



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de COUBISOU

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

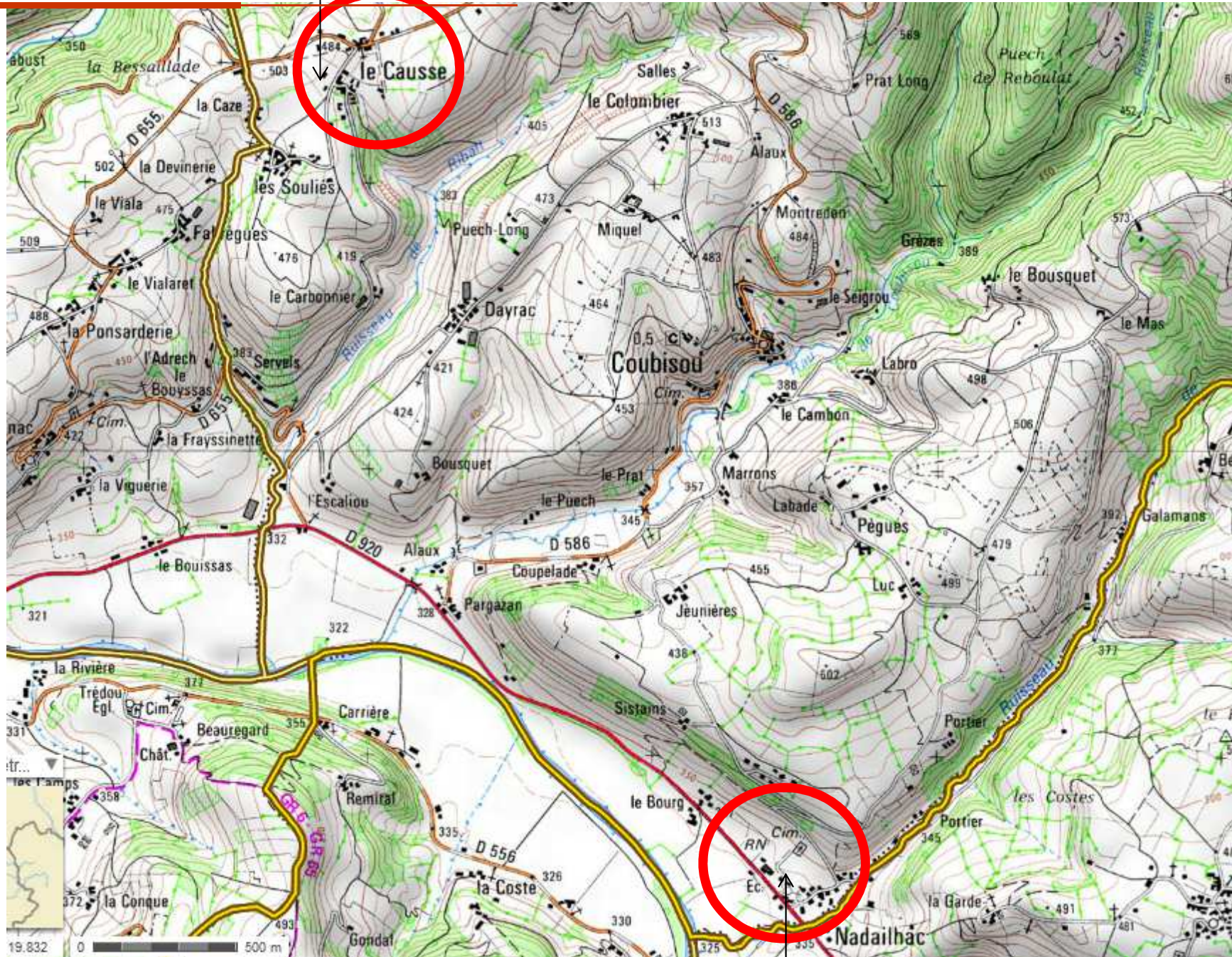
Les zones futures d'urbanisation de la commune de COUBISOU : zones AU1 à vocation principale d'habitat et de mixité

Surface des zones AU1 :

- Zone AU1 du « Causse » 1,50 ha
- Zone AU1 de « Nadaillac » 1,66 ha

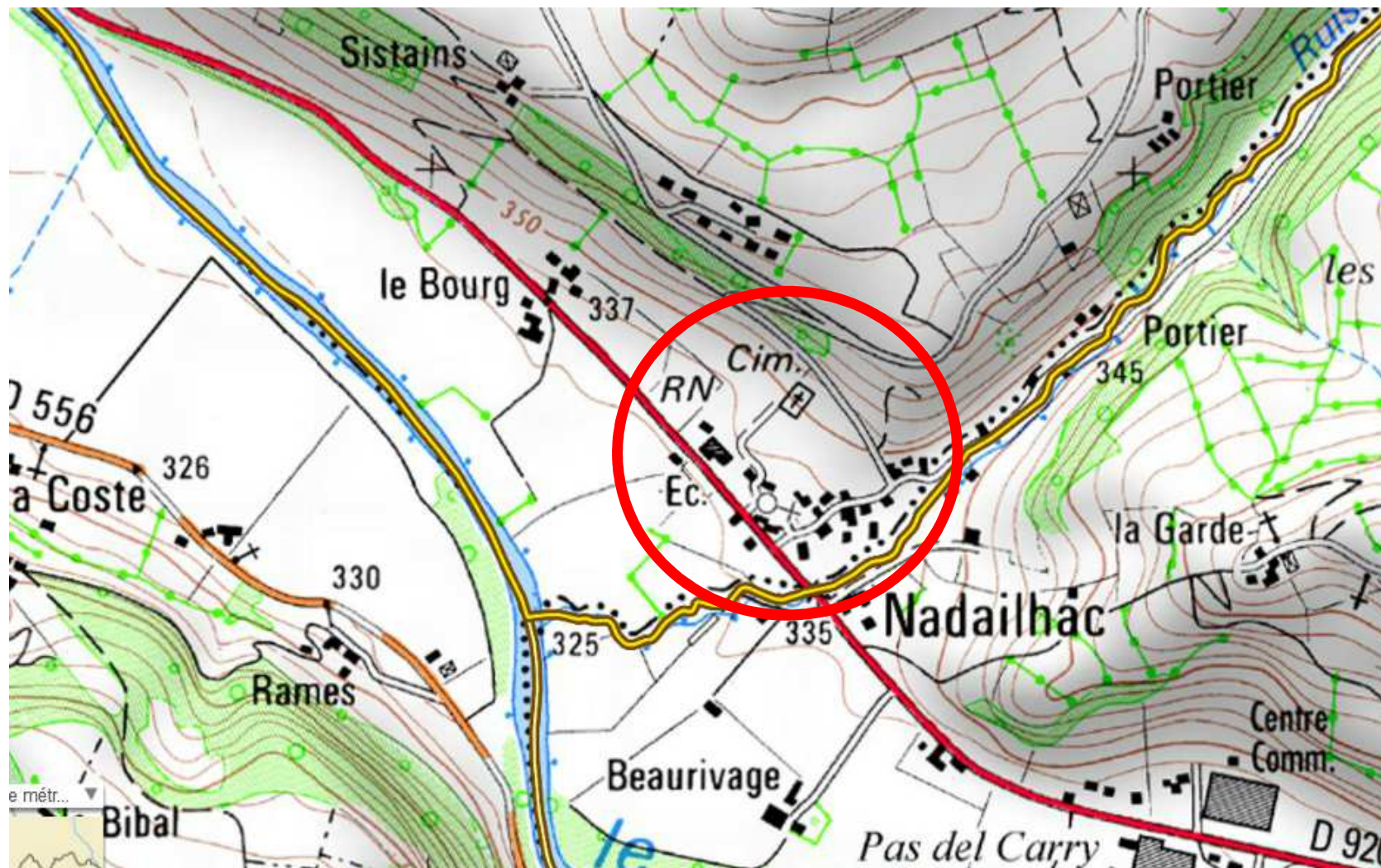
Surface totale : 3,16 ha

LE CAUSSE



NADAILLAC

1 – Zone AU1 de « Nadaillac »



1 - Zone AU1 de « Nadaillac »

Etat des lieux :
vue aérienne du site et plan du cadastre



1 - Zone AU1 de « Nadaillac »

Panorama photographique



Vue du hameau de Nadaillac depuis le pont (limite communale avec Espalion)



Vues du carrefour d'entrée actuel sur le hameau depuis la RD 920



Vue de la zone de Nadaillac au niveau du futur carrefour entre la RD 920 et la future voie de desserte



1 - Zone AU1 de « Nadaillac »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site représente une superficie de 1,66 ha, au Nord-Ouest du hameau de Nadaillac, en retrait de la RD 920 à l'extrême Est de la commune, jouxtant Espalion.

Composé de parcelles agricoles, ce secteur est aujourd'hui desservi par la rue du hameau depuis la RD 920.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par la zone agricole située le long de RD 920,
- au Sud, par le bâti en bordure de la RD 920,
- à l'Est, par le bâti ancien du hameau de Nadaillac,
- au Nord, par le cimetière et une voie communale qui monte en lacet le relief du coteau.

Les enjeux sont les suivants :

- Développer ce secteur relativement plat, axe majeur de desserte, et proche du hameau de Nadaillac,
- Favoriser un secteur proche d'Espalion, bien desservi par la RD 920, à partir de l'accroche du hameau existant et de son bâti ancien,
- Organiser un tissu qui renforce le hameau en s'y intégrant parfaitement,
- Prévoir des liaisons douces entre la partie ancienne et son extension,
- Réaliser avec l'accord du conseil départemental, une entrée/sortie sur la RD 920 (emplacement réservé).

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Prévoir plusieurs dessertes (routières et piétonnes : ensemble ou séparées) depuis la RD 920 et la voie communale au nord,
- Structurer une entrée du hameau depuis la RD 920, au niveau de l'emplacement réservé, à la fois sécurisée et marquant une réelle porte urbaine,
- Organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec celle du tissu du hameau.
- Gérer les « coutures » avec l'existant de manière qualitative et respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...).
- Inciter dans le règlement, à des plantations (écrins et accompagnement des constructions) en favorisant l'utilisation d'essences locales mélangées.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un quartier de mixité, associant habitat et équipements, favoriser des formes urbaines et d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, maisons mitoyennes de hameaux, logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété...
- Produire un urbanisme et une architecture en continuité et en respect du tissu local.

=> Orientations en matière de transports et de déplacements :

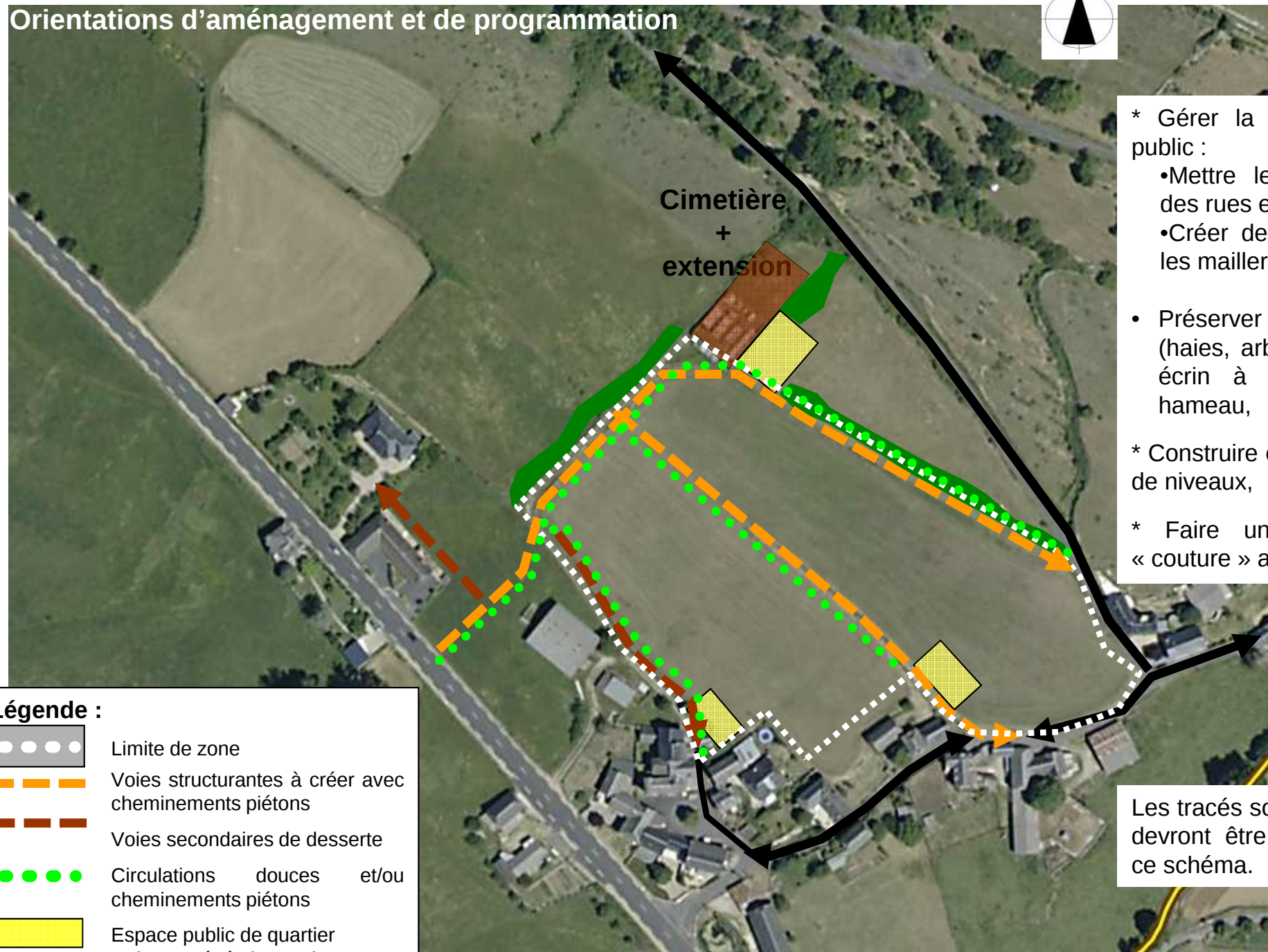
- Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements avec les rues du hameau,
- Imposer le stationnement en dehors des voies et espaces publics.

1 - Zone AU1 de « Nadaillac »

Orientations d'aménagement et de programmation

N

Nombre minimum de logements : 15



- * Gérer la continuité de l'espace public :
 - Mettre les voies en continuité des rues existantes,
 - Créer des liaisons piétonnes et les mailler avec celles existantes,
- Préserver au maximum le végétal (haies, arbres isolés) et créer un écrin à la zone : limite du hameau,
- * Construire en fonction des courbes de niveaux,
- * Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

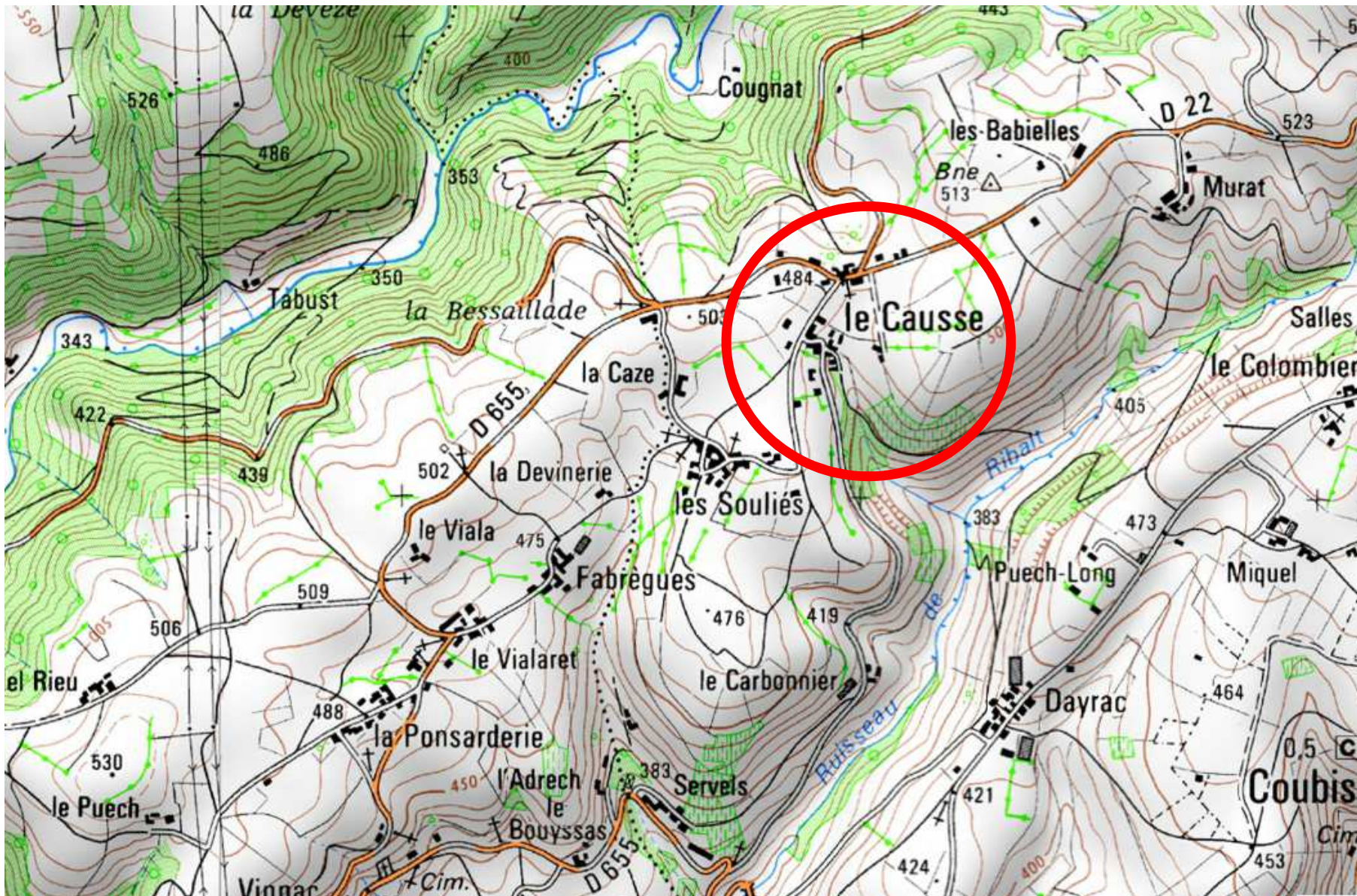
Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

Légende :

- ● ● ● Limite de zone
- — — — Voies structurantes à créer avec cheminements piétons
- — — — Voies secondaires de desserte
- ● ● ● Circulations douces et/ou cheminements piétons
- Espace public de quartier
- Haie végétale d'essences locales mangées

Surface totale de la zone : 1,66 ha

2 – Zone AU1 du « Causse »



2 - Zone AU1 hameau du « Causse »

Panorama photographique



Vue du cœur du hameau du Causse et de son écriture architecturale



Vue de la zone AU depuis son futur accès sur la RD 655.



Vue aérienne du site et du hameau du Causse

2 – Zone AU1 hameau du « Causse »

Etat des lieux : Vue aérienne du site et plan du cadastre



Périmètres agricoles de 50 m autour des exploitations existantes

2 - Zone AU1 hameau du « Causse »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Cet ensemble pressenti pour une partie du développement futur de la commune de Coubisou, se situe en périphérie Ouest et en continuité de l'urbanisation du hameau du «Causse». Ces terrains relativement plats à l'ouest du hameau, sont actuellement libres de toute construction.

Composé de parcelles agricoles en grande majorité, ce secteur est aujourd'hui desservi par la RD 655 au nord et deux voies communales plus au sud.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par des parcelles agricoles,
- au Sud, également par des parcelles agricoles jusqu'à l'urbanisation ancienne du lieu-dit «Le Soulié » ,
- à l'Est, par les constructions anciennes du hameau du « Causse »,
- au Nord, par la RD 655, et le prolongement du hameau qui longe cette voie.

Les enjeux sont les suivants :

- Organiser sur ces parcelles une extension du hameau en favorisant une densité plus soutenue,
- Mettre en place un réseau viaire qui vient se connecter aux voies existantes, tout en desservant l'ensemble des parcelles de façon qualitative,
- Prévoir des liaisons douces maillant le hameau.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Prévoir une desserte depuis la RD 655 et maintenir des possibilités de prolongement de voies pour le futur, vers l'Ouest et vers le Sud,
- Aménager un espace public (placette...) de façon simple mais qualitative, au cœur de la zone,
- Organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec celle du tissu du hameau, voire légèrement supérieure,
- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...).
- Inciter dans le règlement, à des plantations (écrins et/ou accompagnement des constructions) en favorisant l'utilisation d'essences locales mélangées, principalement en limite avec la zone agricole.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer une mixité d'habitat associant des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, maisons groupées, logements sociaux et logements en accession à la propriété éventuellement..

=> Orientations en matière de transports et de déplacements :

- Prévoir une liaison douce assurant un lien fort entre la RD 655 et la voie traversant le hameau.
- Imposer le stationnement en dehors des voies et espaces publics.

2 – Zone AU1 hameau du « Causse »



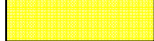
Orientation d'aménagement et de programmation

Surface totale de la zone : 1,50 ha

Nombre minimum de logements : 10

- * Gérer la continuité de l'espace public :
 - Favoriser des continuités de voies pour le futur,
 - Créer une liaison piétonne transversale,
- * Préserver au maximum le végétal (haies, arbres isolés),
- * Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :

-  Limite de zone
-  Voies structurantes à créer avec cheminements piétons
-  Voies secondaires de desserte
-  Circulations douces et/ou cheminements piétons
-  Espace public de quartier

Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.