

## Pays de Cunlhat



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### Livre 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé par délibération du Conseil communautaire le 23 juin 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 8 Février 2018

Révision allégée n°3 approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 21 Mars 2024

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD .....	3
RAPPEL REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	6
I.    Portée juridique des OAP .....	6
II.   Contenu des OAP .....	7
III.  Les OAP relatives à l'aménagement.....	8
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PAYS DE CUNLHAT .....	13
I.    OAP 1 : Cunlhat – Création d'un lotissement.....	13
II.   OAP 2 : Cunlhat – Extension du lotissement des Noisetiers .....	16
Site : Allée des noisetiers .....	16
III.  OAP 3 : Cunlhat – Aménagement du secteur des Aubépines .....	19
IV.  Oap 4 : Cunlhat – Extension de la zone artisanale .....	22
V.    OAP 5 : Cunlhat – Aménagement des abords du golf .....	25
VI.  Oap 6 : Tours-sur-Meymont – Extension de la zone artisanale .....	28
VII.  OAP 7 : Brousse – Extension du bourg .....	31
VIII. OAP 8 : Auzelles – Extension du bourg .....	34

## RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Dans le cadre des orientations intercommunales définies dans le **P**rojet intercommunal d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable (PADD), les objectifs suivants ont été choisis. Les différentes orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans ces objectifs et les mettent en application. Voici en rappel ces grandes orientations :

### **1- Un cadre de vie remarquable à valoriser**

- Les villages et les bourgs de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat : un patrimoine rural à préserver et à valoriser
- Le cadre paysager de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat: une identité à préserver et à valoriser
- Conforter l'offre de services et de loisirs
- Sécuriser et compléter les cheminements piétons
- Créer les conditions nécessaires au confortement des communications numériques

### **2- Offrir des logements de qualité, adaptés à toutes les populations, tout au long de leur vie, dans un souci de développement équitable du territoire**

- Développer un territoire accueillant, solidaire, répondant aux besoins de toutes les générations
- Développer un habitat qui participe au maintien d'une qualité de vie dans les bourgs
- Favoriser un développement durable du territoire peu consommateur d'énergie et d'espace

### **3- Une économie à conforter qualitativement**

- Soutenir les activités commerciales et artisanales présentes
- Renforcer les activités artisanales de la Communauté de communes du Pays de Cunlhat et encourager le développement de nouvelles activités
- Préserver et valoriser l'activité agricole
- Préserver et valoriser l'activité sylvicole
- Renforcer l'attractivité touristique sur l'ensemble du territoire
- Préserver et valoriser les carrières

### **4- Protéger et valoriser les paysages et les secteurs d'intérêt écologique tout en limitant les risques et les nuisances**

- Protéger et valoriser les continuités écologiques et paysagères du territoire
- Lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- Limiter les risques et nuisances

Le tableau suivant rappelle les surfaces à ouvrir à l'urbanisation pour chaque commune.

COMMUNES	Nombre de logements prévus 2014-2024	Surfaces à urbaniser (incluant la rétention foncière et la réhabilitation) en ha
AUZELLES	9	1.7
BROUSSE	10	1.8
CEILLOUX	4	0.8
CUNLHAT	31	7.7
DOMAIZE	14	2.6
LA CHAPELLE-AGNON	15	2.7
TOURS-SUR-MEYMONT	21	3.8
<b>TOTAL</b>	<b>105</b>	<b>20.6</b>

*Récapitulatif des droits à construire par commune (Communauté de communes du Pays de Cunlhat)*

Dans ce cadre, il est prévu pour l'ensemble des centres-bourgs (excepté Cunlhat) de faire l'effort d'économie d'espace en privilégiant les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en limitant les extensions urbaines sur des terres agricoles et naturelles. Ainsi, il est prévu que dans les extensions de bourgs, la densité préconisée soit de 15 logements par hectare, ce qui correspond environ à un logement pour 650 m<sup>2</sup> de terrain. Pour les extensions du bourg de Cunlhat, une densité de 20 logements par hectare est préconisée (environ un logement pour 500 m<sup>2</sup> de terrain).

Afin de maîtriser le développement sur les surfaces à urbaniser, la loi prévoit et impose de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation sur chacune d'elle, qui définira les conditions d'urbanisation et assurera à la collectivité la maîtrise du développement urbain intercommunal.

# RAPPEL REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour but de cadrer l'ouverture à l'urbanisation en matière de préservation de l'environnement, de limitation de la consommation d'espace ou encore de phasage des opérations et des réalisations des équipements correspondants.

## I. Portée juridique des OAP

Les orientations d'aménagement qui n'étaient que facultatives sont remplacées depuis les lois Grenelle par des orientations d'aménagement et de programmation qui sont obligatoires et dont le contenu est enrichi. Elles doivent être fixées dans le respect des stratégies et objectifs définis par le PADD (Code de l'urbanisme).

De plus, l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation et les éléments de programmation ont une portée normative conformément au Code de l'urbanisme. En effet, règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour « l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » doivent être compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques.

### **Extraits du Code de l'urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement**

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 ».

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... »

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comme le prévoit le Code de l'urbanisme, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

## II. Contenu des OAP

On distingue trois types d'OAP :

- OAP relatives à l'aménagement,
- OAP relatives à l'habitat,
- OAP relatives aux transports et aux déplacements.

Les orientations relatives à l'aménagement peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent :

- mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs,
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations relatives à l'habitat doivent définir les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

### III. Les OAP relatives à l'aménagement

Les OAP devront tenir compte des enjeux thématiques développés dans la brochure « Rénover et construire sa maison en Livradois » éditée par la Communauté de communes du Pays de Cunlhat, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Puy de Dôme et le Parc Naturel Régional Livradois-Forez. Ce document présenté en annexe, non contractuel, trouve ainsi une portée juridique et devra être pris en compte dans l'ensemble des projets de construction du territoire.

Les secteurs à enjeux de développement urbain, comme prévu dans le projet intercommunal, sont situés dans les bourgs principaux des communes ou dans les hameaux retenus pour accueillir un développement nouveau.

Ces OAP concernent des zones urbaines (U...) et des zones à urbaniser (1 Au...). Les orientations visent à développer l'urbanisation résidentielle et à vocation mixte dans les meilleures conditions.

Sept OAP ont ainsi été élaborées, leur localisation est précisée ci-dessous. Voici l'ensemble des secteurs représentés :

✘ **Cinq OAP dans la commune de Cunlhat :**

- Projet de lotissement
- Extension du lotissement des Noisetiers
- Urbanisation du secteur des Aubépinés
- Aménagement du secteur des abords du golf
- Extension de la zone d'activité

✘ **Une OAP dans la commune de Tours-sur-Meymont :**

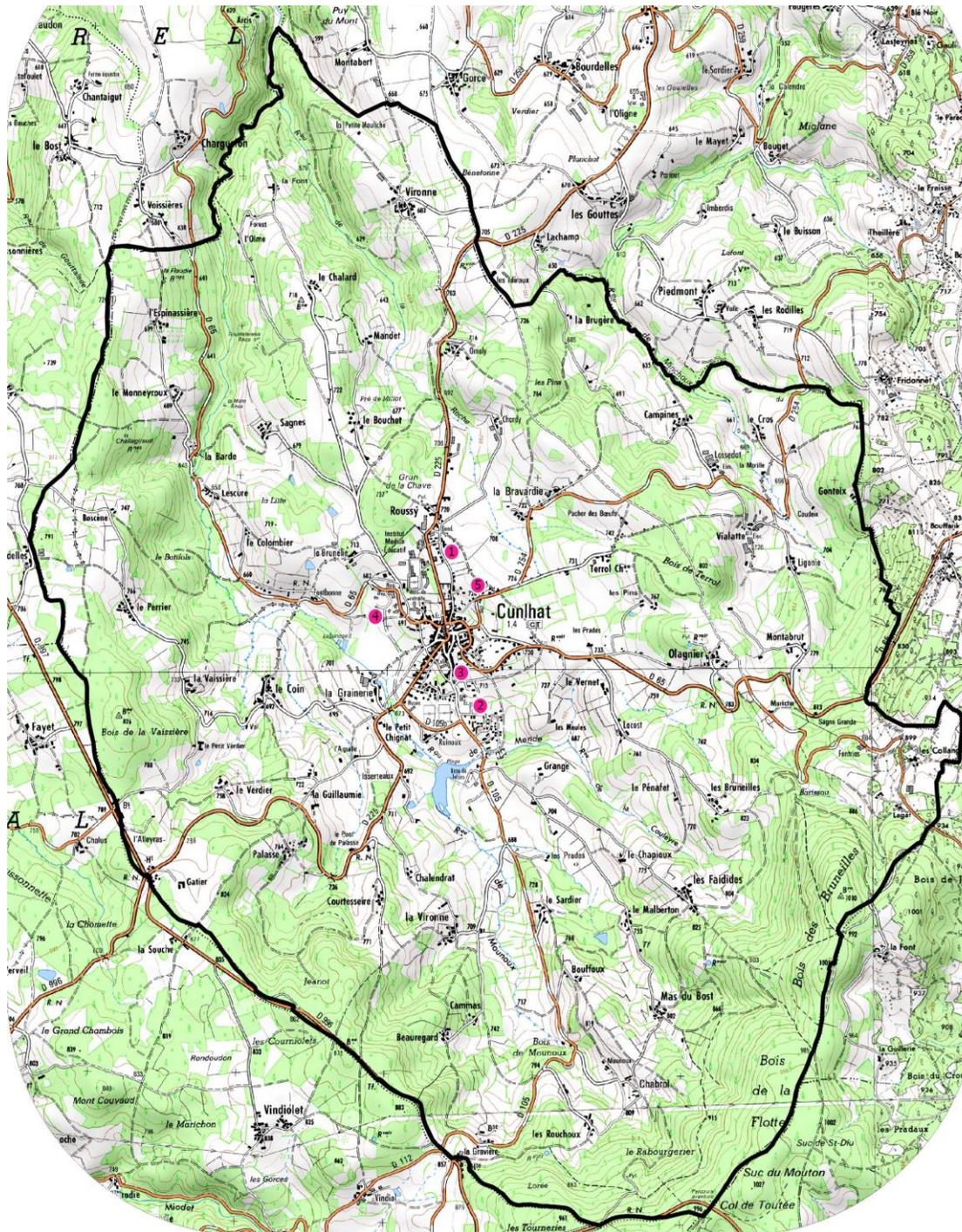
- Extension de la zone d'activité

✘ **Une OAP dans la commune de Brousse :**

- Extension du bourg

✘ **Une OAP dans la commune d'Auzelles :**

- Extension du bourg

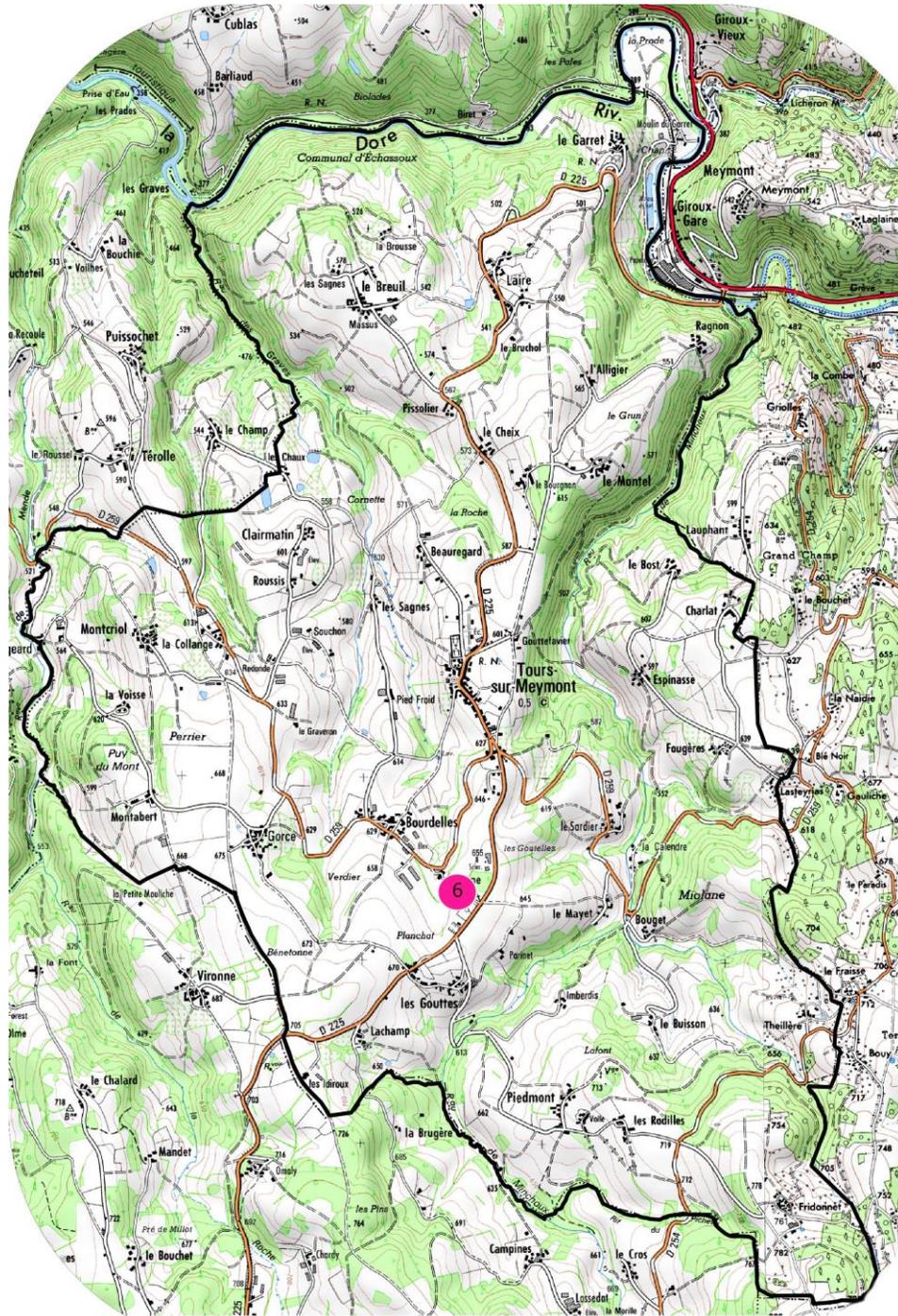


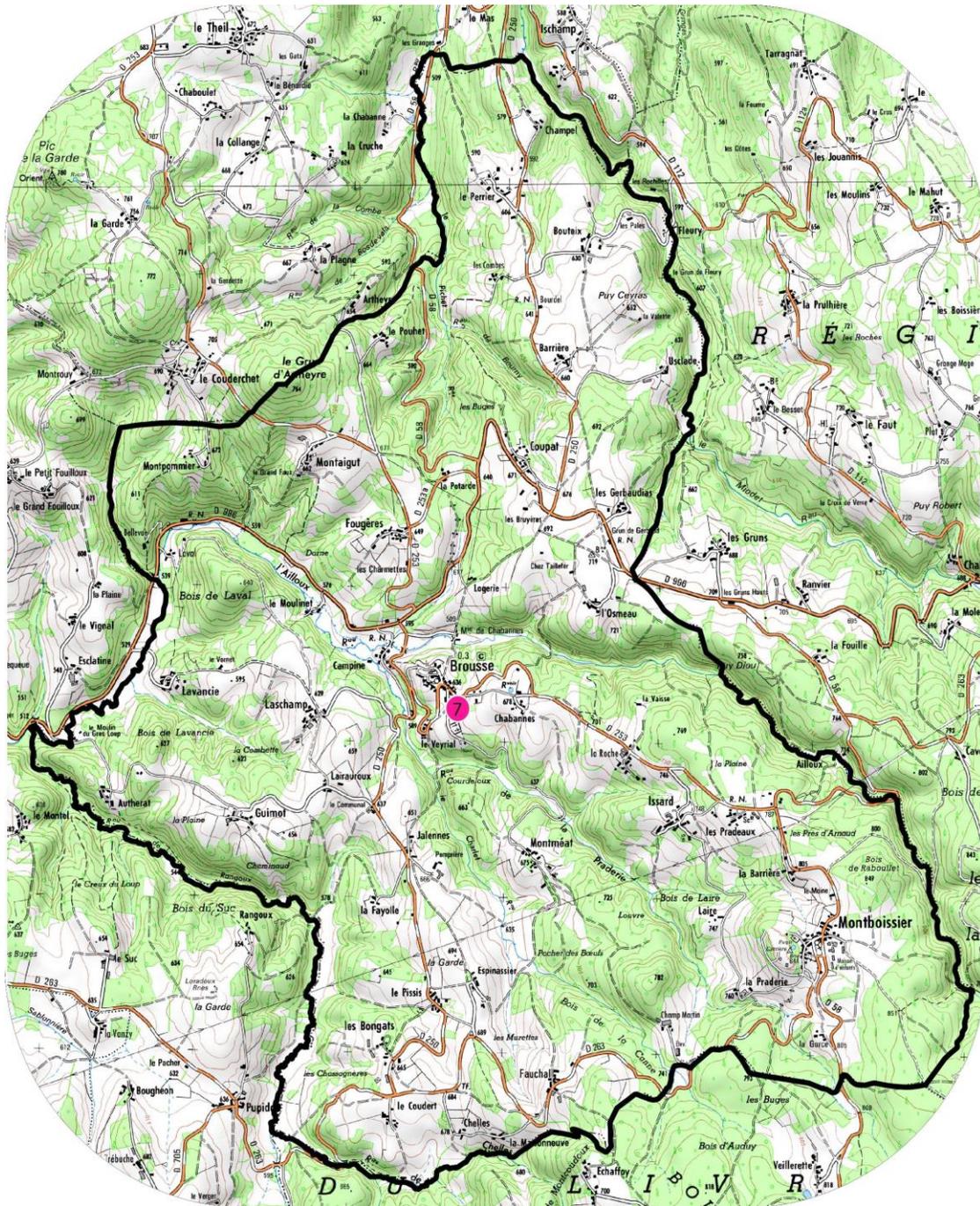
## Les OAP de la commune de Cunhat

- OAP 1 : Création d'un lotissement
- OAP 2 : Extension du lotissement des Noisetiers
- OAP 3 : Aménagement du secteur des Aubépines
- OAP 4 : Extension de la zone artisanale
- OAP 5 : Aménagement des abords du golf

## L'OAP de la commune de Tours-sur-Meymont

OAP 6: Extension de la zone artisanale



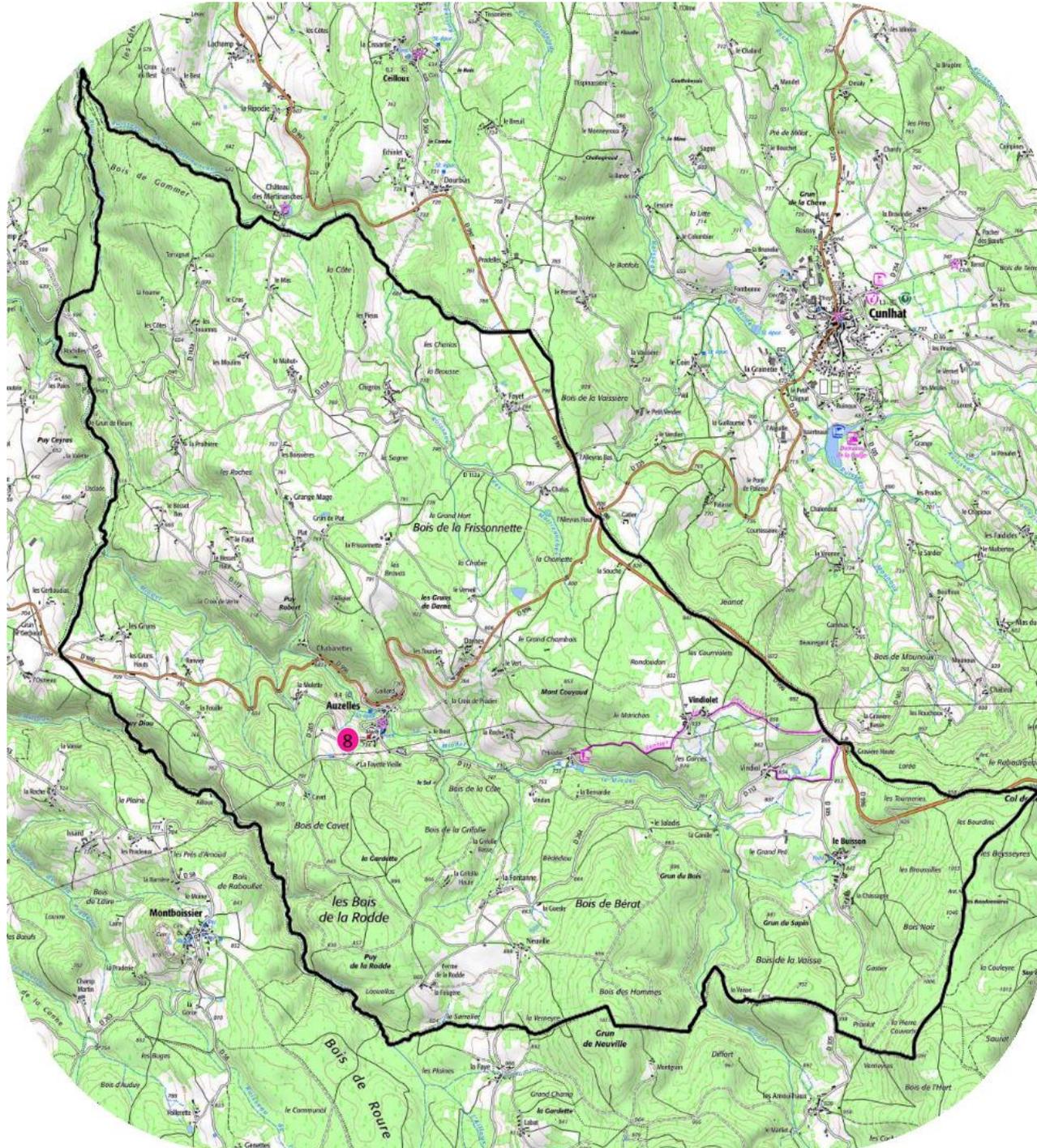


L'OAP de la commune de Brousse

OAP 7: Extension du bourg

L'OAP de la commune d'Auzelles

OAP 8: Extension du bourg



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PAYS DE CUNLHAT

## I. OAP 1 : Cunlhat – Création d'un lotissement

Site : Rue d'Enfer

### Fiche technique

Zonage du règlement : Uc

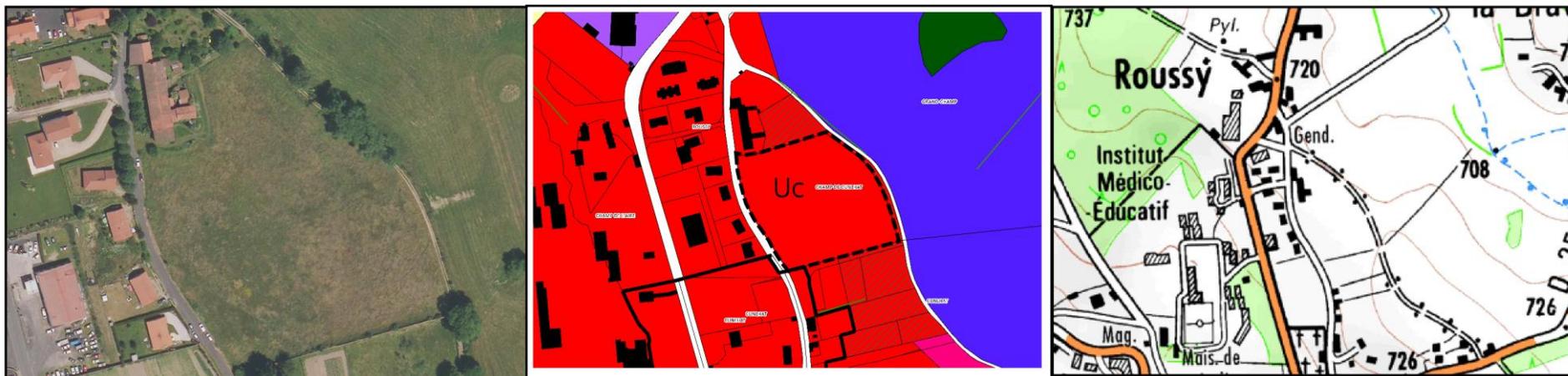
Surface à urbaniser : 15586 m<sup>2</sup>

Densité moyenne : 10 logements / ha

Logements prévus : 14 logements

### Enjeux : Développement résidentiel à proximité du centre bourg

À proximité immédiate du centre bourg, la parcelle constitue un site favorable à l'urbanisation. De plus, elle appartient à la commune de Cunlhat et les réseaux sont de capacité suffisante pour accueillir de nouvelles habitations. Cette extension de l'entrée Nord s'articule autour d'une voie de desserte relativement étroite. À l'Est, en ligne de crête, un cheminement piéton permet de relier le secteur du bourg en longeant le golf situé à l'est de la crête.



### **Les principes d'aménagement**

- L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- L'urbanisation sera structurée par la réalisation d'une voie de desserte interne. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs temps suivant le phasage interne de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
- La vocation d'accueil d'habitation est privilégiée pour l'urbanisation de la zone.
- Les logements s'inséreront autant que possible perpendiculairement aux courbes de niveaux ce qui impliquera une orientation (Sud) sud des bâtiments et une implantation identique aux constructions présentes dans le secteur.
- L'espace vert de trois mètres en bordure du chemin qui longe la parcelle à l'est devra être maintenu.

### **La programmation et les conditions d'équipements**

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

**TISSU URBAIN**

-  **Habitat**  
10 log / ha
-  **Equipements publics et/ou activités**

**DESSERTE ROUTIERE**

-  **Axes routiers principaux**
-  **Axes routiers secondaires**  
Cheminement à valoriser et à préserver
-  **Modes doux connectés au bourg**  
Cheminement doux à maintenir et à valoriser
-  **Point d'accès**  
Existant ou à améliorer
-  **A créer dans le futur**

**VEGETATION - PATRIMOINE - VUES**

-  **Végétation à intégrer**  
Utilisation, renforcement et préservation de l'ensemble végétal (bosquets, haies...) du domaine privé de la commune
-  **Vues remarquables**  
A préserver et à valoriser
-  **Patrimoine à sauvegarder**  
Mur ancien à préserver



## II. OAP 2 : Cunlhat – Extension du lotissement des Noisetiers

Site : Allée des noisetiers

### Fiche technique

**Zonage du règlement : Uc**

**Surface à urbaniser : 1880 m<sup>2</sup>**

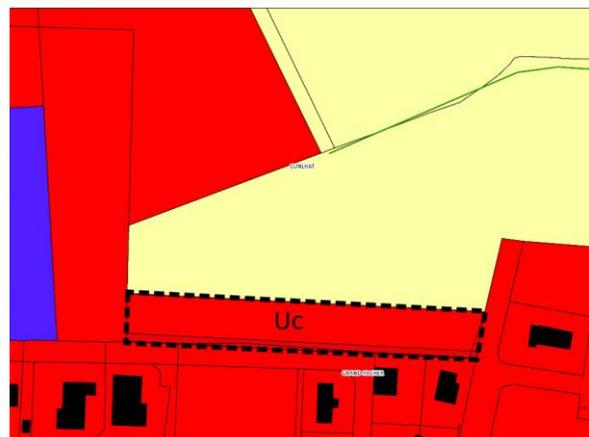
**Densité moyenne : 20 logements / ha**

**Logements prévus : environ 5 logements**

### Enjeux : Extension du lotissement des Noisetiers

Le lotissement des Noisetiers est une extension urbaine datant des années 1980, réalisée en plusieurs tranches. La partie est, initialement prévue pour accueillir des résidences secondaires, est constituée de chalets en bois, celle plus à l'ouest est constituée de maisons individuelles. On retrouve au sud une troisième tranche, constitué de logements en bande, à caractère social.

Le secteur en extension est situé au bas de la pente de la parcelle, il est visible depuis le chemin des Aubépines, mais pas depuis les axes majeurs. Le secteur est orienté plein sud. Il n'offre pas de vue particulièrement remarquable. Cependant, des fenêtres paysagères sur les reliefs voisins sont néanmoins observables ponctuellement. La voie d'accès est de faible gabarit, ses abords sont enherbés. Le secteur à urbaniser est à proximité de l'école élémentaire de Cunlhat et les réseaux sont de capacité suffisante pour accueillir de nouvelles habitations.



### **Les principes d'aménagement**

- L'accès des parcelles se fera par la voirie communale existante.
- Un emplacement réservé est prévu le long de la voirie afin de l'élargir. Il forme une bande de trois mètres longeant la voie.
- La vocation d'accueil d'habitation est privilégiée pour l'urbanisation de la zone.
- Les constructions devront être en continuité avec l'opération existante en privilégiant une architecture bois contemporaine (structure et bardage).

### **La programmation et les conditions d'équipements**

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

**TISSU URBAIN**

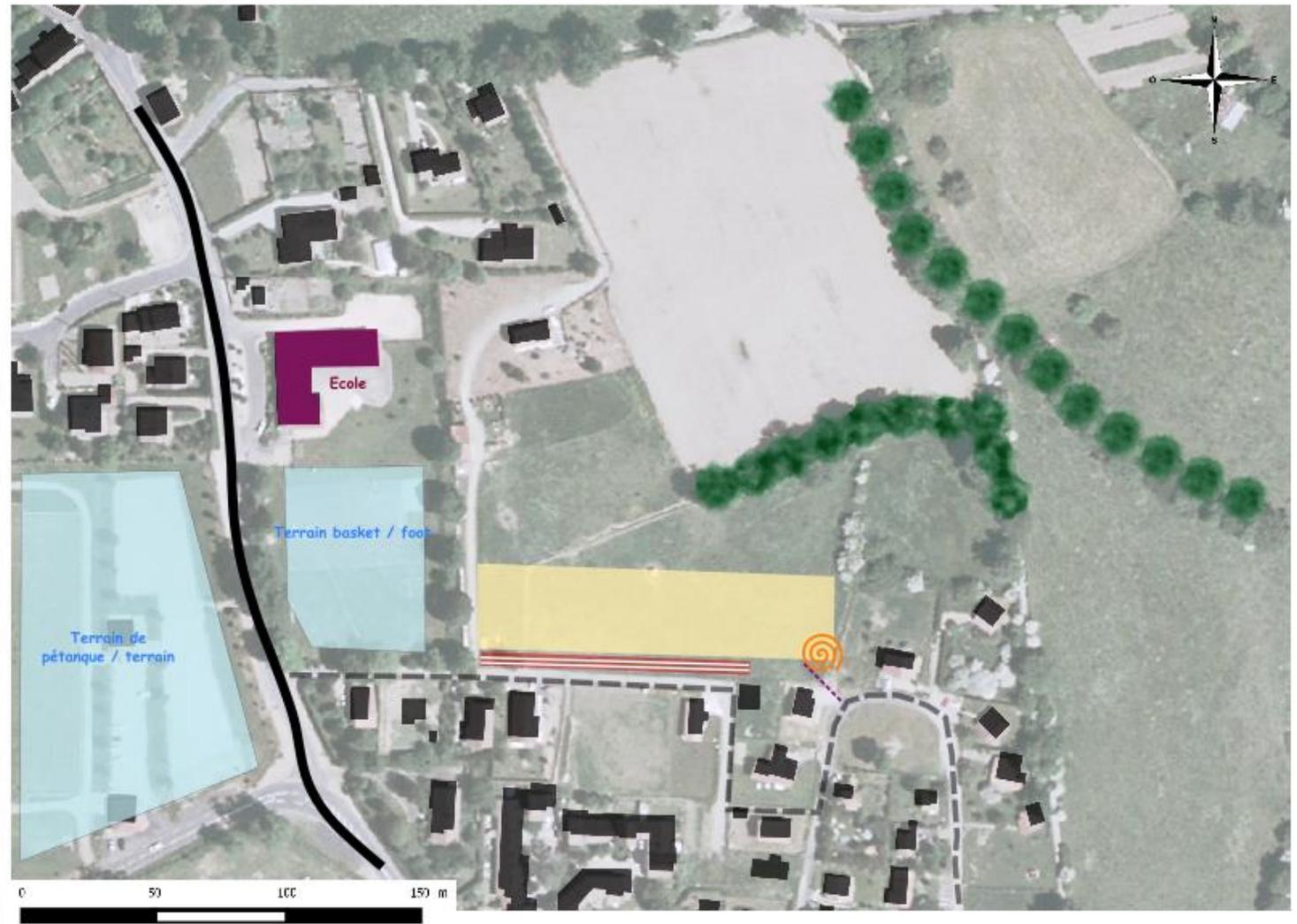
-  Habitat  
20 log / ha
-  Equipements publics et/ou activités
-  Equipements sportifs
-  Emplacement réservé

**DESSERTE ROUTIERE**

-  Axes routiers principaux
-  Axes routiers secondaires  
Cheminement à valoriser et à préserver
-  Voirie douce à aménager
-  Point d'accès  
Existant ou à améliorer / créer dans le futur

**VEGETATION - PATRIMOINE - VUES**

-  Végétation à intégrer  
> Utilisation, renforcement et préservation des haies préservées au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme



### III. OAP 3 : Cunlhat – Aménagement du secteur des Aubépines

Site : Allée des Aubépines

#### Fiche technique

**Zonage du règlement : Ub**

**Surface à urbaniser : 11668 m<sup>2</sup>**

**Densité moyenne : 10 logements / ha**

**Logements prévus : 11 logements**

#### Enjeux : Aménagement du secteur des Aubépines

À proximité immédiate du centre-bourg (400m de la place du marché) la parcelle BM 139 constitue un site très favorable à l'urbanisation. Le site exposé plein sud est en surplomb d'un versant majoritairement agricole. Les accès à la parcelle sont toutefois assez délicats. L'allée des Aubépines bordant au sud le site est un chemin rural assez étroit bordé par un talus planté d'arbres de grand développement. De plus, le site est positionné à proximité du collège de Cunlhat et de l'école primaire de Cunlhat.



### **Les principes d'aménagement**

- L'ouverture à l'urbanisation pourra être faite dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.
- La réalisation d'une voirie interne permettra de structurer l'urbanisation.
- La vocation d'accueil d'habitat est privilégiée.
- Un espace tampon de six mètres sera créé entre la voirie et les habitations futures en maintenant et en préservant le talus existant. Cette végétation sera préservée au titre des éléments de paysage, comme prévu par le Code de l'urbanisme.
- Un espace tampon de six mètres sera créé au nord de la parcelle. Cette végétation sera inscrite dans le règlement au titre des éléments de paysage, comme prévu par le Code de l'urbanisme.
- Une implantation bioclimatique des nouvelles constructions (exposition ~~Sud~~ sud à rechercher) doit être recherchée.

### **La programmation et les conditions d'équipements**

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

**TISSU URBAIN**

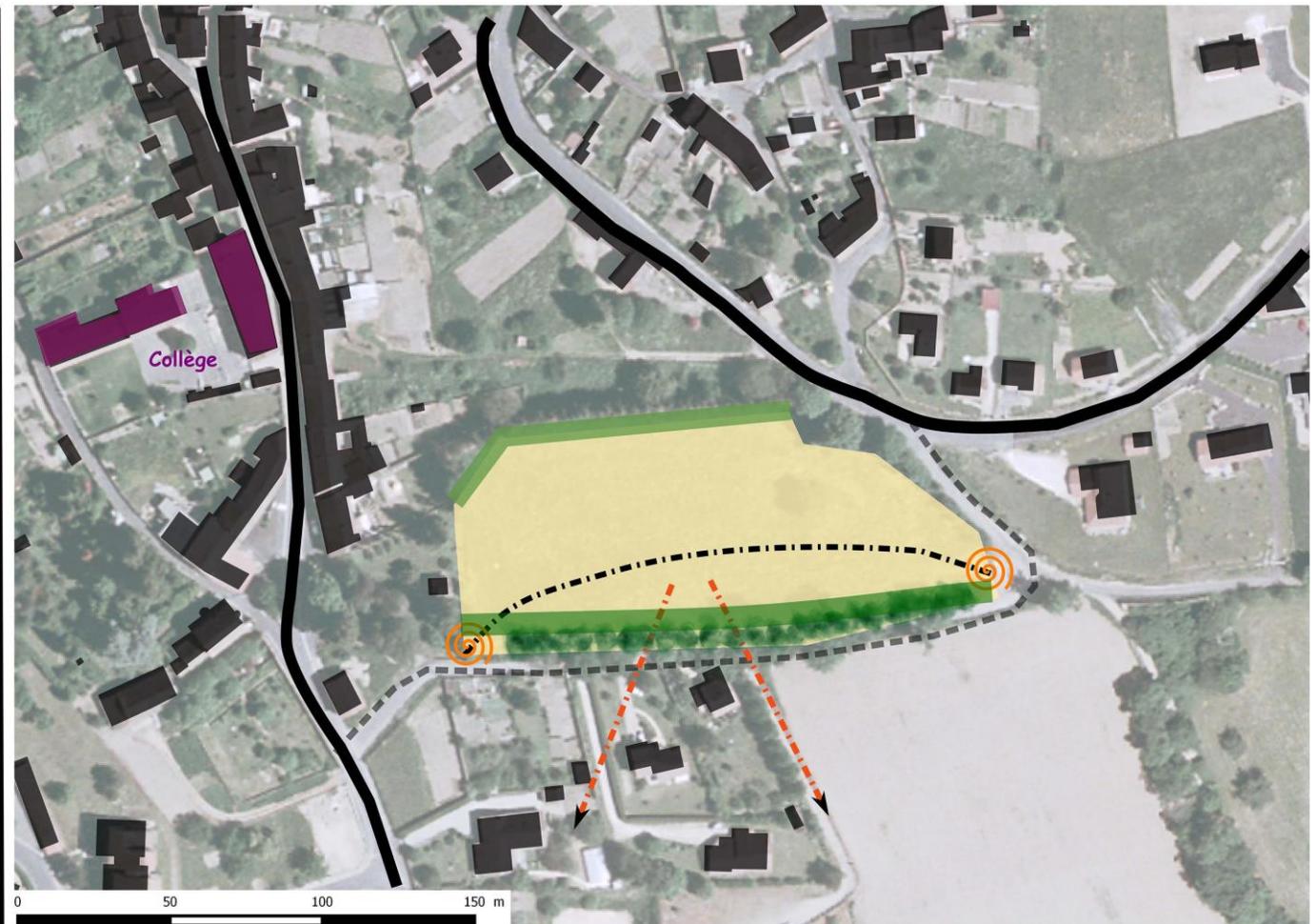
-  **Habitat**  
10 log / ha
-  **Equipements publics et/ou activités**

**DESSERTE ROUTIERE**

-  **Axes routiers principaux**
-  **Axes routiers secondaires**  
Cheminement à valoriser et à préserver
-  **Axes routiers à aménager**  
> Voirie interne à créer
-  **Point d'accès**  
Existant ou à améliorer

**VEGETATION - PATRIMOINE - VUES**

-  **Végétation à intégrer**  
> Utilisation, renforcement et préservation de l'ensemble végétal (bosquets, haies...) au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme
-  **Vues remarquables**  
> A préserver et à valoriser
-  **Espace tampon**  
> A créer



## IV. Oap 4 : Cunlhat – Extension de la zone artisanale

Site : Zone artisanale – Route de Domaize

### Fiche technique

Zonage du règlement : 1 Aue

Surface à urbaniser : 13720 m<sup>2</sup>

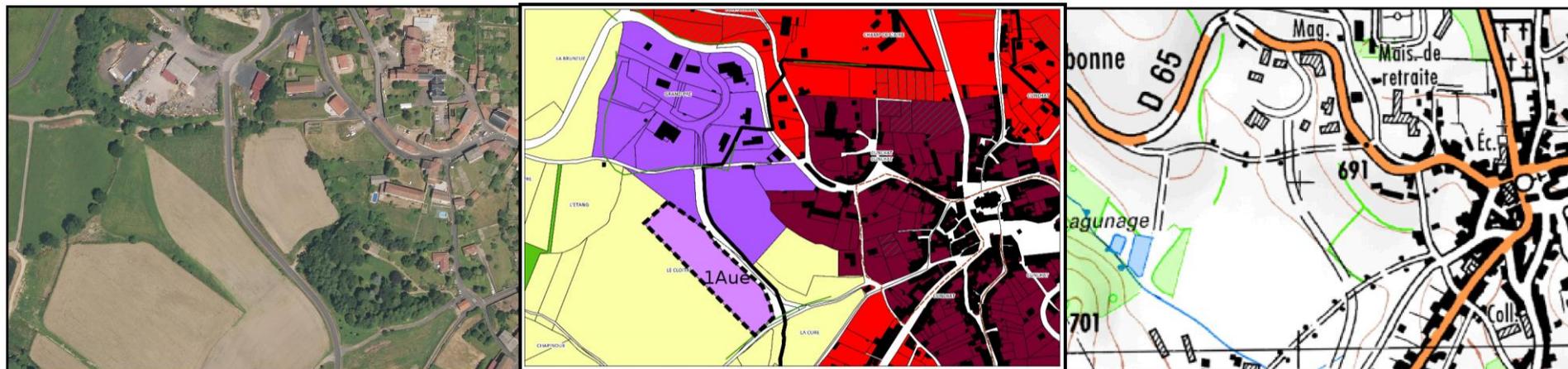
Surfaces des parcelles : entre 1500 et 2000 m<sup>2</sup>

Les constructions seront limitées en hauteur.

### Enjeux : Extension de la zone artisanale

L'objectif est de pouvoir accueillir les principales entreprises du territoire intercommunal et donc de pouvoir poursuivre l'extension de la zone artisanale.

Ce secteur situé en contrebas du bourg est largement ouvert sur l'ouest du territoire communal. Il faudra donc veiller à préserver les cônes de vues qui se dégagent depuis la RD 65.



### **Les principes d'aménagement**

- L'orientation vise à garantir une qualité architecturale des constructions, tant sur le plan esthétique que bioclimatique.
- Mutualiser les stationnements à l'échelle de la zone permet de réaliser une économie sur la consommation d'espaces.
- La matérialisation des espaces tampons en périphérie de la zone 1Aue permet d'intégrer les futurs bâtiments.
- La réalisation de plantation d'arbres (essences locales) doit permettre de faire écran et donc de diminuer l'impact visuel des bâtiments.
- Une voie d'accès doit permettre de desservir la parcelle et la relier à la RD 65. Cette voie doit s'accompagner d'un traitement paysager.

### **La programmation et les conditions d'équipements**

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

**TISSU URBAIN**

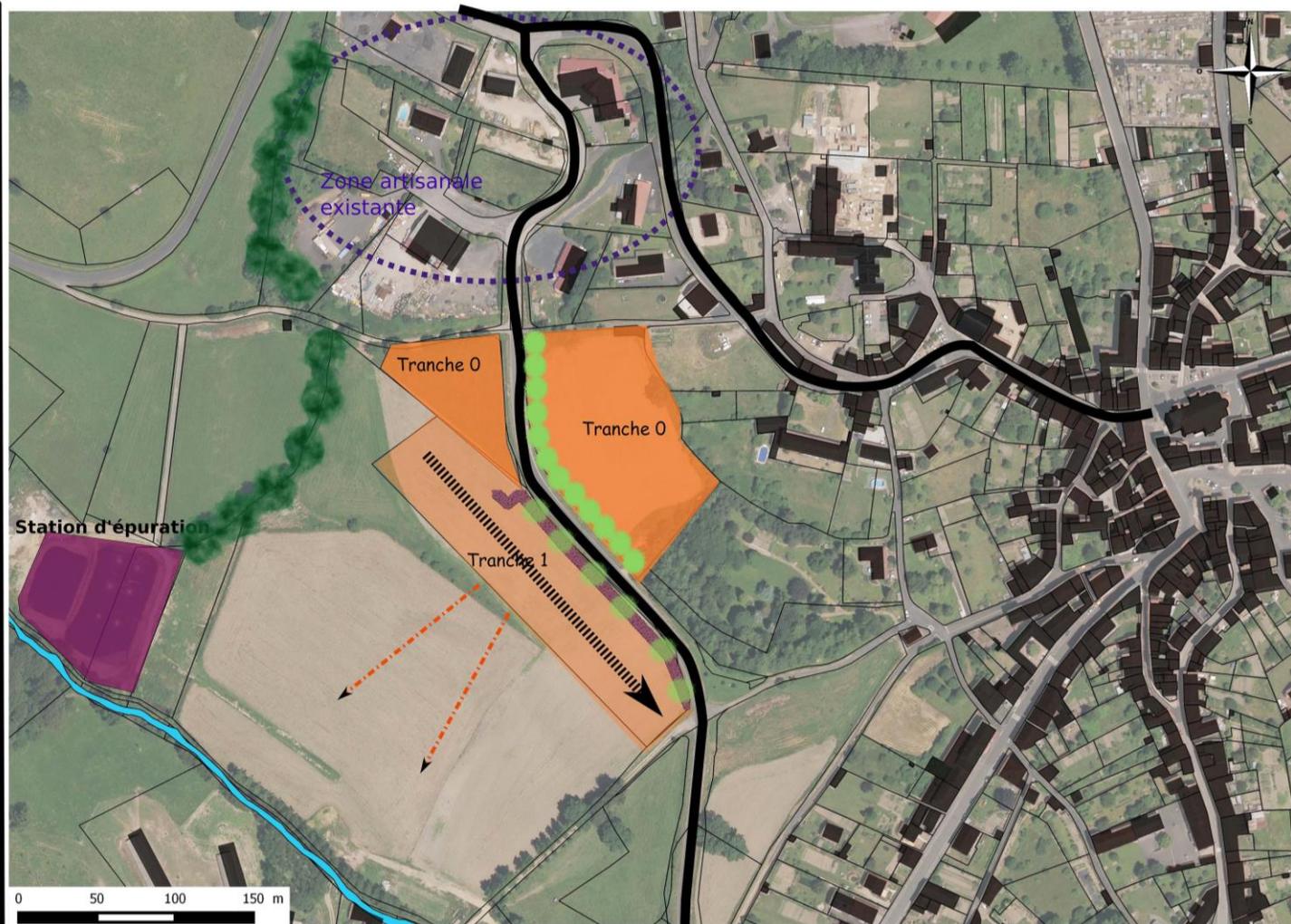
-  Zone artisanale existante
-  **0** Secteurs dédiés à l'activité  
> La tranche 0 est en cours de construction et/ou les terrains sont vendus
-  **1** La tranche 1 sera urbanisée au fur et à mesure qu'elle se remplit
-  Equipements publics et/ou activités
-  Sens d'urbanisation de la parcelle

**DESSERTE ROUTIERE**

-  Stationnement à créer  
> Les places de stationnement devront être créées le long de l'axe routier principal et parsemées de plantations pour dégager les vues lointaines
-  Axes routiers principaux

**VEGETATION - PATRIMOINE - VUES**

-  **Végétation à intégrer**  
> Espaces boisés aux franges de la zone
-  > Plantation d'arbres d'alignement à créer.
-  Cours d'eau à préserver
-  **Vues remarquables**  
> A préserver et à valoriser



## V. OAP 5 : Cunlhat – Aménagement des abords du golf

Site : La Croix Noire

### Fiche technique

Zonage du règlement : Uc

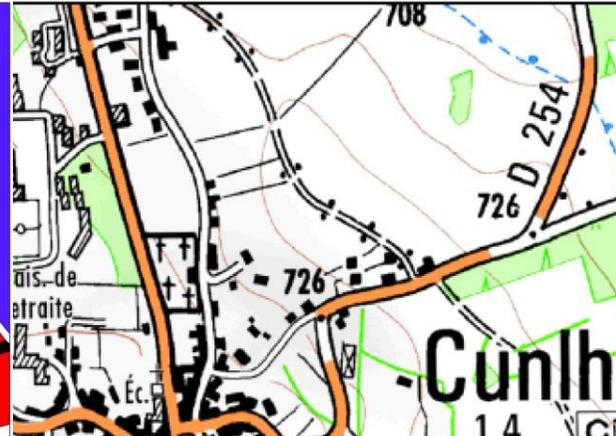
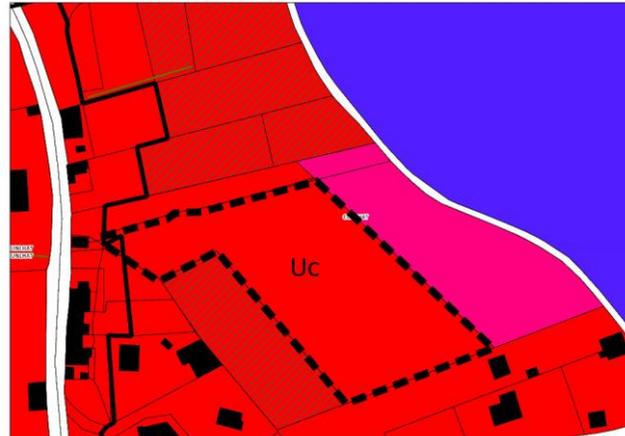
Surface à urbaniser : 8000 m<sup>2</sup>

Densité moyenne : 10 log / ha

Logements prévus : 8

### Enjeux : Aménagement des abords du golf

La parcelle est située à proximité immédiate des aménagements touristiques du golf et à quelques centaines de mètres du centre-bourg. À l'est, en ligne de crête, un cheminement piéton permet de relier le secteur du bourg en longeant le golf. Sur la même parcelle cohabitera un projet d'hébergements touristiques (en partie sommitale) et des constructions à usage d'habitation.



## **Les principes d'aménagement**

### **Pour la partie hébergements touristiques**

- L'entrée sur le site pourra se faire depuis l'entrée de la parcelle (aux abords de la RD 254).
- Il sera prévu des voies de dessertes internes pour accéder aux hébergements touristiques et à la maison d'habitation des propriétaires.
- Il sera recherché une insertion paysagère des futurs hébergements.

### **Pour la partie habitations**

- Une voie de desserte interne sera réalisée afin de structurer l'urbanisation.
- La vocation d'accueil d'habitat est privilégiée.
- Les nouvelles constructions rechercheront une insertion parallèle aux courbes de niveau, ce qui impliquera une orientation sud-ouest des bâtiments.
- Les habitations devront autant que possible avoir la même implantation que les constructions présentes dans le secteur.

## **La programmation et les conditions d'équipements**

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

**TISSU URBAIN**

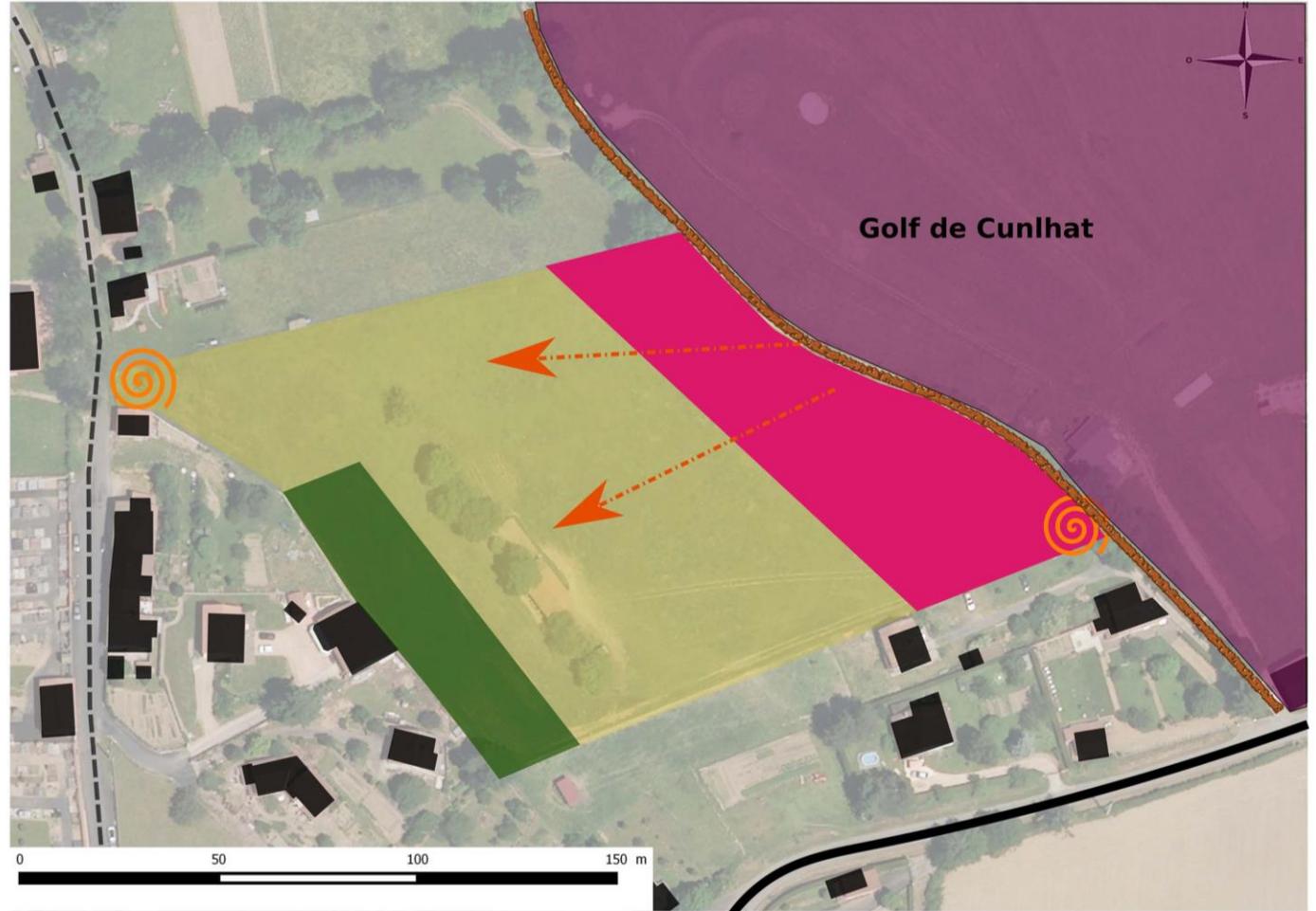
-  **Habitat**
-  **Equipements publics et/ou activités**
-  **Projet d'hébergements touristiques**

**DESSERTE ROUTIERE**

-  **Axes routiers principaux**
-  **Axes routiers secondaires**  
Cheminement à valoriser et à préserver
-  **Point d'accès**  
Existant ou à améliorer / créer dans le futur
-  **Modes dou connectés au bourg**  
> Cheminement doux à maintenir et à valoriser

**VEGETATION - PATRIMOINE - VUES**

-  **Vues remarquables**  
> A préserver et à valoriser
-  **Espace tampon**  
> A créer



## VI. Oap 6 : Tours-sur-Meymont – Extension de la zone artisanale

Site : Zone artisanale – Clair

### Fiche technique

Zonage du règlement : 1 Aue – 2 Aue

Surface à urbaniser : 14244 m<sup>2</sup>

Surfaces des parcelles : entre 1500 et 2000 m<sup>2</sup>

Les constructions seront limitées en hauteur.

### Enjeux : *Extension de la zone artisanale*

L'objectif est de pouvoir accueillir les principales entreprises du territoire intercommunal et donc de pouvoir poursuivre l'extension de la zone artisanale.

L'extension de la zone d'activités de Tours-sur-Meymont est située au sud d'une entreprise de transformation de bois et à côté des terrains de sports communaux. En dessous, à l'ouest, on retrouve des exploitations agricoles qui sont séparées de la zone par un boisement en fond de vallée.



### **Les principes d'aménagement**

- La zone 1 Aue devra être urbanisée en premier lieu. En second lieu, la zone 2 Aue sera ouverte à l'urbanisation.
- L'orientation vise à garantir la qualité architecturale des constructions, tant sur le plan esthétique que bioclimatique.
- Les stationnements seront mutualisés à l'échelle de la zone de l'OAP.
- Les nouvelles constructions s'implanteront de manière cohérente par rapport aux bâtiments existants.
- L'imperméabilisation des sols sur les parcelles sera évitée tant que possible.

### **La programmation et les conditions d'équipements**

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

**TISSU URBAIN**

- Zone artisanale existante
- Secteurs dédiés à l'activité
  - > La tranche 0 est en cours de construction et/ou les terrains sont vendus
  - > La tranche 1 sera urbanisée en premier
  - > Les tranches 2 et 3 seront urbanisées au fur et à mesure
- 
- 
- Sens d'urbanisation de la parcelle

**DESSERTÉ ROUTIERE**

- Stationnement à créer
  - > Les places de stationnement devront être créées le long de l'axe routier principal
- Axes routiers principaux
- Axes routiers secondaires
- Axes routiers à aménager
  - > Voirie interne à créer
- Point d'accès
  - Existant ou à améliorer / créer dans le futur

**VEGETATION - PATRIMOINE - VUES**

- Végétation à intégrer
  - > Espaces boisés aux franges de la zone
- Végétation à créer



## VII. OAP 7 : Brousse – Extension du bourg

Site : Sud-est du bourg de Brousse

### Fiche technique

Zonage du règlement : Uc

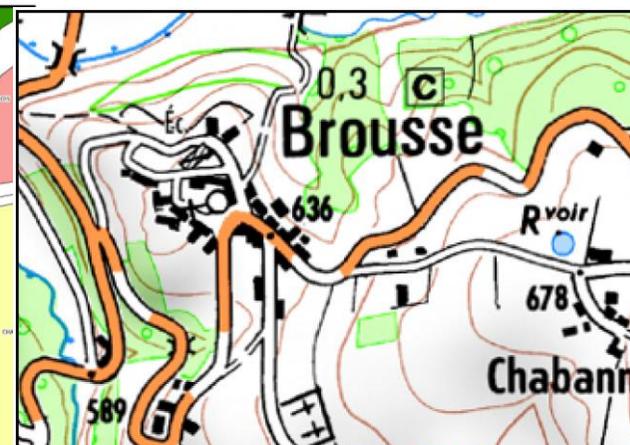
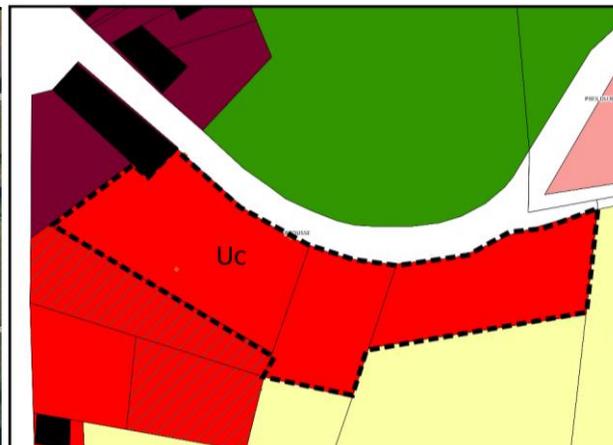
Surface à urbaniser : 2899 m<sup>2</sup>

Densité moyenne : 10 log/ha

Logements prévus : 3

### Enjeux : Extension du bourg

Le bourg de Brousse est situé sur un promontoire qui rend impossible toute urbanisation au nord et à l'ouest du bourg du fait du dénivelé. Le terrain repéré comme urbanisable est situé en bordure de la RD 253 qui relie le bourg à Auzelles et à Cunlhat. Situé en entrée de bourg, il est actuellement séparé de la route par un mur structurant l'entrée du bourg.



### **Les principes d'aménagement**

- La continuité bâtie sera privilégiée afin d'assurer une entrée de bourg qualitative.
- Les éléments à protéger dans cette zone d'OAP, en tant que patrimoine, sont les suivants : le mur séparant la RD 253 des parcelles à construire, le tilleul situé sur la parcelle 114.
- Une implantation bioclimatique des nouvelles constructions sera recherchée.
- Les nouvelles constructions devront autant que possible avoir la même implantation que les constructions présentes dans le secteur.

### **La programmation et les conditions d'équipements**

- Les réseaux sont de taille et capacité suffisantes pour accueillir les nouvelles constructions.

## TISSU URBAIN

 **Habitat**  
10 log / ha

## DESSERTE ROUTIERE

 **Axes routiers principaux**

 **Axes routiers secondaires**  
Cheminement à valoriser et à préserver

## VEGETATION - PATRIMOINE - VUES

 **Végétation à intégrer**  
Utilisation, renforcement et préservation de l'ensemble végétal (bosquets, haies...) du domaine privé de la commune

 **Patrimoine à sauvegarder**  
Mur ancien à préserver



## VIII. OAP 8 : Auzelles – Extension du bourg

Site : Sud-Ouest du bourg d'Auzelles

### Fiche technique

Zonage du règlement : Uc

Surface à urbaniser : 1.5 ha

Densité moyenne nette\* : 13 log/ha

Logements prévus : 15-16

### Enjeux : Extension du bourg

Le bourg d'Auzelles est très contraint par la topographie, situé en contrebas d'une vallée, à proximité du cours d'eau le Miodet. Le bourg est également entouré de boisements. De ce fait, l'urbanisation en épaisseur du bourg est impossible. L'objectif est donc de permettre l'accueil de nouveaux habitants sur un secteur plus attractif (plus ensoleillé, disposant de moins de pente,...), en entrée de bourg.



\* La densité nette concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...).

## Les principes d'aménagement

- Le secteur est dédié à l'accueil d'un habitat individuel ou individuel groupé (mitoyens)
- Une implantation bioclimatique des nouvelles constructions sera recherchée
- Pour les constructions implantées au Nord de la zone, une implantation côté voie de desserte interne permettra de privilégier la préservation d'un espace tampon, pouvant servir d'un espace dédié à la gestion des eaux pluviales, sur la partie basse.
- L'aménagement de la zone sera organisé de manière à maintenir une trame boisée au Nord-Est de la parcelle
- Afin de conserver l'identité rurale du secteur, des haies d'essences locales et variées seront implantées entre les limites séparatives. Elles pourront éventuellement être accompagnées de clôtures sous forme de grillage souple. Un traitement paysager qualitatif est particulièrement attendu sur les limites extérieures de l'opération
- L'implantation des constructions sera réfléchie de manière à limiter les vis-à-vis et à préserver des espaces d'intimité
- La desserte interne doit permettre la réalisation d'un bouclage, afin d'éviter la réalisation d'impasses et d'éviter la multiplication des accès sur la RD263. Les parcelles en drapeau doivent être évitées ou limitées le plus possible.



## La programmation et les conditions d'équipements

- La zone est desservie en eau potable et raccordable en assainissement collectif.