

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BOUSSAC

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



ELABORATION P.L.U.

Approuvé le :

07 novembre 2008

Modifications - Révisions

Modification simplifiée n°1 approuvée le 05 février 2010

Modification de droit commun n°1 approuvée le 04 juin 2010

Modification de droit commun n°2 approuvée le 05 février 2016

Modification simplifiée n°2 approuvée le 31 octobre 2017

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 approuvée le 24 septembre 2026

VISA

Date :

La Présidente,
CLEMENT Karine

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

3.2

Les zones d'urbanisation futures, appelées AU1 et AU2, sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble. Les zones prévues ne nécessitent pas d'autres équipements publics que ceux existants.

Par soucis de compréhension générale de l'aménagement des secteurs de développement envisagé par la commune, nous avons fait le choix de faire apparaître et d'expliquer les orientations d'aménagement sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1) et les zones d'urbanisation future (AU2) :

- Les zones AU1 et AU2 de Caufour et du Plô (Boussac)
- Les zones AU1 et AU1x de la Plane (la Baraque de Cussan)
- Les zones AU1 du Claux Grand (Courbenac)

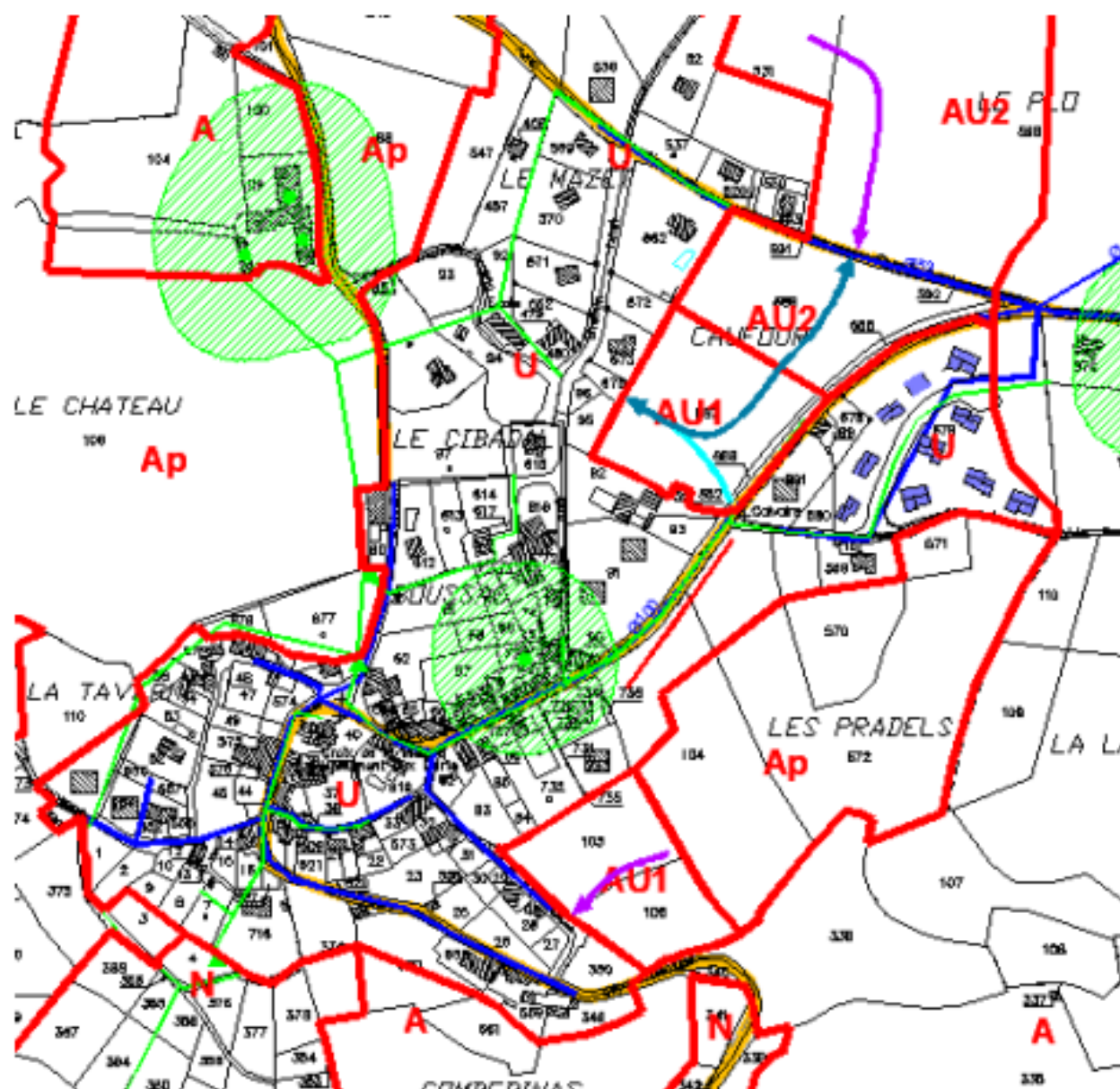
Le développement des zones AU1 et AU2 de Caufour et du Plô (bourg de Boussac)

Orientations

- Une liaison viaire à mettre en place sur le secteur de Caufour pour desservir les parcelles de manière adaptée et de connecter le secteur aux voies existantes en épousant la topographie du site.
- Une liaison piétonne à créer, sur le secteur de Caufour, de manière à pouvoir accéder aux services en place, notamment la mairie. Cette voie piétonne pourra également servir au lotissement communal déjà en place.
- Un accès imposé sur le secteur du Plô de manière à créer un carrefour sécurisé avec la sortie de la zone de développement de Caufour.

Réseaux

- Le réseau AEP en diamètre 100 mm passe à l'est de la zone. Néanmoins, le réservoir (débit et pression) n'est pas de capacité suffisante pour desservir la zone AU2 de Caufour et du Plô.
- Le secteur de Caufour (AU1 et AU2) est actuellement desservi par le réseau d'assainissement collectif. La zone AU2 du Plô fait partie de la zone d'assainissement collectif future. Toutefois, le réseau d'assainissement des eaux usées est situé en extrémité sud de la zone, sous la RD.
- En matière de voirie et d'accès : Les accès aux deux zones formeront, à terme, un carrefour au niveau de la route départementale qui pourra être aménagé.



Légende

-  Principe de voies de desserte à créer
-  Principe de liaison douce à créer (piétonne, cyclable)
-  Accès imposés (localisation indicative)
-  Principe de transition végétale à mettre en place entre les zones à vocation d'habitat et les zones à vocation d'activités
-  Principe de noues paysagères à mettre en place
-  Emplacements réservés
-  Emplacements réservés "flottants"
-  Réseau d'eau potable et diamètre des canalisations
-  Réseau d'assainissement des eaux usées

Le développement des zones AU1 et AU1x de la Plane (Baraque de Cussan)

L'aménagement de la zone a été défini par le biais d'orientations d'aménagement. Les secteurs AU1 et AU1x peuvent s'urbaniser séparément du moment où la desserte de chaque secteur est assurée en compatibilité avec le schéma ci-après.

Orientations

Echéancier (AU1 et AU1x) : court à moyen terme, soit dans les 5 ans suivants l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

L'espace de développement prévu sur le secteur de la Baraque de Cussan a une double vocation :

- Permettre le développement économique du territoire (secteur AU1x au Nord). Les constructions et installations autorisées sont précisées dans les articles 1 et 2 du secteur AU1x du règlement écrit. Il convient, néanmoins, de souligner que l'ambition de la Communauté de communes est d'y accueillir des entreprises, notamment artisanales, de rayonnement local. Les constructions et installations à usage de commerces alimentaires sont interdites.
Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. article 2 du secteur AU1x).
- Permettre le développement résidentiel de la commune (secteur AU1 au Sud). Le secteur devra, a minima, accueillir 10 logements.
Les constructions et installations autorisées sont précisées dans les articles 1 et 2 du secteur AU1 du règlement écrit. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur (cf. article 2 du secteur AU1).

L'emplacement réservé n°8 du PLU prévoit, quant à lui, l'amélioration de la desserte (viaire et piétonne) et la mise en place espace paysager (ex : bancs entourés de végétation) au Nord-Ouest du secteur AU1. Cet espace participera à la qualité de vie du village. L'aménagement du secteur d'extension de la Baraque de Cussan devra veiller à maintenir / créer des connexions avec ce futur espace paysager faisant la transition entre espace urbain existant et future extension de l'urbanisation à vocation résidentielle (ex : liaisons douces).

Prévoir une desserte tenant compte des caractéristiques du secteur et connectée au tissu urbain avoisinant

L'ensemble des éléments relatifs à la desserte représentés sur le schéma d'aménagement du secteur ont une localisation de principe. Celle-ci pourra être ajustée en fonction des contraintes techniques rencontrées sur le site, tout en respectant les principes suivants :

- Un seul accès sera autorisé sur la RD911 au Nord pour desservir le secteur à vocation économique AU1x.
Un accès sera également créé sur la voie communale Est pour desservir le secteur AU1x. L'aménagement de cette voirie s'accompagnera de la suppression du carrefour existant entre ladite voie communale et la RD911 : autrement dit cet accès sera

supprimé afin d'assurer la sécurité de tous les usagers de la route (ne pas multiplier les accès sur la route départementale)

- Un accès sera aménagé sur la voie communale au Sud-Ouest du secteur AU1 afin de permettre la desserte du secteur à vocation résidentielle. Cette voie d'accès devra prendre en compte la pente du terrain par son tracé afin de faciliter l'évacuation des eaux pluviales (limiter le ravinement).
Elle devra également veiller à préserver les continuités écologiques : il ne s'agit pas de sanctuariser la nature mais de permettre une libre circulation des espèces. Ainsi, la voie d'accès pourra, par exemple, être complétée par une noue paysagère de rétention des eaux de ruissellement, une voie de circulation douce non perméabilisée, des passages busés sous voirie surdimensionnés pour favoriser la circulation de la petite et moyenne faune, etc.
- Une desserte interne, accompagnée d'une aire de retournement, sera aménagée pour desservir l'intégralité du secteur résidentiel.
- Une transition végétale sera mise en place entre la zone d'activité et les secteurs voués à l'habitat afin d'éviter les conflits d'usage et de limiter les nuisances.

De façon générale, les principes d'aménagement devront veiller à garantir une desserte efficace et économe en espace. Ainsi, cette desserte « optimisée » garantira la limitation de l'imperméabilisation des sols (usage limité du béton et de l'asphalte, usage privilégié des revêtements perméables, végétalisation etc.) et l'impact écologique.

Enfin, une liaison douce devra être aménagée afin d'assurer la connexion entre le secteur de développement résidentiel et le reste du tissu urbain de la Baraque de Cussan (via l'emplacement réservé n°8) mais également avec le secteur économique (localisation de principe sur le schéma : celle-ci pourra être déplacée au regard des contraintes techniques rencontrées sur le site).

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, en lien avec la préservation des continuités écologiques

- Les haies présentant un enjeu en termes de préservation des continuités écologiques seront préservées conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine paysager identifié au titre de l'article L151- 23 du Code de l'urbanisme. Ce maintien favorisera aussi l'intégration paysagère des constructions et participera à la préservation de la qualité paysagère du site. Celles-ci pourront être traversées par des éléments participant à la desserte du site (voies de circulation, liaisons douces, etc.). Cette préservation se traduit aussi par un recul suffisant des futures constructions (environ 2m) par rapport aux haies.
- Outre le maillage bocager existant à préserver, l'aménagement de la zone devra veiller à renforcer le réseau de haies du site et de ses environs. Ceci favorisera aussi l'intégration paysagère des constructions et participera au maintien des continuités écologiques ainsi qu'à la préservation de la qualité paysagère du site.
Pour cela, des haies devront être créées ou renforcées. Celles-ci pourront être traversées par des éléments participant à la desserte du site (voies de circulation, liaisons douces, etc.)
Le pré-verdissement du site, et notamment de la zone d'activités, sera la première étape de l'aménagement, un gage d'intégration paysagère et de constitution de l'écrin paysager. Il passera selon le cas par des plantations nouvelles, du confortement /

doublément ponctuel par bouquet de haies bocagères, notamment le long des voies (existantes ou à créer, notamment pour la desserte principale).

Les haies ou plantations seront mixtes et composées d'essences locales. Se référer à la palette des végétaux annexée règlement (cf. annexe réglementaire – Préconisations pour les nouvelles plantations).

Les schémas ci-dessous sont des schémas de principe, ils ont uniquement une valeur illustrative.

Schéma de plantation d'une haie haute (15 m de haut et plus)

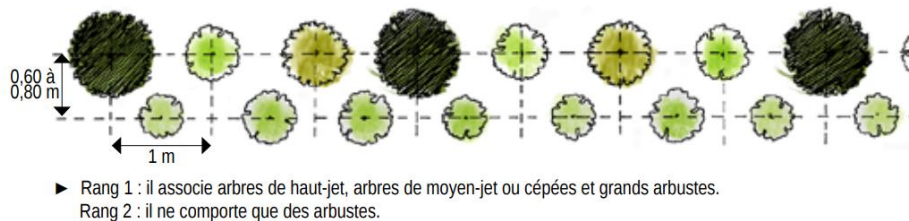
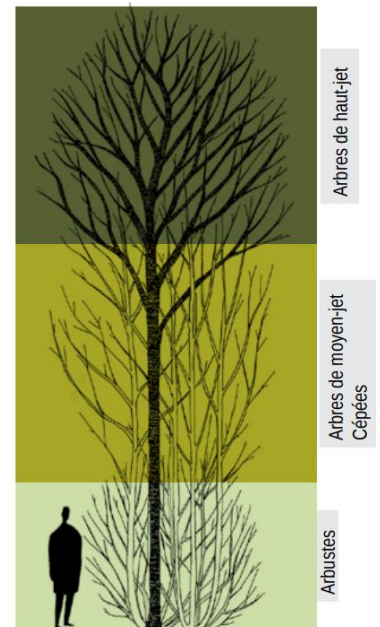
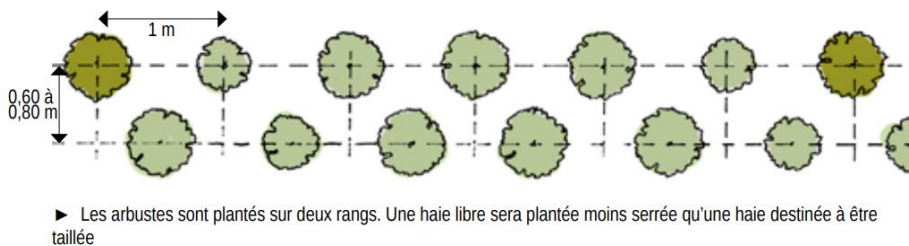
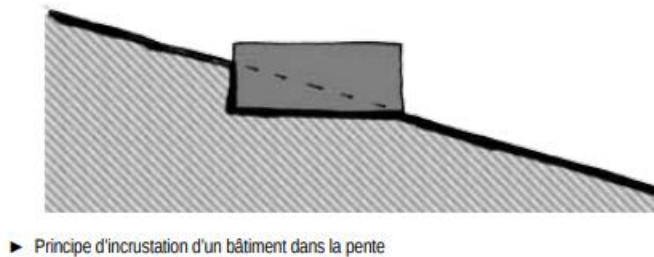
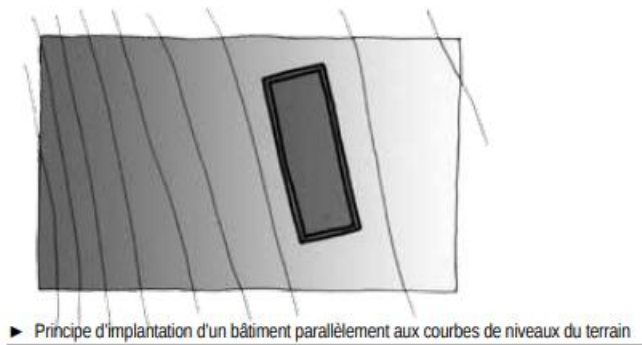


Schéma de plantation d'une haie basse (2 à 3 de haut maximum)



Source : CAUE du Lot (Schéma ayant une valeur illustrative)

- Une harmonisation du cadre construit devra être recherchée (valorisation des façades visibles depuis l'espace public, densification intelligente, etc.), notamment au sein de la zone d'activité, visible depuis la RD911.
- Comme cela a été indiqué précédemment, une transition végétale sera mise en place la zone d'activité et le secteur à vocation résidentielle afin d'éviter les conflits d'usage, limiter les nuisances mais également favoriser la bonne intégration paysagère des constructions – cf. supra.
- Un traitement des limites avec la zone agricole devra également être réalisé afin de marquer des limites qualitatives de l'urbanisation. Celui-ci se traduira par la réalisation de plantations composées d'essences locales. Se référer à la palette des végétaux annexée règlement (cf. annexe réglementaire – Préconisations pour les nouvelles plantations).
- En cas de maintien de bandes fleuries au sein des zones aménagées, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'espèces messicoles. De même, en cas de végétalisation des abords des aménagements collectifs, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'un mélange composé d'espèces messicoles d'une part et d'espèces pérennes d'autres part afin de maintenir un couvert végétal pendant la période hivernale.
- L'intégration, des constructions et installations réalisées, dans leur environnement pourra aussi passer par leur passera aussi par une implantation favorable dans la pente. Les schémas suivants ont uniquement une valeur illustrative.



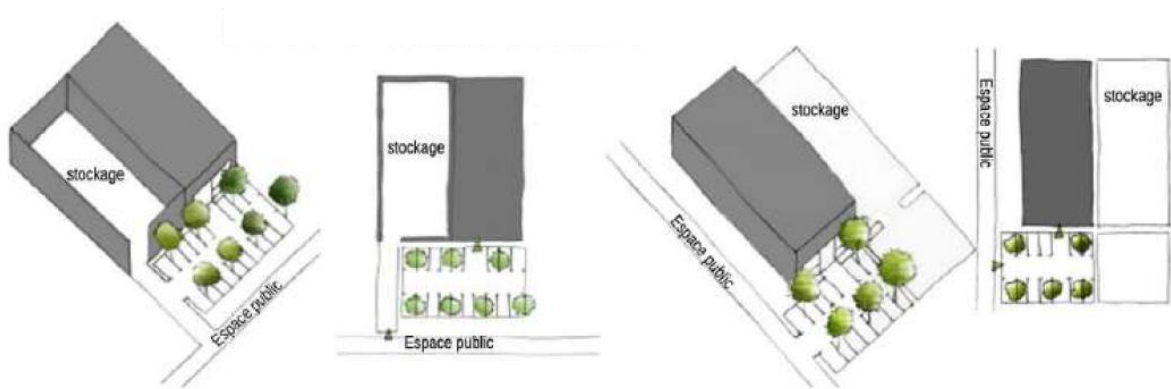
Source : CAUE du Lot (Schéma ayant une valeur illustrative)

Eléments spécifiques au secteur AU1x :

Le caractère innovant de l'extension de la zone d'activités passera par sa conception, guidée par la limitation de la consommation foncière, garantissant à la fois le développement économique du territoire et un impact réduit sur les terres agricoles et les milieux naturels.

Cela se traduira par :

- Une attention portée à la traversée de la Baraque de Cussan depuis la RD911 : il s'agira, en effet, d'assurer un traitement soigné de l'entrée de village avec un premier plan qualitatif sur la zone d'activité. Pour cela un traitement paysager du premier plan avec la RD911 devra être réalisé : une bande végétalisée sera créée le long de la route départementale. Cette bande, sans avoir de dimensions imposées, devra favoriser la bonne intégration paysagère des constructions et installations réalisées dans la zone d'activité.
- Comme cela a été évoqué supra, une optimisation des voiries afin de réduire l'imperméabilisation des sols et de minimiser l'impact écologique – cf. *ci-avant* « Prévoir une desserte tenant compte des caractéristiques du secteur et connectée au tissu urbain avoisinant »
- Une recherche engagée de mutualisation des stationnements et aménagements de services (ex : stockage, etc.).
- Une attention particulière sera apportée au traitement des espaces techniques (stockage, benne à ordures, etc.) afin que leur aménagement participe à la construction d'une image positive pour les entreprises et, plus globalement, à la qualité paysagère de la zone d'activités. Les schémas suivants ont uniquement une valeur illustrative.



- Des dispositifs d'écrans brise-vue permettant de cacher les espaces techniques (stockage...)
- Positionnés à l'arrière du bâtiment, les espaces techniques (stockage...) sont masqués depuis l'espace public

Source - Christophe Ouhayoun et Elise Hennebicque - architecte et paysagiste conseil de l'Etat

- L'engagement de réflexion afin de développer l'économie circulaire (recyclage des déchets, optimisations des flux de matières, circuits courts entre entreprises), Une conception de la zone en faveur des économies d'énergie,
- Une conception de la zone attentive à la gestion des eaux pluviales. Il s'agira, autant que possible, de privilégier des solutions fondées sur la nature (infiltration, systèmes végétalisés, etc.), en réalisant des systèmes faciles à entretenir et pouvant avoir une double fonctionnalité (ex : jardin de pluie, parking, etc.).
- Une conception du bâti guidée par les principes de la page suivante.

S'implanter en fonction des orientations solaires

L'orientation des bâtiments doit tirer parti des apports solaires passifs pour réduire les besoins en chauffage et en éclairage. Les ouvertures principales doivent être orientées au sud pour maximiser l'ensoleillement en hiver tout en prévoyant des protections contre la surchauffe estivale.

Vérifier les effets de masque sur les constructions.

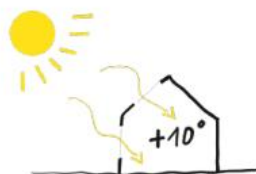
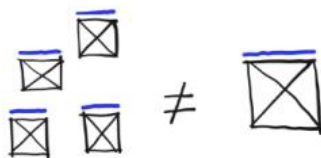
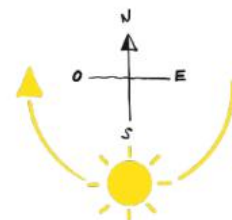
Il est essentiel d'anticiper l'impact des ombres portées entre bâtiments afin d'optimiser l'ensoleillement naturel et d'éviter les pertes d'apports thermiques solaires.

Limiter les volumétries déperditives

Les formes architecturales doivent être conçues pour minimiser les déperditions thermiques. Un rapport compact entre surface et volume favorise une meilleure efficacité énergétique.

Bénéficier des apports solaires passifs

L'intégration de matériaux à forte inertie thermique et la conception de bâtiments bioclimatiques permettent de stocker la chaleur en hiver et de limiter les surchauffes estivales.



Créer des protections solaires actives

L'usage de brise-soleil, stores et végétation stratégiquement implantée permet de réguler les apports solaires en fonction des saisons et d'améliorer le confort thermique des bâtiments.

Limiter l'imperméabilisation des sols

Les formes architecturales doivent être conçues pour minimiser les déperditions thermiques. Un rapport compact entre surface et volume favorise une meilleure efficacité énergétique.

Favoriser la ventilation naturelle

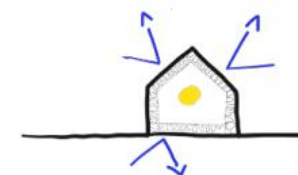
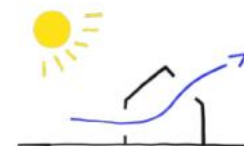
L'implantation des bâtiments et l'agencement des ouvertures doivent permettre une ventilation naturelle efficace, réduisant ainsi le recours à la climatisation.

Favoriser une qualité d'enveloppe

L'enveloppe du bâtiment doit intégrer une isolation performante et des matériaux éco-responsables afin d'optimiser l'efficacité énergétique et le confort thermique.

Equiper les constructions source de production énergétique renouvelables.

Les bâtiments doivent être conçus pour accueillir des panneaux photovoltaïques, des systèmes de géothermie ou d'autres énergies renouvelables afin de tendre vers l'autonomie énergétique.



Réseaux

- Le réseau AEP en diamètre 90 mm et 75 mm, de capacité suffisante, traverse la zone. En cas de besoin technique, la canalisation d'eau potable existante pourra être déplacée. Le cas échéant, il conviendra de se rapprocher du Syndicat Mixte des Eaux Lévézou-Ségala, gestionnaire du réseau.
- Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et être conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Ainsi, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément aux modalités prévues dans le schéma d'assainissement et de manière à pouvoir être dirigées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Prévoir des aménagements et/ou équipements collectifs et/ou publics adaptés

Point de collecte des déchets

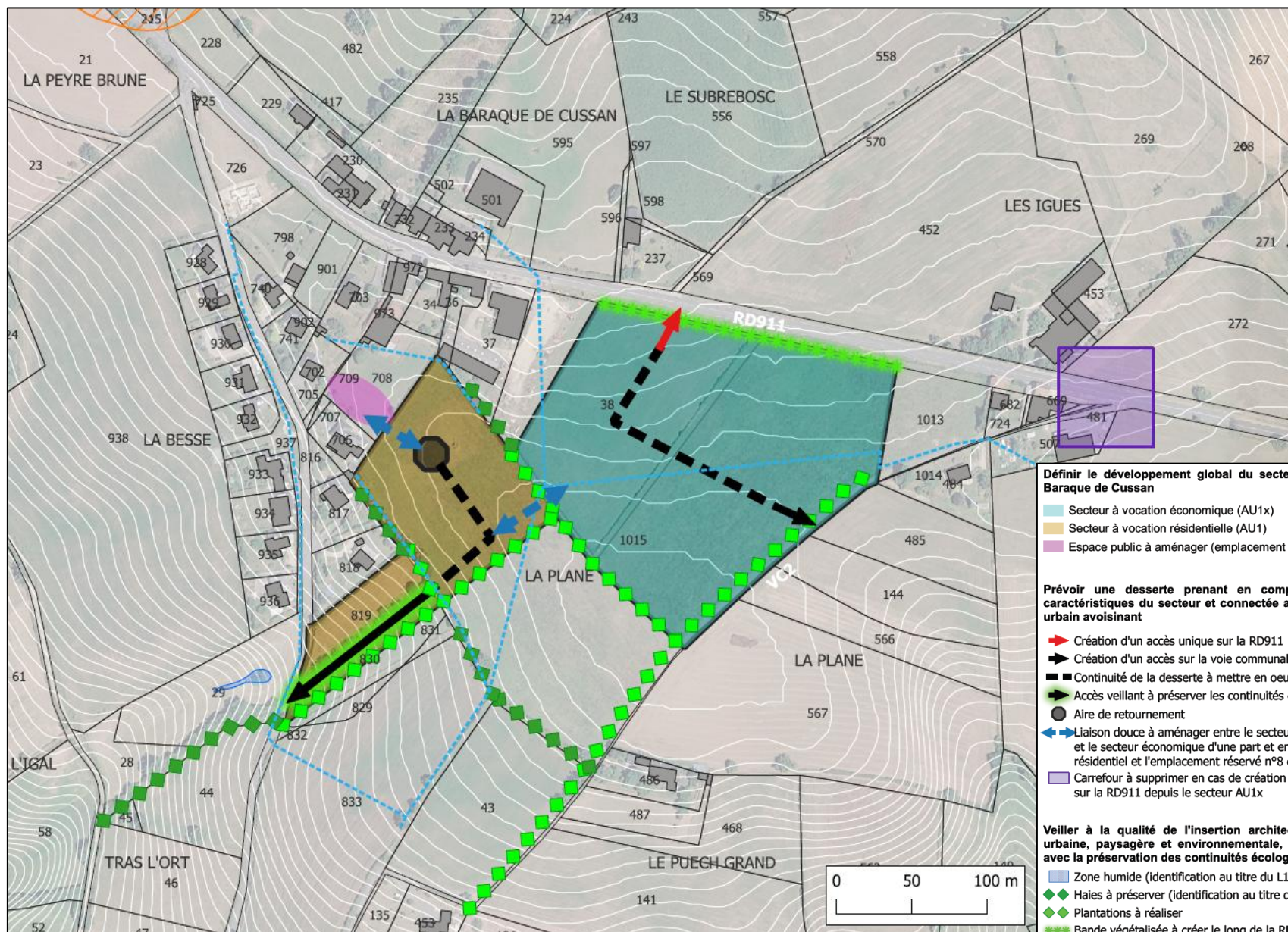
Un ou plusieurs points de collecte devront être prévus : leur situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manœuvre. Selon la situation du secteur et ses capacités d'accueil, un point de collecte existant pourra être mis à profit.

Eclairage public (ou collectif)

Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain des zones situées à proximité.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit à l'article 12 du règlement du PLU, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération (y compris pour le stationnement des vélos).



Définir le développement global du secteur de la Baraque de Cussan

- Secteur à vocation économique (AU1x)
- Secteur à vocation résidentielle (AU1)
- Espace public à aménager (emplacement réservé n°8)

Prévoir une desserte prenant en compte les caractéristiques du secteur et connectée au tissu urbain avoisinant

- Création d'un accès unique sur la RD911
- Création d'un accès sur la voie communale
- Continuité de la desserte à mettre en oeuvre
- Accès veillant à préserver les continuités écologiques
- Aire de retournement
- Liaison douce à aménager entre le secteur résidentiel et le secteur économique d'une part et entre le secteur résidentiel et l'emplacement réservé n°8 d'autre part
- Carrefour à supprimer en cas de création d'un accès sur la RD911 depuis le secteur AU1x

Localisation de principe

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, en lien avec la préservation des continuités écologiques

- Zone humide (identification au titre du L151-23 du CU)
- Haies à préserver (identification au titre du L151-23 du CU)
- Plantations à réaliser
- Bande végétalisée à créer le long de la RD911

— Courbes de niveau (équidistance : 1 mètre)

--- Canalisations d'eau potable localisées dans ou à proximité du secteur à aménager

Le développement des zones AU1 du Claux grand (Courbenac)

L'aménagement de la zone a été défini par le biais d'orientations d'aménagement. Les secteurs AU1d et AU1e peuvent s'urbaniser séparément du moment où la desserte de chaque secteur est assurée en compatibilité avec le schéma ci-après.

Orientations

- Une liaison viaire est à mettre en place de façon à prévoir une desserte des parcelles 412 et 414. Cet axe permettra l'implantation de deux rideaux de constructions de part et d'autre de la voie. Celle-ci viendra se connecter, aux deux chemins ruraux situés au Nord et au Sud de la zone.
- Le secteur AU1e devra comporter au moins 2 lots
- Le secteur AU1d devra comporter au moins 6 lots

Réseaux

- Une extension du réseau AEP devra être réalisée sous la voie à créer. La zone AU1d est en assainissement collectif futur et le réseau d'assainissement n'est pas encore présent.
- Le secteur AU1e pourra se raccorder au réseau d'assainissement après l'aménagement de la zone AU1d. Néanmoins un assainissement individuel pourra être mis en place sur ce secteur AU1e dès lors que le réseau n'est pas encore présent en limite de la zone.

