



NOYAL-SUR-BRUTZ

PLAN LOCAL D' URBANISME

5a

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU Révision générale

Prescrit le 6 octobre 2020 par le conseil municipal

Arrêté le 1^{er} septembre 2025 par le conseil municipal

Approuvé le ... 2026 par le conseil municipal



PREAMBULE

ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« 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. [...] »

ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« I. - 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, 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° 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 ;

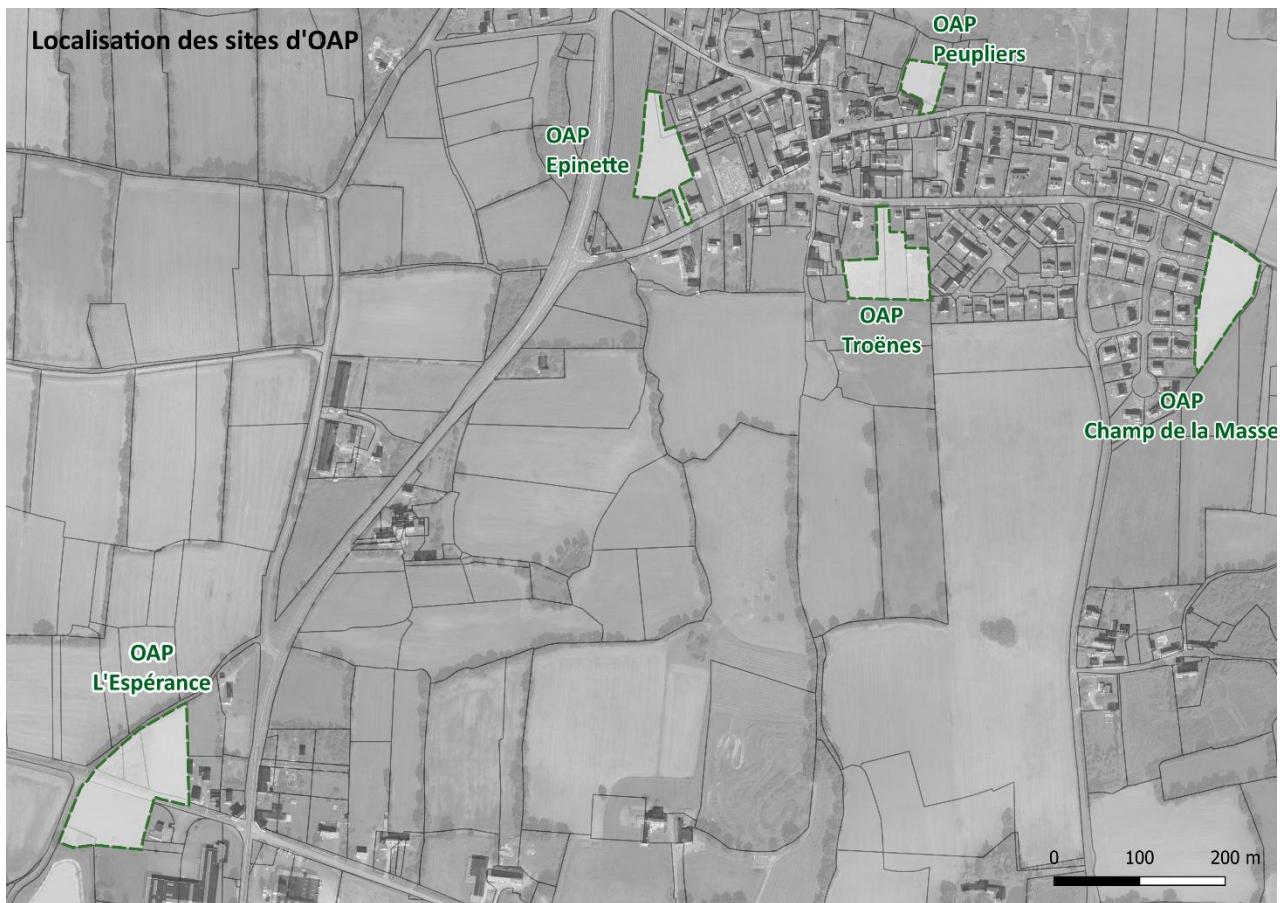
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

ARTICLE R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« 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. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

LISTE DES OAP A NOYAL-SUR-BRUTZ

N°	Nom	Superficie totale	Superficie constructible, sans comptabiliser la zone naturelle à préserver	Nombre approximatif de logements attendus
1	Troènes	6434 m ²	5630 m ²	7 logements
2	Epinette	5292 m ²	/	8 logements
3	Champ de la Masse	6600 m ²	/	7 logements
4	Peupliers	2000 m ²	/	3 logements
5	L'Espérance	14 300 m ²	/	/



ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

En application de l'article L.156-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est le suivant :

Nom	Zone du PLU	Échéancier prévisionnel
Troènes	A urbaniser (AU)	A moyen/ long terme Dès 50% de réalisation de l'OAP du Champ de la Masse ou de l'OAP d'Epinette
Epinette	A urbaniser (AU)	A court terme
Champ de la Masse	A urbaniser (AU)	A court terme
L'Espérance	A urbaniser (AU)	A court terme

OAP – TROENES



PRESENTATION DU SITE D'OAP

Occupation actuelle et position dans la commune

Le site d'OAP se situe au centre de la commune de Noyal-sur-Brutz, au sud de l'école.

Surface : 0,64 ha.

Le site ne présente pas de risques naturels particuliers.



ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Une mixité de typologies de logements est souhaitée sur le site (mitoyen, ...).

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de produire au minimum 7 logements et au maximum 15 logements sur ce site. Deux secteurs sont identifiés au schéma d'aménagement :

- La partie ouest, comprenant environ 5 logements,
- La partie est, B, comprenant environ 2 logements.

L'opération pourra être réalisée :

- Dans un premier temps sur le secteur A et ensuite sur le secteur B
- Sur l'ensemble du périmètre, via une opération unique d'ensemble.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En limite de zone N du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Les haies ou alignements d'arbres présents sont à préserver, en fonction de leur état et dans la mesure du possible, dans l'enceinte du site. Le sud du site est à valoriser avec la présence d'un espace naturel ou de jardin.

Tel que reporté au schéma d'aménagement, il est demandé au sud du site, en limite de zone N, de maintenir une bande, aménagée en espace de jardin pour assurer la transition avec l'espace naturel au sud (le ru). Cette bande ne doit pas accueillir de constructions principales.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par une voirie interne, depuis la rue des Troènes, avec une raquette de retournement.

Le stationnement visiteur est exigé, à hauteur d'une place pour 2 logements. Le stationnement est à prévoir, de préférence, le long de la voie nouvellement créée, tel que reporté au schéma d'aménagement.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

L'éclairage public, au sein de l'opération est obligatoire, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

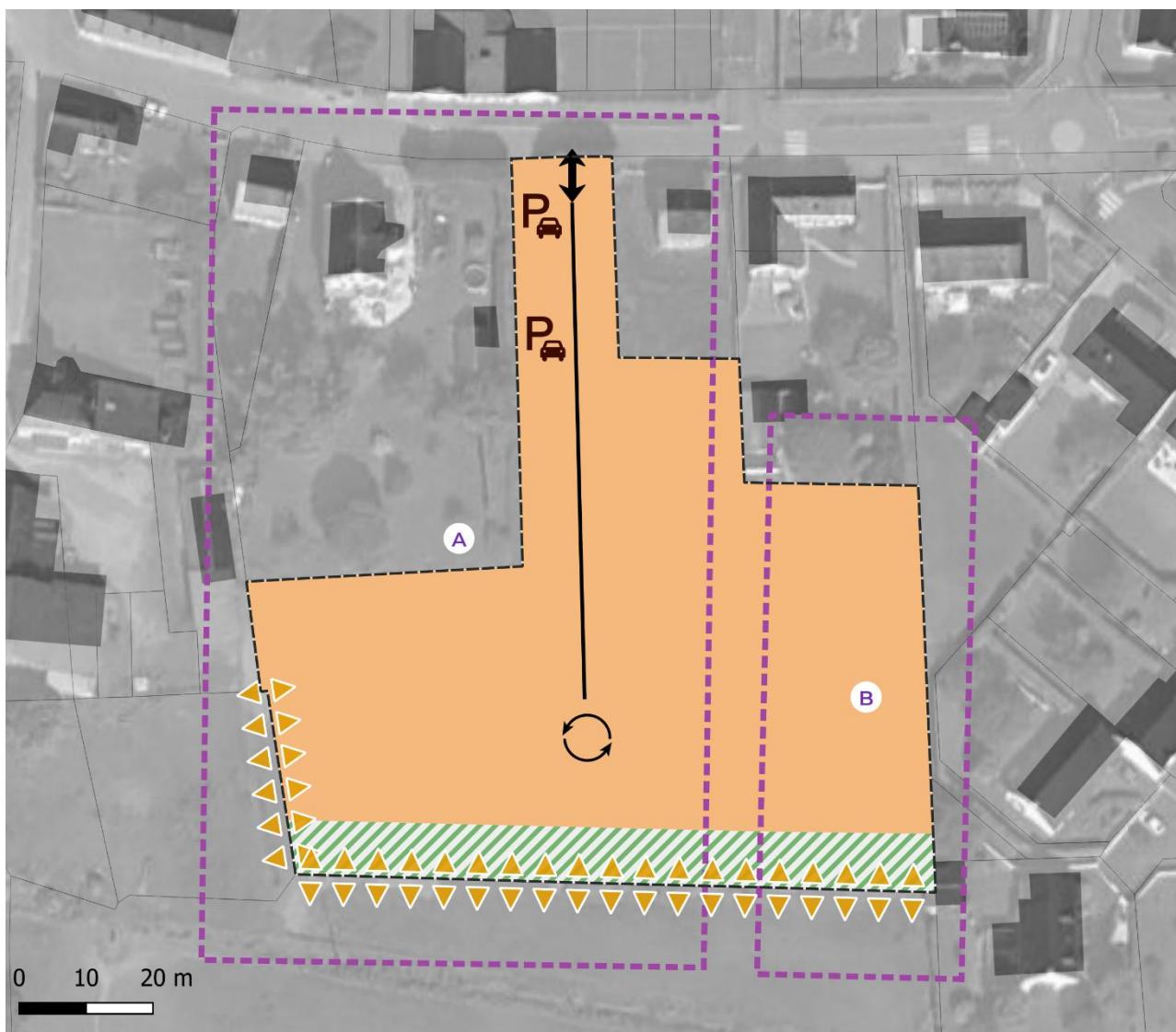
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

SCHEMA D'AMENAGEMENT



□ Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

— Desserte locale à créer

○ Aire de retournement à réaliser

P Stationnement visiteur à proposer

↑↓ Accès double sens à créer

Qualité environnementale et paysagère

▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Organisation et vocation de l'espace

■ Secteur à dominante d'habitat

▨ Espace naturel ou de jardin à préserver

□ Aménagement de l'opération soumise à programmation

OAP – RUE DE L'EPINETTE



PRESENTATION DU SITE D'OAP

Occupation actuelle et position dans la commune

Le site d'OAP se situe à l'ouest de la commune de Noyal-sur-Brutz, le long de la RD 178. Surface : 0,53 ha.

Le site ne présente pas de risques naturels particuliers.



ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de produire au minimum 7 logements et au maximum 15 sur ce secteur, réalisés de préférence via une opération unique d'ensemble.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En limite de zone N du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par une voirie interne depuis la rue de l'Epinette, située au nord de l'opération.

Le périmètre de l'OAP est défini en fonction de la marge de recul appliquée le long de la route départementale 178.

Une desserte piétonne sera mise en place entre le site d'OAP et la rue de Forge. Cet axe sera uniquement dédié aux mobilités douces.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

L'éclairage public, au sein de l'opération est obligatoire, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

SCHEMA D'AMENAGEMENT



□ Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

↔ Accès double sens à créer

▲ Accès piéton à créer ou à maintenir

- - - Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale et paysagère

▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Organisation et vocation de l'espace

■ Secteur à dominante d'habitat

OAP – CHAMP DE LA MASSE

PRESENTATION DU SITE D'OAP

Occupation actuelle et position dans la commune



Le site d'OAP se situe à l'est de la commune de Noyal-sur-Brutz.

Surface : 0,66 ha.

Le site ne présente pas de risques naturels particuliers.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.



L'objectif est de produire au minimum sept logements sur ce secteur, réalisés de préférence via une opération unique d'ensemble.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Les haies ou alignements d'arbres présents sont à préserver dans le pourtour du site.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par deux voies à double sens en impasse, connectées depuis la rue de la Comète et la rue Capella. Ces deux voies seront reliées par une voie dédiée aux mobilités douces.

Le stationnement visiteur est à prévoir, à raison d'une place pour 2 logements.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

L'éclairage public, au sein de l'opération est obligatoire, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

SCHEMA D'AMENAGEMENT



□ Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

— Desserte locale à créer

↔ Accès double sens à créer

- - - Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale et paysagère

● ● Haie à préserver ou à renforcer

● ○ Haie d'essences locales à planter

▲ ▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Organisation et vocation de l'espace

■ Secteur à dominante d'habitat

OAP – PEUPLIERS

PRESENTATION DU SITE D'OAP

Occupation actuelle et position dans la commune

Le site d'OAP se situe au centre de la commune de Noyal-sur-Brutz, à l'est de l'église.

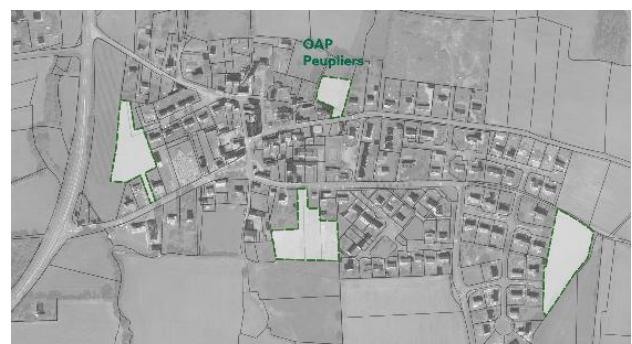
Surface : 0,2 ha.



ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.



L'objectif est de produire environ trois logements sur ce secteur, pouvant être réalisés via une opération unique d'ensemble ou au coup par coup.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Les franges arborées / bocagères pourront être maintenues et renforcées sur les pourtours est et ouest.

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par une voirie interne. Un accès est à prévoir au sud de l'opération, depuis la rue des Peupliers.

Une desserte piétonne sera également mise en place via le cheminement existant à l'ouest du site, vers la place des Marronniers.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

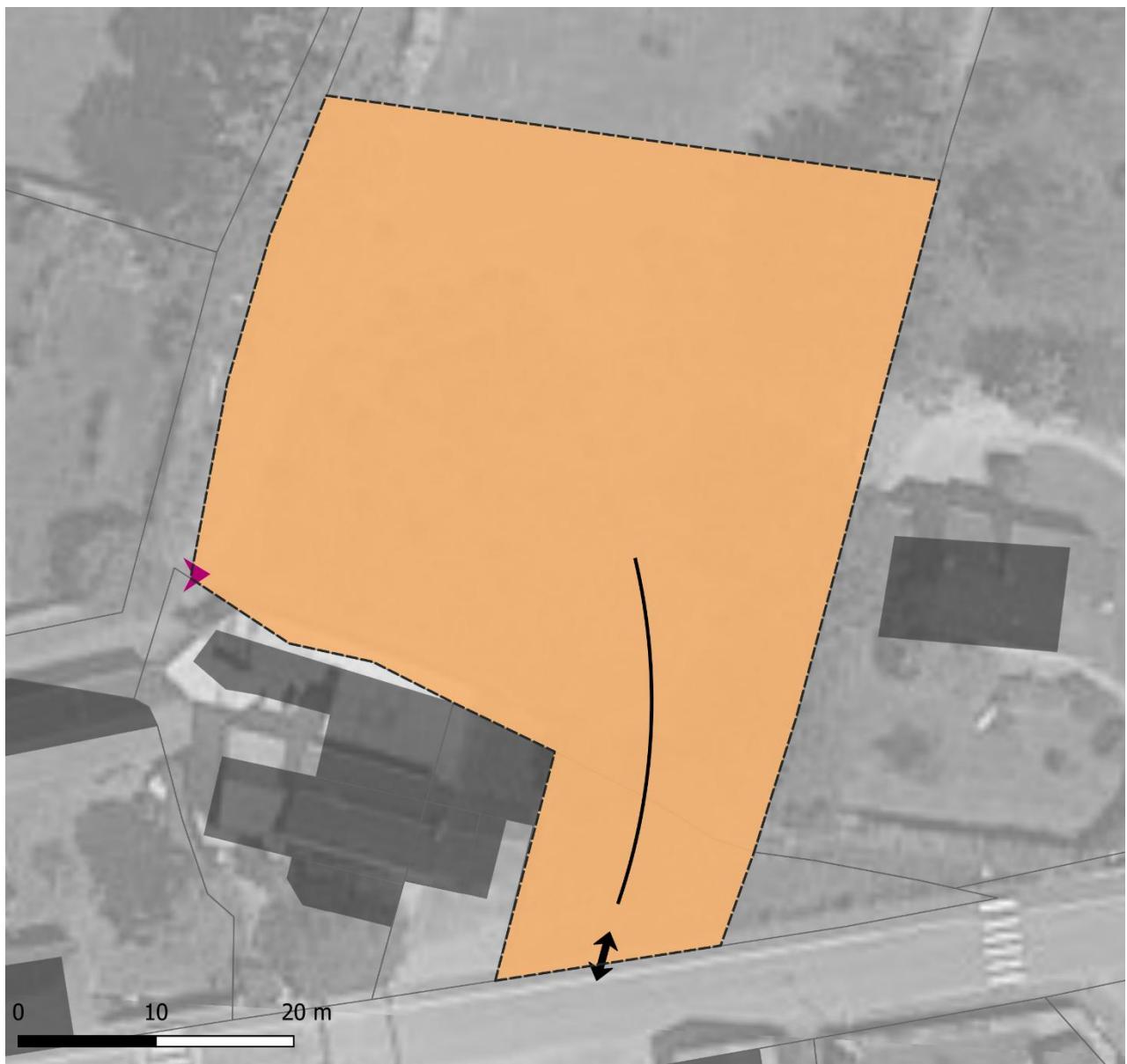
Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes moyen dans les constructions, qui concerne notamment les inondations de cave. Par conséquent, les souterrains sont interdits.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



□ Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

— Desserte locale à créer

↔ Accès double sens à créer

▲ Accès piéton à créer ou à maintenir

Organisation et vocation de l'espace

■ Secteur à dominante d'habitat

OAP – L'ESPÉRANCE

PRESENTATION DU SITE D'OAP

Occupation actuelle et position dans la commune

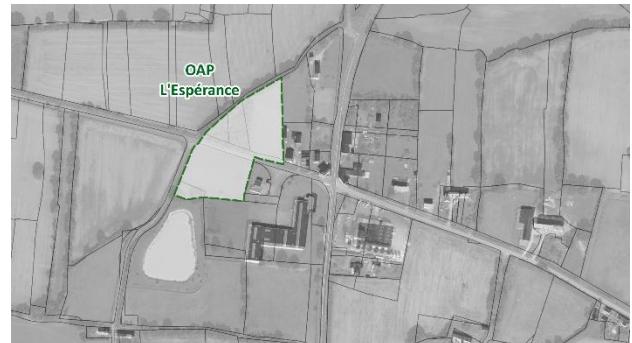
Le site d'OAP se situe à l'Espérance, au sud du bourg de Noyal-sur-Brutz, le long de la RD 178, à proximité immédiate d'activités économiques.

Surface : 1,4 ha.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'objectif est d'accueillir de nouvelles activités économiques et de permettre l'extension d'entreprises actuellement en place.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.



Deux secteurs sont identifiés :

- La partie nord, secteur A
- La partie sud, secteur B

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les haies existantes au nord sont à préserver, et une hie est à planter sur le secteur sud en bordure ouest du site, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

Un espace végétalisé est à proposer à l'est du secteur A, afin d'assurer un espace tampon entre les futures activités économiques et l'habitation existante.

Deux arbres sont à préserver au sud du site.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies :

- Secteur A : par un accès commun
- Secteur B : Plusieurs accès possibles :
 - o par un accès commun depuis la route communale à l'ouest du site et/ou depuis l'accès existant à l'est
 - o depuis les parcelles des constructions existantes en cas de développement des activités en place.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

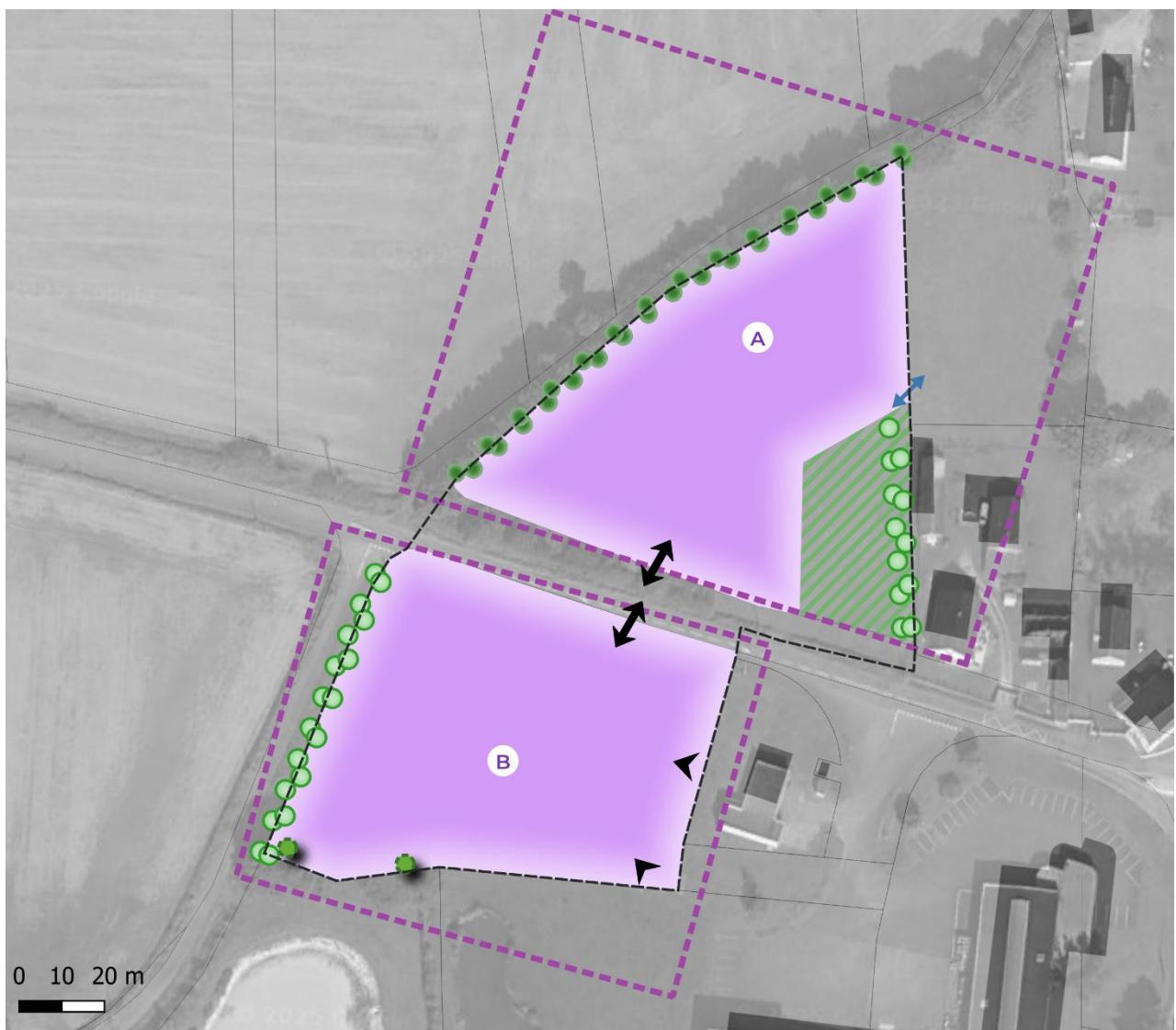
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Périmètre de l'OAP
- Desserte par les voies**
 - ↔ Accès double sens à créer
 - ▲ Accès direct aux constructions à proposer
 - ↕ Accès à la parcelle agricole à maintenir
- Qualité environnementale et paysagère**
 - Arbre à maintenir
 - Haie à préserver ou à renforcer
 - Haie d'essences locales à planter
- Organisation et vocation de l'espace**
 - secteur à dominante d'activités économiques
 - ▨ Espace naturel ou de jardin à préserver
 - ▨ Aménagement de l'opération soumise à programmation

NOYAL-SUR-BRUTZ

