PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4 / Orientations d'aménagement et de programmation

Version approuvée en conseil communautaire du 4 février 2021

Transmise en préfecture le 8 février 2021

Modification n°1

Sommaire

PRÉAMBULE 4
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES 5
Composition urbaine 9
Forme urbaine 11
Composition paysagère 12
L'environnement comme principe de conception 15
ALLEYRAS 17
OAP 1 : Village vacances du Pont-d'Alleyras (Unité touristique nouvelle locale) 18
BARGES 20
OAP 1 : Centre-bourg 21
CAYRES 24
OAP 1 : Centre-bourg 25
OAP 2 : Hôtel Moderne 27
OAP 3 : La Condamine 30
OAP 4 : Zone d'activités Vialettes 33
COSTAROS 36
OAP 1 : Les Quairais 37
OAP 2 : Zone d'activités Croix Blanche 39
OAP 3 : Les Bouves 42
LANDOS 44
OAP 1 : Calade-Ecoles 45
OAP 2 : Croix de la Côte 47
OAP 3 : Zone d'activités Lachamp 49
LE BOUCHET-SAINT-NICOLAS 52
OAP 1 : Font Croze 53
PRADELLES 56
OAP 1 : Avenue du Puy - route de Saint-Etienne 57
OAP 2 : Centre-bourg revitalisation 59
OAP 3 : Saint-Nicolas 61
RAURET 63
OAP 1 : Rauret bas 64
SAINT-HAON 66
OAP 1 : Devant la Viasse 67
SAINT-JEAN-LACHALM 69
OAP 1 : Centre-bourg est 70
OAP 2 : Centre-bourg revitalisation 72
SENEUJOLS 74
OAP 1 : Centre-bourg ouest 75

PRÉAMBULE

MOBILISATION DE L'OUTIL DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE

Le PLUi des Pays de Cayres et de Pradelles vise la mise en œuvre de son projet par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des principes d'aménagement opposables et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés. Ils traduisent ensemble le PADD.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

PORTEE REGLEMENTAIRE DE L'OAP

L'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« 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 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. «

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables dans un rapport de compatibilité aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLUi.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les éléments décrits ci-dessous sont des principes opposables à prendre en compte lors de la réalisation des aménagements prévus dans les secteurs d'OAP.

VOIRIE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

Les nouvelles voies prévues dans les aménagements des secteurs en OAP, seront différenciées selon leurs usages et donc selon l'intensité envisagée des flux. Ces caractéristiques permettent de distinguer deux types de voiries : les voiries structurantes et les voiries de desserte interne.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira d'adapter le gabarit des voiries de façon à créer des espaces sécurisés dédiés à cet usage.

VOIE STRUCTURANTE

La voie structurante participe à la structuration viaire communale. Elle est le support principal des flux véhiculés du quartier et du secteur. Le profil de la voie structurante intègre des aménagements piétons de part et d'autre de la chaussée et s'accompagne d'un traitement paysager (alignement d'arbres, ponctuations végétales sous forme de bouquets d'arbres ou massifs, etc.). Dans tous les cas la composition multistrate (comprenant une strate herbacée, arbustive et arborée) sera privilégiée. Des stationnements peuvent être intégrés en bordure de chaussée. Dans ce cas ils seront interrompus de masses végétales.





Exemple de voie structurante avec cheminement doux et stationnements végétalisés

VOIE DESSERTE INTERNE

La voie de desserte a pour principe de compléter la trame viaire communale. Elle fait partie du réseau de voies secondaires. Cette voie peut constituer la voie principale du projet ou desservir une partie de l'opération. L'emprise dédiée à la voie doit être adaptée à la fréquentation du secteur. Suivant le principe de circulation proposé, elle pourra être à double sens ou sens unique. Dans tous les cas, un cheminement piéton sera aménagé pour garantir la continuité piétonne au sein du secteur. La voie et le cheminement piéton s'accompagneront de végétation sous différentes formes, garantissant certaines qualités d'ambiances.

La voie de desserte pourra prendre également la forme d'une voie partagée. Ce profil est adapté pour une vie de quartier résidentiel, il met l'accent sur la qualité de vie. Les différents modes de déplacement sont traités de manière simultanée en privilégiant l'animation piétonne, tout en répondant à la demande de stationnement et en participant au renforcement de la présence de la nature en milieu urbanisé.

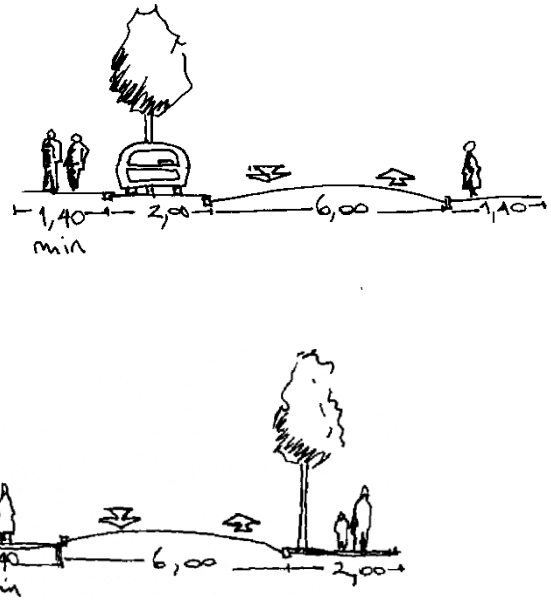


Illustration de principe pour une voie à double sens

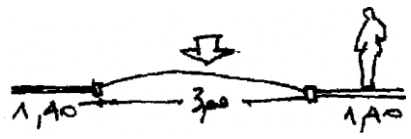


Illustration de principe pour une voie à sens unique



Exemple de voie partagée

CHEMINEMENTS DOUX

Afin de promouvoir les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira de favoriser l'aménagement des parcours continus, espaces exclusivement réservés aux modes doux qui devront être clairement identifiés dans la trame urbaine. Ces espaces nécessitent d'être ouverts au public afin de participer à la trame douce urbaine.

Ces liaisons douces à créer doivent être suffisamment dimensionnées pour leur usage à venir. Les cheminements doux peuvent être soit des liaisons douces qui participent au maillage urbain (il sera privilégié une largeur de l'ordre de 3 m hors aménagement paysager), soit des continuités douces correspondant à un gabarit de type trottoir (de l'ordre de 1.50 m minimum hors aménagement paysager).

Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation. Différents types d'aménagement sont possibles pour identifier ces espaces et les rendre plus agréables aux usagers grâce à des accompagnements paysagers (arbres isolés, arbres en bouquet, arbustes, etc.) et ou à l'utilisation de mobilier urbain. En cas de traversée par une voie véhiculée, des dispositifs garantissant la sécurité des usagers devront être mis en place.







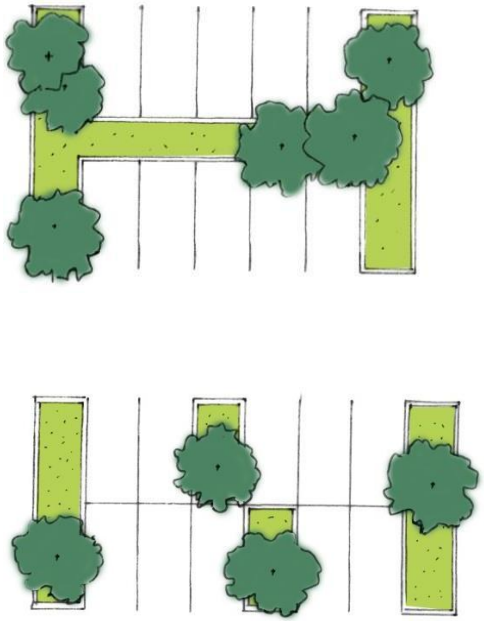
Exemple de cheminements doux associé aux voies

AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements devront être intégrés dans l'emprise de l'opération. Le principe de stationnement collectif est recommandé pour toute opération et favorisé particulièrement dans le cadre d'opérations mixant habitat, commerces et équipement public. Le principe développé est l'organisation des stationnements par poches directement connectées aux voies de desserte et reliées aux habitations par des venelles. Chaque poche ou espace de stationnement sera végétalisé en privilégiant les compositions multistrates. Un accompagnement paysager sera également nécessaire le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives.

Les aires de stationnement doivent pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse avec le maillage d'espaces publics et communs. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante et qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers. Ils seront végétalisés et arborés et développeront plusieurs strates végétales.

Les arbres seront implantés sur des surfaces de pleine terre, végétalisées et confortables (de l'ordre d'environ 2 mètres minimum de largeur).



Principes de végétalisation des stationnements

L'usage de matériaux perméables sera privilégié. Les matériaux devront être compatibles avec l'usage et la fréquentation.





Bandes enherbées et stationnement avec système alvéolaire

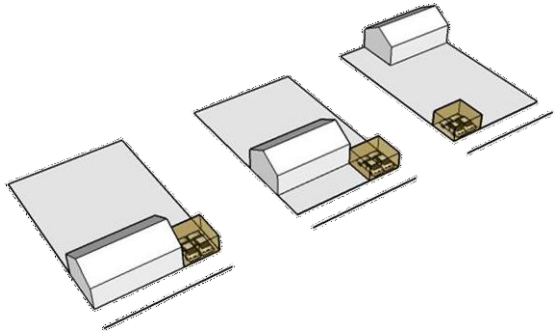


Stabilisé



Système alvéolaire & graviers

Lorsque des garages sont créés, ils devront être conçus de manière à constituer, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.



Composition urbaine

OPTIMISATION DU FONCIER GARANTISSANT L'EVOLUTIVITE

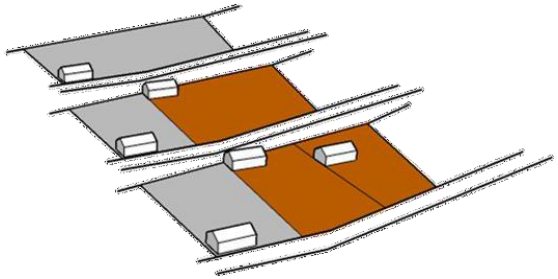
L'implantation du bâti doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Bien réfléchie, elle peut :

- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.
- Économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et répondre à l'évolution de leurs besoins.

Pour prendre en compte en permanence l'évolutivité de la parcelle, l'implantation du bâti doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir et d'éviter de créer des espaces inutilisables. Le bâti devra donc être favorisé au plus proche des limites parcellaires (selon les conditions de prospects définies au règlement). Il est également important de penser le recul par sa fonction présente ou future (stationnement, terrasse, jardin de devant, passage pour desservir l'arrière de la parcelle, etc.).

Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire ombrage. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

Afin d'inciter à la réflexion sur l'évolution de la parcelle, des objectifs de densité sont proposés pour chaque secteur à enjeux. Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion à adapter au cas par cas flexible et en cohérence avec l'évolution globale du secteur concerné. Il s'agit d'une incitation à une utilisation rationnelle du foncier.



Évolution d'une parcelle bâtie

ORIENTATION CLIMATIQUE COMME PRINCIPE D'IMPLANTATION

L'analyse des formes urbaines traditionnelles met en évidence l'orientation majoritairement sud/sud-est de la façade principale des habitations, ceci afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires passifs, notamment en hiver. Quant à la façade nord, elle comporte peu d'ouvertures pour limiter les déperditions de chaleur. La compacité des bâtiments permet également de limiter ces déperditions.

L'implantation en fonction de l'orientation solaire est moins systématique au cœur des bourgs où les voies et les places commandent l'agencement des bâtiments se mettant en scène par rapport à l'espace public.

L'orientation au sud sera globalement privilégiée. Les bâtiments doivent alors être calés sur la lisière au nord ou sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser l'usage des parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur.

PRINCIPE DE CONTINUITE

Les aménagements et constructions devront respecter le principe continuité avec l'urbanisation existante : dans le cas d'opérations ou de constructions qui se font au fur et à mesure de l'aménagement de la zone, les constructions devront en priorité s'implanter aux abords des constructions existantes.

ESPACES DIVERSIFIES MULTIFONCTIONNELS (ESPACE PAYSAGER, AIRES DE JEUX, DE LIAISON)

Dans le cadre d'opérations denses, la création d'espaces de vie collectifs est importante afin de favoriser la vie de quartier. Ces espaces peuvent prendre des formes diverses : aire de jeux pour enfants, espace de détente en appui d'un mail piéton, jardins partagés, placette, etc. Ces espaces seront aménagés soit au cœur des secteurs, soit en accroche avec un quartier existant ou en continuité d'un espace existant, soit sur un espace déjà collectif mais peu qualitatif. Il sera évité la réalisation d'espaces communs sur des espaces résiduels car ceux-ci ont peu de chances d'être utilisés. Le dimensionnement de ces espaces doit être adapté à l'usage qui leur est destiné.

Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, il est important de créer des liaisons entre les espaces publics existants et de favoriser les espaces communs de qualité aux abords des constructions. La poursuite ou la création de ce maillage permettra de soutenir l'appropriation collective des espaces extérieurs et de favoriser la vie de quartier.



Principes d'espace collectif ou d'espace public

AMBIANCES

La composition volumétrique doit permettre de donner du rythme pour une bonne insertion dans le tissu urbain. Pour les typologies d'habitat groupé ou superposé, le rythme donné par les façades en alternant le plein (bâti) et le vide (jardin, espace commun) est une manière de construire la silhouette d'un morceau de bourg. Pour la typologie habitat collectif, il sera favorisé une volumétrie non monolithique. Pour cela, différents dispositifs peuvent être mis en œuvre : variation des hauteurs avec un dernier étage en retrait ou retrait sur une partie de la façade par exemple.

Dans le cas d'une opération groupée, le traitement différencié des façades est privilégié. L'utilisation de couleurs et matériaux variés devra être cohérente avec la volumétrie générale. Les dispositifs tels que casquette, brise-soleil, balcons doivent être pensés de manière à favoriser l'animation des façades.

Forme urbaine

La réussite d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat est la résultante d'une bonne intégration avec le tissu urbain avoisinant. Le maillage des voies de déplacements (viaires et doux) joue un rôle décisif dans cette intégration ainsi que les formes urbaines, la densité des constructions sur le secteur concerné devant être cohérente avec l'entourage.

Habitat individuel isolé

L'habitat individuel isolé correspond à la typologie "maison avec jardin" Il est réalisé de manière indépendante sur une seule parcelle. Pour favoriser l'évolution de la constructibilité, la construction au centre de la parcelle sera le plus possible évitée.

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé concerne :

- L'habitat individuel continu correspondant aux ensembles de maisons de ville en bandes mitoyennes et quasiment continues par rapport à l'espace public ;
- L'habitat individuel discontinu correspondant à des maisons implantées plus librement.

Les implantations en limite de propriété et les mitoyennetés seront privilégiées afin d'économiser le foncier et d'anticiper les mutations futures.

Habitat de type superposé

La mise en œuvre de logements de type "maisons superposées" permet une densité plus importante tout en conservant les fonctions liées aux maisons individuelles. Le principe est la superposition des fonctions entrée individualisée, espace extérieur par logement, intimité préservée, etc. Cette typologie permet également de varier la taille des logements.

Cette forme doit s'inscrire dans une ambiance de quartier et être accompagnée d'aménagements d'espaces communs et /ou publics.

Habitat collectif

L'habitat collectif regroupe tous types d'immeubles accueillant plusieurs logements. Les formes urbaines proposées devront ménager des variations dans les volumes ainsi que des percées visuelles. La double orientation est privilégiée.

Composition paysagère

INSCRIPTION DANS LE CONTEXTE PAYSAGER

Les caractéristiques du site telles que la topographie, le parcours de l'eau, la présence de végétation ou de motifs paysagers, les vues permises, etc. sont autant d'éléments à considérer pour concevoir l'opération afin de l'inscrire dans son contexte et de maintenir les qualités intrinsèques du site.

Trame végétale et naturelle

La végétation en place sera préservée autant que possible. Elle participera ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assurera son insertion dans le site. Le projet dévoilera ainsi une structure végétale déjà bien constituée et lisible dès sa livraison. Pour cela le projet tirera parti de la végétation existante : voirie en appui sur une haie arborée, espace commun organisé autour d'un arbre, etc. La préservation des arbres nécessite une mise à distance des bâtiments. Il est préconisé que cette dernière soit au moins égale à la dimension du houppier de l'arbre (le houppier est la partie de l'arbre constituée du feuillage et de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc).

Plantation de végétation

La plantation de végétation s'inscrira en prolongement de l'existant sur site ou à proximité, et utilisera les motifs paysagers en présence (haie champêtre arborée, haie champêtre arbustive parfois taillée, arbres isolés, alignement d'arbres, etc.). La création de haies devra être diversifiée : multiespèces, multistrates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique local.

INSPIRATION DES MOTIFS PAYSAGERS EXISTANTS POUR COMPOSER LES ESPACES, STRUCTURES PAYSAGERES ET LIMITES DES NOUVELLES OPERATIONS

Végétation

La végétation participe largement à la qualité de vie des habitants. On valorisera par exemple les arbres à feuillage caduc, alliés précieux du confort résidentiel, protégeant de la chaleur en été et laissant passer les rayons du soleil en hiver.

Topographie

Pour qu'un projet s'insère dans son contexte paysager, on veillera à l'implanter dans le sens de la topographie existante. L'implantation du bâti et des voies suivront ainsi autant que possible les courbes de niveau.

Éléments de mémoire

Les éléments de mémoire ou motifs paysagers des sites (murs anciens, vergers, parcellaire, etc.) sont constitutifs de son identité et témoignent de son histoire. Ils seront préservés et valorisés autant que possible à travers tout projet, afin de conserver la mémoire des lieux

Perceptions

Les ouvertures visuelles sur le grand paysage ou les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux (église, monument, front bâti ancien, etc.) seront maintenues et mises en scène à travers l'aménagement d'espaces ouverts (recul du bâti pour maintenir un axe de perception), l'aménagement de circulations douces ou de lieux communs dégageant la vue…

STRUCTURATION PAYSAGERE DU SECTEUR

L'aménagement paysager du secteur ne doit pas se résumer à l'aménagement des espaces résiduels. La qualité paysagère de l'opération passe par sa composition et sa structuration paysagère. Le projet d'ensemble s'appuiera sur les structures paysagères existantes (végétation, présence d'eau, patrimoine bâti, etc.) ou développera une structuration du site via la végétalisation des voies d'accès, des circulations douces, des stationnements, des espaces communs ou publics (lieux de rencontre, de détente, etc.), afin de composer les qualités d'ambiances du secteur.

Le maillage des espaces publics ou communs peut constituer une trame paysagère structurante qui contribue autant à servir des enjeux environnementaux (continuité de la trame verte et bleue), qu'à développer des lieux attractifs pour le cheminement quotidien, la détente ou le loisir.

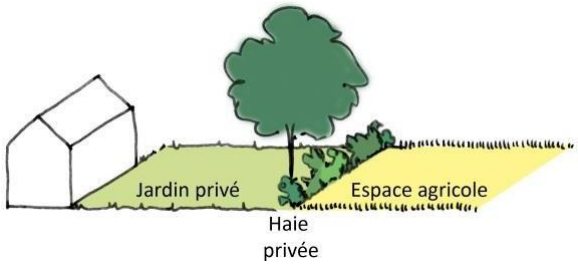
Les éléments techniques, tels que par exemple les ouvrages d'assainissement peuvent être intégrés aux aménagements paysagers et participer ainsi à la structuration paysagère de l'opération. Ils privilégieront des solutions douces intégrées au projet paysager et favorables au développement de la biodiversité.

QUALITE DES FRANGES

Franges avec l'espace agricole ou naturel

Le traitement de l'interface entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel, doit permettre de qualifier la perception du bâti depuis cet espace, et inversement de maintenir un accès visuel et physique de l'espace bâti vers l'espace ouvert. Le traitement de la frange entre bâti et non bâti doit être considéré dans l'épaisseur, comme une bande de largeur variable, afin d'assurer la transition entre deux espaces, de façon non rigide.

Cet espace de transition pourra être conçu soit comme un aménagement "technique" paysagé (noue, voie de desserte), soit comme un espace d'agrément, écologique, voire ludique, pouvant accueillir des usages multiples (aire de jeux, espace de détente, verger collectif, jardins partagés, espace sportif, etc.).



Dans le cadre de l'implantation des constructions, il est demandé de favoriser :

- Une mise à distance des constructions vis-à-vis de la frange agricole : une bande végétalisée de pleine terre de l'ordre de 6 mètres d'épaisseur minimum doit être établie en tant qu'espace de transition. Les plantations généreuses en lisière sont préconisées (essences adaptées à l'aménagement choisi et au contexte local). Une clôture végétale de faible hauteur ménageant une épaisseur permettant la mise à distance de l'espace privé sera favorisée.
- Un aménagement de l'espace privé : ceci permet de préserver l'intimité en aménageant un jardin constituant ainsi un intermédiaire entre le logement et le grand paysage. Il est recommandé d'aménager les terrasses et abris légers en appui du logement pour permettre un espace de jardin végétalisé.

Franges avec un autre espace bâti

Il importe d'inscrire la nouvelle opération en lien avec les espaces bâtis limitrophes. Ce lien passe par la continuité du réseau viaire et des circulations douces mais également par le ménagement d'une transition qui peut prendre ou cumuler plusieurs formes : gradation des gabarits bâtis, création de lieux communs qui peut également profiter aux quartiers limitrophes en termes d'images comme d'usages, implantation de jardins en continuité, etc.

TRAITEMENT DES LIMITES PRIVEES/PUBLIQUES

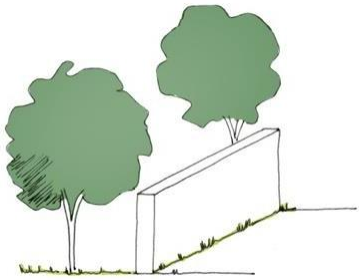
Le dialogue entre espaces publics ou communs et bâti se joue pour beaucoup à travers le marquage de leurs limites, telles que les murets, les clôtures, le végétal, qui viennent définir l'espace, le qualifier et structurer le cadre de vie. Les limites offrent des repères pour l'usager, du confort pour l'habitant et une nécessaire préservation de la sphère privative.

Les limites de type mur ou mur bahut seront préférentiellement accompagnées de végétation en pied de mur côté espace public et/ou de végétation arbustive ou grimpante côté espace privé, améliorant ainsi la perception depuis la rue. Cette végétalisation, très présente dans les centres anciens ou hameaux, contribue au caractère rural des lieux.

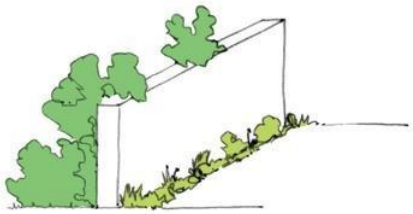
Les limites végétales de type haies associeront différentes essences locales avec une dominante d'essences caduques. Le port libre (non taillé) de la végétation sera privilégié ainsi que le caractère discontinu des haies ménageant quelques transparences ou diversités de perceptions.

LIMITES VEGETALES

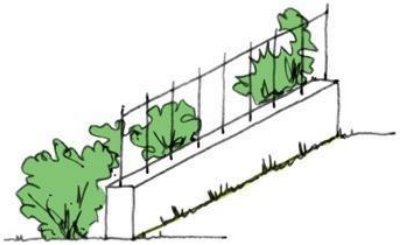
En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures, le cas échéant, seront les plus transparentes possible (grillage à mouton, ganivelle, etc.) et se fondront dans l'espace qu'elles jouxtent par l'utilisation des motifs végétaux existants (bosquets, haie vive diversifiée, discontinue et non taillée, etc.).



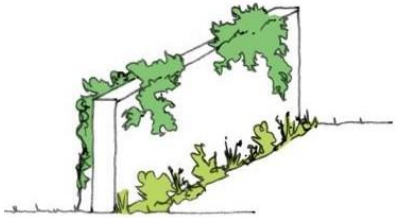
Plantation d'arbres côté privé, au plus proche de la rue



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté rue



Plantation arbustive et grimpante côté privé perceptible à travers la grille



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté rue

L'environnement comme principe de conception

CONSTRUCTIONS ECONOMES EN ENERGIE FOSSILE

L'une des principales causes de déperdition thermique d'une construction est le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. À volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. De ce fait, la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITE EXISTANTE

La végétation préexistante sur le site sera préservée autant que possible. La création de haies ou linéaires végétalisés devra être diversifiée : multiespèces, multistrates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique.

Pour les secteurs recoupant un corridor écologique, on évitera de réaliser les travaux en période de nidification ou reproduction (périodes printanières et estivales).

ANTICIPER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place (type noue ou revêtement perméable par exemple).

L'utilisation d'un bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et permet d'optimiser l'usage du foncier.



Exemples d'aménagements hydrauliques

ALLEYRAS


OAP 1
Alleyras
Village vacances du Pont d'Alleyras (UTN locale)

OAP 1 : Village vacances du Pont-d'Alleyras (Unité touristique nouvelle locale)

LE SITE

Le village de vacances se situe au Pont-d'Alleyras constitue le « poumon économique » de la commune, au croisement des routes, du pont sur l'Allier et du passage de la ligne de chemin de fer du Cévenol reliant Nîmes à Clermont-Ferrand. La gare y a été localisée, entrainant le développement d'activités, dont le prestigieux hôtel-restaurant du Haut-Allier (hôtel 3 étoiles avec son restaurant gastronomique 1 étoile).

Le village de vacances a été construit en bordure de rivière, dans un méandre de l'Allier. Il est positionné dans un environnement naturel remarquable ; remarquable de par la proximité avec l'eau mais aussi de par la présence d'une biodiversité de grande valeur patrimoniale. Le village de vacances se trouve d'ailleurs au sein du site Natura 2000 « Gorges de l'Allier et affluents ». Le site couvre une superficie de 4,9 ha environ.

Le projet prévoit la rénovation des hébergements (mises aux normes) et rénovation et extension du bâtiment d'accueil, la création des espaces collectifs de rencontre et d'augmenter la capacité d'hébergement en créant 19 gîtes supplémentaires (dont 4 pour personnes à mobilité réduite) afin de maintenir la compétitivité de cet équipement et de pérenniser son exploitation.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir du tourisme.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Accès : le site est accessible par la rue Montfaucon. Il n'est pas prévu de créer d'autre accès.

Stationnements : les aires de stationnement existantes seront optimisées. La capacité actuelle d'une centaine de places est suffisante pour l'accueil de nouveaux véhicules y compris les emplacements pour 3 à 4 bus, tout en privilégiant l'intégration paysagère.

Mobilité douce : des cheminements piétons seront aménagés comme l'indique le schéma de l'OAP.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

L'aménagement proposera :

- la rénovation des hébergements existants (;
- la rénovation et l'extension du bâtiment d'accueil et notamment de la cuisine et de la salle de restauration;
- la création des espaces collectifs ;
- la réalisation de 19 gîtes nouveaux dont 4 pour les PMR ;
- l'aménagement d'un terrain multisports sur les anciens terrains de tennis.

La capacité d'accueil supplémentaire est de 95 lits.

Dans l'esprit d'un développement du site d'Alleyras en harmonie avec son environnement, les nouveaux gîtes auront un rapport au site plus fort dans leur positionnement, dans les vues qu'ils proposent et dans les matériaux mis en œuvre.

Pour une bonne intégration paysagère, le bois sera privilégié, avec une partie en étage pour limiter la largeur du volume et conserver les dégagements visuels sur le cours d'eau.

Pour une bonne insertion des constructions dans le paysage, les constructions pourront implantées comme l'indique le plan ci-dessous. Les matériaux utilisés seront le bois.

Le projet est situé en site Natura 2000, dans un secteur composé de prairies pâturées et fauchées, ainsi que de pelouses entretenues. Les arbres et boisements seront préservés. Le projet prévoit des implantations au niveau de pelouses entretenues, en limite immédiate avec un peuplement de boisement jeune de feuillus et fourrés arbustifs situé à 20 mètres de la rivière Allier, ne pouvant être classés en forêt du fait de l'âge des éléments boisés. Ce n'est donc pas un habitat d'intérêt communautaire (Forêts alluviales résiduelles).

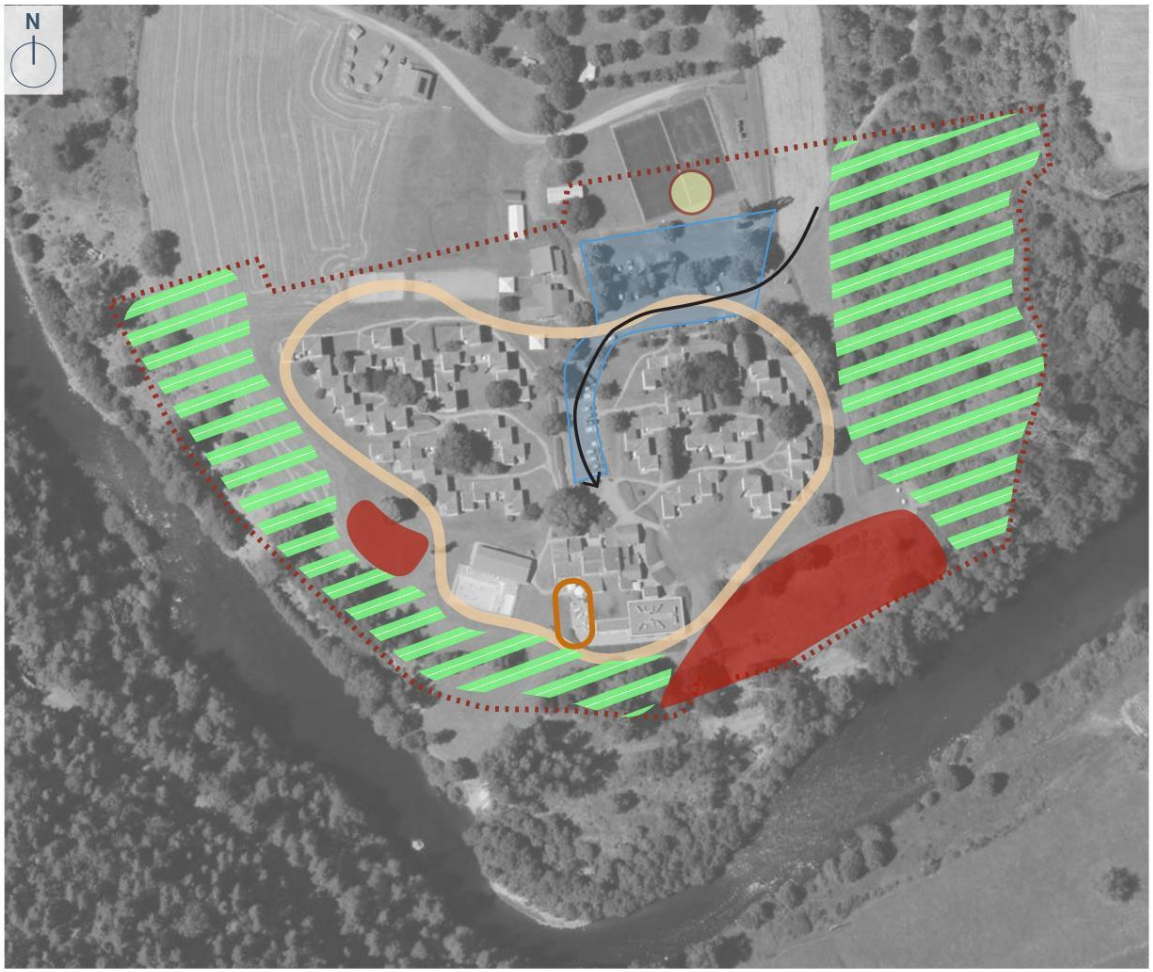
Le projet est situé en dehors des boisements existants. Les boisements en périphérie du site sont donc potentiellement susceptibles d'accueillir des espèces de la directive faune flore inféodées aux milieux rivulaires (Loutre, crapaud calamite, Cordulie à corps fin, Grenouille agile, entre autres).

Le site se trouve en dehors de la zone inondable de l'Allier (atlas des zones inondables). Aucune implantation de nouveaux gîtes n'est prévue dans la zone inondable.

Alleyras

VOCATION TOURISME
SURFACE BRUTE : 5 ha

OAP n°1 : Village vacances du Pont d'Alleyras (Unité touristique nouvelle locale)



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Voie existante à préserver

Stationnement à conforter

Vocation et composition urbaine

Secteur d'implantation des nouveaux gîtes

Rénovation des constructions existantes

Secteur d'implantation de la sale polyvalente

Terrain multi sports à réaménager

Composition paysagère

Espace paysager de préservation écologique

NATURE DU PROJET
- Création de 19 gîtes en complément de l'offre existante du village vacance
- Rénovation des hébergements existants
- Rénovation du bâtiment d'accueil (100 m²)
- Création d'une salle polyvalente
- Création d'espaces collectifs de rencontre

CAPACITE D'ACCUEIL SUPPLEMENTAIRES :
- 95 lits

SURFACE DE PLANCHER CRÉÉE : 940 m²
- Création de 19 gîtes : 760 m²
- Création d'une salle polyvalente : 180 m²

0 50 100 m

BARGES



OAP 1 : Centre-bourg

LOCALISATION

Le site est localisé au nord-est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 0,5 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ 5 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par les voies existantes dîtes de Barges Bas. Il est prévu de créer une voie de desserte d'axe ouest-est (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.) permettant la desserte interne du secteur.

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Les stationnements mutualisés seront privilégiés, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles. Une aire de retournement est prévue au sud du site.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maison individuelle (voir le chapitre "prescriptions générales").

Les nouvelles constructions seront implantées de manière préférentielle tel qu'indiqué sur le schéma d'intention de l'OAP.

L'exposition des constructions sera réfléchie au mieux, afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible. Des espaces paysagers végétalisés permettront seront à conserver à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Le secteur est partiellement situé en zone bleue ZB du PPR Mouvement de Terrain. Toutes les dispositions correspondant à cette zone doivent être respectées.



Barges

OAP n°1 : Centre-bourg

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 5 400m²
N° LOGEMENTS ENVIRON : 5
DENSITE : 9 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

Maisons individuelles

Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

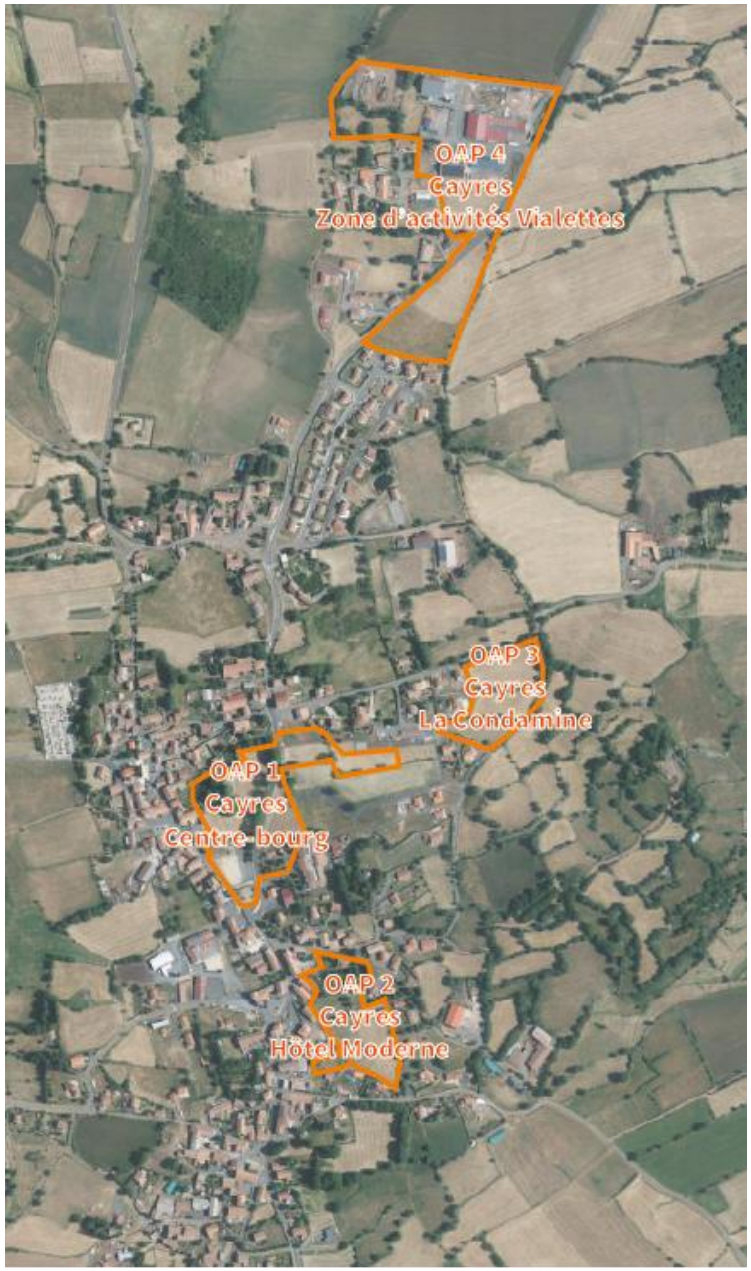
Composition paysagère

Espace de pleine terre végetalisé

Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m

CAYRES


OAP 4
Cayres
Zone d'activités Vialettes
OAP 3
Cayres
La Condamine
OAP 1
Cayres
Centre-bourg
OAP 2
Cayres
Hôtel Moderne

OAP 1 : Centre-bourg

LOCALISATION

Le site est localisé au cœur du bourg, à proximité du lotissement dit de La Condamine, en cours d'aménagement à la date d'arrêt du PLUi. Il s'étend sur une superficie aménageable de ~~0,13~~ 0,24 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération mixte d'activités de services et d'habitat dense, de typologie en bande ou jumelés, comprenant environ ~~10~~ 12 logements. Une partie de l'opération permettra la protection d'un espace paysager à vocation écologique en plein cœur du centre-bourg.

Le sud du secteur est concerné par une place centrale à requalifier en permettant l'aménagement d'espaces de loisirs et de stationnement.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la RD33 à l'ouest ainsi que par la future voie créée pour le lotissement qui sera aménagée. Il est donc prévu de créer une voie de desserte qui reliera les deux voies existantes. Elle aura comme objectif de permettre la desserte interne du secteur et de relier le lotissement à la voie principale (voir le chapitre "prescriptions générales").

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. ~~Un carrefour sera aménagé facilitant l'accès du nouveau secteur et du lotissement. Le carrefour permettra également de réduire la vitesse à l'entrée de bourg de la commune. Les espaces de stationnement seront réalisés de manière mutualisée en lien avec le petit collectif aménagé.~~ Une aire de stationnement~~, notamment dédiée au covoiturage~~ sera également réalisée dans l'opération. Elle sera perméable et végétalisée.

Un réseau de liaisons douces sera aménagé et conforté, liant l'opération, l'EHPAD et le futur lotissement aux commerces et services se trouvant à l'ouest et au sud de l'opération.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagée a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. L'enjeu de la densification en centre-bourg suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le parti pris est d'assurer une implantation et un ordonnancement du ~~petit collectif~~ bâti à vocation mixte en harmonie avec d'une part, le futur lotissement en permis d'aménager et, d'autre part, avec l'EHPAD au sud de l'opération.

L'exposition des bâtiments sera réfléchie de manière à minimiser leur consommation d'énergie.

La partie nord du secteur est concernée par une prairie humide, préservée au titre des continuités écologiques. Afin de garantir la pérennité de la zone humide, plusieurs principes qualitatifs sont à mettre en œuvre :

- Végétalisation avec des essences locales afin de limiter les impacts potentiels sur la zone humide.
- Création d'une marge de recul de 10 mètres avec installation ou aménagement générant une artificialisation du sol.
- Aucun affouillement ou drainage ne pourra être réalisé.
- Conservation des haies afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

Cayres

OAP n°1 : Centre-bourg

VOCATION PRESERVATION ESPACES VERT / HABITAT
SURFACE BRUTE aménageable : 0,2 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 12 logements
DENSITE : >48 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles) à créer
- Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

- Zone à vocation mixte
- Espace public à créer ou requalifier
- R+1 Hauteur

Composition paysagère

- Espace paysager de préservation écologique
- Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m

OAP 2 : Hôtel Moderne

LOCALISATION

Le site est localisé en centre-bourg, au cœur d'un îlot urbanisé à ses abords. Il s'étend sur une superficie de ~~1,7~~ 1,6 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ ~~20~~ 14 logements.

~~La réhabilitation ou démolition-reconstruction de l'Hôtel Moderne situé au nord du secteur est encouragée par l'OAP. Sa destination n'est pas affirmée : logements, tourisme, commerces ou services. Sa transformation est un enjeu structurant pour le centre-bourg de Cayres.~~

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la voie dite du bourg au nord et au sud de l'opération ainsi que par la RD31 à l'ouest du site. Il est prévu de créer une voie structurante et une voie de desserte. La voie structurante, prévue dans l'axe nord-sud, aura comme objectif de conforter le maillage communal ainsi que d'organiser l'opération. La voie de desserte permettra l'accès interne du secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.)

Un carrefour sera aménagé au sud du site à l'intersection de la voie structurante et de la voie existante. Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Les stationnements seront établis au sein des parcelles et le long de la voirie.

Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter le nord de l'opération à la RD31 et le centre-bourg.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La situation du site, en centre-bourg suppose la mise en place d'une densité différenciée, en l'occurrence plus dense au nord-ouest qu'à l'est (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le parti pris est d'aménager des maisons en bande au ~~sein~~ nord-ouest du secteur, tandis que des maisons jumelées et individuelles seront bâties dans les secteurs moins denses.

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

Des éléments paysagers, répertoriés dans le schéma de l'OAP, seront conservés.

Cayres

OAP n°2 : Hôtel Moderne

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1,6 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 14
DENSITE : 9 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer
- Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

- Maisons individuelles
- Maisons jumelées
- Maisons en bande

Composition paysagère

- Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m

OAP 3 : La Condamine

LOCALISATION

Le site est localisé à l'est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,2 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ ~~entre~~ 10 ~~et 15~~ logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par les voies existantes dites de la Condamine ainsi que par un chemin existant qui sera transformé en voie de desserte. Une seconde voie de desserte permettra l'accès aux habitations ainsi qu'à une aire de stationnement mutualisé (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.).

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Une liaison douce traversera l'opération d'est en ouest.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre- bourg et le contexte urbain avec une densité faible supposent la réalisation de formes urbaines du type maisons jumelées et individuelles (voir le chapitre "prescriptions générales").

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

Les haies et arbres identifiés seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Un aménagement paysager sera effectué au niveau des haies identifiées. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cayres

OAP n°3 : La Condamine

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1,2 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 10
DENSITE : 8 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie structurante à créer

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer

Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

Maisons individuelles et/ou jumelées

Composition paysagère

Espace de pleine terre végétalisé

Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m

OAP 4 : Zone d'activités Vialettes

Le site est localisé au nord du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 5,3 ha.

Le site est divisé en 2 secteurs destinés à être urbanisés à court terme :

- Le secteur au nord-ouest en extension de la zone existante, d'une superficie de 0,9 ha
- Le secteur au sud-est en accroche d'un lotissement existant, d'une superficie de 1,1 ha

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'OAP a vocation à accueillir deux zones artisanales distinctes. Le périmètre de l'OAP intègre également un futur secteur à vocation économique à urbaniser dans un second temps. L'emprise spatiale des deux zones artisanales est de 2 ha.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site au nord-est est accessible par la RD33 à l'est du site. Une voirie existante, donnant actuellement accès à un entrepôt, fera le lien entre cette nouvelle zone artisanale et la RD33. Il est prévu de créer une nouvelle voie de desserte sans issue afin de permettre l'accès au site et la desserte interne du secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales »).

Concernant le site situé au sud-est, il est également accessible par la RD33 qui longe l'opération à l'ouest. ~~Il est prévu de créer une voie de desserte (reprenant le tracé d'un chemin existant) afin de permettre l'accès au site et la desserte interne du secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales »).~~ Un seul accès mutualisé au nord du secteur permet de desservir la zone, avec des voies internes à créer si nécessaire.

Un carrefour sera aménagé au nord du site, à l'intersection de la voie de desserte et de la voie existante, facilitant l'accès à la zone.

L'accès aux parcelles ne pourra se faire que par le biais de l'accès mutualisé au nord ou des nouvelles voies de desserte aménagées.

Les éventuelles nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Les stationnements seront réalisés au sein des parcelles. Le stationnement mutualisé sera encouragé.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer les deux opérations dans leur contexte urbain.

Le parti pris des deux opérations est d'assurer un traitement paysager avec les secteurs d'habitations juxtaposés aux zones artisanales. Cette bande paysagère de 10 mètres sera composée d'éléments paysagers multistrates. Elle sera aussi présente au sud-est du site, le long de la RD33.

La zone au nord-ouest sera composée d'un espace de stockage dédié aux entreprises du site. Le long de la partie nord de la voie créée, un alignement d'arbres sera aménagé pour une meilleure transition avec les espaces agricoles.

La zone au sud-est fera également l'objet d'un traitement paysager ~~sur la nouvelle voirie~~ (alignement d'arbres pour une meilleure interface avec les parcelles agricoles).

~~Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.~~ Les éléments paysagers ~~existants~~ identifiés seront à conserver. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

Cayres

VOCATION ACTIVITE
SURFACE BRUTE : 5,3 ha

OAP n°4 : Zone d'activité Vialettes



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

- Foncier à aménager pour l'activité
- Secteur à vocation économique à urbaniser à long terme
- Zone de stockage des entreprises

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisé
- Plantation (arbre isolé ou en bouquet) à réaliser
- Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m

COSTAROS


OAP 2
Costaros
Zone D'activités
Croix
Blanche
OAP 1
Costaros
Les Quairals
OAP 3
Costaros
Les Bouves

OAP 1 : Les Quairais

LOCALISATION

Le site est localisé à l'est du centre-bourg en continuité immédiate de l'urbanisation existante et en contact avec une zone Natura 2000. Il s'étend sur une superficie brute de 3,7 ha et une superficie nette de 0,8ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir : une opération d'habitat comprenant environ 15 logements, un espace public et un équipement scolaire, aménagés au nord de l'opération

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible à partir de la RN88 et de la voie dite du Bourg au nord. Il est prévu de créer une voie de desserte au sud du site, afin de desservir l'opération en permis d'aménager et les futures constructions, depuis ces accès. Le secteur sera connecté à la RN88 par la création d'un carrefour (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.).

Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Les stationnements pourront s'effectuer au sein des parcelles et le long de la voirie au sud du site.

Des liaisons douces seront aménagées reliant l'opération à la partie ouest de la commune (un travail devra être effectué afin d'assurer la traversée de la N88 en toute sécurité. Ces liaisons douces ont notamment pour objectif de relier le nouvel équipement scolaire au reste de la commune.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Au sud du secteur il est prévu la réalisation de formes urbaines de type maisons jumelées (voir le chapitre "prescriptions générales").

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

La partie centrale du secteur est concernée par une prairie humide, préservée au titre des continuités écologiques. Afin de garantir la pérennité de la zone humide, également classé en site Natura 2000, plusieurs principes qualitatifs sont à mettre en œuvre :

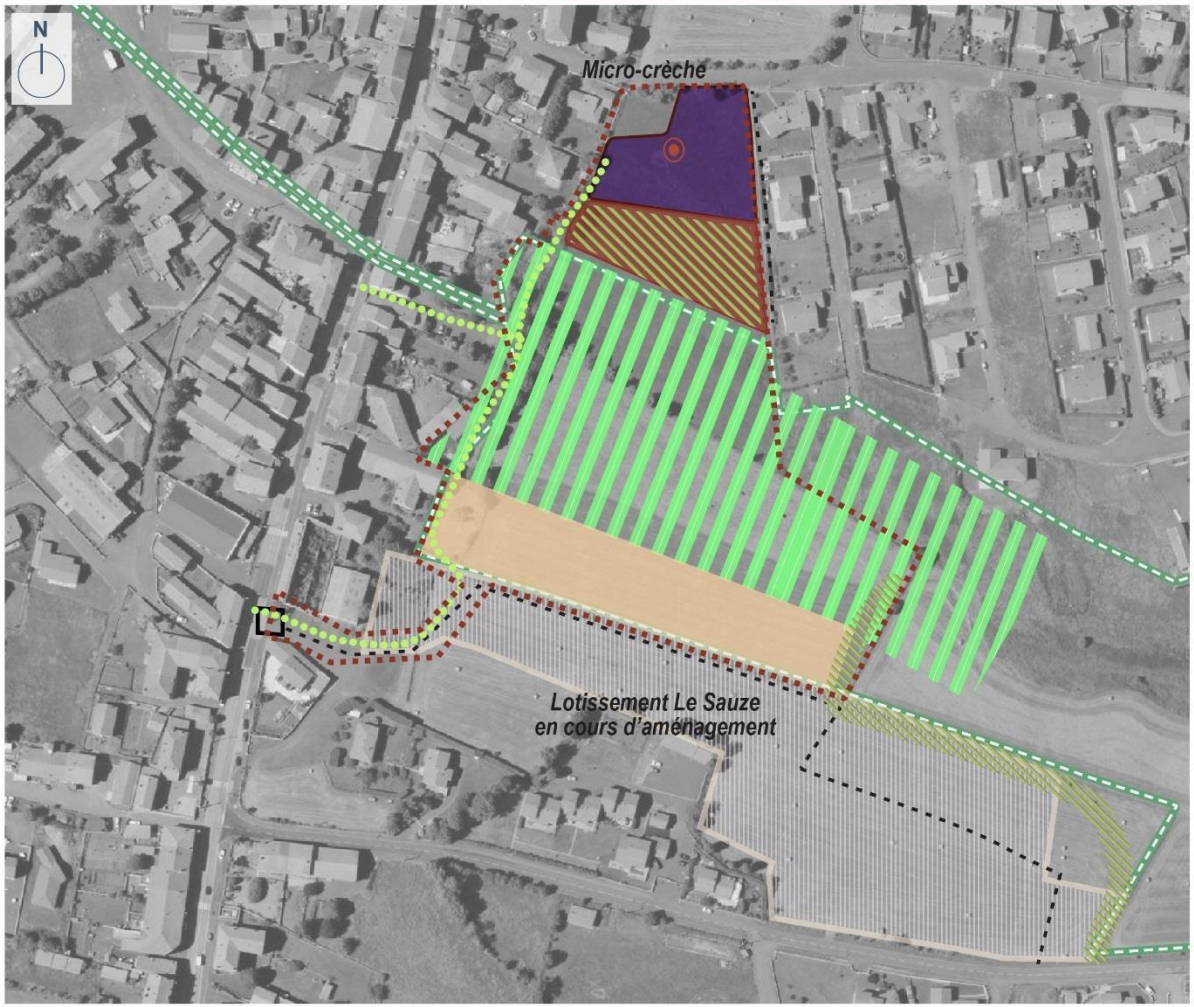
- Végétalisation avec des essences locales, entre l'équipement public et la zone humide afin de limiter les impacts potentiels sur cette dernière et limiter totalement le ruissellement dans le ruisseau en contre bas.
- Création d'un espace vert public ou collectif paysager au nord, avec un traitement spécifique de la frange et le maintien des surfaces en pleine terre, limitant l'imperméabilisation afin d'assurer une transition paysagère et écologique vers la zone Natura 2000.
- Aménagement d'une liaison douce à l'est du site en lien avec l'urbanisation existante avec des matériaux limitant l'imperméabilisation et compatible avec la nature des sols et des essences végétales.
- Aucun affouillement ou drainage ne pourra être réalisé.
- Conservation des haies afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

.

Costaros

OAP n°1 : Les Quarais

VOCATION HABITAT - EQUIPEMENT PUBLIC
SURFACE BRUTE : 3,7 ha - Nette : 0,8ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 10
DENSITE Nette : 12,5 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce (piétons, cycles) à créer

Vocation et composition urbaine

- Maisons jumelées
- Equipement public à créer
- Espace vert public ou collectif à aménager

Composition paysagère

- Espace de préservation de la continuité écologique
- Espace de pleine terre végetalisé
- Natura 2000 Habitat

0 50 100 m

OAP 2 : Zone d'activités Croix Blanche

LOCALISATION

Le site est localisé au nord-ouest du centre-ville, en limite de parcelles agricoles. Le périmètre de l'OAP est situé à proximité de la voie verte intercommunale. Il s'étend sur une superficie d'environ 0,8 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une nouvelle zone d'activités.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la voie de la Croix Blanche.

Il est prévu de créer une nouvelle voie de desserte, reliant la voirie existante au sud avec le site et permettant de desservir le secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales). L'accès aux établissements de la zone d'activités se fera uniquement par le biais de cette nouvelle voirie créée.

Du fait de l'agrandissement possible et futur de cette zone d'activités du fait de l'arrivée de nouveaux acteurs économiques, un éventuel raccordement de cette voie de desserte à la RN 88 est cours de réflexion. Ce raccordement se fera sur la commune du Brignon.

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Les stationnements seront réalisés au sein des parcelles. Le stationnement mutualisé sera encouragé.

Des réflexions sur le flux des poids lourds sont à prévoir sur le secteur.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer cette opération de zone d'activités dans son contexte, à savoir dans un espace où existe déjà une zone d'activité, en limite de parcelles agricoles et en tenant compte de la présence de la voie verte intercommunale.

Un ancien silo agricole situé sur le site fera l'objet d'une remobilisation foncière. En fonction de l'activité, il pourra être soit réhabilité, soit détruit.

Le parti pris de l'OAP est d'assurer un traitement paysager en cohérence avec les parcelles agricoles et la voie verte. Ainsi, une bande paysagère de 10 mètres d'épaisseur sera composée d'éléments paysagers multistrates.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Costaros

VOCATION ACTIVITE
SURFACE BRUTE : 0,8 ha

OAP n°2 : Zone d'activités Croix Blanche



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Possibilité de raccordement à la RN 88 sur la commune du Brignon (création d'un carrefour)
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Voie verte intercommunale

Vocation et composition urbaine

- Foncier à aménager pour l'activité
- Foncier à remobiliser pour l'activité

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisé

0 50 100 m

OAP 3 : Les Bouves

LOCALISATION

Le site est localisé au sud-ouest du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,6 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 20 et 25 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la RN88 qui longe l'opération à l'est et par la voie verte communale, à l'ouest du secteur. Il est prévu de créer des voies de desserte, reliant les deux accès et permettant de desservir les habitations (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.)

Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Des carrefours seront aménagés à ce sujet, notamment un sur la RN88, accès existant. Les stationnements mutualisés seront privilégiés dans les espaces dédiés, comme l'indique le schéma de l'OAP. Ils pourront également être réalisés au sein des parcelles et le long de la voirie.

Une liaison douce sera aménagée afin de relier l'opération au centre-bourg.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La situation du site en entrée de ville suppose la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles, jumelées et en bandes superposées (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le parti pris est d'assurer une densification plus importante au nord-est du site, à proximité du centre-bourg.

Les constructions seront implantées à au moins 25 mètres du centre de la N88 afin d'éviter les nuisances sonores et diverses pollutions, respectant la loi Barnier.

Afin de répondre aux contraintes topographiques, l'ordonnancement des bâtis s'effectuera selon l'axe nord-sud.

Un bassin de rétention paysager sera aménagé à l'est de l'opération dans la bande inconstructible.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Un aménagement paysager multistrates sera réalisé au niveau des haies afin de traiter les transitions végétales avec le cimetière. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

La transition paysagère est à assurer entre les nouvelles constructions et les espaces déjà occupés afin de faciliter leur intégration en particulier avec un traitement qualitatif de la clôture et notamment des haies vives d'essences locales.

Costaros

OAP n°3 : Les Bouves

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1,6 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 23
DENSITE : 14 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de continuité piétonne à créer ou à conforter
- Voie verte intercommunale
- Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

- Maisons individuelles
- Maisons jumelées
- Maisons en bande superposées
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végetalisé
- Bassin de rétention paysagère
- Transition paysagère végétale à assurer

0 50 100 m

LANDOS


OAP 2
Landos
Croix de la Côte
OAP 1
Landos
Calade
Ecoles
OAP 3
Landos
Zone d'activités Lachamp

OAP 1 : Calade-Ecoles

LOCALISATION

Le site est localisé au sud du centre-bourg, au sein de l'urbanisation existante, en entrée est de la ville et mitoyen aux équipements d'éducation (école et collège). Il s'étend sur une superficie de 3,9 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 55 et 60 logements. Un espace collectif, en lien avec la présence du collège sera aménagé.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la RD53 au centre du secteur ainsi que par un réseau de voirie existante dite rues « Le Bourg ».

Au sein du secteur il est prévu de créer un maillage de desserte tel qu'indiqué sur le schéma d'intention de l'OAP. Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes et de la voie projetée sur le permis d'aménager au sud (voir le chapitre « Prescription générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.) Les stationnements mutualisés seront privilégiés dans les espaces dédiés. Ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

Une liaison douce sera aménagée permettant de relier le collège à la voie verte intercommunale en passant à l'est de l'opération.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La proximité des équipements, la position en entrée de ville et la voie verte supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée : maisons jumelées, maisons en bande et superposées en bande (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le parti pris est d'assurer les formes urbaines les plus denses le long de la RD53 et vers l'équipement.

Les constructions suivront le principe d'insertion urbaine tel que l'indique le schéma de l'OAP.

Il est prévu la création d'un espace public faisant l'interface entre les nouvelles habitations et le collège.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble, c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet.

Le secteur pourra être urbanisé en deux ou trois tranches successives, notamment dû aux achats et déplacement de silos, réaffectation d'activité, etc.

On peut estimer qu'un tiers des logements programmés sont effectivement réalisables dans les 15 ans du PLUi.

Landos

OAP n°1 : Calade Ecoles

VOCATION HABITAT - RENOUVELLEMENT
SURFACE BRUTE : 3.9 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 60
DENSITE : 15 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce (piétons, cycles) à créer
- Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

- Maisons jumelées
- Maisons en bande
- Maisons superposées en bande
- Espace public à créer
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
- R+1 Hauteur

OAP 2 : Croix de la Côte

LOCALISATION

Le site est localisé à l'ouest du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante en entrée de ville et en limite des secteurs agricoles et naturels. Il s'étend sur une superficie de 2.5 ha.



VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 30 et 35 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le secteur sera accessible d'une part depuis la rue de la Coste et d'autre part, depuis la D88. Un carrefour sera organisé et aménagé sur cet axe structurant. L'aménagement de ce carrefour devra intégrer le caractère d'entrée de ville de ce secteur.

La desserte des futures habitations sera réalisée par une trame viaire comportant le minimum d'impasse. Afin de tenir compte de la topographie du site et de limiter les mouvements de terre, les voies s'adapteront autant que possible au contexte. Ce parti pris d'aménagement permet de limiter l'impact des voiries dans le paysage.

Les voies seront raccordées au chemin existant au nord et à la D88. Dans le cadre du projet, le chemin au nord sera requalifié afin d'avoir un gabarit compatible avec le futur flux de véhicules de la zone.

Les stationnements seront organisés à la parcelle, l'intégration à la construction sous la forme de garage est privilégiée. Des stationnements pourront également être aménagés le long de l'impasse. Les stationnements en interface avec le chemin d'accès nord seront intégrés dans la construction afin de prendre en compte la topographie. Un accompagnement végétal est demandé en cas de stationnement sur voirie.

Des liaisons douces seront aménagées au sein de l'opération afin de créer un maillage, elles pourront à termes être raccordées au centre-bourg.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance avec le centre-bourg et la topographie accidentée du site suppose la réalisation des formes urbaines peu denses. Les formes privilégiées sont mixtes : habitat individuel et groupé.

Il est demandé d'avoir une recherche dans l'architecture et l'aspect extérieur afin d'avoir une diversification des constructions. Ce parti pris participera à la qualité paysagère du projet.

En termes d'implantation, il sera recherché une intégration dans la topographie existante. Les constructions seront ordonnées comme indiqué sur le schéma.

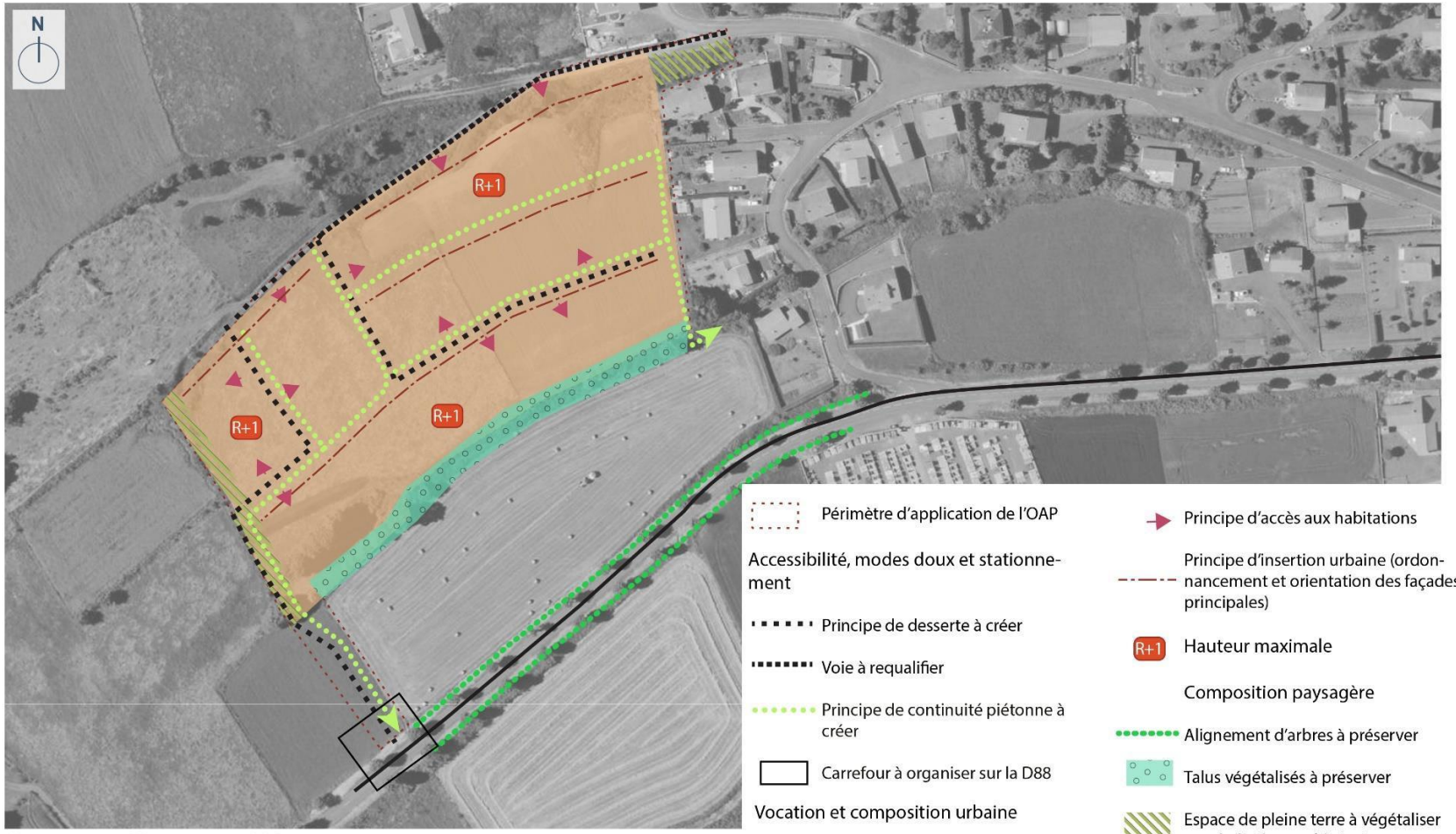
L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

La bande boisée sous forme de talus sera conservée afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible. Un espace de pleine terre végétalisé libre de construction permettra de traiter les transitions avec les parcelles agricoles et naturelles à l'ouest du périmètre. Il sera privilégié la plantation d'essences locales et multi-strates. L'alignement d'arbres le long de la D88 sera conservé. Le carrefour nécessaire au projet devra être positionné de manière à minimiser l'abattage d'arbres de l'alignement.

Landos

OAP n°2 : Croix de la Côte

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 2.5 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 33
DENSITE BRUTE : 13.2 log/ha



OAP 3 : Zone d'activités Lachamp

LOCALISATION

Le site est localisé au sud du centre-bourg en continuité de la zone d'activité existante. Il s'étend sur une superficie de 1,2 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est vocation économique.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est uniquement accessible par une voie existante sur la partie nord-est du secteur. Il est prévu de créer une voie de desserte sans issue, qui sera raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante, comme l'indique le schéma de l'OAP. L'aménagement d'un carrefour sera nécessaire pour s'assurer le bon raccordement de ces voies.

Les stationnements mutualisés seront privilégiés, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

Une liaison douce sera aménagée permettant de relier l'opération à la voie verte intercommunale longeant le secteur (ancienne voie ferrée).

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

L'implantation des bâtiments devra respecter l'alignement de la voie de desserte, afin de constituer un ensemble urbain de qualité. A ce sujet des aménagements paysagers sont à prévoir pour assurer une bonne transition avec le reste du secteur de la zone artisanale existante.

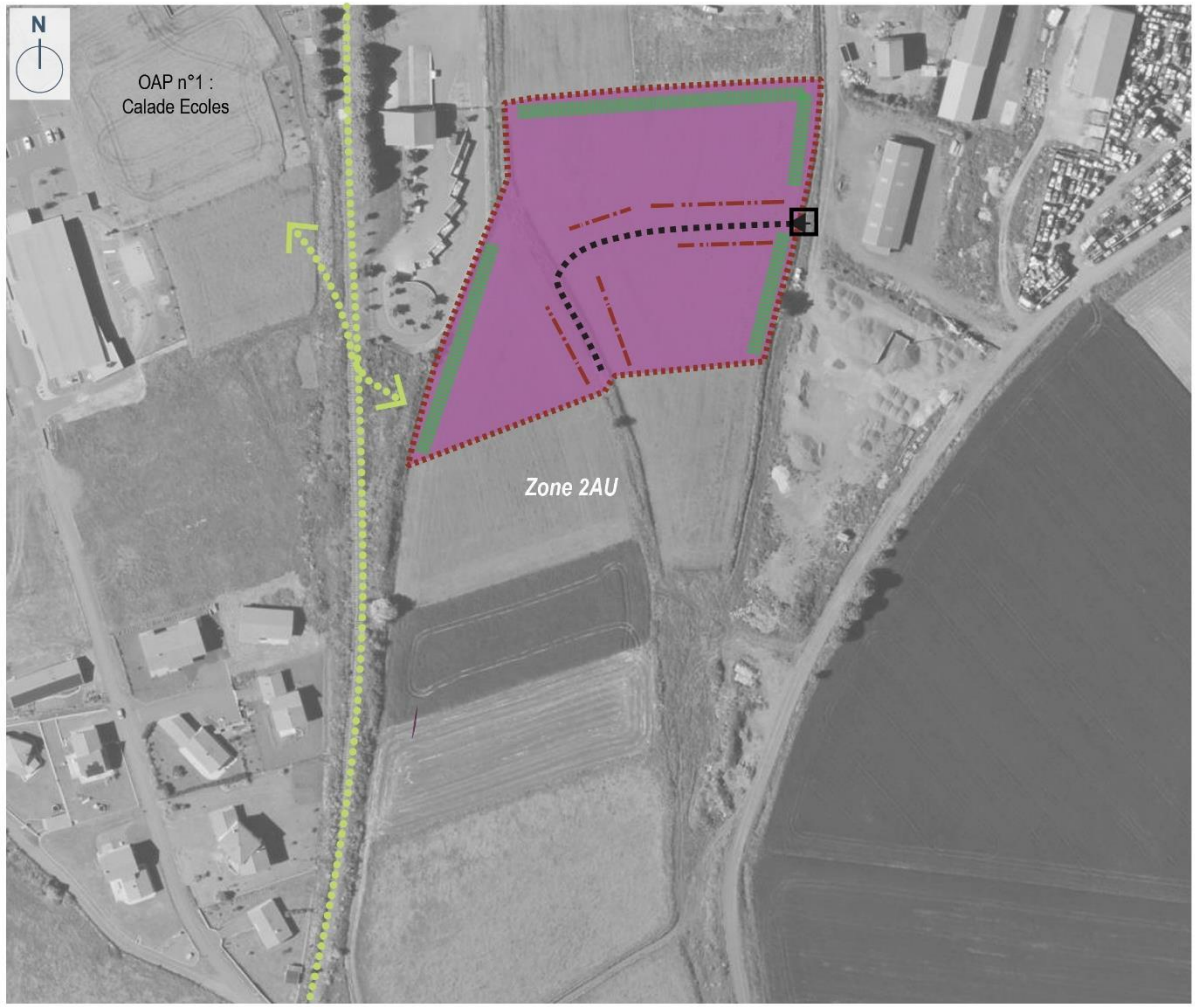
MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Landos

VOCATION ACTIVITE
SURFACE BRUTE : 1,2 ha

OAP n°3 : Zone d'activités Lachamp



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer
- Voie verte intercomunale

Vocation et composition urbaine

- Foncier à aménager pour l'activité
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

Composition paysagère

- Transition paysagère végétale à assurer

0 50 100 m

LE BOUCHET-SAINT-NICOLAS



OAP 1 : Font Croze

LOCALISATION

Le site est localisé au sud du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles et naturelles. Il s'étend sur une superficie de 0,8 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 10 et 15 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la RD53 qui longe l'opération à l'est du secteur, ainsi que la voie publique existante, au sud. Il est prévu de créer une voie de desserte, pour permettre la desserte interne des habitations (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.).

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Tous les réseaux sont déjà existants en bordure de la route départementale. Les stationnements mutualisés seront privilégiés, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maison individuelle et jumelée (voir le chapitre "prescriptions générales").

Les nouvelles constructions seront alignées à la voirie.

L'exposition des constructions sera réfléchie au mieux afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

Le Bouchet-Saint-Nicolas

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 0,8 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 11
DENSITE : 14 log/ha

OAP n°1 : Font Croze



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

Maisons jumelées

Maisons individuelles

Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades)

0 50 100 m

PRADELLES


OAP 1
Pradelles
Avenue du Puy
route de Saint
Etienne
OAP 3
Pradelles
Saint
Nicolas
OAP 2
Pradelles
Centre
bourg revitalisation

OAP 1 : Avenue du Puy - route de Saint-Etienne

LOCALISATION

Le site est localisé au nord du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie d'environ 2,8 ha. Deux sous-secteurs composent le périmètre de l'OAP : « l'entrée de ville Est » et le sous-secteur sur la « rue Saint Etienne du Vigan ».

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir des opérations d'habitat moyennement dense comprenant entre 30 et 35 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Sur le sous-secteur ; « rue Saint Etienne du Vigan » les futures constructions seront accessibles directement par la rue qui porte son nom. La connexion entre le secteur et la RN 88 se fera uniquement par le biais d'un cheminement piéton, dû à une rupture topographie locale forte.

Concernant l'entrée de ville Est, l'accès principal du site se fait par la RN88. Le site est également accessible par la rue Jean Baudoin à l'est. Il est prévu dans le projet l'utilisation des voiries et des accès existants. Une voie de desserte sans issue sera créée permettant l'accès au stationnement du petit collectif (voir le chapitre "prescriptions générales").

Un carrefour sera aménagé pour permettre la connexion de cette nouvelle voie à la RN88. Ce carrefour aura également pour fonction de ralentir la vitesse sur la route nationale.

Les stationnements seront en partie mutualisés au sein des différentes opérations d'habitat.

De plus, un parking réservé aux visiteurs sera aménagé au sud-est de l'opération, en lien avec le centre-bourg de la commune. Des aménagements seront réalisés afin de conforter et sécuriser la continuité piétonne depuis le parking vers le centre bourg.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagé pour le secteur a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La situation des opérations en entrée de ville, positionnées à une distance proche du centre, suppose la réalisation de formes urbaines denses et hétérogènes, tel qu'indiqué sur le schéma d'intention de l'OAP (voir le chapitre "prescriptions générales").

Les constructions devront respecter le principe d'insertion urbaine, tel que l'indique le schéma de l'OAP, cet effet ayant comme but de prolonger l'effet de front bâti existant.

L'exposition des bâtiments sera réfléchie de manière à minimiser leur consommation d'énergie.

Certains éléments paysagers seront conservés comme l'indique le schéma de l'OAP.

Pradelles

VOCATION HABITAT RENOUVELLEMENT
SURFACE BRUTE HABITAT : 1,2ha
N° LOGEMENTS ENVIRON :34
DENSITE BRUTE : 28 log/ha

OAP n°1 : Avenue du Puy - route de Saint-Etienne



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer
- Principe de continuité piétonne à créer ou conforter
- Stationnement à créer

Vocation et composition urbaine

- Maisons individuelles
- Maisons jumelées
- Maisons en bande
- Maisons superposées en plot
- Petits collectifs
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
- R+1 Hauteur maximum

Composition paysagère

- Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m

OAP 2 : Centre-bourg revitalisation

LOCALISATION

Le site est localisé en centre-ville et s'étend sur une superficie d'environ 0,9 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation de revitalisation urbaine avec création d'espaces publics et amélioration de l'habitat.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

La RN88 devra être aménagée de façon à réduire la vitesse des flux, en ménageant un espace de stationnement sur sa rive ouest.

La logique de revitalisation de cet ilot est à appréhender dans une logique globale de revitalisation du centre-bourg de Pradelles.

Un travail global est mené sur la gestion du stationnement afin de désenclaver la place de la Halle et autres espaces publics : des poches de stationnement sont prévues les l'OAP n°1 et n°3 afin d'apaiser le trafic vers le centre historique, dont une réservée aux touristes, aménagée au nord avec accès par la rue Jean Baudoin. Des cheminements doux sont prévus, à l'est du périmètre de l'OAP pour relier ce parking avec le centre-ville.

D'autres cheminements doux sont prévus avec le but de relier un secteur à l'est de l'OAP avec le chemin de Stevenson vers l'ouest. Le secteur à l'Est surplombe le village et il est composé de perspectives visuelles à valoriser.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le parti pris pour la conception du renouvellement urbain est :

- D'intervenir sur le bâti existant, en train de se dégrader (quelques situations d'urgence avec des arrêtés de péril) ;
- De créer une liaison douce connectant la RN88 avec le secteur paysager à l'ouest de l'OAP ;
- De créer un espace public tel qu'un belvédère, positionné sur la rive ouest de la RN88, de façon à valoriser les perspectives de vue en entrée de ville ;
- De réfléchir à un aménagement pour des vocations autres que l'habitat pour les constructions sur la rive est de la RN88, vétustes ou non occupées, tout en préservant la façade sur la route nationale, afin de garder l'effet tampon avec les habitations situées en arrière ;
- D'étudier les vocations potentielles des constructions situées sur la rive ouest de la RN88 ;
- De requalifier l'espace public en entrée du centre historique afin de supprimer une partie de la place dédiée actuellement au stationnement et de rendre plus attractif ce secteur.

Pradelles

OAP n° 2 : Centre-bourg revitalisation



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voie publique existante à requalifier
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

- Constructions en arrêté de péril à intervenir à court terme
- Espace public à créer de type bélvédère
- Réflexion sur les volumes entre pleins et vides, façade à maintenir, usages à inventer sur façade «rue Haute»
- Front bâti avec rue commerces à interroger
- Espace public à requalifier, vitrine du centre historique

Composition paysagère

- Perspective visuelle à préserver / valoriser

0 50 100 m

OAP 3 : Saint-Nicolas

LOCALISATION

Le site est localisé au nord-ouest du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 2 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat peu dense comprenant entre 10 et 15 logements. Un secteur pour l'extension de l'EHPAD au nord de l'opération est également prévu.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par le chemin du Jeu de Mail qui le longe à l'est. Il est prévu de créer une voie de desserte (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.)

La nouvelle voie, sans issue, devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Des continuités piétonnes seront aménagées afin de relier le secteur de l'opération au centre-bourg en toute sécurité.

Les stationnements seront, au moins en partie, réalisés de manière mutualisée dans l'espace de stationnement créé, qui sera en continuité du parking existant.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagé pour le secteur a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La topographie complexe du site suppose la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles (voir le chapitre "prescriptions générales").

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

Les abords du site, et en particulier en limite Ouest, feront l'objet d'un traitement spécifique en proposant une bande non constructible qui garantit la préservation des habitats écologiques.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

.



Pradelles

OAP n°3 : Saint-Nicolas

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 2 ha
N° LOGEMENTS : entre 10 et 15
DENSITE : 7 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Stationnement à conforter
- Principe de liaison à créer
- Principe de liaison douce à conforter

Vocation et composition urbaine

- Maisons individuelles
- Secteur à vocation d'extension de l'EHPAD
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
- Espace paysager de préservation de la continuité écologique

0 100 200 m

RAURET



OAP 1 : Rauret bas

LOCALISATION

Le site est localisé sur le secteur du Rauret bas, en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles et naturelles. Il s'étend sur une superficie de 1,2 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 10 et 15 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la rue Rauret Bas, qui permet son accès depuis le Nord et l'ouest du secteur. Il est prévu de créer une voie de desserte raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante, Rue Rauret Bas.

Les constructions s'implanteront de part et d'autre de cette nouvelle voie (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.).

Les stationnements mutualisés seront privilégiés, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maison individuelle (voir le chapitre "prescriptions générales").

Les nouvelles constructions seront alignées à la voirie.

L'exposition des constructions sera réfléchie au mieux afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Des espaces paysagers de pleine terre végétalisés permettront la bonne intégration avec les espaces en lisière du périmètre de l'OAP.



Rauret

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1,2 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 13
DENSITE : 11 log/ha

OAP n°1 : Rauret bas



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer

Vocation et composition urbaine

Maison individuelle

Composition paysagère

Espace de pleine terre végétalisé

Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m

SAINT-HAON



OAP 1 : Devant la Viasse

LOCALISATION

Le site est localisé à l'entrée au sud-est du bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,4 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat peu dense comprenant entre 10 et 15 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par les voies existantes « Les Champs Hauts » et la RD40.

Il est prévu de créer des voies de desserte (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.), tel qu'indiqué sur le schéma d'intention de l'OAP permettant la desserte interne du secteur.

Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Les stationnements mutualisés seront privilégiés.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maison individuelle et mitoyenne.

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Des éléments paysagers sont à conserver comme l'indique le schéma de l'OAP.

Des espaces paysagers de pleine terre végétalisés permettront la bonne intégration avec les espaces en lisière du périmètre de l'OAP.

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.





Saint-Haon

OAP n°1 : Devant la Viasse

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1,4 ha
N° LOGEMENTS : entre 10 - 1 5
DENSITE BRUTE : 12 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

Maisons individuelles

Maisons jumelées

Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

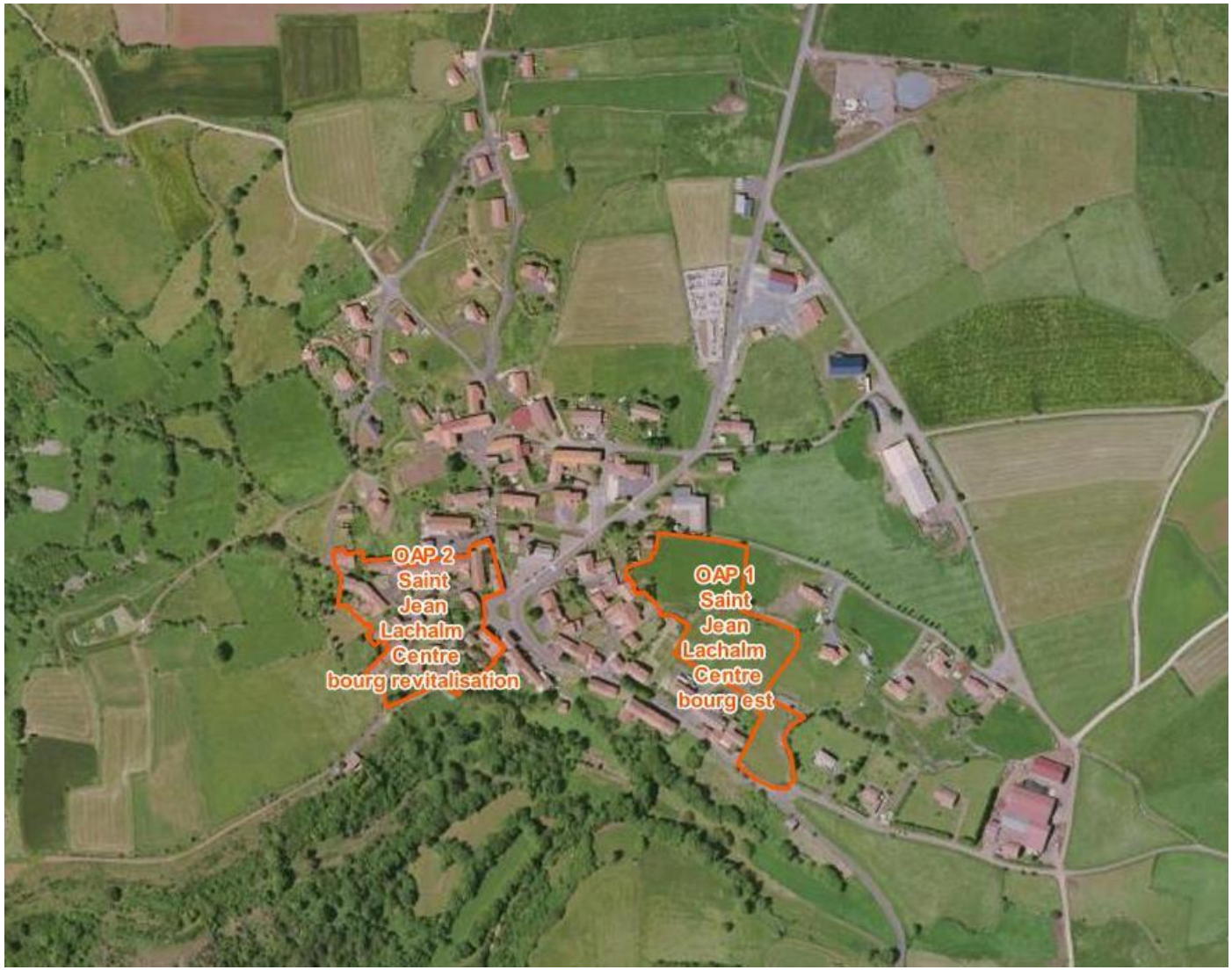
Composition paysagère

Espace de pleine terre végetalisé

Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m

SAINT-JEAN-LACHALM



OAP 1 : Centre-bourg est

LOCALISATION

Le site est localisé à l'est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie d'environ 1.5 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 20 et 25 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par une voie existante au nord qui longe la future opération. Dans le cadre de l'opération, cette voie sera recalibrée pour une meilleure circulation. Le site sera également accessible depuis la D34 au sud, le carrefour existant sera organisé en prenant en compte cet accès.

Pour la desserte des futures habitations, une voie sera créée depuis la D34 pour desservir la partie centrale et sud. Un bouclage pourra être réalisée avec une voie en sens unique sur la partie ouest du secteur. Afin de tenir compte de la topographie du site, une voie en impasse sera aménagée pour desservir la partie nord. Une aire de retournement sera réalisée, le dimensionnement sera suffisant pour une circulation aisée. Ces voies nouvelles seront raccordées au réseau actuel.

Afin de connecter la partie nord au centre-bourg, il est prévu de créer un cheminement piéton débouchant sur la voie à sens unique.

Pour l'ensemble du secteur, les stationnements pourront être gérés à la parcelle et aménagés le long de la voirie. Pour la partie nord accueillant un habitat dense (habitat groupé), les stationnements mutualisés seront privilégiés.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain diversifié suppose la réalisation de formes urbaines différenciées : de type maison individuelle pour la partie sud et centrale et de type groupé pour la partie nord (voir le chapitre "prescriptions générales").

L'exposition des constructions sera réfléchie au mieux afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Des éléments paysagers existants seront conservés, comme l'indique le schéma d'intention de l'OAP.

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Le secteur est soumis à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence.



L'opération pourra être réalisée en 4 tranches selon le schéma indicatif ci-dessous.

Saint-Jean-Lachalm

OAP n°1 : Centre-bourg

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1.5 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 21
DENSITE BRUTE : 14 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voie existante à requalifier
- Principe de voie de desserte à créer
- Sens unique
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Liaison piétonne à créer
- Carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

- Habitat individuel
- Habitat groupé type jumelé

Composition paysagère

- Élément paysager existant à conserver

OAP 2 : Centre-bourg revitalisation

LOCALISATION

Le site est localisé au centre-bourg. Il s'étend sur une superficie d'environ 1,5 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation de revitalisation urbaine avec l'aménagement des espaces publics, la création des logements et l'amélioration de l'habitat existant.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le secteur est sujet à une vraie réflexion sur le maillage viaire. Accessible sur sa partie est par la RD 34, le secteur présente des voies de petits gabarits générant des espaces inoccupés, qui avec les cointarantes topographiques, sont difficilement aménageables, des « délaisses ».

L'intention du projet est de permuter la vocation de ces espaces « délaissés » en jardins privatifs, pour les habitations situées au Nord, qui grâce à leur orientation au Sud, permettront une meilleure qualité de vie à ces habitants.

La voie existante positionnée à l'Ouest, d'orientation nord-sud, sera requalifiée, afin de permettre une bonne desserte du secteur.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le parti pris pour la conception de la revitalisation urbaine est :

- d'améliorer la qualité des habitants du secteur, en échangeant des délaissais viaires en jardins privatifs orientés au sud ;
- de créer un espace public, donnant sur la RD 34
- de favoriser la création d'une construction en petit collectif, à la place d'un ancien bâtiment agricole, qui encadre sur la partie nord le futur espace public décrit précédemment .

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Sans objet.





Saint-Jean-Lachalm

SURFACE BRUTE : 1,5 ha / NETTE : 500m²

N° LOGEMENTS ENVIRON : 4

OAP n°2 : Centre bourg revitalisation



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Voie de desserte existante à requalifier

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

Petit collectif

Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

Espace public à créer ou requalifier

Composition paysagère

Espace de pleine terre végétalisé

0 50 100 m

SENEUJOLS



OAP 1 : Centre-bourg ouest

LOCALISATION

Le site est localisé à l'ouest du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 1 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 10 et 15 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la voie dîtes du « Champ de la Narce » au sud de l'opération. Il est prévu de créer une voie de desserte en bouclage et en sens unique (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.)

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Les stationnements mutualisés seront privilégiés sur l'espace dédié, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

Une liaison douce sera aménagée permettant de relier l'opération au centre-bourg en toute sécurité.

Compte tenu de l'étroitesse des voiries d'accès depuis le centre du bourg, des sens de circulation sont mis en place et le carrefour à aménager (élargissement de voiries) pour renforcer la sécurité des accès et fluidifier la circulation dans le bourg.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles et jumelées (voir le chapitre "prescriptions générales").

L'exposition des constructions sera réfléchie au mieux afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible. Un espace de pleine terre végétalisé permettra de traiter les transitions avec les parcelles agricoles et naturelles.

Séneujols

OAP n°1 : Centre-bourg ouest

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 14
DENSITE : 14 log/ha

