

5



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Référence : 49078

PLUi

Approbation le : 12 Décembre 2019

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 07 Octobre 2025
Vu pour être annexé à la délibération du 07 Octobre 2025





Communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine - Agglo Pays d'Issoire
Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 14/10/2025
Reçu en préfecture le 14/10/2025
Publié le
ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE

-2-

Sommaire

Sommaire.....	3	ORIENTATIONS SECTEUR N°4 :.....	35
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	7	ORIENTATIONS SECTEUR N°5.....	39
Commune d'Orbeil.....	7	SECTEUR N°6 : LE SITE DE TREYDIEU DANS SON CONTEXTE.....	41
LES SITES DE BEAUREGARD DANS LEUR CONTEXTE.....	8	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	44
ORIENTATIONS DES SECTEURS DE BEAUREGARD.....	9	Commune de Saint-Babel.....	44
LES SITES DU CENTRE-BOURG DANS LEUR CONTEXTE.....	11	LES SITES DU BOURG DANS LEUR CONTEXTE.....	45
ORIENTATIONS DES SECTEURS N°1, N°2 ET N°3.....	12	ORIENTATIONS SECTEUR N°1.....	46
LES SITES DU CHAUFFOUR DANS LEUR CONTEXTE.....	15	ORIENTATIONS SECTEUR N°2.....	48
ORIENTATIONS DU SECTEUR N°1.....	16	LES SITES DE ROURE DANS LEUR CONTEXTE.....	50
ORIENTATIONS DU SECTEUR N°2, 3 et 4.....	17	ORIENTATIONS SECTEURS N°1 et N°2.....	51
LE SITE DE NAVES DANS SON CONTEXTE.....	18	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	52
ORIENTATIONS DU SECTEUR DE NAVES.....	19	Commune de Saint-Yvoine.....	52
LE SITE DES TOUREAUX DANS SON CONTEXTE.....	20	LES SITES DU BOURG DANS LEUR CONTEXTE.....	53
ORIENTATIONS DU SECTEUR DE LES TOUREAUX.....	21	ORIENTATIONS SECTEUR N°1.....	54
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	22	ORIENTATION SECTEUR N°2.....	56
Commune d'Aulhat-Flat.....	22	ORIENTATIONS SECTEURS N°3 et N°4.....	57
LES SITES DANS LEUR CONTEXTE.....	23	LE SITE DU BAS DANS SON CONTEXTE.....	59
ORIENTATIONS SECTEUR N°1.....	24	ORIENTATION SECTEUR N°5.....	60
ORIENTATIONS SECTEUR N°2.....	26		
ORIENTATIONS SECTEURS N°3 ET N°4.....	28		
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	30		
Commune de Brenat.....	30		
LES SITES DANS LEUR CONTEXTE.....	31		
ORIENTATIONS SECTEUR N°1 ET N°2.....	32		
ORIENTATIONS SECTEUR N°3.....	34		

Communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine - Agglo Pays d'Issoire
Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Orientations d'Aménagement et de Programmation



Envoyé en préfecture le 14/10/2025
Reçu en préfecture le 14/10/2025
Publié le
ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE

-4-

PREAMBULE

Introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues un élément spécifique du dossier de PLUi au même titre que le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement et les annexes.

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose que « 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 et les déplacements ».

Selon l'article L 151-7, 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 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 qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux

articles L 151-35 et L 151-36.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

Il existe trois catégories d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Les OAP dites « sectorielles »** : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».
(Article R.151-6 du code de l'urbanisme)

- **Les OAP dites « sectorielles d'aménagement » ou « OAP à valeur réglementaire »** : Ces OAP permettent, en zones urbanisées ou en zones à urbaniser, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. « Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- o La mixité fonctionnelle et sociale,
- o La qualité environnementale et la prévention des risques,
- o Les besoins en matière de stationnement,
- o La desserte par les transports en commun,

o La desserte des terrains par les voies et réseaux

- **Les OAP dites « patrimoniales »** : « Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historiques, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 ».

En lien avec les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les communes d'Aulhat-Flat d'Orbeil, de Saint-Babel et Saint-Yvoine ont décidé de mettre en place plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Ces dernières doivent permettre de répondre aux objectifs de densification fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'assurer une diversification du parc de logements des communes.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune d'Orbeil

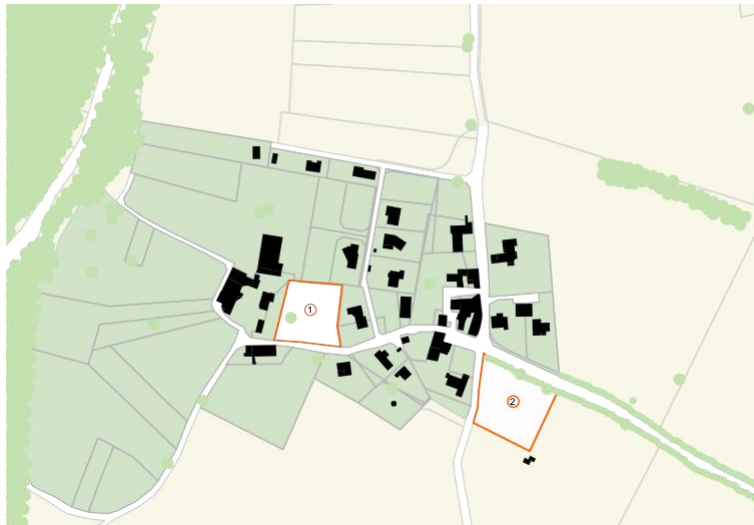


ORIENTATION D' AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune d' Orbeil



LES SITES DE BEAUREGARD DANS LEUR CONTEXTE



La commune d'Orbeil a identifié deux secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le hameau de Beauregard.

Le secteur Ouest, d'une superficie de 2 080 m², représente une dent creuse au sein du tissu bâti du hameau. Son urbanisation aura donc peu d'influence sur le grand paysage puisqu'il est entouré de constructions. Actuellement en herbe, ce secteur présente une topographie plane, contrairement au secteur Est, d'une superficie de 2 900 m².

Ces secteurs sont directement accessibles depuis la route de Beauregard.



Vues sur le secteur 1



Vues sur le secteur 2

ORIENTATIONS DES SECTEURS DE BEAUREGARD

Condition d'ouverture :

Les secteurs 1 et 2 sont soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Les secteurs sont desservis par la route de Beauregard.

Afin de desservir l'ensemble du site de projet Ouest, il sera nécessaire de créer une voirie Nord-Sud qui devra se raccrocher à celle existante.

En ce qui concerne le secteur Est, une voirie Est-Ouest devra être créée et se raccrocher au chemin déjà existant.



Route de Beauregard

Programmation et formes urbaines

Situé au sein du hameau de Beauregard dans un secteur relativement dense, les sites de projet devront respecter une densité de 24 logements/hectare. Cela se traduit par l'accueil d'environ 4 logements sur le secteur Ouest et environ 8 logements sur le secteur Est. En termes de formes urbaines, ces deux secteurs devront obligatoirement accueillir de l'habitat groupé.

Attention, le secteur n°2 est traversé par une canalisation d'eau potable. L'implantation des constructions devra la prendre en compte.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

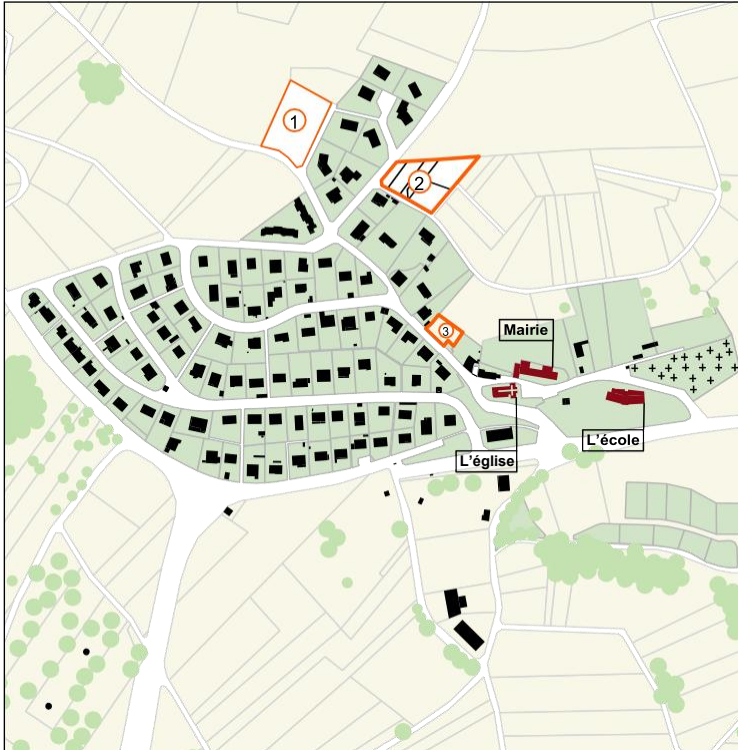
En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privés et notamment les limites parcellaires devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Sur le secteur Est, la haie qui longe la Route de Beauregard devra être conservée. Une attention particulière devra également être portée sur la préservation des vues sur le grand paysage.

Pour les 2 secteurs, compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



LES SITES DU CENTRE-BOURG DANS LEUR CONTEXTE



Secteur n°1 : 3 000 m²
Secteur n°2 : 2 800 m²
Secteur n°3 : 545 m²



Vue sur le secteur 1



Vue sur le secteur 2



Vue sur le secteur 3

Sur le centre-bourg, la commune d'Orbeil a identifié 3 secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur n°1 représente une superficie de 3 000 m² et est desservi au Sud par le Chemin de Beauregard et à l'Est par une voie en impasse. Le secteur n°2, qui représente une superficie de 2 800 m², est desservi à l'Ouest par la Montée de Chamblard et au Sud par un chemin rural. Le secteur n°3, d'une superficie de 545 m², est quant à lui desservi au Sud par la Rue de l'Eglise. Ces trois secteurs présentent une topographie marquée en direction du Sud. Les secteurs n°1 et n°2 sont actuellement en herbe, alors que le secteur n°3 est occupé par des boisements.

Ces secteurs sont desservis par les réseaux d'assainissement.

ORIENTATIONS DES SECTEURS N°1, N°2 ET N°3

Ces secteurs représentent des sites stratégiques puisqu'ils se situent à proximité des principaux équipements de la commune (école, mairie, terrains de jeux ...).

Condition d'ouverture :

Le secteur n°1 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs n° 2 et 3 sont ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Trame viaire

Le secteur n°1 est desservi par le chemin de Beauregard et à l'Est par une voie en impasse qui permet d'accéder au site de projet. Ainsi, aucune voirie n'est à créer pour desservir le site.

Le secteur n°2, est desservi par la Montée de Chamblard qui permet de desservir les parcelles les plus à l'Ouest. Un chemin communal longe la partie Sud du site de projet. Afin d'assurer l'accessibilité des parcelles situées à l'Est, il sera nécessaire de l'aménager en partie. Un emplacement réservé a été défini dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le secteur n°3, le plus au Sud, est desservi par la Rue de l'Eglise. Ainsi, aucune voirie n'est à créer pour desservir le site.

Programmation et formes urbaines

Situés dans le centre-bourg de la commune et à proximité des équipements, ces trois secteurs doivent répondre aux objectifs de densification et de diversification du parc de logements.

Le secteur n°1 devra accueillir 12 logements collectifs. Afin de limiter l'« effet bloc » et de respecter la trame urbaine du village, les logements collectifs devront être réalisés en deux bâtiments distincts.

De plus, il est attendu la création de 4 logements collectifs, dont 4 logements sociaux, et 2 maisons individuelles sur le secteur n°2, et 4 logements collectifs sociaux sur le secteur n°3.



La Montée de Chamblard



La Rue de l'Eglise



Chemin communal

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. Cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privés et notamment les limites parcellaires, ainsi que les limites entre les sites de projet et l'espace naturel devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune. De plus, le traitement des clôtures végétales devra permettre de limiter les effets de ruissellement dans ces secteurs à la topographie marquée. Situées sur des terrains en pente et afin d'éviter l'émergence des constructions dans l'environnement rural de la commune, les constructions devront s'adapter au maximum au terrain naturel.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



**Vue sur le site de projet n°2
(depuis le bas)**

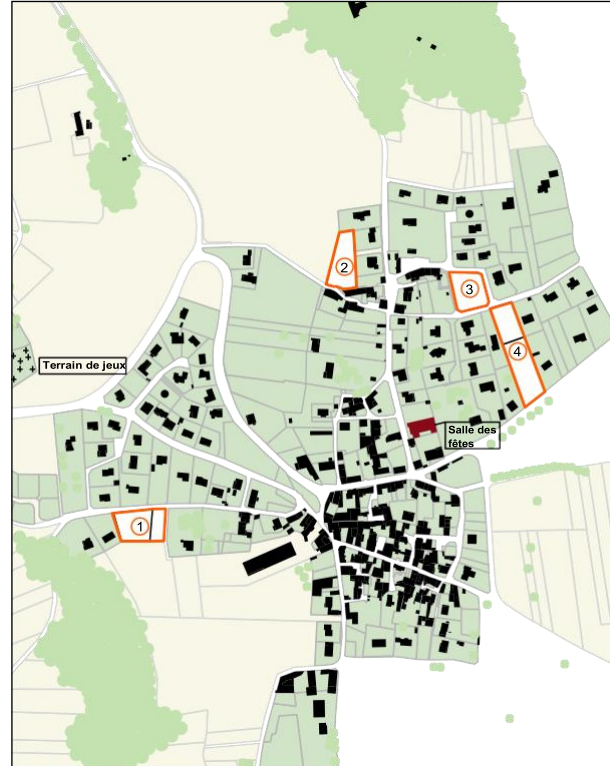


**Vue sur le site de projet n°2
(depuis le haut)**



- | | | | | | |
|--|--------------------|--|-------------------|--|-------------------------------|
| | Périmètre de l'OA | | Habitat collectif | | Végétation à planter |
| | Habitat individuel | | Accès à créer | | Orientation des constructions |

LES SITES DU CHAUFFOUR DANS LEUR CONTEXTE



Sur le Chauffour, quatre secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur n°1 représente une dent creuse dans le tissu urbain de la commune. Accessible depuis le Chemin des Gardettes, la topographie de ce secteur est légèrement marquée en direction du Nord.

Les secteurs n°2, n°3 et n°4 présentent une topographie plus plane. Le secteur n°2 (zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLUi) est accessible depuis le chemin d'Ybois ou par un chemin communal situé à l'Ouest alors que les secteurs n°3 et n°4 sont desservis par le Quartier des Grandes Aires.

L'ensemble de ces secteurs sont desservis par les réseaux d'assainissement et sont actuellement en herbe ou en prairie.

Secteur n°1 : 2 320 m ²	Secteur n°3 : 1 825 m ²
Secteur n°2 : 1 930 m ²	Secteur n°4 : 3 710 m ²



Vue sur le secteur 1



Vue sur le secteur 2



Vue sur le secteur 3



Vue sur le secteur 4

ORIENTATIONS DU SECTEUR N°1

Condition d'ouverture :

Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Trame viaire

Ce secteur, représentant une dent creuse dans le tissu urbain, est desservi au Nord par le Chemin des Gardettes. Aucune voirie traversant le site n'est nécessaire.

Programmation et formes urbaines

Situé dans un tissu urbain pavillonnaire, ce secteur de projet doit accueillir 4 maisons groupées. Afin de limiter l'« effet de bloc » celles-ci devront être accolées 2 à 2.

Toutefois, compte-tenu de la configuration de la parcelle Est, la réalisation d'une maison individuelle peut être admise sur la partie ouest. Dans ce cas, 3 maisons groupées/en bande sont attendues sur le reste de l'OAP.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. Cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires, et les limites entre le site de projet et l'espace agricole, devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune. Située sur un terrain en pente et afin d'éviter l'émergence des constructions dans l'environnement rural de la commune, les constructions devront s'adapter au maximum au terrain naturel.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



Périmètre de l'OAP



Végétation à planter



Habitat groupé



ORIENTATIONS DU SECTEUR N°2, 3 et 4

Les orientations d'aménagement des secteurs n°3, 4 doivent permettre de renforcer le hameau du Chauffour.

Condition d'ouverture :

Le secteur 4 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en 2 phases.

Les secteurs n°2 et n°4 sont ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Trame viaire

Le secteur n°2 est accessible par le Chemin d'Ybois à l'Est et par un chemin communal à l'Ouest qui devra être aménagé. Une voirie à double sens pourrait être créée afin de desservir l'ensemble du site.

Le secteur n°3 est desservi par le Chemin des Cotères au Nord et à l'Est ainsi que par le Quartier des Grandes Aires au Sud. Ainsi, aucune voirie n'est à créer pour desservir ce site.

Concernant le site n°4, ce dernier est desservi au Nord par le Chemin de la Chanelle et au Sud par la RD9. Afin de desservir l'intégralité de ce site tout en longueur et de limiter les entrées/sorties sur la route départementale, il est nécessaire de créer une voirie en direction du Nord et une voirie en direction du Sud.

Programmation et formes urbaines

Ces trois secteurs doivent accueillir des formes urbaines variées. Ainsi, il est attendu la création de 10 logements collectifs sur le secteur n°2. Ce programme de logements devra être 100% social. Afin d'assurer l'insertion de ces constructions dans le tissu bâti pavillonnaire, les logements collectifs devront être créés en deux bâtiments distincts. Le secteur n°3 devra accueillir 3 maisons individuelles alors que le secteur n°4 devra accueillir 4 logements groupés. Afin de limiter l'«effet bloc» ces logements pourront être

accolés 2 à 2.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. Cette implantation devra également permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage..

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privés et notamment les limites parcellaires devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.

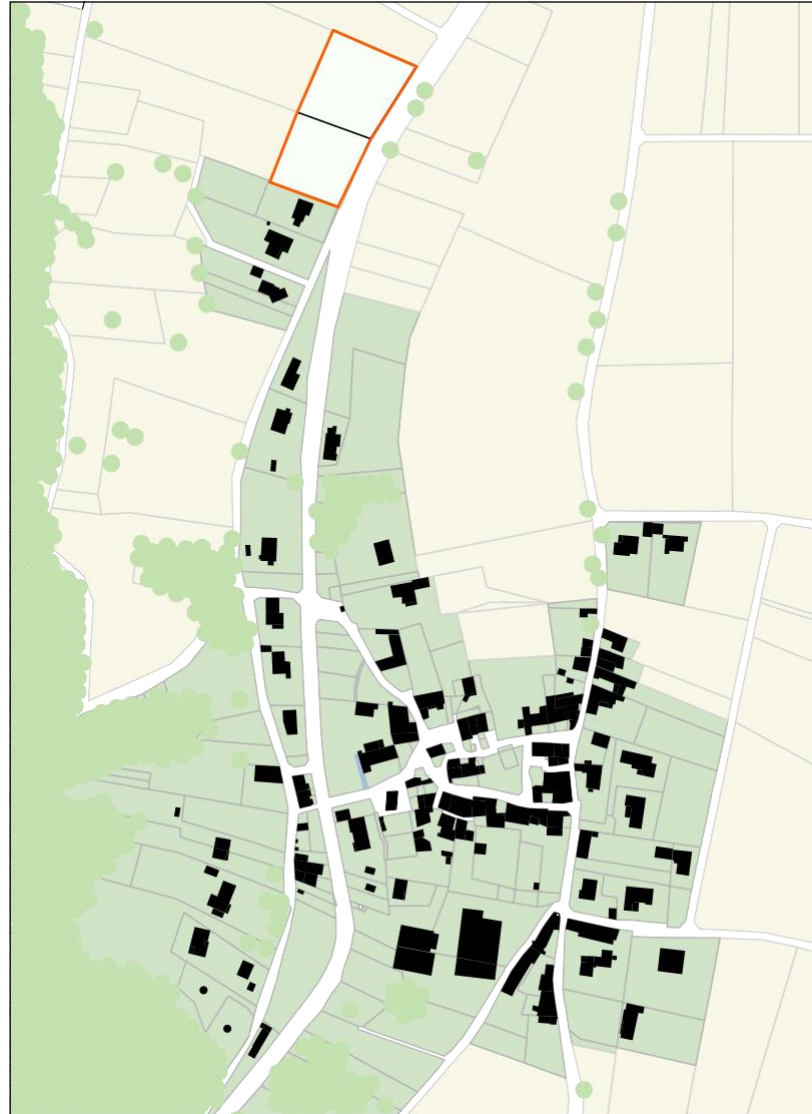


LE SITE DE NAVES DANS SON CONTEXTE



Sur Naves, on retrouve une Orientation d'Aménagement et de Programmation au Nord du hameau.

Ce secteur, d'une superficie de 4 650 m² et accessible depuis la Route de Saint-Babel. Il fait l'objet d'une PVR (Participation pour Voirie et Réseaux). Actuellement en herbe, ce secteur présente une topographie plane.



ORIENTATIONS DU SECTEUR DE NAVES

Condition d'ouverture :

Le secteur est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Le secteur est desservi par le Chemin des Graves. Afin de desservir l'ensemble du site de projet, ce chemin devra être prolongé sur la partie Nord, parallèlement à la Route de Saint-Babel.

Programmation et formes urbaines

Situé en continuité du hameau de Naves, dans un secteur à la faible densité, il est attendu la création de 6 logements individuels dans la continuité des logements déjà existants situés au Sud du site de projet.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément et suffisamment en retrait de la Route départementale. L'implantation devra également permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

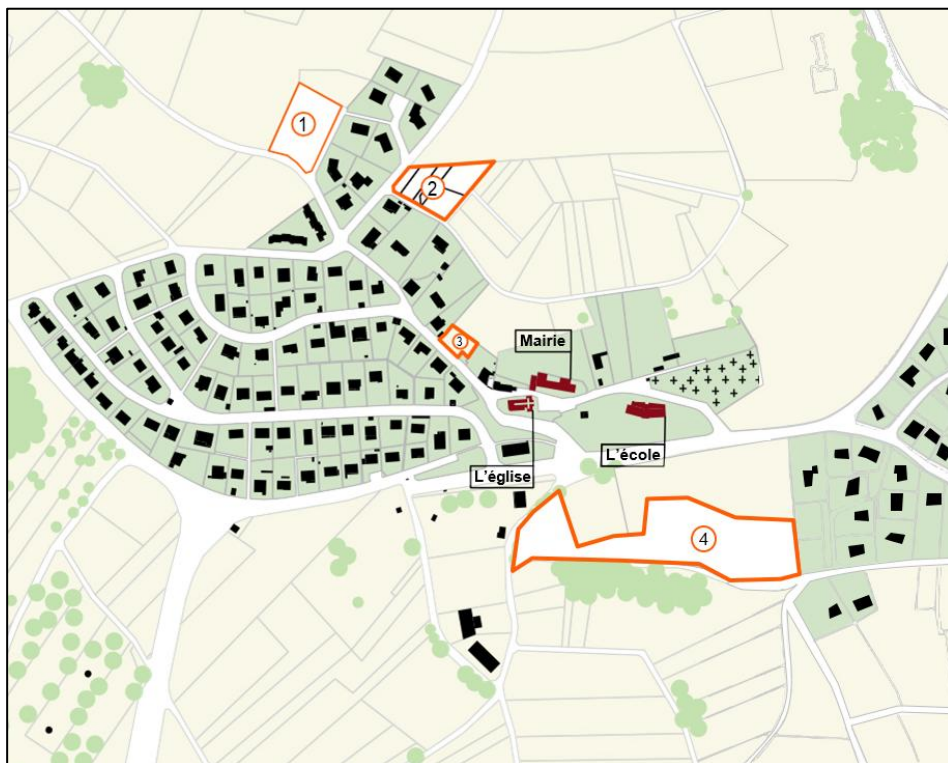
En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires, ainsi que les limites entre le projet et l'espace naturel devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel
-  Accès à créer
-  Arbres existants à conserver
-  Végétation à planter

LE SITE DES TOUREAUX DANS SON CONTEXTE



Les Toureaux correspond à un site situé entre le centre-bourg et Le Chauffour. Sur ce secteur, la commune d'Orbeil a identifié un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur représente une superficie de 1.2 ha et est desservi à l'Ouest par le chemin Colombier et au Sud par le chemin des Gardettes.

Ce secteur est desservi par les réseaux d'assainissement.

ORIENTATIONS DU SECTEUR DE LES TOUREAUX

Condition d'ouverture :

Le secteur est classé en zone urbaine, il est ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Trame viaire

Le secteur est desservi par le Chemin des Gardettes. Afin de desservir l'ensemble de l'opération, ce chemin devra faire l'objet d'un aménagement adapté. L'opération devra prendre en compte l'élargissement du chemin du Colombier, nécessaire pour répondre aux besoins futurs de ce quartier, dont l'opération.

Programmation et formes urbaines

Situé entre les 2 enveloppes urbaines les plus importantes de la commune, et à proximité immédiate des équipements et services, il est attendu la réalisation de formes urbaines variées. Ainsi, il est attendu la réalisation d'au moins 6 logements collectifs sur la partie Ouest de la zone, et la réalisation d'au moins 15 logements collectifs sur le reste de la zone. Outre les logements collectifs, il est attendu la réalisation d'au moins 40% de logements groupés (soit au moins 6 logements).

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation devra également permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires, ainsi que les limites entre le projet et l'espace naturel devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



- Périmètre de l'OAP
- Végétation à planter
- Habitat mixte : individuel et groupé
- Habitat collectif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune d'Aulhat-Flat



ORIENTATION D' AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Commune d' Aulhat-Flat



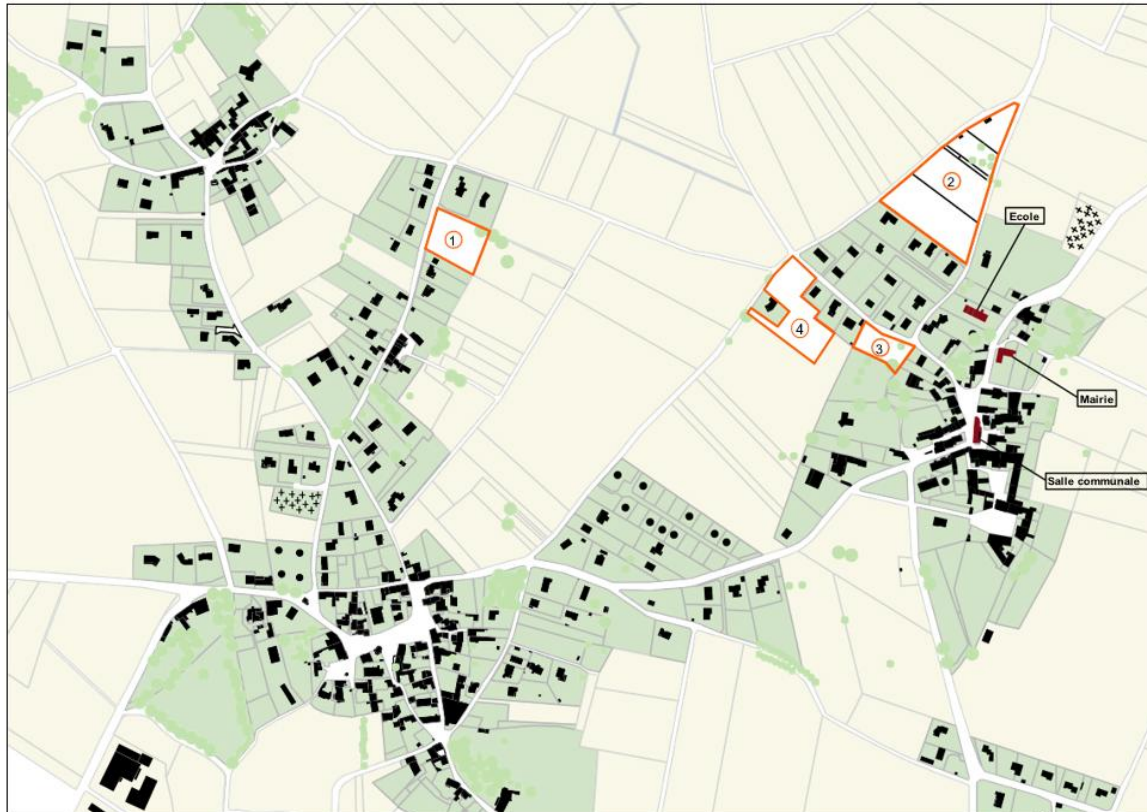
LES SITES DANS LEUR CONTEXTE



La commune d'Aulhat-Flat a identifié quatre secteurs faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

On retrouve un secteur sur le bourg de Flat situé au sein même du tissu bâti. En très légère pente et ouvert sur le grand paysage, ce secteur, actuellement en herbe, est accessible par le chemin des Echalats.

Les trois autres secteurs se trouvent sur le bourg d'Aulhat, à proximité des équipements communaux et notamment de l'école. Le secteur n°2, accessible depuis le chemin de Colombier, représente le secteur le plus important de la commune (1,4 hectare). Le secteur n°3, lui aussi accessible depuis le chemin de Colombier, représente une dent creuse dans le tissu bâti du centre bourg. Ces trois secteurs du bourg d'Aulhat présentent une topographie plane. Ils sont desservis par les réseaux d'assainissement et sont actuellement en herbe.



Vue sur le secteur 1



Vue sur le secteur 2



Vue sur le secteur 3

Secteur n°1 : 3 750 m²
Secteur n°2 : 13 735 m²
Secteur n°3 : 2 135 m²
Secteur n°4 : 1 220 m²

ORIENTATIONS SECTEUR N°1

L'orientation d'aménagement de ce secteur doit permettre de répondre aux objectifs de densification fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables mais aussi de veiller à l'insertion paysagère des futures constructions.

Condition d'ouverture :

Le secteur est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Le secteur de projet est desservi par le chemin des Echalats qui le longe dans sa partie Ouest. Afin de desservir l'ensemble du site et notamment les parcelles situées au fond du secteur, il est nécessaire de créer une voirie Est-Ouest. Compte-tenu de la morphologie du secteur, une impasse est autorisée.

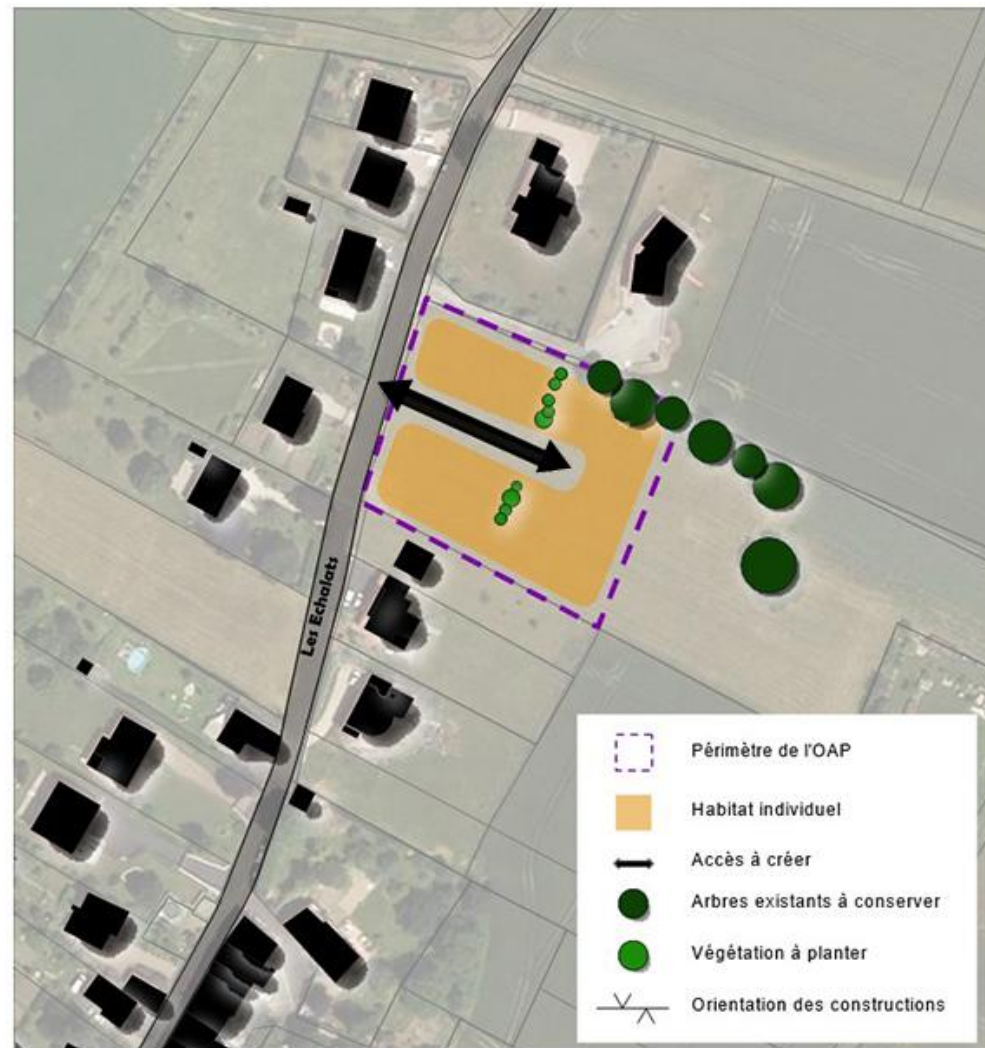
Programmation et formes urbaines

Situé au sein d'un tissu pavillonnaire de faible densité, il est attendu sur ce secteur la construction d'environ 4 logements individuels.

Desserte par les réseaux et gestion des eaux pluviales

Ce secteur est desservi par l'assainissement collectif. Cependant, une pompe de relevage sera nécessaire afin de rejoindre la canalisation située sous la route des Echalats.

Situé en légère pente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement de la partie amont.



Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privés et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.

ORIENTATIONS SECTEUR N°2

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est la plus importante de la commune d'Aulhat-Flat puisqu'elle couvre un périmètre de 13 735 m². En plus de répondre aux objectifs de densification fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette orientation a pour objectif d'assurer une diversification du parc de logements, une connexion piétonne avec l'école afin de sécuriser les déplacements, de veiller à l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver les cônes de vue.

Condition d'ouverture :

Le secteur est ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la desserte interne de la zone, desserte réalisée par une voie de bouclage permettant de relier les deux chemins longeant l'opération (Est et Ouest). Cette voie sera réalisée par la commune.

L'aménagement est envisagé en 3 tranches : La première tranche correspondra au secteur le plus proche du tissu urbain existant et la dernière tranche à la partie la plus au Nord.

Trame viaire

Le secteur de projet est desservi par une voie goudronnée à l'Est, le Chemin de Parapheux, et un chemin rural (non goudronné) à l'Ouest. Afin de desservir le site en profondeur, une nouvelle voie devra être aménagée par la commune. Cette dernière devra permettre de relier les deux voies existantes. Compte-tenu du gabarit actuel des voies, un sens de circulation devra être mis en place. La future voirie devra également être doublée d'un cheminement piéton afin de connecter le futur quartier à l'École.



Chemin de Parapheux

Programmation et formes urbaines

Afin d'assurer la réalisation d'un parcours résidentiel, l'urbanisation du secteur devra respecter une densité moyenne (voirie comprise) de 13 logements/hectare. Le secteur devra accueillir un programme de logements diversifié comprenant à la fois des logements individuels (environ 6 logements) et des logements groupés (environ 12 logements).

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

D'une manière générale, le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées), mais aussi par rapport au grand paysage. Ainsi, il apparaît essentiel de privilégier l'implantation des logements groupés sur la partie basse du secteur à proximité des équipements communaux.

Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune. Les cônes de vue sur le grand paysage devront être préservés tout comme les noyers le long du Chemin de Parapheux qui devront être conservés.

Desserte par les réseaux et gestion des eaux pluviales

Le site de projet se trouve à l'aval d'un secteur en pente. Afin de limiter les eaux de ruissellement, il sera nécessaire de créer des haies végétales au Nord du site et de réaliser une noue paysagère (zone tampon végétale) le long de la future voie de desserte afin de gérer au mieux les eaux pluviales. La limite Sud-Ouest du site de projet, correspondant à un axe de ruissellement perçu par la commune, devra être laissée libre de toutes constructions afin d'assurer le libre écoulement des eaux en cas de fortes précipitations. Enfin, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



Vue sur les espaces agricoles et le grand paysage à l'Est du site de projet



La végétation sur le Chemin de Parapheux

ORIENTATIONS SECTEURS N°3 ET N°4

Le secteur n°3 représente une dent creuse dans le tissu bâti de la commune alors que le secteur n°4 présente des enjeux de recomposition de quartier et une extension. Ces orientations d'aménagement doivent permettre de renforcer le centre-bourg de la commune.

Condition d'ouverture :

Les secteurs n°3 et n°4 sont ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Trame viaire

Le secteur de projet n°3 est desservi par le Chemin de Colombier qui le longe dans sa partie Nord. Ainsi, il n'est pas nécessaire de réaliser une nouvelle voie de desserte.

Le secteur n°4 est également desservi par le chemin. Cependant, des accès doivent être conservés pour desservir les fonds de parcelles. Les accès seront regroupés au maximum, afin d'éviter la formation de parcelles « en drapeaux ».

Programmation et formes urbaines

Situé dans la continuité du centre-bourg qui présente une certaine densité et une implantation des constructions à l'alignement, le secteur de projet n°3 a pour objectif d'accueillir 1 maison individuelle et 2 maisons groupées. Afin de prendre en compte l'étude hydraulique de ruissellement, les constructions ne doivent pas être enterrées. Une surélévation des constructions et des ouvertures par rapport à la lame d'eau est attendue.

Pour le secteur n°4 :

L'axe de ruissellement identifié devra être laissé libre de toute construction et de tout obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Il est attendu la réalisation de 8 logements, dont au moins 4 logements groupés (répartis sur l'ensemble du secteur : au moins 2 logements groupés sur la partie Nord et 2 logements groupés sur la partie Sud).

L'aménagement et les constructions éviteront l'abattage des arbres matures pour permettre de préserver des îlots de fraîcheur.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Pour le secteur 3, afin de respecter l'architecture généralement observée dans le centre-bourg, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie. Le découpage du parcellaire permettra, de cette façon, d'optimiser les espaces privatifs en direction du Sud.

Pour les secteurs 3 et 4 : L'implantation du bâti devra prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées), mais aussi par rapport au grand paysage.

Cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Enfin, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.

Vues sur le site de projet n°3 depuis le Chemin de Colombier





- | | | | | | |
|--|----------------------------------|--|---------------------|--|--------------------------------------|
| | Périmètre de l'OAP | | Habitat groupé | | Eviter l'abattage des arbres matures |
| | Orientation des constructions | | Habitat individuel | | |
| | Axe de ruissellement à maintenir | | Regrouper les accès | | |

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Brenat



ORIENTATION D' AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Brenat



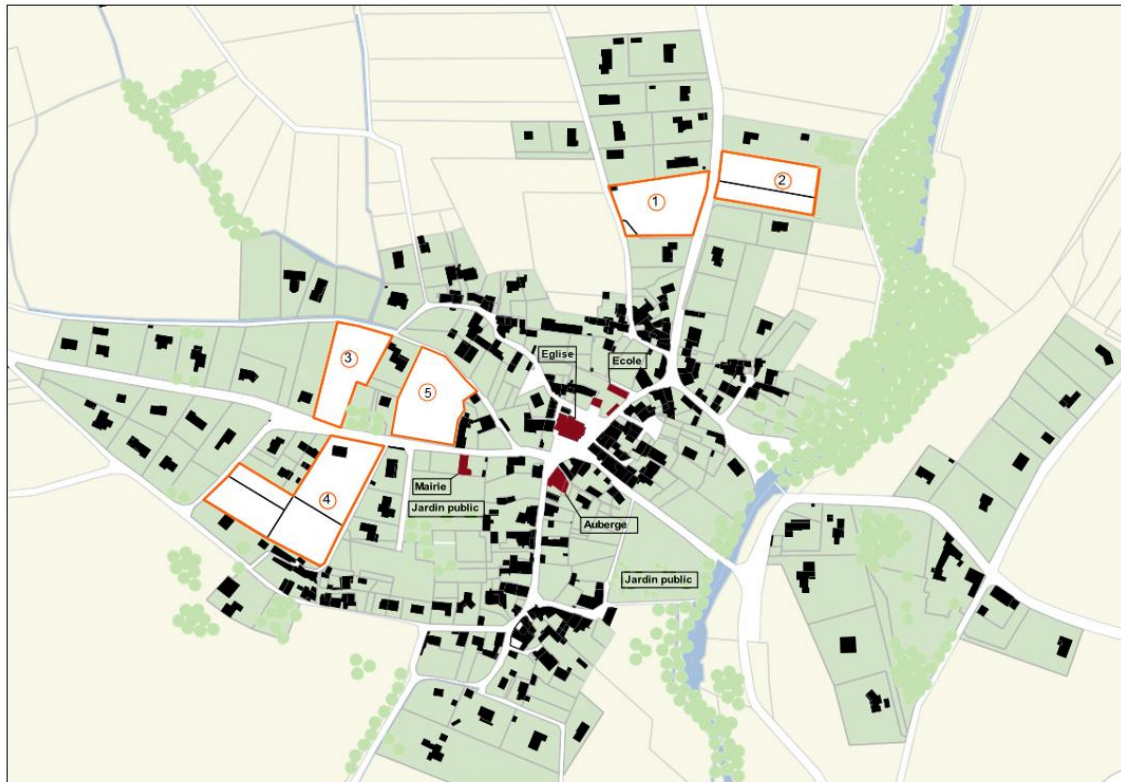
LES SITES DANS LEUR CONTEXTE



Regroupés dans le bourg principal, la commune a identifié cinq secteurs. Ces derniers constituent des sites stratégiques puisqu'ils se situent à proximité directe des équipements communaux, au sein même du tissu bâti. Souhaitant valoriser le cadre bâti, la commune mène actuellement un projet de création de parc public à l'arrière de la Mairie. Le développement des secteurs n°3 et n°4 s'inscrivent en continuité de ce dernier.

Ces secteurs restent facilement accessibles depuis la route du Chauffour qui longe les secteurs n°3, n°4 et n°5, et la Rue d'Aulhat qui borde les secteurs n°1 et n°2. Présentant une topographie plane et actuellement en herbe, ces secteurs sont desservis par les réseaux d'assainissement.

Secteur n°1 : 3 860 m²
Secteur n°2 : 3 720 m²
Secteur n°3 : 3 340 m²
Secteur n°4 : 8 920 m²
Secteur n°5 : 4 190 m²



Vue sur le secteur 1



Vue sur le secteur 1



Vue sur le secteur 3



Vue sur le secteur 4

ORIENTATIONS SECTEUR N°1 ET N°2

Condition d'ouverture :

Les secteurs n°1 et n°2 sont soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Les secteurs de projet sont desservis par la Rue d'Aulhat (RD 123). Le secteur Ouest est également desservi par la Rue de Laprade. Cette dernière présente un gabarit étroit. Elle débouche sur la RD123 via un carrefour accidentogène. Ainsi, afin de desservir le futur site d'urbanisation, une voie de desserte sera réalisée depuis la route Départementale uniquement.

Cette voirie devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de traitement paysager. Elle s'appuiera, dans la mesure du possible, sur le passage de la ligne électrique afin de limiter l'impact de cette dernière sur l'opération.

Programmation et formes urbaines

Situé au sein d'un tissu pavillonnaire de faible densité, l'urbanisation devra respecter une densité moyenne de 12 logements/hectare. Cela se traduira par l'accueil d'environ 5 logements individuels sur le secteur Ouest et de 4 logements individuels sur le secteur Est.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site








Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction de

l'Est et de l'Ouest pour le secteur n°1 et en direction du Sud pour le secteur n°2 devra être privilégiée.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Enfin, les projets rechercheront à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement et de préserver un environnement rural. Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables.



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel
-  Accès à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Arbres existants à conserver
-  Végétation à planter
-  Orientation des constructions

ORIENTATIONS SECTEUR N°3

Condition d'ouverture :

Le secteur n°3 pourra être ouvert à l'urbanisation à condition que les logements prévus sur le secteur n°5 aient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée.

Le secteur n°3 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Le secteur de projet est desservi au Nord par la Rue du Ponteil et au Sud par la Rue du Chauffour. Afin de desservir l'ensemble de ce secteur tout en longueur il est nécessaire de créer une voirie Nord/Sud qui permettra de rejoindre ces deux rues. Cette voirie devra être doublée d'un cheminement piéton afin de sécuriser les déplacements en direction des équipements communaux tout proche et du parc public.

Programmation et formes urbaines

Situé à proximité du centre-bourg, le secteur devra accueillir un projet mixte en terme de formes urbaines avec la production d'environ 4 maisons groupées et 2 maisons individuelles.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Cette implantation devra également permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction de l'Est et de l'Ouest mais aussi du Sud devra être privilégiée.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privés et notamment les limites parcellaires devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Enfin, les projets rechercheront à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement. Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables.



- Habitat individuel
- Habitat groupé
- Accès à créer
- Cheminement piéton à créer
- Orientation des constructions
- Végétation à planter

ORIENTATIONS SECTEUR N°4 :

Condition d'ouverture :

Le secteur n°4 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en 2 phases.

Trame viaire

Le secteur de projet est bordé dans sa partie Nord par la Route du Chauffour et dans sa partie Ouest par la Rue du Domaine. Afin de desservir l'ensemble du site, il est nécessaire de créer une voirie qui devra se raccrocher à celles déjà existantes.

Cette nouvelle voirie devra être doublée d'un cheminement piéton.



La Route du Chauffour



La Rue du Domaine

Programmation et formes urbaines

Situé à proximité du centre-bourg, le secteur devra accueillir un projet mixte en termes de formes urbaines. Ainsi, il est attendu la création d'environ 8 logements groupés, dont 4 logements sociaux, et 3 logements individuels. Le site est actuellement marqué par la présence d'un hangar agricole. Ce dernier est amené à disparaître à moyen termes. Afin de prendre en compte cette construction et de ne pas bloquer l'urbanisation immédiate du site, un phasage est mis en place. Ainsi, la première phase d'urbanisation pourra être réalisée depuis la Rue du Domaine. Dans un second temps, la tranche Nord pourra être urbanisée.



Vue sur le hangar agricole



Vue sur le site de projet depuis la Route du Chauffour



Route du Chauffour



V

e

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction de l'Est et de l'Ouest pour les constructions groupées et en direction du Sud pour les constructions individuelles devra être privilégiée.

Le secteur de projet est marqué par la forte probabilité d'une zone humide. Du jonc aggloméré, une plante repère et indicatrice des milieux humides a été recensée. Afin de prendre en compte cette donnée, une étude zone humide devra obligatoirement être réalisée avant tout projet d'urbanisation. Dans tous les cas, l'entrée Ouest du secteur devra être préservée (cf voir schéma de principe), la zone humide étant avérée sur ce secteur précis. Afin de la protéger, aucune construction ne devra être réalisées dans ce secteur. Cependant, il est possible de réaliser des aménagements de qualité afin de créer un espace vert.



Source : Evaluation des zones humides - Novacert 2018



Exemple d'aménagement de zones humides



La zone humide sur le site de projet

La commune sera attentive également à la qualité de l'insertion du projet dans le paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres, comme la zone humide, mais aussi des espaces verts privatifs. Ainsi, les limites parcellaires devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune. Enfin, les projets rechercheront à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement. Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables.



- | | | | |
|--|-------------------------|--|-------------------------------|
| | Périmètre de l'OUAP | | Accès à créer |
| | Habitat individuel | | Cheminement piéton à créer |
| | Habitat groupé | | Arbres existants à conserver |
| | Zone humide à préserver | | Végétation à planter |
| | | | Orientation des constructions |

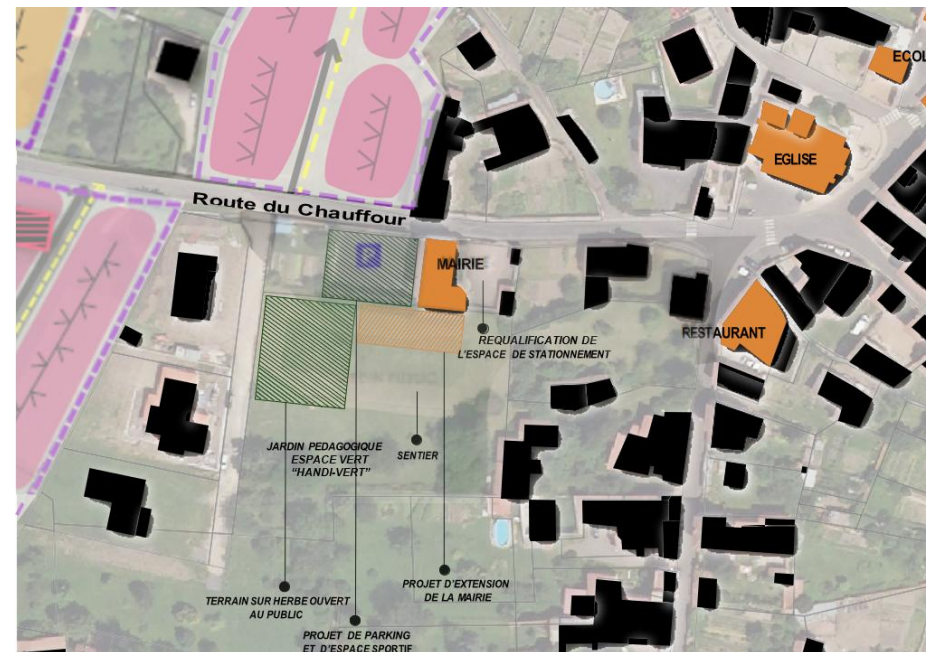
Zoom sur le projet de la Mairie

La commune de Brenat souhaite réaliser un aménagement paysager.

Ce projet vise à proposer des équipements permettant le développement d'activités périscolaires et de loisirs sur le centre-bourg à proximité immédiate de l'école. Ce projet comprend notamment :

- l'agrandissement de la salle polyvalente pour une diversification de ses activités (accueil d'associations diverses, mariages, manifestations communales et de l'amicale laïque des trois villages),
- la mise au norme du système de sonorisation amplifiée,
- la réalisation d'un local technique de stockage pour la mairie,
- l'aménagement d'une cuisine,
- la rénovation des équipements sanitaires,
- l'agrandissement et accès handicapé de la mairie,
- le passage et un accès plus sécurisé pour les enfants des écoles du RPI

La commune souhaite réaliser un parc public qui serait un lieu de détente et de festivités pour les habitants de la commune.



ORIENTATIONS SECTEUR N°5

Condition d'ouverture :

Le secteur n°5 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Le secteur de projet est desservi au Sud par la rue du Chauffour et au Nord par la rue des Ecoles, très étroite et peu aménagée. Afin de desservir l'ensemble de ce secteur il est nécessaire de créer une voirie.

Dans un souci de sécurité et de lisibilité, l'accès sera positionné en tenant compte des aménagements en cours et à venir situés aux abords de la mairie. L'accès disposera d'une largeur au moins équivalente à celui situé en face, en limite Ouest du tènement de la mairie (impasse privée).

Toutefois, l'objectif n'est pas de générer un trafic routier par la rue des Ecoles, compte-tenu de ses caractéristiques. Aucun accès routier n'est donc à prévoir par cette rue.

Afin de renforcer le maillage piéton autour du centre-bourg, un cheminement piéton, s'appuyant sur la voie routière de desserte, permettra de relier la rue du Chauffour à la rue des Ecoles.

Programmation et formes urbaines

Situé dans la continuité du centre-bourg, le secteur devra accueillir un projet permettant de compléter l'offre de logements actuelle, avec la production d'au moins 7 logements individuels groupés.

La parcelle est traversée par une canalisation : les aménagements et constructions réalisés devront en tenir compte.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Les constructions et aménagements éviteront l'abattage des arbres isolés présents sur la partie Nord du site. Les abords du cours d'eau busé présent en limite Nord de l'OAP doivent être préservés.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Cette implantation devra également permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

En plus de la qualité environnementale du site, la collectivité sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement de la commune.

Enfin, les projets rechercheront à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement. Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables.



- Périmètre de l'OAP
- Habitat groupé
- Accès à créer
- Cheminement piéton à créer
- Orientation des constructions
- Eviter l'abattage des arbres matures
- Préserver une bande correspondant au cours d'eau busé

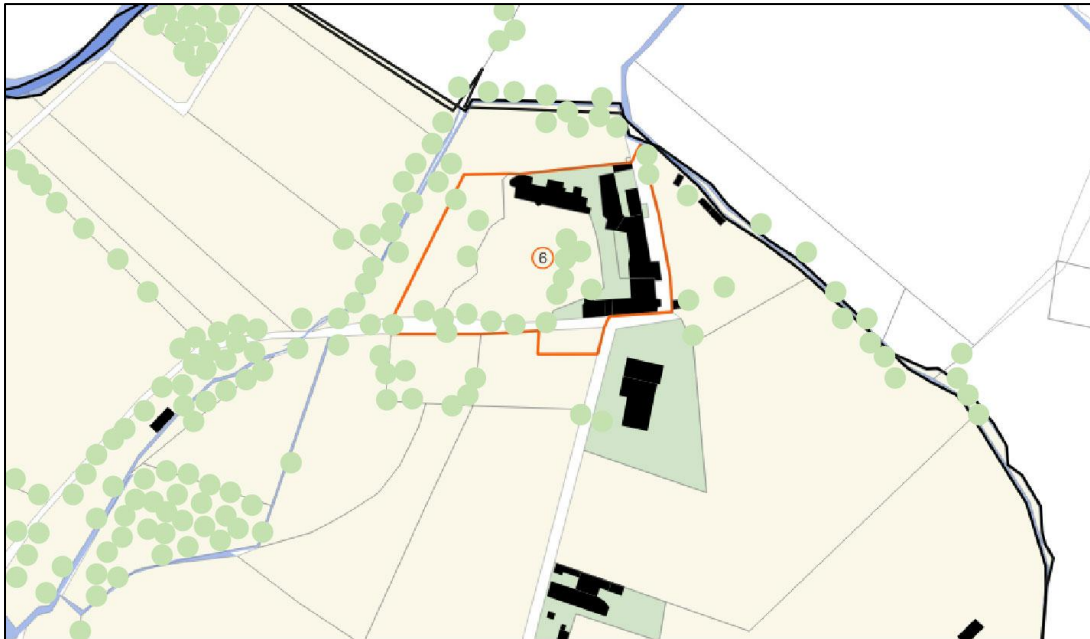
SECTEUR N°6 : LE SITE DE TREYDIEU DANS SON CONTEXTE



La commune de Brenat accueille, sur le lieu-dit de Treydieu, un ancien château et ses dépendances. Ce secteur offre des opportunités de réaménagement et de développement en vue d'une reconversion à destination de tourisme et de loisirs.

Il est situé au Nord de la commune et il est desservi par une voie communale.

Secteur n°6 : 1,06 ha



ORIENTATIONS SECTEUR N°6

Condition d'ouverture :

Les secteurs n°6 est ouvert à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Programmation et formes urbaines

L'objectif est de réutiliser en priorité les bâtiments existants pour un usage de tourisme et de loisirs.

Sur le reste du tènement, les aménagements et constructions nécessaires au développement de l'activité touristique sont permis à condition de s'insérer au sein de la trame boisée existante.

La réalisation du projet touristique devra être accompagné par des dispositifs de défense incendie suffisants et adaptés.

En cas de nouvelles constructions, l'implantation à proximité des bâtiments existants sera privilégiée, afin de préserver un espace non construit d'environ 20 m minimum sur la partie ouest.

Néanmoins, à condition d'être nécessaires à la réalisation du projet touristique et de permettre une remise en état facilité du site, peuvent être admis dans cette bande 20 m :

- Les installations démontables ou déplaçables,
- Les aménagements.

La partie sud, située de l'autre côté de la voie, sera dédiée à la réalisation d'un espace de stationnement.

Un espace de stationnement complémentaire sera aménagé à proximité des bâtiments sur la partie nord-est. Ce dernier ne devra pas remettre en cause la trame bleue identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23° du CU.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

L'aménagement de ce secteur permettra la réhabilitation et la mise en valeur du château en préservant ses caractéristiques architecturales.

L'aménagement et les constructions veilleront à éviter l'abattage des arbres matures pour permettre de maintenir des îlots de fraîcheur.

Sur la partie Nord, de manière générale, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation des sols et de réaliser les voies d'accès et le stationnement en matériaux perméables.

L'espace de stationnement qui sera implanté sur la partie Sud devra être réalisé en matériaux perméables et planter à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.



- Périmètre de l'OAP
- Mettre en valeur le château et préserver ses caractéristiques architecturales
- Réutiliser les bâtiments existants pour un usage de tourisme et de loisirs
- Préserver la trame boisée le long du ruisseau de l'Etang
- Espace de stationnement perméable et ombragé
- Secteur préférentiel d'implantation des nouvelles constructions
- Préserver un espace non construit d'environ 20 m sur la partie ouest (seuls des installations ou aménagements peuvent être admis sous condition)
- Eviter l'abattage des arbres matures



Communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine - Agglo Pays d'Issoire
Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le

ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE

-43-



La trame boisée existante le long du ruisseau de l'Etang devra être préservée et, de manière générale, l'objectif est de concilier le développement touristique et la préservation de la trame boisée présente sur le site afin de favoriser son intégration paysagère.

Sur l'emprise totale du secteur, il sera conservé au moins 30% d'espace de pleine terre.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Saint-Babel

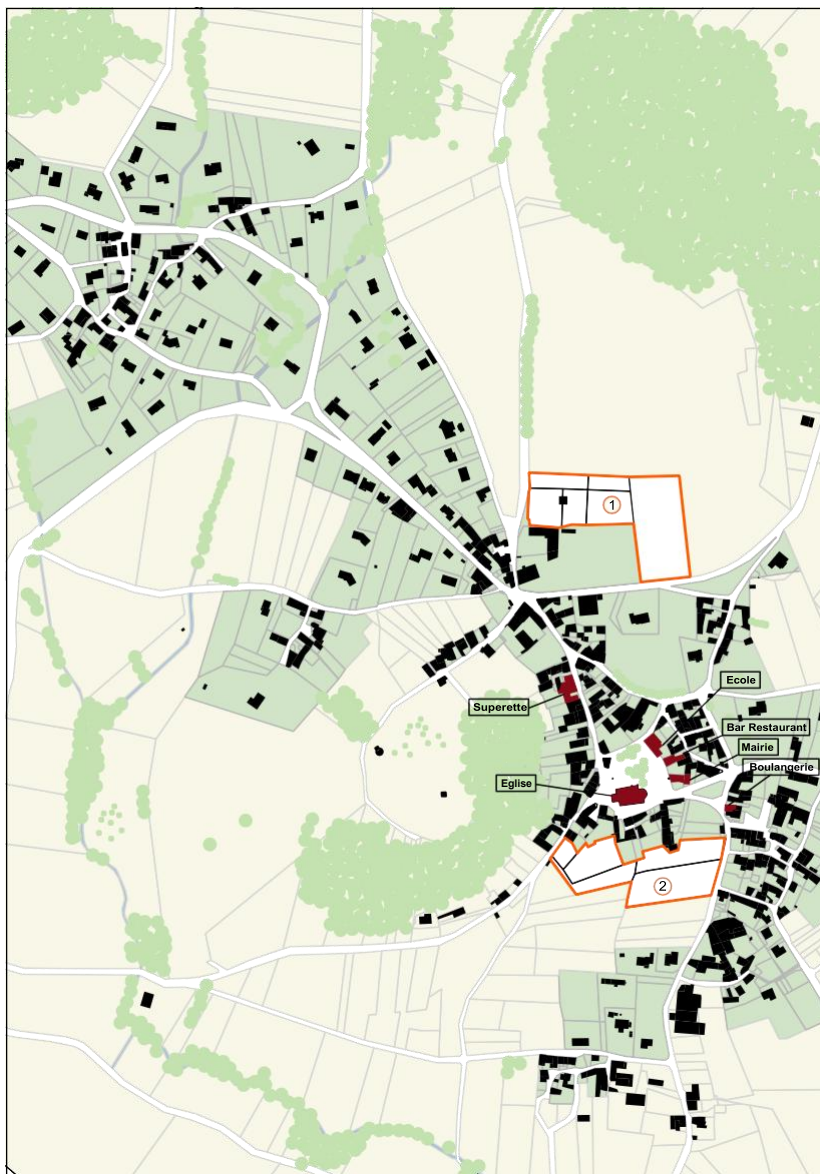


Commune de Saint-Babel

ORIENTATION D' AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LES SITES DU BOURG DANS LEUR CONTEXTE



Regroupés autour du bourg de la commune de Saint-Babel, les deux premiers secteurs identifiés se situent à proximité des équipements communaux et notamment de l'école, de la mairie et de l'épicerie du village.

Présentant des topographies en très légère pente, ces secteurs restent intégrés au tissu bâti et auront pour principal objectif de renforcer l'armature villageoise de la commune.

Actuellement en herbe et facilement accessibles, ces secteurs sont desservis par les réseaux d'assainissement.

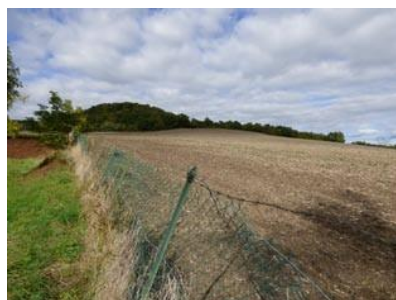
Secteur n°1 : 10 905 m²
Secteur n°2 : 8 345 m²



Vues sur le secteur 1



Vues sur le secteur 2



ORIENTATIONS SECTEUR N°1

L'orientation d'aménagement de ce premier secteur doit permettre de densifier l'enveloppe bâtie du bourg et d'inscrire la réhabilitation d'un ancien projet plus large. En effet, le secteur n°1 est marqué par un bâtiment inachevé correspondant au projet d'implantation d'une école, aujourd'hui abandonné. La Communauté d'Agglomération envisage de réhabiliter et démolir partiellement le bâti afin d'accueillir des logements groupés.

Condition d'ouverture :

Le secteur est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en 3 tranches maximum.

Trame viaire

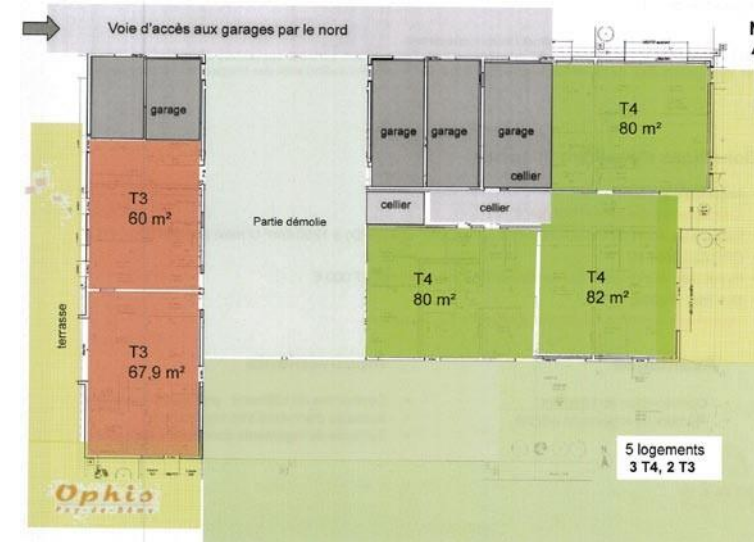
Le secteur de projet est desservi à l'Ouest par le Chemin de Saint-Jacques et au Sud par le Route du Comté. Afin de desservir l'ensemble du secteur une voirie Ouest-Est puis Nord Sud devra être créée. Situé en entrée de bourg et desservi par une route départementale présentant un tracé rectiligne invitant à la vitesse, il paraît important de marquer l'entrée du village par un système de plateau traversant (par exemple).

Par ailleurs, situé à proximité immédiate d'un espace public (aire de jeux pour enfants), le secteur de projet devra obligatoirement prévoir un cheminement piéton traversant le parc.

Programmation et formes urbaines

Situé au cœur du centre du village ce site de projet doit accueillir environ 14 logements groupés dont 5 issus du projet de réhabilitation de l'ancienne école. Ce programme de logements sera 100% social.

Afin de prendre en compte la réhabilitation de l'école, un phasage de l'opération est proposé comme indiqué dans le schéma de synthèse page suivante.



Projet de réhabilitation de l'ancienne école
Document de travail



Ancien projet d'école

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



Vue sur la partie Ouest du site



Vue sur le parc



Vue sur la partie Est du site



- | | | | |
|--|----------------------------|--|-------------------------------|
| | Habitat groupé | | Végétation à planter |
| | Accès à créer | | Orientation des constructions |
| | Cheminement piéton à créer | | Entrée du bourg à sécuriser |

ORIENTATIONS SECTEUR N°2

Le secteur n°2 représente un secteur stratégique puisqu'il est à proximité immédiate des principaux équipements et services de la commune. L'orientation d'aménagement de ce secteur doit permettre de densifier l'enveloppe bâtie du bourg et de diversifier l'offre en logements tant en termes de formes urbaines que de statuts d'occupation.

Condition d'ouverture :

Le secteur est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en 2 tranches.

Trame viaire

Le secteur de projet est longé à l'Est par la Rue des Pageix. La création d'une voirie Est-Ouest doit permettre de desservir en profondeur l'ensemble du site de projet. Cette voie en impasse (impossibilité technique de raccordement aux voies déjà existantes) devra être doublée de cheminements piétons qui permettront de rejoindre aisément les équipements et services communaux via la voie rurale située au Nord.

Destiné à être densifié, l'aménagement devra prévoir des zones de stationnement répondant aux besoins de l'opération.



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Habitat groupé
- Habitat collectif

- Accès à créer
- Cheminement piéton à créer
- Arbres existants à conserver
- Végétation à planter
- Orientation des constructions
- Périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole



Vue sur la Rue des Pageix



Passage du cheminement piéton

Programmation et formes urbaines

Situé au coeur du centre du village, le site de projet doit accueillir une diversité des formes urbaines dont environ 6 logements collectifs, 4 logements groupés, 2 logements individuels. L'implantation des constructions devra nécessairement tenir compte du périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. Celle-ci devra également permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage. Les maisons groupées, qui impose une plus grande densité, devront se situer au Nord de la voirie, au plus près des constructions du bourg déjà existante. Il en est de même pour le collectif. A l'inverse, les logements individuels, de plus faible densité, devront se situer au Sud de la voie.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune. Un espace vert doit également être prévu entre les maisons groupées et les logements collectifs afin de créer un espace de respiration. Il en est de même pour la parcelle située tout à fait à l'Ouest du site de projet. En très forte déclivité et ne pouvant accueillir de constructions, cet espace devra faire l'objet d'une attention particulière.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



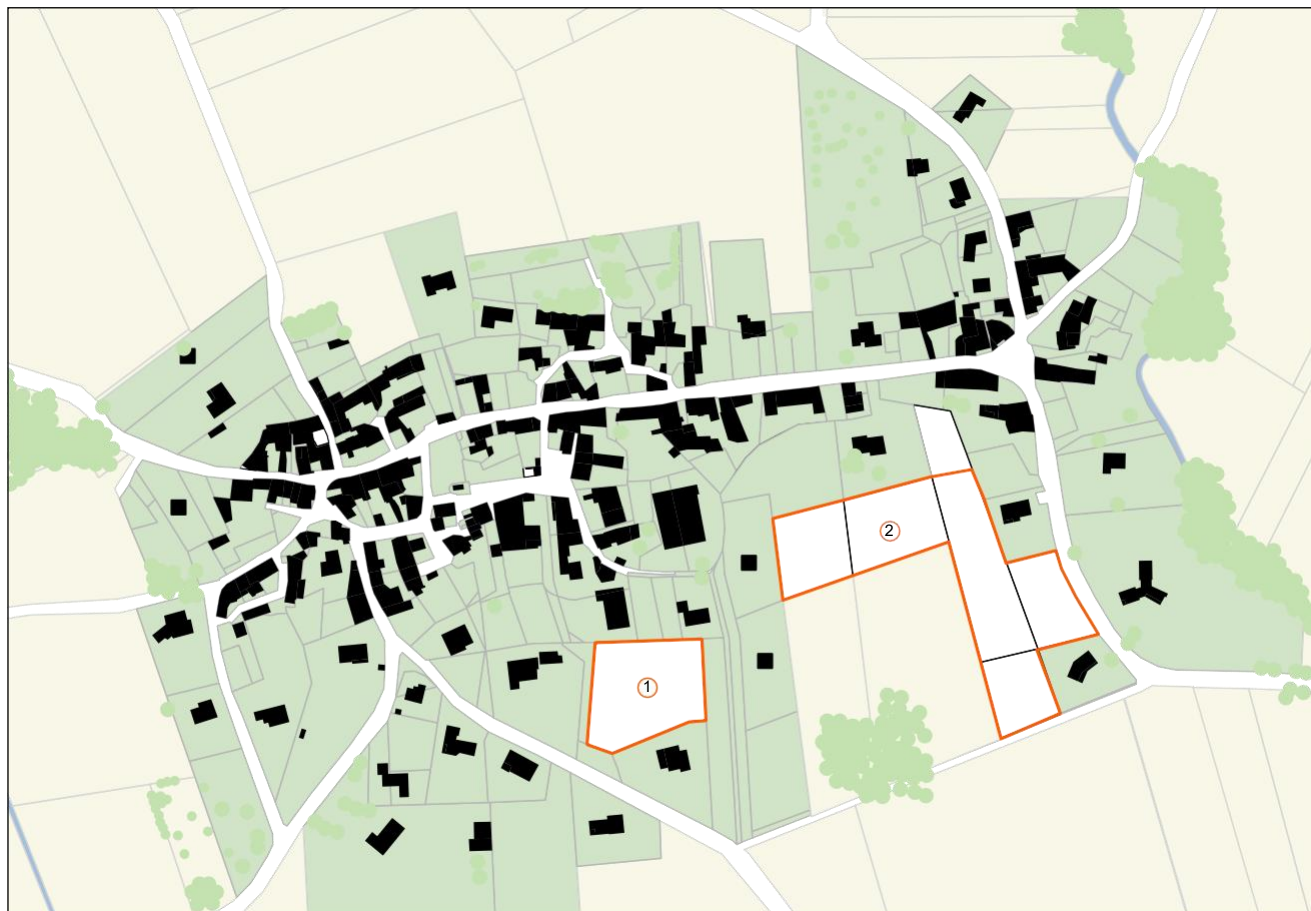
LES SITES DE ROURE DANS LEUR CONTEXTE



Vue sur le secteur 1



Vue sur le secteur 2



Les deux autres secteurs identifiés sur la commune de Saint Babel se situent sur le hameau de Roure. Situés dans le tissu bâti, ces secteurs présentent une topographie en légère pente vers le Sud. Ils laissent donc à voir des vues sur le grand paysage.

Secteur n°1 : 3 105 m²
Secteur n°2 : 9 170 m²

ORIENTATIONS SECTEURS N°1 et N°2

Le secteur n°1 représente une véritable dent creuse au sein du hameau de Roure. Ainsi l'objectif de cette orientation est de renforcer l'urbanisation de ce hameau tout en préservant les terres agricoles. L'urbanisation du secteur n°2 (zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLUi) a quant à lui pour objectif de diversifier l'offre en logements sur ce hameau.

Condition d'ouverture :

Le secteur n°1 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Le secteur n°2 est une zone 2AU.

Trame viaire

Le secteur n°1 est desservi depuis le Sud par la Rocade Bellevue. Plusieurs chemins privés longent le site dans sa partie Est et Ouest. Aucune connexion n'est donc envisageable. Afin de desservir l'ensemble du secteur de projet il est nécessaire de créer une voirie Est-Ouest. Si le secteur n°1 est directement accessible ce n'est pas le cas du secteur n°2 qui nécessite l'aménagement d'une voirie afin de desservir l'intégralité du site. Ainsi, une voirie Nord/Sud permettant de relier la Rue des Trois Fontaines et la Rue de la Fontille devra être créée.

Programmation et formes urbaines

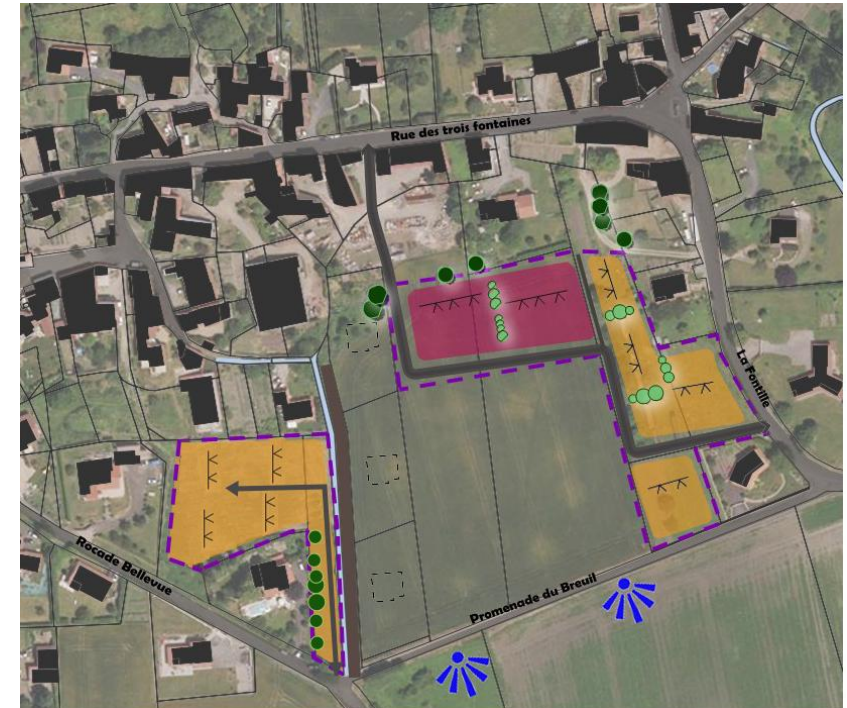
Situé au sein d'un tissu pavillonnaire de faible densité, il est attendu sur le secteur n°1 la construction d'environ 4 logements individuels. Le secteur n°2 doit accueillir un projet diversifié avec environ 4 logements groupés sur la partie haute du site et 4 logements individuels sur ses franges.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi laisser des vues sur le grand paysage. Par conséquent la réalisation des ouvertures principales traversantes Est/Ouest devra être privilégiée.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



- | | | | |
|--|--------------------|--|-------------------------------|
| | Périmètre de l'OAP | | Arbres existants à conserver |
| | Habitat individuel | | Végétation à planter |
| | Habitat groupé | | Orientation des constructions |
| | Accès à créer | | Cône de vue à préserver |

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Saint-Yvoine



ORIENTATION D' AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Commune de Saint Yvoine



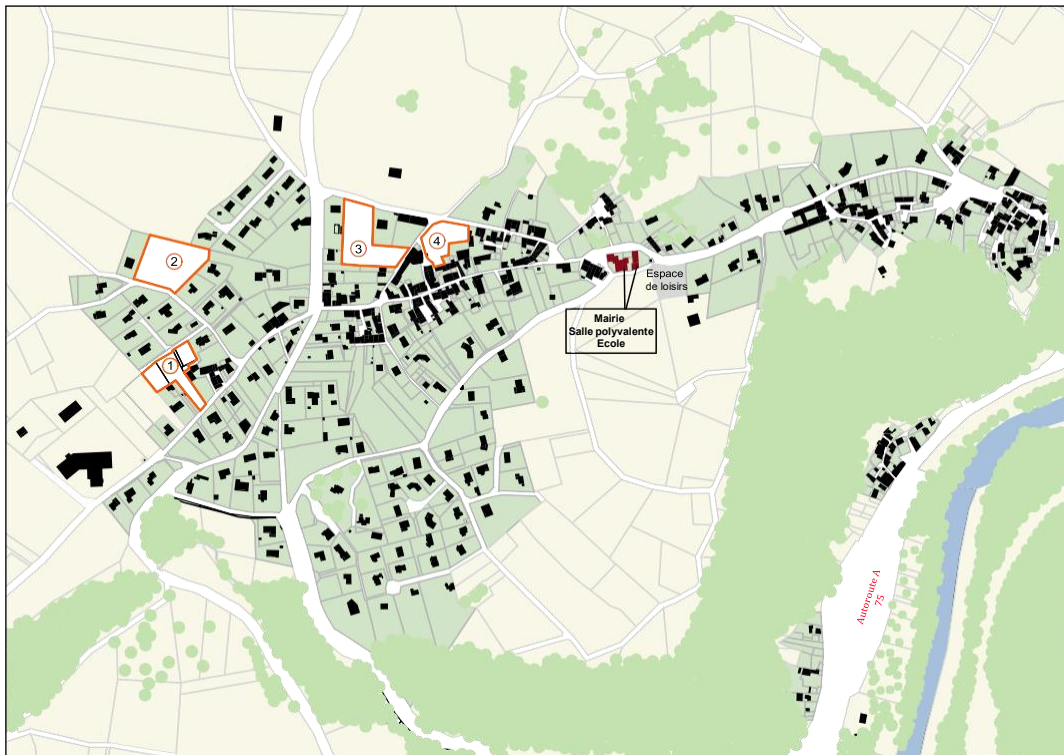
LES SITES DU BOURG DANS LEUR CONTEXTE



Les principaux secteurs faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Saint-Yvoine se situent à l'Ouest du bourg, au sein même du tissu bâti ou en continuité directe de l'existant. Leur urbanisation aura donc peu d'impact sur le grand paysage. Actuellement en herbe, ces secteurs sont desservis par l'assainissement collectif.

Les secteurs n°1 et n°2, accessibles depuis le chemin de Neyrand, se caractérisent par une topographie en pente en direction du Sud-Est.
Le secteur n°3 et n°4 sont accessibles à la fois par le Rue des Chaumines et par la Rue de la Dinette. Contrairement aux deux premiers secteurs, leur topographie est tout à fait plane.

Secteur n°1 : 3 015 m²
Secteur n°2 : 4 935 m²
Secteur n°3 : 4 520 m²
Secteur n°4 : 2 250 m²



Vue sur le secteur 1



Vue sur le secteur 2



Vue sur le secteur 3



Vue sur le secteur 4

ORIENTATIONS SECTEUR N°1

Condition d'ouverture :

Le secteurs n°1 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Le secteur de projet est desservi par le chemin de Neyrand et la rue des Trezins. Une voie déjà existante longe le site de projet dans sa partie Nord. La desserte de l'opération sera réalisée par la rue des Trezins. Un cheminement piéton permettra de relier cette rue à la voie existante qui longe l'opération sur la partie Nord. Le terrain présentant une déclivité importante, le chemin devra faire l'objet d'une attention particulière.



Exemple de cheminement piéton intégré à la pente

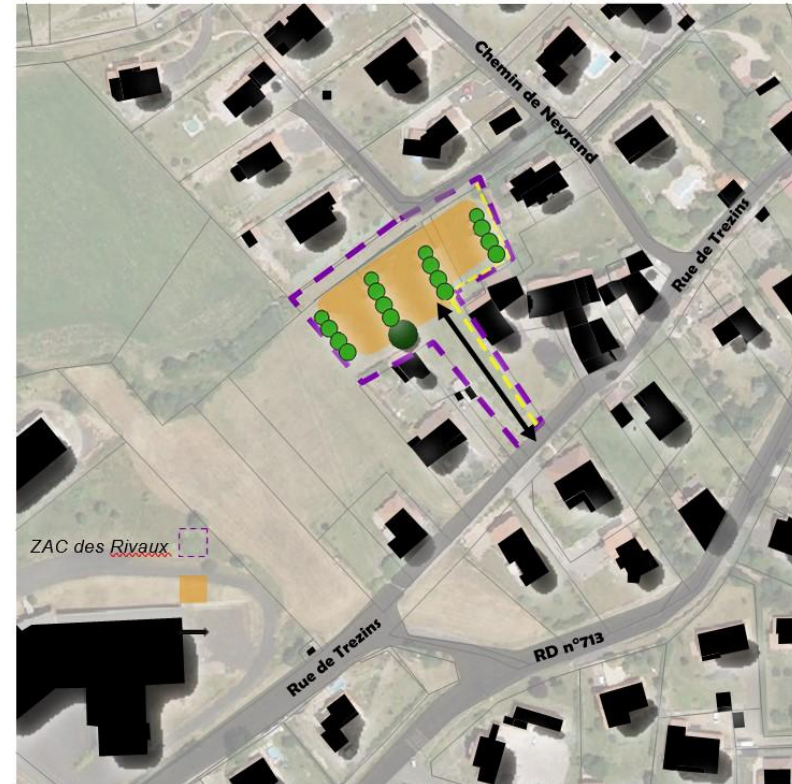
Programmation et formes urbaines

Situé au sein d'un tissu pavillonnaire, il est attendu sur ce secteur la construction d'environ 3 logements individuels. Au vu de la topographie du site, il est essentiel de veiller à l'insertion des constructions dans la pente. Ces dernières devront ainsi être implantées dans la partie haute du secteur.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, l'implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole à l'Ouest devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune. Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Accès à créer
- Cheminement piéton à créer
- Arbres existants à conserver
- Végétation à planter



Vues sur le site de projet depuis le Nord

ORIENTATION SECTEUR N°2

Condition d'ouverture :

Le secteurs n°2 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Comme pour le premier secteur, le secteur n°2 est desservi par le Chemin de Neyrand qui le longe dans sa partie Sud. Afin de desservir l'ensemble du secteur, il est nécessaire d'aménager une voirie qui sera en impasse. Il sera également nécessaire de réaliser une raquette de retournement afin de permettre les manœuvres des véhicules de services ou de secours. Quatre places visiteurs minimum devront être prévues.

Programmation et formes urbaines

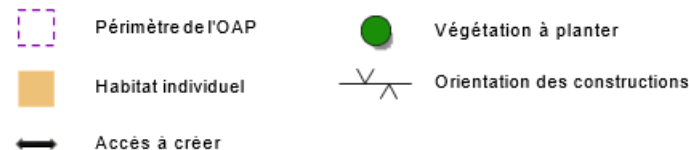
Situé au sein d'un tissu pavillonnaire de faible densité, il est attendu sur ce secteur la construction d'environ 4 logements individuels.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage. Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction de l'Est et de l'Ouest devra être privilégiée. Cela permettra également de respecter l'orientation généralement observée à proximité du site de projet.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privés et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



ORIENTATIONS SECTEURS N°3 et N°4

Condition d'ouverture :

Le secteurs n°3 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation d'un accès permettant de desservir le hangar situé au Sud-Est de la parcelle, non intégré à l'OAP, doit toutefois être prévue en dehors de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur n°4 est ouvert à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Trame viaire

Les secteurs n°3 et n°4 sont bordés par la Rue des Chaumines et par la Rue de la Dinette. Il n'est donc pas nécessaire de créer de voirie pour desservir le secteur n°3. Une voie de desserte permettant de desservir le hangar situé en dehors de l'OAP sera créé indépendamment de l'opération. Un petit accès devra cependant être créé pour desservir le site n°4.

Programmation et formes urbaines

Situé dans un secteur à la densité plus forte que précédemment, ces deux sites de projet doivent accueillir des maisons groupées : 4 maisons groupées sur le secteur n°3 et 4 maisons groupées sur le secteur n°4.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Afin de poursuivre l'effet front bâti du bourg ancien, un mur de clôture, de préférence en pierre, devra être réalisé le long de la Rue de la Dinette. Les constructions du secteur n°3 devront ainsi s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres afin de permettre le stationnement des véhicules.

Le secteur n°4 est marqué par un mur en pierre, caractéristiques de l'architecture communale. Ce dernier devra être maintenu.

D'une manière générale, le découpage du parcellaire sur ces deux secteurs devra faire l'objet d'une attention particulière afin de dégager le plus possible d'espaces d'agrément.

De plus, l'implantation des constructions devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage. Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction de l'Ouest et du Sud devra être privilégiée.



Mur en pierre existant le long de la Rue de la Dinette sur le secteur n°4



Mur en pierre existant le long de la Rue de la Dinette sur le secteur n°3

La commune sera également attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres.

D'une manière générale, les espaces verts privés et notamment les limites parcellaires devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

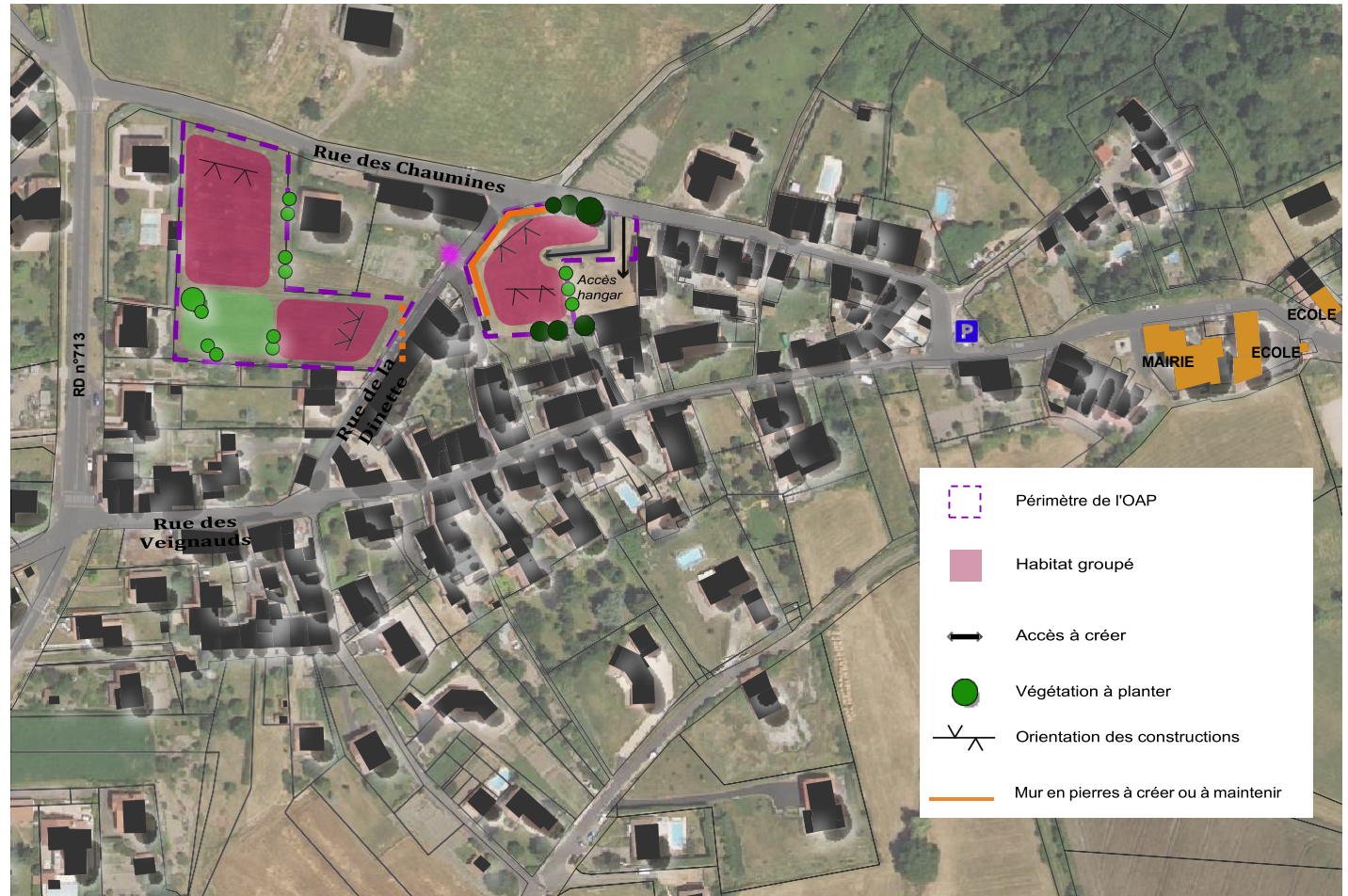
Pour des raisons techniques (problème de raccordement aux réseaux d'assainissement) le fond de la parcelle du secteur n°3 ne peut être urbanisé. De fait, un espace récréatif de qualité devra être créé.

Afin de limiter les vues sur le hangar présent sur le secteur n°4 une haie champêtre devra être créée afin de limiter les vues sur ce bâtiment.

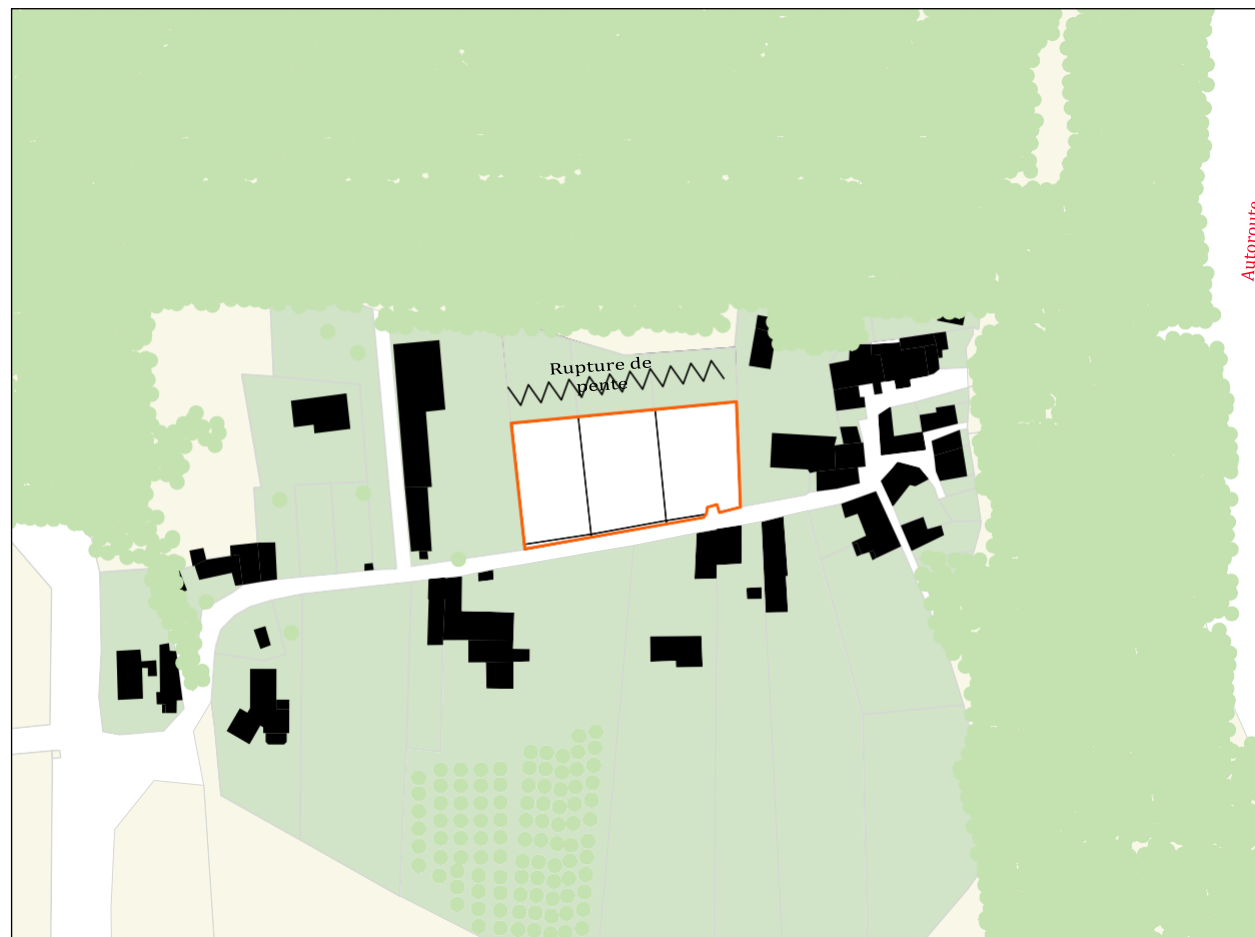
La fontaine, qui fait partie du patrimoine bâti de la commune et se trouve à proximité du secteur de projet, devra être conservée.



Hangar sur le secteur n°4



LE SITE DU BAS DANS SON CONTEXTE



Le dernier secteur identifié sur la commune de Saint-Yvoine se trouve sur le hameau Le Bas, situé en promontoire au-dessus de l'autoroute. Entouré par une écrin végétal dense, ce secteur représente une superficie de 2 095 m². Directement accessible depuis la Rue du Horst qui longe le site, sa topographie est plane dans sa partie Sud, alors qu'un fossé marque la partie Nord. Ce secteur est desservi par l'assainissement collectif.



ORIENTATION SECTEUR N°5

Patrimoine bâti à préserver (fontaine)

Trame viaire

Le secteur de projet est directement desservi par la Rue du Horst qui le longe dans sa partie Sud. Ainsi, il n'est pas nécessaire de créer une voirie de desserte.

Programmation et formes urbaines

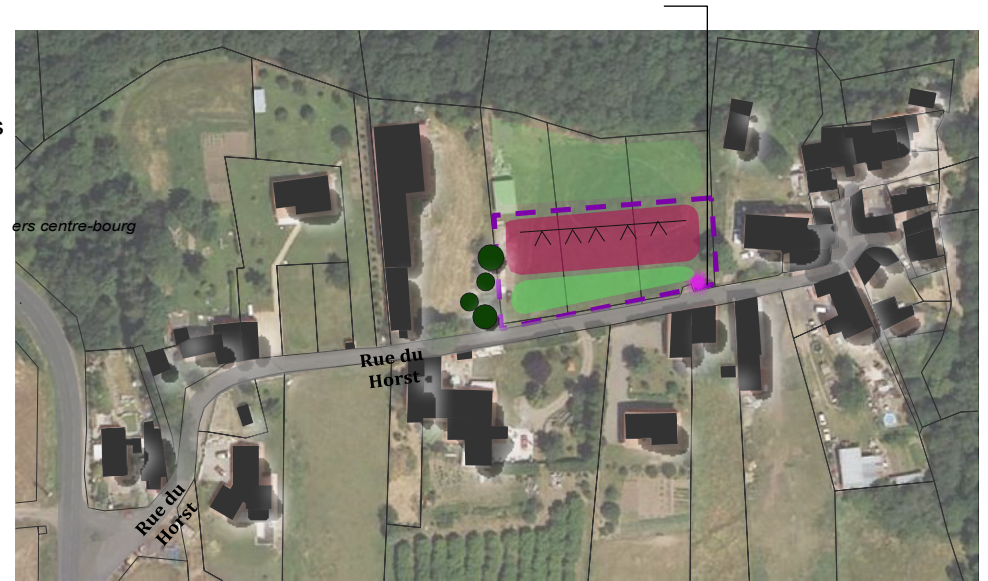
Afin de densifier le hameau, il est attendu la création de 4 logements groupés.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. C'est pourquoi, et afin de limiter les nuisances sonores liées à l'autoroute, les constructions devront s'implanter au Nord du site de projet afin de libérer des espaces d'agrément au Sud. Cette implantation, dans le prolongement du bâti existant, permettra également une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire avec la réalisation des ouvertures principales en direction du Sud.

Les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

La fontaine, qui fait partie du patrimoine bâti de la commune et se trouvant à proximité du secteur de projet, devra être conservée.



- Périmètre de l'OAP
- Habitat groupé
- Arbres existants à conserver
- Végétation à planter
- Orientation des constructions



Rue du Horst



Patrimoine bâti de la commune