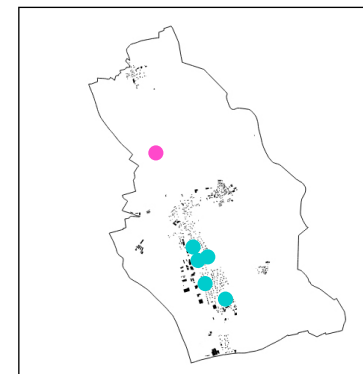


# **COHADE**

## **ZONE D'ACTIVITÉS**

### **CONTEXTE**

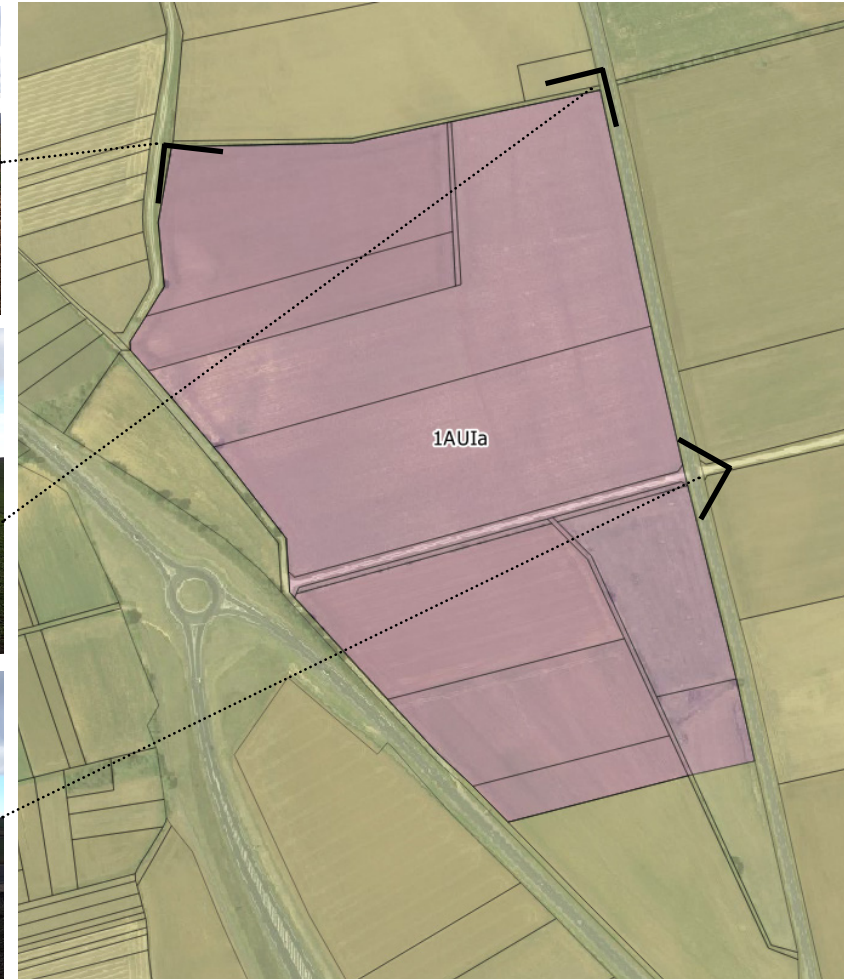
Cohade  
Zone d'activités  
15,5 Ha  
Activités













### **ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX**

- > Création d'emplois en lien avec l'évolution de la croissance démographique et le maintien des emplois existants
- > Accompagnement de la structuration d'un pôle économique «viande» sur le territoire de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne





LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Voies existantes structurantes conservées
-  Accès sur la RD 14 et la RN 102
-  Futur échangeur avec aménagement paysager
-  Zones d'implantation des activités
-  Zones d'implantation des activités avec traitement de la pente
-  Aménagement paysager
-  Trame bocagère
-  Arbres d'alignement
-  Césure d'urbanisation



## QUALITÉ PAYSAGÈRE, ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE

L'ensemble de l'OAP fera l'objet d'un travail d'insertion paysagère afin de respecter la typologie du site et de favoriser son insertion dans l'environnement tout en limitant son impact.

Au nord-ouest du secteur, les constructions devront s'adapter à la typologie du site afin de garantir l'insertion paysagère des constructions.

Une partie du secteur est soumise à l'aléa moyen Mouvement de terrain (voir annexes du PLUi dans 5-3 *Risques*), ce risque devra être pris en compte pour l'aménagement du secteur.

## ASPECT DES ESPACES LIBRES

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Le règlement prévoit une surface maximale d'imperméabilisation afin de privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelles. L'imperméabilisation correspond au recouvrement des sols avec un matériau non-perméable qui empêche l'infiltration des sols par les eaux pluviales. La parcelle doit avoir un **taux d'imperméabilisation des sols maximum de 75%**.

L'OAP prévoit la constitution de plantations en limite de la zone d'activités, afin de garantir une insertion paysagère des constructions. Les plantations privilégieront des arbres ou arbustes d'essences rustiques locales.

L'OAP prévoit également un alignement d'arbres le long de la RN2102.

En complément des plantations en limite du secteur de l'OAP, et toujours dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, un travail de **traitement paysager sera réalisé** en bordure de la RD14 ainsi qu'au sud du secteur.

## STRUCTURATION VIAIRE

Le projet, en adéquation avec le projet de réaménagement de la RN 102, prévoit un accès principal à la zone d'activité depuis la RD 14.

Depuis cet axe principal, une desserte interne sera créée d'Est en Ouest, cette dernière pourra faire l'objet de ramification de dessertes secondaires afin de desservir tous les lots de la zone d'activités.

## SÉCURITÉ

La définition de principes de circulation et d'accessibilité de la zone d'activités future visent à limiter l'impact généré par la présence de véhicules supplémentaires.

**Seuls deux accès sont autorisés pour accéder à la zone d'activités** : accès Est depuis la RD 14 existante et depuis le Sud sur la RN 102. Aucun autre accès n'est autorisé pour garantir la sécurité.

Le chemin communal traversant l'OAP devra être préservé afin d'éviter la traversée du bourg de Cohade et de Largelier par les engins agricoles.

De plus, la zone non aedificandi de la RD 14 est respectée, aucune construction n'est autorisée dans un **recul de 10 m par rapport à la RD** (conformément au règlement de voirie de la Haute Loire) puisque l'OAP prévoit un traitement paysager à réaliser en bordure de la RD.

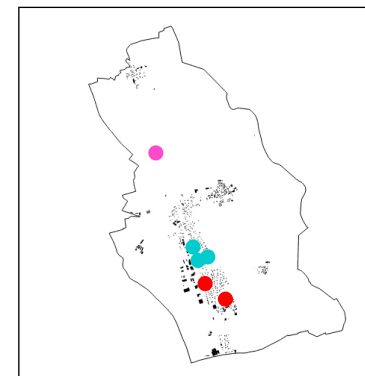
Afin de limiter les nuisances des axes structurants, l'OAP prévoit également la constitution de plantations aux abords de la zone d'activités.

# COHADE

## COHADE SUD

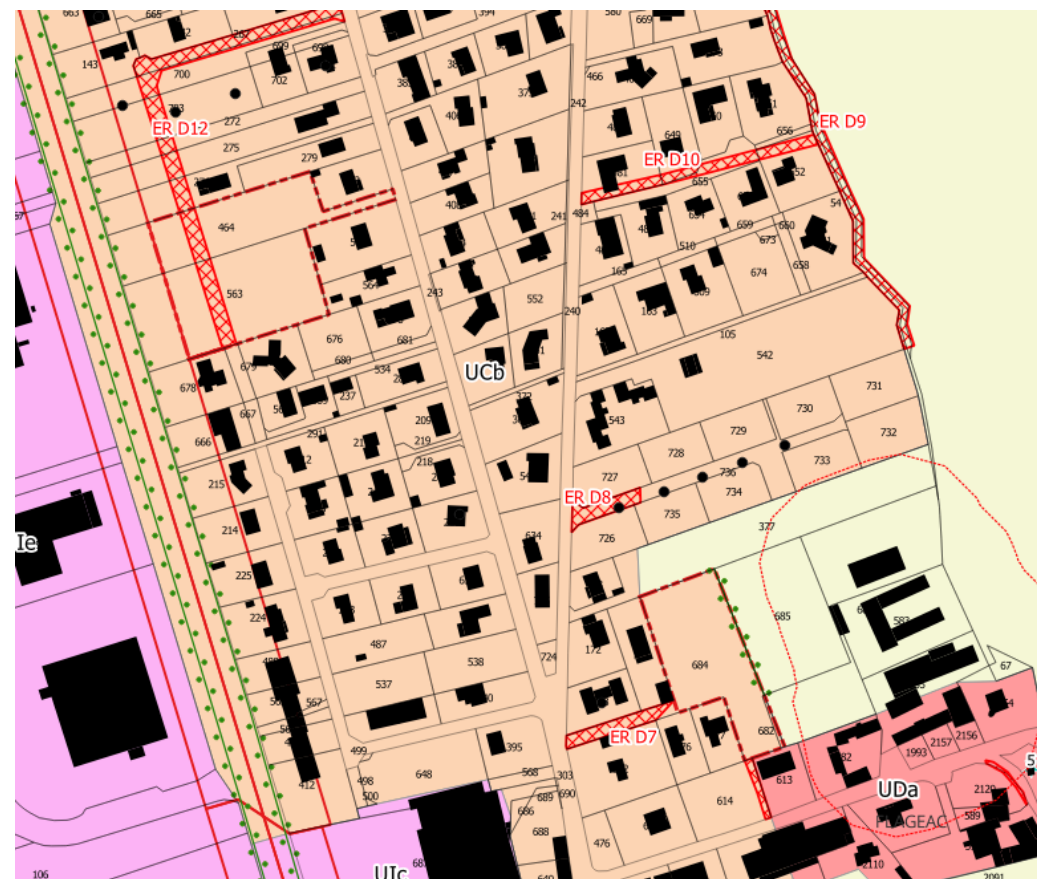
### CONTEXTE

Cohade  
Cohade Sud  
0,11 Ha  
Habitat








### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

> Permettre le développement du tissu urbain de la commune





## LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès au secteur
-  Voie double sens à créer
-  Voie carrossable à créer
-  Habitat individuel ou groupé
-  Habitat groupé
-  Haies à conserver
-  Plantations à constituer

## PROGRAMMATION & MIXITÉ FONCTIONNELLE

> Secteur A : l'OAP prévoit la création d'environ 9 logements individuels ou groupés pour une densité minimale brut de 15 log/Ha. L'aménagement sera soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

> Secteur B : l'OAP prévoit la création d'environ 5 logements individuels ou groupés pour une densité minimale brut de 15 log/Ha. L'aménagement sera soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

## ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE INTERNE

> Secteur A : le secteur est accessible par l'Est (rue du Genièvre) et par le Sud (rue des Cyprès). Une voie double sens est créée afin de relier les deux accès. Une voie carrossable est créée afin de desservir des lots d'habitat individuels groupés

> Secteur B : le secteur est accessible par l'Ouest (rue du Genièvre). Une voie carrossable est créée afin de desservir tous les lots

## INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

> Secteur B : une haie est présente, délimitant l'espace urbain de l'exploitation agricole, elle est à conserver

> Secteurs A B : Des plantations sont à constituer (arbres, haies) en limites séparatives. Les haies mono-typées sont interdites

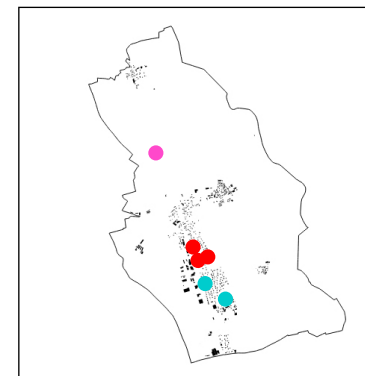


# COHADE

## COHADE CENTRE

### CONTEXTE

Cohade  
Cohade Centre  
2,1 Ha  
Habitat

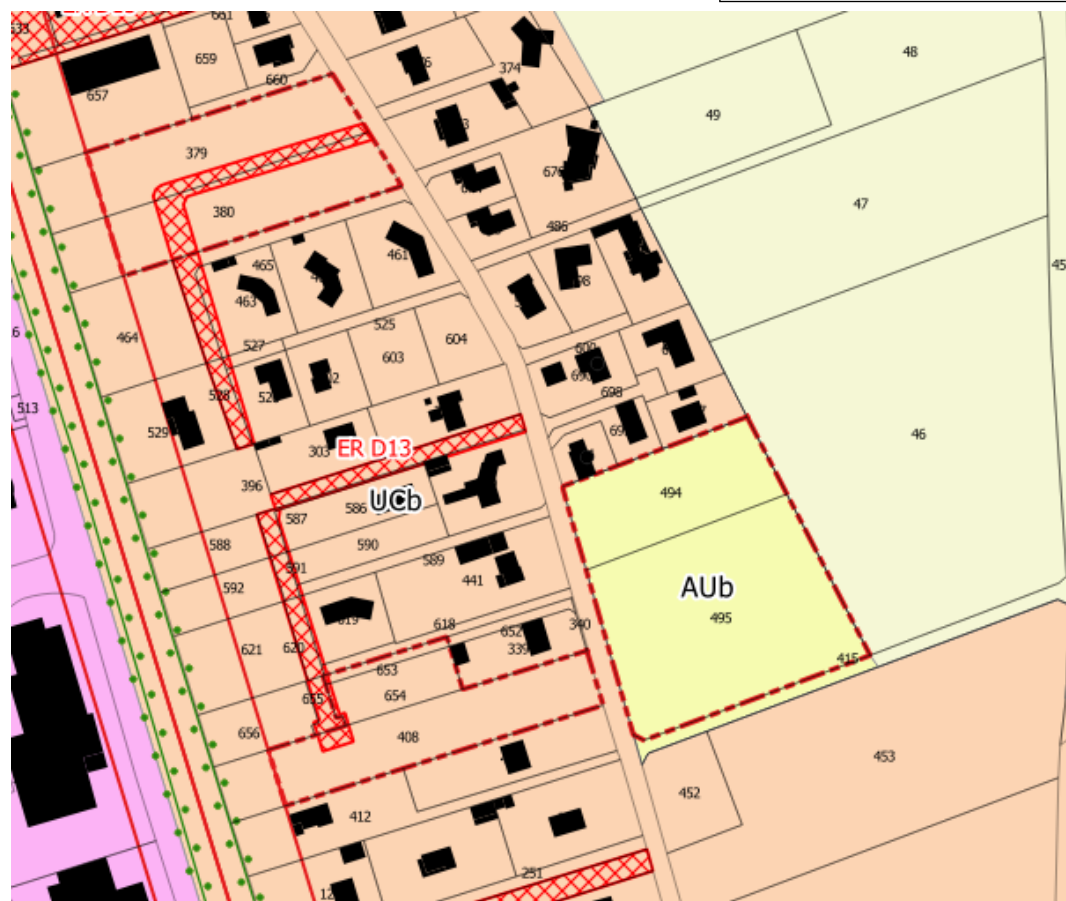


### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

> Permettre le développement du tissu urbain de la commune







### ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

> Secteur C : l'urbanisation est envisagée à partir de 4 ans après l'approbation du PLUi





## LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès au secteur
-  Voie double sens à créer
-  Voie carrossable à créer
-  Habitat individuel ou groupé
-  Plantations à constituer

## PROGRAMMATION & MIXITÉ FONCTIONNELLE

> Secteur A : L'OAP prévoit la création d'environ 8 logements individuels ou groupés pour une densité minimale brut de 15 log/Ha. Si l'aménagement ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque opération devra respecter la densité moyenne de l'OAP.

> Secteur B : L'OAP prévoit la création d'environ 6 logements individuels ou groupés pour une densité minimale brut de 18 log/Ha. Si l'aménagement ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque opération devra respecter la densité moyenne de l'OAP.

> Secteur C : L'OAP prévoit la création d'environ 13 logements individuels ou groupés pour une densité minimale brut de 15 log/Ha. Environ 30% de l'habitat devra être de l'habitat individuel groupé. Si l'aménagement ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque opération devra respecter la densité moyenne de l'OAP.

## ACCESSIBILITÉ ET DESERTE INTERNE

> Secteur A : le secteur est accessible par l'Est (rue de la Combe). Une voie carrossable est créée afin de desservir tous les lots de part et d'autre de la voie

> Secteur B : le secteur B est accessible par l'Est (rue de la Combe). Une voie carrossable est créée afin de desservir tous les lots

> Secteur C : le secteur est accessible par l'Ouest (rue de la Combe). Une voie double sens est créée afin de relier les deux accès et desservir tous les lots de part et d'autre de la voie

## INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

> Secteurs A B C : Des plantations sont à constituer (arbres, haies) en limites séparatives ainsi qu'en limite avec l'espace agricole afin de marquer la délimitation. Les haies mono-typées sont interdites

