



Groupe
DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

CORNIL

Elaboration du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Février 2020)



Sommaire

1	Informations règlementaires	5
2	Présentation des secteurs d'études	6
3	Secteur du Centre Bourg	7
1.1	Description du site	7
1.2	Le Centre – Bourg : Chemin de la Selve	8
1.2.1	Schéma de principes de l'OAP	10
1.2.2	Principes d'aménagement	11
1.3	Le Centre – Bourg : Rue du Puy	12
1.3.1	Schéma de principes de l'OAP	14
1.3.2	Principes d'aménagement	15
4	Secteur de Laviolle	17
4.1	Description du site	17
4.1.1	Schéma de principes de l'OAP	20
4.1.2	Principes d'aménagement	21
5	Poumeyrol	22
5.1	Description du site	22
5.1.1	Schéma de principes de l'OAP	24
5.1.2	Principes d'aménagement	25
6	Secteur de Cleyrat	26
6.1	Description du site	26
6.1.1	Schéma de principes de l'OAP	28
6.1.2	Principes d'aménagement	29
7	Secteur de Lauconie	30
7.1	Description du site	30
7.1.1	Schéma de principes de l'OAP	32
7.1.2	Principes d'aménagement	33

Table des illustrations

Figure 1 : Carte de localisation des OAP de la commune de Cornil	6
Figure 2 : Carte de localisation des OAP dans le Centre Bourg	7
Figure 3 : Carte de localisation de la zone 1AU Chemin de la Selve	8
Figure 4 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU du chemin de la Selve	9
Figure 5 : Carte de localisation de la zone 1AU Rue du Puy	12
Figure 6 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU de la rue du Puy	13
Figure 7 : Carte de localisation de l' OAP de Lavialle	17
Figure 8 : Carte de localisation de la zone 1AU de Lavialle	18
Figure 9 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU de Lavialle	19
Figure 10 : Carte de localisation de l'OAP secteur de Poumeyrol	22
Figure 11 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU de Poumeyrol	23
Figure 12 : Carte de localisation de l'OAP secteur de Cleyrat	26
Figure 13 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU de Cleyrat	27
Figure 14 : Carte de localisation de l'OAP secteur de Lauconie	30
Figure 15 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU de Lauconie	31

1 Informations réglementaires

L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

2 Présentation des secteurs d'études

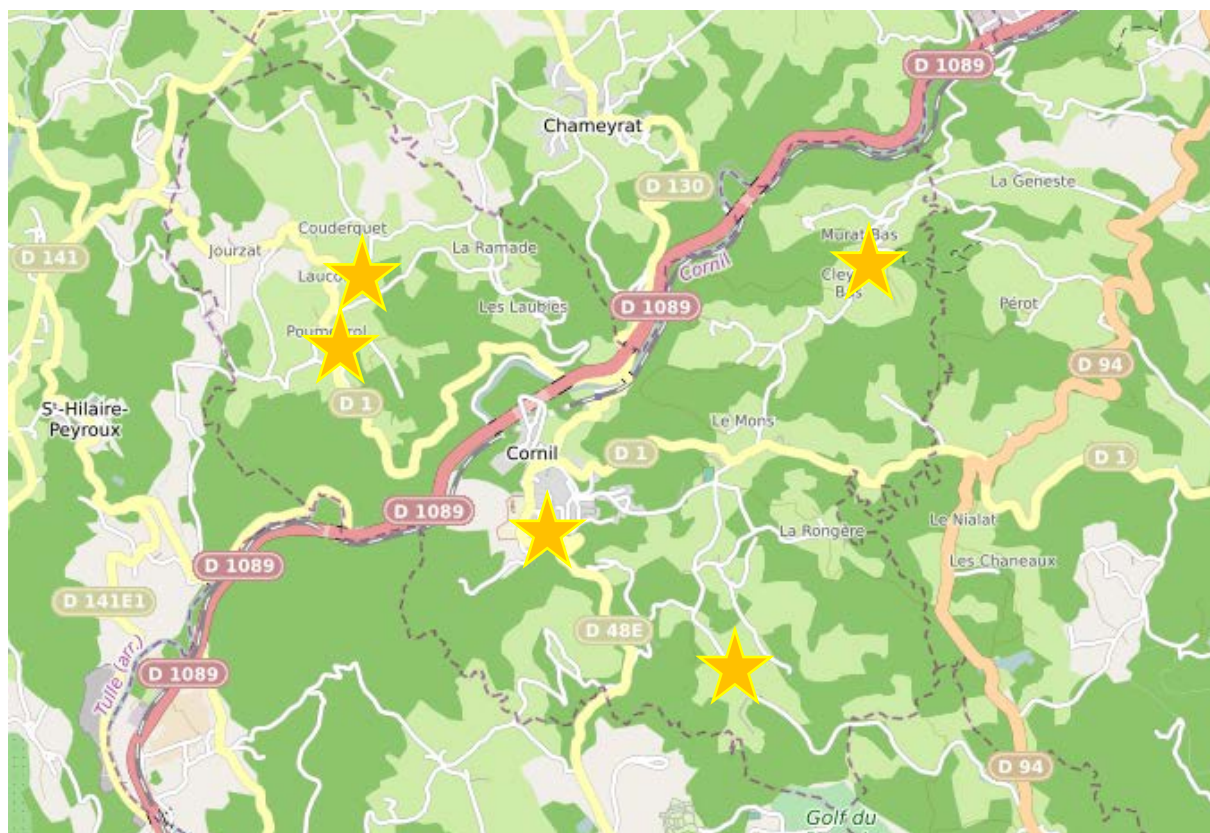


Figure 1 : Carte de localisation des OAP de la commune de Cornil

Quatre secteurs de la commune recense des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; à savoir :

- deux OAP sur le secteur du Centre Bourg,
- une OAP sur le secteur de Lavialle
- une OAP sur le secteur de Ceyrat
- une OAP sur le secteur de Lauconie
- une OAP sur le secteur de Poumeyrol.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le PADD. En effet, il s'agit de venir densifier des espaces non bâtis enclavés afin d'optimiser la consommation de foncier pour l'habitat mais également de travailler à une intégration urbaine de qualité tant sur le plan des constructions que sur le plan des déplacements.

3 Secteur du Centre Bourg

1.1 Description du site

Le secteur du Bourg de Cornil, recense deux zones comportant des orientations d'aménagement et de programmation, toutes deux situées dans l'enveloppe urbaine du centre Bourg et à proximité des lotissements existants.

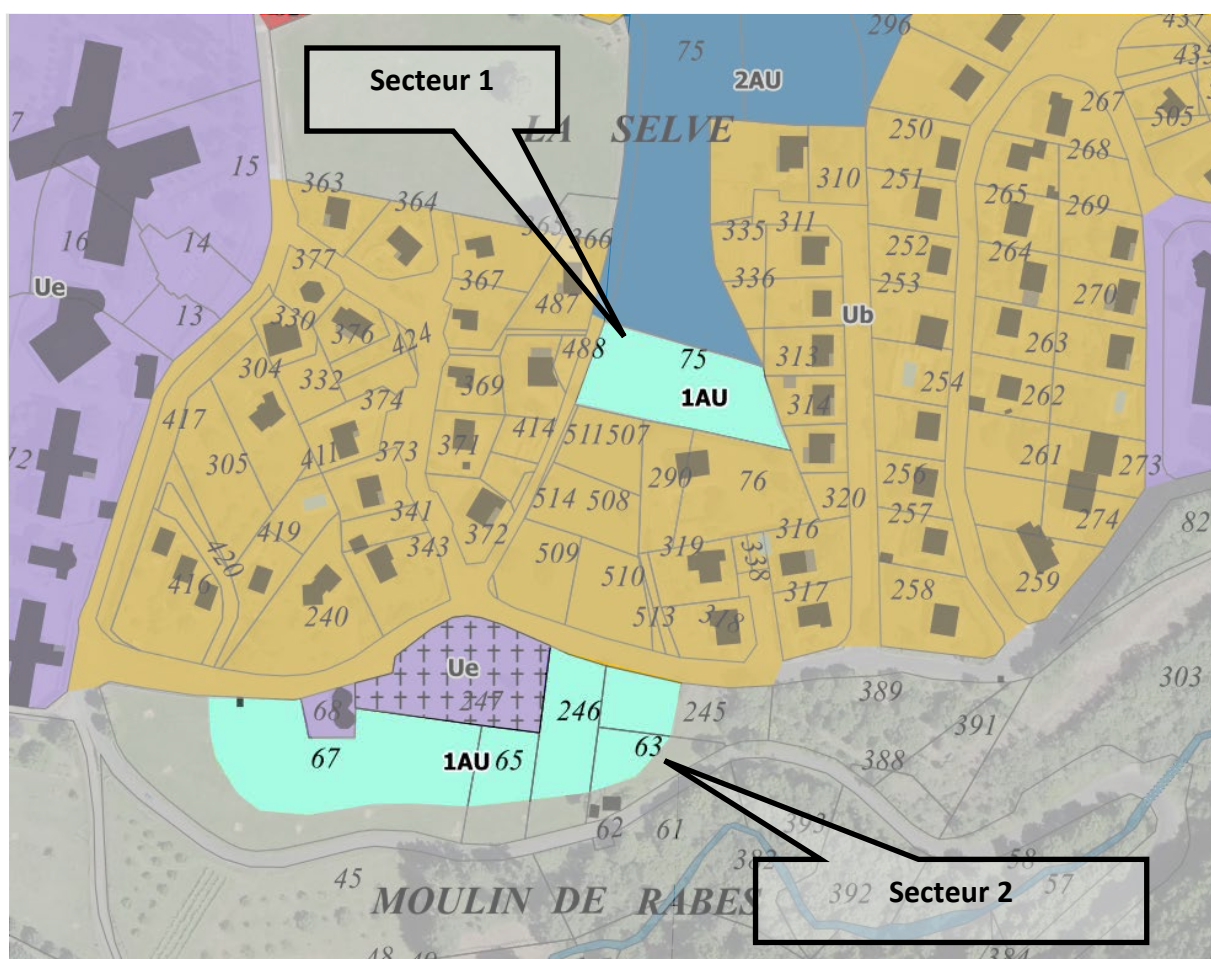


Figure 2 : Carte de localisation des OAP dans le Centre Bourg

La zone 1AU du chemin de La Selve se situe au cœur du centre bourg de Cornil, à l'arrière du nouveau lotissement communal datant de 2018. Elle est desservie à l'Ouest par le chemin de la Selve. Elle concerne la parcelle section AV numéro 75, qui représente une surface totale d'environ 2600 m².

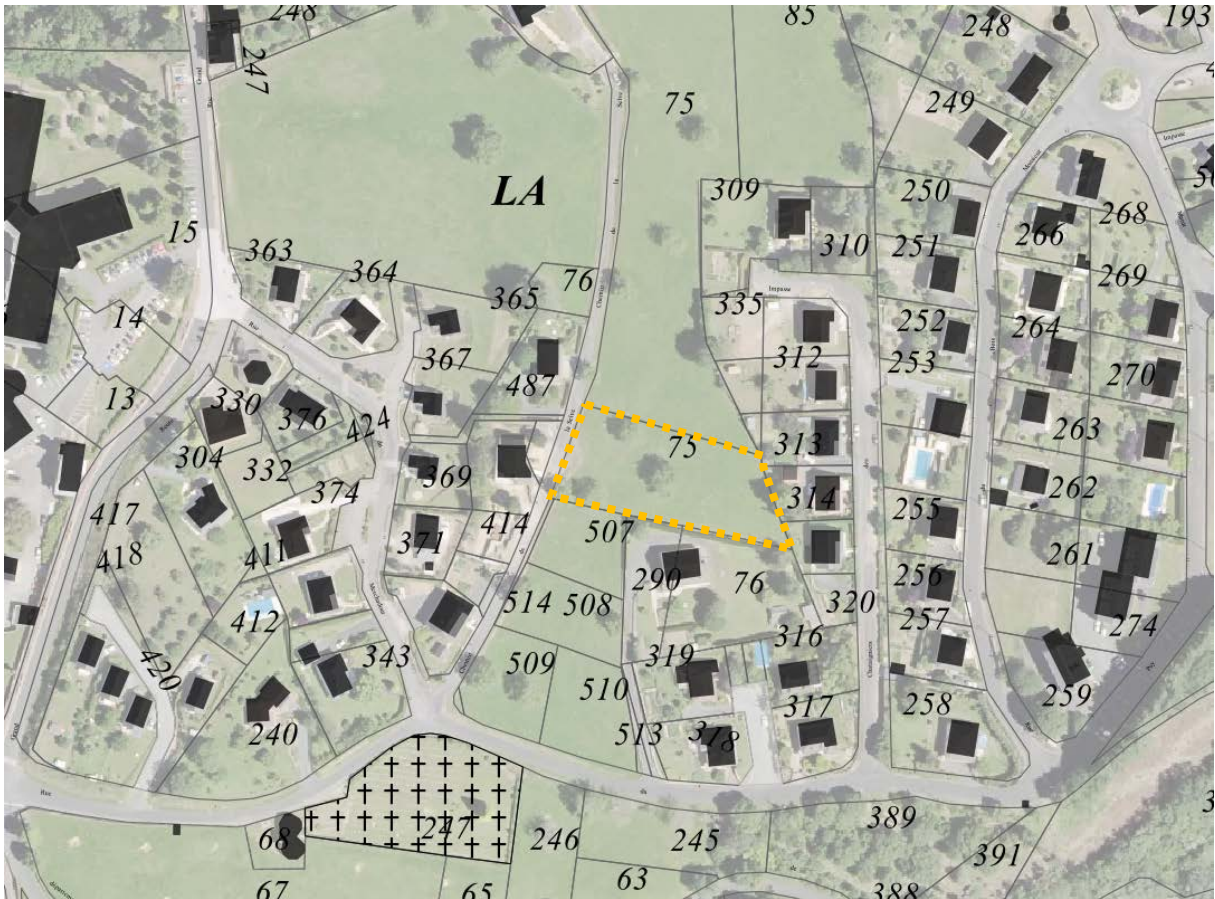


Figure 3 : Carte de localisation de la zone 1AU Chemin de la Selve

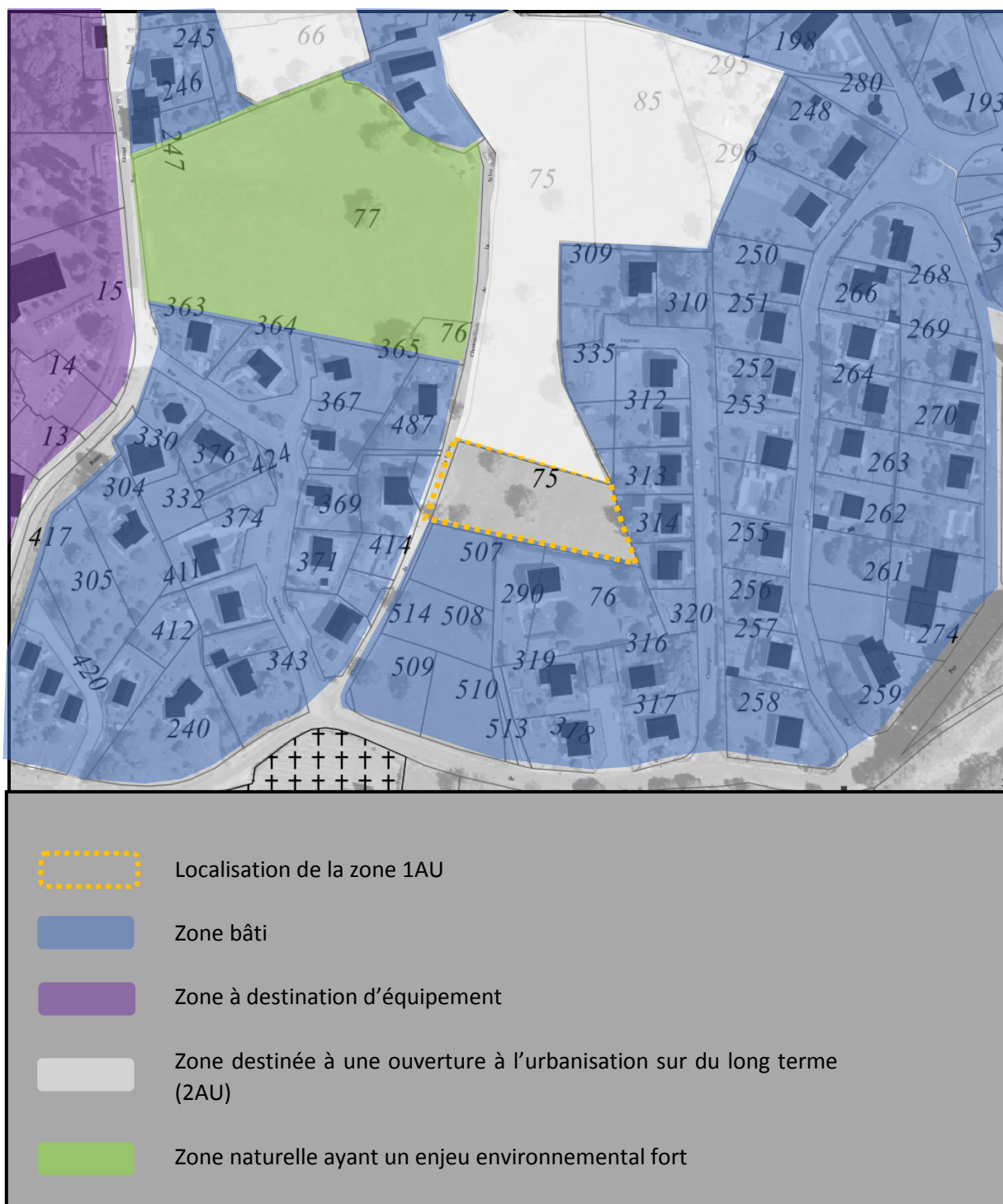


Figure 4 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU du chemin de la Selve

Son environnement est urbanisé, puisqu'elle est ceinturée par trois lotissements pavillonnaires. La densité de constructions est plus forte sur la partie Nord, avec la présence d'un lotissement pavillonnaire datant de la fin des années 70 – début des années 80. Sur la partie Ouest, les constructions sont implantées sur de plus grands terrains, faisant diminuer la densité. A noter la création d'un nouveau lotissement communal sur la partie Sud correspondant aux parcelles 507, 508, 509 et 510 qui devra à terme accueillir des constructions d'habitations mais également une maison

de la santé.

1.2.1 Schéma de principes de l'OAP

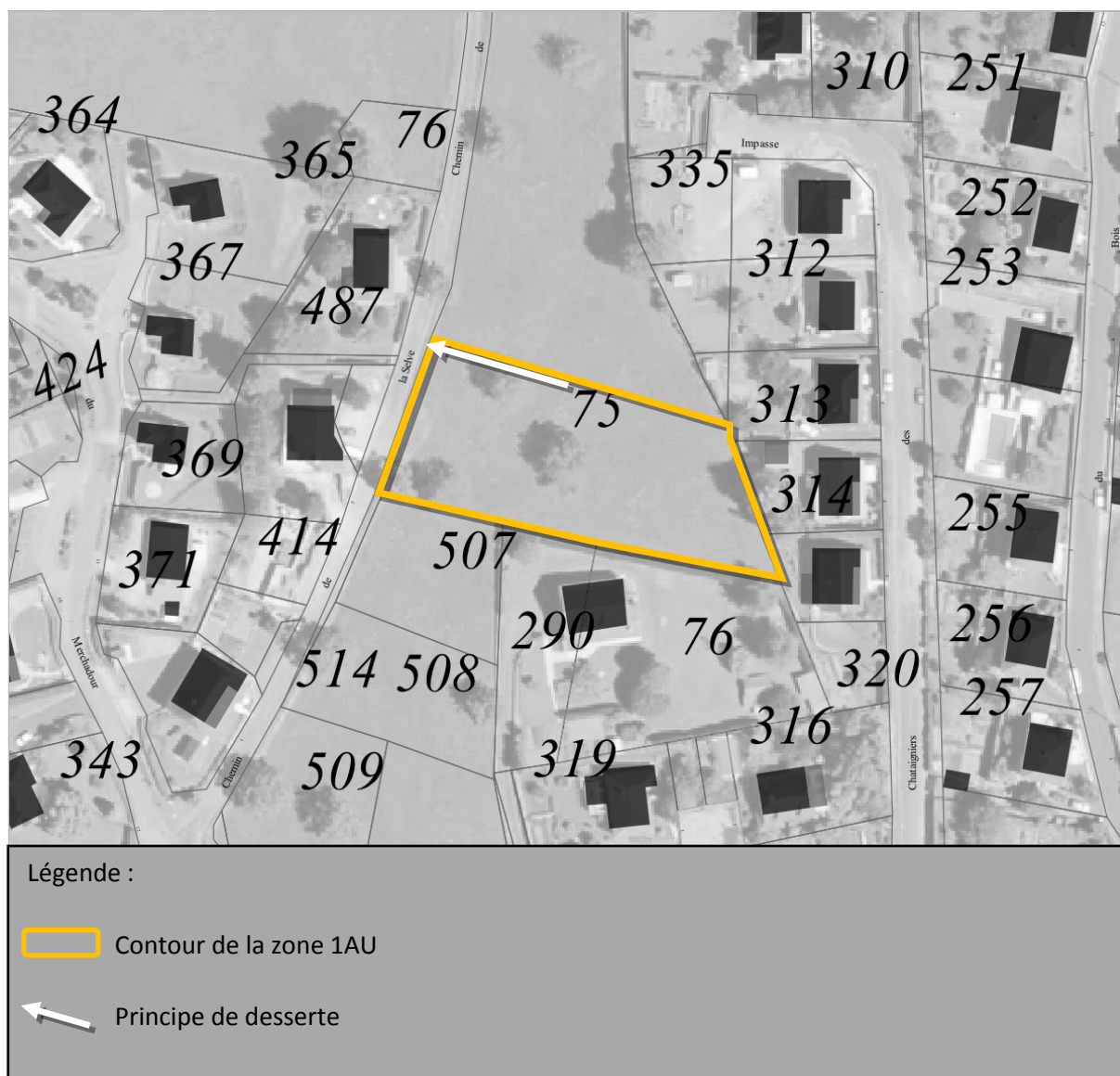


Schéma d'aménagement du secteur
donné à titre indicatif



1.2.2 Principes d'aménagement

✓ **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Le secteur devra faire l'objet d'une division parcellaire afin de permettre la réalisation de trois lots avec un accès commun sur le chemin de la Selve afin de maintenir la densité bâti observée à proximité de la zone et dans un souci d'économie de l'espace reprenant ainsi les grands principes défini dans le cadre de Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Cornil.

✓ **La qualité environnementale et la prévention des risques**

Environnement

Dans les aménagements, les plantations seront d'essences locales et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un accès motorisé sera réalisé à partir du Chemin de la Selve.

1.3 Le Centre – Bourg : Rue du Puy

La zone 1AU de la Rue du Puy se situe au Sud du centre bourg de Cornil, à l'arrière du nouveau lotissement communal datant de 2018. Elle est desservie au Nord par la Rue du Puy. Elle concerne partie des parcelles section AV numéro 63, 65, 65 et 245, 246, qui représente une surface totale d'environ 7300 m².

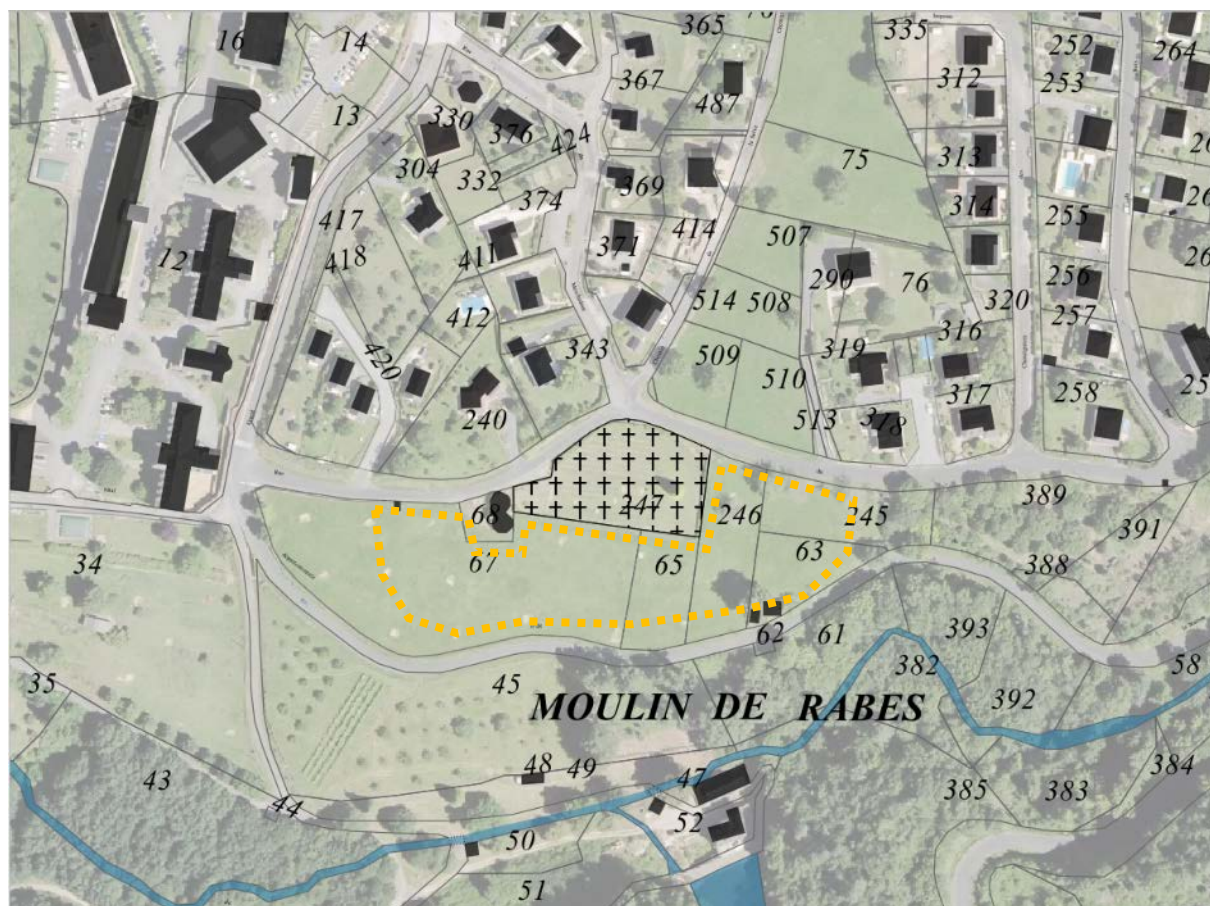
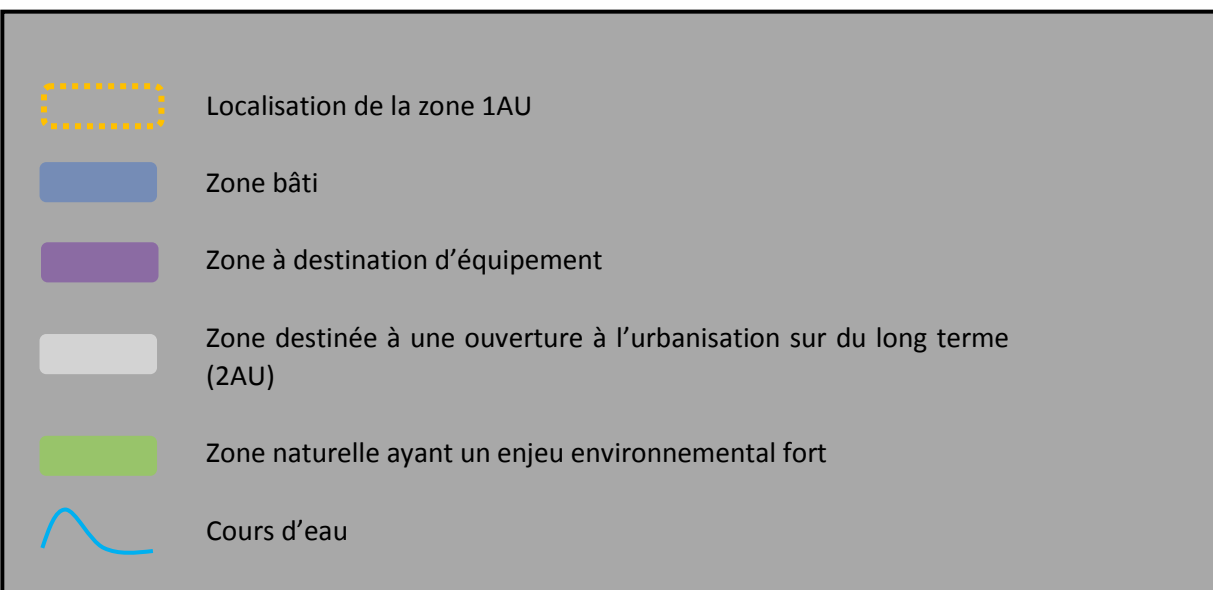
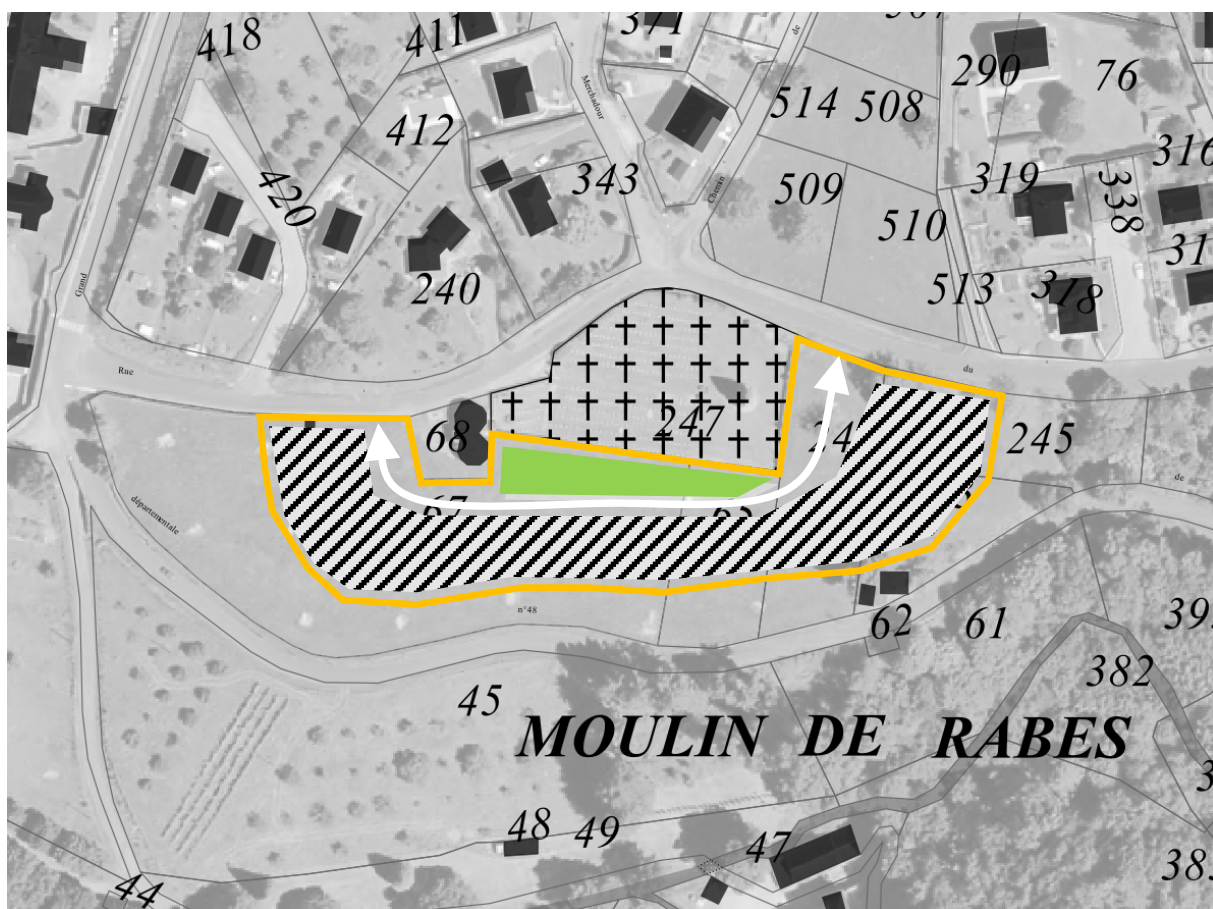


Figure 5 : Carte de localisation de la zone 1AU Rue du Puy



La zone 1 Au de la Rue du Puy, se situe en continuité de l'urbanisation du Centre –Bourg de Cornil puisqu'elle jouxte les lotissements existants. La densité de constructions est relativement forte sur la partie Nord, avec la présence de plusieurs lotissements pavillonnaires datant des années 80 à nos jours. Sur la partie Sud, ayant pour délimitation la route départementale 48, les parcelles sont occupées par des espaces naturels occupés de prairies, boisement et traversé par le ruisseau de Brauze

1.3.1 Schéma de principes de l'OAP



Légende :

 Contour de la zone 1AU

 Principe de desserte

 Bande d'implantation des constructions

 Zone tampon à créer via la mise en place d'un espace vert

Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



1.3.2 Principes d'aménagement

✓ **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

Un front bâti aéré devra être réalisé le long de la nouvelle voie de desserte créée à l'intérieur de la zone, permettant ainsi de raccrocher les constructions aux zones bâties présentes au Nord, afin d'éviter ainsi toute coupure d'urbanisation entre le centre bourg et la zone 1 AU. Le Sud des parcelles situées hors zone 1 AU permettront ainsi de conserver un espace tampon entre la zone urbaine et la zone naturelle, tout en interdisant les accès sur la route départementale via la création d'une nouvelle voie de desserte limitant ainsi les impacts sur le réseau routier existant.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Actuellement, cette zone 1 AU jouxte une zone à destination d'équipement accueillant un château d'eau qui n'est plus utilisé ainsi qu'un cimetière, une zone tampon sera aménagée via la création d'un espace vert jouxtant la haie du cimetière.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Le découpage parcellaire du secteur comportera 7 lots. La taille des lots devra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace. Un dégradé de densité devra être réalisé de l'Ouest vers l'Est du secteur.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

✓ **La mixité fonctionnelle et sociale**

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

✓ *La qualité environnementale et la prévention des risques*

Environnement

Dans les aménagements, les plantations seront d'essences locales et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Des espaces publics conviviaux pourront être aménagés sur le secteur tout comme des espaces verts de proximité, proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un accès motorisé sera réalisé à partir de la Rue du Puy.

Une voirie interne à la zone 1AU sera créée afin de desservir l'ensemble constructions de la zone. Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours.

4 Secteur de Lavalle

4.1 Description du site

Le secteur de Lavalle, recense une zone comportant des orientations d'aménagement et de programmation, située dans l'enveloppe urbaine du village.

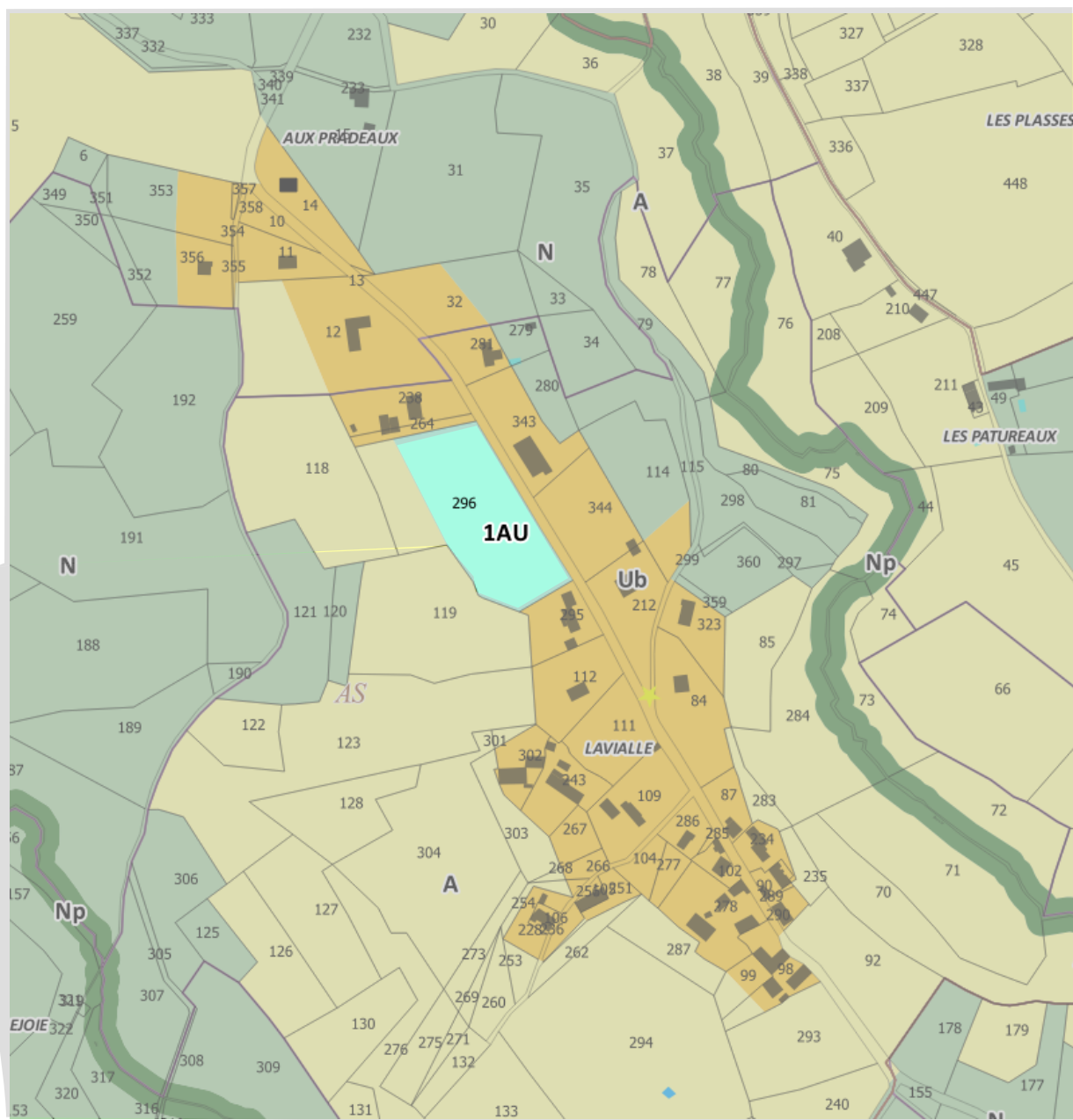


Figure 7 : Carte de localisation de l'OAP de Lavalle

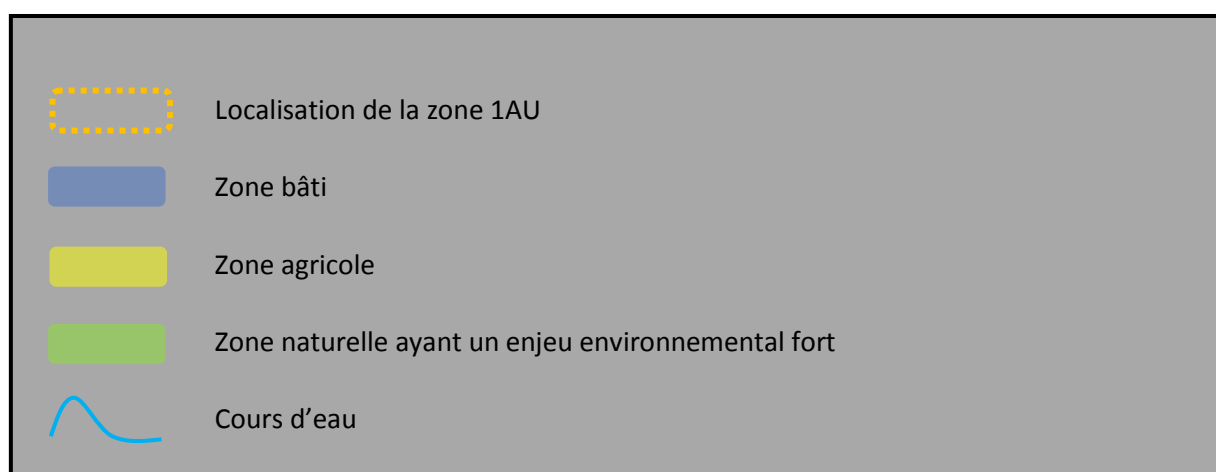
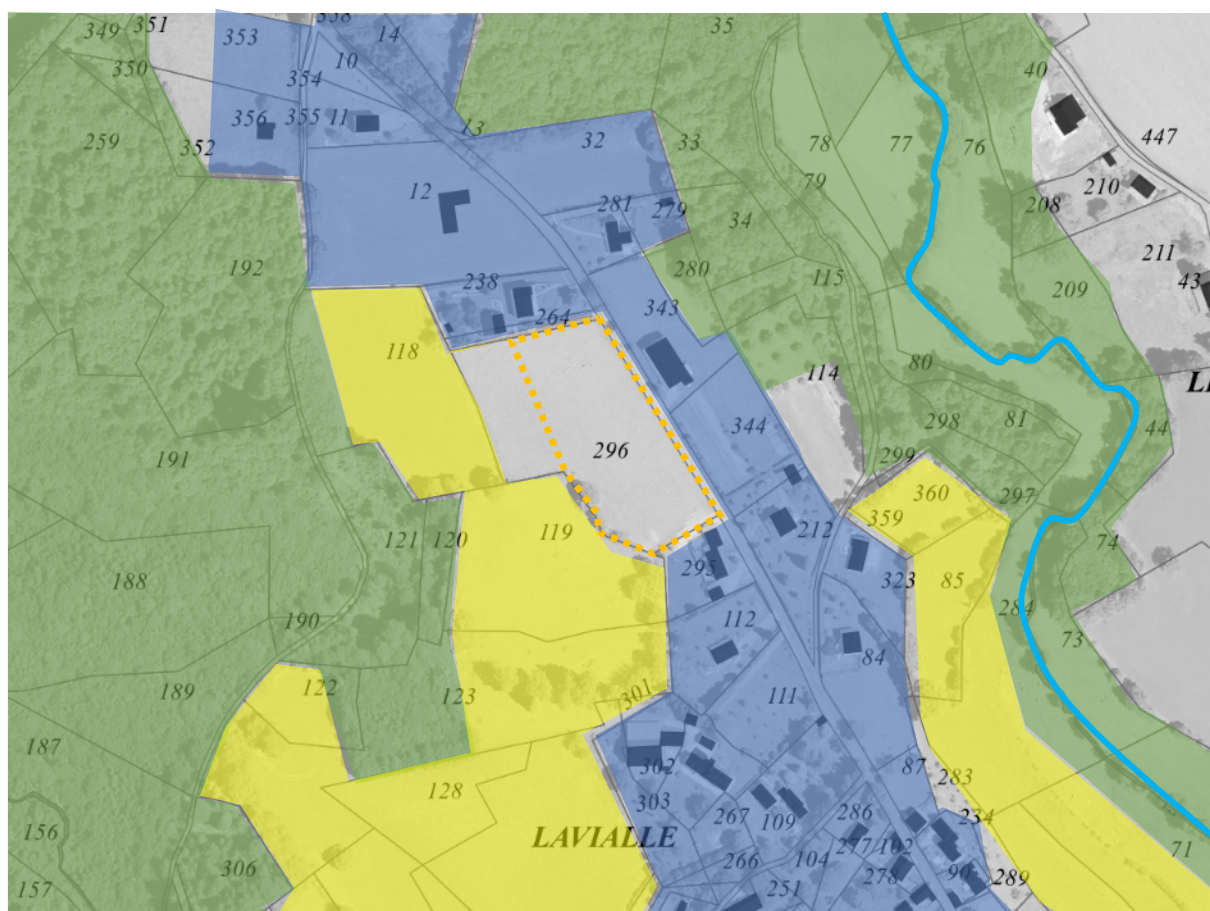


Figure 9 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU de Lavalie

La zone 1 AU de Lavalie se situe dans l'enveloppe urbaine du village de Lavalie puisqu'elle jouxte des constructions existantes. La densité de constructions est relativement faible sur l'extension récente du village ; en effet si le cœur originel du village de Lavalie offre une densité de construction importante, son extension s'est faite de façon linéaire le long des voies de circulation avec une densité très faible sur l'extrémité, ce qui a été très consommateur d'espace et a eu tendance à « déformer » la structure originelle du hameau.

4.1.1 Schéma de principes de l'OAP



Légende :

 Contour de la zone 1AU

 Principe de desserte (accès commun pour plusieurs lots)

 Bande d'implantation des constructions

 Haie à conserver

 Haie à créer (afin d'avoir une espace tampon avec l'activité agricole)

Schéma d'aménagement du secteur
donné à titre indicatif



4.1.2 Principes d'aménagement

✓ **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, permettant d'avoir une densité de construction plus forte afin de densifier le secteur.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Le découpage parcellaire du secteur comportera 4 lots. La taille des lots devra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

✓ **La qualité environnementale et la prévention des risques**

Environnement

Dans les aménagements, les plantations seront d'essences locales et leur gestion écologique sera favorisée.

Une haie arborée sera réalisée en limite avec la zone agricole afin d'avoir un espace tampon avec celle-ci.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La taille des parcelles devra permettre de recevoir un assainissement de type autonome ce qui explique le fait que la taille des lots soit autour de 1500m².

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de la parcelle.

L'accès

Des accès commun devront être réalisés par groupement de deux lots afin de limiter le nombre de sortie le long de la voie de circulation.

5 Poumeyrol

5.1 Description du site

La zone 1AU se situe au Nord du bourg de Cornil, au village de Poumeyrol le long de la voie communale et de la départementale 1.

Elle concerne les parcelles AC 258, 259, 260 et 261, d'une surface totale d'environ 3 650 m².

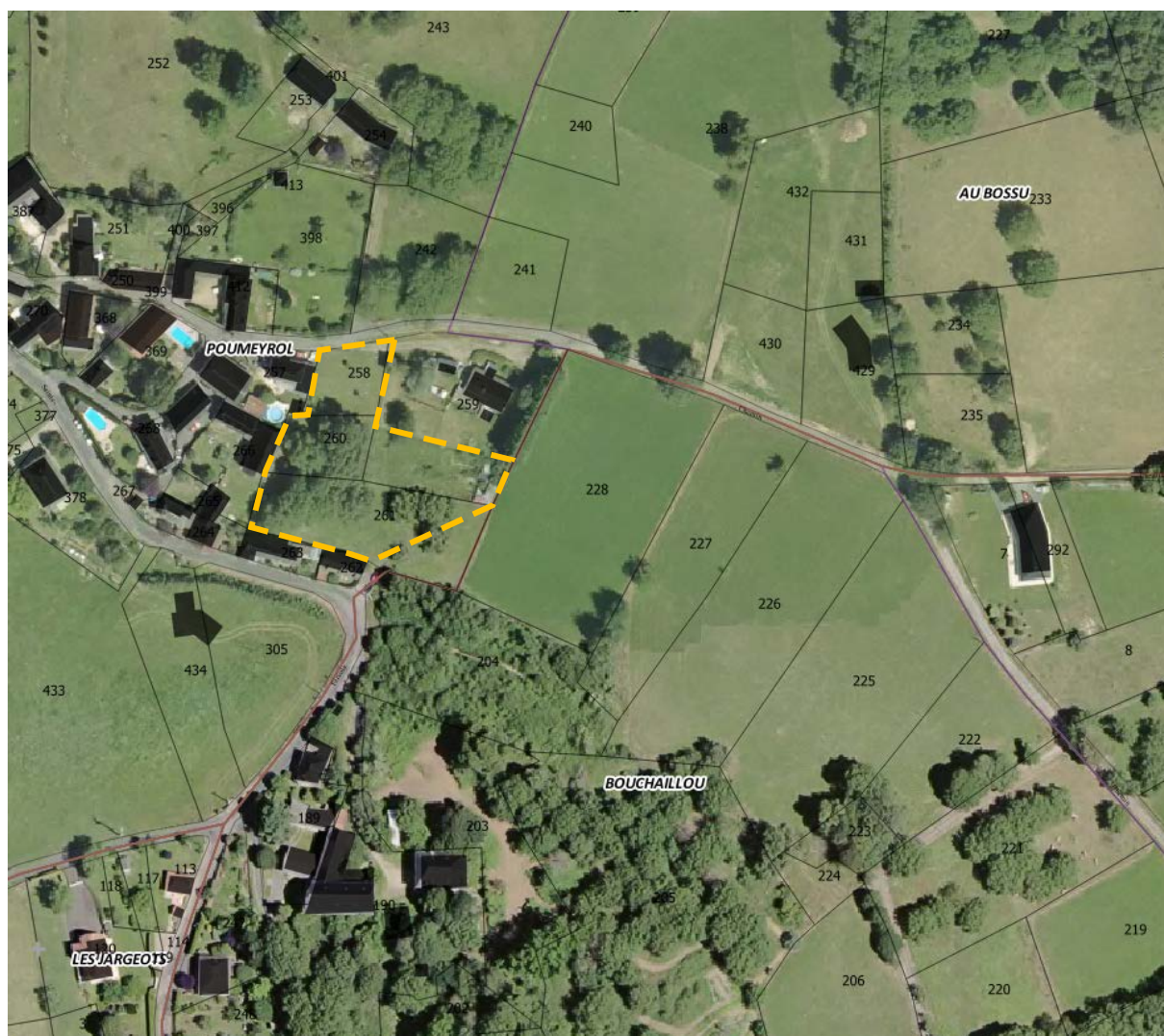
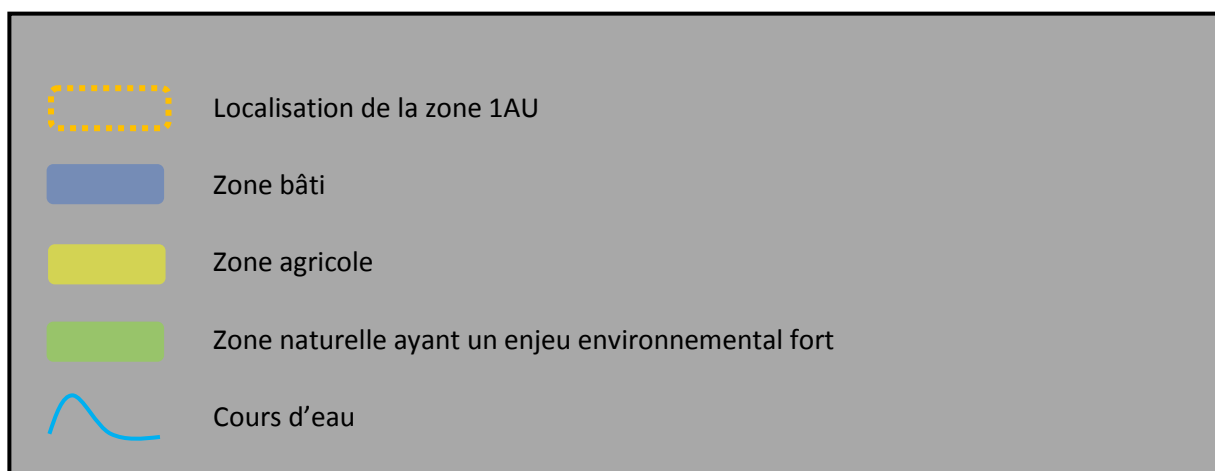


Figure 10 : Carte de localisation de l'OAP secteur de Poumeyrol



Figure 11 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU de Poumeyrol



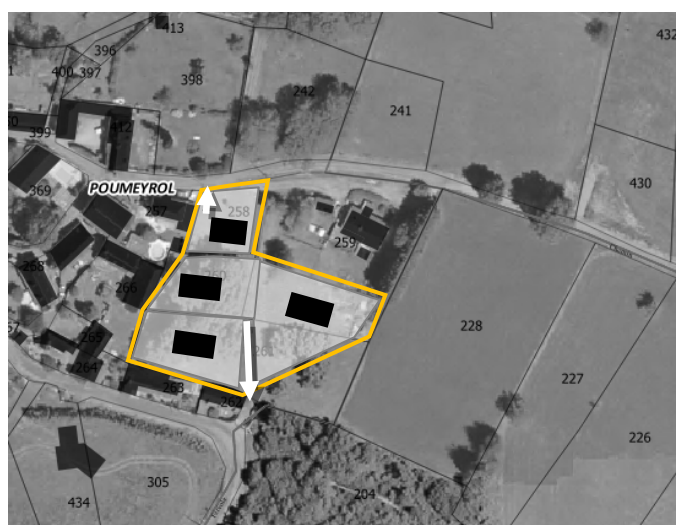
5.1.1 Schéma de principes de l'OAP



Légende :

-  Contour de la zone 1AU
-  Principe de desserte (accès commun pour plusieurs lots)
-  Bande d'implantation des constructions

Schéma d'aménagement du secteur
donné à titre indicatif



5.1.2 Principes d'aménagement

✓ **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une division parcellaire afin de permettre la réalisation de trois à quatre lots minimum avec un accès commun (pour les lots du Sud) sur la voirie existante afin de renforcer la densité bâtie du secteur et dans un souci d'économie de l'espace reprenant ainsi les grands principes définis dans le cadre de Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Cornil.

Gestion économe des sols

Le découpage parcellaire du secteur comportera 4 lots.

✓ **La qualité environnementale et la prévention des risques**

Environnement

Dans les aménagements, les plantations seront d'essences locales et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un accès commun pour les lots au Sud devra être réalisé afin de limiter le nombre de sorties le long de la voie de circulation.

6 Secteur de Cleyrat

6.1 Description du site

La zone 1AU se situe au Nord Est du bourg de Cornil, au village de Cleyrat le long de la voie communale.

Elle concerne les parcelles AK 92 et 91, d'une surface totale d'environ 3 700 m².

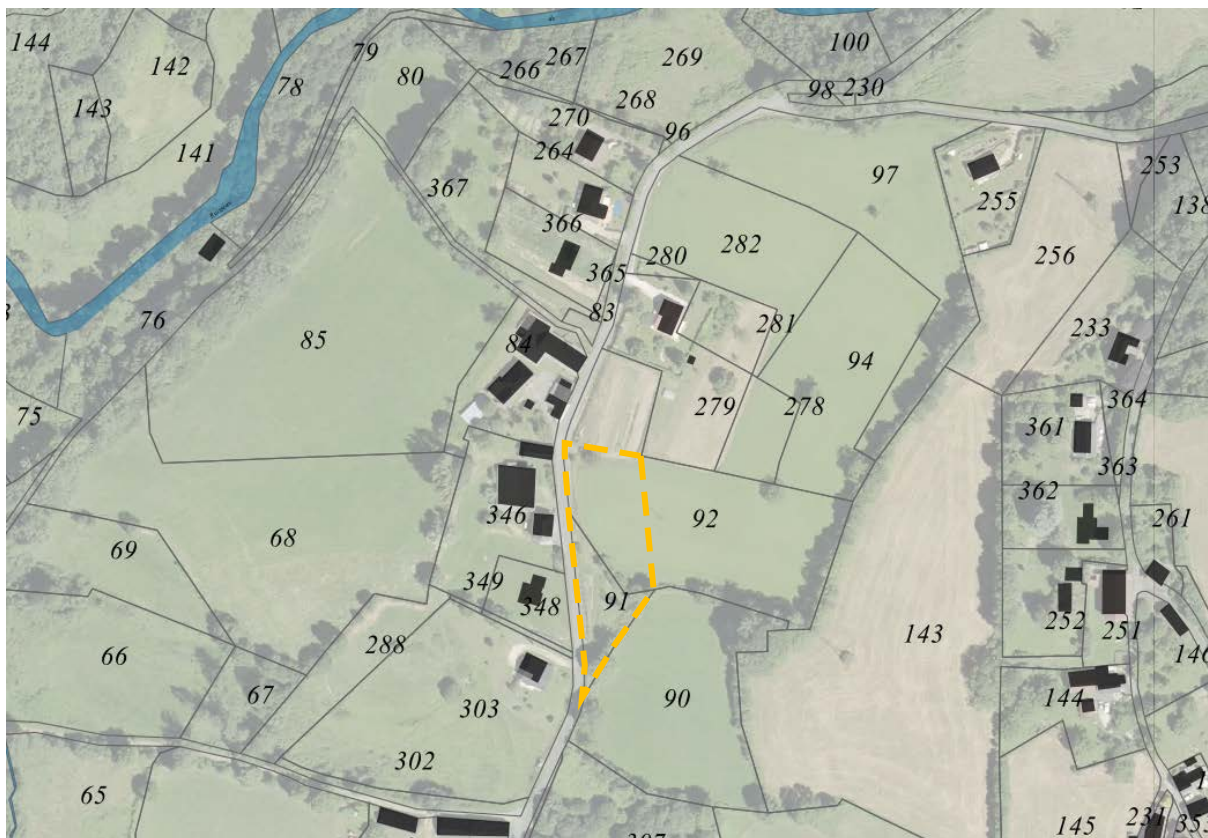


Figure 12 : Carte de localisation de l'OAP secteur de Cleyrat

6.1.1 Schéma de principes de l'OAP



Légende :

 Contour de la zone 1AU

 Principe de desserte (accès commun pour plusieurs lots)

 Bande d'implantation des constructions

 Haie à conserver

Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



6.1.2 Principes d'aménagement

✓ **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Le secteur devra faire l'objet d'une division parcellaire afin de permettre la réalisation de trois lots avec un accès commun sur la voie communale afin de maintenir la densité bâtie observée à proximité de la zone et dans un souci d'économie de l'espace reprenant ainsi les grands principes définis dans le cadre de Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Cornil.

✓ **La qualité environnementale et la prévention des risques**

Environnement

Dans les aménagements, les plantations seront d'essences locales et leur gestion écologique sera favorisée.

La haie arborée existante devra être maintenue.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un accès commun sera réalisé à partir de la voie communale.

7 Secteur de Lauconie

7.1 Description du site

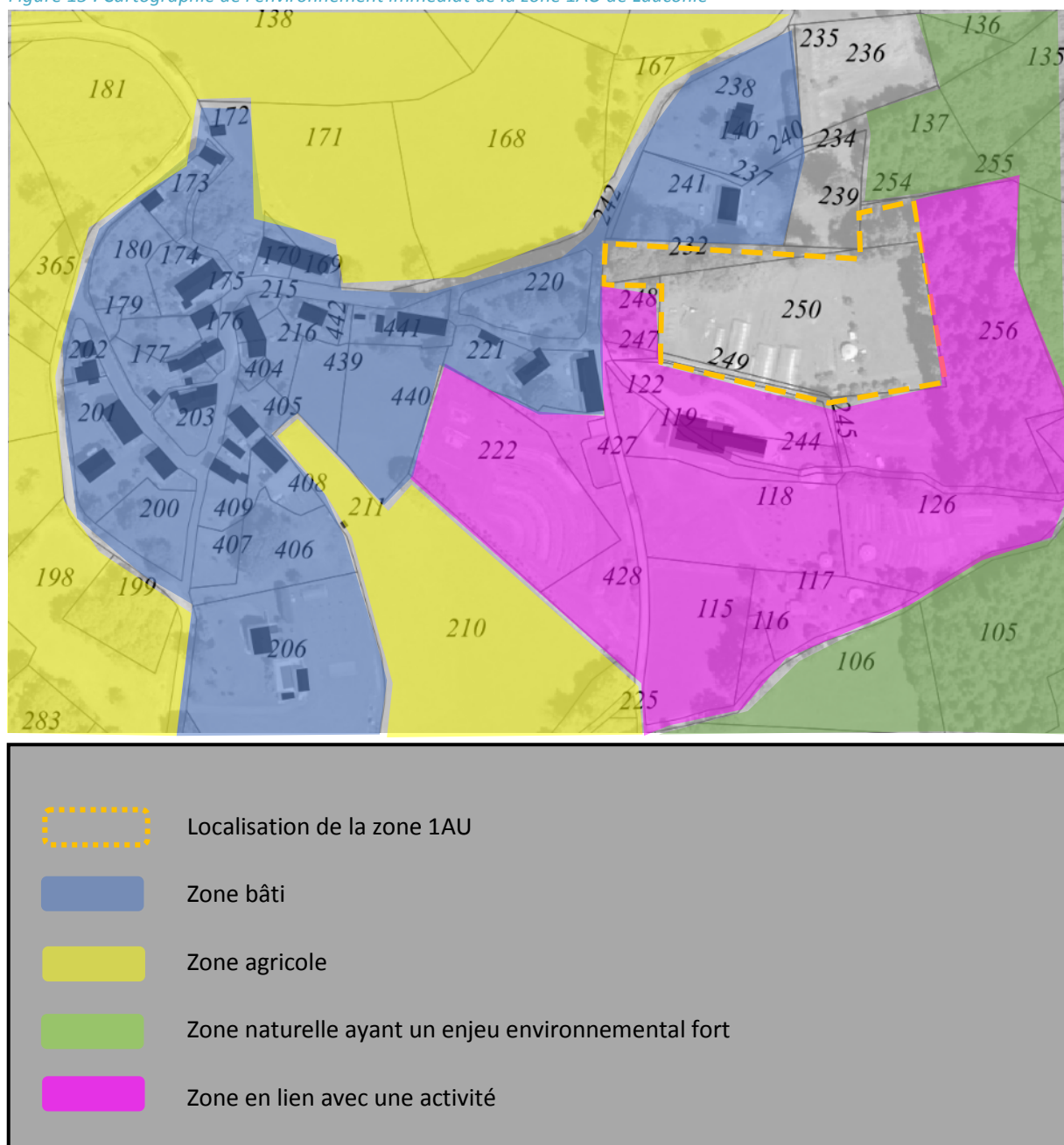
La zone 1AU se situe au Nord du bourg de Cornil, en continuité du village de Lauconie le long de la voie communale.

Elle concerne les parcelles AD 232, 250 et 256, d'une surface totale d'environ 1 hectare.



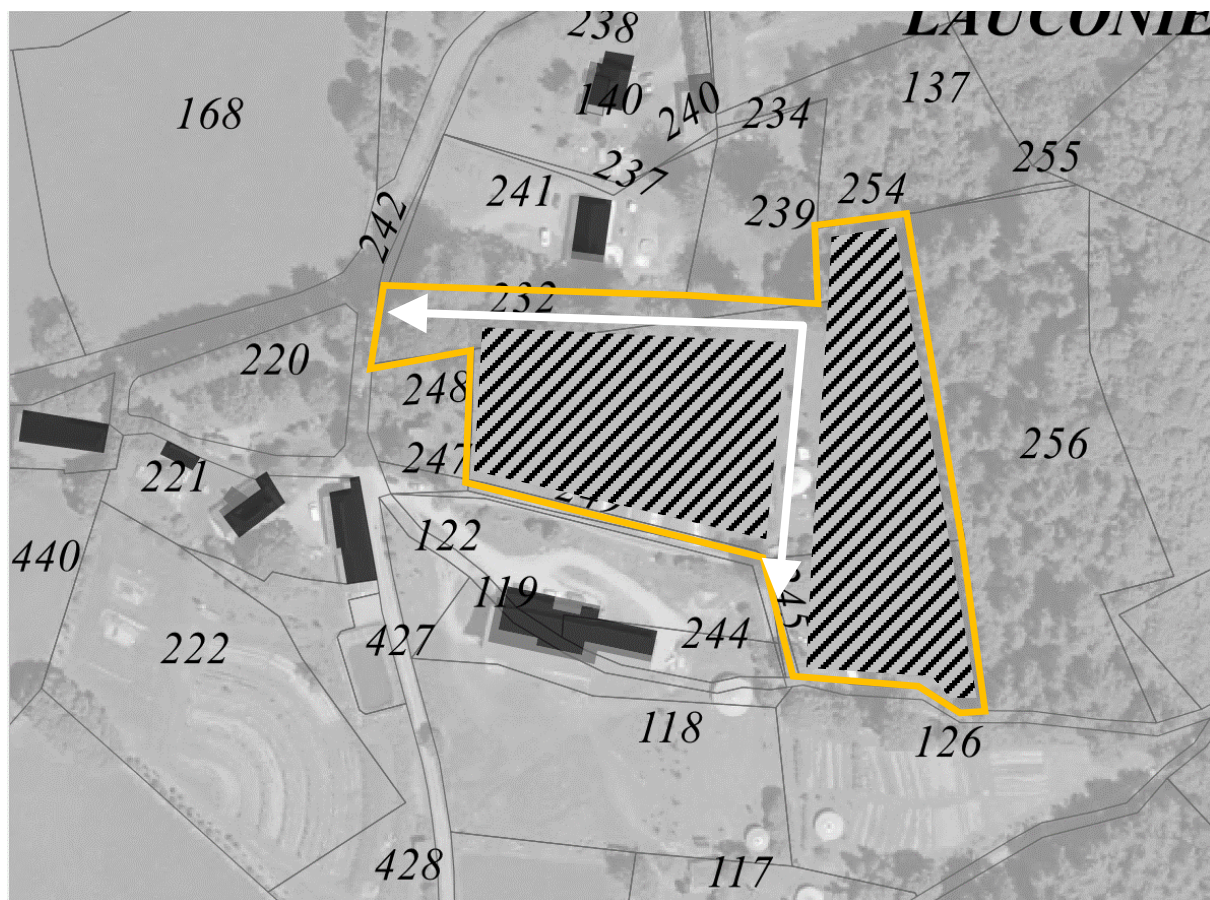
Figure 14 : Carte de localisation de l'OAP secteur de Lauconie

Figure 15 : Cartographie de l'environnement immédiat de la zone 1AU de Lauconie



Son environnement est urbanisé, puisqu'elle jouxte l'enveloppe urbaine du village de Lauconie et la zone d'activité en lien avec du tourisme et de l'éducation à l'environnement et à l'agriculture. La densité observée est plus importante dans le cœur originel du village de Lauconie que dans les extensions plus récentes.

7.1.1 Schéma de principes de l'OAP



Légende :

 Contour de la zone 1AU

 Principe de desserte

 Bande d'implantation des constructions

Schéma d'aménagement du secteur
donné à titre indicatif



7.1.2 Principes d'aménagement

✓ **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

Un front bâti aéré devra être réalisé le long de la nouvelle voie de desserte créée à l'intérieur de la zone, permettant ainsi de raccrocher les constructions aux zones bâties présentes au Nord, afin d'éviter ainsi toute coupure d'urbanisation entre le village de Lauconie et la zone 1 AU.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Actuellement, cette zone 1AU jouxte une zone à destination d'activité en lien avec l'éducation à l'environnement et à l'agriculture ainsi qu'une aire naturelle de camping. Les constructions envisagées auront pour objectif de rechercher une bonne intégration dans leur environnement tout en utilisant des matériaux et des énergies visant une meilleure performance énergétique et environnementale dans le respect des constructions existantes.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Le découpage parcellaire du secteur comportera 11 lots. La taille des lots devra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil ainsi que le revêtement des voies devra être adapté à leur usage.

✓ **La mixité fonctionnelle et sociale**

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

✓ *La qualité environnementale et la prévention des risques*

Environnement

Dans les aménagements, les plantations seront d'essences locales et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Des espaces publics conviviaux pourront être aménagés sur le secteur tout comme des espaces verts de proximité, proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un accès motorisé sera réalisé à partir de la voie communale.

Une voirie interne à la zone 1AU sera créée afin de desservir l'ensemble constructions de la zone. Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours.

