AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

AMBERT LIVRADOIS FOREZ (63)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U. D'AMBERT

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'urbanisme

Approbation le 11 Mars 2021

Révisions et Modifications :

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 10 Janvier 2024
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 Janvier 2024

RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement
Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

PREAMBULE

1- RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.
Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :
« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.
Le schéma graphique n'a qu'une valeur illustrative. La notion « d'accès principal » à créer vise à illustrer l'orientation écrite. Le positionnement graphique n'est donc que théorique, et peut être déplacé en fonction du projet et de l'orientation écrite.

Les Orientation d'Aménagement et de Programme « sectorisées » décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des objectifs de création de logements autres qu'individuels, en réponse aux objectifs du PADD.

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

SOMMAIRE :

1. *Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat 3*
2. *Zone 1AU – Les Croves du Mas 4*
3. *Zone 1AUa – Quartier Gare 7*
4. *Zones 1AU-2AU – Le Mas Bas 10*
5. *Zone UC – Les Bezeaux 13*
6. *Zone 2AU – Les Rouffets Ouest 14*
7. *Zone 1AU – Avenue de la Resistance 17*
8. *Zone UC-Ap – Les Côtes Nord 19*
9. *Zones Uc-Ap – Les Côtes Sud 22*
10. *Zone UC – Le Montel 24*
11. *Zone UD – Champ de Clure 26*
12. *Zone UC – La Brugerette 28*
13. *Zone UC – Roddes Nord 30*
14. *Zone UC – Roddes Sud 32*
15. *Zone UC – Saint-Pardoux 34*
16. *Zone UD – Le Fournet 36*
17. *Zones UId, UL, UC – Sous Le Montel 38*
18. *Lexique 41*

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

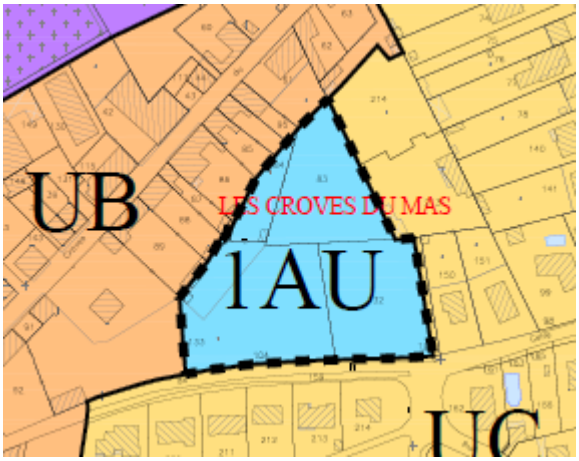
1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Secteurs	Condition d'ouverture
Zones 1AU	Zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible
Zone 2AU **Le Mas Bas**	Zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture pourra être réalisée lorsque 85% des constructions prévues sur la zone 1AU attenantes auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.
Zone 2AU **Les Rouffet Ouest**	Zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être envisagée à partir de 2028.
Zone AUi	Zone à urbaniser non opérationnelle à vocation économique

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

2. ZONE 1AU – LES CROVES DU MAS

1. Descriptif :



- Secteur situé au Nord de l'hypercentre, dans un quartier résidentiel,
- Zone 1AU au PLU,
- Superficie : 0,78 ha,
- Tènement stratégique, idéalement situé à proximité immédiate de l'hypercentre, et présentant des enjeux paysagers liés à son organisation en terrasses.

2. Enjeux :

- Mobiliser un tènement de taille conséquente, à moins de 10 minutes à pieds de la place Saint-Jean
- Proposer d'autres formes de logements que de l'habitat individuel*, tout en veillant à l'insertion des formes de logements au sein d'un quartier pavillonnaire,
- Organiser la desserte de la zone pour une gestion plus économe de l'espace disponible,
- Veiller à l'intégration de l'opération dans son environnement, notamment par la prise en compte de la topographie,
- Maintenir une trame verte urbaine, par la préservation du caractère arboré du parc.

Vues Sud du site, depuis l'Avenue de la Gerle

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible à condition :
  - De réaliser une étude préalable à tout aménagement démontrant l'absence de zone humide. En effet, le périmètre est concerné par le périmètre de présomption de « très forte probabilité » de zone humide délimité par le SAGE Dore. En cas de présence de zone humide avérée, celle-ci devra être préservée dans le cadre de l'aménagement proposé.
  - de respecter les principes d'aménagements ci-dessous. En cas de zone humide avérée, ces derniers pourront être adaptés à la marge pour tenir compte de sa préservation.
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 20 logements à l'hectare devra être respectée,
- L'opération sera aménagée selon un principe de dégradé de densité, favorisant la densité la plus élevée en partie Sud, et la densité la plus faible et la moins « haute » sur la partie Nord,
- L'objectif est de proposer une opération qualitative, tout en proposant différentes formes de logements :
    - Réaliser au maximum 10% des logements envisagés sous forme individuelle*, l'objectif étant de promouvoir des formes de petit collectif, ou logement intermédiaire*.
    - L'implantation, la volumétrie et les caractéristiques des bâtiments rechercheront la meilleure exposition, faciliteront un éclairage naturel optimal et trouveront un équilibre entre permettre un ensoleillement des constructions et préserver des espaces plus abrités en cas de canicule,
    - Les bâtiments chercheront à développer les principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie passive ». Le recours à l'utilisation de matériaux et d'énergie renouvelable et fortement recherché,
    - Les constructions situées au Nord de l'opération privilégieront une orientation Sud, de manière à faciliter la cohabitation avec les logements existants le long de l'Avenue des Croves du Mas (par la présence d'espace de jardins).

Intégration paysagère et espaces verts :

- La partie Ouest de l'OAP est concernée par un parc arboré. L'objectif est uniquement de préserver cet espace arboré.
- En partie Sud, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle du bâtiment situé à l'Est du site (parcelle n°150), de manière à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération,
- Maintenir une bande tampon non constructible (à l'exception d'abris de jardins ou petites annexes) mais aménageable entre l'opération et les constructions alentours, afin de garantir l'insertion de l'opération,
- La perméabilité de l'espace non bâti sera particulièrement recherchée, privilégiant ainsi le recours aux matériaux renouvelables pour les accès, terrasses, espaces de stationnement,…
- Pour les constructions implantées le long l'avenue de la Gerle, maintenir un retrait similaire à celui du bâtiment à l'Est de l'opération (parcelle n°150),
- L'implantation des constructions devra favoriser une volumétrie générale de l'opération hétérogène, afin d'éviter l'effet « bloc », en favorisant notamment les petits décalages d'implantation et de hauteur,
- Préserver le caractère arboré du parc existant,
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Desserte :

- Un unique accès, à partir de l'accès existant, depuis l'Avenue de la Gerle, permettra de desservir l'ensemble de l'opération.
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables.

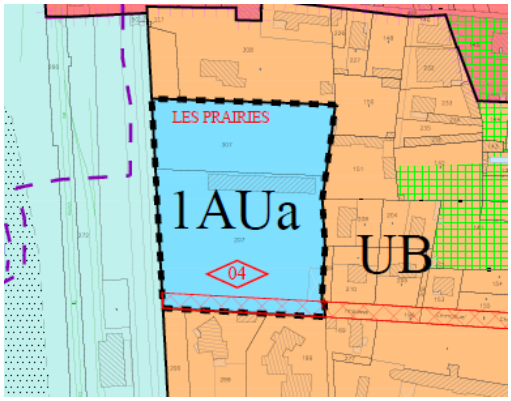
AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

OAP - CROVES DU MAS

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

3. ZONE 1AUA – QUARTIER GARE

1. Descriptif :



- Secteur situé entre la base de loisirs et l'hypercentre,
- Zone 1AUa au PLU,
- Superficie : 1,5 ha,
- Tènement stratégique, situé à proximité immédiate d'équipements de tourisme et de loisirs (salle des fêtes, base de loisirs, gare, mus'énergie), scolaires (école et collège Saint-Joseph) et du centre historique.

2. Enjeux :

- Traiter un tènement stratégique, en face de la base de loisirs et à proximité immédiate de l'hypercentre,
- Encourager le déplacement de l'activité existante pour mobiliser un tènement important dans le tissu urbain,
- Favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement immédiat,
- Réaliser une opération mixte d'habitat/tourisme, en encourageant la production d'un habitat de standing et en renforçant la vocation touristique et de loisirs, sur un espace de transition entre le tissu urbain et l'espace de loisirs.

Vues Ouest du site, depuis l'esplanade Robert Lacroix et l'entrée de la parcelle 207

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible à condition de :
  - De réaliser une étude préalable à tout aménagement démontrant l'absence de zone humide. En effet, le périmètre est concerné par le périmètre de présomption de « très forte probabilité » de zone humide délimité par le SAGE Dore. En cas de présence de zone humide avérée, celle-ci devra être préservée dans le cadre de l'aménagement proposé.
  - de respecter les principes d'aménagements ci-dessous. En cas de zone humide avérée, ces derniers pourront être adaptés à la marge pour tenir compte de sa préservation.
- Pour la partie dédiée à la production de logement : opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant être réalisée en une ou plusieurs tranches.

Mixité sociale et fonctionnelle :

- Dédier la partie Nord du tènement à la réalisation d'une opération contribuant à l'attractivité touristique du territoire, en accroche des activités existantes, à hauteur d'au moins 35% de l'ensemble du tènement,
- Dédier la partie Sud du tènement à une vocation principalement résidentielle.

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

Production de logements :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 38 logements à l'hectare devra être respectée,
- Tendre vers la production d'un habitat de qualité, de standing :
  - Réaliser un habitat intermédiaire et/ou collectif*,
  - L'implantation, la volumétrie et les caractéristiques des bâtiments rechercheront la meilleure exposition et faciliteront un éclairage naturel optimal. Ils trouveront un équilibre entre permettre un ensoleillement des constructions et préserver des espaces plus abrités en cas de canicule, par la mise en place de protections solaires sur les façades les plus explosées (débord de toiture, brise soleil…),
  - Les bâtiments chercheront à développer les principes concourant au déploiement de bâtiments à énergie passive et l'utilisation d'énergie renouvelable sera fortement encouragée.
  - La récupération des eaux pluviales et sa réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle du bâtiment le plus haut situé au Sud du périmètre de l'OAP, de manière à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération,
- La perméabilité de l'espace non bâti sera particulièrement recherchée, privilégiant ainsi le recours aux matériaux renouvelables pour les accès, terrasses, espaces de stationnement,…

Espace dédié à l'attractivité touristique :

- Réalisation d'équipements de loisirs et/ou touristiques,
- Les constructions principales devront maintenir un retrait correspondant au moins à la hauteur du bâtiment existant situé sur la partie Est de l'opération (parcelle n°151),
- Le projet recherchera un aménagement permettant la création d'un point d'appel visuel. Cet objectif n'est pas nécessairement incompatible avec la destruction de l'alignement d'arbre.
- Les constructions ou aménagements devront s'insérer dans leur environnement immédiat, en conservant le plus possible les arbres présents sur le site, notamment sur la partie Est.

Intégration paysagère et espaces verts :

- Valoriser la façade Ouest, en direction de la base de loisirs : l'espace entre les bâtiments et l'esplanade doit être aménagée de manière à créer un point d'appel visuel permettant la valorisation des bâtiments,
- Préserver l'alignement d'arbres bordant le périmètre de l'OAP sur sa frange Ouest, à hauteur de la partie dédiée à l'habitat, pour limiter l'impact paysager des constructions depuis la base de loisirs et maintenir des espaces ombragés sur l'esplanade Robert Lacroix,
- Les espaces verts, espaces tampons, aires de jeux et espaces de rencontre devront être perméables et plantés d'essences locales* et variées.

Desserte :

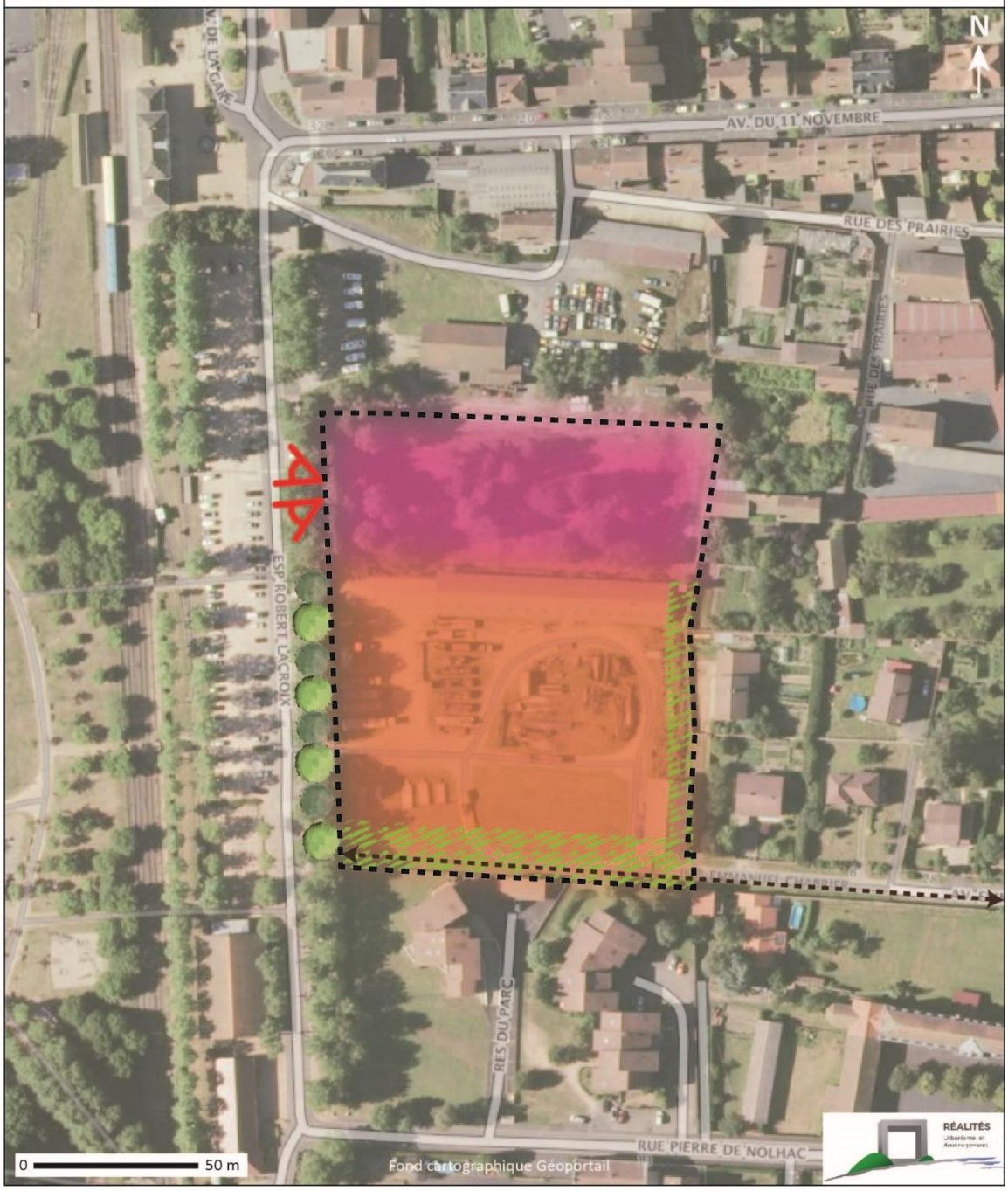
- Les accès devront être regroupés au maximum sur l'esplanade Robert Lacroix : deux accès seront admis,
- Une liaison modes actifs (piétons et cyclistes) permettra de relier l'esplanade Robert Lacroix à l'avenue Emmanuel Chabrier, par l'impasse Emmanuel Chabrier. Aucune desserte routière de l'opération n'est autorisée depuis l'impasse Emmanuel Chabrier,
- Les espaces de stationnement nécessaires à l'opération devront être réalisés au sein de l'opération et non sur l'espace public,
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document
* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

OAP - QUARTIER GARE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat intermédiaire / collectif
- Espace dédié à l'attractivité touristique
- Prévoir une desserte modes actifs uniquement
- Créer un point d'appel visuel
- Aligement d'arbres à préserver
- Espace tampon à maintenir

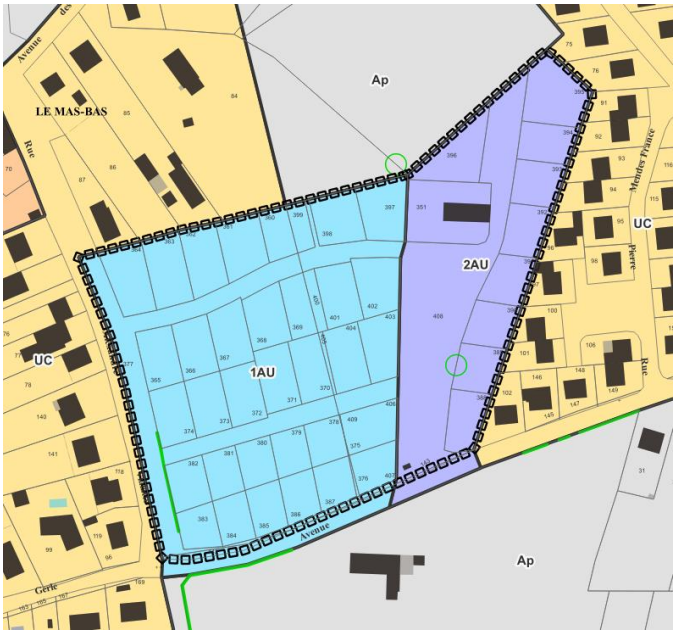


AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

4. ZONES 1AU-2AU – LE MAS BAS

1. Descriptif :

- Secteur situé au Nord-Est de l'hypercentre, entre les quartiers résidentiels des Croves du Mas et de Villeneuve,
- Zones 1AU et 2AU au PLU,
- Superficie : 1,95 ha pour la zone 1AU et 0.99 ha pour la zone 2AU,
- Tènement stratégique faisant l'objet d'une opération d'aménagement de 42 lots.



2. Enjeux :

- Maitriser l'aménagement de la zone dans le temps,
- Réaliser une opération de logements groupés/mitoyens* respectant néanmoins une certaine densité.

Vue Sud du site depuis la voie de desserte interne existante

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone 1AU : Zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible à condition de respecter les principes d'aménagements ci-dessous,
- Zone 2AU : Zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée que lorsque 85% des constructions prévues sur la zone 1AU attenantes auront fait l'objet d'un permis de construire accordé,

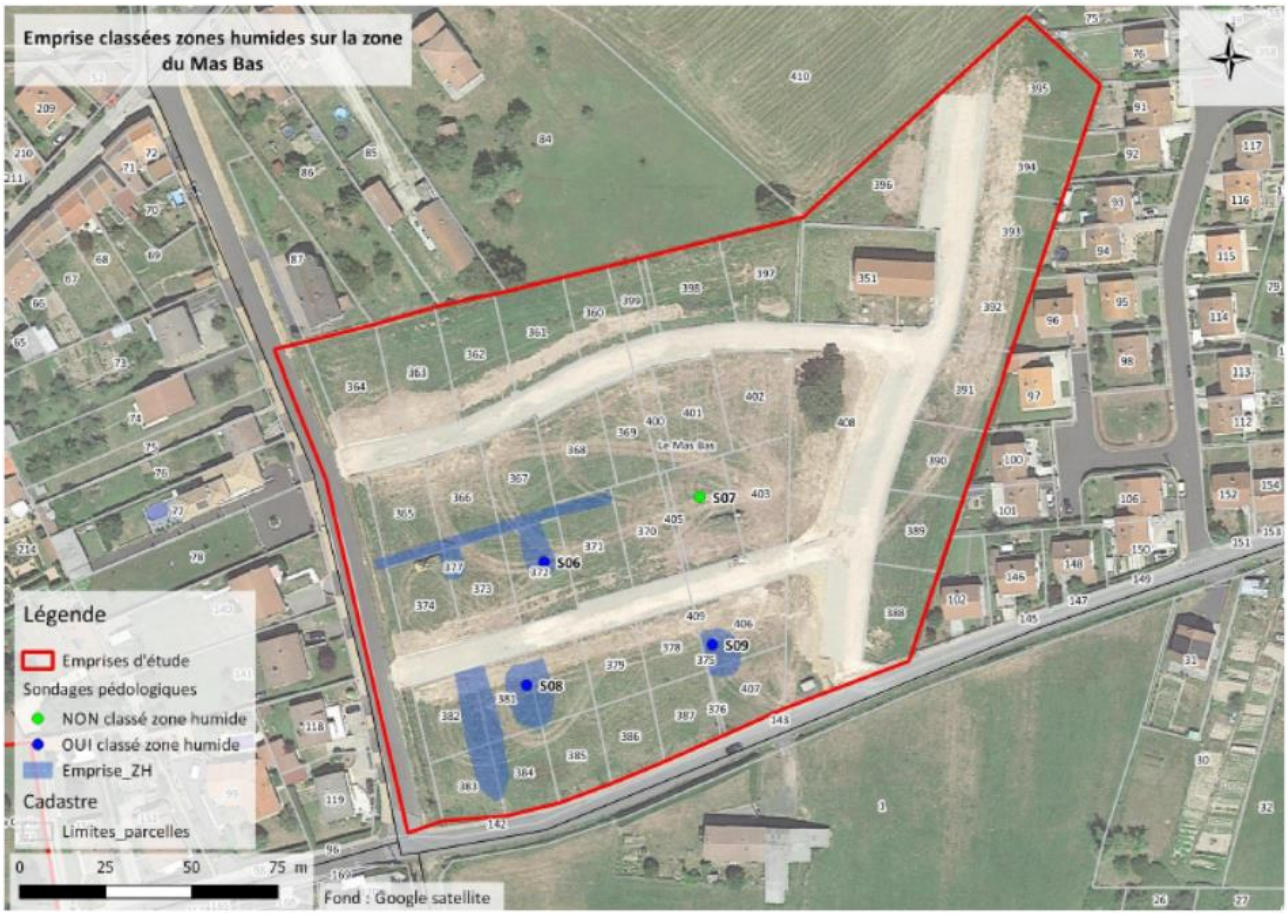
AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements :
  - une densité moyenne* minimum de l'ordre de 22 logements à l'hectare devra être respectée,
  - Réaliser un habitat groupé* et/ou en bande*, avec une hauteur limitée au R+1+combles maximum, sur au moins 40% de la zone 1AU,
  - Réaliser un habitat groupé ou individuel sur la zone 2AU,
- Le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux renouvelables, est fortement recherché.

Intégration paysagère et espaces verts :

- Préserver les zones humides identifiées de tout aménagement et constructions,



- Veiller à l'insertion paysagère de l'opération, en maintenant une bande tampon non constructible mais aménageable entre l'opération et les constructions alentours,
- La perméabilité de l'espace non bâti sera particulièrement recherchée, privilégiant ainsi le recours aux matériaux renouvelables pour les accès, terrasses, espaces extérieurs de stationnement,…
- Traiter qualitativement l'avenue de la Gerle et la rue Alexandre Vialatte :
  - Pour les constructions qui seront implantées le long de l'avenue de la Gerle, maintenir un retrait minimum similaire à celui des constructions Sud (parcelles n°102 et 119),
  - Un accompagnement paysager sera réalisé, le long des voies. Il sera composé a minima d'une haie d'essences locales* et variées, et d'au moins trois essences arbustives différentes. Les clôtures, dont le mur est limité à 50 cm de haut et surmonté d'un grillage, ou grillages seuls, sont autorisés,

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

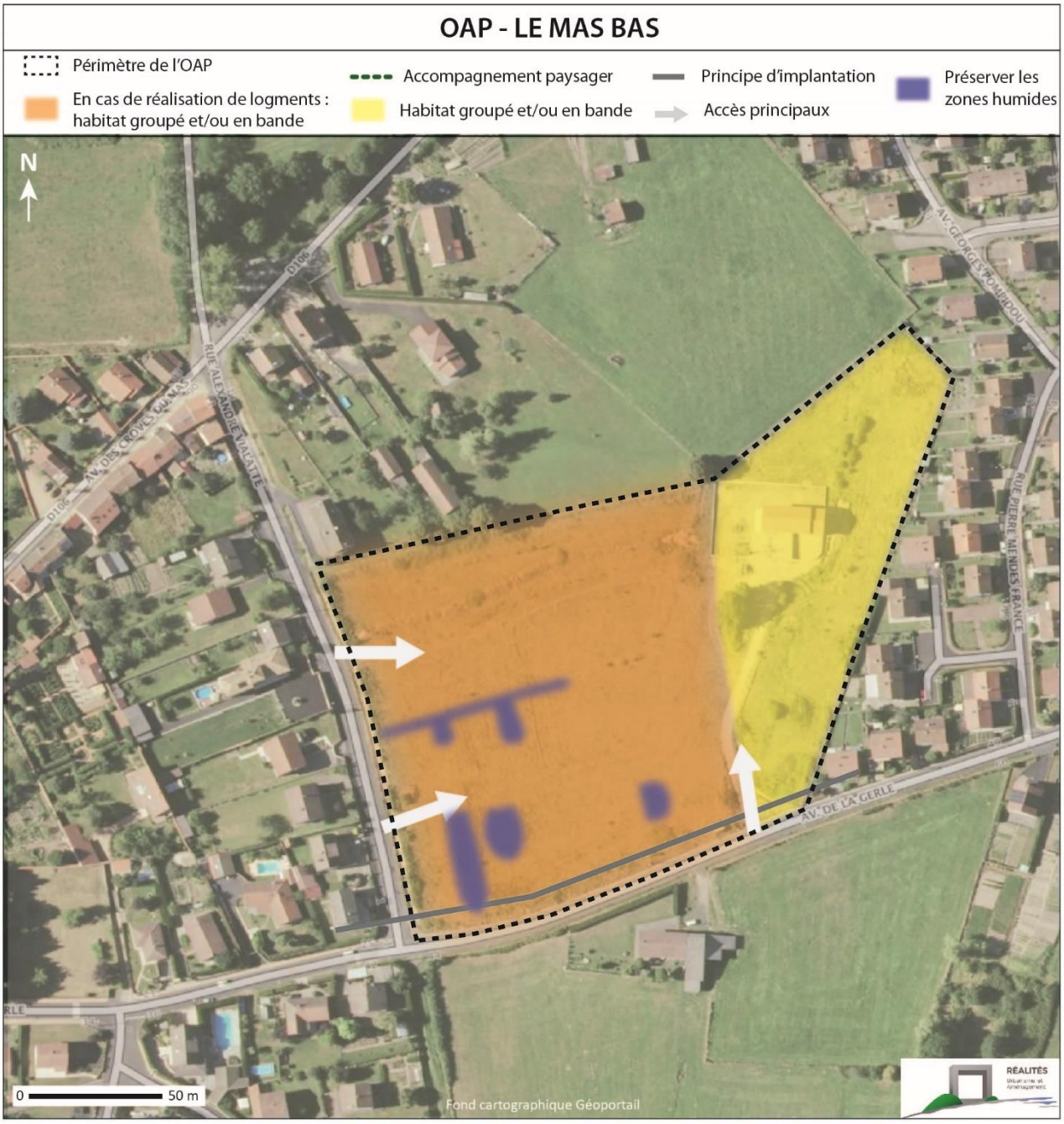
AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

- Le long de la rue Alexandre Vialatte : La différence de niveau, aujourd'hui marquée par un talus, sera aménagée qualitativement de manière à donner un caractère urbain et paysager à la rue.

- Limiter les fronts bâtis uniformes, le long de la rue Alexandre Vialatte et des axes internes à l'opération,
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.
- Les clôtures des fonds de parcelles, limitrophes avec les zones A ou N, devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Desserte :

- Les accès devront être aménagés depuis l'Avenue de la Gerle et la rue Alexandre Vialatte, et un bouclage devra être réalisé pour permettre la desserte (véhicules et modes actifs) interne de l'opération.
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.
- Créer et regrouper en un point l'espace de stockage des ordures ménagères à l'entrée de l'opération.

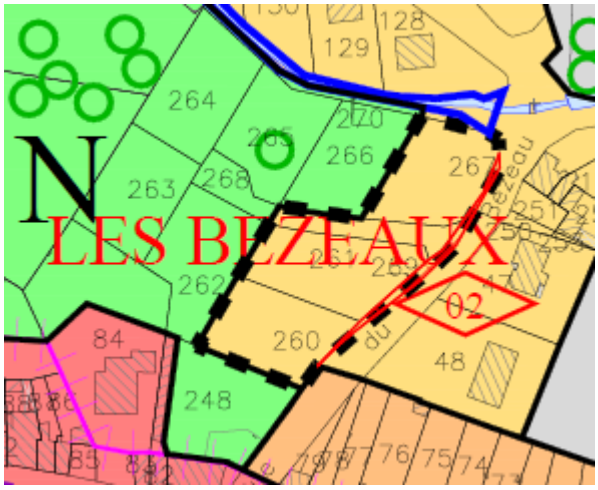


AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

5. ZONE UC – LES BEZEAUX

1. Descriptif :

- Secteur situé à l'Est de l'hypercentre, dans le quartier des Bezeaux, et à proximité du centre ancien,
- Zone UC au PLU,
- Superficie : 0,29 ha.



2. Enjeux :

- Combler une « dent creuse » située au sein du tissu urbain,
- Prendre en compte la présence, à proximité, du cours d'eau
- Anticiper la desserte d'un cœur d'ilot.

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de respecter les principes d'aménagements ci-dessous.

Intégration paysagère :

- Un retrait de 10 m minimum par rapport au cours d'eau, est imposé aux constructions.
- Le mur présent à l'alignement, au Nord-Est de la zone, à l'alignement, devra être préservé, puisqu'il permet de maintenir le talus.

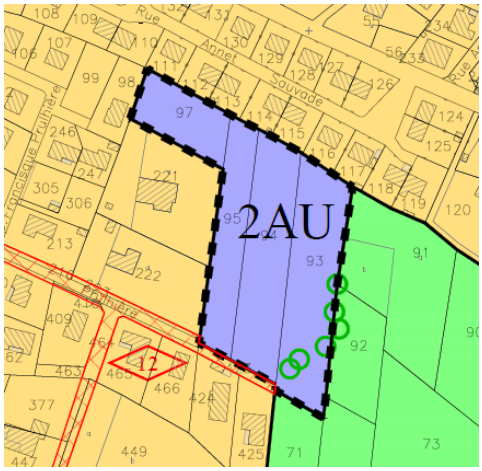
Desserte :

- La voie de desserte répondra aux caractéristiques et dimensions permettant de desservir l'ensemble du cœur d'îlot.
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

6. ZONE 2AU – LES ROUFFETS OUEST

1. Descriptif :



- Secteur situé au sud de l'hypercentre, au sein d'un quartier résidentiel, pavillonnaire,
- Zone 2AU au PLU,
- Superficie : 0,98 ha.

2. Enjeux :

- Aménager un secteur en extension, situé dans le prolongement d'une voie en impasse,
- Exploiter un tènement d'une grande zone de cœur d'îlot, restant non construite et située au sein du tissu,
- Organiser la desserte et les déplacements :
  - Désenclaver la parcelle n°97,
  - Eviter une urbanisation du secteur en drapeau,
  - Maintenir/créer un accès aux parcelles agricoles,
  - Renforcer les connexions piétonnes entre l'Avenue du 8 mai 1945 et l'impasse Francisque Prulhière.

Vue Sud du site, depuis l'impasse Francisque Prulhière

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation sera possible à partir de 2028, et à condition de :
  - De réaliser une étude préalable à tout aménagement démontrant l'absence de zone humide. En effet, le périmètre est concerné par le périmètre de présomption de « très forte probabilité » de zone humide délimité par le SAGE Dore. En cas de présence de zone humide avérée, celle-ci devra être préservée dans le cadre de l'aménagement proposé.
  - de respecter les principes d'aménagements ci-dessous. En cas de zone humide avérée, ces derniers pourront être adaptés à la marge pour tenir compte de sa préservation.
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 25 logements à l'hectare devra être respectée,
- Réaliser un habitat individuel et/ou groupé* et/ou en bande. L'habitat individuel ne devra pas représenter plus de 35% du nombre de logements total envisagé sur l'opération,
- L'implantation du bâti devra favoriser la création d'espaces d'intimité pour chaque logement,

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

- L'implantation, la volumétrie et les caractéristiques des bâtiments rechercheront la meilleure exposition, faciliteront un éclairage naturel optimal et trouveront un équilibre entre « permettre un ensoleillement des constructions et préserver des espaces plus abrités en cas de canicule »,
- Les constructions principales (hors annexes) devront respecter un recul au moins équivalent à leur hauteur total par rapport aux limites séparatives Nord du périmètre de l'OAP (se reporter au schéma ci-après localisant les limites séparatives concernées),
- Les constructions chercheront à développer les principes concourant au déploiement de bâtiments à énergie passive. Le recours à l'utilisation de matériaux et d'énergie renouvelable est fortement recherché,
- La perméabilité de l'espace non bâti sera particulièrement recherchée, privilégiant ainsi le recours aux matériaux renouvelables pour les accès, terrasses, espaces de stationnement, …

Intégration paysagère :

- La hauteur des constructions est limitée au R+1+combles maximum de manière à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération.
- La perméabilité de l'espace non bâti sera particulièrement recherchée, privilégiant ainsi le recours aux matériaux renouvelables pour les accès, terrasses, espaces extérieurs de stationnement, …
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Accès et desserte :

- Un unique accès, depuis l'impasse Francisque Prulhière, permettra de desservir l'ensemble de l'opération.
- L'impasse Francisque Prulhière a vocation à desservir l'ensemble de la partie Est du site à très long terme. Elle se poursuit actuellement par un cheminement piéton permettant de rejoindre l'avenue du 8 Mai 1945, au Nord-Est du tènement :
    - Cette impasse doit donc être traitée et aménagée comme une véritable voie urbaine afin d'anticiper l'ouverture à l'urbanisation des tènements situés à l'Est.
    - Le cheminement piéton rejoignant l'avenue du 8 Mai 1945 doit être valorisé comme liaison modes actifs, permettant de connecter différents quartiers.
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables afin notamment de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.
- Créer et regrouper en un point l'espace de stockage des ordures ménagères à l'entrée de l'opération, le long de l'impasse Francisque Prulhière.

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

OAP - LES ROUFFETS OUEST

Périmètre de l'OAP

Réaliser en priorité des formes de logements groupés/en bande

Respecter un recul des constructions au moins équivalent à leur hauteur

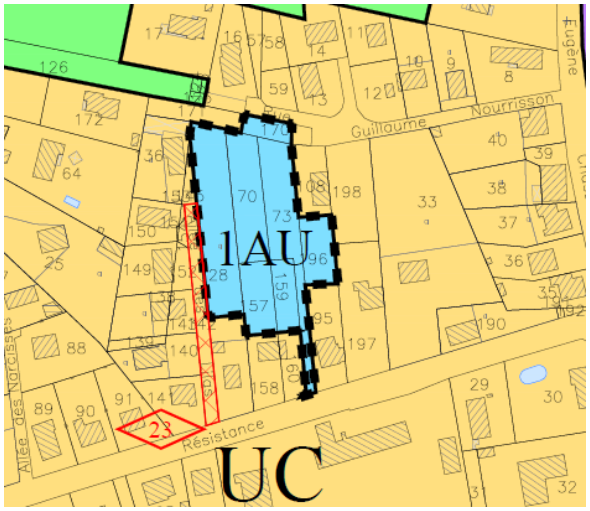
Accès unique du site à créer

Prévoir l'aménagement d'une voie urbaine, disposant d'aménagement modes actifs

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

7. ZONE 1AU – AVENUE DE LA RESISTANCE

1. Descriptif :



- Secteur situé au Sud des Rouffets, le long de l'Avenue de la Résistance, et à proximité immédiate du pôle d'équipements sportifs et scolaires,
- Zone 1AU au PLU,
- Superficie : 0,54 ha.

2. Enjeux :

- Combler une « dent creuse » située au cœur de l'enveloppe urbaine,
- Organiser la desserte et l'accès à l'opération.

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible,
- Ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 20 logements à l'hectare devra être respectée,
- Réaliser un habitat individuel et/ou groupé*.

Intégration paysagère et espaces verts :

- La perméabilité de l'espace non bâti sera particulièrement recherchée, privilégiant ainsi le recours aux matériaux renouvelables pour les accès, terrasses, espaces de stationnement…
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Desserte :

- Les impasses sont interdites. La desserte principale de l'opération par l'allée des lilas sera recherchée et pourra rejoindre la rue Guillaume Nourrisson. Un accès secondaire par la partie Sud-Est de l'OAP est possible.
- Une liaison modes actifs sera aménagée entre l'allée des lilas et la rue Guillaume Nourrisson.
- Le regroupement des accès sera recherché,
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

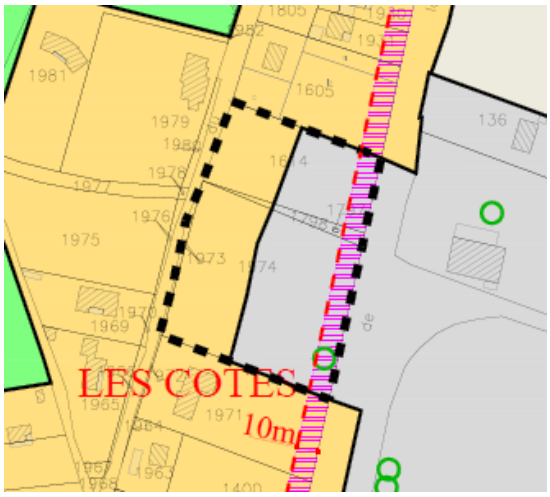
OAP - AVENUE DE LA RESISTANCE

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

8. ZONE UC-AP – LES COTES NORD

1. Descriptif :

- Secteur situé au Nord de la ville d'Ambert, au sein du quartier pavillonnaire des Côtes, et longé par la RD 906,
- Zones Ap et UC au PLU,
- Superficie : 0.54 ha en zone Ap, 0.41 ha en zone Uc.



2. Enjeux :

- Achever l'urbanisation le long de la voie secondaire de Terre Rouge (chemin de la Croix du Buisson)
- Préserver les qualités d'entrée de ville

Vue Sud-Est du site, depuis la RD906

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de respecter les principes d'aménagements ci-dessous.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare devra être respectée (calculée sur l'emprise de la zone U, soit 0.4 ha),
- Réaliser au moins 50% du programme de logements sous forme de logements groupés*;
- Les constructions devront s'implanter de manière à favoriser le meilleur ensoleillement possible et à préserver des espaces de jardins « intimes »,
- Afin d'affirmer le caractère urbain du chemin de la Croix du Buisson, les constructions :
    - Devront s'implanter en respectant un recul au maximum équivalent à celui des constructions limitrophes du périmètre de l'OAP ;
    - La hauteur de ces constructions devra tenir compte des vues lointaines existantes à l'Est, visibles depuis les parcelles situées de l'autre côté du chemin de la Croix du Buisson.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

Intégration paysagère et espaces verts :

- Traiter qualitativement les abords de la RD 906 par le maintien de l'ouverture paysagère:
    - La zone Ap est destinée à permettre le maintien d'une vue dégagée, ouverte, sans construction. La plantation de vergers ou d'arbres de haut jet, d'essences locales, est encouragée.
    - Les clôtures situées entre la zone Uc et la zone Ap, prendront la forme de grillages, éventuellement doublés d'une haie d'essences locales et diversifiées (au moins 3 essences différentes)
    - Les clôtures éventuellement implantées en zone Ap reprendront le vocable agricole : grillage souple sur piquets bois
- Limiter l'imperméabilisation des sols des espaces non construits, et favoriser le recours aux matériaux perméables,
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Desserte et stationnement:

- Aucun nouvel accès ne pourra être réalisé depuis la RD 906,
- La desserte se fera uniquement par le chemin de la Croix du Buisson
- Le chemin traversant existant conservera son usage rural, lui conférant une vocation de modes doux plutôt qu'une vocation de desserte de l'opération
- Les espaces de stationnement, lorsqu'ils se situent en extérieur, doivent être perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

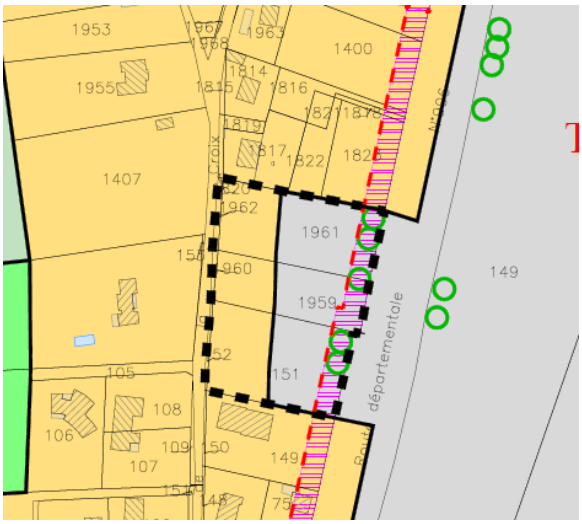
OAP - LES COTES NORD

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

9. ZONES UC-AP – LES COTES SUD

1. Descriptif :

- Secteur situé au Nord du l'enveloppe urbaine, au sein du quartier pavillonnaire des Côtes, et longé par la RD 906,
- Zones Ap et UC au PLU,
- Superficie : 0,3 ha en zone Uc, et 0.4 ha en zone Ap



2. Enjeux :

- Achever l'urbanisation le long de la voie secondaire de Terre Rouge (chemin de la Croix du Buisson)
- Préserver les qualités d'entrée de ville

Vue Sud-Est du site, depuis la RD906

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de respecter les principes d'aménagements ci-dessous.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 12 logements à l'hectare devra être respectée (calculée sur l'emprise de la zone U, soit 0.3 ha),
- Réaliser au moins 40% des logements prévus en logements groupés/mitoyens*,
- Les constructions devront s'implanter de manière à favoriser le meilleur ensoleillement possible et à préserver des espaces de jardins « intimes ». Les constructions doivent permettre de préserver des « couloirs visuels » ou vues dégagées sur la plaine à l'Est de la zone, depuis le chemin de la Croix du Buisson.
- La hauteur de ces constructions devra tenir compte des vues lointaines existantes à l'Est, visibles depuis les parcelles situées de l'autre côté du chemin de la Croix du Buisson ;

Intégration paysagère et espaces verts :

- Traiter qualitativement les abords de la RD 906 par le maintien de l'ouverture paysagère:

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

- La zone Ap est destinée à permettre le maintien d'une vue dégagée, ouverte, sans construction. La plantation de vergers ou d'arbres de haut jet, d'essences locales, est encouragée.
- Les clôtures situées entre la zone Uc et la zone Ap, prendront la forme de grillages, éventuellement doublés d'une haie d'essences locales et diversifiées (au moins 3 essences différentes)
- Les clôtures éventuellement implantées en zone Ap reprendront le vocable agricole : grillage souple sur piquets bois

- Limiter l'imperméabilisation des sols des espaces non construits, et favoriser le recours aux matériaux perméables.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Desserte :

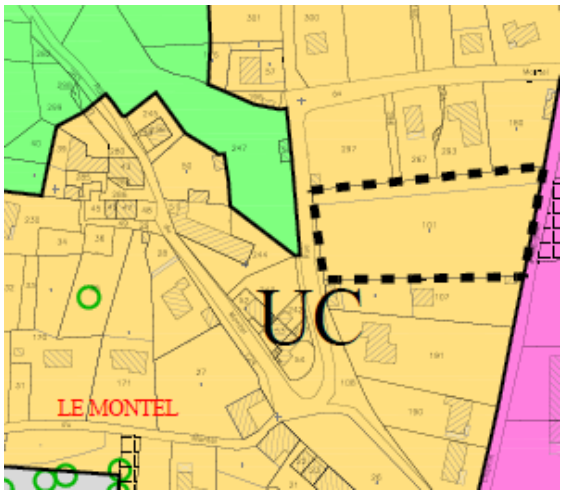
- Aucun accès ne pourra être réalisé depuis la RD 906,
- Les espaces de stationnement, lorsqu'ils se situent en extérieurs, doivent être perméables, favorisant ainsi la récupération des eaux de pluie.

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

10. ZONE UC – LE MONTEL

1. Descriptif :

- Secteur situé dans le quartier du Montel, au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine principale, et à proximité des équipements de loisirs (piscine intercommunale) et de la zone d'activités commerciales,
- Zone UC au PLU,
- Superficie : 0,47 ha.



2. Enjeux :

- Combler une « dent creuse » située au cœur de l'enveloppe urbaine,

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition :
  - De réaliser une étude préalable à tout aménagement démontrant l'absence de zone humide. En effet, le périmètre est partiellement concerné par le périmètre de présomption de « très forte probabilité » de zone humide délimité par le SAGE Dore. En cas de présence de zone humide avérée, celle-ci devra être préservée dans le cadre de l'aménagement proposé.
  - de respecter les principes d'aménagements ci-dessous. En cas de zone humide avérée, ces derniers pourront être adaptés à la marge pour tenir compte de sa préservation.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 12 logements à l'hectare devra être respectée,
- Réaliser un habitat individuel et/ou groupé*.

Intégration paysagère et espaces verts :

- La hauteur des constructions est limitée au R+1+combles maximum de manière à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération,
- L'aménagement de la zone devra tenir compte de la préservation des deux arbres existants
- La perméabilité de l'espace non bâti sera particulièrement recherchée, privilégiant ainsi le recours aux matériaux renouvelables pour les accès, terrasses, espaces de stationnement,…
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Desserte :

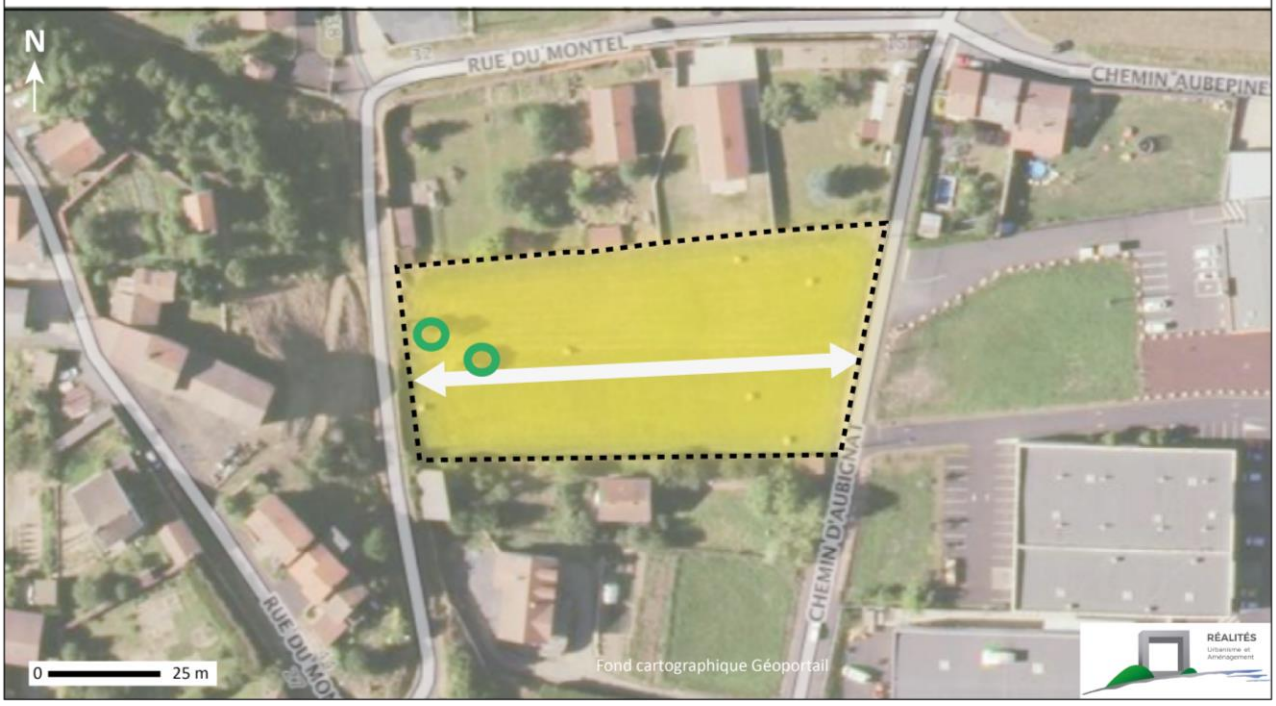
- Les impasses sont interdites sur l'opération,
- Une voie de desserte principale rejoindra le chemin d'Aubignat à la Rue du Montel, sur un axe Est/Ouest. Elle sera accompagnée d'une liaison sécurisée pour les modes actifs.
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

OAP - LE MONTEL

Périmètre de l'OAP
Habitat individuel et/ou groupé
Desserte de l'opération à organiser
Protéger les arbres existants



AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

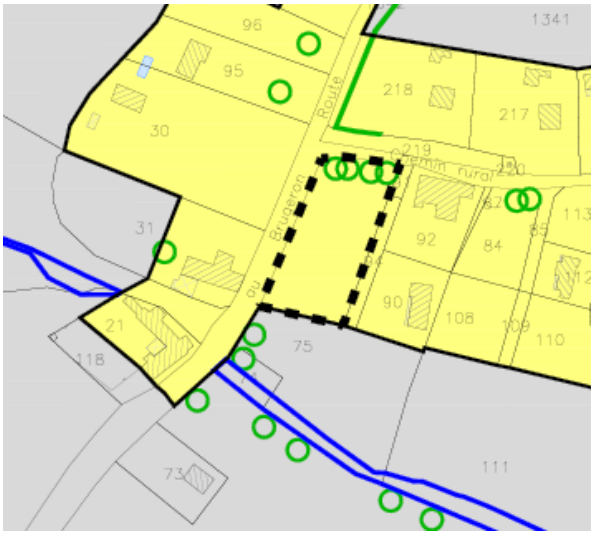
11. ZONE UD – CHAMP DE CLURE

1. **Descriptif :**

- Secteur situé au Sud-Ouest du village de Champ-de-Clure, et longé par la route départementale 66 sur sa partie Ouest,
- Zone UD au PLU,
- Superficie : 0,28 ha.

2. **Enjeux :**

- Organiser le développement sur un tènement situé en entrée du village de Champ-de-Clure,
- Veiller à l'intégration de l'opération dans son environnement.



Vue Sud-Ouest du site, depuis la RD66

3. **Principes de composition :**

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de :
  - De réaliser une étude préalable à tout aménagement démontrant l'absence de zone humide. En effet, le périmètre est concerné par le périmètre de présomption de « très forte probabilité » de zone humide délimité par le SAGE Dore. En cas de présence de zone humide avérée, celle-ci devra être préservée dans le cadre de l'aménagement proposé.
  - de respecter les principes d'aménagements ci-dessous. En cas de zone humide avérée, ces derniers pourront être adaptés à la marge pour tenir compte de sa préservation.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare devra être respectée,
- Réaliser un habitat individuel et/ou groupé*.

Intégration paysagère et espaces verts :

- La hauteur des constructions est limitée au R+1+combles maximum de manière à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération,
- Un accompagnement paysager sera réalisé sur la partie Ouest de l'opération, le long de la RD. Il sera composé a minima d'une haie d'essences locales* et variées, et d'au moins trois essences arbustives différentes. Il permettra la mise en valeur de l'entrée du village.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Desserte :

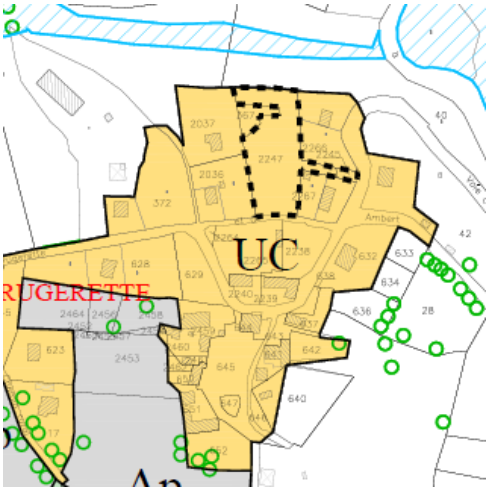
- Aucun accès ne sera réalisé sur la RD,
- La desserte de l'ensemble de la zone est à prévoir à partir de l'accès existant, sur la partie Est de l'opération
- Les espaces de stationnement extérieur seront perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

12. ZONE UC – LA BRUGERETTE

1. Descriptif :

- Secteur situé à l'Est du village de la Brugerette,
- Zone UC au PLU,
- Superficie : 0,39 ha,
- Tènement situé en dent creuse et caractérisé par un relief marqué.



2. Enjeux :

- Organiser le développement sur un tènement situé dans le village de la Brugerette,
- Anticiper les questions d'accès, pour éviter l'enclavement d'un cœur d'ilot.

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de respecter les principes d'aménagements ci-dessous.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare devra être respectée,
- Réaliser un habitat individuel et/ou groupé*.

Intégration paysagère et espaces verts :

- La hauteur des constructions est limitée au R+1+combles maximum. Des hauteurs plus importantes sont admises pour favoriser l'intégration du bâtiment dans la pente, de manière à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération,
- L'espace boisé au Nord du site doit être maintenu afin de limiter l'impact visuel de l'opération sur le paysage environnant.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

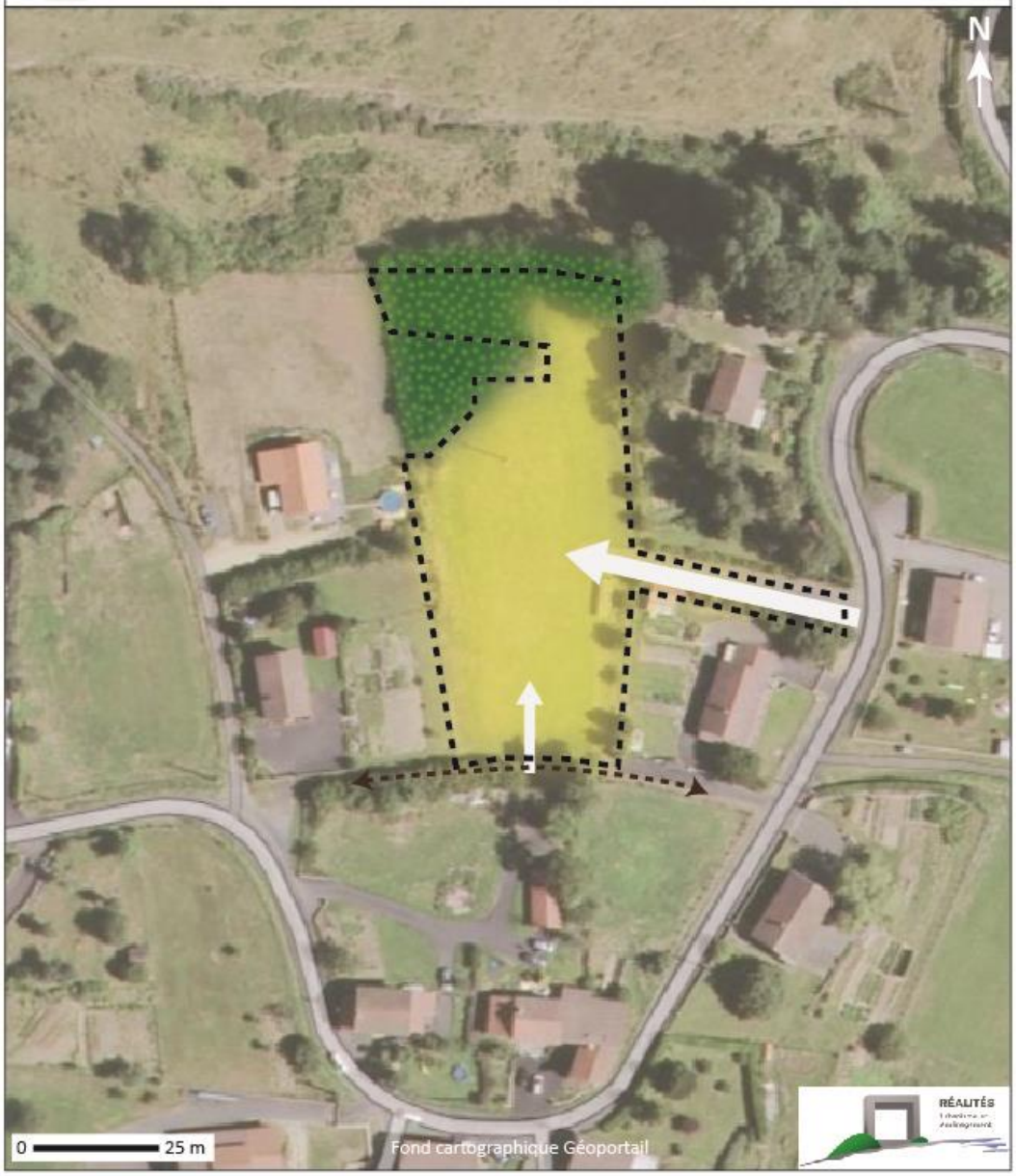
Desserte :

- L'accès principal sera aménagé depuis la voie communale n°10, à l'Est du tènement et permettra de desservir l'ensemble de l'opération. Un accès secondaire pourra être créé sur le chemin rural au Sud de la zone. Dans ce cas, un bouclage routier devra être réalisé au sein de l'opération. L'objectif est de mutualiser les accès et d'éviter la réalisation d'impasse, tout en tenant compte des contraintes topographiques du site.
- Le chemin rural, qui longe le Sud de la zone, devra être préservé.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

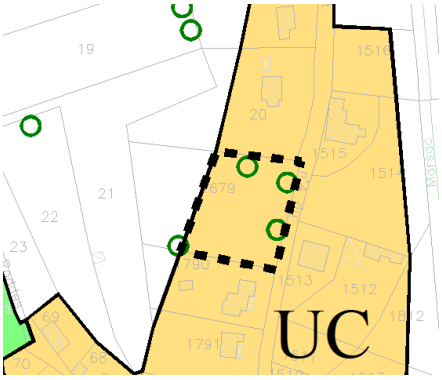
OAP - LA BRUGERETTE



AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

13. ZONE UC – RODDES NORD

1. Descriptif :



- Secteur en dent creuse situé au Nord du village de Roddes,
- Zone UC au PLU,
- Superficie : 0,27 ha.

2. Enjeux :

- Organiser le développement sur un tènement en dent creuse, au sein du village de Roddes.

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de :
  - De réaliser une étude préalable à tout aménagement démontrant l'absence de zone humide. En effet, le périmètre est concerné par le périmètre de présomption de « très forte probabilité » de zone humide délimité par le SAGE Dore. En cas de présence de zone humide avérée, celle-ci devra être préservée dans le cadre de l'aménagement proposé.
  - de respecter les principes d'aménagements ci-dessous. En cas de zone humide avérée, ces derniers pourront être adaptés à la marge pour tenir compte de sa préservation.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare devra être respectée,
- Réaliser un habitat individuel et/ou groupé*,
- Les constructions principales devront s'implanter côté voie, et avec un retrait similaire à celui de la construction située au Sud du périmètre de l'OAP.

Intégration paysagère et espaces verts :

- Conserver le plus possible les arbres présents sur le site,
- Un accompagnement paysager sera réalisé sur la partie Est de l'opération, le long de la voie. Il sera composé a minima d'une haie d'essences locales* et variées, et d'au moins trois essences arbustives différentes.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Desserte :

- Un seul accès sur la voie communale sera réalisé pour desservir les constructions. Cet accès sera étudié en priorité en reprenant l'accès de la construction existante sur la partie Sud,
- Un accès agricole de taille suffisante pour permettre la circulation d'engins agricoles sera maintenu pour accéder aux terres agricoles situées à l'Ouest.
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

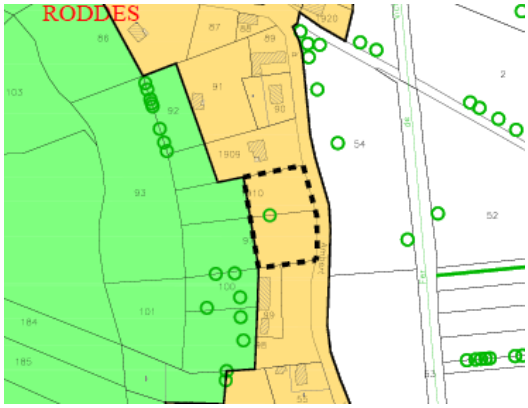
OAP - RODDES NORD

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

14. ZONE UC – RODDES SUD

1. Descriptif :

- Secteur situé au Sud du village de Roddes,
- Zone UC au PLU,
- Superficie : 0,39 ha.



2. Enjeux :

- Organiser le développement sur un tènement en dent creuse.

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de respecter les principes d'aménagements ci-dessous.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare devra être respectée,
- Réaliser un habitat individuel et/ou groupé*,

Intégration paysagère et espaces verts :

- La hauteur des constructions est limitée au R+1+comble maximum de manière à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération,
- Conserver l'alignement d'arbres présent le long de la voie,
- Les constructions devront s'implanter en tenant compte de la pente naturelle du terrain, limitant la création de murs de soutènement.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

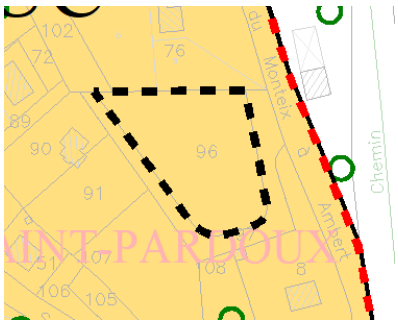
* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024
Desserte :

- Les accès à l'opération chercheront à être regroupés en un seul point depuis la voie communale
- Un accès agricole de taille suffisante pour permettre la circulation d'engins agricoles sera maintenu pour accéder aux terres agricoles situées à l'Ouest.
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

15. ZONE UC – SAINT-PARDOUX



1. Descriptif :

- Secteur situé au sein du village de Saint-Pardoux, dans un quartier à vocation résidentielle, pavillonnaire,
- Zone UC au PLU,
- Superficie : 0,28 ha.

2. Enjeux :

- Organiser le développement sur un tènement en dent creuse,
- Veiller à l'intégration de l'opération dans son environnement, notamment par la prise en compte de la topographie.

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de respecter de respecter les principes d'aménagements ci-dessous.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare devra être respectée,
- Réaliser un habitat individuel et/ou groupé*,
- Les constructions devront s'implanter prioritairement sur la partie Ouest du périmètre de l'OAP.
- Les constructions doivent s'implanter de manière à limiter l'impact visuel sur ce secteur en hauteur. La hauteur des constructions sera donc faible, privilégiant le plain-pied, sauf dans le cas de constructions sur plusieurs niveaux intégrées à la pente.

Intégration paysagère et espaces verts :

- Les mouvements de terre devront être limités et s'intégrer dans le paysage.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Desserte :

- L'accès aux constructions sera réalisé prioritairement sur la partie Ouest du périmètre de l'OAP, où la pente y est moins marquée.
- Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

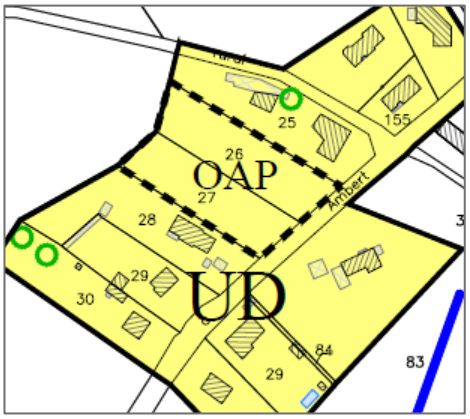
AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

OAP - SAINT-PARDOUX

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

16. ZONE UD – LE FOURNET

1. Descriptif :



- Secteur situé au sein du village du Fournet, au Nord Est de l'enveloppe urbaine principale,
- Zone UD au PLU,
- Superficie : 0,48 ha.

2. Enjeux :

- Combler une « dent creuse » située au cœur du village du Fournet,
- Veiller à l'intégration paysagère de l'opération dans son environnement.

Vue Nord-Est du site depuis la RD 106

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de :
  - De réaliser une étude préalable à tout aménagement démontrant l'absence de zone humide. En effet, le périmètre est concerné par le périmètre de présomption de « très forte probabilité » de zone humide délimité par le SAGE Dore. En cas de présence de zone humide avérée, celle-ci devra être préservée dans le cadre de l'aménagement proposé.
  - De respecter les principes d'aménagements ci-dessous. En cas de zone humide avérée, ces derniers pourront être adaptés à la marge pour tenir compte de sa préservation.

Composition urbaine :

- En cas de réalisation de logements, une densité moyenne* minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare devra être respectée,
- Réaliser un habitat individuel et/ou groupé*.
- Un recul suffisant pour ne pas générer de nuisances (ombrage, vis-à-vis) des constructions principales par rapport aux constructions limitrophes sera recherché,
- Les constructions devront s'implanter de manière à favoriser le meilleur ensoleillement possible et à préserver des espaces de jardins « intimes ».

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

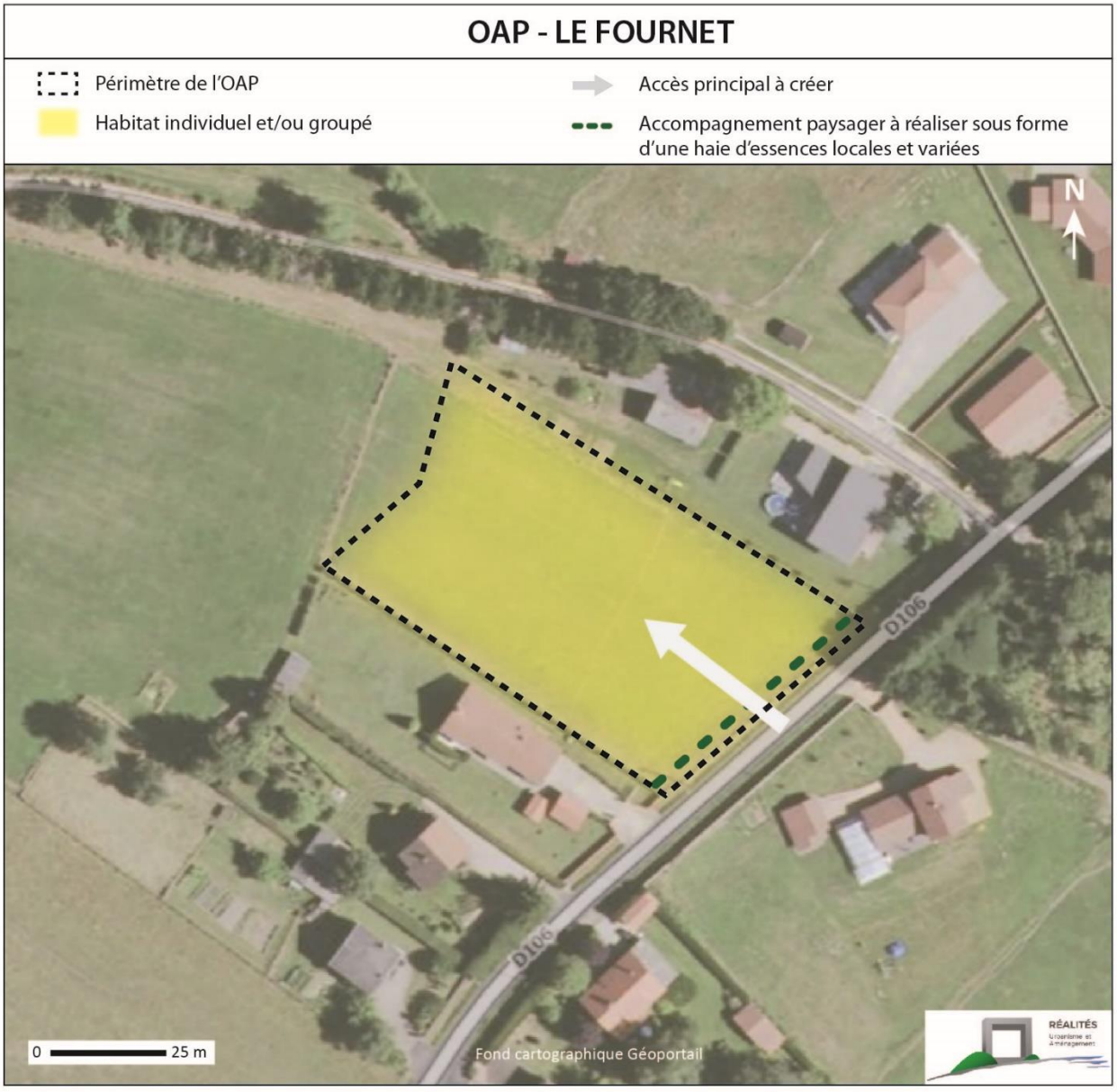
AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

Intégration paysagère et espaces verts :

- Les clôtures doivent être réalisées sous forme de grillage souple, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales* et variées (au moins 3 essences différentes).
- Limiter l'imperméabilisation des sols des espaces non construits, et favoriser le recours aux matériaux perméables
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.

Desserte :

- Un unique accès depuis la RD permettra de desservir l'ensemble de l'opération.
- Les espaces de stationnement, lorsqu'ils se situent en extérieur, doivent être perméables favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluie.

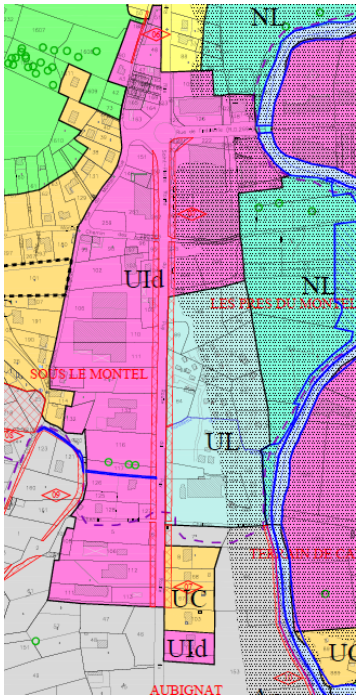


AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

17. ZONES UID, UL, UC – SOUS LE MONTEL

1. Descriptif :

- Secteur situé en entrée Sud-Ouest du bourg,
- Périmètre : Zones UId, UL et UC au PLU, de part et d'autre de la RD906
- Il s'agit d'une zone urbaine peu dense, traversée par la RD906, axe structurant du territoire. Elle est caractérisée par une vocation principalement commerciale, bien qu'elle compte quelques logements et équipements (camping et piscine intercommunale).



2. Enjeux :

- Requalifier et valoriser une entrée de bourg, sur un site identifié comme « espace dégradé lié à l'urbanisation linéaire à requalifier » par le Plan de Parc de la Charte 2011-2026 du Parc Naturel Régional Livradois-Forez,
- Rechercher une certaine cohérence paysagère et urbaine avec le projet de ZAC des Barthes, au Sud du site (commune de Saint-Ferréol-les-Côtes),
- Sécuriser les déplacements modes actifs le long de la RD906.

Vue sur la RD906 depuis la piscine intercommunale

3. Principes de composition :

Intégration paysagère et espaces verts :

- Il est rappelé que le secteur est partiellement concerné par l'aléa inondation : il est nécessaire de se reporter à la disposition générale n°11 du règlement et à l pièce 5g du dossier de PLU.
- Un accompagnement paysager sera réalisé le long de la RD906, par la recherche d'une transition paysagère entre l'espace public et privé :
    - Un accompagnement paysager sera réalisé sur la partie gauche de la RD906 (en direction d'Ambert). Il sera composé d'un alignement d'arbres, qui pourra conserver un écartement important (plus ou moins 20 mètres) entre chaque arbre de manière à maintenir une visibilité sur les façades commerciales et vitrines depuis la voie. Il sera accompagné a minima d'une haie d'essences locales* et variées, et d'au moins trois essences arbustives différentes. Sur les tènements privés, une bande de recul paysagère, perméable, devra être maintenue le long de la voie, sur une largeur d'au moins 3 m. Cette bande paysagère doit être plantée (plantations différentes, prairies,…)

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

  - Les boisements présents sur la partie droite de la RD906 (en direction d'Ambert) devront être maintenus et entretenus de manière à maintenir un espace aéré et naturel, en transition entre la zone urbaine et la Dore.

- Les façades des bâtiments à vocation artisanat et commerce de détail visibles depuis la RD906 chercheront à être valorisées par la création d'une « façade noble » (où peut figurer l'enseigne) du côté de la voie circulée,

- Les constructions implantées sur la partie Ouest de la zone UId ne doivent pas générer de nuisances visuelles pour les constructions résidentielles implantées à l'Ouest du chemin d'Aubignat :
  - Maintenir les éléments paysagers existants d'essences locales (haies et arbres),
  - Réaliser un accompagnement paysager sur les arrières-parcelles commerciales et artisanales, et plus largement le long de la rue du Montel et du chemin d'Aubignat : a minima, ce dernier comprendra une haie d'essences locales et variées, accompagné d'un alignement d'arbres de haute tige.

- Un accompagnement paysager sera réalisé en entrée Sud de l'OAP, de manière à travailler une transition douce entre espace agricole et urbain,

- Le cône de vue sur les Monts du Forez, visible depuis la RD906, en partie Nord du site (en direction d'Ambert), devra être préservé et mis en valeur. Les constructions chercheront à respecter une implantation et des hauteurs n'obstruant pas le cône de vue depuis l'axe circulé,

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention) devront faire l'objet d'un traitement paysager de manière à favoriser leur insertion dans l'environnement immédiat.

Cône de vue sur les Monts du Forez à préserver depuis la RD906

Accès et desserte :

- Les accès chercheront à être regroupés de manière à limiter le nombre d'accès sur la RD906,

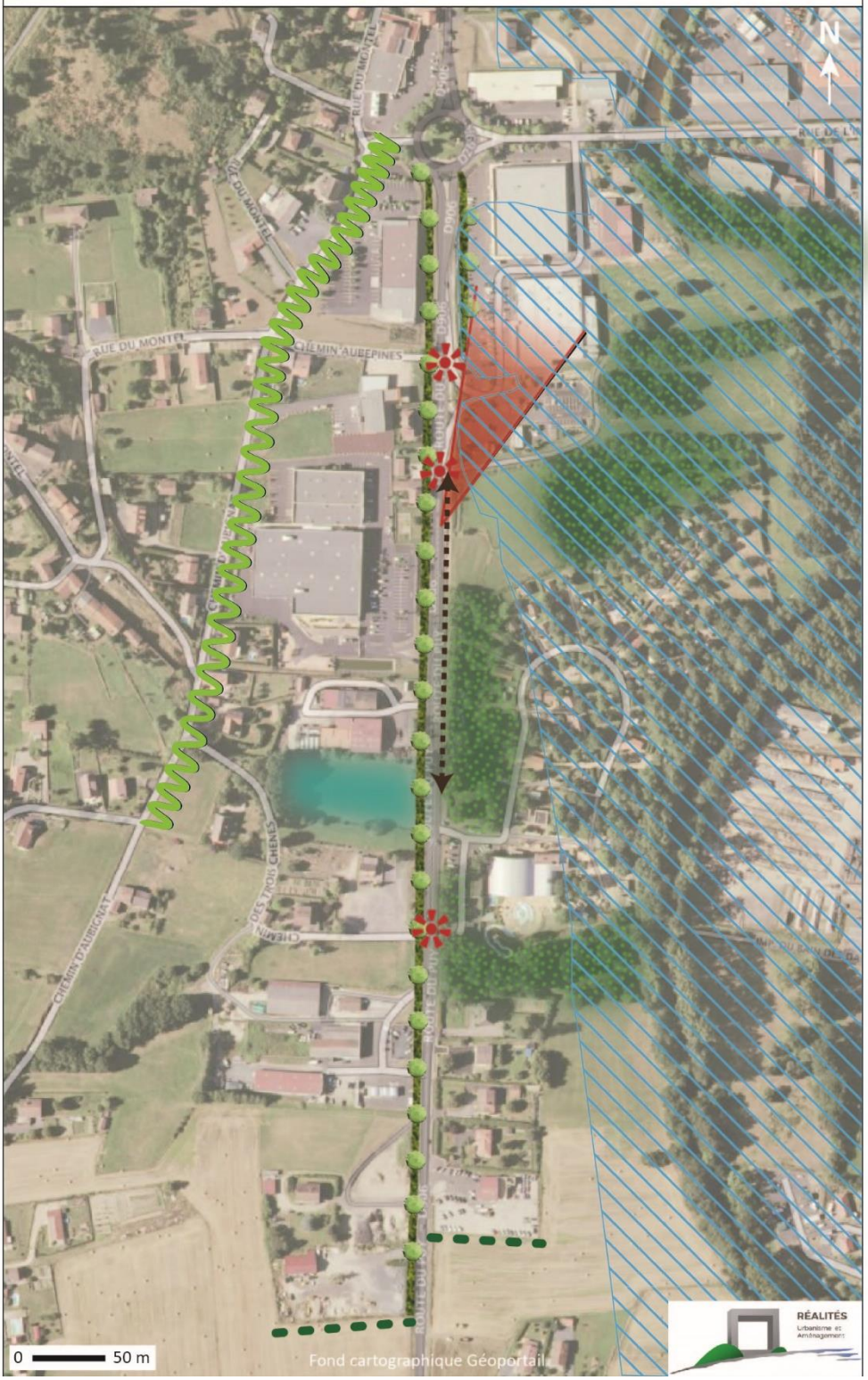
- Les espaces de stationnement extérieurs devront être perméables, plantés et accompagnés d'arbres afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, de participer à l'insertion paysagère des constructions et de maintenir des espaces ombragés au sein du site,

- La desserte de la zone en modes actifs doit être renforcée :
  - Maintenir le linéaire existant sur la partie droite de la RD906 (en direction d'Ambert),
  - Sécuriser la traversée de la RD906 au droit des cheminements modes actifs existants ou à créer.

AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

OAP - SOUS LE MONTEL

- Traitement paysager qualitatif à créer
- Préserver les espaces boisés existants
- Aménagement paysager secondaire à créer
- Travailler la transition entre espace agricole et urbain
- Prendre en compte l'aléa inondation
- Préserver le cône de vue
- Ouvrage de gestion des eaux pluviales qualitatif à créer
- Aménager un modes modes actifs et le prolonger jusqu'au croisement avec la rue de l'Industrie
- Sécuriser la traversée de la RD906



AR Prefecture
063-200070761-20240124-2024_10_01_04-DE
Reçu le 24/01/2024

18. LEXIQUE

Densité :

La densité affichée dans le présent document est calculée en fonction de la surface réelle dédiée aux logements, infrastructures publiques, équipements et espaces communs déduits.

Il est rappelé que les objectifs de densité sont applicables à l'ensemble du périmètre de l'OAP, c'est-à-dire à chaque opération au sein du périmètre de l'OAP, sauf en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée.

Logement collectif/Habitat collectif :

Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

Logement intermédiaire / Habitat intermédiaire :

Il répond aux critères suivants :

- Un espace privatif extérieur (si possible au moins égale au quart de la superficie en logement)
- Un accès individuel par l'extérieur au logement
- 2 logements superposés minimum (mais faisant moins de 3 étages)
- Des vis-à-vis limités.

Logement/ Habitat groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

Logement/Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016

Essences locales et variées :

La liste des essences locales et variées recommandée figure en annexe du règlement.