



DEPARTEMENT DE LA CORREZE  
COMMUNE DE FAVARS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

PIECE 3

| PLU         | PRESCRIT    | ARRETÉ       | APPROUVÉ |
|-------------|-------------|--------------|----------|
| ELABORATION | 2 mars 2011 | 26 août 2014 |          |

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est défini par l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

*« 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.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations 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 et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.*

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, travaux soumis à déclaration préalable, clôtures, permis de démolir) et les opérations d'aménagement doivent être :

- conformes aux prescriptions du règlement et aux indications du plan de zonage,
- compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, décrites ci-après.

## **SOMMAIRE**

|   |    |
|---|----|
| Situation des zones à urbaniser .....   | 3  |
| 1/ Secteur des Alleux.....              | 5  |
| 2/ Secteur des Rivières.....            | 12 |
| 3/ Secteur de La Croix Rouge Ouest..... | 17 |
| 4/ Secteur de La Croix Rouge Est.....   | 22 |
| 5/ Secteur du Puy Léger Nord.....       | 26 |
| 6/ Secteur du Puy Léger Sud .....       | 29 |
| 7/ Secteur du Chapeau Rouge .....       | 32 |

## Situation des zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit un développement urbain sous forme :

- de 7 zones à urbaniser 1AU, ouvertes à l'urbanisation, d'une surface totale d'environ 13,5 hectares, pour une capacité d'accueil minimale de 107 logements,

| <b>Zone 1AU</b>      | Surface en m <sup>2</sup> | Capacité minimale de logements* |
|----------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Les Alleux           | 33 256                    | 26                              |
| Les Rivières         | 21 932                    | 17                              |
| La Croix Rouge Ouest | 45 127                    | 36                              |
| La Croix Rouge Est   | 7 226                     | 6                               |
| Puy Léger Nord       | 13 031                    | 10                              |
| Puy Léger Sud        | 9 613                     | 8                               |
| Le Chapeau Rouge     | 5 036                     | 4                               |
| <b>Total</b>         | <b>135 221</b>            | <b>107</b>                      |

\* La capacité minimale en nombre de logements a été définie en appliquant une densité brute de 8 logements par hectares, intégrant les surfaces nécessaires aux équipements collectifs : voiries, espaces verts, réseaux...

- d'une zone 1AUX, ouverte à l'urbanisation, destinée à l'accueil d'activités et de services, d'une surface de 3,9 hectares. Cette zone située en bordure de la RD9 accueille déjà un garage automobile et une station service de carburant

| <b>Zone 1AUX</b> | Surface en m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------|
| Les Alleux       | 38 897                    |

- une zone à urbaniser fermée 2AU.

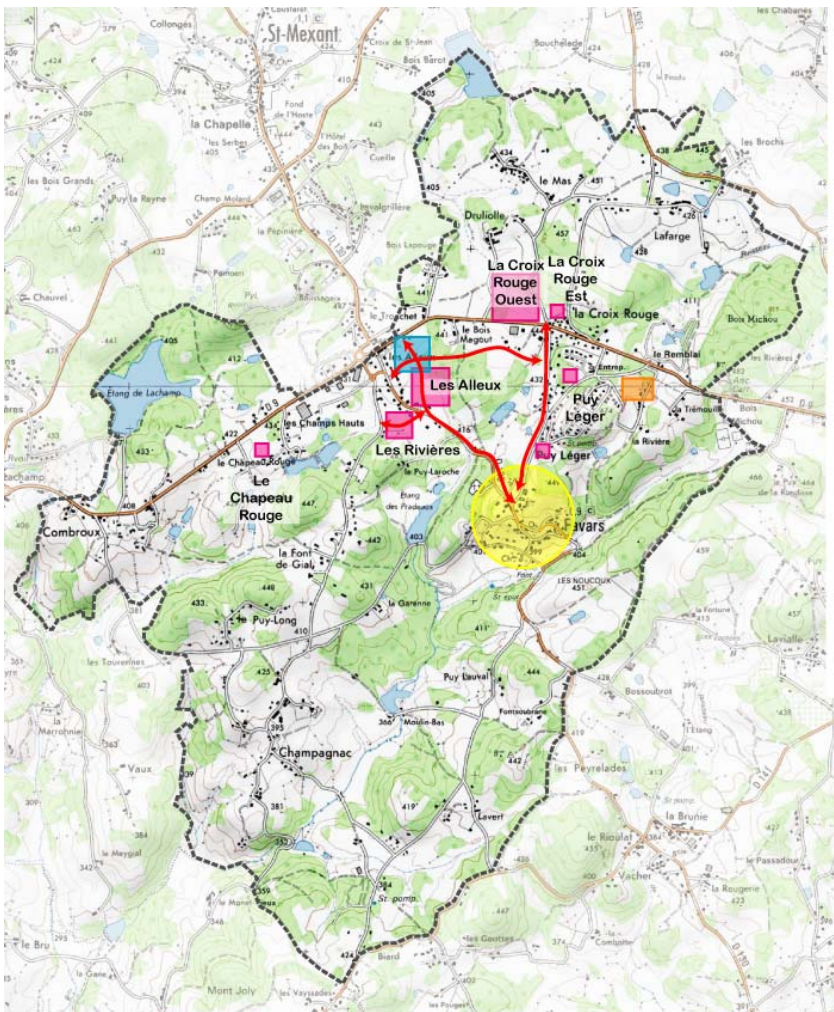
| <b>Zone 2AU</b> | Surface en m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------------|
| Puy Léger       | 32 969                    |

La localisation de ces zones est présentée en page suivante.

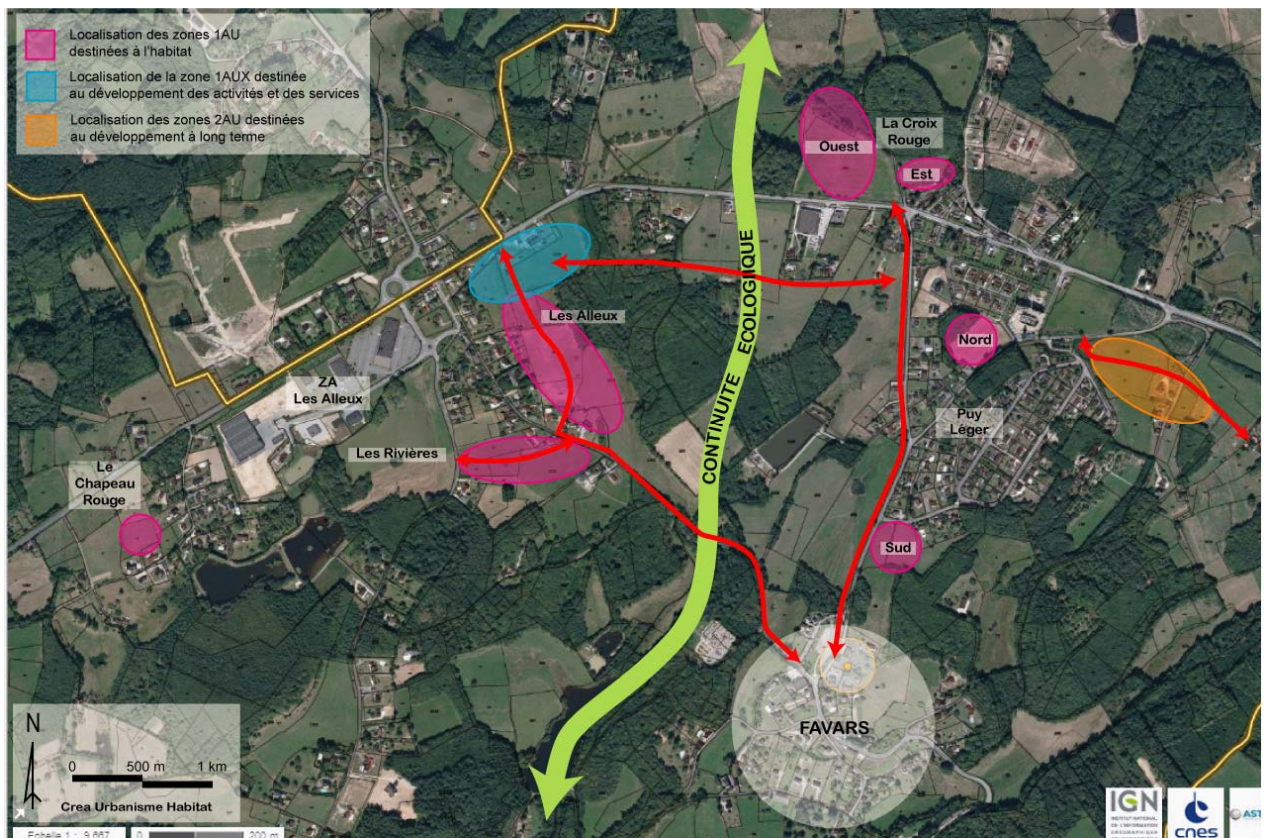
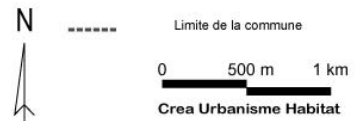
Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, qui sont présentées dans les pages suivantes. Afin de maîtriser la qualité et la densité urbaine des opérations à réaliser dans ces zones de développement urbain, le PLU impose une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après évolution, par modification ou révision, du Plan Local d'Urbanisme, qui aura pour but de préciser sa vocation et de définir les conditions et les règles d'urbanisation. Cette zone 2AU ne fait pas l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

La commune n'est pas propriétaire du foncier de ces zones, dont la réalisation ne se fera que progressivement et partiellement, en fonction des initiatives privées.



- Localisation des zones 1AU destinées à l'habitat
- Localisation de la zone 1AUX destinée au développement des activités et des services
- Localisation des zones 2AU destinées au développement à long terme



---

## 1/ Secteur des Alleux

---

### A- Etat actuel et objectifs d'aménagement

Cette zone, située entre la Route Départementale n°9 et le bourg de FAVARS, et en second rang d'une première urbanisation développée en linéaire le long de la Route Départementale n°130 est actuellement occupée par des parcelles agricoles.

Elle est bordée côté Est par un petit talweg humide, puis une zone boisées, orientés Nord Sud, qui participent à une continuité écologique identifiée par le SCOT du Pays de Tulle.

Il est prévu :

- au nord, entre les Alleux et La Croix-Rouge, le développement d'une nouvelle zone d'activités et de services de proximité, à organiser autour du garage automobile et de la station service existants, en lien avec la RD9, afin de regrouper les constructions et éviter le mitage observé le long de cet axe

Même si aucun projet n'est actuellement prévu sur ce site, l'objectif est de répondre aux besoins des constructions futures (grands volumes, besoins d'accès poids lourds et de stationnement), tout en intégrant un objectif qualitatif en termes paysager et d'espaces publics, adapté à l'accueil du public (commerces et services de proximité).

#### **Vue de la partie nord de la zone depuis la RD 9**



#### **Vue de la partie nord de la zone depuis la petite voie à l'Ouest**



- au sud, une vocation résidentielle, à relier au quartier existant

#### **Vue des constructions d'habitation bordant la route de FAVARS en partie sud**



**Vue de la partie sud de la zone depuis le passage en attente au sud**



**Vue depuis la route de FAVARS, au Sud, avec la zone naturelle à préserver à l'Est**



La partie Est de la zone sera préservée en zone Naturelle.

➤ **Les objectifs d'aménagement de cette zone sont les suivants :**

- Organiser un principe de desserte qui assure la liaison entre la route des Alleux, la zone 1AU et la zone 1AUX, indépendante du parcellaire actuel
- Prévoir des liaisons piétonnes au sein du quartier et en limite des zones 1AU et 1AUX
- Prévoir un habitat assez dense (minimum 26 logements) dans ce secteur proche du centre de la commune et de ses équipements (réseau d'assainissement, services du bourg...)
- Assurer l'insertion paysagère des futures constructions, par leur implantation et les aménagements paysagers (clôtures végétales, maintien ou reconstitution des haies bocagères...)
- Privilégier une exposition et une volumétrie favorables à l'apport solaire
- Préserver le fonctionnement hydraulique par la gestion des eaux pluviales et en limitant l'imperméabilisation du sol (regroupement des voies et des parkings)
- Préserver la zone naturelle située à l'Est (boisement, zone à dominant humide...)
- Réserver des surfaces pour la réalisation d'espaces verts collectifs
- Réserver une surface minimale de 10% de l'emprise foncière, destinée à la réalisation d'opération de logements sociaux

## **B- Occupations et utilisations du sol admises (rappel des dispositions réglementaires)**

### **En zone 1AU sont admis :**

1/ Les constructions et installations destinées à l'habitation, pouvant comprendre quelques constructions à usage d'activités de commerce ou de service, sous réserve de pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les orientations d'aménagement et de programmation, définies pour chaque unité de la zone,
- de respecter une densité minimale de 8 logements par hectare, (densité brute intégrant les surfaces nécessaires aux équipements collectifs : voiries, espaces verts, réseaux, ...)
- pour les opérations de plus de 10 logements, de réserver dans leur programme un minimum de 10% d'emprise foncière destinée à l'accueil d'opération de logements sociaux

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

### **En zone 1AUX sont admis :**

1/ Les constructions et installations destinées à l'industrie, le commerce, l'artisanat et au bureau, sous réserve de pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat voisine, à condition :

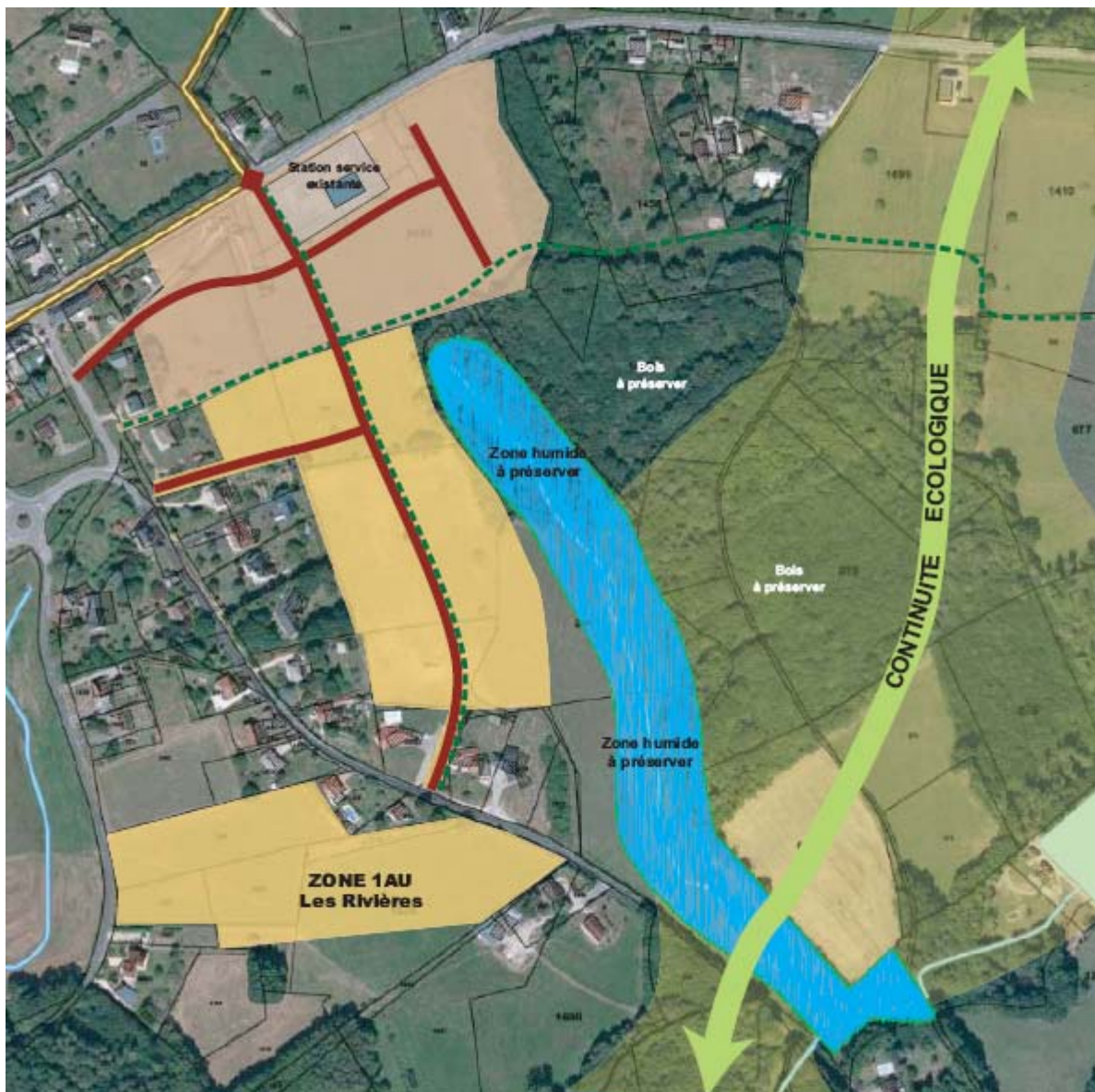
- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de l'aménagement d'un carrefour d'accès sur la Route Départementale n°9
- et de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

3/ L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes

### **C- Principes d'organisation et de desserte**

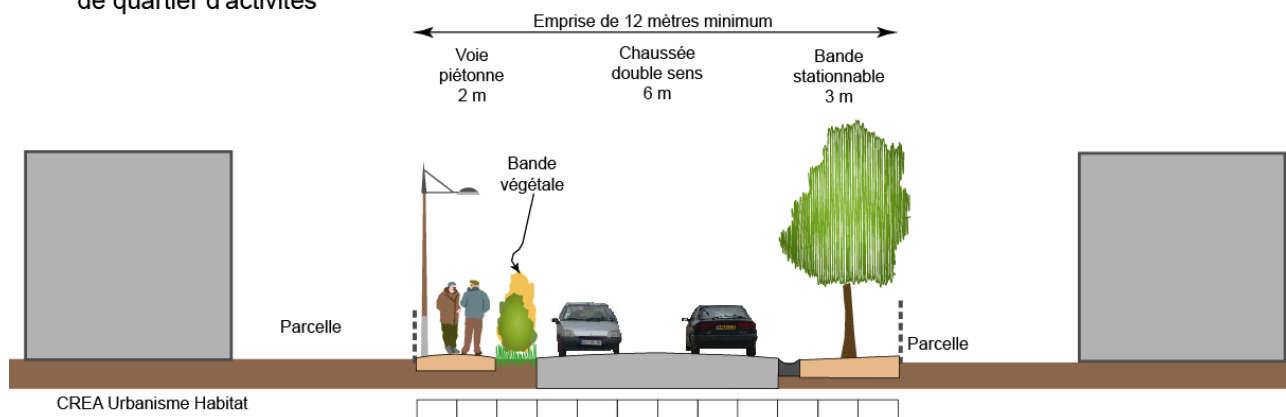
Les aménagements devront respecter les principes définis dans le schéma ci-après, en matière d'organisation, d'accès, de desserte interne, de liaison avec les quartiers voisins et de liaisons piétonnes.



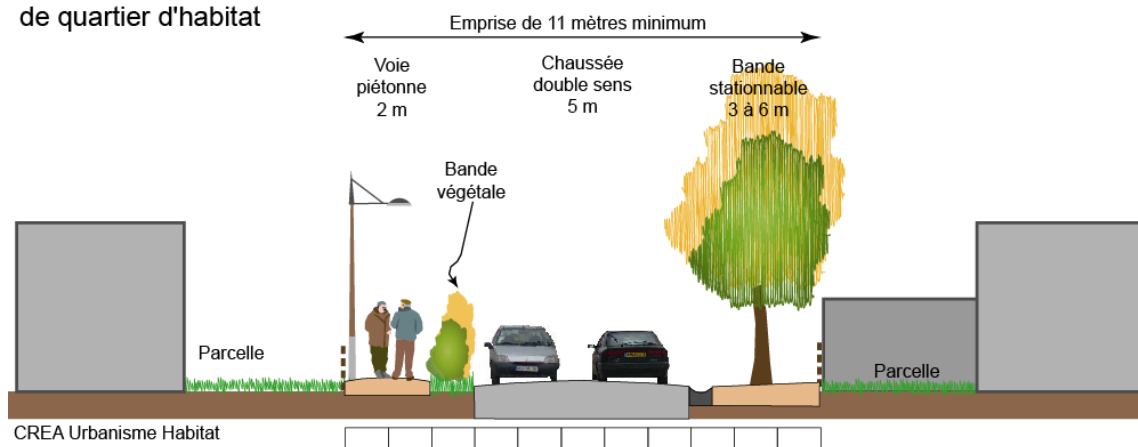
L'aménagement d'un accès approprié avec les voies existantes sera exigé pour la desserte de l'opération, notamment pour les accès sur les routes départementales. Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier.

Les voies devront respecter les principes suivants de profil, de largeur, d'aménagement paysager et de liaisons piétonnes.

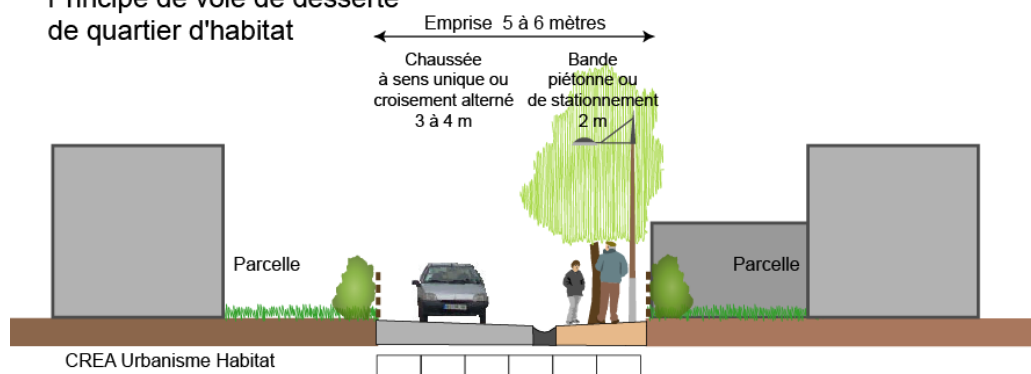
**Principe de voie structurante de quartier d'activités**



**Principe de voie structurante de quartier d'habitat**



**Principe de voie de desserte de quartier d'habitat**



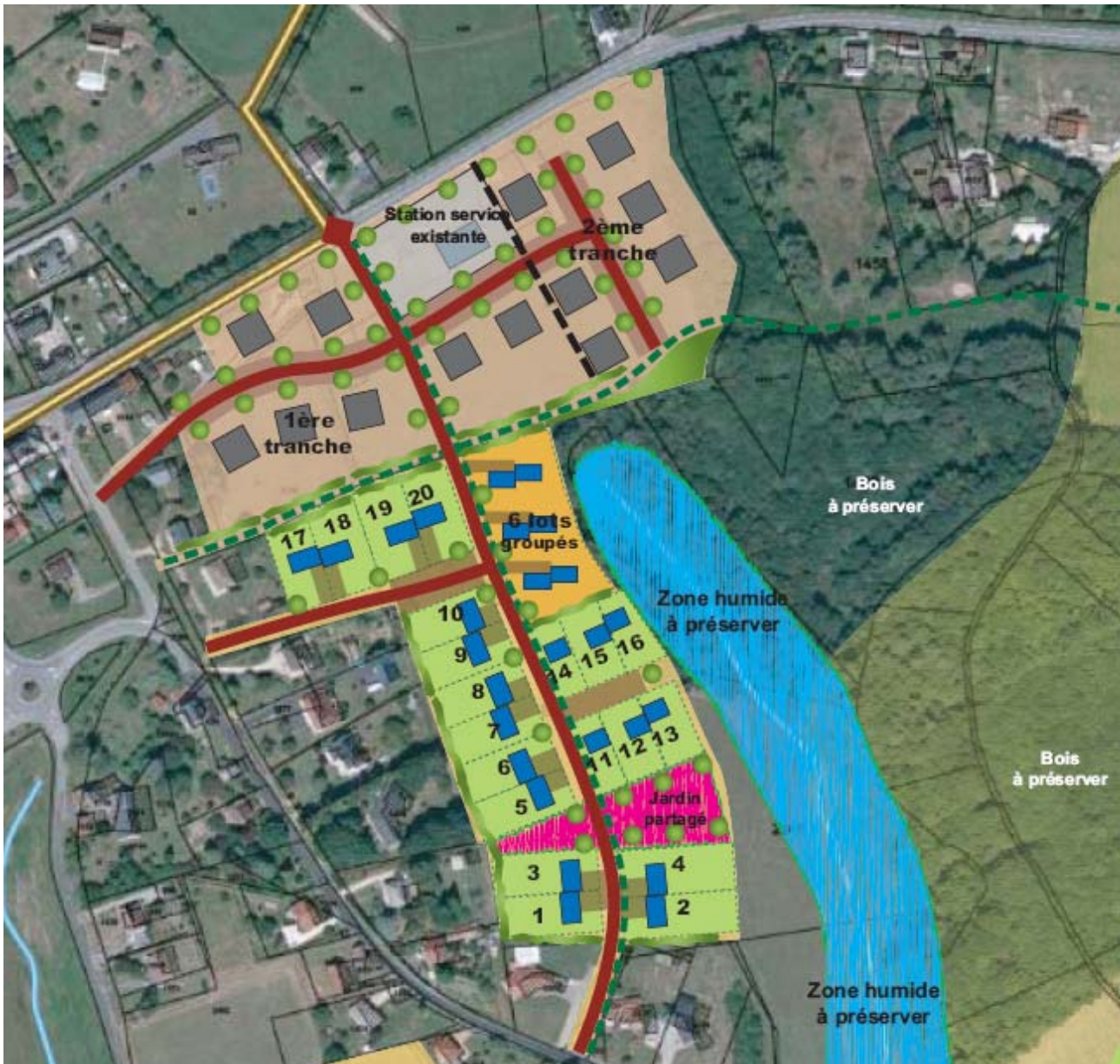
Les voies de desserte internes pourront adopter des dispositions différentes, sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. La bande piétonne prévue pourra être positionnée d'un côté ou de l'autre de la chaussée.





**D- Objectifs paysagers**

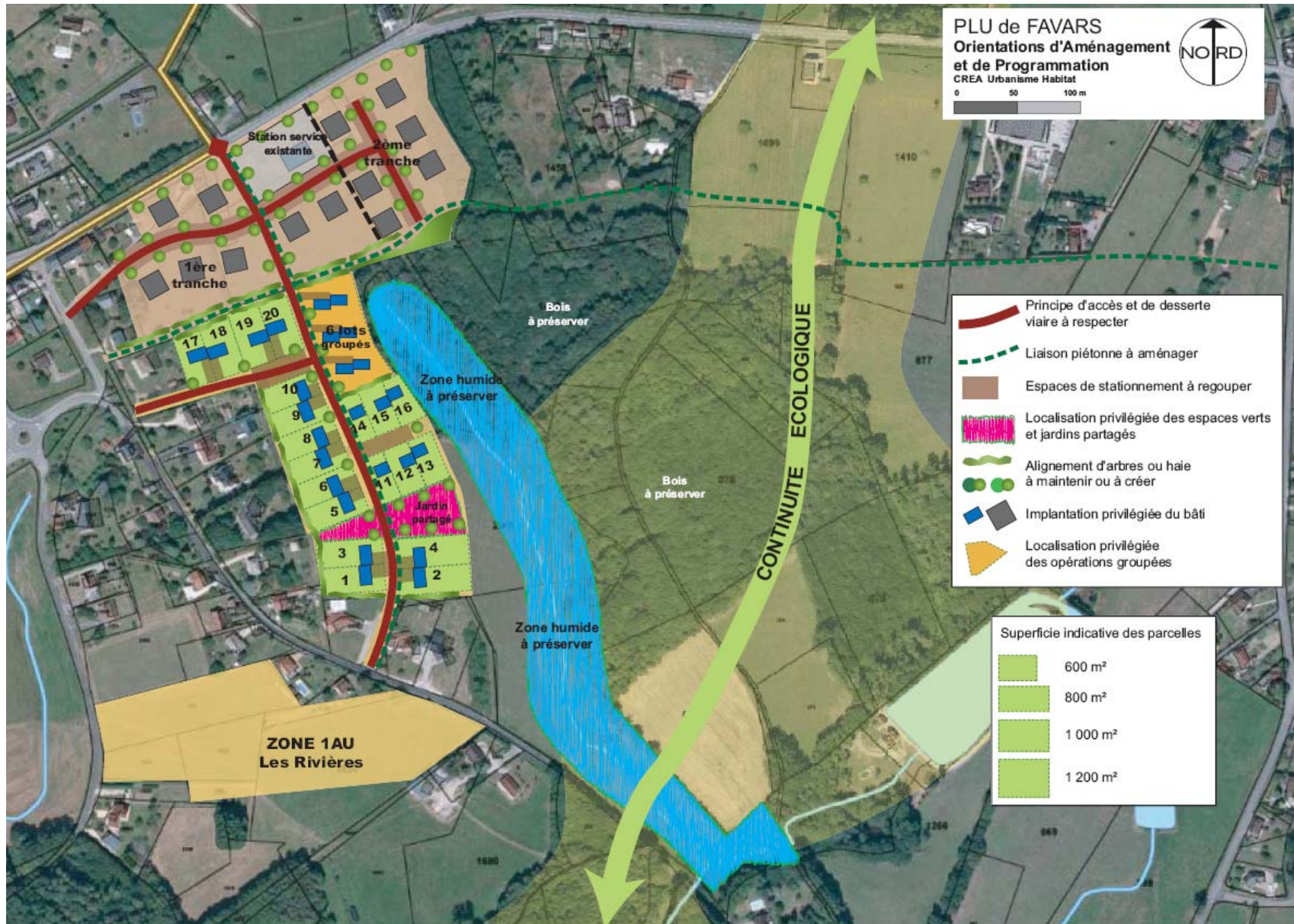
Afin de maintenir le caractère champêtre, d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver les boisements existants et les lisières vertes du site :

- les haies et alignements d'arbres existants, figurant au schéma, seront préservés,
- les plantations de haies et d'alignements d'arbres, figurant au schéma, devront être réalisées.

## E- Schéma d'aménagement des zones 1AU et 1AUX des Alleux



-  Principe d'accès et de desserte viaire à respecter
-  Liaison piétonne à aménager
-  Espaces de stationnement à regrouper
-  Localisation privilégiée des espaces verts et jardins partagés
-  Alignement d'arbres ou haie à maintenir ou à créer
-  Implantation privilégiée du bâti
-  Localisation privilégiée des opérations groupées



## 2/ Secteur des Rivières

### A- Etat actuel et objectifs d'aménagement

Cette zone, située entre la Route Départementale n°130 qui relie le quartier des Alleux au bourg de FAVARS, et la Route des Alleux à Champagnac, est actuellement occupée par des prairies agricoles.

Elle est bordée côté au Nord et au Sud par des constructions d'habitat individuel.

**Vue de la zone depuis la route de Champagnac, avec au fond les constructions bordant la route de FAVARS**



**Vue depuis la route de Champagnac, avec la maison existante au Sud**



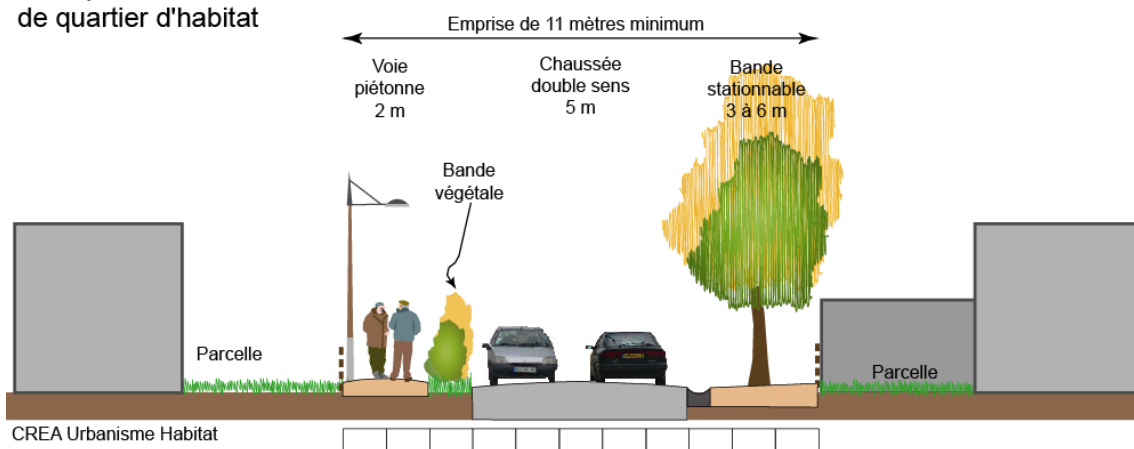
#### ➤ **Les objectifs d'aménagement de cette zone sont les suivants :**

- Organiser un principe de desserte qui assure une liaison entre la Route Départementale n°130 et la route de Champagnac, qui permettra le passage des réseaux (AEP notamment), avec liaison piétonne
- Prévoir un habitat assez dense (minimum 17 logements) dans ce secteur proche du centre de la commune et de ses équipements (réseau d'assainissement, services du bourg...)
- Assurer l'insertion paysagère des futures constructions, par leur implantation et les aménagements paysagers (clôtures végétales, maintien ou reconstitution des haies bocagères...)
- Privilégier une exposition et une volumétrie favorables à l'apport solaire
- Préserver le fonctionnement hydraulique par la gestion des eaux pluviales et en limitant l'imperméabilisation du sol (regroupement des voies et des parkings)
- Réserver une surface minimale de 10% de l'emprise foncière, destinée à la réalisation d'opération de logements sociaux

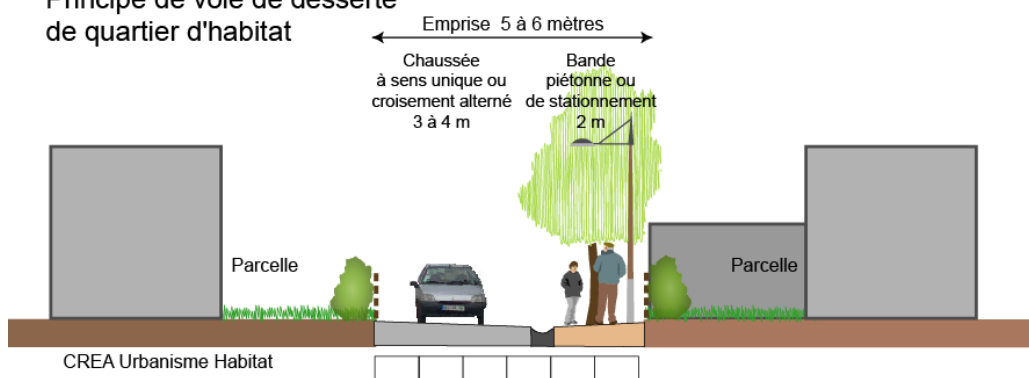


Les voies devront respecter les principes suivants de profil, de largeur, d'aménagement paysager et de liaisons piétonnes.

#### Principe de voie structurante de quartier d'habitat



#### Principe de voie de desserte de quartier d'habitat



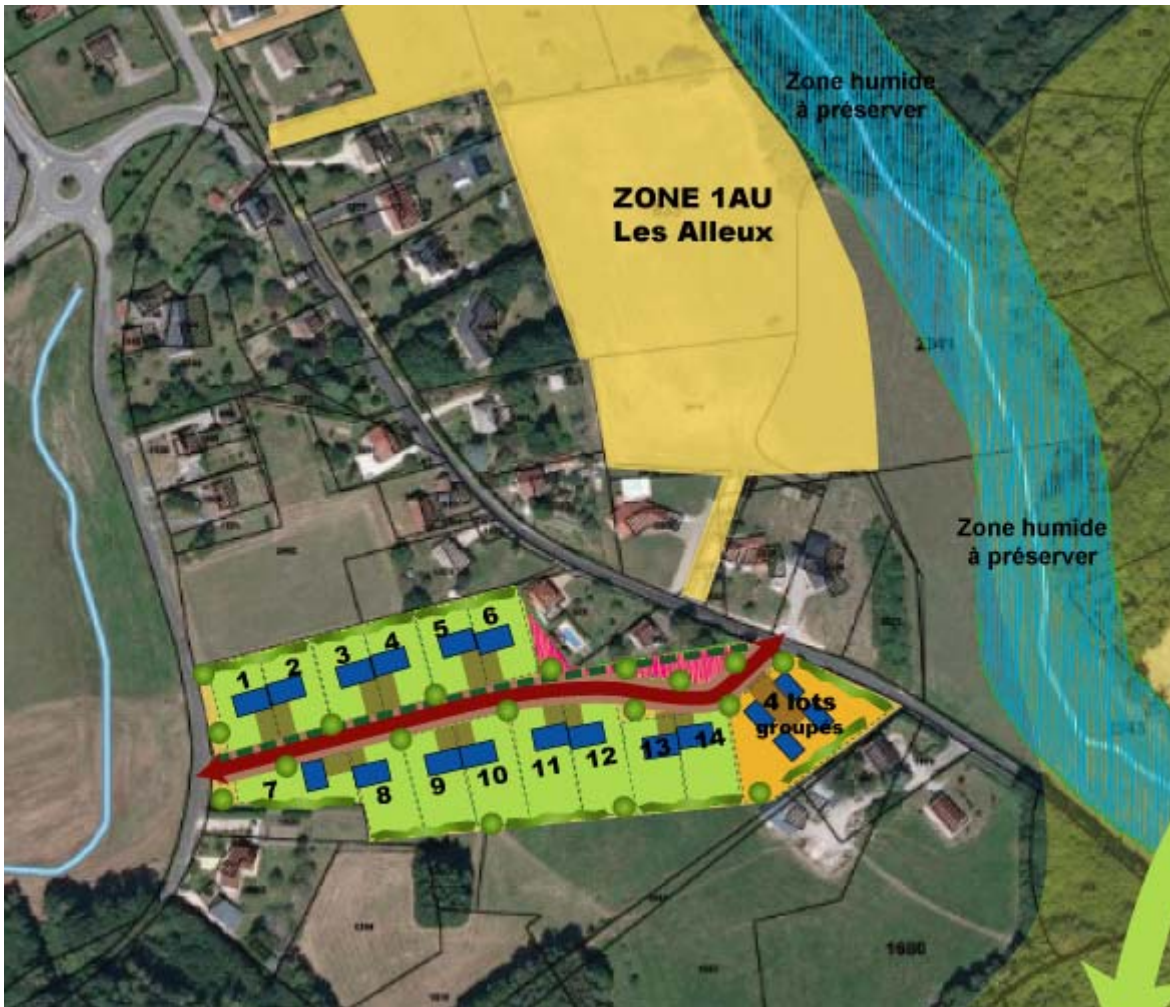
Les voies de desserte internes pourront adopter des dispositions différentes, sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. La bande piétonne prévue pourra être positionnée d'un côté ou de l'autre de la chaussée.

### **D- Objectifs paysagers**

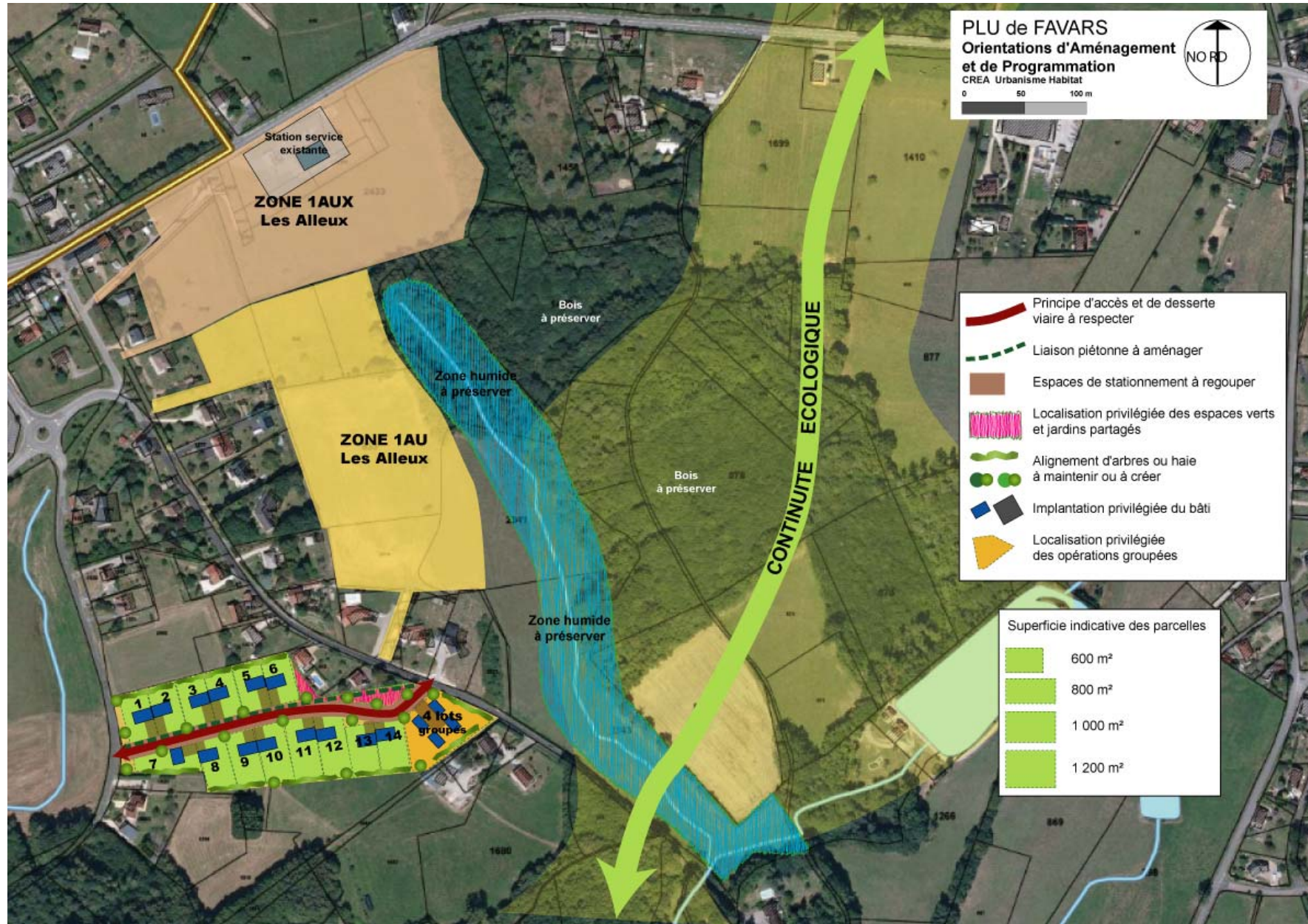
Afin de maintenir le caractère champêtre, d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver les boisements existants et les lisières vertes du site :

- les haies et alignements d'arbres existants, figurant au schéma, seront préservés,
- les plantations de haies et d'alignements d'arbres, figurant au schéma, devront être réalisées.

**E- Schéma d'aménagement de la zone 1AU des Rivières**



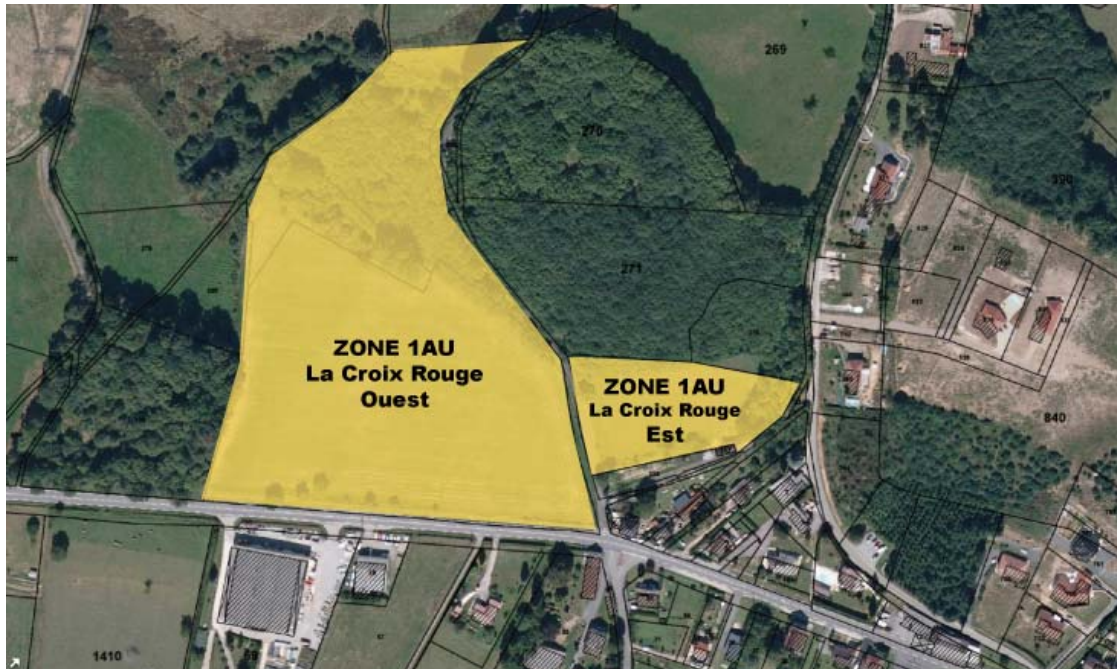
-  Principe d'accès et de desserte viaire à respecter
-  Liaison piétonne à aménager
-  Espaces de stationnement à regrouper
-  Localisation privilégiée des espaces verts et jardins partagés
-  Alignement d'arbres ou haie à maintenir ou à créer
-  Implantation privilégiée du bâti
-  Localisation privilégiée des opérations groupées



### 3/ Secteur de La Croix Rouge Ouest

#### A- Etat actuel et objectifs d'aménagement

Cette zone, située au nord de la Croix-Rouge, à l'angle de la Route Départementale n°9 et de la voie communale n°3 qui relie La Croix Rouge au Mas, est actuellement occupée par une parcelle agricole, bordée au sud par une zone boisée occupée par des taillis de châtaigner.



Vue du carrefour de la Croix-Rouge, depuis la route du Mas



Vue de la zone depuis la Route Départementale n°9, côté Nord



**Vue de la zone depuis la route du Mas, côté Est**



**Vue de la partie Sud de zone depuis la route du Mas**



Ce secteur classé en zone constructible de la Carte Communale fait l'objet d'un projet de lotissement de 37 lots, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 10 février 2014. Compte tenu de ce projet, le PLU a prévu de reclasser la zone en zone 1AU, et d'intégrer le parti d'aménagement du projet, dans une orientation d'aménagement et de programmation.

**Permis masse du projet de lotissement selon permis d'aménager**



➤ **Les objectifs d'aménagement de cette zone sont les suivants :**

- Permettre un phasage en deux tranches : première tranche en partie Nord, occupée par la parcelle agricole et deuxième tranche, en partie Sud, dans la partie boisée
- Pour la première tranche, organiser un principe de desserte en boucle depuis la route du Mas, intégrant une liaison piétonne avec la tranche 2
- Prévoir un habitat assez dense (minimum 36 logements) dans ce secteur proche de la RD9 et de ses lignes de transport en commun
- Assurer l'insertion paysagère des futures constructions, par leur implantation en recul par rapport à la RD9 et en préservant une partie boisée au nord (clôtures végétales, maintien ou reconstitution des haies bocagères...)
- Privilégier une exposition et une volumétrie favorables à l'apport solaire
- Préserver le fonctionnement hydraulique par le maintien du talweg humide entre les 2 tranches du projet et en limitant l'imperméabilisation du sol (regroupement des voies et des parkings)
- Réserver des surfaces pour des espaces verts collectifs
- Réserver une surface minimale de 10% de l'emprise foncière, destinée à la réalisation d'opération de logements sociaux

De plus, il est rappelé que ce secteur est situé dans la zone sensible des captages de Druliolles, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 10/08/2004, qui définit les installations et occupations du sol autorisées dans cette zone.

**B- Occupations et utilisations du sol admises (rappel des dispositions réglementaires)**

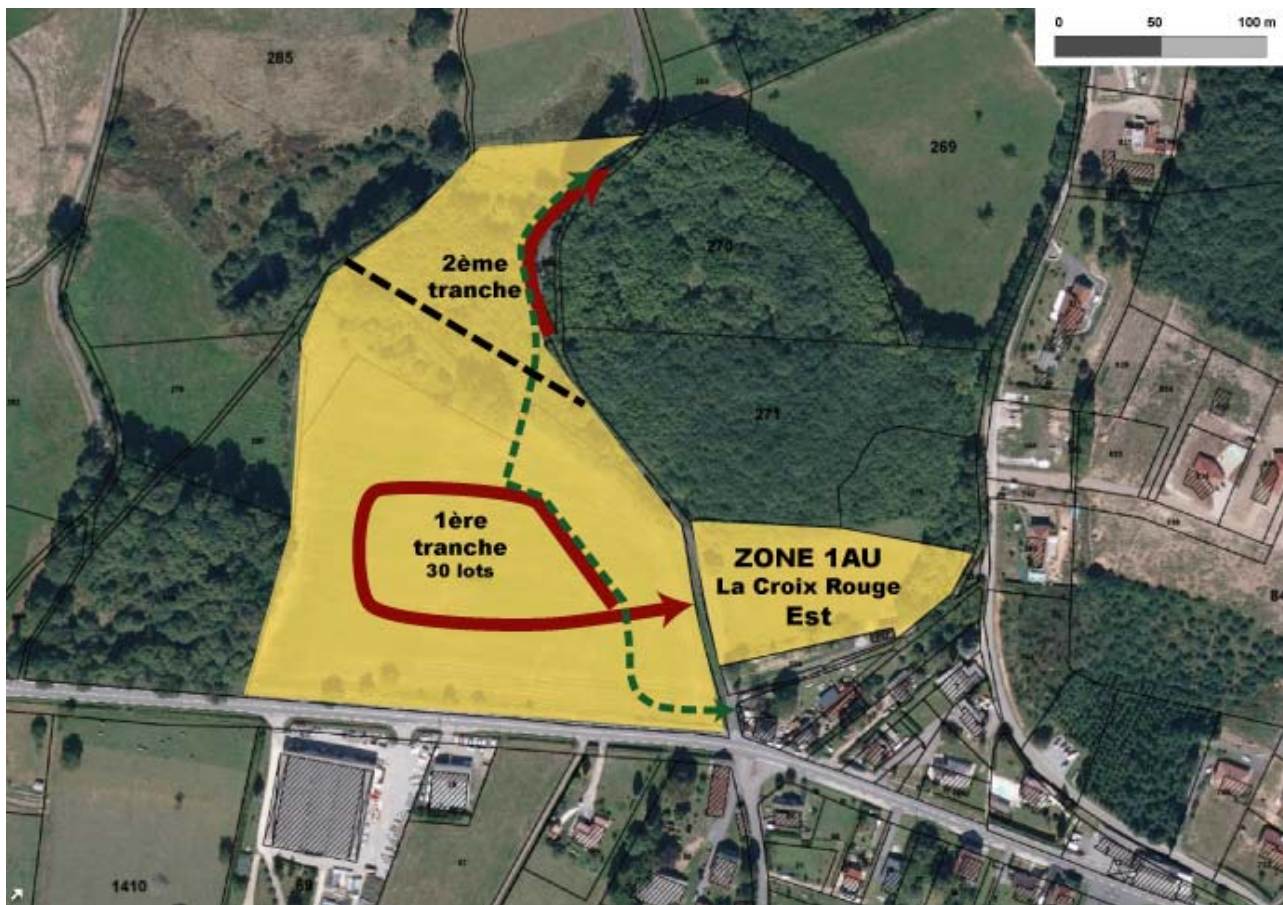
1/ Les constructions et installations destinées à l'habitation, pouvant comprendre quelques constructions à usage d'activités de commerce ou de service, sous réserve de pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les orientations d'aménagement et de programmation, définies pour chaque unité de la zone,
- de respecter une densité minimale de 8 logements par hectare, (densité brute intégrant les surfaces nécessaires aux équipements collectifs : voiries, espaces verts, réseaux, ...)
- pour les opérations de plus de 10 logements, de réserver dans leur programme un minimum de 10% d'emprise foncière destinée à l'accueil d'opération de logements sociaux

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

### C- Principes d'organisation et de desserte

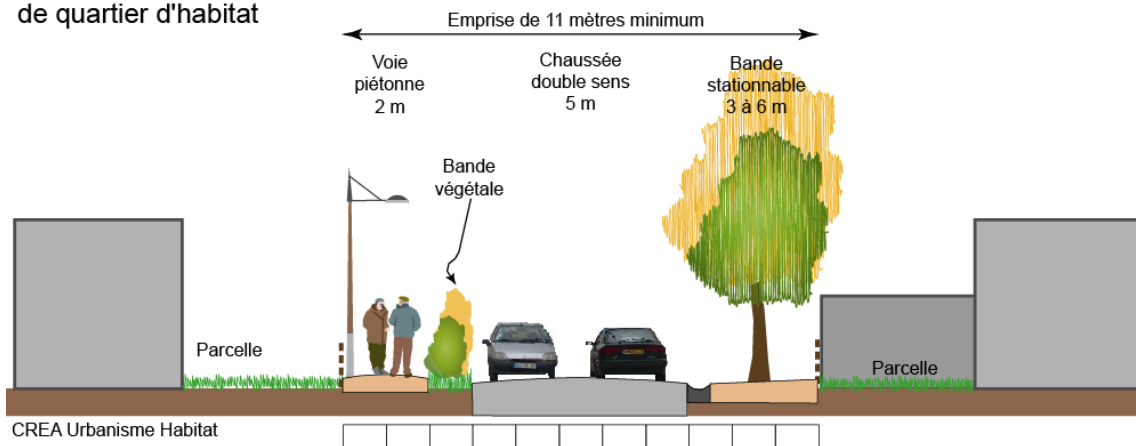
Les aménagements devront respecter les principes définis dans le schéma ci-après, en matière d'organisation, d'accès, de desserte interne, de liaison avec les quartiers voisins et de liaisons piétonnes.

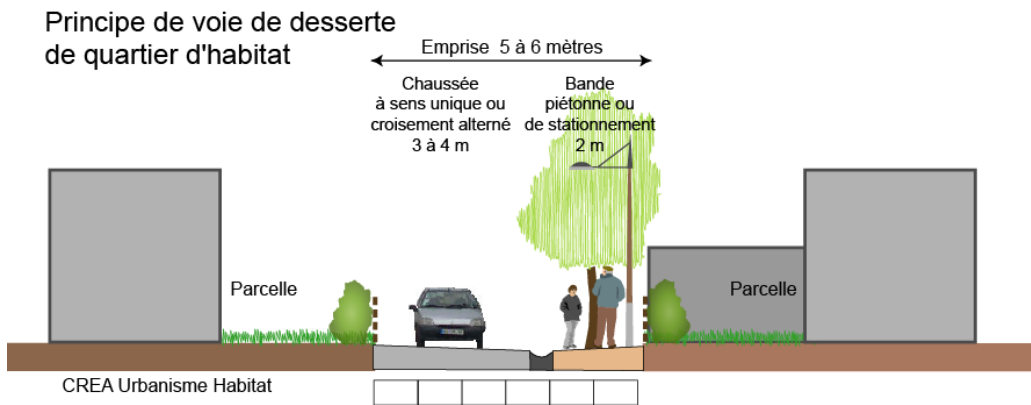


L'aménagement d'un accès approprié avec les voies existantes sera exigé pour la desserte de l'opération, notamment pour les accès sur les routes départementales. Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier.

Les voies devront respecter les principes suivants de profil, de largeur, d'aménagement paysager et de liaisons piétonnes.

#### Principe de voie structurante de quartier d'habitat





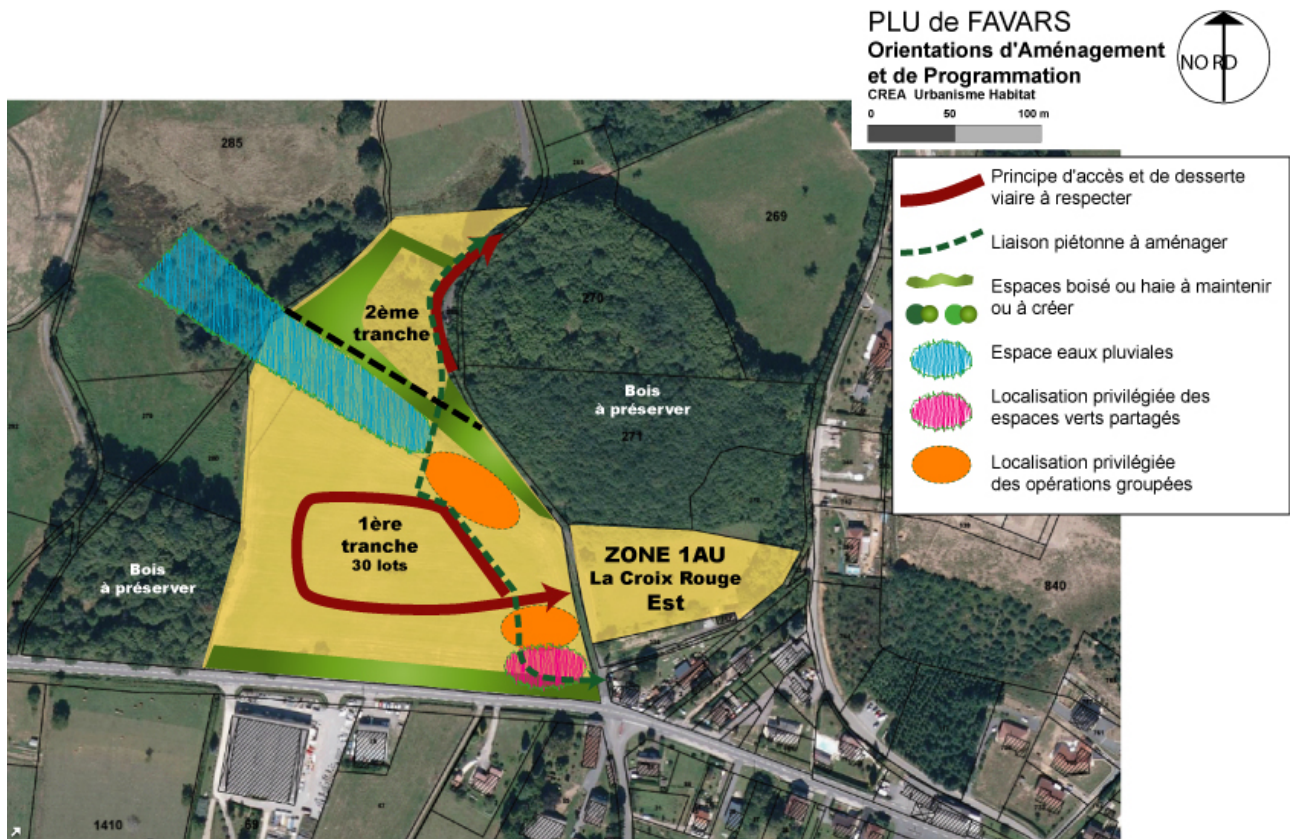
Les voies de desserte internes pourront adopter des dispositions différentes, sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. La bande piétonne prévue pourra être positionnée d'un côté ou de l'autre de la chaussée.

### **D- Objectifs paysagers**

Afin de maintenir le caractère champêtre, d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver les boisements existants et les lisières vertes du site :

- les haies et alignements d'arbres existants, figurant au schéma, seront préservés,
- les plantations de haies et d'alignements d'arbres, figurant au schéma, devront être réalisées.

### **E- Schéma d'aménagement de la zone 1AU Croix Rouge Ouest**



## 4/ Secteur de La Croix Rouge Est

### A- Etat actuel et objectifs d'aménagement

Cette zone, située au nord de la Croix-Rouge, sur le côté Est de la voie communale n°3 qui relie La Croix Rouge au Mas, est actuellement occupée par une prairie agricole, bordée au sud par une zone boisée.

Elle est délimitée au Sud par les constructions bordant la RD9.



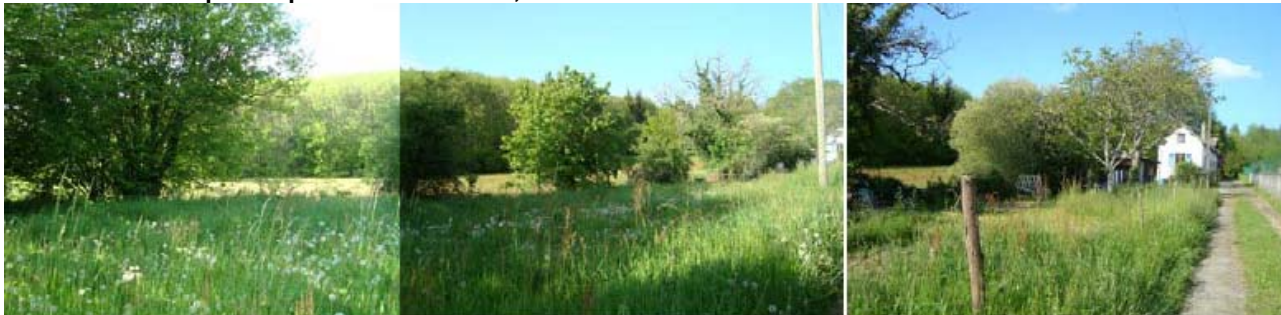
Vue du carrefour de la Croix-Rouge, depuis la route du Mas



Vue de la zone depuis la route du Mas et de la petite route au nord



**Vue de la zone depuis la petite route au nord, avec la maisonnette existante**



**Vue de la zone depuis la route du Mas**



➤ **Les objectifs d'aménagement de cette zone sont les suivants :**

- Organiser un principe de desserte qui assure une liaison entre la route du Mas et la petite route existante, et permettra le passage des réseaux (AEP notamment), avec liaison piétonne
- Prévoir un habitat assez dense (minimum 6 logements) dans ce secteur proche de la RD9 et de ses lignes de transport en commun
- Assurer l'insertion paysagère des futures constructions, par leur implantation et les aménagements paysagers (clôtures végétales, maintien ou reconstitution des haies bocagères...)
- Privilégier une exposition et une volumétrie favorables à l'apport solaire
- Préserver le fonctionnement hydraulique par la gestion des eaux pluviales et en limitant l'imperméabilisation du sol (regroupement des voies et des parkings)

**B- Occupations et utilisations du sol admises (rappel des dispositions réglementaires)**

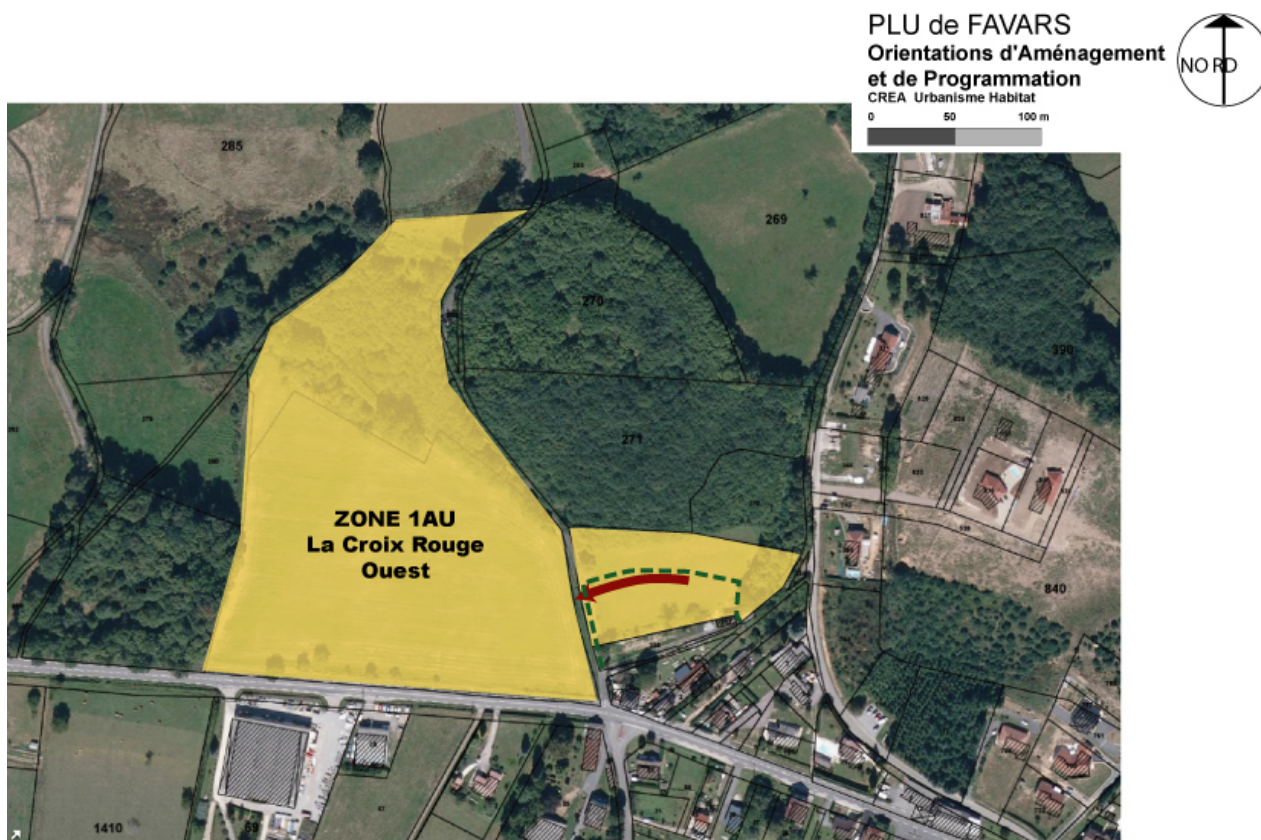
1/ Les constructions et installations destinées à l'habitation, pouvant comprendre quelques constructions à usage d'activités de commerce ou de service, sous réserve de pas entrainer de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les orientations d'aménagement et de programmation, définies pour chaque unité de la zone,
- de respecter une densité minimale de 8 logements par hectare, (densité brute intégrant les surfaces nécessaires aux équipements collectifs : voiries, espaces verts, réseaux, ...)
- pour les opérations de plus de 10 logements, de réserver dans leur programme un minimum de 10% d'emprise foncière destinée à l'accueil d'opération de logements sociaux

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

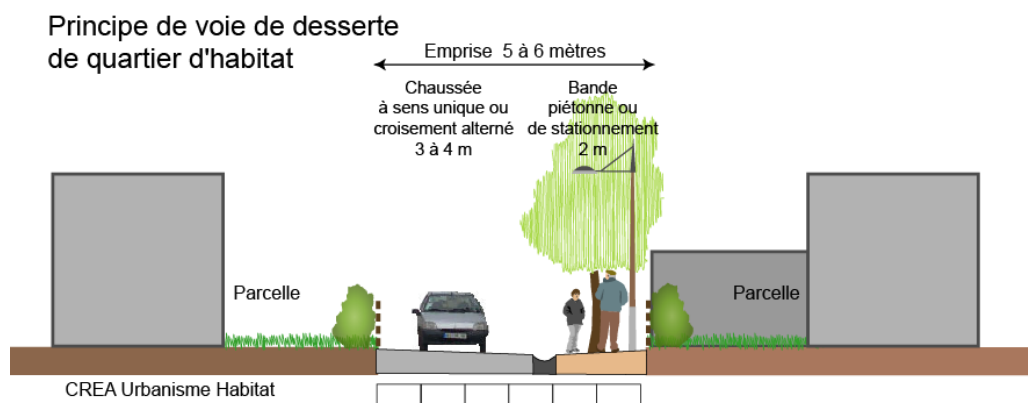
## C- Principes d'organisation et de desserte

Les aménagements devront respecter les principes définis dans le schéma ci-après, en matière d'organisation, d'accès, de desserte interne, de liaison avec les quartiers voisins et de liaisons piétonnes.



L'aménagement d'un accès approprié avec les voies existantes sera exigé pour la desserte de l'opération, notamment pour les accès sur les routes départementales. Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier.

Les voies devront respecter les principes suivants de profil, de largeur, d'aménagement paysager et de liaisons piétonnes.



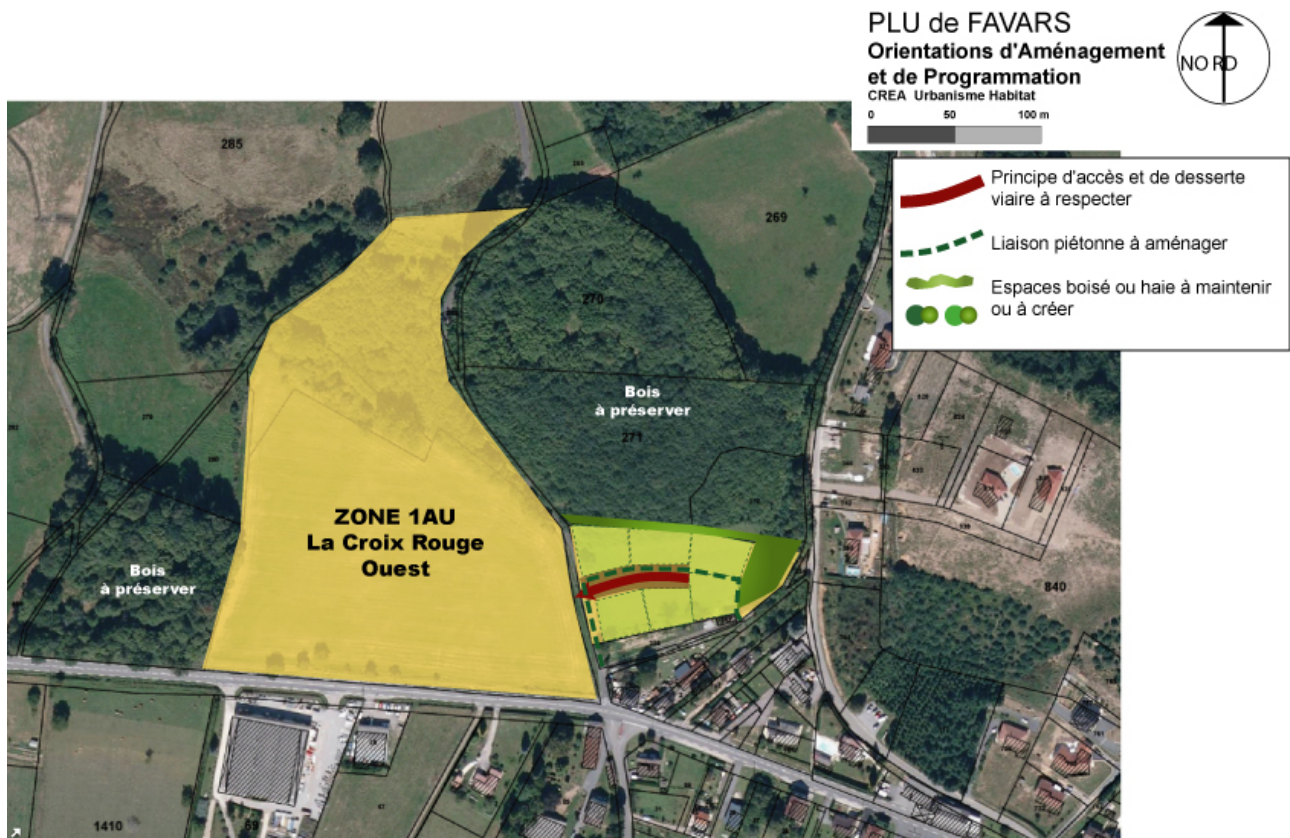
Les voies de desserte internes pourront adopter des dispositions différentes, sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. La bande piétonne prévue pourra être positionnée d'un côté ou de l'autre de la chaussée.

## D- Objectifs paysagers

Afin de maintenir le caractère champêtre, d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver les boisements existants et les lisières vertes du site :

- les haies et alignements d'arbres existants, figurant au schéma, seront préservés,
- les plantations de haies et d'alignements d'arbres, figurant au schéma, devront être réalisées.

## E- Schéma d'aménagement de la zone 1AU Croix Rouge Est



---

## 5/ Secteur du Puy Léger Nord

---

### A- Etat actuel et objectifs d'aménagement

Cette zone, située à l'entrée de FAVARS, par la route venant de TULLE, est insérée dans le tissu urbain pavillonnaire des quartiers de Puy Léger et La Croix Rouge. Elle est actuellement occupée par une parcelle de culture agricole.

Elle est bordée côtés Nord, Ouest et Sud par des constructions d'habitat individuel.

#### Vue de la zone depuis la rue des Sources



#### Vue de la zone depuis l'impasse du Champ Genêt



#### ➤ Les objectifs d'aménagement de cette zone sont les suivants :

- Organiser un principe d'accès et de desserte qui assure la liaison entre la rue des Sources et le chemin et l'impasse des Champs Genêts, qui permettra le passage des réseaux (AEP notamment), avec liaison piétonne
- Prévoir un habitat assez dense (minimum 10 logements) dans ce secteur proche du bourg et de ses équipements (réseau d'assainissement, services du bourg...)
- Assurer l'insertion paysagère des futures constructions, par leur implantation et les aménagements paysagers (clôtures végétales, maintien ou reconstitution des haies bocagères...)
- Privilégier une exposition et une volumétrie favorables à l'apport solaire
- Préserver le fonctionnement hydraulique par la gestion des eaux pluviales et en limitant l'imperméabilisation du sol (regroupement des voies et des parkings)

## **B- Occupations et utilisations du sol admises (rappel des dispositions réglementaires)**

1/ Les constructions et installations destinées à l'habitation, pouvant comprendre quelques constructions à usage d'activités de commerce ou de service, sous réserve de pas entrainer de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les orientations d'aménagement et de programmation, définies pour chaque unité de la zone,
- de respecter une densité minimale de 8 logements par hectare, (densité brute intégrant les surfaces nécessaires aux équipements collectifs : voiries, espaces verts, réseaux, ...)
- pour les opérations de plus de 10 logements, de réserver dans leur programme un minimum de 10% d'emprise foncière destinée à l'accueil d'opération de logements sociaux

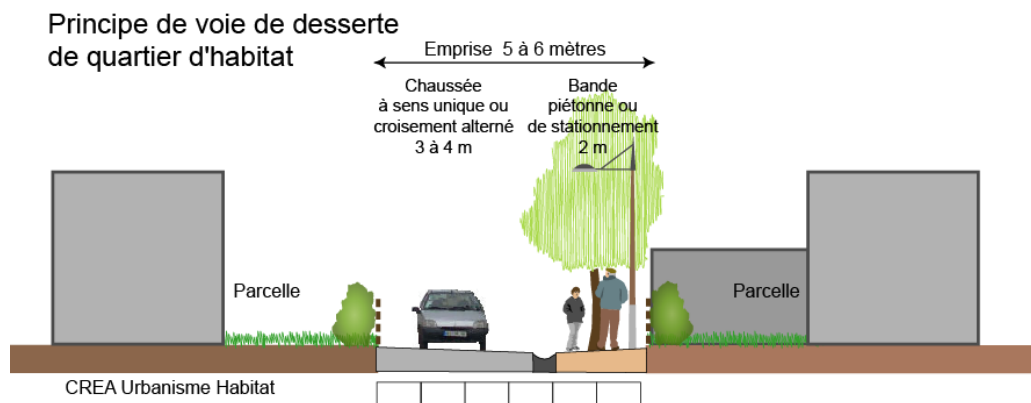
2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

## **C- Principes d'organisation et de desserte**

Les aménagements devront respecter les principes définis dans le schéma ci-après, en matière d'organisation, d'accès, de desserte interne, de liaison avec les quartiers voisins et de liaisons piétonnes.

L'aménagement d'un accès approprié avec les voies existantes sera exigé pour la desserte de l'opération, notamment pour les accès sur les routes départementales. Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier.

Les voies devront respecter les principes suivants de profil, de largeur, d'aménagement paysager et de liaisons piétonnes.



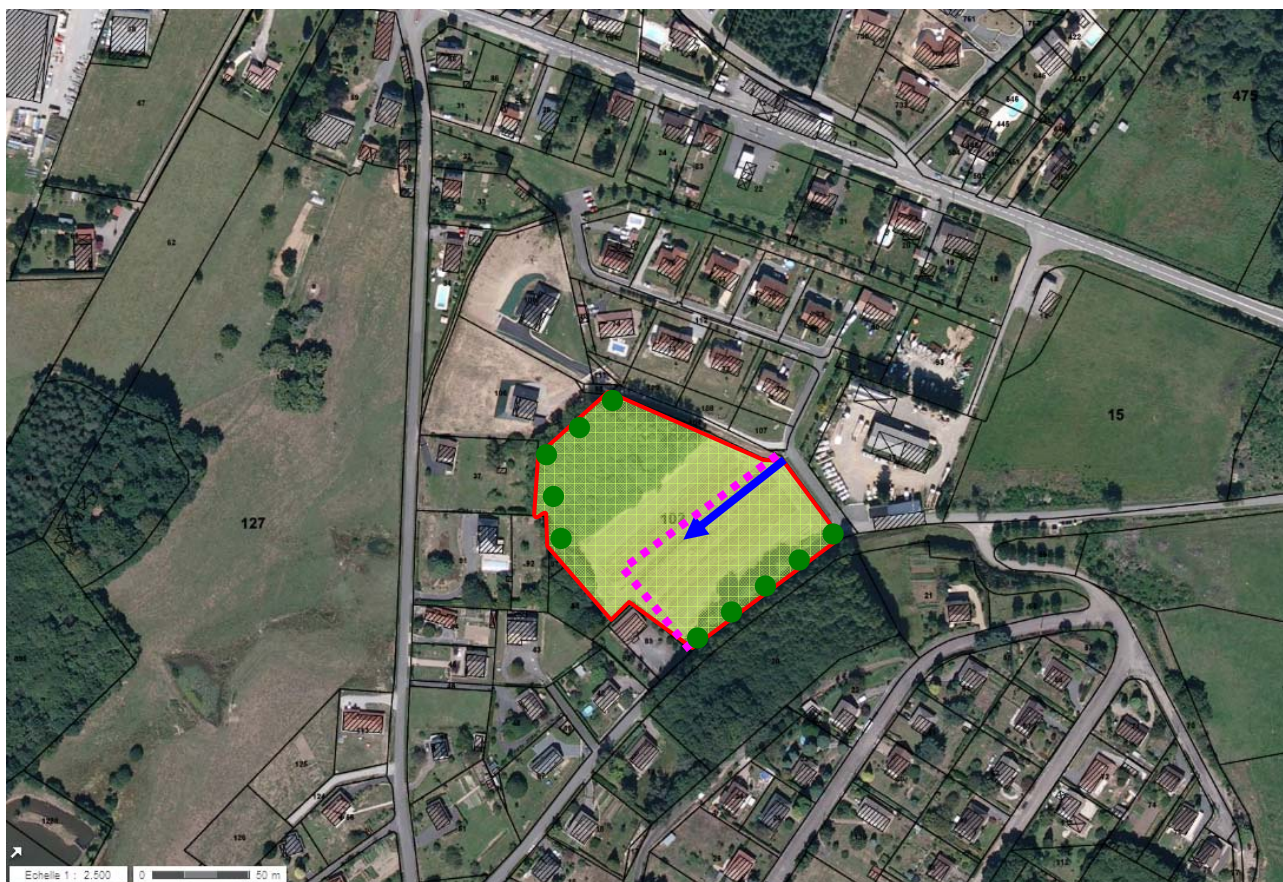
Les voies de desserte internes pourront adopter des dispositions différentes, sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. La bande piétonne prévue pourra être positionnée d'un côté ou de l'autre de la chaussée.

## **D- Objectifs paysagers**

Afin de maintenir le caractère champêtre, d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver les boisements existants et les lisières vertes du site :

- les haies et alignements d'arbres existants, figurant au schéma, seront préservés,
- les plantations de haies et d'alignements d'arbres, figurant au schéma, devront être réalisées.

## E- Schéma d'aménagement de la zone 1AU de Puy Léger Nord



→ Accès et desserte

--- Liaison piétonne

● ● ● ● Haie à planter

## 6/ Secteur du Puy Léger Sud

### A- Etat actuel et objectifs d'aménagement

Cette zone, située à l'entrée de FAVARS, sur la route de la Croix-Rouge, constitue une coupure d'urbanisation avec la zone pavillonnaire de Puy Léger, située au nord.

Elle est actuellement occupée par une prairie agricole. Elle est bordée au nord, par le lotissement de Puy Léger.

La commune a souhaité définir un emplacement réservé sur l'ensemble de cette zone 1AU, pour la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Vue de la zone, en sortant du bourg, depuis la rue de la Croix-Rouge (en été)**



**Vue de la zone, en entrant dans le bourg, depuis la rue de la Croix-Rouge (en hiver)**



### ➤ **Les objectifs d'aménagement de cette zone sont les suivants :**

- Organiser un principe d'accès et de desserte qui limite les accès sur la rue de La Croix Rouge et organise une liaison piétonne vers le centre du bourg
- Prévoir un habitat assez dense (minimum 8 logements) dans ce secteur proche du bourg et de ses équipements (réseau d'assainissement, services du bourg...)
- Assurer l'insertion paysagère des futures constructions, par leur implantation et les aménagements paysagers (clôtures végétales, maintien ou reconstitution des haies bocagères...)
- Privilégier une exposition et une volumétrie favorables à l'apport solaire
- Préserver le fonctionnement hydraulique par la gestion des eaux pluviales et en limitant l'imperméabilisation du sol (regroupement des voies et des parkings)

## **B- Occupations et utilisations du sol admises (rappel des dispositions réglementaires)**

1/ Les constructions et installations destinées à l'habitation, pouvant comprendre quelques constructions à usage d'activités de commerce ou de service, sous réserve de pas entrainer de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les orientations d'aménagement et de programmation, définies pour chaque unité de la zone,
- de respecter une densité minimale de 8 logements par hectare, (densité brute intégrant les surfaces nécessaires aux équipements collectifs : voiries, espaces verts, réseaux, ...)
- pour les opérations de plus de 10 logements, de réserver dans leur programme un minimum de 10% d'emprise foncière destinée à l'accueil d'opération de logements sociaux

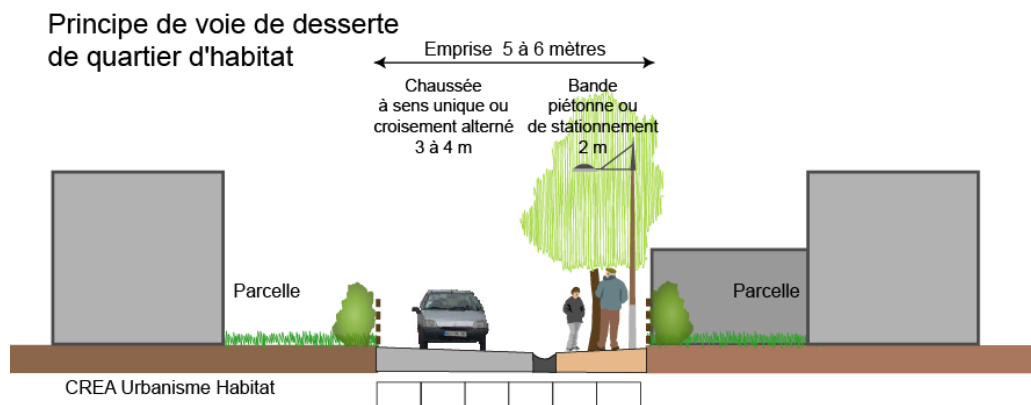
2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

## **C- Principes d'organisation et de desserte**

Les aménagements devront respecter les principes définis dans le schéma ci-après, en matière d'organisation, d'accès, de desserte interne, de liaison avec les quartiers voisins et de liaisons piétonnes.

L'aménagement d'un accès approprié avec les voies existantes sera exigé pour la desserte de l'opération, notamment pour les accès sur les routes départementales. Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier.

Les voies devront respecter les principes suivants de profil, de largeur, d'aménagement paysager et de liaisons piétonnes.



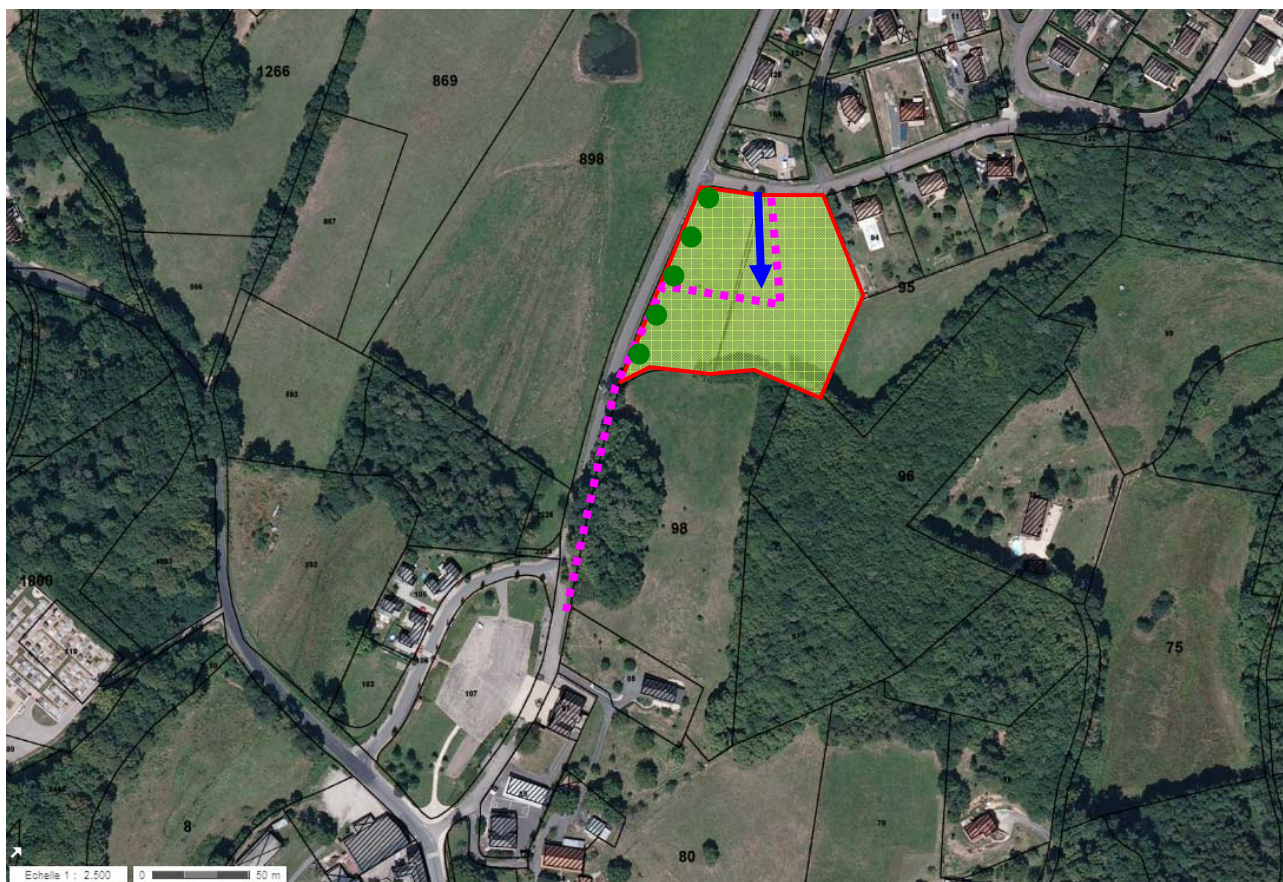
Les voies de desserte internes pourront adopter des dispositions différentes, sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. La bande piétonne prévue pourra être positionnée d'un côté ou de l'autre de la chaussée.

## **D- Objectifs paysagers**

Afin de maintenir le caractère champêtre, d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver les boisements existants et les lisières vertes du site :

- les haies et alignements d'arbres existants, figurant au schéma, seront préservés,
- les plantations de haies et d'alignements d'arbres, figurant au schéma, devront être réalisées.

## E- Schéma d'aménagement de la zone 1AU de Puy Léger Sud



→ Accès et desserte

--- Liaison piétonne

● ● ● ● ● Haie à planter

## 7/ Secteur du Chapeau Rouge

### A- Etat actuel et objectifs d'aménagement

Cette zone, située en second rang de la route de est occupée par une prairie agricole et bordée par des constructions d'habitat individuel.

Vue de la zone, depuis la route de Laplanche (voie privée) côté Ouest



Vue des constructions aux abords



Vue des accès



➤ **Les objectifs d'aménagement de cette zone sont les suivants :**

- Organiser un principe d'accès et de desserte qui limite la consommation foncière
- Prévoir un habitat assez dense (minimum 4 logements)
- Assurer l'insertion paysagère des futures constructions, par leur implantation et les aménagements paysagers (clôtures végétales, maintien ou reconstitution des haies bocagères...)
- Privilégier une exposition et une volumétrie favorables à l'apport solaire
- Préserver le fonctionnement hydraulique par la gestion des eaux pluviales et en limitant l'imperméabilisation du sol (regroupement des voies et des parkings)

## **B- Occupations et utilisations du sol admises (rappel des dispositions réglementaires)**

1/ Les constructions et installations destinées à l'habitation, pouvant comprendre quelques constructions à usage d'activités de commerce ou de service, sous réserve de pas entrainer de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les orientations d'aménagement et de programmation, définies pour chaque unité de la zone,
- de respecter une densité minimale de 8 logements par hectare, (densité brute intégrant les surfaces nécessaires aux équipements collectifs : voiries, espaces verts, réseaux, ...)
- pour les opérations de plus de 10 logements, de réserver dans leur programme un minimum de 10% d'emprise foncière destinée à l'accueil d'opération de logements sociaux

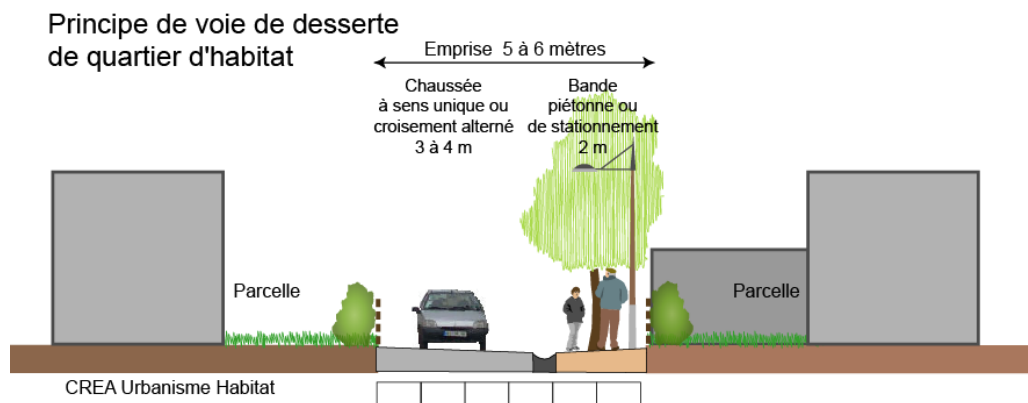
2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

## **C- Principes d'organisation et de desserte**

Les aménagements devront respecter les principes définis dans le schéma ci-après, en matière d'organisation, d'accès, de desserte interne, de liaison avec les quartiers voisins et de liaisons piétonnes.

L'aménagement d'un accès approprié avec les voies existantes sera exigé pour la desserte de l'opération, notamment pour les accès sur les routes départementales. Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier.

Les voies devront respecter les principes suivants de profil, de largeur, d'aménagement paysager et de liaisons piétonnes.



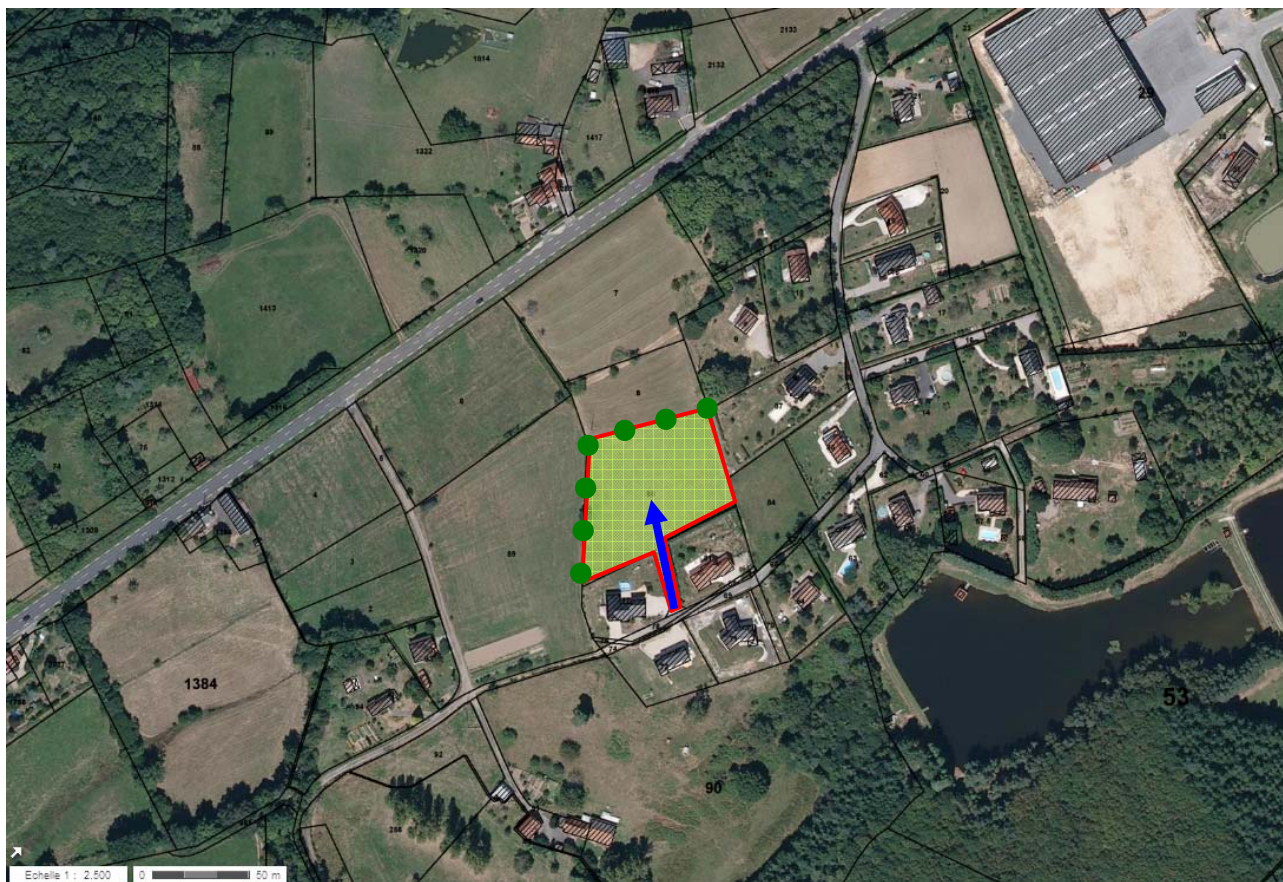
Les voies de desserte internes pourront adopter des dispositions différentes, sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. La bande piétonne prévue pourra être positionnée d'un côté ou de l'autre de la chaussée.

## **D- Objectifs paysagers**

Afin de maintenir le caractère champêtre, d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver les boisements existants et les lisières vertes du site :

- les haies et alignements d'arbres existants, figurant au schéma, seront préservés,
- les plantations de haies et d'alignements d'arbres, figurant au schéma, devront être réalisées.

## E- Schéma d'aménagement de la zone 1AU de Chapeau Rouge



 Accès et desserte

 Haie à planter