

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3 / OAP PROJETS ORCINES

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P.3
------------------------	-----

MODE D'EMPLOI	P.4
---------------	-----

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BOURG	P.6
LES MEUNIER	P.7
RUE DE L'ÉCOLE	P.9
LA BARAQUE	P.10
ROUTE DE BORDEAUX	P.12
TERNANT / LE COULY	P.13
TERNANT / LES MARTRES	P.14
LA FONT DE L'ARBRE	P.16
MONTRODEIX	P.18
SOLAGNAT	P.19
FONTAINE DU BERGER	P.20
COL DE CEYSSAT	P.22

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Projets, «sectorielles», sont un outil essentiel pour décliner le projet de territoire sur les futurs secteurs opérationnels et garantir une cohérence de l'urbanisation avec les objectifs fixés par la Métropole et les communes.

Les OAP s'inscrivent dans **une logique d'urbanisme de projet**. Elles affirment les intentions d'aménagement de la collectivité tout en ouvrant des marges de manœuvre aux porteurs de projet dans **un esprit de co-construction** au service de la qualité des projets. Contrairement au règlement, qui s'applique aux autorisations du droit des sols dans un strict rapport de conformité, les OAP s'appliquent dans **un rapport de compatibilité** qui suppose que les projets n'entrent pas en contradiction avec les principes et objectifs définis. La réalisation des opérations de constructions ou d'aménagement concernées par une OAP permettra ainsi de respecter à la fois le projet de territoire et celui du porteur de projet sur la base d'un dialogue sur l'atteinte des objectifs et leurs modalités de mise en œuvre. Dans les communes où cela est proposé, l'accompagnement par un architecte conseil constitue cet espace de dialogue.

Les périmètres d'application des OAP sectorielles ou stratégiques figurent aux documents graphiques. Sont concernés :

- **Les zones à urbaniser** (AUE, AUG, 2AU). Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les OAP des zones à urbaniser comportent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et les équipements à réaliser préalablement à la construction de la zone. Sont également indiquées les conditions d'aménagement, sous forme d'opérations d'ensemble unique ou successives, définissant, éventuellement, un seuil en surface à partir duquel une opération d'aménagement est possible pour amorcer l'urbanisation de la zone. En cas de complexité foncière avérée, une marge de tolérance pourra être appliquée par rapport au seuil d'emprise défini sous réserve de ne pas nuire à la cohérence du périmètre de projet et à la réalisation de phases ultérieures.
- **Les secteurs de projet** (UGp, UEp) identifiés comme stratégiques pour activer les leviers de renouvellement urbain et la mise en œuvre du projet de territoire. Les OAP donnent, à titre indicatif, une temporalité préférentielle pour la mise en œuvre des opérations, au même titre que pour les zones à urbaniser. Si les secteurs UGp et UEp ne sont pas soumis à des obligations d'opérations d'ensemble, les éventuelles autorisations d'urbanisme portant sur des tènements individuels ou sur une partie du site hors dispositifs opérationnels d'ensemble, ne devront pas compromettre, par leur programmation, leur implantation et volumétrie, la cohérence d'ensemble recherchée et les orientations définies. En cela, les porteurs de projet sont invités à dialoguer avec la collectivité et à l'interroger sur les études de faisabilités techniques qui auraient été produites par les services.
- **D'autres espaces**, non compris au sein de zones à urbaniser ou de secteurs «p», mais délimités aux documents graphiques au sein d'un périmètre d'OAP et généralement localisés en continuité d'un secteur de projet ou d'une zone AU afin d'assurer une cohérence de l'urbanisation et des transitions qualitatives entre les espaces.

Les «fiches» OAP peuvent également faire figurer :

- Des opérations en cours d'aménagement disposant d'autorisations d'urbanisme délivrées lors de l'approbation du PLU de la Métropole ou d'opérations d'aménagement publiques au sein de périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans ce cas, les OAP et schémas graphiques retranscrivent leurs principes d'aménagement afin de donner une lecture globale des intentions urbaines sur le secteur élargi, sans rapport de compatibilité à respecter, sauf mention écrite dans le texte de l'OAP.
- Des projets attenants ou des intentions d'aménagement en continuité des secteurs de projet et des zones AU, ayant attrait à des programmes d'équipements, de création ou de requalification d'espaces publics qui reflètent les intentions de la collectivité à court ou long terme, afin d'inscrire les opérations de construction en cohérence avec ces projets publics. Les travaux sur ces emprises et espaces publics connexes figurent ainsi à titre indicatif sans rapport direct de compatibilité à respecter.

COMPOSITION DES «FICHES OAP»

Nom de l'OAP ou du secteur

Certaines «fiches OAP» comportent plusieurs secteurs de projets afin de donner une lecture d'ensemble à l'échelle d'un quartier. Dans ce cas, les différentes OAP intégrées à la fiche sont numérotées.

**POINTE DU CHÂTEAU
MORTAIX 2**

Zones PLUI	► AUG
Surface	► 6,86 ha
Temporalité	► Temps 2
Équipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives d'une surface minimale de 2 ha (hors secteur de projet pour un équipement public et renouvellement dédié à une activité)
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► présence potentielle de pollution sur les sites d'activités. Tout changement d'usage d'un site industriel en activité ou dont l'activité est terminée devra être précédé d'études et de travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse et à la détermination des usages compatibles avec les sites réhabilités.

► **Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	13m max. 7m min.

Programmation

- Aménager un quartier résidentiel et mixte dans la poursuite de l'opération Mortaix 1 :
 - en permettant aux activités existantes de rester sur site, ou par l'accueil de nouvelles activités compatibles avec l'habitat ;
 - en préservant un potentiel d'implantation pour un équipement sur la pointe Est du site, au carrefour de l'avenue de Lyon et de la RD1 ;
 - en développant une diversité de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels denses ou groupés).

Sur la base d'un objectif minimal de 30 logements/ha, et en fonction de la mutation des tissus d'activités vers l'habitat, la capacité prévisionnelle en logement est estimée entre 100 et 120 logements.

Intentions d'aménagement

- Réaliser un maillage de voies principales dans le prolongement des voies de l'opération Mortaix 1 et depuis l'avenue de Lyon (deux accès à minima). Aucun accès ne sera possible depuis la RD1.
- Les voies principales intégreront du stationnement public et des emplacements pour du stationnement public ou mutualisé seront à aménager au Sud du site, en interface avec le quartier Mortaix 1 et en lien avec un éventuel équipement.
- Développer un réseau pour les mobilités douces, notamment une promenade végétalisée dans la continuité de celle de l'opération Mortaix 1 (avenue Jean Zay) et un axe structurant Nord-Sud maillé à l'avenue de Lyon.
- Préserver, renforcer ou reconstituer les trames arborées et de haies mixtes identifiées. II

Tableau introductif

Il fait apparaître :

- le zonage
- la superficie
- la temporalité prévisionnelle de mise en œuvre, valant échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones AU
- les équipements à réaliser et les conditions d'aménagement (zone AU). Le temps 1 correspond à une mise en œuvre d'ici 2030, le temps 2 après 2030.
- les éléments à prendre en compte relatifs à l'environnement ou aux risques à titre informatif.

Rappel des dispositions réglementaires spécifiques

au site de projet, figurant au sein des Cahiers communaux (Diversité de l'habitat, Végétalisation, Hauteurs, autres dispositions réglementaires particulières).

Orientations littérales relatives à la programmation et aux intentions d'aménagement (Cf. Ci après)

Schéma de principe

Il spatiale les intentions d'aménagement et les éléments paysagers, environnementaux ou patrimoniaux à prendre en compte. Il ne vise pas à figer la composition urbaine et paysagère des projets, mais retranscrit des localisations préférentielles et des principes à des fins illustratives. Il est essentiel de se référer aux orientations littérales.



PROGRAMMATION

Ce volet des orientations littérales comporte :

► **La vocation et les fonctions recherchées sur le site (habitat, nature d'activités, services ou équipements...)**

Pour mémoire, les destinations et sous-destinations admises au sein des OAP sont liées à leur zonage et à leur sectorisation au sein du Plan des Fonctions Urbaines.

► **Une programmation en nombre de logements** sur le site de l'OAP (zone AUG, 2AU UGp) généralement exprimée sous la forme d'une jauge en lien avec les capacités du site, les formes urbaines recherchées et la stratégie métropolitaine de développement et de diversification de l'habitat. Le rapport de compatibilité induit une marge de tolérance vis-à-vis de cette programmation prévisionnelle en lien avec les mises en œuvre opérationnelles ou les spécificités des programmes :

- Un nombre de logements inférieur pourra être admis sous réserve de contraintes opérationnelles, techniques ou programmatiques avérées limitant la constructibilité du site.
- Dans tous les cas, un nombre de logements supérieur sera admis, dès lors que le projet reste compatible avec les attendus en termes d'insertion urbaine et paysagère, de qualité de l'habitat et de diversité des typologies.

Lorsqu'une opération se déploie sur une emprise inférieure ou supérieure au périmètre de l'OAP, l'objectif prévisionnel en logements est à réévaluer au prorata des surfaces incluses dans le projet et des typologies souhaitées.

La réalisation «d'hébergement» (résidence senior, étudiante,...) est comprise dans l'objectif prévisionnel en logements indiqué. Parfois, les OAP font mention de programmes d'hébergement. Il s'agit dans ce cas de projets à l'étude ou d'une volonté de la collectivité en réponse à un besoin local.

INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Les intentions d'aménagement sont généralement relatives :

• **aux conditions d'accès, de desserte et de maillage pour les circulations ou les modes doux, de stationnements.** A cet égard, les tracés figurant sur les schémas expriment une intention pour relier un point «A» à un point «B». Ils ne constituent pas une localisation précise, qui sera à calibrer dans le cadre des études pré-opérationnelles des projets et du dialogue amont avec la collectivité. Dans tous les cas, la réalisation des voiries et espaces collectifs devra être conçue en adéquation avec les contraintes fonctionnelles de la collectivité (ex : collecte des déchets, gestion des eaux pluviales) ;


















• **à la prise en compte des caractéristiques patrimoniales, environnementales et paysagères du site ou au développement des espaces verts et des trames végétales.** Les porteurs de projets pourront notamment s'appuyer sur les orientations et recommandations des OAP thématiques pour respecter et mettre en œuvre les principes des OAP «projets».

Les OAP précisent, le cas échéant, si les éléments remarquables patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les sites sont également protégés au titre des dispositions réglementaires ;

• **à l'insertion urbaine et architecturale des projets** (volumétrie, implantation, typologies bâties, inscription dans le site...). A cet égard, les schémas font parfois apparaître des «volumétries souhaitées», exprimées sous forme de niveaux bâtis (R+1, R+2, etc..) qui peuvent être inférieurs à la hauteur maximale réglementaire du secteur. Ces orientations visent à assurer la bonne intégration des constructions dans leur environnement immédiat et à contribuer à la diversification des formes urbaines.

ORCINES BOURG



-  Accès à étudier
 -  Principe de voie centrale
 -  Principe de maillage aux voies existantes à étudier
 -  Principe de cheminements doux
 -  Requalification et création d'espaces publics
 -  Prévoir une ou plusieurs poches de stationnements mutualisés
 -  Trame arborée à préserver
 -  Trame arborée à créer, restituer
 -  Prévoir des espaces pour la gestion des eaux pluviales
 -  Accueil de services et/ou commerces de proximité
- Typologies à privilégier :
-  Typologie de bourg (petit collectif, intermédiaire, maisons de ville)
 -  Individuel dense ou groupé
 -  Hébergement spécifique
 -  Front de rue à structurer
 -  Porosités visuelles
 -  Volumétries souhaitées
 -  Constructions existantes pouvant être maintenues dans le projet

1 LES MEUNIER

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 3,21 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	► EU : Redimensionnement des réseaux à prévoir
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives. Minimum d'1 ha pour l'ouverture d'une première phase d'aménagement.
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Axe d'écoulements ► Présence d'une cavité. Une étude géotechnique est à réaliser.

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS 20% Accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,5	10m max.

Programmation

- Aménager un nouveau quartier à la jonction entre le bourg et le tissu pavillonnaire de l'ordre de 40 à 60 logements, en recherchant une densité moyenne d'environ 25 logements/ha (hors espaces publics, fonctions urbaines complémentaires et espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales).
- Développer une diversité de typologies d'habitat, adaptées aux formes urbaines du bourg (petits collectifs, formats intermédiaires, individuels denses de type maison de ville), éventuellement complété par de l'habitat pavillonnaire dense ou groupé.
- Prévoir l'accueil d'activités de services de proximité pour renforcer la centralité du bourg (ex : professions médicales, commerces...).

Intentions d'aménagement

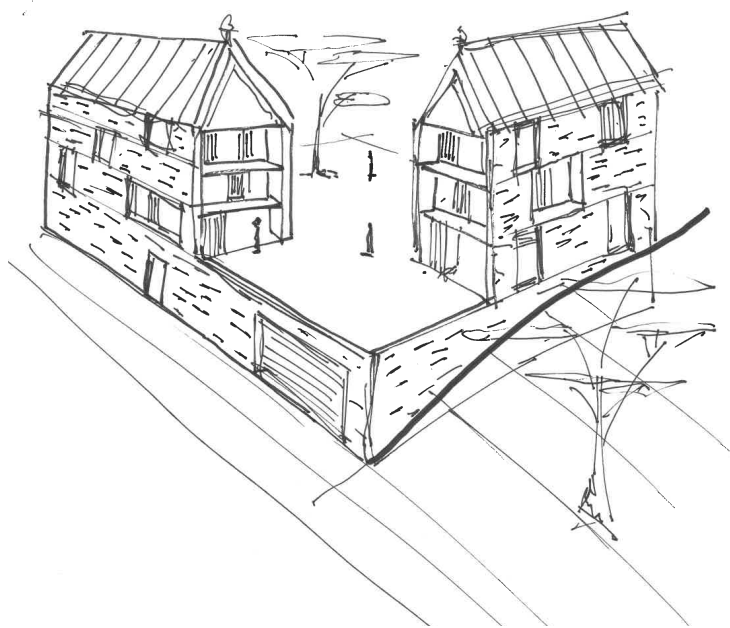
- Organiser un maillage traversant le site par des voies circulées apaisées et des cheminements doux. Mener une réflexion sur un schéma de circulation à sens unique. Prendre en compte la topographie en positionnant une voie centrale parallèle aux courbes de niveau. Créer un ou plusieurs accès depuis la route des Puys et un maillage vers la rue du Pastre et le chemin du Chancet.
- Requalifier et apaiser la route des Puys dans la continuité des espaces publics structurants du bourg et la place de la Liberté.
- Préserver une possibilité de maillage viaire ou de cheminement avec les terrains situés au Sud de la zone, en direction du secteur de la rue de l'Ecole.
- Etudier la création d'un cheminement entre la rue de la Poste et la rue du Commerce.
- Maintenir les trames arborées structurantes présentes sur le site qui forment l'écran paysager du bourg et développer une trame arborée intermédiaire intercalée dans la pente entre les constructions (en s'appuyant notamment sur les sujets existants).

► Garantir la cohérence de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement sur l'ensemble de la zone.

► Proposer une diversité de typologies d'habitat tout en assurant une cohérence architecturale sur l'ensemble de la zone afin de garantir l'insertion du projet dans le paysage et dans la continuité du bourg. Il s'agira notamment :

- de s'appuyer sur un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères lors de la mise en œuvre du projet (traitement des volumes, des limites, des matériaux, des toitures...). Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne. Dans tous les cas, les toitures seront traitées majoritairement à deux pans et en tuiles rouges.
- de s'appuyer sur le socle et la topographie, en privilégiant des systèmes en paliers (murs de soutènement, terrasses ouvertes sur le paysage...) autour de «cours» formant des îlots semi-ouverts.
- de structurer le front de rue de la route des Puys par un ordonnancement bâti alternant alignement, légers retraits et ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots ou le grand paysage. Il sera recherché une diversité des volumétries et des épannelages le long de la rue, avec des hauteurs pouvant aller jusqu'en R+2+combles à partir du terrain naturel (en contrebas du mur de soutènement).
- de positionner les éventuelles constructions individuelles denses sur la frange Est du site, en continuité avec les tissus pavillonnaires existants.

Principe de «cour» et paliers, îlots semi-ouverts



② RUE DE L'ÉCOLE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 1,38 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► EU : Redimensionnement des réseaux à prévoir
Conditions d'aménagement	► Néant

► *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,3 CBS : 0,5	10m max.

Programmation

- Proposer une structure d'hébergement spécifique (projet à l'étude d'établissement d'hébergement pour personnes en situation de handicap).

Intentions d'aménagement

- Maintenir une frange végétalisée paysagère le long de la rue de l'Ecole et en limite nord du site.
- Préserver une possibilité de maillage viaire ou de cheminement avec les terrains situés au Nord Est de la zone, en direction du secteur des Meuniers.
- Réaliser un aménagement paysager sur la partie Sud du site intégrant un bassin de rétention et de filtration des eaux pluviales.

ORCINES

LA BARAQUE

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,44 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	►
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou deux opérations successives. Dans tous les cas, l'aménagement sera effectué en deux temps, la partie Nord n'étant aménageable qu'une fois la partie Sud majoritairement réalisée.
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Vue sur le puy de Dôme depuis la RD ► Présence de la RD (nuisances sonores) ► Axe d'écoulements (frange Sud)

► *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% Accession abordable ou LLS	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	10m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 20 à 30 logements au travers d'une diversité de typologies bâties comprenant des formats intermédiaires (petit collectif, logements superposés...) et des logements individuels denses ou groupés. Etudier l'implantation de commerces et services, préférentiellement en rez-de-chaussée d'un programme de logements.

Intentions d'aménagement

► Réaliser un accès à une voie principale depuis la rue de la Bosse, accompagnée d'une requalification de la voie existante et d'une sécurisation de l'intersection avec la route de la Baraque. Créer un accès pour les modes doux depuis la route de la Baraque, en lien avec les traversées piétonnes existantes.

► Maintenir un espace paysager le long de la route de la Baraque afin de ne pas constituer un front bâti, de préserver la vue sur le puy de Dôme, d'aménager un cheminement pour les modes doux (piétons, cycles) et de dissimuler les constructions par un filtre végétal (arbustif et arboré).

► Prévoir sur le site un espace de stationnement ouvert au public pouvant servir de parking relais en lien avec la desserte par les transports collectifs.









► Préserver et mettre en valeur les lisières arborées existantes ceinturant le site, avec un recul minimum des constructions de 5m par rapport aux limites (hors abris de jardins).

► Assurer l'insertion des constructions dans le site et la topographie en privilégiant :







- une implantation Nord/Sud des constructions ;
- des typologies plus denses (petit collectif / intermédiaire) sur la partie Sud/Ouest du site au travers de formes architecturales faisant écho au tissu ancien du village de la Baraque.

Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.



-  Accès et voie principale
-  Traversées, intersections et voies à sécuriser et qualifier
-  Cheminements doux à aménager
-  Interface paysagère à créer / préserver
-  Trame arborée à préserver
-  Trame végétale à créer
-  Recul des constructions
-  Vue à préserver

Typologies à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Typologie de bourg (petit collectif / intermédiaire)
-  Volumétries souhaitées
-  Accueil de services et/ou commerces de proximité à étudier
-  Espaces de stationnement public en lien avec la desserte TC.

ORCINES

ROUTE DE BORDEAUX

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,9 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	►
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives, dont une première phase d'une surface minimum de 3000m ²
Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Présence de la RD (nuisances sonores)

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	10m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de formats intermédiaires/petits collectifs (typologies de bourg) et/ou individuels groupés ou denses. Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Etudier l'implantation de commerces et services, préférentiellement en rez-de-chaussée d'un programme de logements.

Intentions d'aménagement

► Réaliser un accès unique mutualisé depuis la route de Bordeaux. Sur le chemin communal, seuls les accès pour les modes doux seront possibles.

► Maintenir un espace paysager le long de la route de Bordeaux avec un recul minimum de 15m des constructions depuis la limite de la voie, et préserver et mettre en valeur les lisières arborées ceinturant le site.



► Accès préférentiels

► Principe de continuité ou d'accès pour les modes doux

► Interfaces paysagères / espaces verts à préserver

► Recul des constructions

► Trame arborée à préserver

► Trame arborée à créer

Typologies à privilégier :



Individuel



Individuel groupé



Typologie de bourg (petit collectif / intermédiaire)



Volumétries souhaitées



Accueil de services et/ou commerces de proximité à étudier

ORCINES

TERNANT / LE COULY

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 1,34 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► AEP : Point de raccordement à définir selon altitude (conduite d'alimentation du réservoir ou distribution). ► EU : Extension réseau à prévoir sous réserve de la capacité de la STEP
Conditions d'aménagement	► Modification du PLU
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Axe d'écoulements (frange Sud)

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% min. LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,4	7m max.

Programmation

- Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 logements au travers de formats individuels denses ou groupés. Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.



- Accès principal
- Principe de desserte
- Cheminements / modes doux

- Interface paysagère à préserver, à créer
- Trame arborée à préserver ou à reconstituer
- - - Recul des constructions

Intentions d'aménagement

- Organiser l'accès aux secteurs (Est et Ouest) depuis la rue du Pré Vert assurant une continuité avec le chemin existant à préserver.
- Préserver ou reconstituer la trame arborée présente sur le long du chemin existant.
- Etudier la possibilité de création d'un cheminement depuis la route de Chantat au droit des accès privés des constructions existantes.
- Maintenir une interface végétalisée libre de construction au droit de la lisière arborée au Nord du site (recul minimum de 5m des constructions, hors abris de jardin).

Typologies à privilégier :

- Individuel
- Individuel groupé

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 0,62 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► AEP : extension réseau à prévoir ► EU : Extension réseau à prévoir sous réserve de la capacité de la STEP
Conditions d'aménagement	► Modification du PLU

► *Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	PLT : 0,3 CBS : 0,4	7m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de formats individuels denses (lots libres et/ou logements individuels groupés). Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

► Réaliser un accès et une voie de desserte depuis la route de Durtol sur la partie Ouest de la zone (plus éloignée du virage pour garantir de meilleures conditions de visibilité de la circulation). La réalisation d'accès directs des habitations sur la route de Durtol est interdite.

► Etudier les possibilités de mutualisation des accès et de continuité de maillage avec la voie privée bordant la limite Ouest de la zone.

► Préserver une possibilité de maillage viaire ou de cheminement avec les terrains situés à l'Est de la zone.

► Maintenir une interface végétalisée non-bâtie le long de la route de Durtol avec un recul minimum de constructions de 5m par rapport à la voie.

► Préserver et mettre en valeur la haie arborée existante sur la limite Est de la zone et reconstituer une frange végétale le long de la route (haies de clôtures).

- ➡ Accès principal
 - ➡ Accès alternatif à étudier
 - ➡ Principe de voies de desserte
 - ◀▶ Possibilité de maillage à préserver
 - Interface paysagère à préserver, à créer
 - - - Recul des constructions
 - Trame arborée à préserver
 - Trame végétale à créer
- Typologies à privilégier :
- 🏠 Individuel
 - 🏡 Individuel groupé



LA FONT DE L'ARBRE

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 1,12 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► AEP : Bouclage à faire selon pression ► EU : Extension réseau à prévoir selon topographie
Conditions d'aménagement	► Modification du PLU

► *Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% min. LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,4	7m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de formats individuels denses (lots libres et/ou logements individuels groupés). Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

► Réaliser des accès et une voie de desserte apaisée depuis la rue des Tourterelles ainsi qu'un accès pour les modes doux depuis le chemin des Martinets.

► Préserver une possibilité de maillage viaire ou de cheminement avec les terrains situés à l'Est de la zone.

► Préserver et mettre en valeur la haie arborée existante sur la limite Ouest de la zone.

► Créer une interface végétalisée en interface avec l'espace agricole à l'Est du site (plantation d'arbres et de haies arbustives comportant une diversité d'essences en fond de jardins).



Accès et voie de desserte à réaliser

Possibilité de maillage à préserver
(localisation de principe)

Interface paysagère à créer

Trame arborée à préserver

Principe de continuité pour les
modes doux

Typologies à privilégier :

Individuel

Individuel groupé

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,72 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► EU : Extension réseau à prévoir sous réserve de la topographie
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives, dont une première phase d'une surface minimum de 3000m ²

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% min. LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 5 à 7 logements au travers de formats intermédiaires ou individuels denses ou groupés. Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

► Réaliser un accès depuis la rue de la Borne Romaine et un accès depuis la route de Manson, sans toutefois réaliser nécessairement un maillage traversant entre les parties haute et basse.

► Préserver et mettre en valeur la haie arborée existante sur la limite Ouest de la zone et maintenir un recul minimum de constructions de 5m (hors abris de jardins) par rapport aux limites du site.



- Accès à réaliser
- Trame arborée à préserver
- - - Recul des constructions
- Typologies à privilégier :
- Individuel
- Individuel groupé
- Intermédiaire

ORCINES SOLAGNAT

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,45 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,4	► 7m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 logements au travers de formats individuels groupés ou intermédiaires. Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

- Réaliser un accès depuis l'impasse des Quairades, en privilégiant une mutualisation des stationnements en entrée de site.
- Assurer une porosité piétonne vers la rue de la Pépinière, préférentiellement le long de la haie arborée située sur les fonds de jardins adjacents.
- Proposer des typologies bâties et des implantations s'inscrivant dans la morphologie urbaine du tissu ancien du village. Les toitures seront traitées en tuiles rouges.
- Préserver une interface végétalisée (espace de jardins) sur la partie Ouest du site.



- Principe d'accès
- Porosité piétonne
- Interface paysagère jardinée
- Trames arborées adjacentes à prendre en compte
- Typologie d'habitat individuel groupé ou intermédiaire

FONTAINE DU BERGER

Zones PLUi	► UEp
Surface	► 7,3 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Ligne HT

► *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	Non réglementée	10m max.

Autres Rappel des dispositions réglementaires spécifiques : Les dispositions de l'article 3 relatives à l'obligation d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement ne s'appliquent pas dans la zone UEp de la Fontaine du Berger.

Programmation

► Mettre en valeur le site et assurer son ouverture au public, en lien avec des activités touristiques et comme point de départ d'itinéraires de randonnées.

► Accueillir de nouvelles activités au sein des constructions existantes ou de nouveaux aménagements en affirmant une dimension multifonctionnelle et/ou polyvalente. Les usages possibles et à rechercher sont notamment :

- des équipements à dimension culturelle, touristique ou pédagogique en lien avec le patrimoine naturel de la Chaîne des Puys et l'histoire du site ;
- des équipements métropolitains ou de proximité en lien avec l'animation culturelle ou événementielle ou de type « tiers lieux » (espace de coworking, de réunions, de festivités, d'exposition...) ;
- de l'hébergement touristique innovant, permettant de diversifier l'offre présente sur le territoire ainsi que de la restauration ;
- des activités de loisirs compatibles avec le caractère naturel et paysager du site ;
- des usages agricoles de proximité ou pédagogiques ;
- des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Intentions d'aménagement

► Mettre en valeur l'accès principal du site route de Limoges et aménager une aire de stationnement paysager.

► Aménager un cheminement continu traversant le site vers les points de départ des itinéraires de promenade, de randonnées et des estives.

► Requalifier l'espace central en préservant l'unité paysagère de l'ancienne place d'armes.

► Conserver, réhabiliter ou réinterpréter les édifices du patrimoine militaire identifiés dans le cadre de l'accueil de nouveaux usages.

- Préserver les massifs et bosquets boisés existants et maintenir le caractère naturel du site et de grands espaces végétalisés et enherbés. Les éventuelles constructions et installations veilleront à limiter leur emprise au sol et privilégieront une implantation en lieu en place des éventuelles constructions démolies.
- Travailler avec les partenaires concernés à l'enfouissement de la ligne à haute tension traversant le site.
- Préserver et mettre en valeur la haie arborée existante sur la limite Est de la zone.



- ▲ Accès principal à mettre en valeur
- Requalification de l'entrée et de l'espace central
- Continuité du cheminement vers les itinéraires de randonnées
- Préserver les boisements et le caractère naturel du site
- Préserver l'unité paysagère de l'ancienne place d'armes
- Préserver, réhabiliter, réinterpréter le patrimoine militaire
- P Aménager une aire de stationnement paysager en entrée de site (localisation préférentielle)
- E H R L Accueillir de nouvelles activités (**E**quipements, **H**ébergement touristique, **R**estauration, activités de **L**oisirs...)
- Travailler à l'enfouissement de la ligne à haute tension

ORCINES

COL DE CEYSSAT

Zones PLUi	► UEp
Surface	► 0,9 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	Non règlementée	7m max.

Autres Rappel des dispositions règlementaires spécifiques : Les dispositions de l'article 3 relatives à l'obligation d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement et les dispositions de l'article 4 relatives aux énergies renouvelables ne s'appliquent pas dans la zone UEp du Col de Ceyssat.

Programmation

► Requalifier le site du Col de Ceyssat, point de départ de chemins de randonnée, par la réhabilitation de l'auberge des Muletiers qui pourra être complétée par un équipement permettant d'apporter des services touristiques (restauration, information...). Un logement de fonction pourra être intégré au projet.







Intentions d'aménagement

► Réaménager l'aire de stationnement en renforçant ses qualités paysagères et environnementales (désimperméabilisation, végétalisation, points de vue sur le grand paysage...).

► Préserver un espace vert en lisière de forêt, support de cheminements, en conservant la majorité des trames arborées.

► Renforcer la qualité des cheminements et leurs connexion au départ du chemin des Muletiers.



-  Mise en valeur de l'auberge des Muletiers
-  Principe d'accès
-  Renforcer les qualités paysagères de l'aire de stationnement
-  Mettre en valeur les points de départ des itinéraires de randonnées
-  Préserver la lisière arborée du site
-  Améliorer les services touristiques (ex : équipements informatifs et pédagogiques, hébergement, restauration)