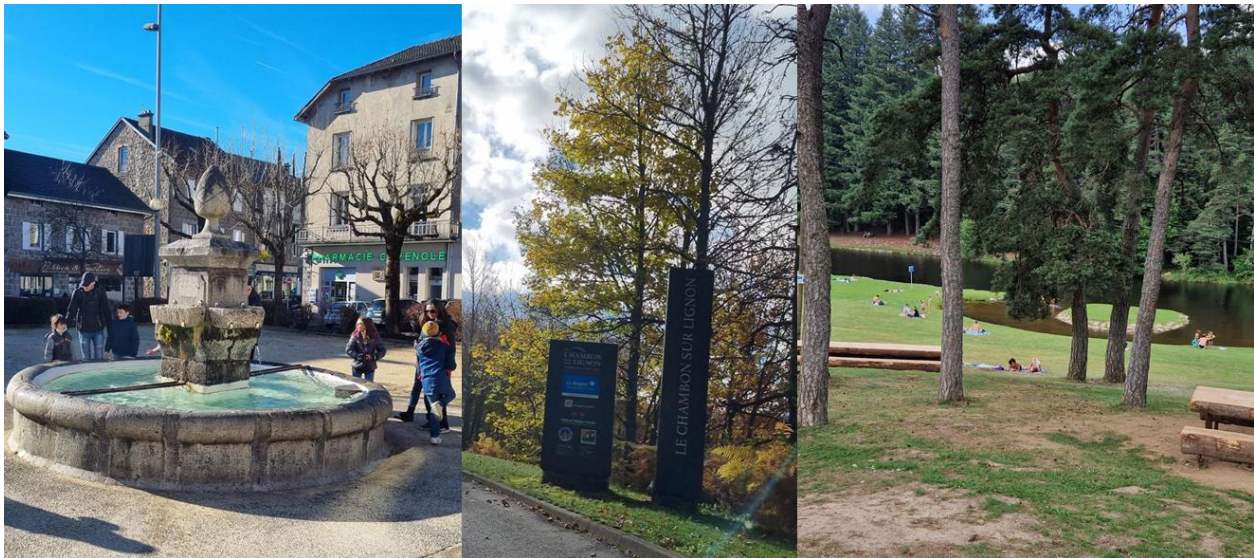


RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan Local d'Urbanisme

Approbation le 16 janvier 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 janvier 2026

Révisions et modifications :

- ...

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
PROGRAMMATION.....	8
OAP THÉMATIQUE ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	9
OAP THÉMATIQUE DENSITÉ.....	10
ROUTE DE TENCE	12
ROUTE DE SAINT-AGRÈVE	14
LES BALAYES	16
CHEMIN DE LA GRANDE TERRE	18
CHEMIN DE LA ROSERAIE.....	20
CHEMIN DE LA CROISIÈRE SUD	22
CHEMIN DE PEYROUET	24
LE ROUGE	26
CHEMIN DU VERMILLON.....	28
ROUTE DE LA SUCHÈRE NORD.....	30
ROUTE DU MAZET	32
LES TAVAS – RD NORD	34
LES TAVAS – RD SUD.....	36
LES TAVAS – EST	38
RUE DU CHAMP DE MARS.....	40
LE COTEAU FLEURI	42
TEEN RANCH.....	46

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L. 151-6 et suivants du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

« 1° 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, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles et/ou sans disposition réglementaire :

- Les OAP « thématiques »

Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur »

Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Elles s'accompagnent d'un règlement opposable à la zone.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur sans disposition réglementaire ».

Selon l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, ces OAP peuvent être définies sans la mise en place de disposition réglementaire. Elles portent alors au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux et comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le Chambon-sur-Lignon dispose de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » décrites ci-après, et qui visent à organiser un développement urbain raisonné, s'inscrivant dans les enjeux du « zéro artificialisation nette » et du dérèglement climatique, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD, en termes de maillage modes actifs, de densité, de diversité de l'habitat, ...

Pour les secteurs d'habitat, elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Route de Tence, zone UA ;
- Route de Saint-Agrève, zone UA ;
- Les Balayes, zone UB ;

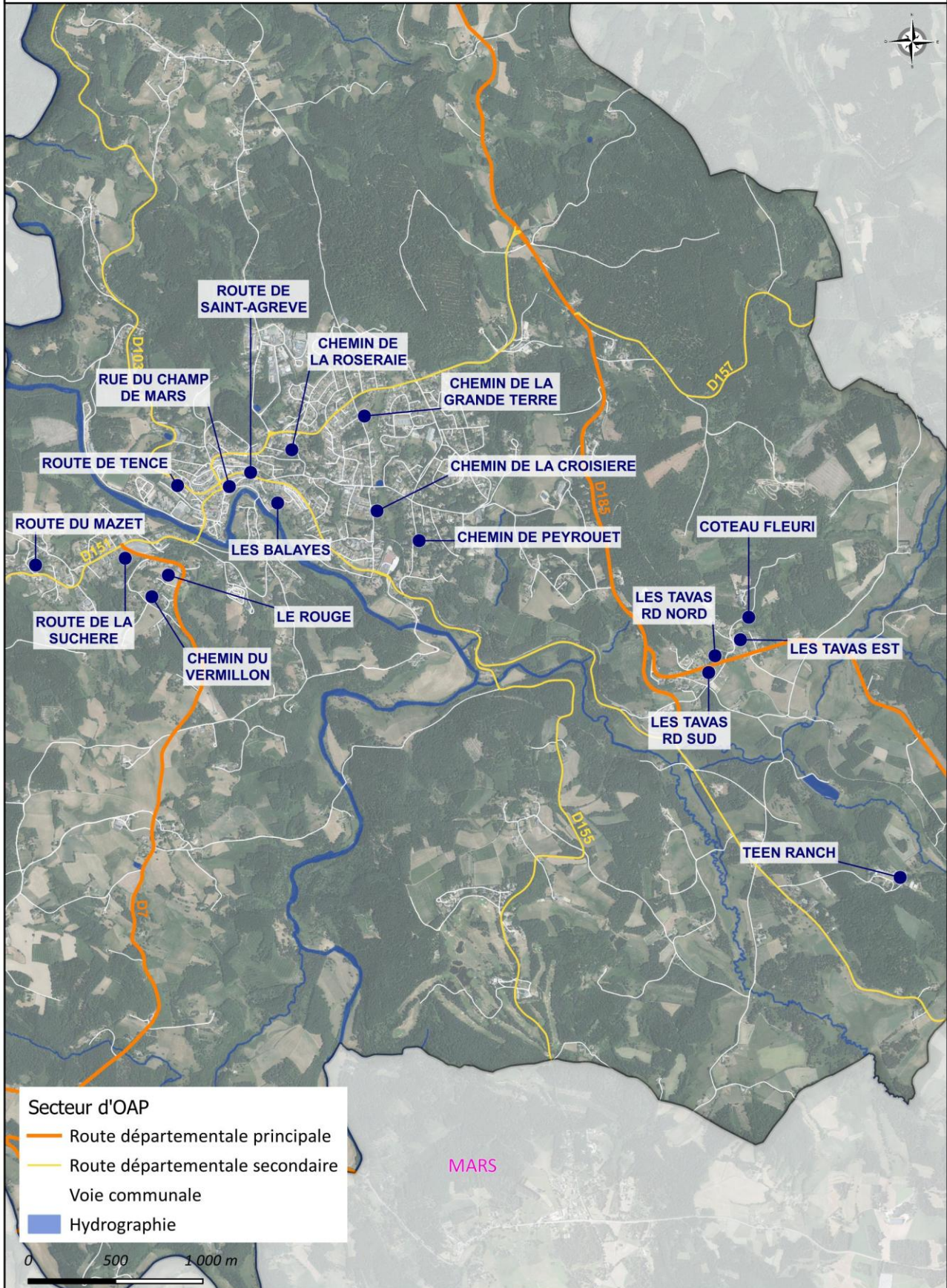
- Chemin de la Croisière Sud, zone UB ;
- Chemin de Peyrouet, zone UB ;
- Route de la Suchère, zone UB ;
- Les Tavas, RD Nord, zone UC ;
- Les Tavas, Est, zone UC ;
- Chemin de la Grande Terre, zone 1AUB ;
- Chemin de la roseraie, zone 1AUB ;
- Le rouge, zone 1AUB ;
- Route du Mazet, zone 1AUB ;
- Chemin du Vermillon, zone 1AUB ;
- Les Tavas, RD Sud, zone 1AUC ;

Une OAP dédiée au commerce a été créée en zone UA, Rue du Champ de Mars.

Deux OAP ont été créées en zone NLD afin de prévoir le développement des structures du Teen Ranch et du Coteau fleuri.

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser a également été défini.

Localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



PROGRAMMATION

Secteurs	Programmation - Conditions d'ouverture à l'urbanisation
ZONE URBAINE	
Route de Tence, zone UA	Zone ouverte à l'urbanisation
Route de Saint-Agrève, zone UA	Zone ouverte à l'urbanisation
Les Balayes, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
Chemin de la Grande Terre, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
Chemin de Peyrouet, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
Route de la Suchère, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
Les Tavas, RD Nord, zone UC	Zone ouverte à l'urbanisation
Les Tavas, Est, zone UC	Zone ouverte à l'urbanisation
ZONE À URBANISER OPÉRATIONNELLE A VOCATION D'HABITAT	
Chemin du Vermillon, zone 1AUB	Urbanisation à partir de 2030 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*
Chemin de la Croisière Sud, zone 1AUB	Urbanisation à partir de 2030 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*
Chemin de la roseraie, zone 1AUB	Urbanisation à partir de 2030 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*
Route du Mazet, zone 1AUB	Urbanisation à partir de 2030 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*
Les Tavas, RD Sud, zone 1AUC	Urbanisation à partir de 2030 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*
Le rouge, zone UB	Urbanisation à partir de 2032 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. Il s'agit d'un projet global respectant les principes de l'OAP.

L'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone est davantage une urbanisation au coup par coup, en lien avec l'avancement de la réalisation de la voirie et des réseaux qui doit être prévue et dimensionnée pour l'ensemble de la zone, et doit respecter les principes globaux d'aménagement de la zone compris dans l'OAP.

L'OAP de la Rue du Champ de Mars a une vocation commerciale, elle est ouverte à l'urbanisation.

Les OAP du Teen Ranch et du Coteau fleuri ont une vocation touristique, elles sont ouvertes à l'urbanisation.

OAP THÉMATIQUE

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique s'applique à l'ensemble du territoire et à l'ensemble des projets, en proposant des mesures en matière de planification.

Elle s'impose dans un rapport de compatibilité. Les projets ne devront donc pas remettre en cause ces orientations, et devront concourir à leur mise en œuvre.

L'OAP est réalisée conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, stipulant notamment 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »

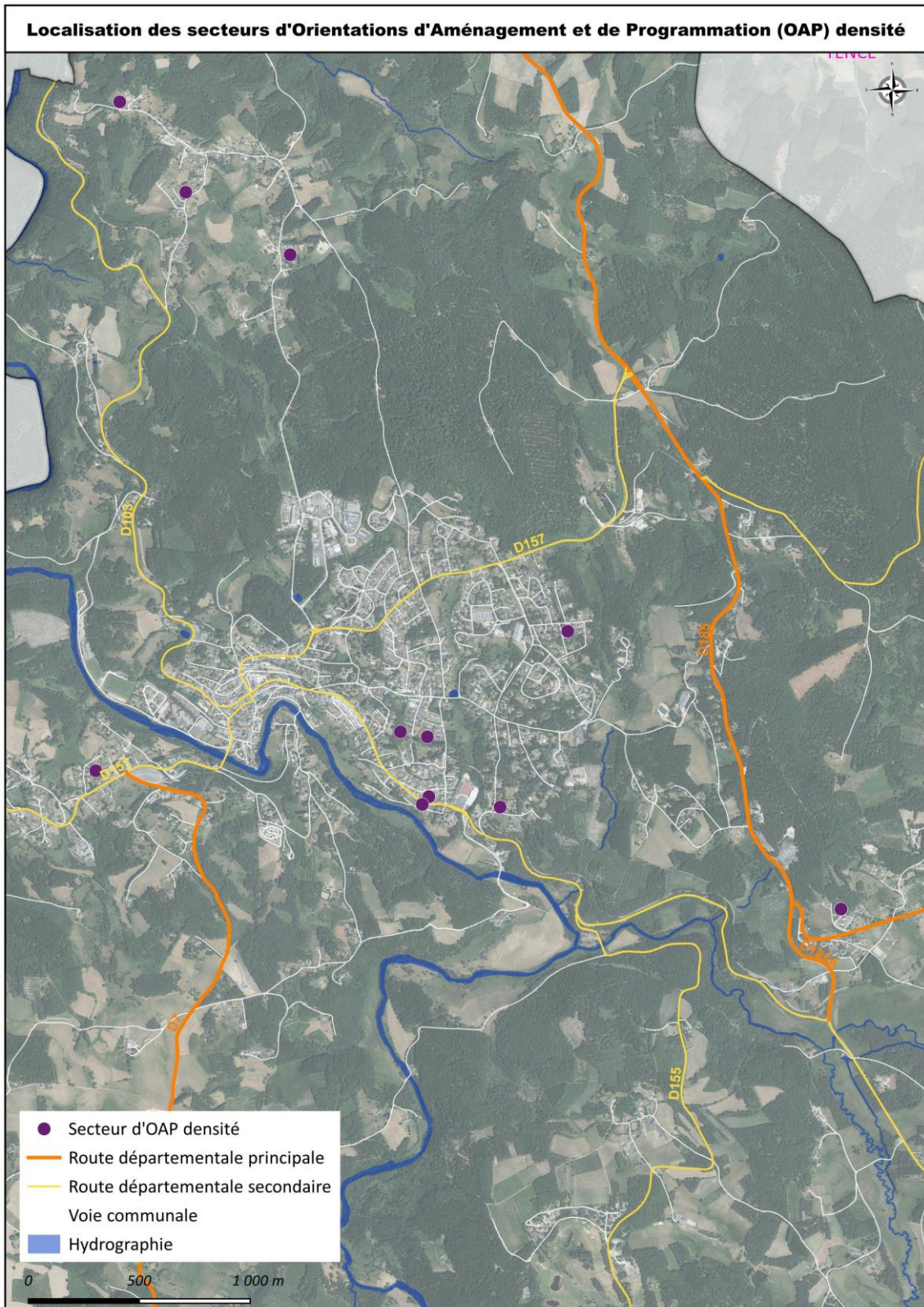
D'une manière générale, les projets devront donc :

- Éviter l'abattage des arbres matures (les arbres matures sont des climatiseurs naturels) afin de maintenir les îlots de fraîcheur plutôt que de planter de jeunes plants : les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présentent une mortalité élevée ;
- Éviter la destruction des haies ;
- Éviter la taille des arbres isolés et des haies entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.
- Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni Sud-Ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faîtage, sera donc orienté Ouest-Est) pour : (1) éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont la fréquence augmentent maintenant avec des canicules précoces de fin de printemps et tardives de début d'automne ; (2) pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les îlots de chaleur (albédo élevé, faible émissivité des matériaux...) ;
- Éviter l'imperméabilisation des sols ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux météoriques ;
- Favoriser le maintien des boisements en qualité de puits de carbone en tant que réservoirs de biomasse, permettant une certaine compensation des émissions (atténuation).

OAP THÉMATIQUE DENSITÉ

L'OAP thématique densité s'applique aux secteurs identifiés sur le plan ci-dessous et sectorisés sur le plan de zonage. Dans ces secteurs la densité de construction devra répondre aux exigences du SCoT traduites dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les projets devront donc respecter une densité d'environ 10,5 logements / ha.



ROUTE DE TENCE

Secteur concerné sur la commune : Entrée Ouest du bourg, Route de Tence

Surface : 1 778 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Diversifier les typologies des logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, et offrir des alternatives à la maison individuelle
- Proposer une part de logements plus petits et de logements adaptés aux seniors

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone ouverte à l'urbanisation
- Aménagement d'ensemble

PROGRAMME :

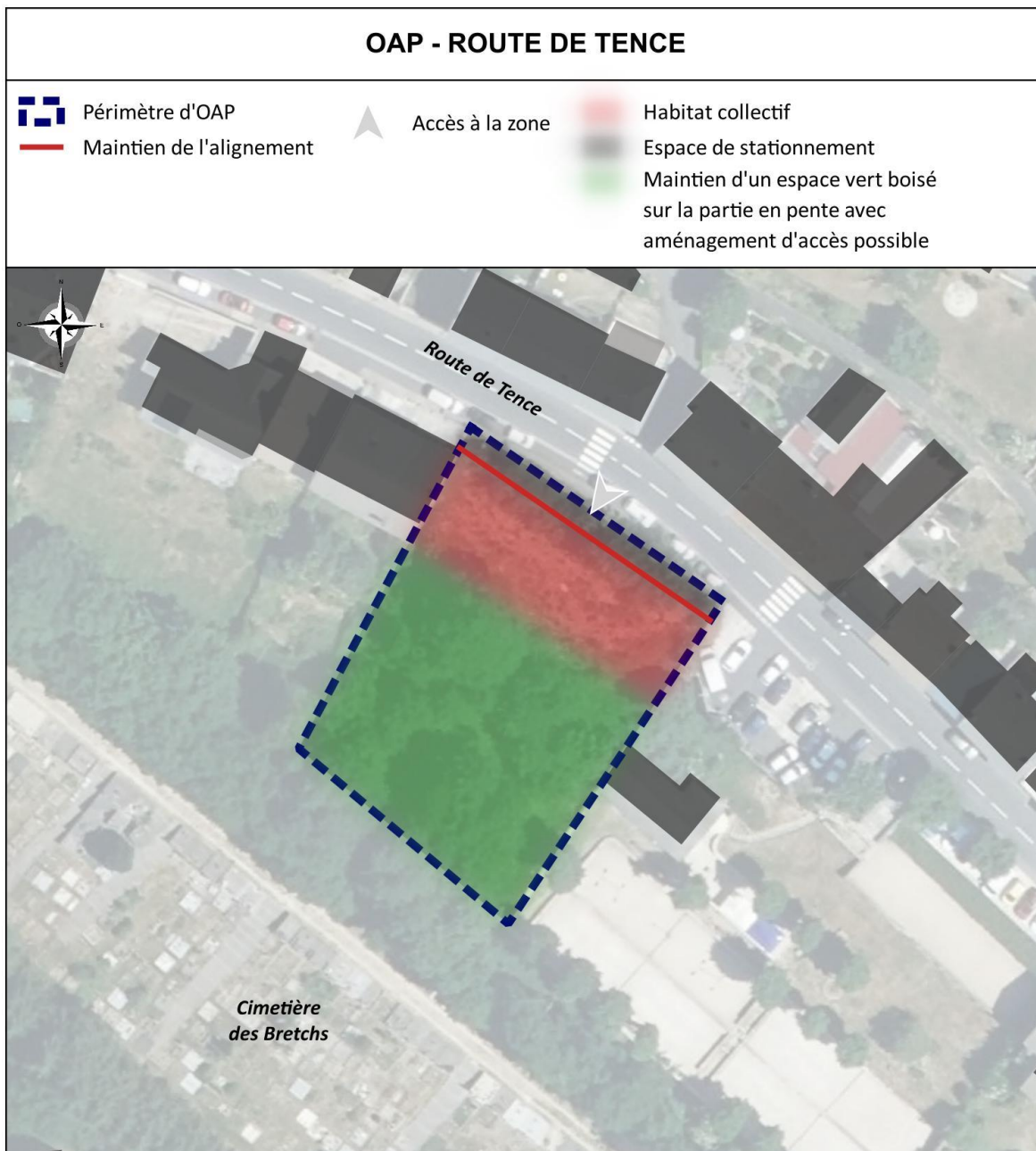
- Secteur à vocation résidentiel
- Prévoir la réalisation d'un immeuble de logements collectif doit permettre la création d'environ 6 logements
- Le programme de logements prévoira au moins 75% de logements sociaux

DESSERTE ET RÉSEAUX :

- L'accès véhicule se fera par la Route de Tence
- Les réseaux (AEP, assainissement et électricité) sont existants Route de Tence

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Une étude de sol sera réalisée en amont de tout projet de construction
- L'immeuble devra prendre en compte l'alignement des constructions existantes alentour
- Des stationnements pourront être aménagés le long de la Route de Tence, notamment pour les personnes à mobilité réduite et pour le stationnement ponctuel
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- La partie en contrebas de la route sera aménagée en préservant l'espace relativement boisé.



ROUTE DE SAINT-AGRÈVE

Secteur concerné sur la commune : Centre-ville, Route de Saint-Agrève

Surface : 301 m²

Zone du PLU : UA



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Diversifier les typologies des logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, et offrir des alternatives à la maison individuelle
- Proposer une part de logements plus petits et de logements adaptés aux seniors.
- Revoir la politique du stationnement

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone ouverte à l'urbanisation
- Aménagement d'ensemble

PROGRAMME :

- Secteur à vocation résidentiel
- La réalisation d'un immeuble de logements collectif doit permettre la création d'environ 8 logements
- Le programme de logements sera adapté pour des seniors avec au moins 50% de logements de petite taille (T3 maximum)

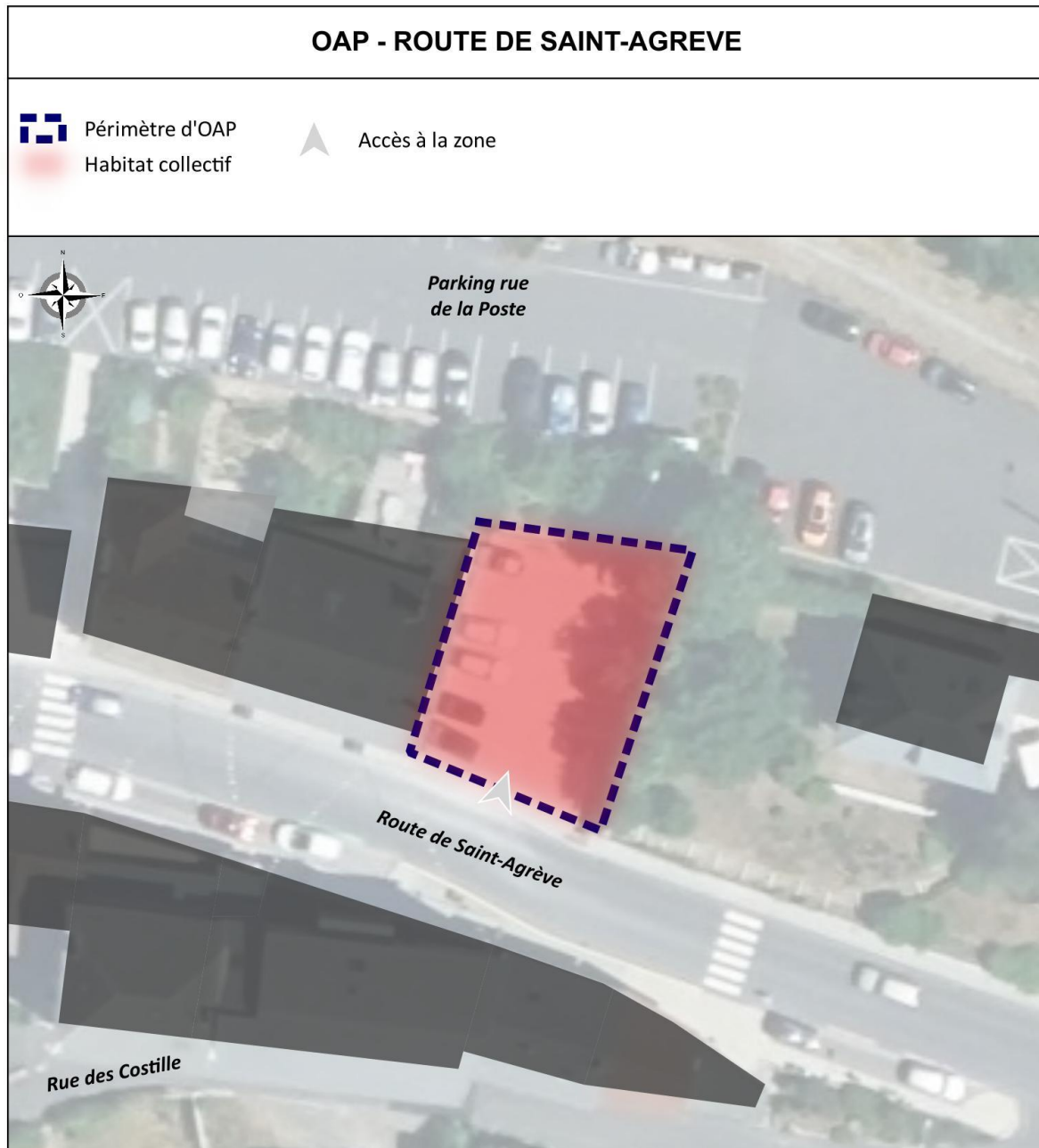
DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Les réseaux sont situés Route de Saint-Agrève
- En rez-de-chaussée, depuis la Route de Saint-Agrève, un parking accessible sera maintenu

- Un aménagement permettra d'accéder aux logements, à pied depuis la Route de Saint-Agrève (ascenseur, cheminement...)

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- L'immeuble devra prendre en compte l'alignement des constructions existantes alentour
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées.
- Si possible, un ou plusieurs petits espaces plantés devront être installés afin de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle

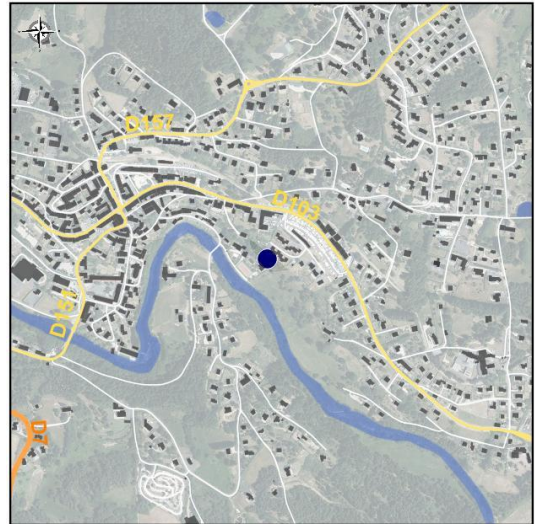


LES BALAYES

Secteur concerné sur la commune : Sud-Est du centre-ville, à proximité de la Place des Balayes

Surface : 2 033 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Diversifier les typologies des logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, et offrir des alternatives à la maison individuelle

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone ouverte à l'urbanisation
- Aménagement d'ensemble

PROGRAMME :

- Secteur à vocation résidentiel
- La réalisation d'un immeuble de logements collectif et/ou groupé doit permettre la création d'environ 12 logements

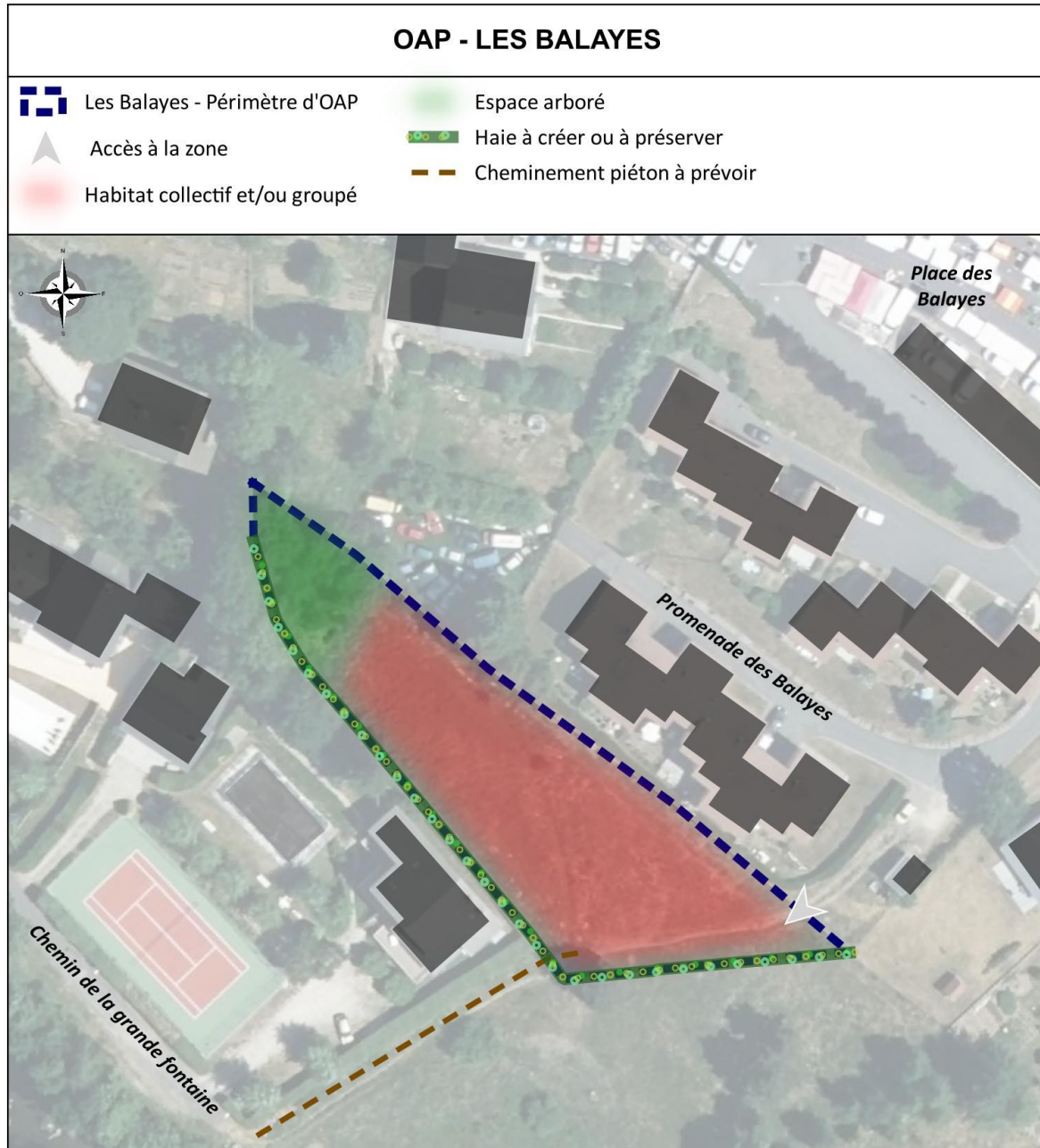
DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Le secteur sera desservi par la Promenade des Balayes
- Une voie de desserte interne sera créée pour desservir l'ensemble des logements

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur

- Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé l'opération
- La présence de zones humides doit être envisagée par un recensement permettant de les éviter
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques
- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limiteront les vis-à-vis

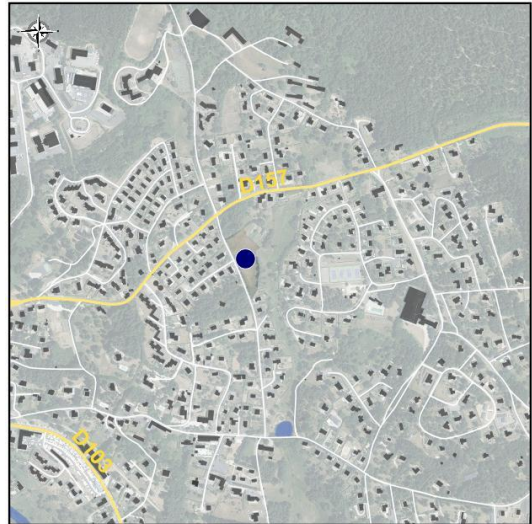


CHEMIN DE LA GRANDE TERRE

Secteur concerné sur la commune : Bourg, le long du
Chemin de la croisière

Surface : 4 053 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Diversifier l'offre d'habitat existante sur la commune

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone ouverte à l'urbanisation
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

PROGRAMME :

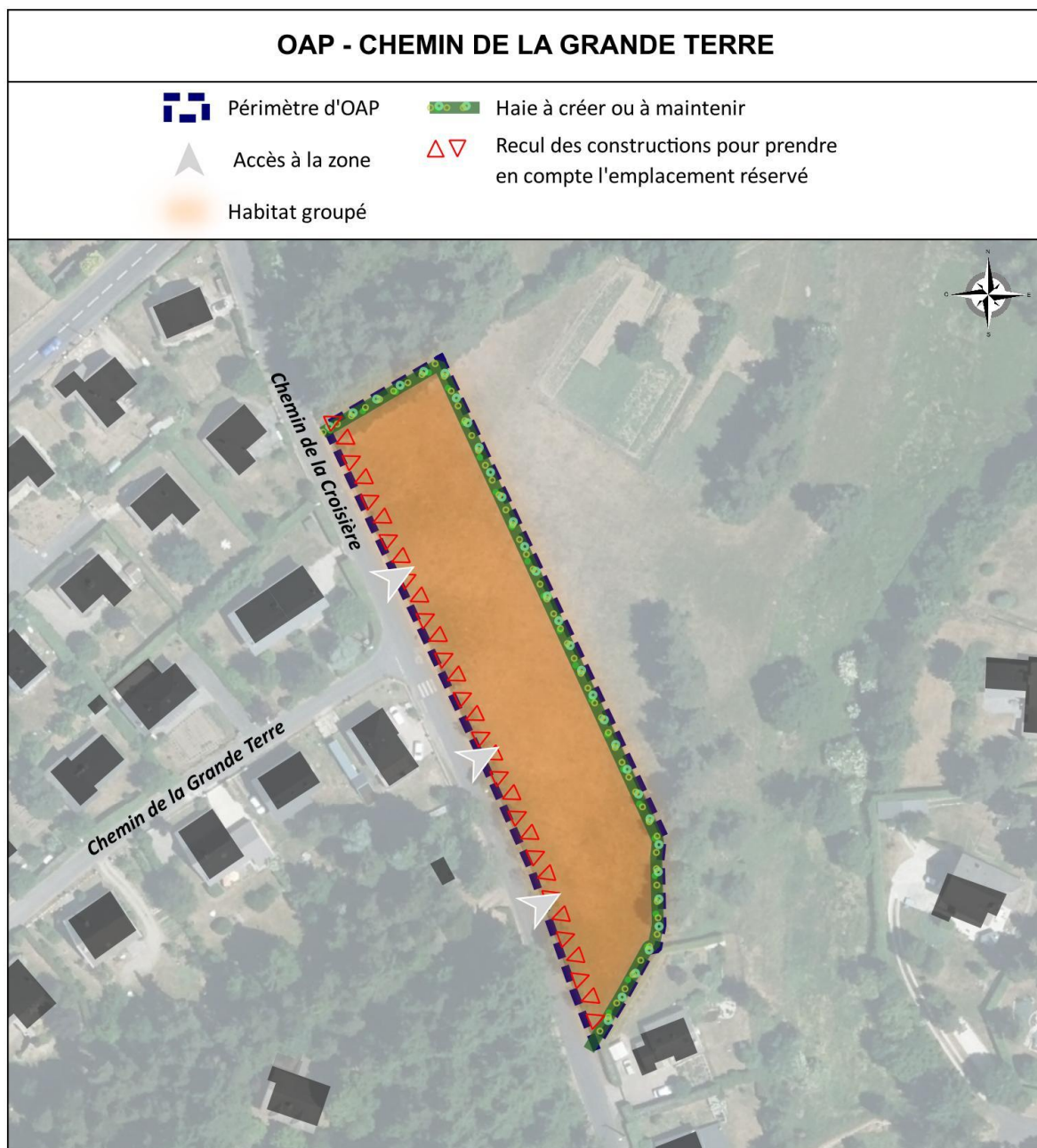
- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare représentant environ 6 logements
- L'ensemble des logements sera réalisé sous la forme de logements groupés deux à deux

DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Le secteur sera desservi par le Chemin de la Croisière

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les constructions devront s'implanter avec un recul permettant de prendre en compte le projet d'aménagement de modes doux le long du Chemin de la Croisière
- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - o La préservation d'un bon ensoleillement
- La trame végétale et l'ambiance du secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques

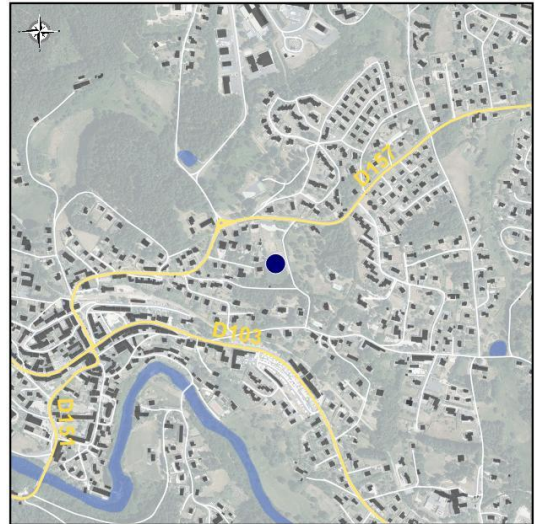


CHEMIN DE LA ROSERAIE

Secteur concerné sur la commune : Bourg, le long du
Chemin de la Roseraie

Surface : 5 478 m²

Zone du PLU : 1AUB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Diversifier l'offre d'habitat existante sur la commune

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone à urbaniser à partir de 2030 et sous réserve de la réalisation d'une extension du réseau d'assainissement
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

PROGRAMME :

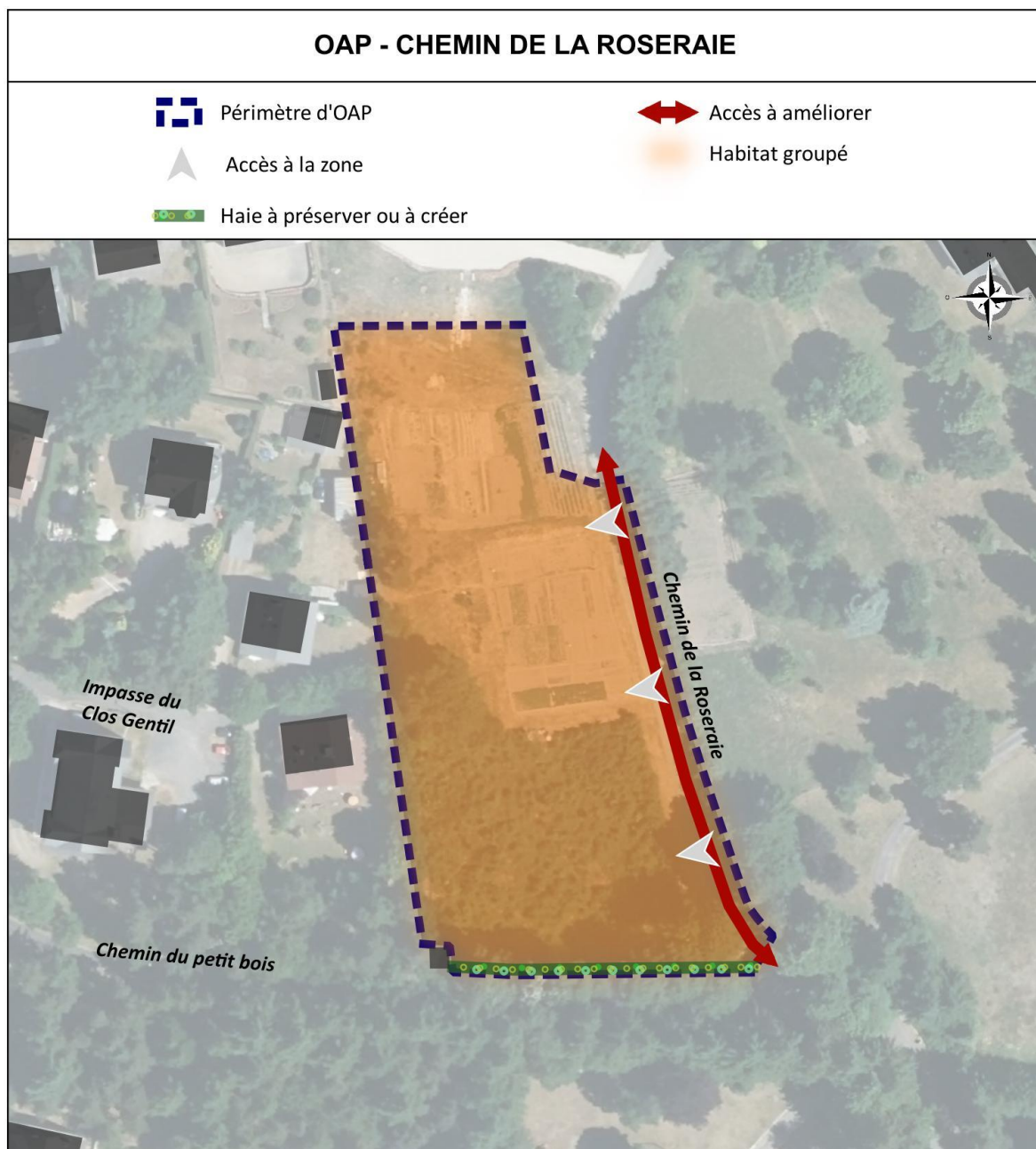
- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 6 logements
- L'ensemble des logements sera réalisé sous la forme de logements groupés deux à deux

DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Le secteur sera desservi par le Chemin de la Roseraie

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - o La préservation d'un bon ensoleillement
- La trame végétale et l'ambiance du secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques

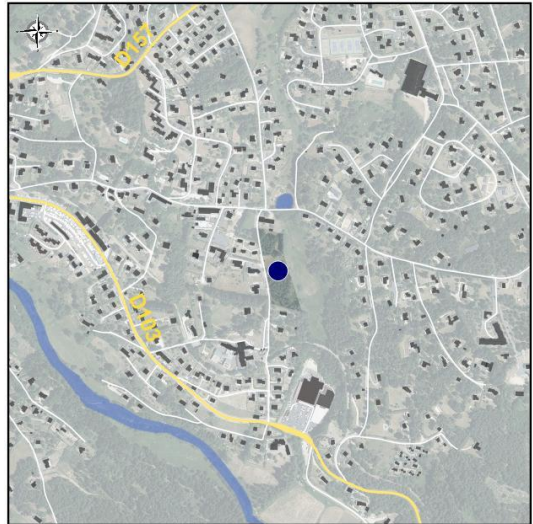


CHEMIN DE LA CROISIÈRE SUD

Secteur concerné sur la commune : Bourg, le long du
Chemin de la croisière

Surface : 9 328 m²

Zone du PLU : 1AUB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Diversifier l'offre d'habitat existante sur la commune
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone à urbaniser à partir de 2030
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

PROGRAMME :

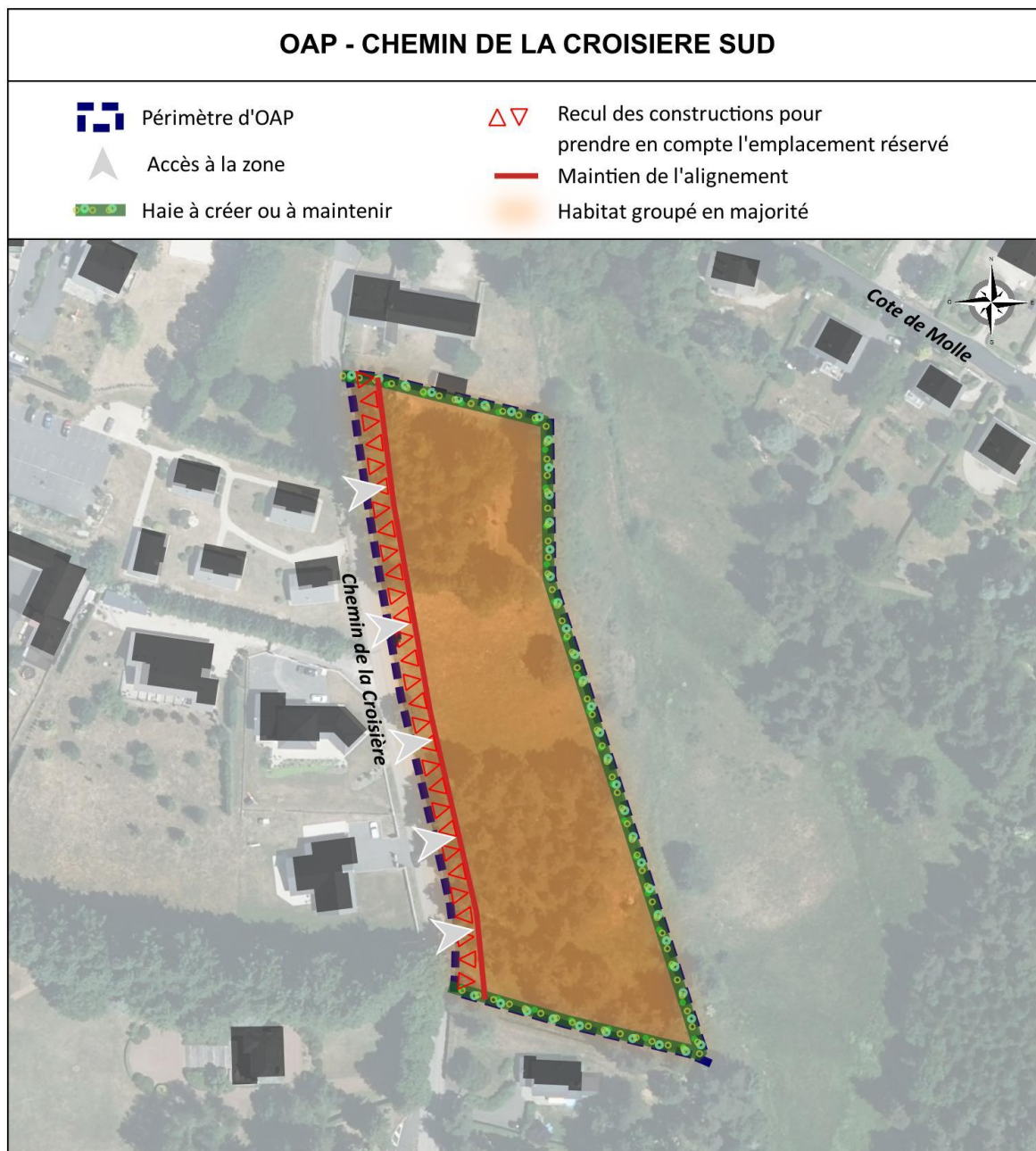
- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 10 logements
- 80% des logements seront réalisés sous la forme de logements groupés deux à deux

DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Le secteur sera desservi par le Chemin de la Croisière

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les constructions devront s'implanter avec un recul permettant de prendre en compte le projet d'aménagement de modes doux le long du Chemin de la Croisière
- La présence de zones humides doit être envisagée par un recensement permettant de les éviter
- Un alignement des constructions sur l'existant à proximité sera recherché
- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - o La préservation d'un bon ensoleillement
- La trame végétale et l'ambiance du secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques



CHEMIN DE PEYROUET

Secteur concerné sur la commune : Bourg, le long du
Chemin de Peyrouet

Surface : 6 990 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Prendre en compte la configuration des terrains

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

PROGRAMME :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 6 logements à l'hectare représentant environ 4 logements

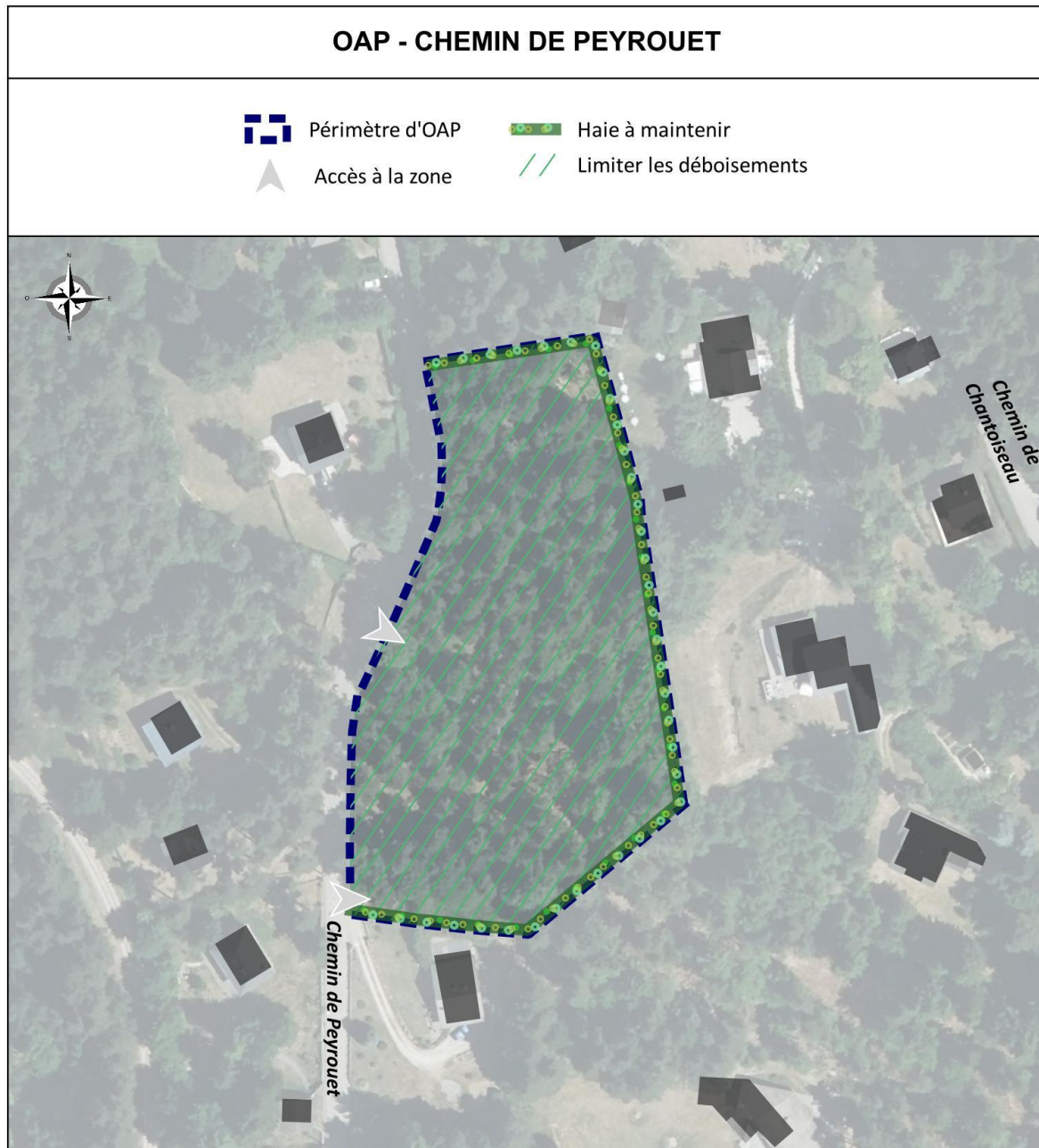
DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Les constructions pourront se desservir depuis le Chemin de Peyrouet

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- L'aménagement du secteur et l'intégration des constructions de façon à limiter au strict minimum les déboisements seront à travailler

- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
- La trame végétale et l'ambiance du secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 50% sera conservé sur chaque parcelle
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies et arbres existants devront être maintenus sauf contraintes sanitaires ou techniques



LE ROUGE

Secteur concerné sur la commune : Ouest du bourg

Surface : 11 206 m²

Zone du PLU : 1AUB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Diversifier les typologies des logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, et offrir des alternatives à la maison individuelle

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone à urbaniser à partir de 2032 et sous réserve de la réalisation d'une extension du réseau d'assainissement
- Aménagement d'ensemble

PROGRAMME :

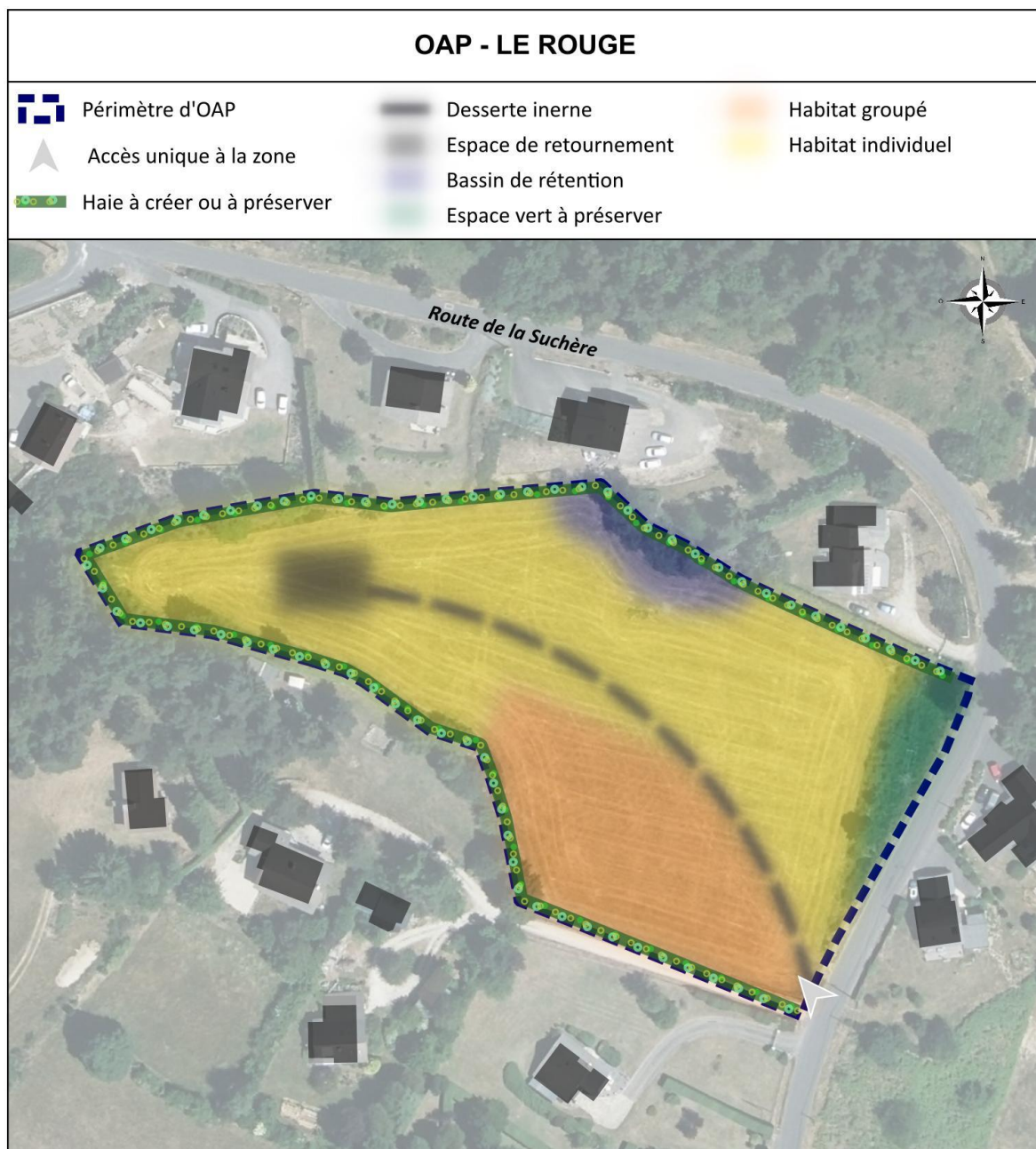
- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 12,5 logements à l'hectare représentant environ 14 logements
- Environ 6 logements seront réalisés sous la forme de logements groupés deux à deux

DESSERTE ET RÉSEAUX :

- L'accès principal se fera depuis la Route de la Suchère
- Une voie interne sera réalisée pour desservir les constructions
- Des renforcements de réseaux pourront être nécessaires

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - o La préservation d'un bon ensoleillement
- La trame végétale et l'ambiance du secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques



CHEMIN DU VERMILLON

Secteur concerné sur la commune : Sud du bourg, secteur du Vermillon

Surface : 5 226 m²

Zone du PLU : 1AUB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone à urbaniser à partir de 2030 et sous réserve de la réalisation d'une extension du réseau d'assainissement
- Aménagement d'ensemble

PROGRAMME :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 5 logements
- L'ensemble des logements sera réalisé sous la forme de logements groupés deux à deux

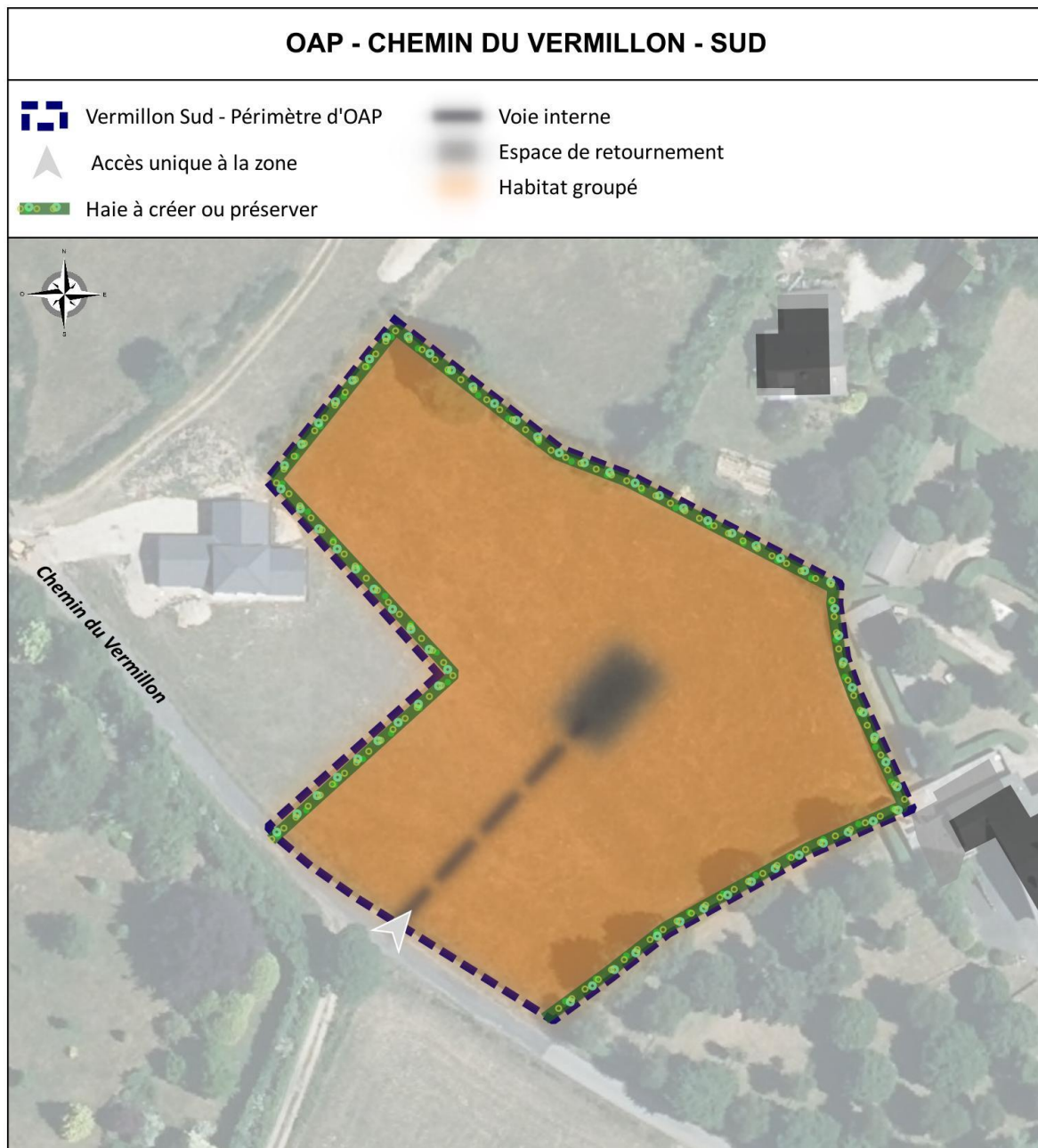
DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Les constructions pourront se desservir depuis le Chemin du Vermillon
- Une voie interne, avec un espace de retournement, permettra de desservir les constructions

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur

- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - o La préservation d'un bon ensoleillement
- Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques



ROUTE DE LA SUCHÈRE NORD

Secteur concerné sur la commune : Sud du bourg sur la Route de la Suchère

Surface : 6 811 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Aménagement d'ensemble
- Au moins 2 logements seront réalisés sous la forme de logements groupés deux à deux

PROGRAMME :

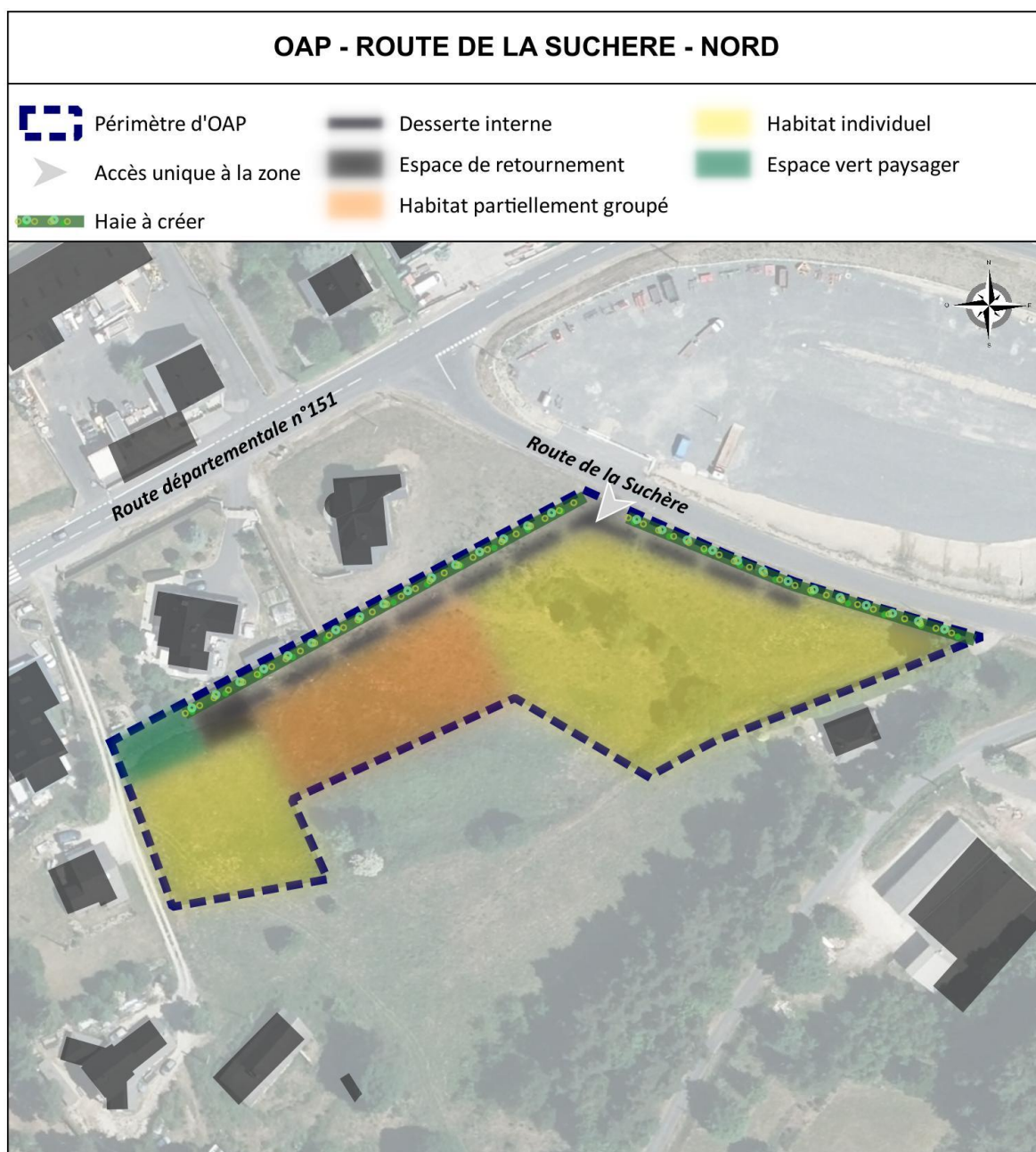
- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 7 logements

DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Les constructions pourront se desservir depuis la Route de la Suchère
- Une voie interne, avec un espace de retournement, permettra de desservir les constructions

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - o La préservation d'un bon ensoleillement
- La trame végétale et l'ambiance du secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'absence de zone humide doit être vérifiée avant tout développement résidentiel afin d'éviter une potentielle incidence sur ce milieu
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques

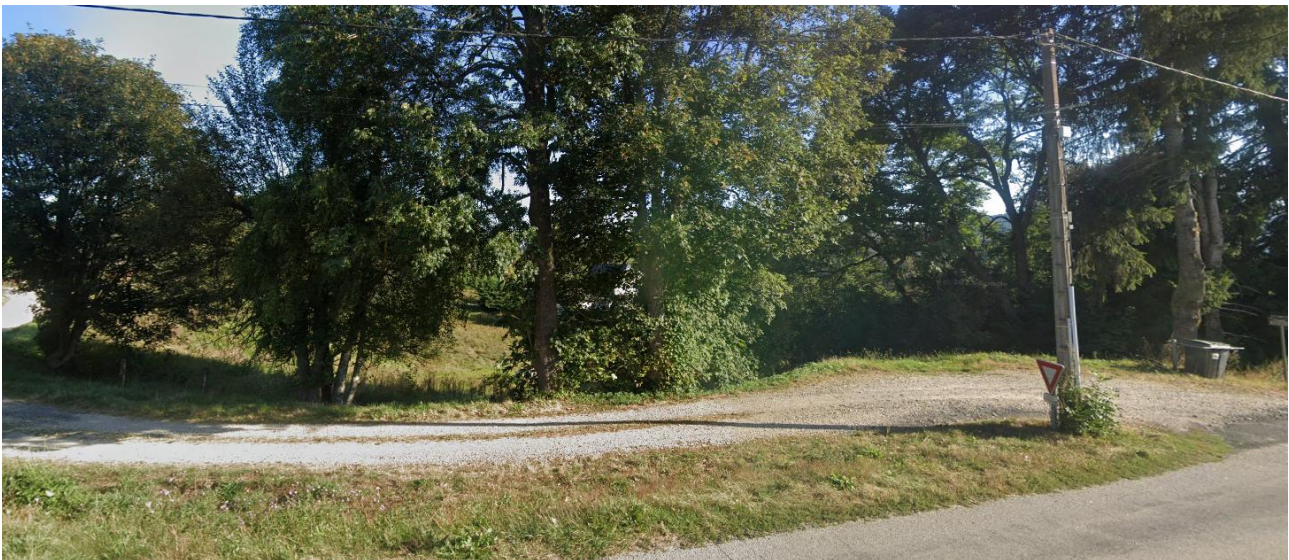
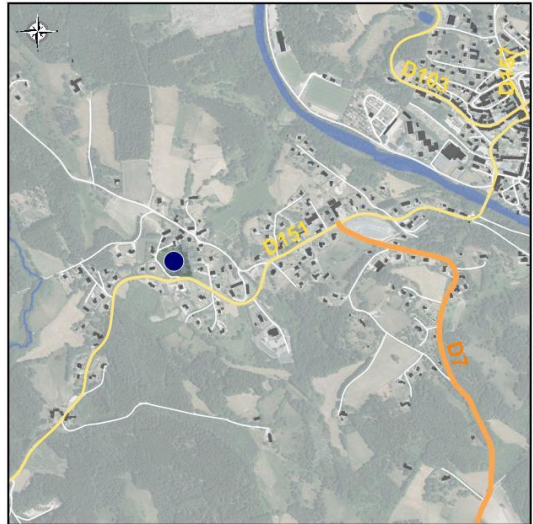


ROUTE DU MAZET

Secteur concerné sur la commune : Ouest du bourg sur la Route du Mazet

Surface : 7 238 m²

Zone du PLU : 1AUB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone à urbaniser à partir de 2030
- Aménagement d'ensemble

PROGRAMME :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 8 logements
- L'ensemble des logements sera réalisé sous la forme de logements groupés deux à deux

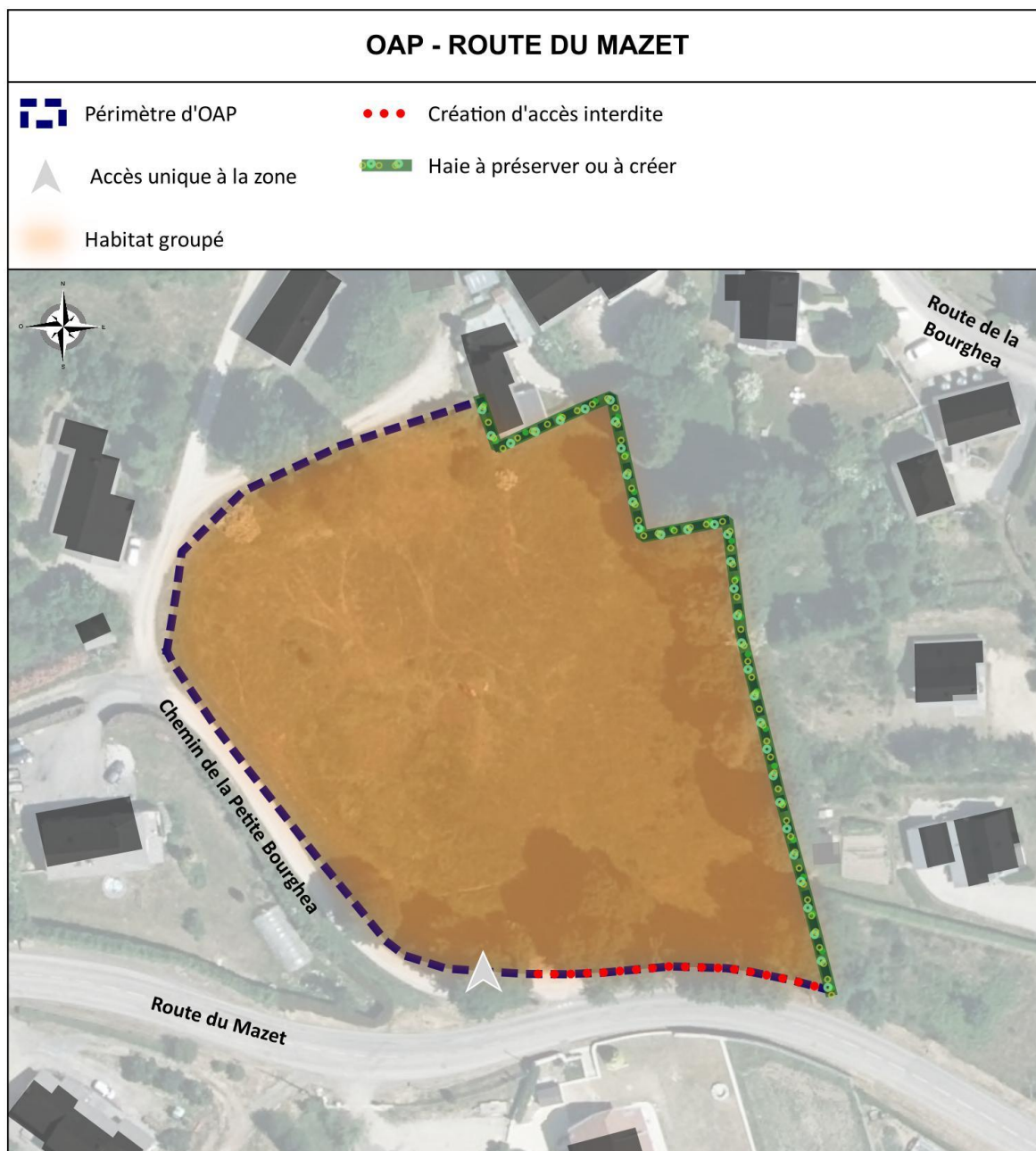
DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Les constructions devront se desservir sur le Chemin de la petite Bourghea

- Les accès directs sur la Route du Mazet sont interdits
- Une voie interne, avec un espace de retournement, permettra de desservir les constructions dans la zone

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - o La préservation d'un bon ensoleillement
- La trame végétale et l'ambiance du secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'absence de zone humide doit être vérifiée avant tout développement résidentiel afin d'éviter une potentielle incidence sur ce milieu
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques



LES TAVAS – RD NORD

Secteur concerné sur la commune : Les Tavas

Surface : 5 384 m²

Zone du PLU : UC



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

PROGRAMME :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 5 logements
- L'habitat sera majoritairement individuel. Le groupé est possible

DESERTE ET RÉSEAUX :

- Les constructions se desserviront par la voie à l'Ouest

- Les accès depuis et vers la départementale sont interdits
- L'assainissement sera individuel

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur
- La présence de zones humides doit être envisagée par un recensement permettant de les éviter
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - o La préservation d'un bon ensoleillement
- La trame végétale et l'ambiance du secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques

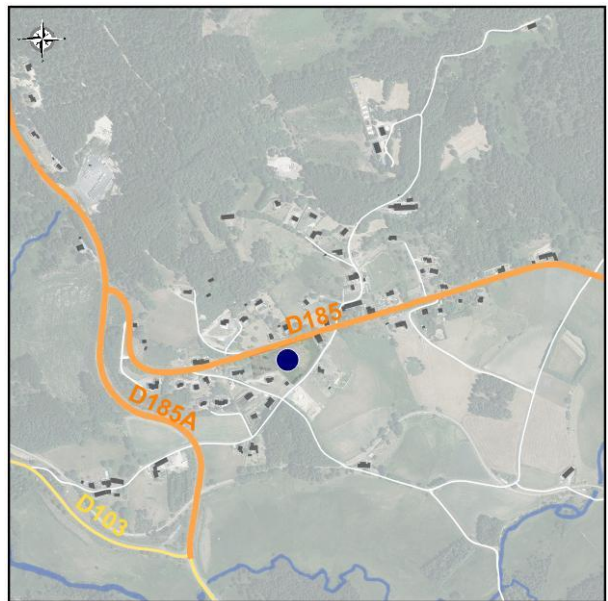


LES TAVAS – RD SUD

Secteur concerné sur la commune : Les Tavas

Surface : 5 925 m²

Zone du PLU : 1AUC



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone à urbaniser à partir de 2030
- Aménagement d'ensemble

PROGRAMME :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 6 logements
- L'habitat sera majoritairement individuel. Le groupé est possible

DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Un accès sera réalisé depuis le Chemin du Genest
- Les accès depuis et vers la départementale sont interdits

- L'assainissement sera individuel
- Une voie interne sera réalisée pour desservir les constructions, elle sera réalisée en prenant en compte les contraintes topographiques de la zone

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - o La préservation d'un bon ensoleillement
- La trame végétale et l'ambiance du secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques



LES TAVAS – EST

Secteur concerné sur la commune : Les Tavas

Surface : 5 677 m²

Zone du PLU : UC



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

PROGRAMME :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 9 logements à l'hectare représentant environ 5 logements

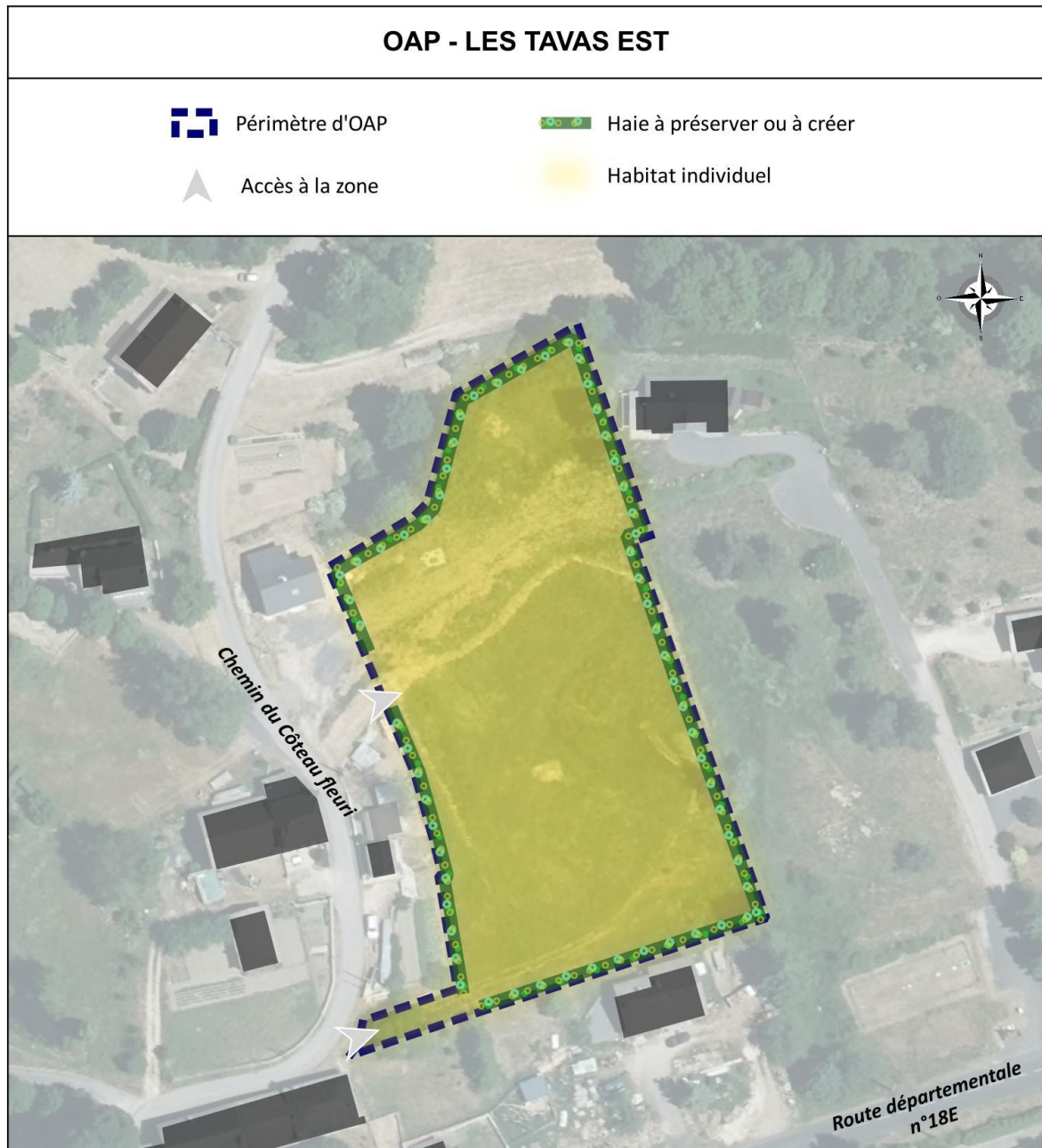
DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Les constructions se desserviront par le Chemin du Coteau fleuri, à l'Ouest
- L'assainissement sera individuel

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les limites extérieures des opérations seront travaillées par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur
- La présence de zones humides doit être envisagée par un recensement permettant de les éviter
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront
 - La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis
 - La préservation d'un bon ensoleillement
- La trame végétale et l'ambiance secteur doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées

- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques

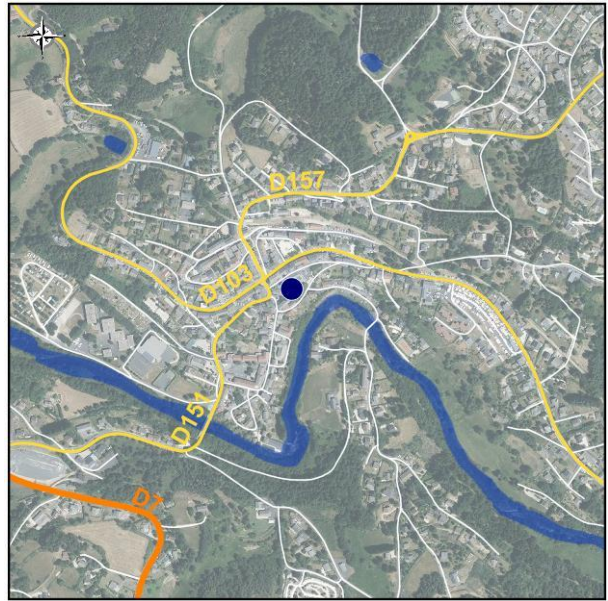


RUE DU CHAMP DE MARS

Secteur concerné sur la commune : Bourg, îlot de la Rue du Champ de Mars

Surface : 2 744 m²

Zone du PLU : UA



ENJEUX :

- Maintenir une dynamique et une diversité commerciale
- Préserver les commerces implantés dans le centre-ville
- Faciliter l'accès aux services et aux commerces de proximité dans le bourg

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Aménagement au coup par coup

PROGRAMME :

- Secteur à vocation principalement commercial
- Possibilité de création de logements en complément

DESSERTE ET RÉSEAUX :

- Les stationnements devront être préservés mais pourront être déplacés sur le tènement : ils couvriront les besoins des équipements, des logements et seront accessibles pour tous

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Les espaces de stationnement pourront être retravaillés avec des sols permettant l'infiltration des eaux
- Une halle ou un marché couvert pourra être aménagé pour contribuer au maintien de la dynamique commerciale
- Sous réserve du respect de l'orientation à vocation commerciale du tènement, du logement pourra être créé (par exemple en R+1 ou R+2 des rez-de-chaussée commerciaux)
- La gestion des eaux pluviales devra être réfléchi sur l'ensemble du tènement afin de garantir leur infiltration.
- Des espaces verts doivent être préservés
- Des espaces plantés (plus ou moins grands) pourront être mis en place
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées

OAP - SECTEUR COMMERCIAL DE LA RUE DU CHAMP DE MARS



Périmètre d'OAP



Secteur commercial à conserver avec préservation d'espaces de stationnement

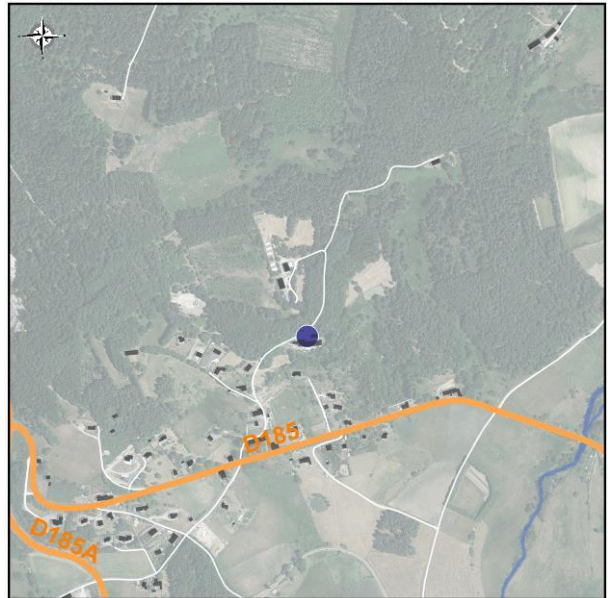


LE COTEAU FLEURI

Secteur concerné sur la commune : Nord des Tavas, le Coteau fleuri

Surface : 4,6 ha

Zone du PLU : Nld



ENJEUX :

- Dynamiser les activités touristiques dans un cadre rural
- Valoriser les activités touristiques
- Développer l'hébergement touristique

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone constructible, immédiatement constructible

PROGRAMME :

Le secteur est déjà aménagé partiellement et accueille la structure d'hébergement touristique de type maison familiale de vacances du Coteau fleuri. En plus des personnes travaillant à l'année sur le site, c'est 170 bénévoles qui sont impliqués dans la maison d'accueil. Les groupes sont reçus pendant les vacances scolaires et les bâtiments peuvent être loués sur le reste de l'année.



Arrivée sur le site du domaine du Coteau fleuri

Il existe des logements sur place, intégrés aux bâtiments existants. Ils pourront évoluer. Aucun logement, autre que ceux liés à l'activité (type logement de direction, d'accueil des salariés) ne pourra être aménagé sur le site.

La construction principale (1) est le lieu d'accueil de la structure du Coteau Fleuri. Avec son annexe située juste au Nord, elles pourront faire l'objet d'aménagements, en extension de l'existant. L'idée est d'améliorer la qualité du bâtiment avec une pergola, un auvent... Sur ce secteur, il n'y a pas de nouvelle construction. Seules les extensions limitées des bâtiments sont possibles.

À proximité du lieu d'accueil, de l'autre côté du chemin, une construction (2) pourra être réalisée afin qu'elle puisse accueillir la direction de l'établissement. L'emprise au sol maximum est de 100m² de surface de plancher.



Bâtiment d'accueil



Un chalet (3) rejoignant l'existant par une terrasse couverte, sera construit sur ce secteur. Il permettra notamment de créer un studio PMR.

Le projet du lieu est aussi de diversifier sa clientèle et de pouvoir accueillir des groupes plus importants, notamment dans le cadre de séminaires. Un bâtiment pourrait être aménagé afin de prévoir des salles de réunion.

Des dalles (4) ont été aménagées il y a plusieurs années pour l'accueil de structures démontables. Afin de moderniser le lieu, il est prévu des constructions ossature bois sur les 5 dalles existantes. Il n'y a pas d'augmentation de l'emprise au sol.

Des extensions des bâtiments (5) sont prévues pour, au Nord installer la salle de restauration pouvant évoluer vers une salle d'activités et au Sud, aménager un auvent qui améliorera la qualité du bâti. L'existant est préservé et l'extension permet de mettre en valeur les bâtiments.



Deux secteurs spécifiques (6) permettent de prévoir des constructions insolites et plus isolées. À l'Ouest, les aménagements devront rechercher la meilleure intégration possible dans l'espace boisé. À l'Est, les aménagements prendront en compte les espaces de co visibilité et devront rester raisonnables.

Il s'agira de constructions autonomes qui ne seront pas reliées aux réseaux.



Exemple de construction possible sur ces secteurs

Ce secteur (7) est prévu pour l'accueil du chapiteau utilisé en saison favorable pour l'organisation des activités. Il est démonté chaque hiver.

En été, la structure accueille des campeurs qui peuvent profiter des services du lieu et s'installer pour une ou plusieurs nuits dans l'espace situé au Nord du site (8), au calme.

DESSERTE ET RÉSEAUX :

La majorité des constructions ne sont pas reliées aux réseaux

Les aménagements nécessitant des extensions de réseaux devront prendre en compte les besoins des constructions envisagées.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

Les espaces de stationnement devront être limités au strict nécessaire. Ils pourront être aménagés soit en restant arborés (si possible avec des sols permettant l'infiltration des eaux) soit avec des ombrières.

Le site s'inscrit en périphérie dans un large espace boisé qu'il s'agira de préserver. Afin de veiller à une bonne intégration paysagère, l'ensemble des constructions et les aménagements devront tenir compte des caractéristiques du site et des espaces de covisibilité potentiels.

L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées.

OAP - COTEAU FLEURI

- | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Possibilité d'extension limitée |
|  | Boisements à conserver |  | Bâti à étendre |
|  | Implantation de chalets |  | Implantation saisonnière du chapiteau |
|  | Réaménagement des constructions existantes |  | Implantation saisonnière des tentes |
|  | Constructions autonomes |  | Desserte existante |
|  | Bâtiment pour la direction | | |

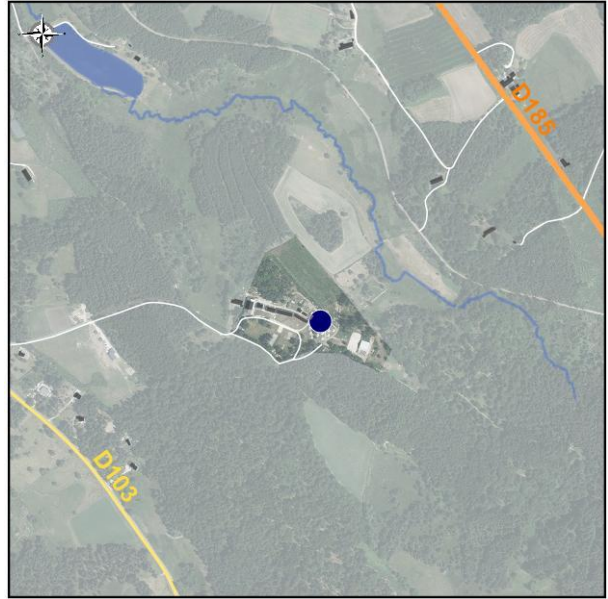


TEEN RANCH

Secteur concerné sur la commune : Secteur de l'Hermon, à proximité de la Route de Saint-Agrève

Surface : 4,5 ha

Zone du PLU : Nld



ENJEUX :

- Dynamiser les activités touristiques dans un cadre rural
- Valoriser les activités touristiques
- Développer l'hébergement touristique

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone constructible, immédiatement constructible

PROGRAMME :

Le Teen Ranch Hermon est une structure d'hébergement touristique, situé à proximité de la Route de Saint-Agrève, et tournée vers la pratique de l'équitation. Le centre peut accueillir des rassemblements associatifs, des événements familiaux, des groupes scolaires, des séminaires d'entreprises... La capacité d'accueil est de 136 couchages. La grande salle peut accueillir 150 personnes. Plusieurs autres salles sont disponibles suivant les groupes. 6 personnes travaillent à temps complet sur le site et un renfort de 3 personnes est nécessaire en saison haute.



Le projet vise à avoir une période d'ouverture plus large dans l'année avec des aménagements permettant notamment la pratique de l'équitation en toute saison.

La construction d'un aréna d'environ 2 500m² de surface de surface de plancher permettra plusieurs pratiques sportives. Il s'agira de permettre la pratique de l'équitation tant dans le cadre des évènements du centre mais aussi pour une clientèle locale régulière. La partie équestre regroupera un manège, une stabulation libre, une sellerie, une partie club-house, des salles de cours ainsi qu'un garage pour le matériel agricole.



Un tunnel à foin d'environ 300 m² d'emprise au sol est en projet au Nord du secteur, assez éloigné pour prévenir des risques.

La volonté est de pouvoir accueillir des personnes en situation de handicap avec les équipements nécessaires ainsi que la structure et le personnel qualifié.



Le projet est aussi d'accueillir, du côté Sud du bâtiment une salle pour la pratique de l'escalade avec plusieurs zones de grimpe.

Une carrière extérieure est prévue au Nord du bâtiment. Elle pourrait accueillir des compétitions officielles ce qui serait facilité avec la structure du lieu (hébergement, restauration, équipements...).

L'ancien local de stockage de fourrage (victime d'un incendie) pourrait être réaménagé pour accueillir un terrain de basket. Une piscine est envisagée

Ces équipements sportifs complèteraient l'offre présente sur place.

Les capacités d'hébergement sont suffisantes. Elles sont réparties entre le grand hôtel, les tipis, la maisonnette et les espaces trappeurs. Elles permettent de répondre aux besoins du Teen Ranch.



Au Sud, les terrains de sport existants ainsi que l'espace de jeux resteront ouverts et non construits.

Il s'agit de maintenir les espaces de convivialité en plein air qui accueillent notamment les activités sportives, les spectacles...

DESSERTE ET RÉSEAUX :

Un système performant de gestion des eaux pluviales sera aménagé afin de limiter la consommation et de prendre en compte l'imperméabilisation du secteur.

Les aménagements nécessitant des extensions de réseaux devront prendre en compte les besoins des constructions envisagées.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

Les espaces de stationnement devront être limités au strict nécessaire. Ils pourront être aménagés soit en restant arborés (si possible avec des sols des sols permettant l'infiltration des eaux) soit avec des ombrières.

Le site s'inscrit dans un espace naturel qu'il s'agira de préserver. Afin de veiller à une bonne intégration paysagère, l'ensemble des constructions et les aménagements devront tenir compte des caractéristiques du site et des espaces de covisibilité potentiels.

L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées.

