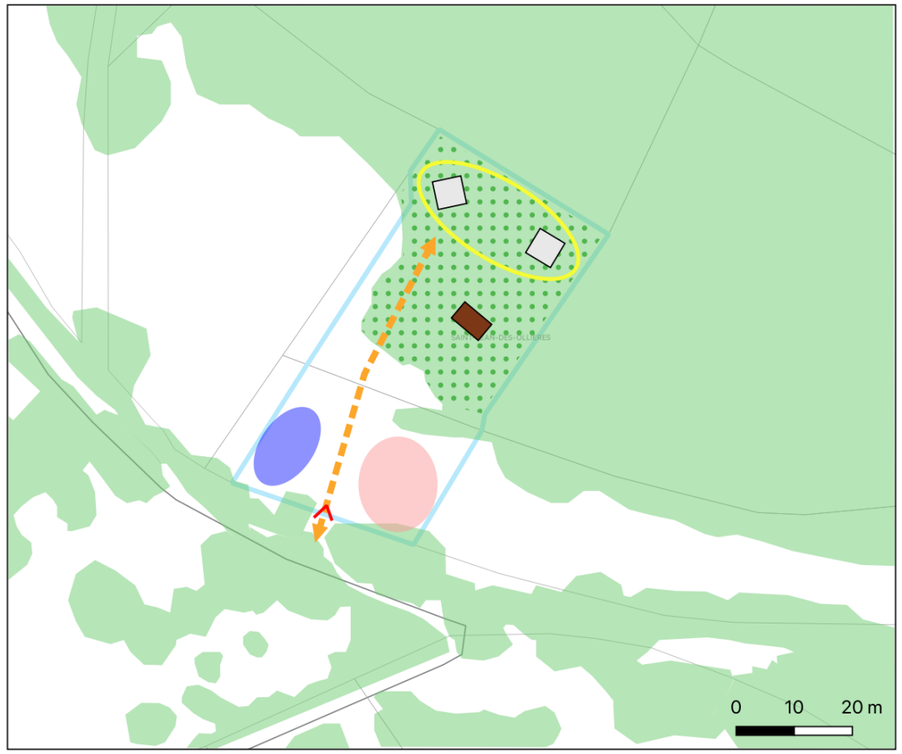
Situation



État des lieux

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP SJDO04 « Saint-Jean-des-Ollières – Montrouy »



Légende :

- Périmètre d'OAP
- Mobil-home existant
- Zone d'emprise potentielle des constructions (lodges)
- Emplacement indicatif des constructions admises
- Aménagement des abords du mobil-home et des lodges :
  - abattage d'arbres dangereux et malades
  - plantations d'arbustes et de massifs floraux
- Point de rassemblement et aire de jeux
- Aire de stationnement à aménager
- Éléments végétaux (massif boisé, arbres isolés)
- Chemin d'accès à aménager
- Accès potentiel au site

Contexte :

- **Contexte physique :**

Il s'agit des parcelles **E 284 et E 285.**
Les parcelles ne sont globalement pas artificialisées.
Périmètre partiellement couvert par des prairies permanentes.
Probabilité très faible de zones humides.

- **Contexte urbain et paysager :**

Le secteur concerné est situé au lieu-dit « Montrouy » à Saint-Jean-des-Ollières, en limite communale avec Sugères et en discontinuité de la zone urbanisée.
L'accès au site est possible depuis la route de Montrouy, au sud.
Le site est peu visible depuis la route et l'environnement proche.
La végétation permet de limiter les vues lointaines
De plus, les espaces environnants alternent entre prairies ouvertes et espaces boisés, ceci contribuant à créer des masques végétaux.

- **Enjeux :**

Développement économique local et développement d'une offre d'hébergement touristique
Intégration environnementale et paysagère (commune en loi Montagne)



Vue 1, depuis la route de Montrouy



Vue 2, depuis la route de Montrouy



Vue 3, depuis la route de Montrouy

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)

- **Composition urbaine générale et implantation des constructions :**
  - une zone d'emprise potentielle des constructions sur la parcelle E 284 pour :
    - l'installation de deux lodges (20 m^2 à 25 m^2 par lodge)
    - la réhabilitation et l'extension du mobil-home existant
  - aménagement d'une aire de jeux (point de rassemblement) sur la parcelle E 285
  - aménagement d'un chemin d'accès depuis la voirie existante de façon à permettre la desserte des constructions existantes et prévues (pas d'accès direct à la RD)
- **Paysage :**
  - création de plantations arborées et de massifs floraux autour du mobil-home et des lodges
  - abattage d'arbres dangereux et malades
- **Stationnement :** aménagement d'une aire de stationnement en limite ouest de la parcelle E 285
- **Réseaux :** assainissement autonome

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP SJDC01 « Saint-Julien-de-Coppel - Bourg»

BILLOM Communauté



Situation



Vue 1, Imp Hirondelles — Vue 2



Vue 3



Etat des lieux



Vue 4



Vue 5 (ancien couvent)



Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un grand tènement (**0,66 ha** environ).
  - Le terrain est plat, il est entièrement inséré dans l'environnement bâti du bourg de Saint-Julien-de-Coppel entre l'impasse des Hirondelles, la route du Vallard et la rue du 16 décembre 1943
- Contexte urbain et paysager :
  - Ce tènement peut être identifié comme « dent creuse » urbaine puisqu'il est enclavé dans l'urbanisation.
  - il est mitoyen de l'ancien couvent.
  - Il est bordé au sud d'une haie de charmille, à l'ouest par des jardins potagers et à l'est par une zone peu entretenue renfermant du bâti en ruine.

Enjeux :

- Inscription de l'opération dans l'ensemble du centre-bourg
- Dans un Périmètre de protection d'un Monument Historique, proche de l'ancien couvent
- Décongestion de l'impasse des Hirondelles où le bâti est fortement imbriqué
- Connexions et bouclages aisés aux réseaux existants, tant routiers que modes doux

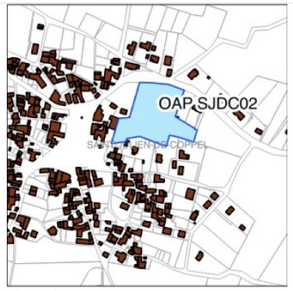
Orientations :

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)

- **Programme** : 7 logements sur des parcelles de 400 à 700 m² environ.
- **Paysage, Composition urbaine générale** :
  - Création d'une voie reliant la rue du Viallard et la rue du 16 décembre 1943 par l'intérieur du tènement et par le prolongement de l'impasse existante donnant sur la rue du Viallard, à l'Est
  - Création d'une voie secondaire, plus étroite, depuis la précédente vers l'impasse des Hirondelles de façon à décongestionner cet accès et permettre son urbanisation
  - Construction de logements, à l'alignement ou en retrait limité le long des voies intérieures créées et le long de la rue du 16 mars 1943 (retrait de 5 m environ et maximum) de manière à recréer un tissu urbain de type maisons de village, individuelles ou jumelées
- **Hauteurs** : 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 bourg et limiter l'emprise au sol.
- **Implantation des constructions** : faitage parallèle à la voie
- **Clôtures** : transparente, charmille inspirée de celle présente sur le site le long de la rue du 16 décembre 1943, plantées (pas de murets)
- **Stationnement** : stationnement visiteurs si possible le long des voies
- **Réseaux :** assainissement collectif

Mise en œuvre :

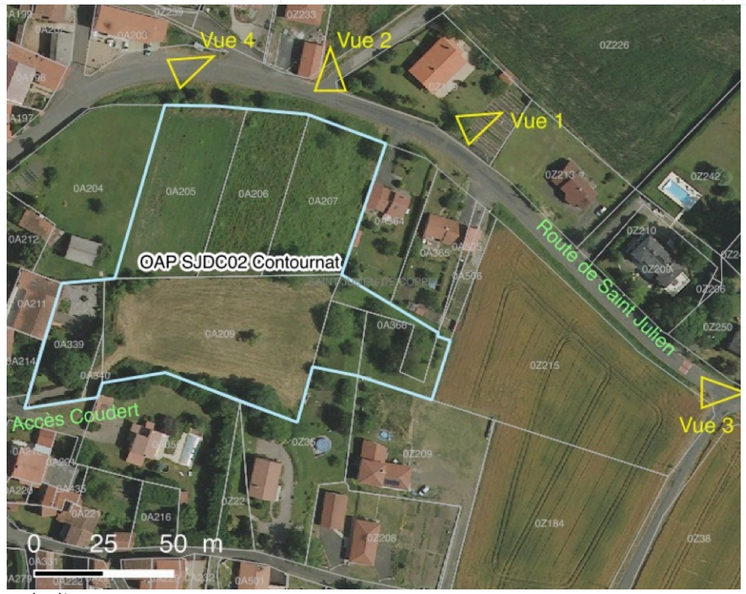
Une ou plusieurs **opérations de construction ou d'aménagement** sont réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés (voirie, cheminements, réseaux) et qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus. Elles favorisent et préparent la mise en œuvre de l'ensemble du projet.
Une taxe d'aménagement majorée peut être instituée par la commune, si elle réalise les équipements internes.



Situation


Vue 1


Vue 2



Etat des lieux


Vue 3


Vue 4

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP SJDC02 « Saint-Julien-de-Coppel - Contournat »



Contexte :

- Contexte physique :
  - Il s'agit d'un grand tènement (**1 ha** environ).
  - Topographiquement il se situe sur le plateau que forme Contournat.
- Contexte urbain et paysager:
  - Ce site peut être considérée comme une « dent-creuse » urbaine et se rattache aisément au village de Contournat.
  - À noter aussi la présence d'un mur en pierre de grande hauteur le long de la RD
  - On note la présence d'une petite parcelle viticole sur le site.
  - L'extrémité ouest est plantée d'arbres, de vergers.
  - Un projet de 2 constructions est en cours à l'ouest du périmètre.

Enjeux :

- Développement du village de Contournat, le plus important de la commune, complémentaire du bourg de Saint-Julien.
- « Limitation » de l'étalement à l'amont de la butte de Contournat.
- Entrée du village de Contournat depuis la route de Saint-Julien
- Insertion paysagère : plantations et jardins existants, mur en pierre appareillé existant
- Connexion au tissu ancien existant, autour du coudert.

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)

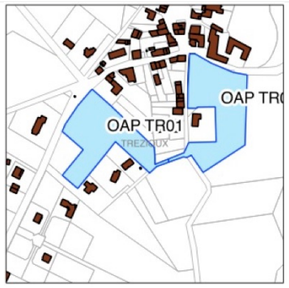
- **Programme** : 12 logements sur des parcelles de taille diversifiée.
- **Composition urbaine générale** :
  - Création d'une voie interne reliant le cœur de Contournat et la RD. Une voie en impasse peut être admise à titre provisoire.
  - Interdiction d'accès individuels sur la RD. Seul le débouché d'une voie peut être admis.
- **Hauteurs** : 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 Contournat
- **Implantation des constructions** :
  - Maintien d'une zone non aedificandi le long de la RD
  - Maintien d'une zone non aedificandi au nord de la voie interne créée, pour bénéficier de l'ensoleillement
  - Implantations en retrait de 5 m environ et au maximum le long des autres voies de manière à recréer un tissu urbain de type maisons de village, individuelles ou jumelées.
  - Le sens de faîtage n'est pas imposé. L'alternance des pignons serait souhaitable de façon à proposer une entrée de village au profil moins « uniforme ».
- **Espaces libres, environnement** : Maintien de jardins et arbres existants
- **Clôtures** : végétales, pas de parties murées
- **Stationnement :** stationnement visiteurs mutualisé lié à la voirie.

Mise en œuvre :

Secteur nécessitant une ou plusieurs **opérations de construction ou d'aménagement**, sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés et qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.
Taxe d'Aménagement majorée possible si la commune réalise les équipements internes à la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP TR01 « Trézioux-bourg ouest »

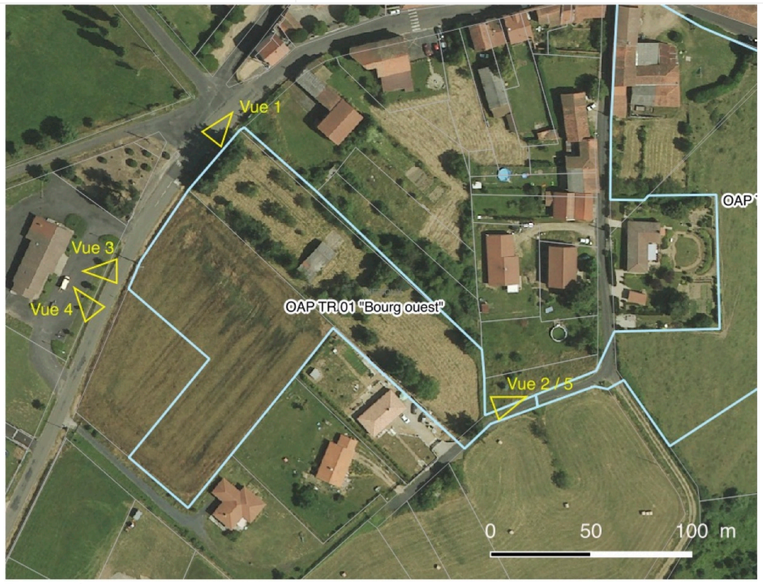


Situation


Vue 1

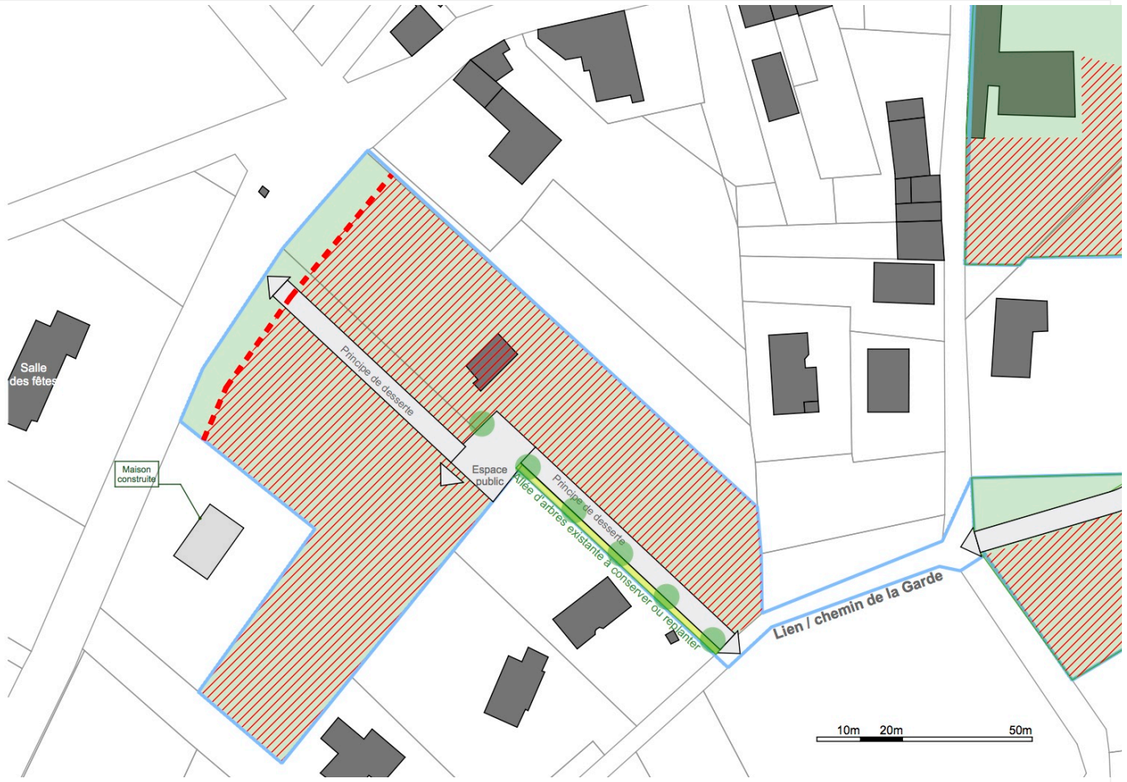

Vue 3


Vue 4



Etat des lieux


Vue 2 / 5 : chemin de la Grande Garde



Cette OAP s'étend sur 2 planches : Ouest et Est

Contexte :

- Contexte physique :

D'une surface totale de 1,86ha, cette OAP de développe au sud et autour du bourg, en 2 parties reliées par la création d'une voie. Cette première partie (Est) est constituée des parcelles : n° ZK01, ZK160 et ZK162 qui constituent un tènement de **0,85 ha**. Légèrement en pente vers le sud, il est ouvert sur les grands paysages, notamment la chaîne des Puy. Il est arboré selon un axe transversal (nord-ouest / sud-est).

- Contexte urbain :

Il jouxte le bourg de Trézioux face à la salle des fêtes. Il est bordé par la D7 à l'ouest en direction de Mauzun et par le chemin de la Grande Garde partiellement carrossable et en impasse sans retournement.
Il faut noter une maison récemment construite à la périphérie de ce tènement. Un projet de lotissement est à l'étude sur la parcelle composant la partie A du périmètre

Enjeux :

- Greffe d'urbanisation nouvelle au sud du bourg
- Maillage routier et modes doux
- Densité de type maison de village
- Maintien ou remplacement de l'allée d'arbres existante
- Création d'un petit espace public
- Prolongement des connexions périphériques par le prolongement du chemin de la Garde vers la partie ouest de l'OAP

Orientations :

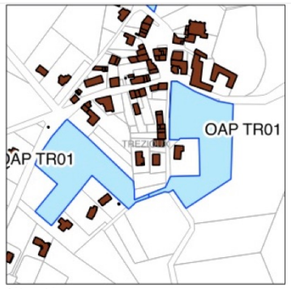
Rappel : les orientations sont des principes généraux à respecter, que les constructions ou opérations d'ensemble doivent mettre en œuvre ou permettre à terme. Il ne s'agit ni de localisations précises ni d'un nombre de logements strict. (voir préambule)

- **Programme** : environ 8 logements, soit une moyenne brute de 1 050 m² par logement ; cette faible densité s'explique par un projet en cours de 3 logements sur la partie sud, ce qui oblige à rechercher une densité plus forte sur la partie nord : 5 logements
- **Composition urbaine générale** :
  Voie structurante à créer, assurant un maillage routier, sans impasse, sauf à titre provisoire. Le principe de desserte est indicatif. Il prévoit l'aménagement d'un petit espace public formant aussi une chicane dans le principe desserte.
- **Implantation des constructions** :
  Les constructions doivent composer un front bâti sur la RD, en retrait modéré
  Les constructions doivent composer un front bâti de type maisons de village sur la voie structurante (partie nord), à une distance de 4 à 6 mètres maximum ;
- **Espaces libres, environnement** : les plantations arborées existantes sont à conserver ou à reconstituer le long de la voie à créer (arbres à haute-tige).

Mise en œuvre :
Secteur nécessitant une ou plusieurs **opérations de construction ou d'aménagement**, réalisables sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés 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.
TA majorée possible si la commune réalise les équipements internes à la zone (voirie et réseaux).

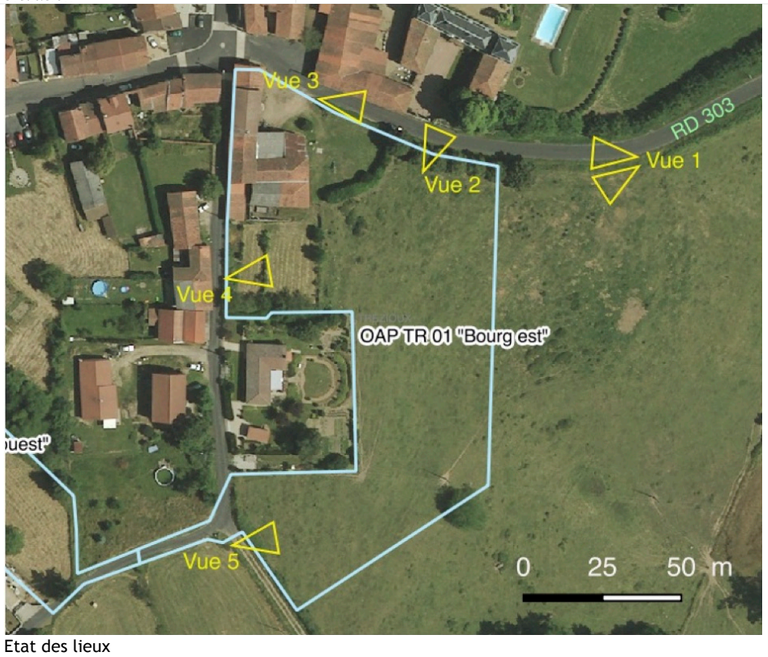
Orientation d'aménagement et de programmation

OAP TR01 « Trézioux – Bourg est »



Situation


Vue 1



Etat des lieux


Vue 2


Vue 3


Vue 4


Vue 5 -de la grande Garde



Cette OAP s'étend sur 2 planches : Ouest et Est

Contexte :

- Contexte physique :

Ce secteur d'OAP se développe en extension du bourg et prolonge un autre secteur d'OAP plus à l'ouest, les deux concourant à l'épaississement du bourg et à son maillage routier et piétonnier. Cette seconde partie (Ouest) couvre une partie libre (agricole) et bâtie (chemin de la Garde), pour une surface de **0,95 ha**. En pente vers le sud, elle est ouverte sur les grands paysages.

- Contexte urbain et paysager :

Ce site ouvert sur les grands paysages, participe à l'entrée Est du village de Trézioux. L'alignement de tilleuls le long de la RD 303 en face du Domaine de Trézioux, le muret de clôture et la grille en fer forgé sont des éléments qui participent à la qualité du lieu.

Enjeux :

- Greffe d'urbanisation nouvelle à l'est du bourg
- Entrée de village
- Proximité du « Domaine de Trézioux »
- Ouverture sur les grands paysages
- Prolongement des connexions routières et piétonnes par le prolongement du chemin de la Garde

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)

- **Programme** : 6 nouveaux logements individuels et individuels denses. Comme déjà évoqué, une partie du périmètre est déjà bâtie.
- **Paysage et composition urbaine générale** :
  - Maintien d'une bande de retrait végétalisée et arborée le long de la RD 303
  - Création d'une voie par le prolongement du chemin de la Garde jusqu'à la RD 303, permettant la desserte de toutes les constructions nouvelles
  - Constructibilité de part et d'autre de la nouvelle voie
- **Hauteurs** : jusqu'à R+1, avec des gradations de façon à limiter les terrassements
  Implantation des constructions : La gradation probable des constructions proposera le développement du bourg vers le sud-ouest. Le sens de faîtage n'est pas imposé. L'alternance des pignons serait souhaitable de façon à proposer une entrée de village au profil non « uniforme ».
- **Espaces libres, environnement** : zones libres de constructions préservant des perspectives lointaines et valorisant les abords routiers

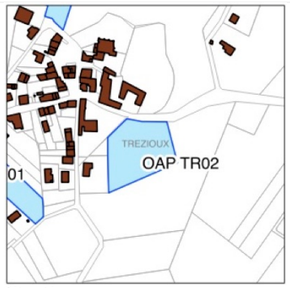
Mise en œuvre :

Secteur nécessitant **une opération d'ensemble** prévoyant les équipements internes à la zone et sous réserve qu'elle s'inscrive dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.
Taxe d'Aménagement majorée possible si la commune réalise les équipements internes à la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP TR02 « Trézioux – Bourg nord »

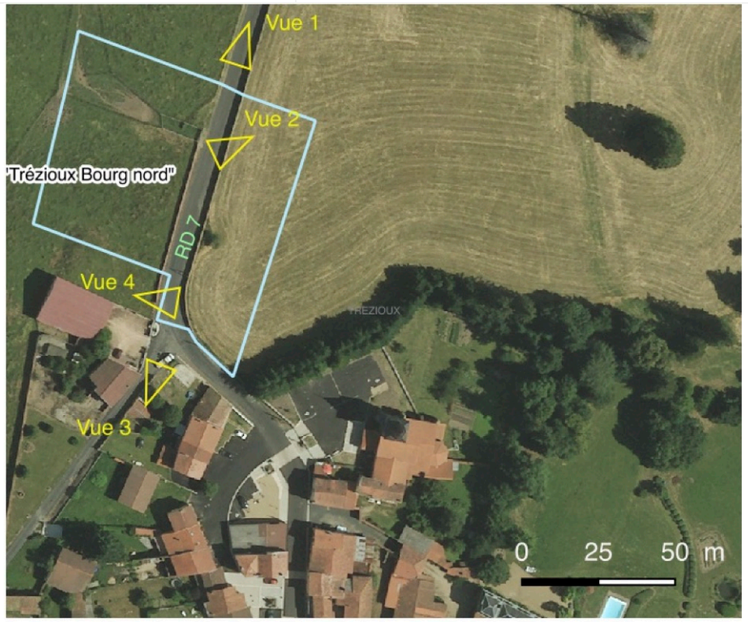
BILLOM Communauté



Situation



Vue 5 Extrémité nord du mur (exemple d'accès souhaité)



Etat des lieux



Vue 1



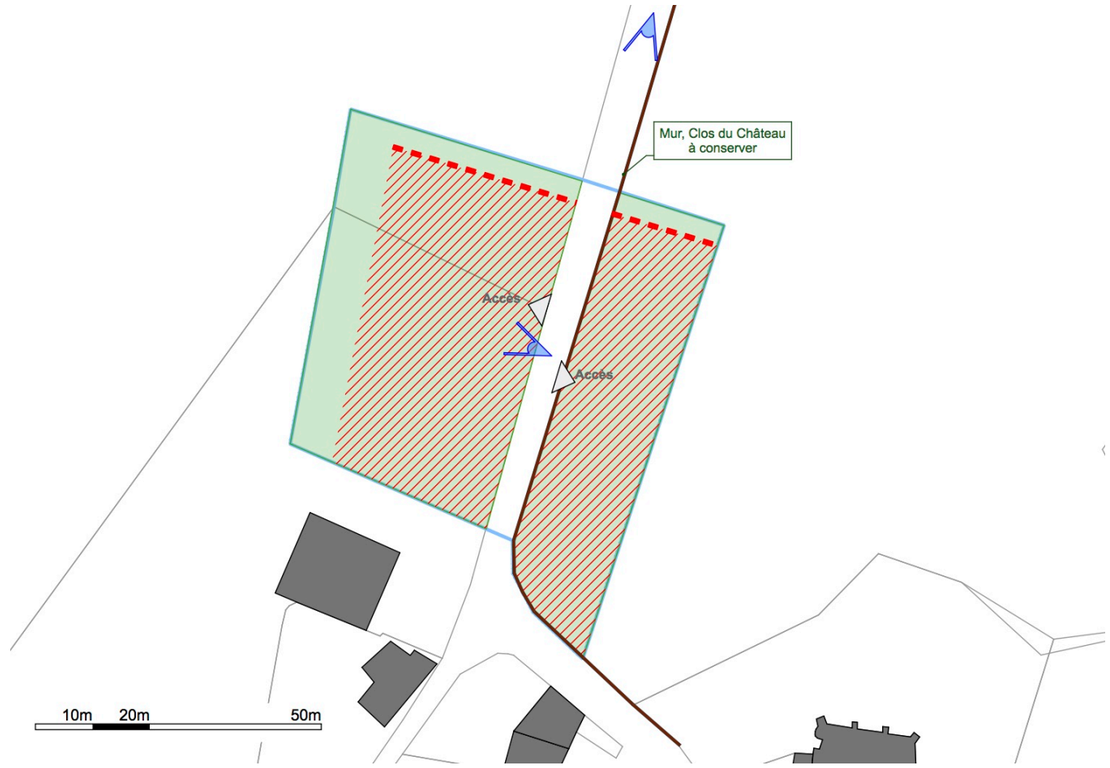
Vue 2



Vue 3



Vue 4



Contexte :

- Contexte physique :

Il s'agit d'un tènement de 0,60 ha environ (route comprise), réparti de part et d'autre de la RD 7 à l'entrée nord du bourg.
Relativement, plat, en plateau, il ouvre vers les grands paysages notamment « Le Grun de Côte ». Il se présente actuellement sous la forme d'une prairie (à l'ouest) et d'un terrain cultivé (à l'ouest au sein du Clos » du château de Trézioux.

- Contexte urbain et paysager :

Ces deux terrains séparés par la RD7 constituent actuellement l'entrée du Bourg de Trézioux. Il faut noter la présence du mur d'enceinte du Château, aujourd'hui Domaine de Trézioux, qui qualifie les lieux. Il n'existe pas d'entrée à ce « Clos » dans le périmètre d'OAP.

Enjeux :

- Greffe d'urbanisation nouvelle au nord du bourg et à son entrée.
- Greffe d'urbanisation partiellement dans le Clos du Domaine de Trézioux

Les 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)

- **Programme** : 6 maisons individuelles et/ou individuelles denses
- **Composition urbaine générale** :
  - Création d'un front bâti de part et d'autre de la RD afin de créer la nouvelle entrée nord du village, c'est pourquoi un alignement est imposé
  - Maintien de vues sur les grands paysage vers l'ouest.
- **Accès :**
  - Pour la partie Est, un accès groupé est prévu commun aux parcelles ZA 276 et 273
  - Pour la partie Ouest, il s'agit de créer un accès groupé dans le mur d'enceinte, de même facture que celui qui existe dans ce même mur, plus au nord (voir vue 5)
- **Implantation des constructions** :
  - Les constructions s'implantent dans le polygone de constructibilité.
  - Seul l'alignement au nord est imposé.
  - Le sens de faîtage n'est pas imposé. L'alternance des pignons serait souhaitable de façon à proposer une entrée de village au profil moins « uniforme ».
- **Espaces libres, environnement** :
  - Clôtures transparentes, pas de murets à l'Ouest de la RD
  - Espace libre de transition entre espace bâti et espace agricole à l'ouest
  - Maintien de la clôture murée existante à l'Est de la RD ; un accès admis
- **Aléas/risque/nuisance :** Ce secteur est concerné dans la partie avale par un aléa fort de retrait gonflement d'argile

Mise en œuvre :
Secteur U équipé.
Une ou plusieurs **opérations de construction ou d'aménagement** sont réalisables, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les orientations et les grands principes du schéma ci dessus.