



Pays de Cunlhat



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Livre 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé par délibération en Conseil communautaire le 23 juin 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8 février 2018

Révision allégée n°1 approuvée le 21 Mars 2024

Révision allégée n°2 approuvée le 21 Mars 2024

Révision allégée n°3 approuvée le 21 Mars 2024

Modification n°1 approuvée le 21 Mars 2024

AR Prefecture

063-200070761-20240321-2024_21_03_21-DE
Reçu le 05/04/2024

SOMMAIRE

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	4
RAPPEL REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	7
I. Portée juridique des OAP	7
II. Contenu des OAP	8
III. Les OAP relatives à l'aménagement.....	9
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PAYS DE CUNLHAT	16
I. OAP 1 : Cunlhat – Création d'un lotissement.....	16
II. OAP 2 : CUNLHAT – EXTENSION DU LOTISSEMENT DES NOISETIERS	19
III. Oap 3 : Cunlhat – Extension de la zone artisanale	21
IV. OAP 4 : CUNLHAT – AMENAGEMENT DES ABORDS DU GOLF	24
V. OAP 5 : CUNLHAT – LA BARGE.....	27
VI. OAP 6 : TOURS-SUR-MEYMONT – EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE	29
VII. OAP 7 : TOURS-SUR-MEYMONT – LA BUGE-EXTENSION DU BOURG	32
VIII. OAP 8 : TOURS-SUR-MEYMONT – FOUGERES	34
IX. OAP 9 : BROUSSE – EXTENSION DU BOURG	37
X. OAP 10 : BROUSSE – EXTENSION DU HAMEAU DE MONTBOISSIER	39
XI. OAP 11 : AUZELLES – EXTENSION DU BOURG	41
XII. OAP 12 : DOMAIZE – LE BOURG-NORD-OUEST.....	43
XIII. OAP 13 : DOMAIZE – LE BOURG-OUEST	45
XIV. OAP 14 : LA CHAPELLE-AGNON – NORD DU BOURG.....	47

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**urables (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
TOTAL	105	20.6

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 m² de terrain. Pour les extensions du bourg de Cunlhat, une densité de 20 logements par hectare est préconisée (environ un logement pour 500 m² 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.

Quatorze 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
- Aménagement du secteur des abords du golf
- Extension de la zone d'activité
- La Barge

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

- Extension de la zone d'activité
- La Buge-Extension du Bourg
- Fougères

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

- Extension du bourg
- Sud-Est du hameau de Montboissier

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

- Extension du bourg

✘ **Deux OAP dans la commune de Domaize :**

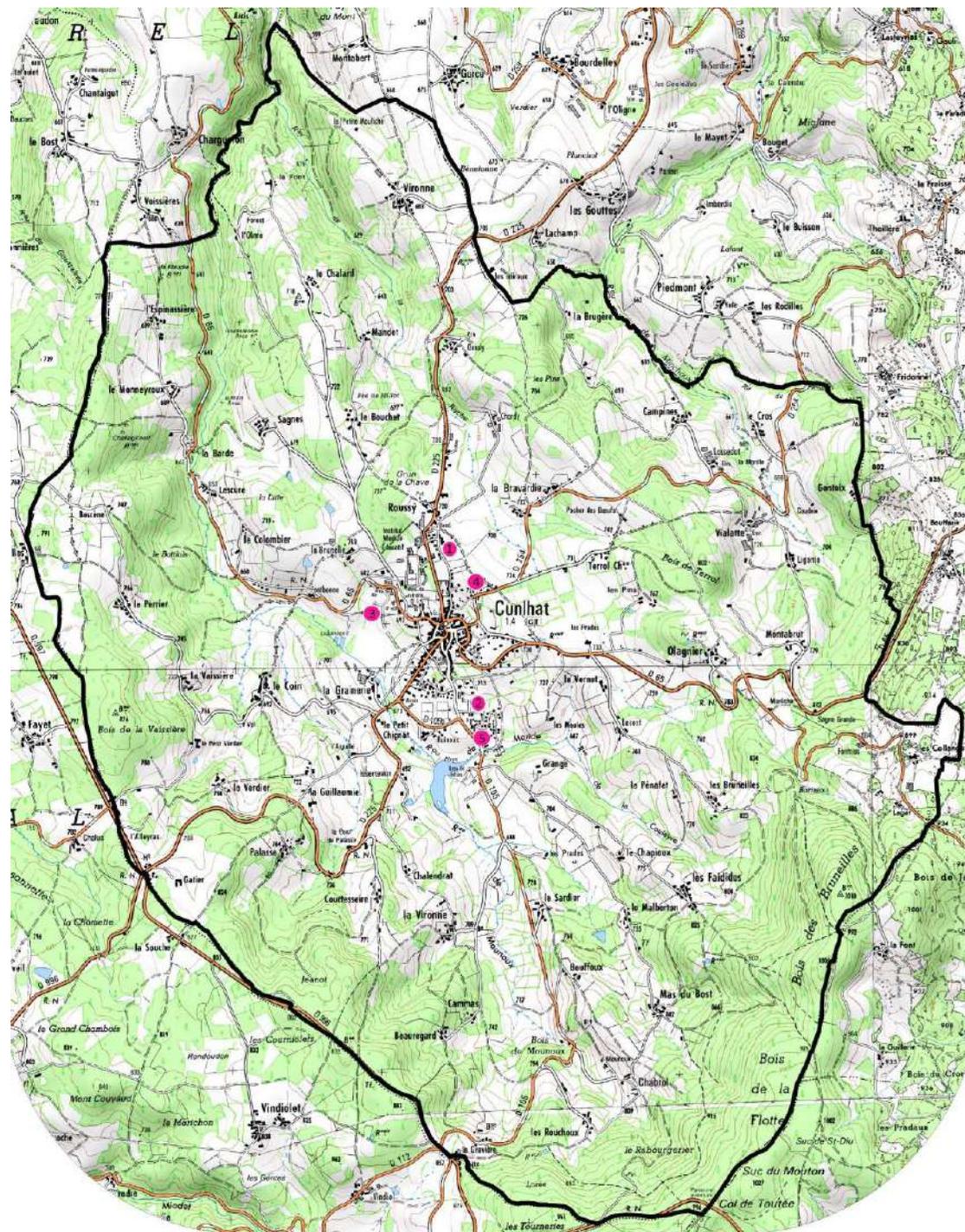
- Le bourg- Nord-Ouest
- Le bourg-Ouest

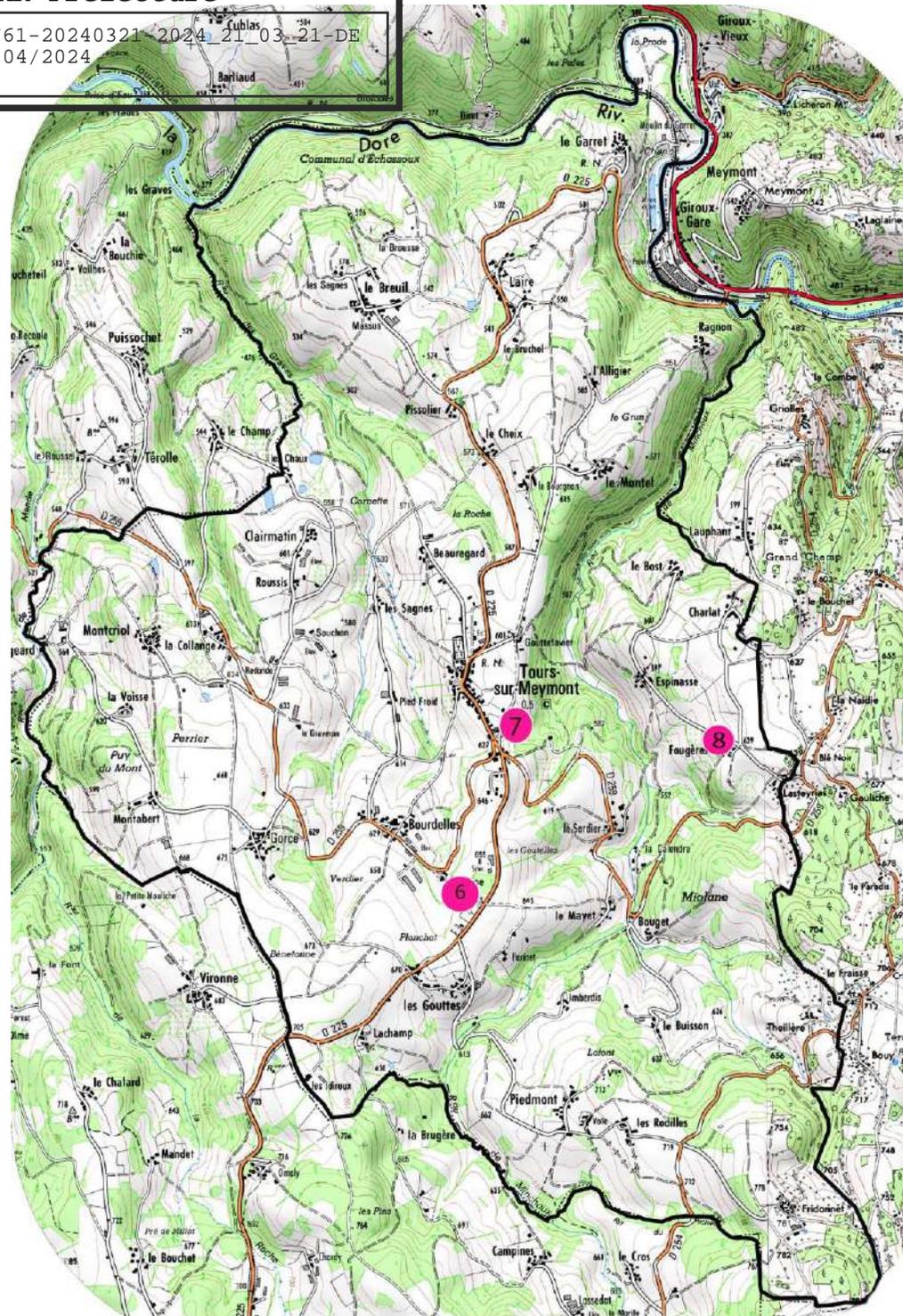
✘ **Une OAP dans la commune de La Chapelle-Agnon :**

- Nord du bourg

Les OAP de la commune de Cunihat

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



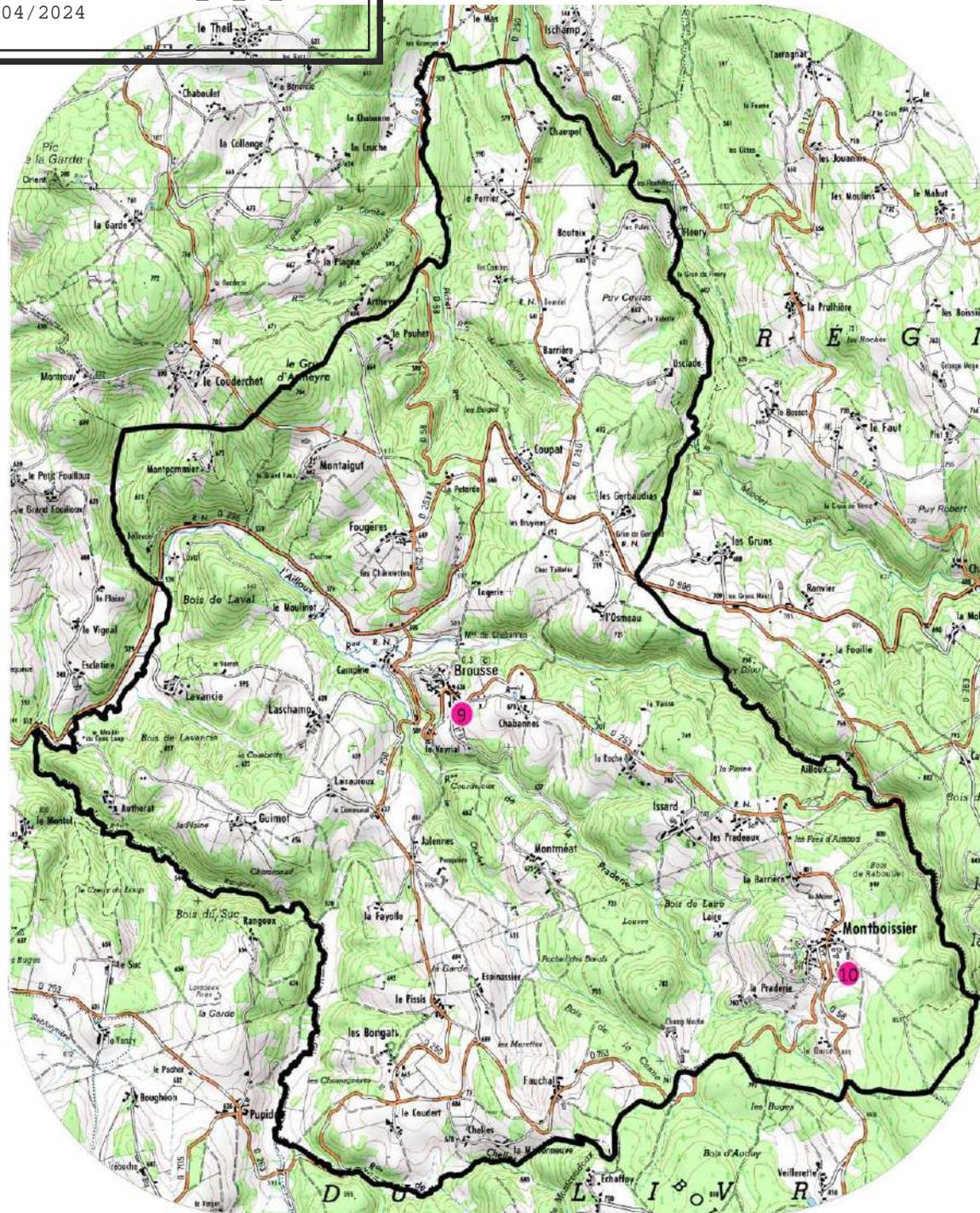


Les OAP de la commune de Tours-sur-Meymont

OAP 6: Extension de la zone artisanale

OAP 7 : La Buge-Extension du Bourg

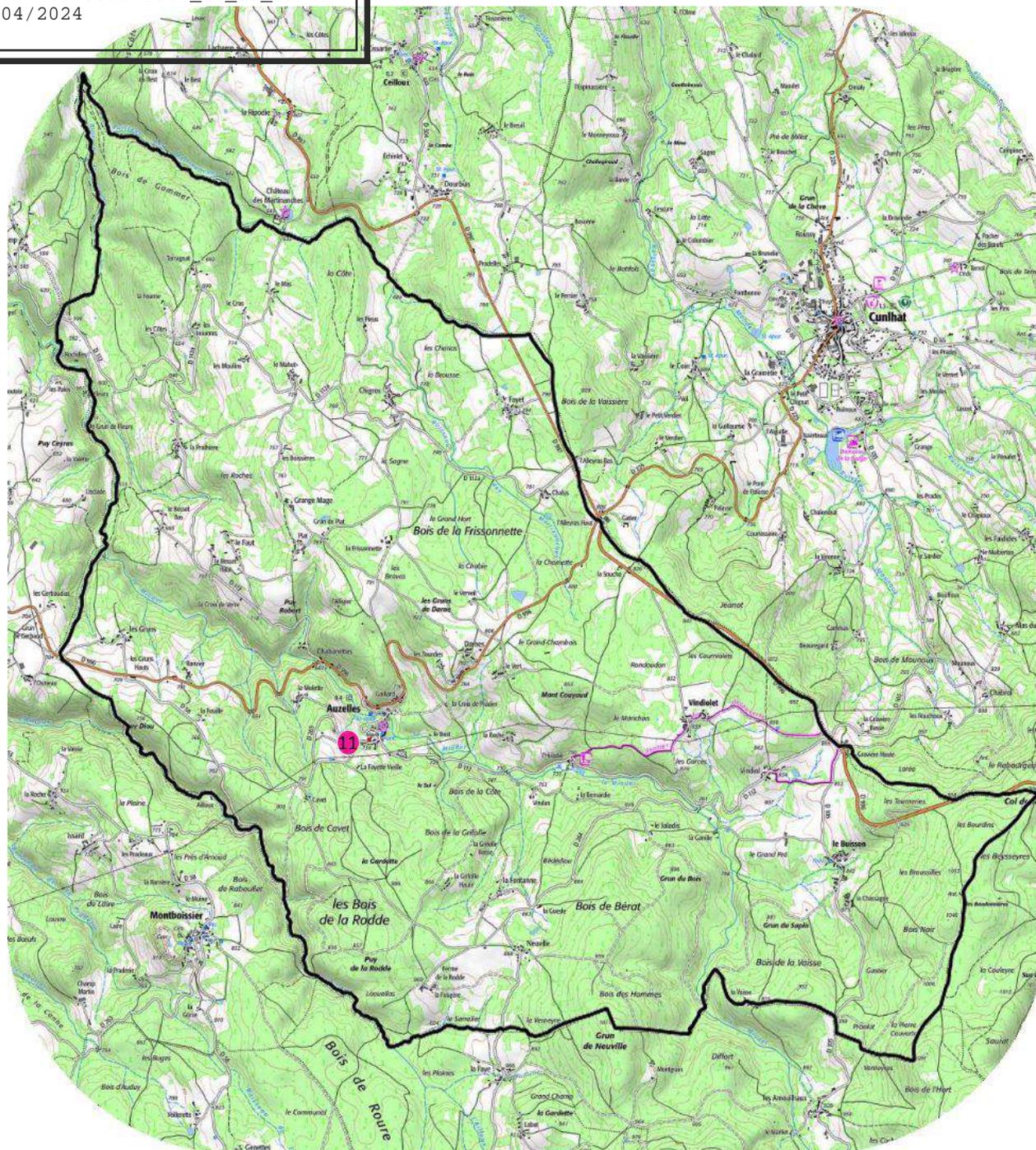
OAP 8 : Fougères



Les OAP de la commune de Brousse

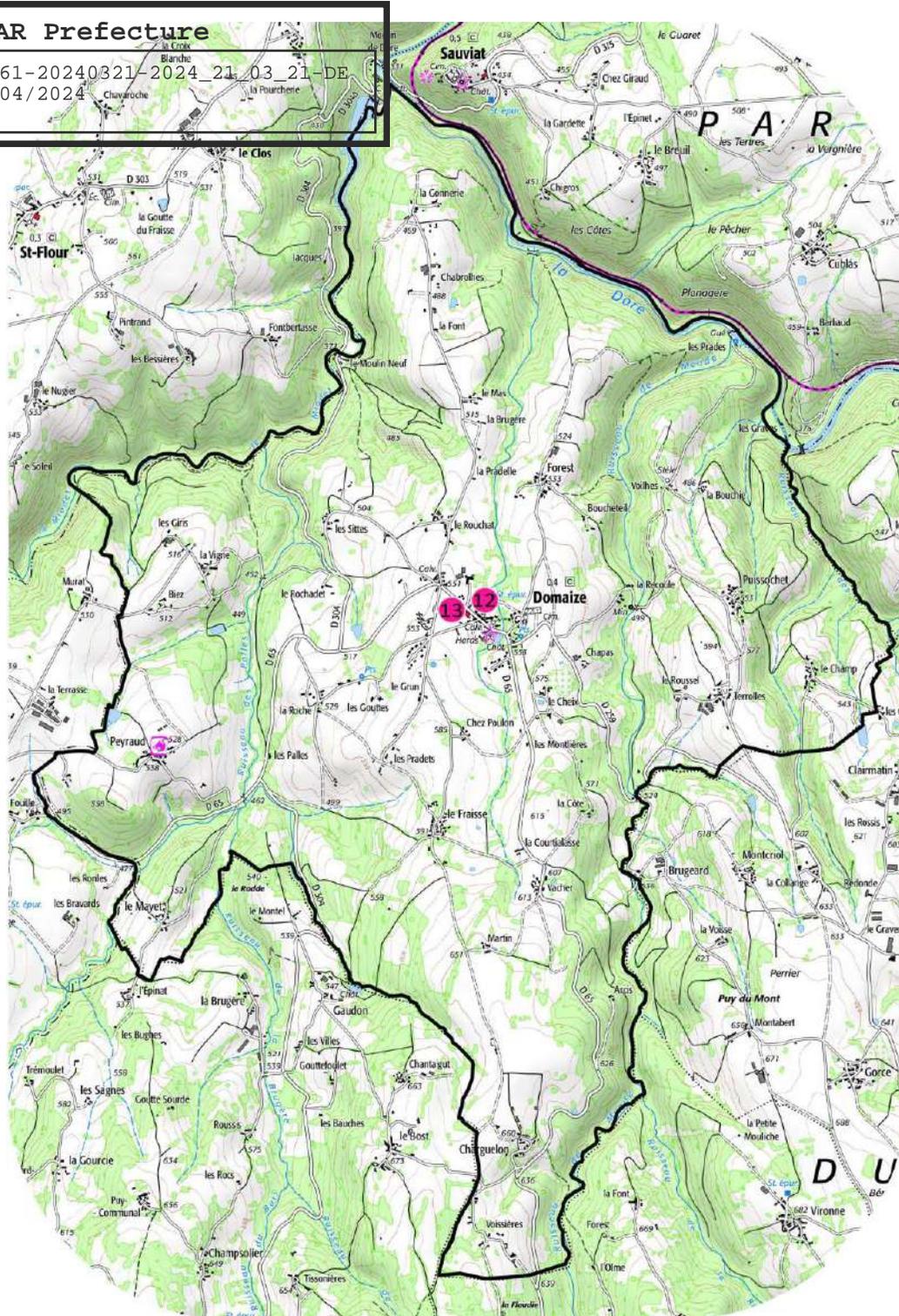
OAP 9 : Extension du bourg

OAP 10 : Extension du hameau de Montboissier



L'OAP de la commune d'Auzelles

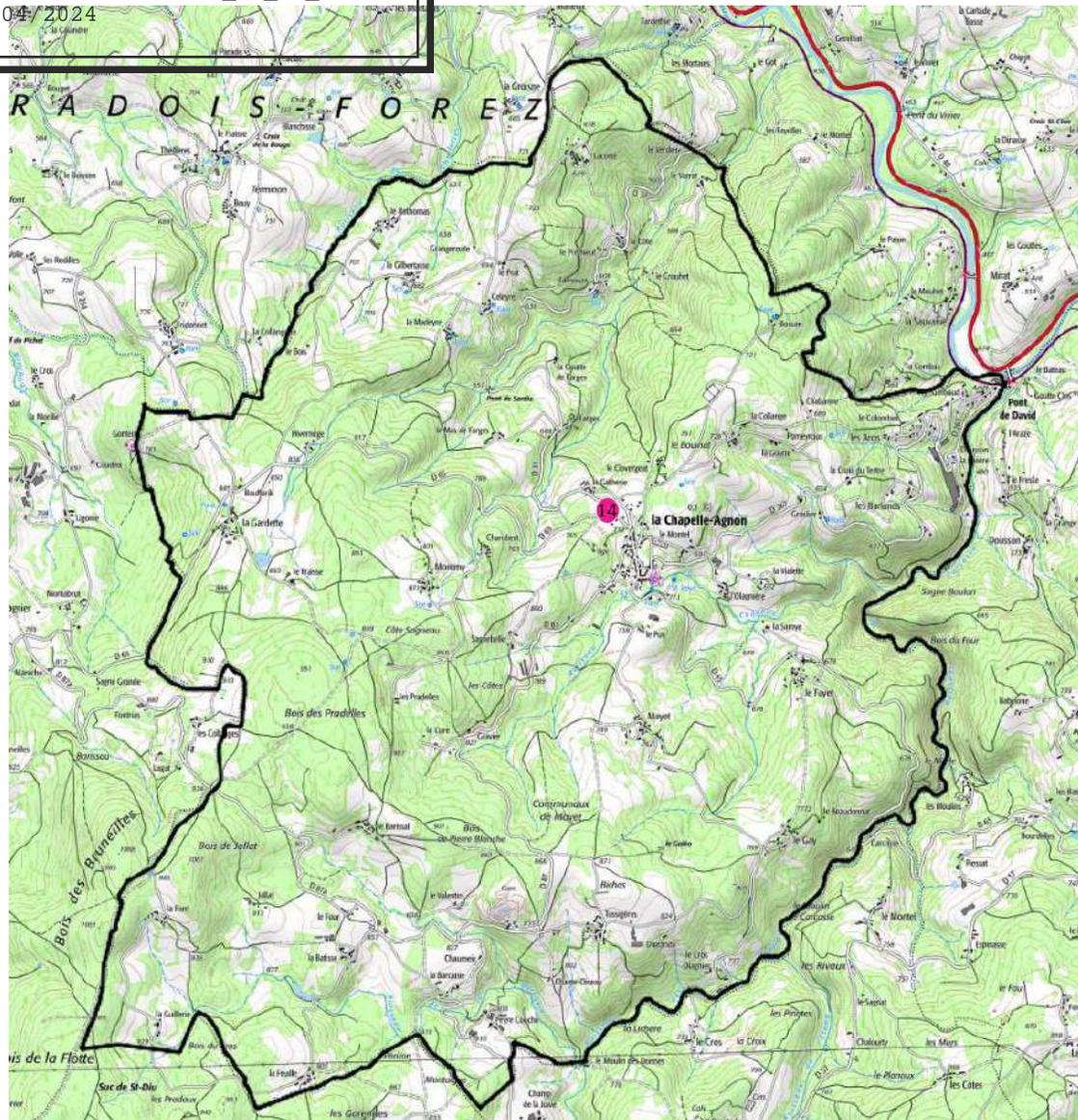
OAP 11 : Extension du bourg



L'OAP de la commune de Domaize

OAP 12 : Le bourg Nord Ouest

OAP 13 : Le bourg Ouest



L'OAP de la commune de La Chapelle-Agnon

OAP 14 : Nord 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

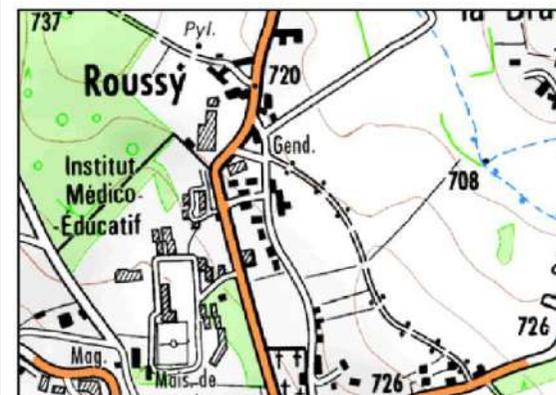
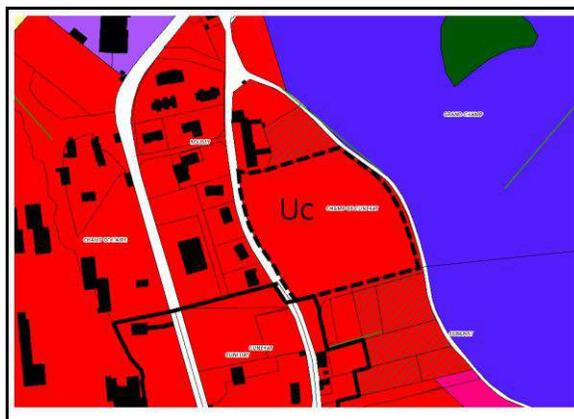
Surface à urbaniser : 15586 m²

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.



* La densité moyenne définie ici 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...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

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 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

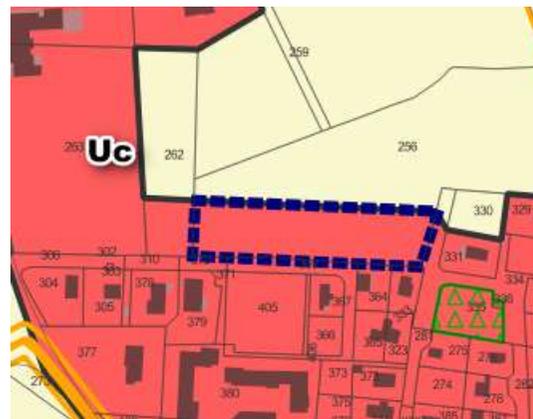


Site : Allée des noisetiers

Fiche technique**Zonage du règlement :Uc****Surface à urbaniser : 3 283 m²****Densité moyenne* : 20 logements / ha****Logements prévus* : environ 6 à 7 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.



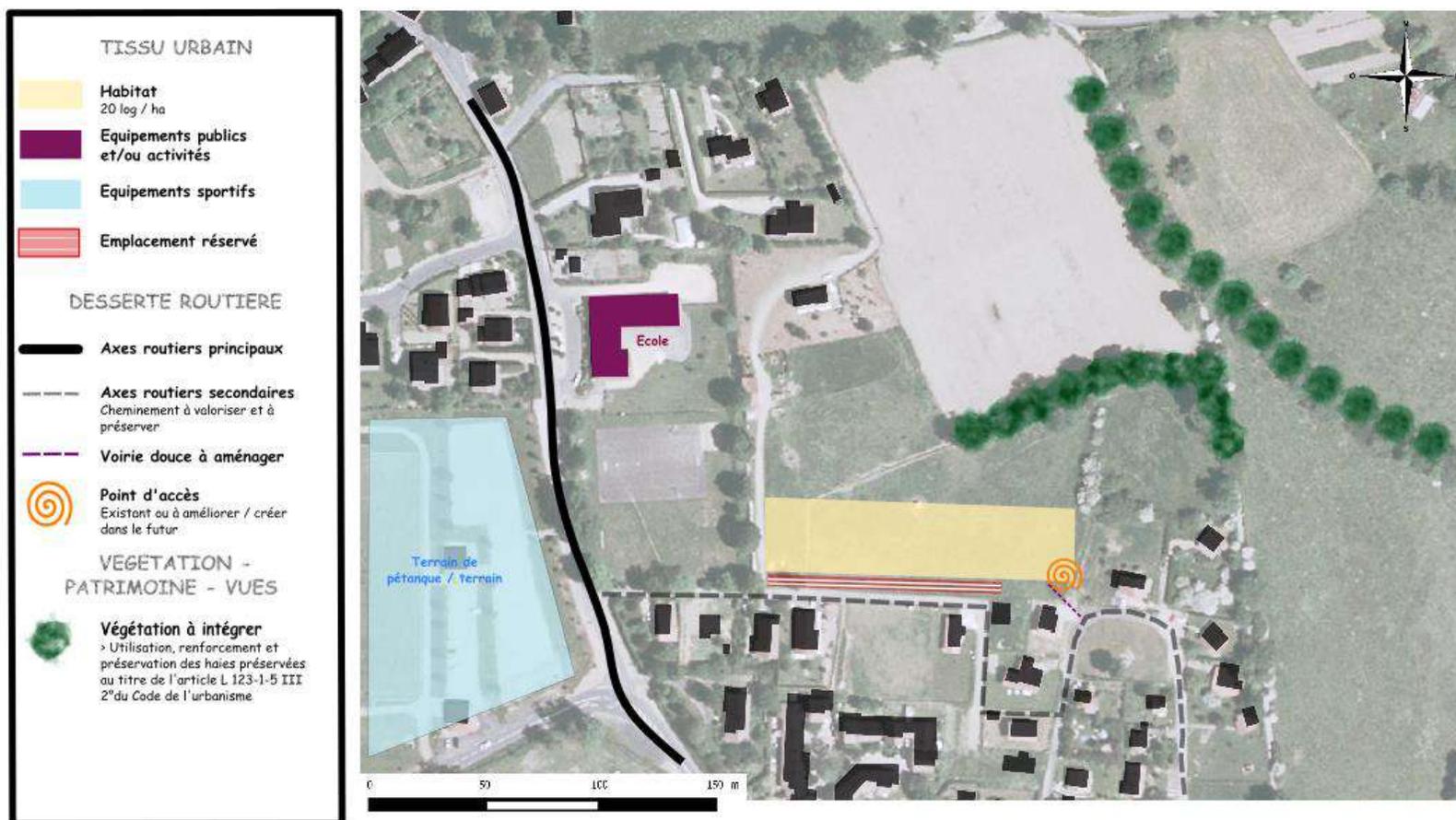
* La densité moyenne définie ici concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

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.

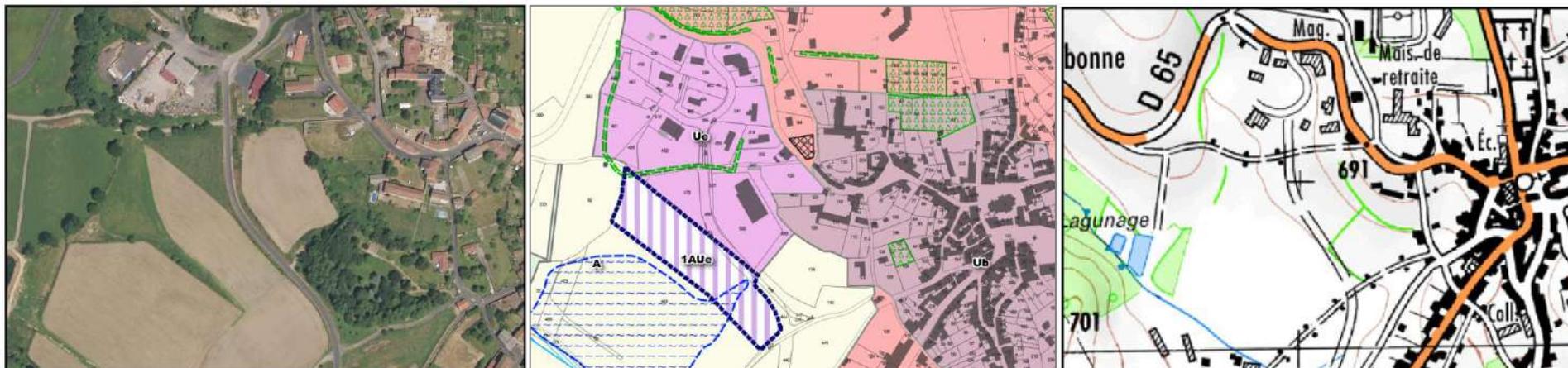


Site : Zone artisanale – Route de Domaize

Fiche technique**Zonage du règlement : 1 AUe****Surface à urbaniser : 20 535 m²****Surfaces des parcelles : entre 1500 et 2000 m²****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.
- Un espace tampon d'au moins 5 m par rapport au cours d'eau situé au Nord-Ouest et d'au moins 10 m par rapport au cours d'eau au Sud-Est de la zone, composé d'espaces végétalisés permettra de préserver ces derniers des activités.
- Prendre en compte la présence d'une zone humide dans le cadre de l'aménagement de la zone, afin de la préserver.
- 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, qui ne doit toutefois pas constituer d'obstacles latéraux pour les usagers des voies.

La programmation et les conditions d'équipements

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

TISSU URBAIN

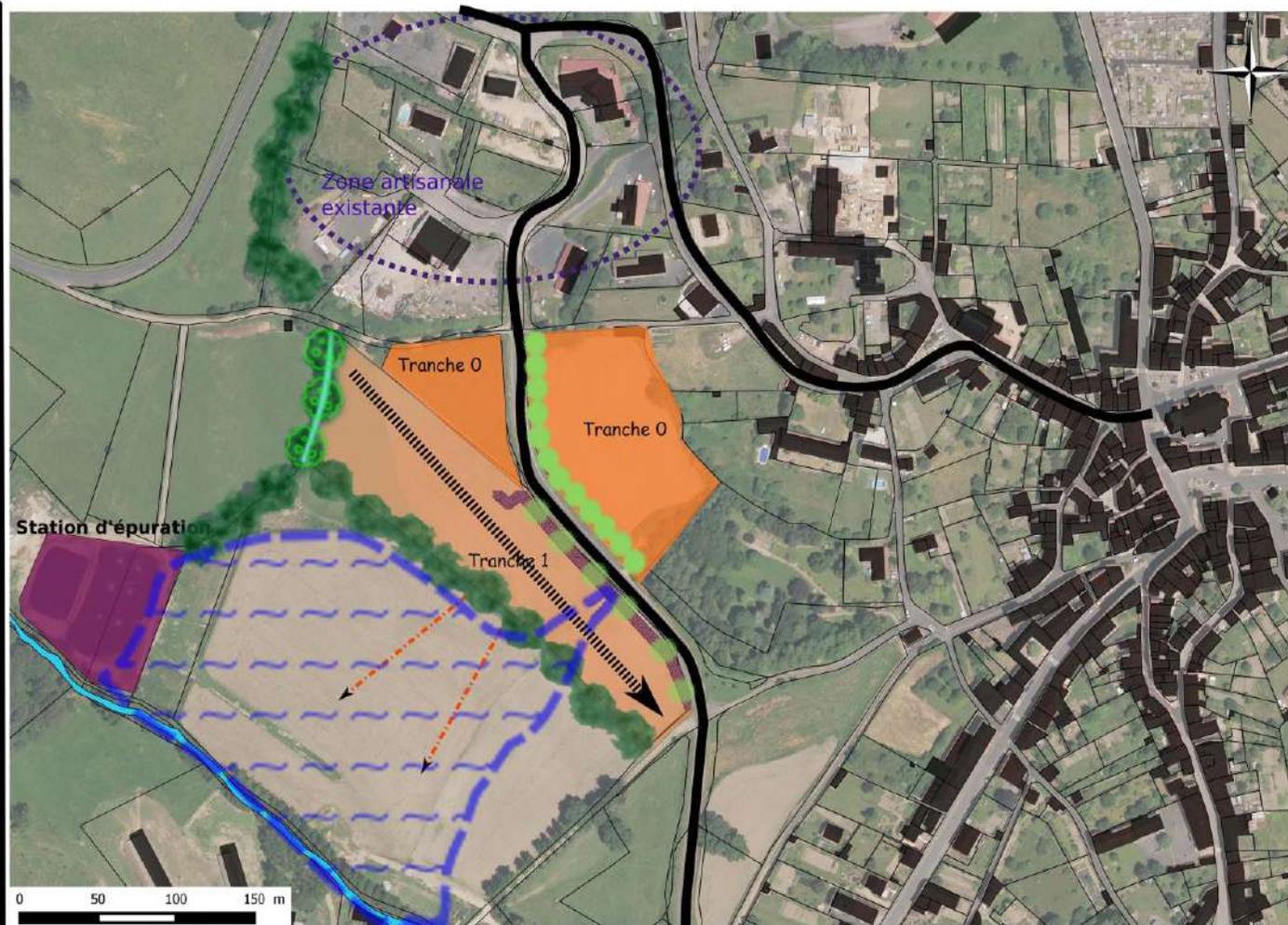
-  Zone artisanale existante
- 0** Secteurs dédiés à l'activité
 - > La tranche 0 est en cours de construction et/ou les terrains sont vendus
- 1** La tranche 1 sera urbanisée au fur et à mesure qu'elle se remplit
-  Equipements publics et/ou activités
-  Sens d'urbanisation de la parcelle

DESSERTÉ 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

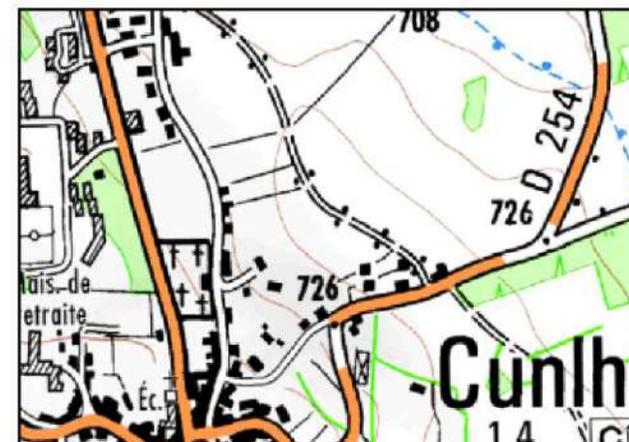
-  Végétation à intégrer
 - > Espaces boisés aux franges de la zone
 - > Plantation d'arbres d'alignement à créer.
-  Cours d'eau à préserver
-  Vues remarquables
 - > A préserver et à valoriser
-  Zone humide à préserver
-  Arbres et cours d'eau à protéger



Site : La Croix Noire

Fiche technique**Zonage du règlement : Uc****Surface à urbaniser : 1.4 ha****Densité moyenne* : 20 log / ha****Logements prévus* : 21 logements****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. La parcelle est principalement dédiée à une vocation résidentielle.



* La densité moyenne définie ici 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...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

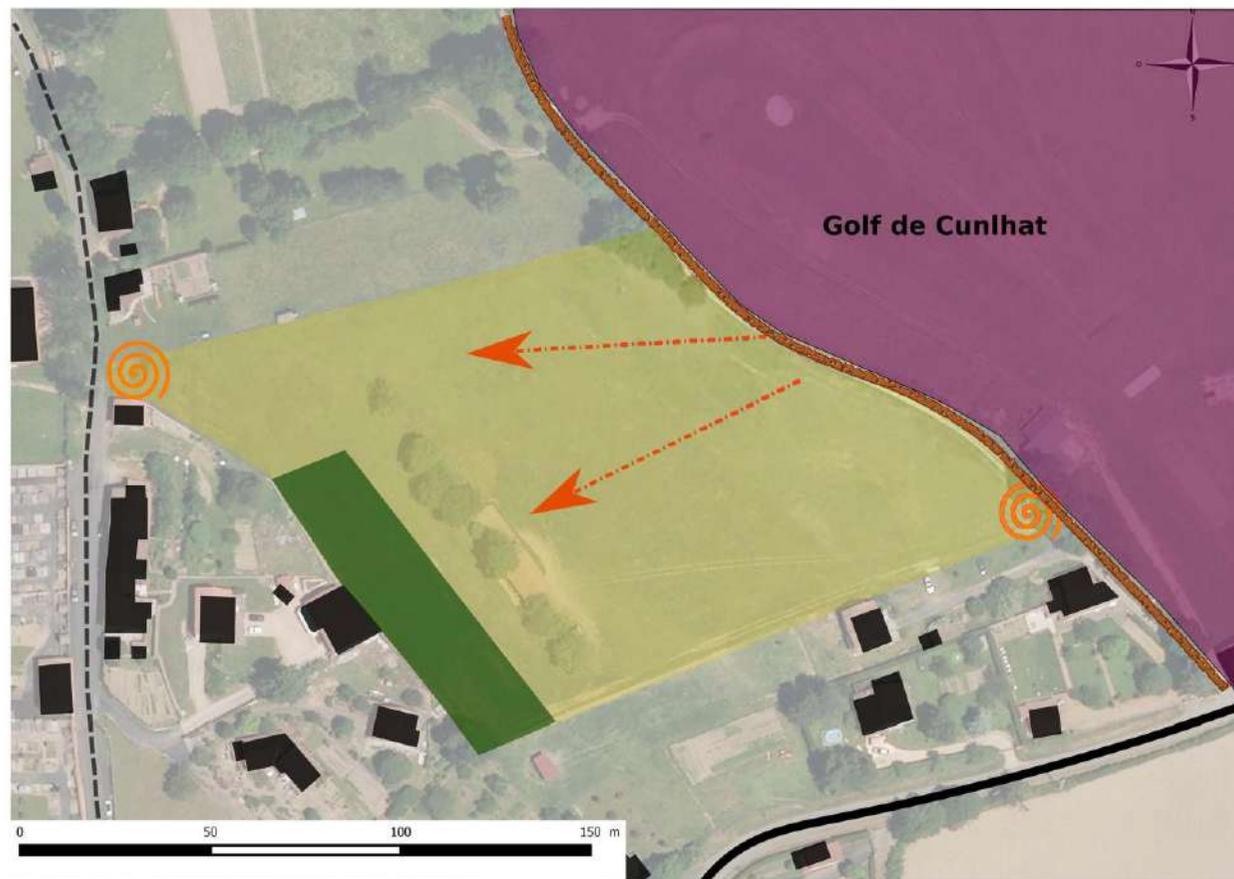
Les principes d'aménagement

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 objectifs de densité doivent s'appliquer à toute opération. L'intégration d'une part de logements groupés ou en bande sera recherchée.
- Les nouvelles constructions rechercheront une insertion parallèle aux courbes de niveau, ce qui impliquera une orientation sud-ouest des bâtiments.
- Afin de préserver les vues le long du chemin à l'Est, dominant la zone, et de favoriser l'intégration paysagère des constructions, un espace tampon, support d'espaces de jardins, sera préservé le long de cette voie, d'au moins 5 m de large. La partie la plus dense de l'opération sera privilégiée sur l'Ouest de la zone.
- 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.



Site : La Barge

Fiche technique**Zonage du règlement : Uc****Surface à urbaniser : 4 130 m²****Densité moyenne* : 20 log/ha****Logements prévus* : 6-7 logements****Enjeux : Aménagement de l'ancien site touristique de la Barge**

Le tènement est aujourd'hui inoccupé, suite à la démolition des chalets touristiques. La partie Sud accueille une aire de jeux liée aux hébergements touristiques restant, situés en limite Sud du tènement.

Le tènement est desservi par une route aménagée, rue de la Barge. Il est également bordé par la RD105, à l'Ouest. Le tènement est dédié, sur la partie Nord, à l'accueil de nouveaux logements. La partie Sud-Est est davantage dédiée à l'accueil d'activités touristiques ou de loisirs, en complément de l'offre actuelle.



* La densité moyenne définie ici 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...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

Les principes d'aménagement**Pour la partie Nord, dédiée principalement aux habitations**

- Les constructions seront majoritairement implantées côté voie de desserte interne (rue de la Barge), afin de recréer un front urbain caractéristique du bourg, et de préserver des espaces de jardins exposés Sud. Cet espace de jardins constituant un cœur d'îlot vert, séparant la partie dédiée au tourisme, au Sud du tènement, des nouvelles constructions.
- Les constructions s'implanteront de manière à préserver la trame arborée existante.
- Un aménagement paysager composé a minima d'une haie d'essences locales et variées ou d'un alignement arbres marquera sur la partie Ouest du site l'entrée dans le quartier

Pour la partie Sud, dédiée principalement aux loisirs et équipements touristiques

- L'objectif est de préserver et mettre en valeur l'aire de loisirs présente dans la continuité des chalets touristiques.
- Dans la mesure du possibles, les nouvelles constructions ou nouveaux aménagements s'intégreront au sein de la trame boisée existante.

La programmation et les conditions d'équipements

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



Site : Zone artisanale – Clair

Fiche technique

Zonage du règlement : 1 Aue – 2 Aue

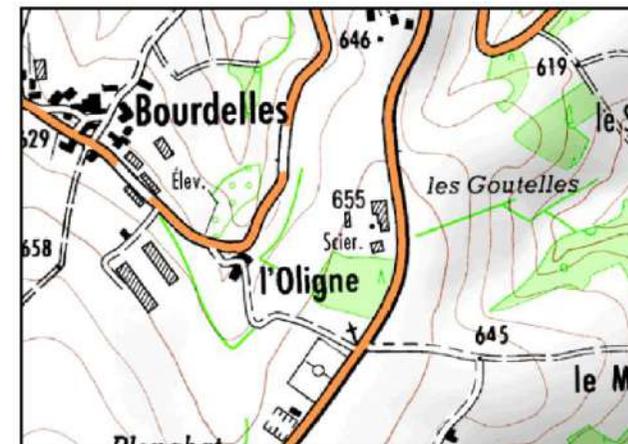
Surface à urbaniser : 14244 m²Surfaces des parcelles : entre 1500 et 2000 m²

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

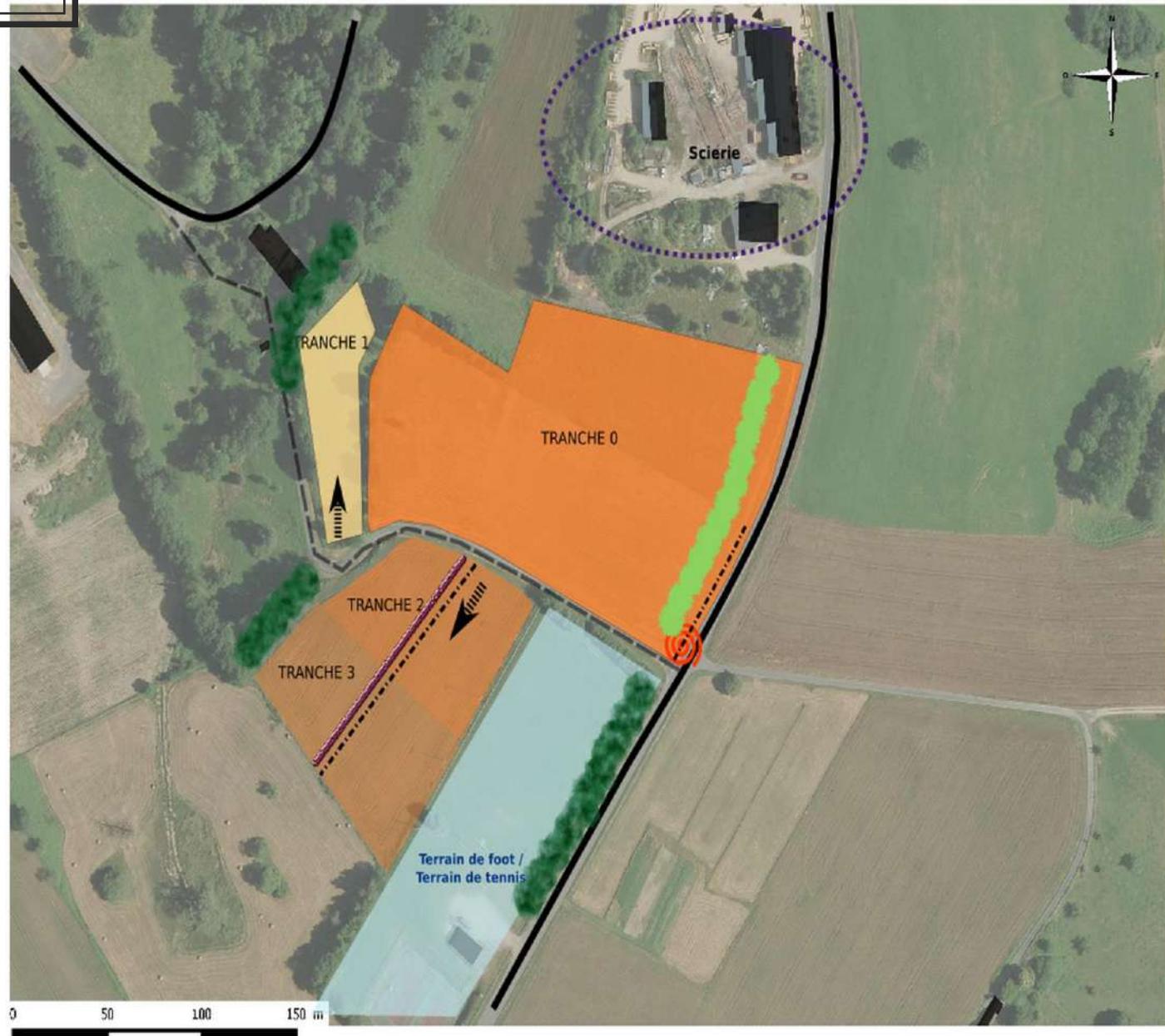
-  Zone artisanale existante
-  Secteurs dédiés à l'activité
> La tranche 0 est en cours de construction et/ou les terrains sont vendus
> La tranche 1 sera urbanisée en premier
> Les tranches 2 et 3 seront urbanisées au fur et à mesure
-  Sens d'urbanisation de la parcelle

DESSERTE 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



Site : Sud du Bourg

Fiche technique

Zonage du règlement : Uc

Surface à urbaniser : 5 450 m²

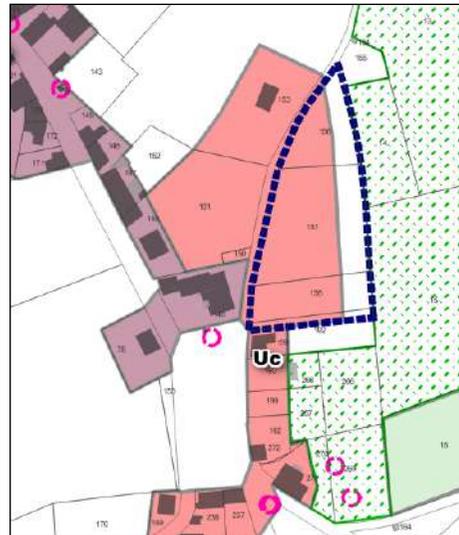
Densité moyenne* : 15 log/ha

Logements prévus* : 9 logements

Enjeux : Extension du Bourg

L'objectif est de pouvoir accueillir de nouveaux logements à proximité immédiate du centre-bourg.

Le terrain repéré se situe entre le verger conservatoire à l'Est et le centre bourg à l'Ouest. La voie communale Bois de la Contie qui la dessert rejoint, au Sud, l'une des places principales du bourg.



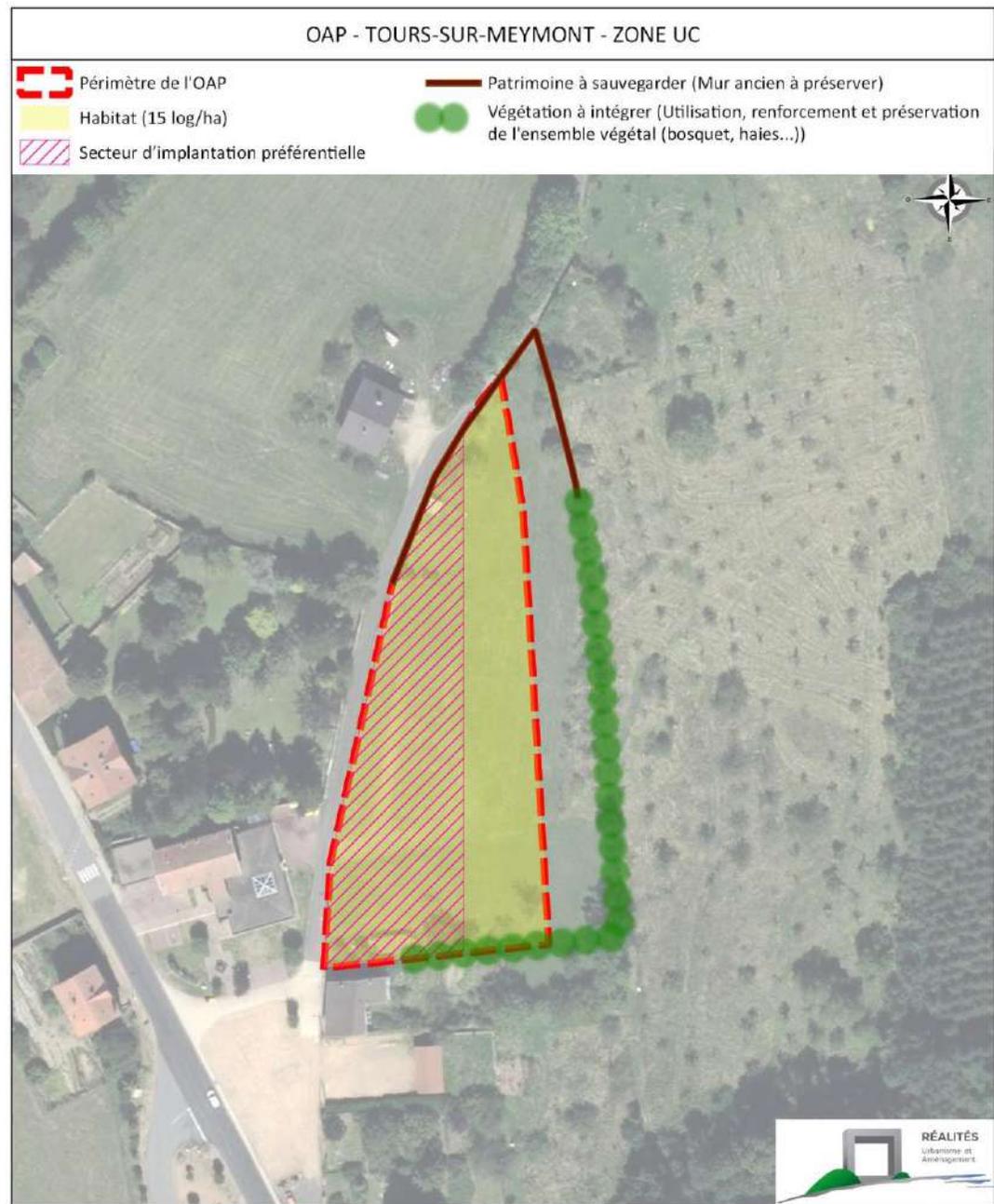
* La densité moyenne définie ici concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

Les principes d'aménagement

- L'accès des parcelles se fera par la voirie communale existante.
- La vocation d'accueil d'habitation est privilégiée pour l'urbanisation de la zone,
- Les constructions devront être implantées côté route communale, afin de privilégier la création d'un front bâti,
- Les fonds de parcelles (non classés en zone Uc) doivent conserver un aspect naturel, permettant une transition douce entre l'opération et le verger conservatoire,
- Le mur ancien présent au Nord de la zone doit être préservé et entretenu. Néanmoins, la création d'un accès par parcelle est permise.

La programmation et les conditions d'équipements

- La zone est immédiatement raccordable à l'eau potable et électricité. Le réseau d'assainissement se trouve à moins de 50 m



Site : Hameau de Fougères

Fiche technique

Zonage du règlement : Uh

Surface à urbaniser : 3 835 m²

Densité moyenne* : 15 log/ha

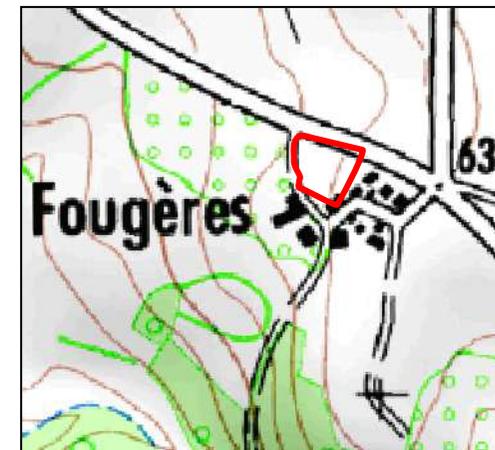
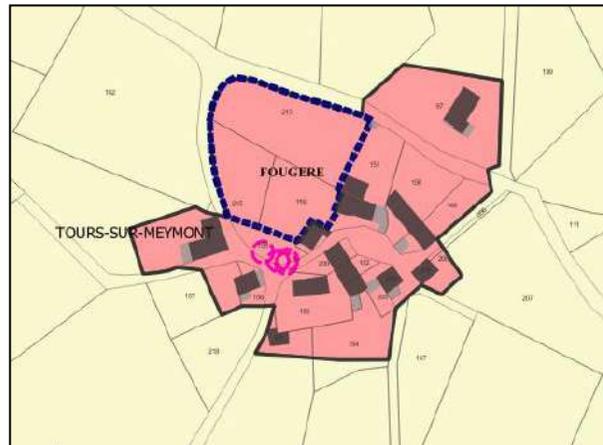
Logements prévus* : 5-6 logements

Enjeux : Aménager au sein d'un hameau

L'objectif est de pouvoir accueillir de nouveaux logements au sein d'un hameau, tout en conservant les caractéristiques patrimoniales de ce dernier.

Le site s'inscrit en continuité du tissu historique du hameau. Il est desservi par deux voies communales. La desserte par la voie Nord-Ouest est toutefois plus compliquée du fait de la présence d'un talus important.

Le site est composé de jardins et d'espaces arborés (ancien verger).



* La densité moyenne définie ici concerne la partie privée du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privée) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

Les principes d'aménagement

- L'objectif est d'insérer les nouvelles constructions au sein des caractéristiques paysagères et patrimoniales du site. Pour cela, les constructions et aménagements :
 - permettront de préserver l'espace situé au Sud de l'OAP, composé d'une croix, d'une fontaine et d'un ancien lavoir. Pour cela notamment, le mur en pierre séparant le site d'OAP de ce secteur sera préservé et mis en valeur
 - Préservent le mur en pierre présent en limite Nord-Est du site, le long du chemin de Fougères.
 - S'intégreront au sein de la trame arborée présente : l'objectif est de maintenir l'essentiel des arbres présents en alignement et au sein du tènement.
- Afin de recréer un front urbain, la majorité des constructions seront implantées le long du chemin de Fougère, au Nord du tènement. Une densité plus faible de constructions sera attendue sur le reste du tènement (partie Sud), pour permettre une meilleure intégration au sein de la trame boisée.
- Les alignements d'arbres et de haies bordant les voies seront maintenus. Les accès nécessaires à la desserte des futures constructions seront toutefois admis.
- Afin de préserver des espaces d'intimité, les nouvelles constructions implantées sur la partie Sud du tènement conserveront un recul suffisant par rapport aux constructions existantes implantées en limite Sud-Est.
- 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.

La programmation et les conditions d'équipements

- La zone est immédiatement raccordable à l'eau potable et électricité.

OAP TOURS-SUR-MEYMONT - SECTEUR FOUGERE

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménager en préservant l'essentiel du mur en pierre
-  Préserver les éléments patrimoniaux caractéristiques du hameau : croix, lavoir, fontaine
-  Préserver un espace tampon entre les nouvelles constructions et les constructions existantes
-  Privilégier une densité plus importante côté route de Fougère Nord
-  Intégrer les constructions au sein de la trame boisée existante



Site : Sud-Est du Bourg de Brousse

Fiche technique

Zonage du règlement : Uc

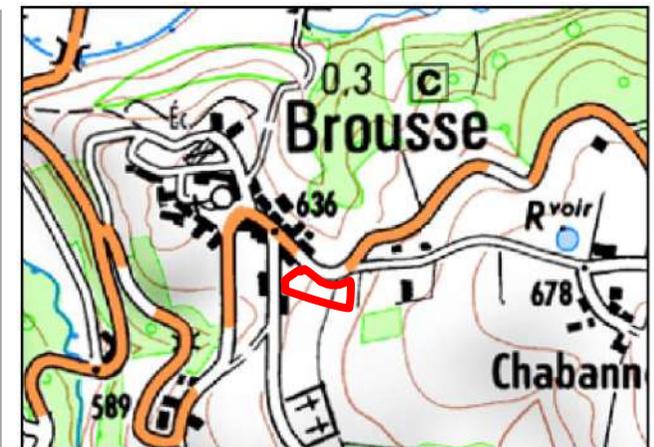
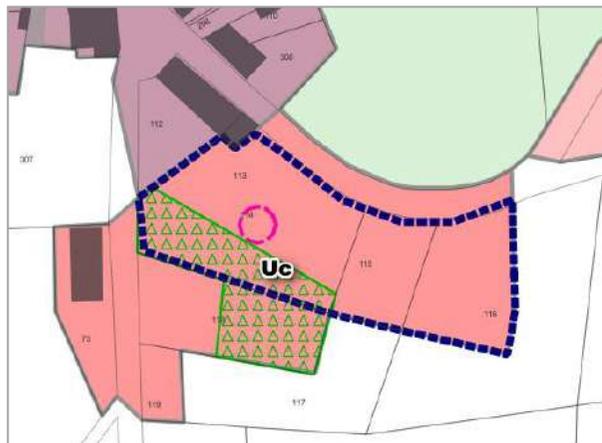
Surface à urbaniser : 3 481 m²

Densité moyenne* : 10 log/ha

Logements prévus* : 3-4

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.



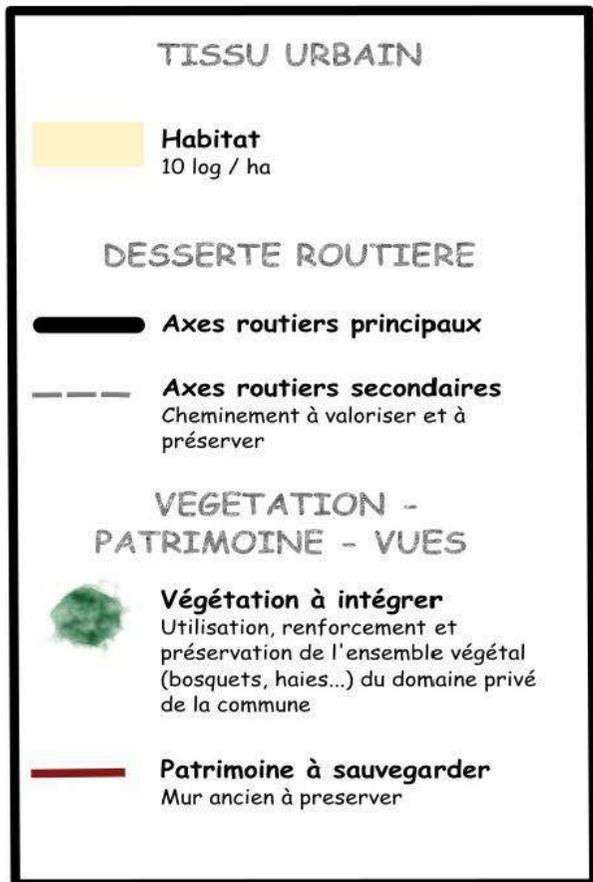
* La densité moyenne définie ici concerne la partie privative du foncier (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

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.



Site : Sud-Est du hameau de Montboissier

Fiche technique

Zonage du règlement : Uh

Surface à urbaniser : 4 758 m²

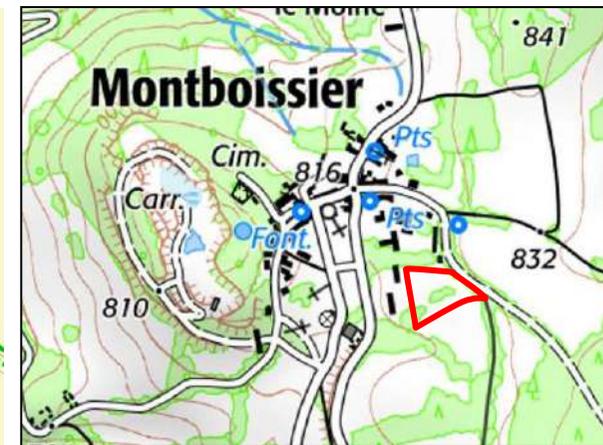
En cas de logements :

Densité moyenne* : 13 log/ha minimum

Enjeux : Extension du hameau de Montboissier

Situé au Sud Est de la commune de Brousse, Montboissier est le plus important hameau de la commune. Il dispose d'une topographie et d'enjeux paysagers plus favorables que le bourg de Brousse. Il s'agit donc d'un secteur à conforter.

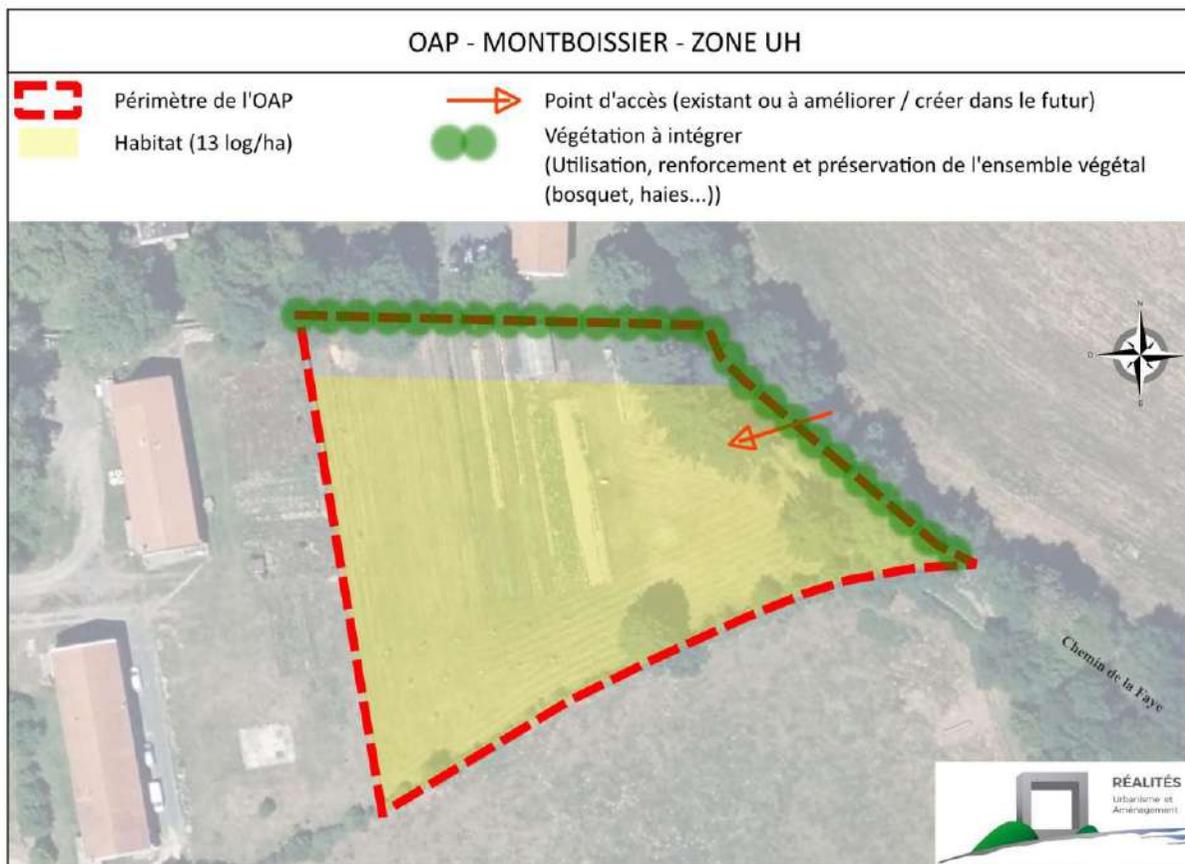
L'objectif est de s'appuyer sur la trame arborée entourant le hameau pour organiser et conforter le développement de ce dernier, par un développement en épaisseur.



* La densité moyenne définie ici 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

- L'accès principal se fera par le chemin rural existant à l'Est de la zone.
- La trame végétale existante en partie Est et Nord de la zone sera intégrée à l'aménagement, l'objectif étant de la conserver. Toutefois, les accès aux parcelles et à la desserte de la zone sont possibles. De manière générale, les aménagements et constructions rechercheront à préserver la trame végétale composée de haies et de conifères, présente sur l'ensemble du site.
- Les constructions privilégieront une exposition Sud, permettant un meilleur ensoleillement et de limiter les co-visibilité vis-à-vis des constructions situées à l'Ouest. De même, un recul des constructions principales d'au moins 5 m de la limite séparative Ouest permettra de conserver un espace tampon.
- Une implantation bioclimatique des nouvelles constructions sera recherchée.

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

- Une extension de réseau d'eau potable et d'électricité sera nécessaire.

Site : Sud-Ouest du bourg d'Auzelles

Fiche technique

Zonage du règlement : Uc

Surface à urbaniser : 1.5 ha

Densité moyenne * : 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 moyenne définie ici 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...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

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.



Site : Nord-Ouest du Bourg

Fiche technique

Zonage du règlement : Uc

Surface à urbaniser : 3 693 m²

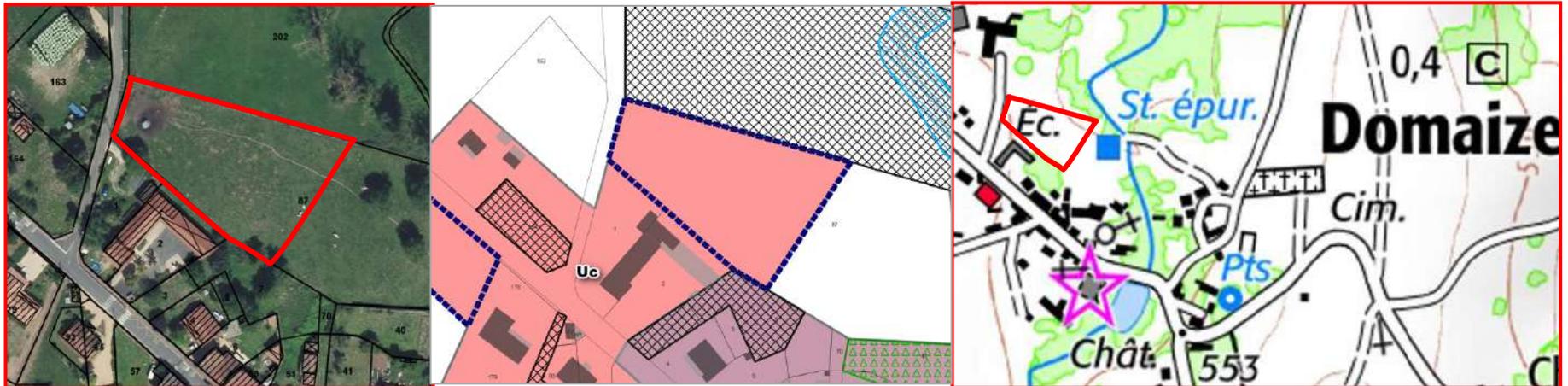
Densité moyenne* : 14 log/ha

Logements prévus* : 5 logements

Enjeux : Extension du Bourg

L'objectif est de pouvoir accueillir de nouveaux logements à proximité immédiate de l'école, en accroche du centre-bourg.

Le terrain repéré se situe juste derrière l'école et est desservi par le chemin rural de Lacost.



* La densité moyenne définie ici 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...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

Les principes d'aménagement

- L'accès des parcelles se fera par la réalisation d'une voie de desserte qui reliera le chemin de Lacost à l'Eglise Saint-Loup.
- La vocation d'accueil d'habitation est privilégiée pour l'urbanisation de la zone.
- Les constructions devront être implantées côté voie, afin de privilégier la création d'un front bâti, et de dégager un espace de jardin et une vue dégagée sur la partie Nord.
- Il sera recherché une insertion paysagère des futures constructions.
- Une trame végétale accompagnera la réalisation de la voie de desserte interne.
- Compte-tenu de la proximité d'un cours d'eau en contrebas, les constructions et aménagements seront réalisées de manière à conserver un espace perméable sur l'arrière de la parcelle et à éviter l'écoulement des eaux pluviales en dehors de l'opération.

La programmation et les conditions d'équipements

- La zone est desservie en eau potable. Elle n'est pas desservie en assainissement.



Site : Ouest du Bourg

Fiche technique**Zonage du règlement : Uc****Surface à urbaniser : 1 515 m²****Densité moyenne* : 19 log/ha****Logements prévus* : 3 logements****Enjeux : Extension du Bourg**

L'objectif est de pouvoir accueillir de nouveaux logements à proximité immédiate de l'école, en accroche du centre-bourg.

Le terrain repéré est desservi par la route départementale RD65, et se situe en entrée Ouest du bourg.



* La densité moyenne définie ici 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...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

Les principes d'aménagement

- L'accès des parcelles se fera par la route départementale. Le regroupement des accès doit être recherché.
- La vocation d'accueil d'habitation est privilégiée pour l'urbanisation de la zone.
- Les constructions devront être implantées côté voie, afin de privilégier la création d'un front bâti, marquant l'entrée de bourg
- Le maintien de la trame arborée présente le long de la voie sera à rechercher.
- Il sera recherché une insertion paysagère des futures constructions. Pour cela notamment, un aménagement paysager, pouvant prendre la forme d'une haie, sera réalisé en fond de parcelle (le fond de parcelle pouvant se trouver en dehors du périmètre de l'OAP).

La programmation et les conditions d'équipements

- La zone est desservie en eau potable. Elle n'est actuellement pas desservie en assainissement.



Site : secteurs situés au Nord-Ouest du bourg

Fiche technique**Zonage du règlement : Uc****Surface à urbaniser : 2 450 m² sur la partie****Ouest et 5080 m² sur la partie Est****Densité moyenne* : 13 log/ha****Logements prévus* : 3 logements sur la partie****Ouest et 6 logements sur la partie Est****Enjeux : Extension du Bourg**

L'objectif est de pouvoir accueillir de nouveaux logements sur le bourg.

Le terrain repéré est situé en entrée de bourg Nord et encadré par 2 routes départementales. Une voie de desserte interne et aménagée permettra de desservir les futures constructions.



* La densité moyenne définie ici 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...). Le nombre de logements prévu est donc indicatif.

Les principes d'aménagement

- Les accès des futures constructions sont réalisés à partir de la voie de desserte interne, chemin du Gay, de manière à ne pas créer de nouveaux accès depuis les routes départementales.
- L'implantation des constructions permettra de créer un front urbain de part et d'autre du chemin du Gay : les constructions s'implanteront donc majoritairement côté voie de desserte interne, pour dégager un espace de jardin confortable sur l'arrière des parcelles.
- En complément, un second rang de constructions est admis sur la partie Est du chemin de Gay : ces constructions disposeront d'une densité plus faible, de l'ordre de 2 constructions.
- Il sera recherché une insertion paysagère des futures constructions, situées en entrée de bourg : les franges de l'opération seront donc composées d'une haie d'essences locales et variées, faisant transition entre l'espace agricole/forestier et l'entrée de bourg.

La programmation et les conditions d'équipements

- La zone est desservie en eau potable. Elle n'est pas desservie en assainissement.

