

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3 / OAP PROJETS SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

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
ECOBourg - CHAMP DU CHÊNE	P.6
ECOBourg - LE BIDOUIRE	P.6
ECOBourg - 2AU	P.6
ROUTE DE THEIX	P.9
THEIX	P.10
THEIX / SITE INRAE	P.11
MANSON NORD	P.12
MANSON SUD	P.13
CHAMPEAUX	P.14
CHATRAT	P.15
BERZET NORD	P.16
BERZET SUD	P.17
PARDON	P.18
RUE DE LA PIERRE	P.18
RUE DES PINS	P.19
RUE DE LA CARRIÈRE	P.20
BEAUNE	P.21
FONTFREYDE	P.22
NADAILLAT	P.23
THÈDES	P.24

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 mailié 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.

SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

BOURG

ECOBOURG (sites d'OAP ① ② ③)

Le projet Ecobourg de Saint-Genès est réparti sur trois secteurs et zonages différents : le secteur Champ du Chêne au sein de l'enveloppe urbaine dans la continuité des équipements en zone UGp, le secteur du Bidouire, en extension au Sud de la route de Pardon en AUG, avec une phase ultérieure à plus long terme en zone 2AU.

① ECOBOURG - CHAMP DU CHÊNE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,53 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
60% LLS	Non réglementée	12m max.

② ECOBOURG - LE BIDOUIRE

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 3,34 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► EU : Redimensionnement des réseaux à prévoir
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Présence d'une zone humide

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives aux secteurs de projet Le Bidouire

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS ou accession abordable	PLT : 0,4 / CBS : 0,5	10m max.

③ ECOBOURG - 2AU

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 1,28 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► EU : Redimensionnement des réseaux à prévoir
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Présence de zones humides

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives aux secteurs de projet 2AU

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,4 / CBS : 0,5	10m max.



■ Accès à réaliser

— Principe de cheminements doux à préserver ou à créer

◀▶ Possibilité de maillage à préserver
(localisation de principe, voie ou cheminement)

— Espaces publics à créer ou à requalifier

P Prévoir des espaces de stationnement paysagers

P Autres espaces de stationnement à l'étude
(covoiturage, stationnement événementiel, relais)

S Accueil de services, commerces ou
équipements de proximité

R+ Volumétries souhaitées

● Trame arborée existante à préserver

● Trame arborée et interface paysagère à créer

■ Zone humide à préserver et à mettre en valeur

☀ Points de vue vers le Puy de Dôme à préserver

⬢ Arbre remarquable à préserver

Typologies à privilégier :

■ Individuel

■ Individuel groupé

■ Typologie de bourg

■ Intermédiaire,
petit collectif

Programmation (ensemble des secteurs de l'Ecobourg)

► Aménager un nouveau quartier autour du bourg de Saint-Genès d'environ 80 logements, dont une vingtaine sur le secteur du Champ de Chênes (zone UGp) et une soixantaine sur le secteur du Bidouire (zone AUG) avec l'accueil de nouveaux services de proximité, notamment de commerces, ainsi qu'une reconfiguration des espaces publics. La zone 2AU en extension du secteur du Bidouire vise à renforcer l'offre en logements ou en hébergement spécifique (ex : EPHAD) à plus long terme.

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

Intentions d'aménagement

Sur le secteur du Champ de Chêne ①

► Intégrer les nouvelles constructions au travers de morphologies s'insérant dans le tissu ancien du bourg (petits collectifs, formats intermédiaires, maisons groupées).

► Reconstituer un maillage de cheminements traversant le site.

► Prévoir un espace pour la réalisation de commerces ou services à rez-de-chaussée vers la route de Pardon, en articulation avec le secteur du Bidouire.

Sur le secteur du Bidouire ②

► Proposer une diversité de typologies de logements avec notamment des formats individuels groupés et individuels denses. L'implantation des typologies plus denses sera privilégiée sur la partie Nord, en interface avec le bourg et la route de Pardon.

► Prévoir un emplacement pour l'accueil de services, commerces ou équipements de proximité en lien avec le secteur du Champ de Chêne.

► Concevoir une voie de desserte principale en boucle, avec deux connexions sur la route de Pardon (RD52) et une sécurisation des intersections. Cette voie principale sous forme de voie partagée structurera le maillage des voies internes. Des voies secondaires peuvent être ponctuellement créées pour desservir des secteurs de petite taille, sous réserve de se connecter à la voie principale et non à la route de Pardon (RD52). Il conviendra également de préserver une possibilité de maillage viaire avec les terrains situés à l'Ouest (zone 2AU).

► Aménager des poches de stationnements mutualisés (visiteurs / résidents) en entrée de quartier. Par ailleurs, il s'agit de proposer un espace de stationnement enherbé temporaire lors de l'organisation d'événements (à proximité des installations sportives) et d'étudier la réalisation d'un espace de covoiturage et de parking relais en lien avec la future desserte de la zone par les transports collectifs.

► Mettre en place un maillage de cheminements doux :

- en préservant et en mettant en valeur le cheminement existant qui longe la limite Est du site. Des points de vue vers le puy de Dôme sont à préserver depuis le chemin (les implantations et hauteurs des constructions devront permettre de maintenir ces vues).
- en créant un axe de liaison douce longeant la route de Pardon et un axe « central » traversant le site d'Est en Ouest depuis le cheminement existant pour favoriser les déplacements internes au quartier. Des connexions ultérieures sont à préfigurer avec le secteur en 2AU.

► Prendre en compte la topographie du site (terrain naturel avant travaux) pour l'implantation des constructions et des voies :

- Les constructions principales (annexes et installations techniques exclues) auront leur faitage ou leur plus grande longueur parallèle aux courbes de niveau. Ponctuellement une implantation différente pourra être autorisée, en particulier pour s'adapter aux exigences de la desserte viaire qui minimisera les surfaces imperméabilisées ;
- L'implantation des voiries s'adaptera au terrain naturel en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

- Constituer des interfaces végétalisées sur les pourtours du site au travers :
 - de la préservation du boisement existant à l'Est en accompagnement du cheminement ;
 - en développant un cordon arboré sur une largeur de 2 à 4 m en accompagnement de la route de Pardon (RD52) et du cheminement doux à créer, avec l'intégration possible des noyers existants ;
 - en préservant les arbres isolés identifiés (noyer et merisier).
 - en traitant l'interface entre « l'éco-bourg » et les prairies (frange urbaine) par la création :
 - en partie basse, de masses arborées plantées irrégulièrement sur une bande de 8 m de large environ.
 - en partie haute, de haies champêtres ponctuellement arborées et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées en fond de parcelle en limite de la zone. Les clôtures de ces parcelles ne pourront pas être constituées de murs bahuts et devront ménager une transparence paysagère.
- Préserver et mettre en valeur la zone humide présente au Nord-Ouest du site en ménageant un espace vert tampon à ses abords.

Sur la zone 2AU ③

- Poursuivre les principes d'aménagement du secteur du Bidouire, notamment en reconstituant des lisières paysagères, une trame de cheminements doux et en intégrant les constructions dans le paysage et la topographie. A cet égard, le haut de pente sera maintenu en espace vert non bâti.
- Préserver et mettre en valeur les zones humides présentes au Nord du site en ménageant un espace vert tampon à leurs abords.

④ ROUTE DE THEIX

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 1,47 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

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

Programmation

- Requalifier le secteur par une opération de renouvellement urbain à vocation résidentielle en démolition/reconstruction et/ou réhabilitation. Il sera notamment à envisager la construction de logements intermédiaires dans la partie Sud du site et la réhabilitation des maisons existantes dans la partie Nord (potentiel global de l'ordre de 15 logements).
- Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

- Privilégier un réemploi des circulations viaires existantes.
- Préserver ou reconfigurer le cordon boisé existant le long de la route de Theix (ex : suppression des conifères et maintien des arbres à feuilles caduques) et maintenir la lisière boisée présente à l'Ouest du site sur une largeur minimale de 10m.
- Assurer la continuité des circulations douces en direction du cheminement existant permettant de relier le bourg.

SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

THEIX

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,96 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Extension réseau EU
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Prairie permanente sensible à l'Est (hors site) ► Axe d'écoulements

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% min. de LLS + 20 % LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,4	10m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 20 logements au travers d'une diversité de typologies d'habitat (petit collectif/intermédiaire, individuel et/ou individuel groupé) venant renforcer la centralité de Theix (périmètre ORT). 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 principal depuis la rue du Moulin en aménageant une voie de desserte apaisée. Permettre un maillage pour le cheminement depuis la rue du Château.
- Maintenir un recul minimum de constructions de 5m (hors abris de jardins) par rapport à la limite du site sur la route du Mont-Dore (retrait végétalisé).
- Positionner les typologies les plus denses en continuité du tissu urbain existant et les formats individuels à l'Est du site.



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

THEIX / SITE INRAE

Zones PLUi	► UEp
Surface	► 0,96 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Axe d'écoulements

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

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







Programmation

► Reconvertir le site par la réhabilitation des constructions existantes ou la réalisation de constructions nouvelles. Privilégier l'accueil d'activités artisanales sur la partie Ouest du site et d'activités en lien avec le tourisme sur la partie Est. Les logements existants sur le site peuvent être maintenus, sans création de logements supplémentaires.



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

Intentions d'aménagement

- Maintenir l'accès et la voie principale du site. Etudier l'opportunité de maintien des accès secondaires.
- Préserver et mettre en valeur les interfaces paysagères du site (lisières et bosquets arborés) et maintenir une bande végétalisée le long de la RD 52.
- Préserver et mettre en valeur les arbres remarquables identifiés.
- Conserver un passage pour des usages agricoles entre le Nord et le Sud du site.

-  Accès et desserte principale
-  Accès secondaires à étudier
-  Trame arborée à préserver
-  Interface paysagère à préserver
-  Arbre remarquable (L.151-19 et L.151-23 CU)
-  Accès agricole à préserver (localisation de principe)

Programmation à privilégier :

-  Activités artisanales
-  Activités touristiques



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

MANSON NORD

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,45 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant (assainissement non-collectif)
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

► Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet

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

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de typologies de logements individuels ou 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 unique mutualisé depuis la route d'Orcines et la réalisation d'une voie de desserte interne desservant les constructions. Un accès vers l'espace agricole à l'Ouest du site sera préservé (chemin dédié ou accès mutualisé).

► S'inscrire dans le paysage d'entrée de Manson en maintenant une frange végétalisée jardinée le long de la route d'Orcines avec un recul minimum de 5 m des constructions par rapport à la voie. Préserver l'arbre isolé présent.



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

MANSON SUD

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 0,36 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Voirie
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

► 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	7m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de typologies de logements individuels ou 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 par un élargissement du chemin existant et la requalification du carrefour (sécurisation, apaisement). Le calvaire présent à l'intersection est à préserver. Son déplacement à proximité pourra être accepté sous réserve de contribuer à sa mise en valeur.


► Planter une lisière arborée à l'Est du site afin de favoriser l'insertion du projet dans les trames végétales existantes et atténuer sa visibilité depuis la route départementale. Par ailleurs, les découpages parcellaires chercheront à s'appuyer sur les trames arborées présentes à l'intérieur du site pour permettre une mise en valeur optimale des sujets existants.

 Accès et desserte à aménager

 Intersection à sécuriser

 Petit patrimoine à préserver et à mettre en valeur

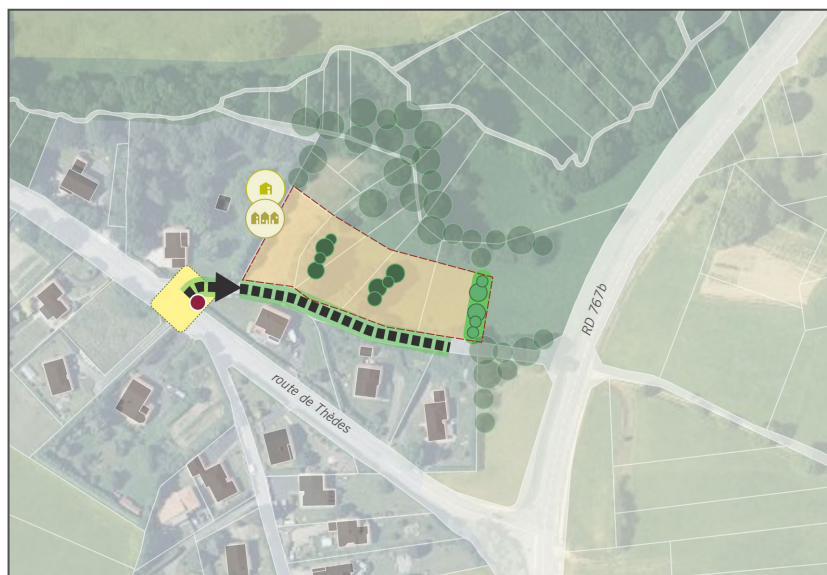
 Trame arborée et interface paysagère à créer

 Maintien optimal des trames arborées existantes

Typologies à privilégier :

 Individuel

 Individuel groupé



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

CHAMPEAUX

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 0,54 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Risque mouvement de terrain : présomption d'instabilité faible ou mal connue

► Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet

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

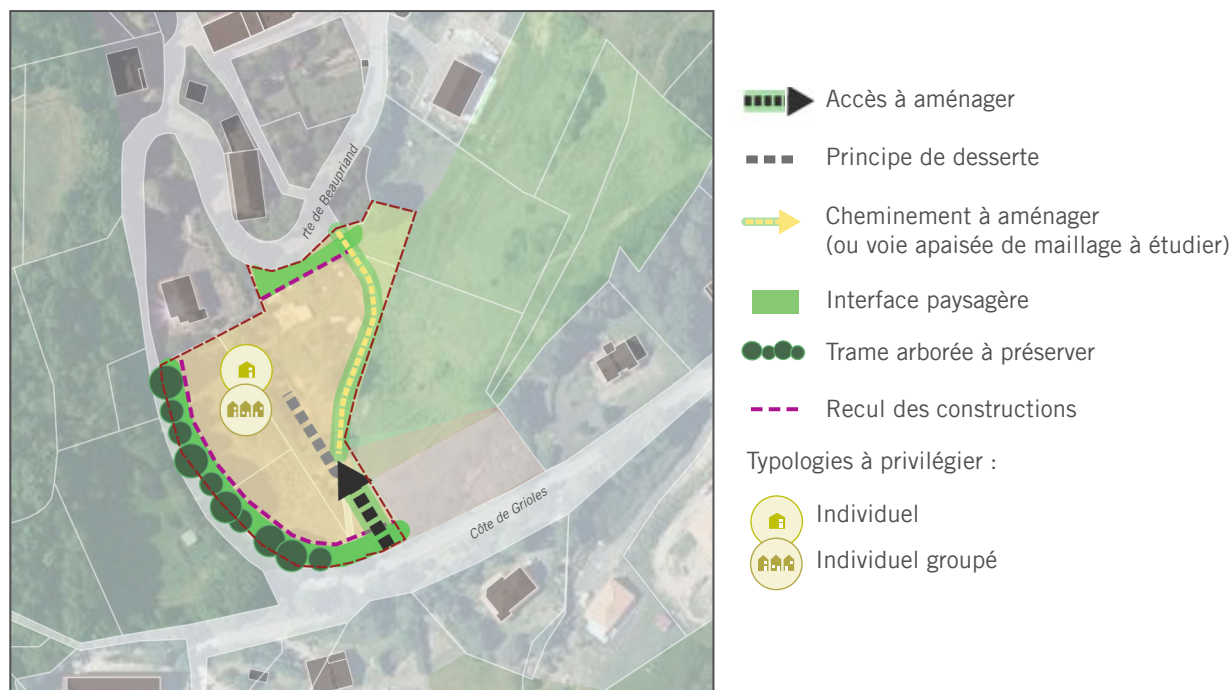
Programmation

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

Intentions d'aménagement

► Créer un accès principal Côte de Griole permettant la desserte des logements. Etudier les possibilités de maillage jusqu'à la route de Beaupriand par une voie apaisée et dans tous les cas par un cheminement.

► S'inscrire dans le paysage d'entrée de Champeaux en maintenant une frange végétalisée le long des voies entourant le site avec un recul minimum de 5 m des constructions par rapport à la voie.



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE
CHATRAT

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 0,49 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Mise à niveau STEP
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

► *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

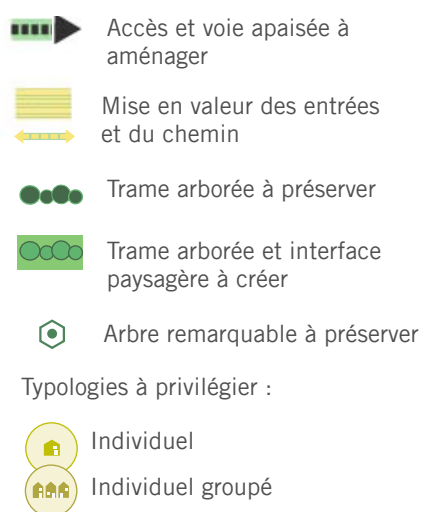
► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de typologies de logements individuels ou individuels groupés. Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

► Réaliser un accès par un élargissement du chemin existant depuis la rue du Maly en mettant en valeur l'entrée dans le site (préservation des arbres remarquables et du caractère champêtre)

► Maintenir les continuités pour les modes doux vers Beaune en préservant le chemin de la Croix de Beaune et son caractère naturel (haie existante en limite de site).

► Préserver la trame arborée entourant le site et la compléter sur ses limites Ouest et Est.



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

BERZET NORD

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 0,77 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Raccordement STEP
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou deux opérations successives (secteurs Nord et Sud)

► Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet

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

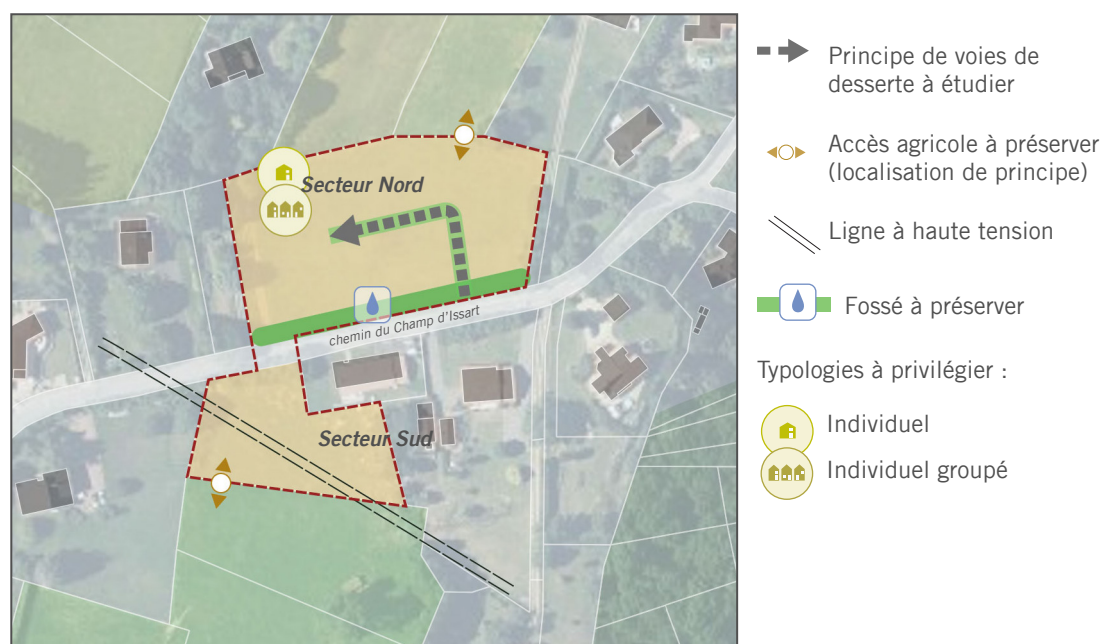
Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de typologies de logements individuels ou 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 directement depuis le chemin du Champ d'Issart ou par un accès mutualisé. Dans tous les cas, les aménagements veilleront à maintenir la fonctionnalité du fossé existant (eaux de ruissèlement). En cas d'accès individualisés, les entrées charretières seront regroupées en limites séparatives latérales.

► Maintenir des accès aux espaces agricoles sur les secteurs Nord et Sud.



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

BERZET SUD

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 1,23 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Raccordement STEP
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet




DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,4	7m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers d'une typologie de logements individuels groupés, éventuellement complétée par des logements individuels. Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

- Réaliser une voie de desserte traversant le site et prolongeant la rue de Pralong jusqu'au chemin du Chalard.
- Implanter les constructions de manière à maintenir une vue depuis la voie vers le grand paysage au Sud-Ouest.

-  Voie apaisée à aménager
-  Individuel groupé
-  Vue sur le grand paysage à préserver



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

PARDON



- Accès et voie à aménager
- Principe de desserte
- Cheminement à aménager ou à requalifier
- Espaces publics et intersections à requalifier
- Espace paysager à mettre en valeur

- Trame arborée à préserver
- Arbre remarquable (L.151-19 et L.151-23 CU)
- Petit patrimoine à préserver et mettre en valeur (L. 151-19 CU)
- Visibilité du patrimoine géologique à préserver

Typologies à privilégier :

- Typologie de bourg
- Individuel groupé

1 RUE DE LA PIERRE

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,16 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Extension réseau EU
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives

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

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

Programmation

► Réaliser un programme de l'ordre de 15 à 20 logements au travers de typologies intermédiaires de bourg (petit collectif, maisons accolées/superposées...), éventuellement complétées par des 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

► Aménager un ou plusieurs accès par le Chemin sous le Devet et/ou la rue de la Pierre ainsi qu'un cheminement ou une éventuelle voie circulée de maillage entre les deux rues. Il conviendra également de sécuriser l'intersection avec la route de Beaune et d'assurer une continuité des cheminements piétons.

► Inscrire les nouvelles constructions dans la pente et les profils du tissu ancien du village.

► Préserver et mettre en valeur les bosquets et cordons boisés identifiés sur le plan au Nord du site.

► Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine géologique présents sur le site (affleurements rocheux).

► Maintenir un accès pour les circulations agricoles au Nord du site.

② RUE DES PINS

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,96 ha
Temporalité	► Temps 1

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

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

Programmation

► Réaliser un programme de l'ordre de 5 à 10 logements au travers d'une typologie de logements individuels groupés, éventuellement complétée par des logements individuels ou des formats intermédiaires. Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

► Mettre en valeur l'entrée du village par la route de Saint-Genès en retravaillant les accès au site et en préservant les lisières arborées et un espace vert autour du calvaire existant (petit patrimoine).

► Aménager un maillage viaire apaisé entre la route de Saint-Genès, la rue des Pins et la rue de la Carrière.

- Réaliser un cheminement entre la rue de la Carrière et la route des Puys et mettant en valeur la fontaine existante.
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère en entrée de bourg par une implantation bâtie et un traitement des toitures en double pans (pas de toitures-terrasses)

③ RUE DE LA CARRIÈRE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,4 ha
Temporalité	► Temps 1

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% min. de LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,4	7m max.

Programmation

- Réaliser un programme de l'ordre de 5 à 10 logements au travers d'une typologie de logements individuels groupés, éventuellement complétée par des logements individuels ou des formats 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 et une voie de desserte depuis la rue de la Carrière en étudiant les possibilités de mutualisation des emprises avec les voies d'accès des parcelles en drapeau adjacentes.
- Préserver une frange végétalisée arborée en interface avec les voies existantes.

SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

BEAUNE

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 0,21 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,2	7m max.

Programmation








► Réaliser une opération de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de typologies intermédiaires de bourg (petit collectif, maisons accolées/superposées...). Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

► Inscrire la / les construction(s) dans le profil urbain du village : R+1+comble, une simplicité des volumes, une implantation bâtie et un sens de faitage parallèle à la voie.

► Maintenir des interfaces végétalisées sur les pourtours du site en mettant en valeur les trames arborées présentes et en reconstituant une interface plantée entre la construction et le chemin. L'angle Sud Ouest du site devra être libre de construction et sans plantations «hautes» afin de préserver la vue vers l'église depuis le chemin Sous le Mont.

► Préserver un cheminement permettant l'accès aux espaces de jardins vivriers présents à l'arrière du site.

-  Typologie de bourg
-  Accès à privilégier
-  Trame arborée à mettre en valeur
-  Trame végétale à créer
-  Vue sur l'Eglise à préserver
-  Cheminements à mettre en valeur
-  Perméabilité piétonne à préserver vers les jardins (localisation de principe)



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

FONTFREYDE

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 0,57 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Axe d'écoulements

► 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	7m max.

Programmation

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

Intentions d'aménagement

► Etudier la réalisation d'un accès permettant la création d'une voie de desserte depuis l'une des deux dents creuses non bâties de la rue du Relais.



- Accès possible à étudier
- Principe de voie de desserte
- Interface paysagère arborée à préserver, à valoriser
- Typologies à privilégier :
- Individuel
- Individuel groupé

SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

NADAILLAT

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,75 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Extension réseau EU (+ STEP vieillissante)
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou deux opérations successives (secteurs Est et Ouest)

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,3	7m max.

Programmation






► Réaliser une opération de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de typologies intermédiaires de bourg (maisons accolées/superposées...). Le projet s'appuiera notamment sur la charte architecturale et paysagère du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Intentions d'aménagement

► Inscrire la / les construction(s) dans le profil urbain du village : R+1+comble, une simplicité des volumes, une implantation bâtie et un sens de faitage poursuivant la trame bâtie caractéristique du village (orientations Est/Ouest).

► Qualifier l'entrée du Village en maintenant des interfaces végétalisées sur les pourtours du site en préservant les trames arborées identifiées et en assurant des retraits au droit des constructions alentours.

► Sur le secteur Est, privilégier un accès par l'ouverture existante au sein de la haie boisée. Privilégier la réalisation des stationnements par des poches mutualisées en entrée de site. Prévoir un cheminement entre la rue du Sabotier et la rue de la Croix Saint-Roch.

-  Typologie de bourg
-  Principe d'implantation bâtie
-  Trame arborée et interface paysagère à préserver, à valoriser
-  Principe de stationnement mutualisé
-  Cheminements à créer



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

THÈDES

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,46 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

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

Programmation

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

Intentions d'aménagement

► Desservir le site par la réalisation de deux accès, sans bouclage viaire traversant : depuis la rue Saint-Jean et depuis la route de Manson, en étudiant préférentiellement une mutualisation avec l'accès du lotissement voisin.

► Etudier la réalisation d'une continuité de cheminement au travers du site, mutualisée avec les voies de desserte apaisées ou dissociées. Prévoir dans tous les cas, un accès piéton au trottoir présent sur la route de Manson.

► Maintenir des retraits végétalisés le long des voies et des limites du site avec les terrains adjacents ainsi que sur la servitude de passage du réseau d'alimentation des fontaines publiques.



- Accès préférentiels
 - Cheminement à étudier
 - Retracts végétalisés
- Typologies à privilégier :
- 🏠 Individuel
 - 🏡 Individuel groupé