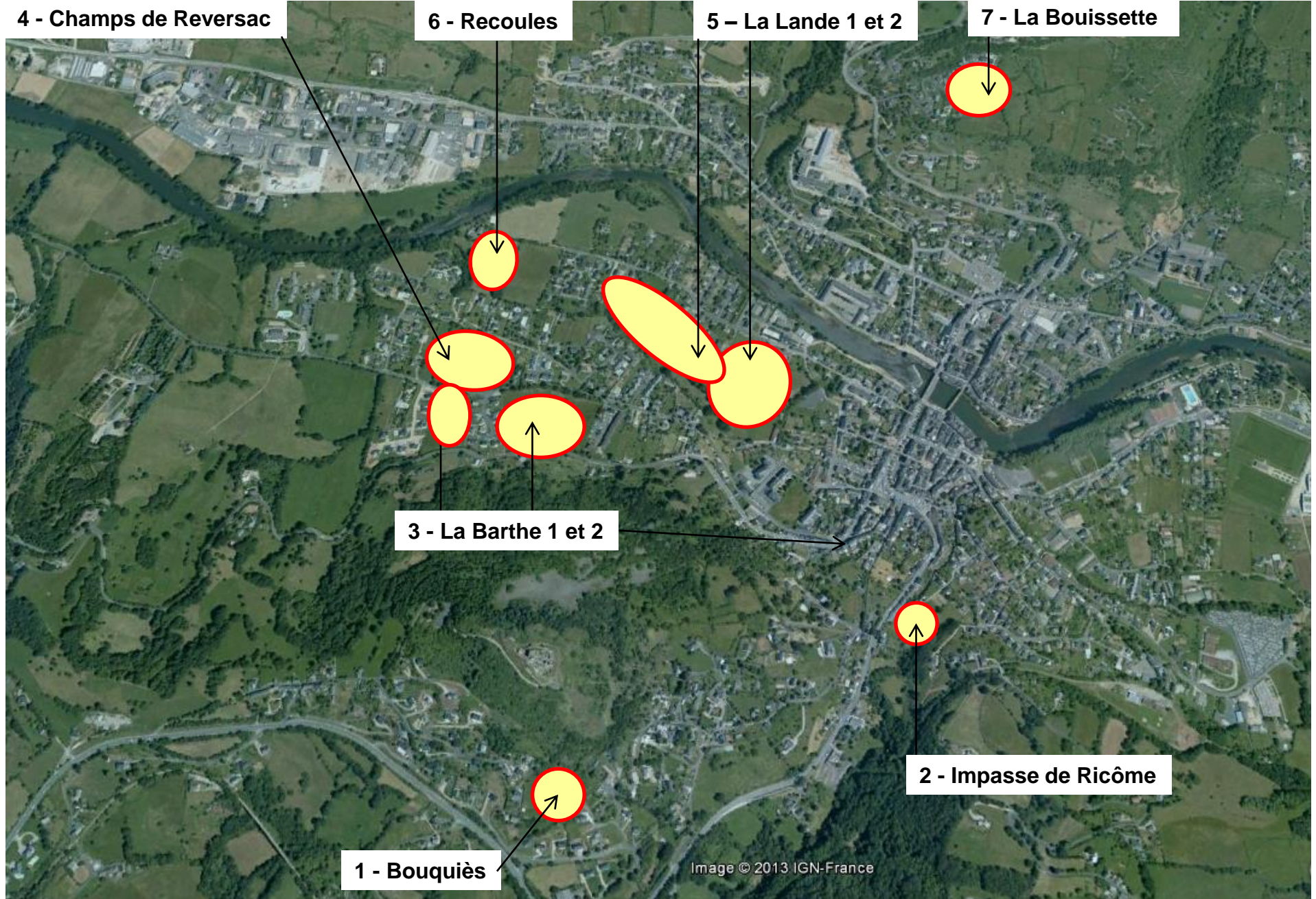




Plan Local d'Urbanisme ESPALION 1^{ère} Modification

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

Les Zone AU1 (ouvertes) à vocation d'habitat sur Espalion



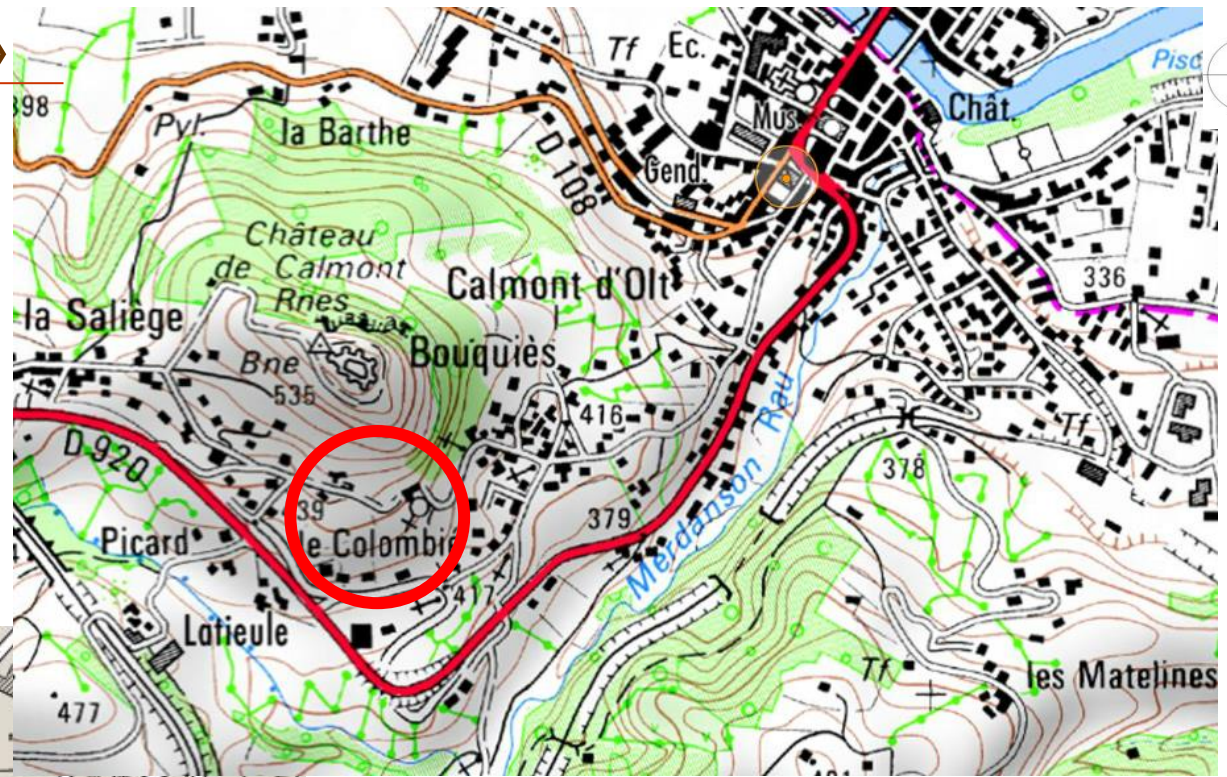
Les zones futures d'urbanisation de la commune d'ESPALION : zones AU1 à vocation principale d'habitat et de mixité

Surface des zones AU1 et AU2 :

• 1-Zone AU1 de Bouquiès	0,80 ha
• 2-Zone AU1 impasse de Ricôme	0,78 ha
• 3-Zones AU1 de la Barthe 1 et 2	3,87 ha
• 4-Zone AU1 de Champs de Réversac	2,12 ha
• 5-Zones AU1 de La Lande 1 et 2	4,97 ha
• 6-Zone AU1 de Recoules	1,25 ha
• 7-Zone AU1 de La Bouissette	1,36 ha
Surface totale des zones AU1 :	15,15 ha

Surface totale des zones AU1 : 15,15 ha

1 – Zone AU1 de « Bouquiès »

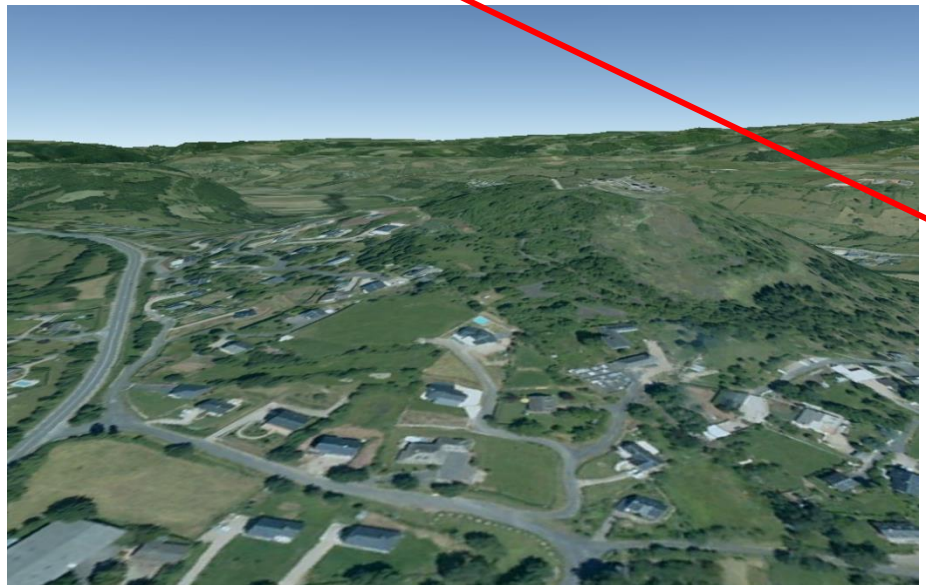


1 – Zone AU1 de « Bouquiès »

Panorama photographique



Vue du carrefour d'accès



Vue de la voie d'accès du chemin du Colombié

1 – Zone AU1 de « Bouquiès »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site est un grand terrain libre, entre les hameaux de La Saliège et Les Juoinces, juste sous le site classé du château de Calmont.

Actuellement en herbe mais plus vraiment agricole, ce secteur est aujourd'hui enclavé et entouré d'habitations, qui se sont construites au fur et à mesure des années, en étirement le long de la RD 920.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest et à l'Est, par du bâti individuel étagé sur les courbes de niveaux,
- au Sud, par la RD 920, puis la vallée du Merdanson,
- au Nord, par le relief sur lequel est implanté le château classé de Calmont.

Les enjeux sont les suivants :

- construire cet espace enclavé, afin de créer une homogénéité de tissu urbain entre les deux hameaux de La Saliège et Les Juoinces, qui se touchent déjà.
- Aménager le pied de coteau du château.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Prévoir une desserte routière aboutissant sur un espace public permettant de faire demi-tour,
- Créer un espace public au cœur du quartier, pour fédérer ces urbanisations décousues,
- Organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec le tissu autour en prenant en compte le relief,
- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...),
- Préserver les haies et boisements existants,
- Inciter dans le règlement, à des plantations « écrins » en accompagnement des constructions et favoriser l'utilisation d'essences locales.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un quartier à dominante d'habitat,
- Produire un urbanisme et une architecture en continuité et en respect du tissu local (secteur classé).

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements .

1 – Zone AU1 de « Bouquiès »



Orientations d'aménagement et de programmation







Surface de la zone : 0,80 ha



Nombre de logements minimum : 4.

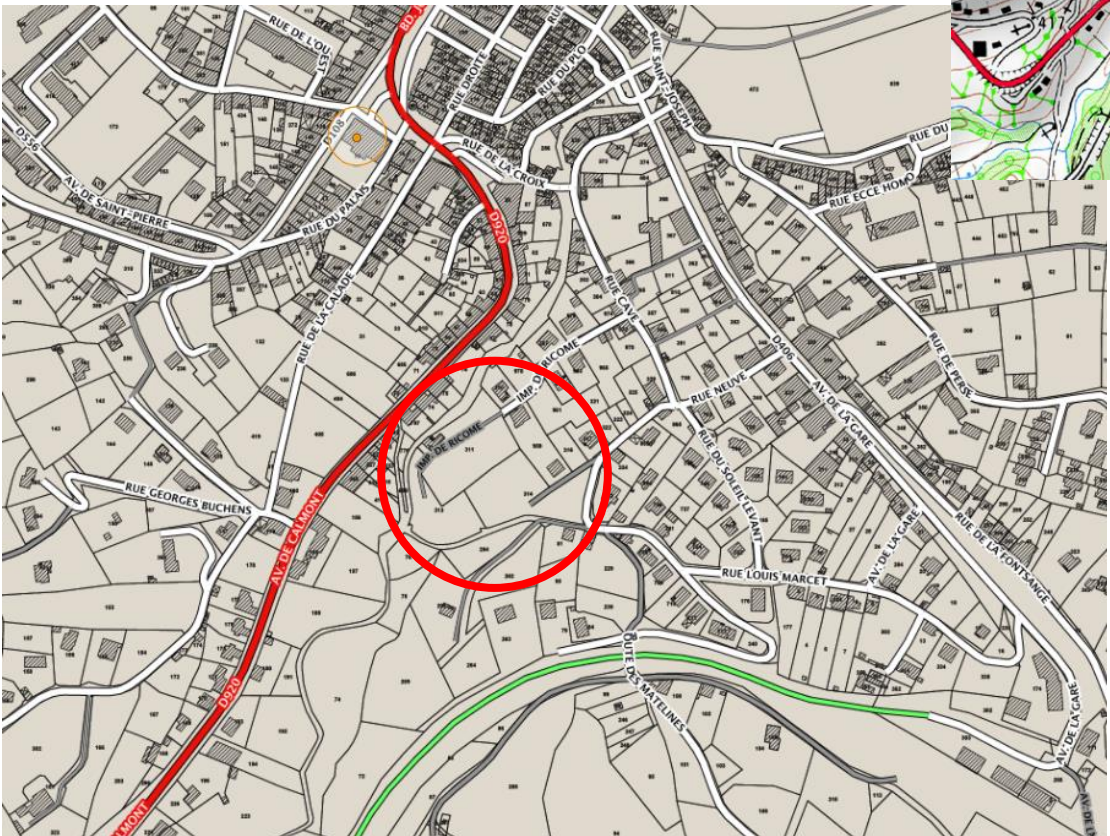
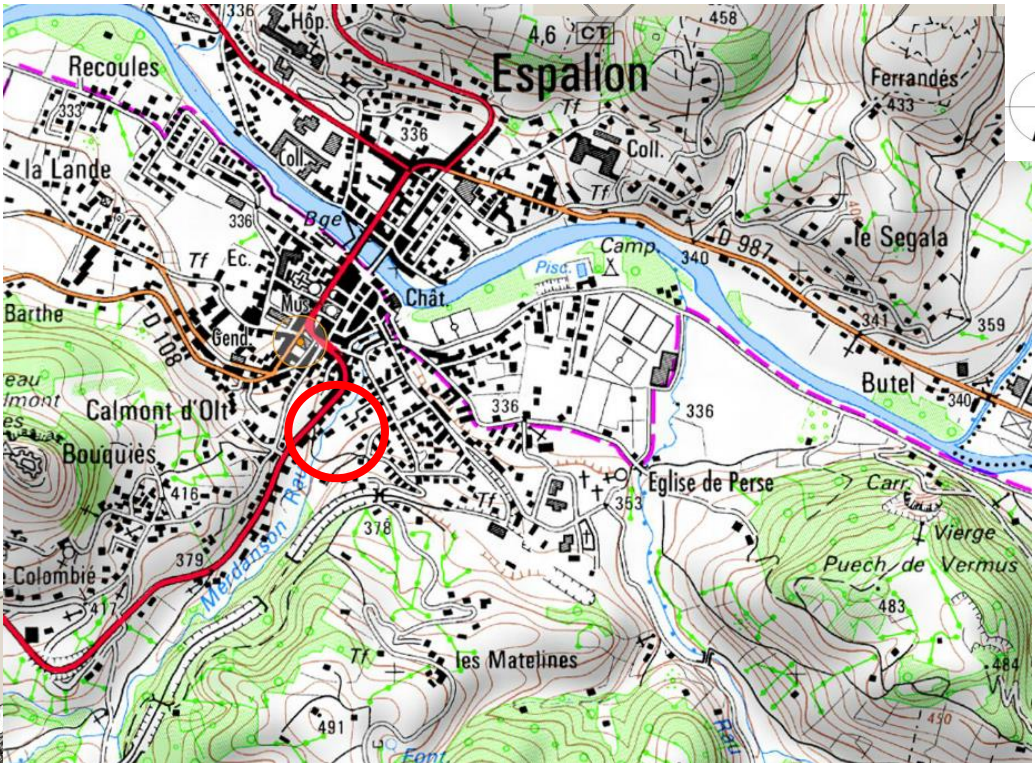
- Préserver le végétal existant, écrin à l'urbanisation de la zone,
- Créer une voie de desserte permettant le retournement,
- Créer un espace public fédérateur au cœur du secteur,
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant,
- Construire en fonction des courbes de niveaux.

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public
	Haie à conserver et conforter

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

2 – Zone AU1 « Impasse de Ricôme » »

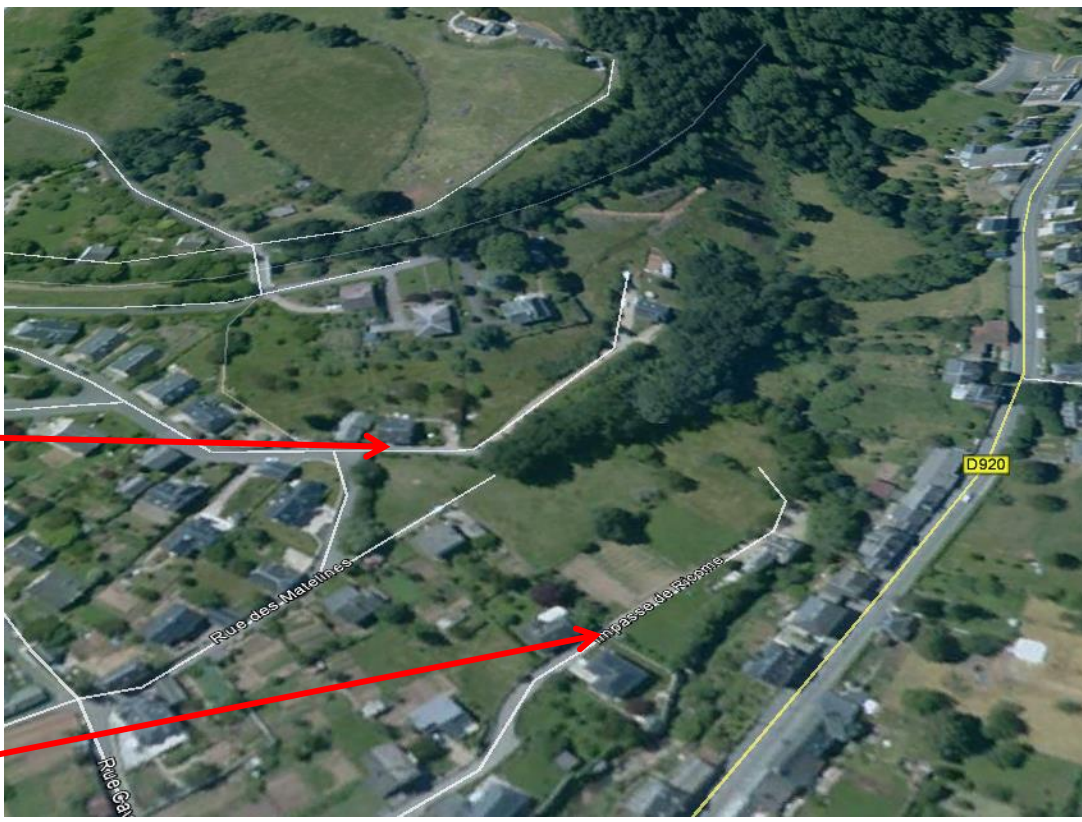


2 – Zone AU1 « Impasse de Ricôme »

Panorama photographique



Vue depuis le chemin de Ruéjouis



Vue aérienne de la zone depuis le Nord



Impasse de Ricome

2 – Zone AU1 « Impasse de Ricôme »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une enclave « calée » contre la zone naturelle, en bord du ruisseau du Merdanson.

Composé de petites parcelles en prairie, ce secteur est aujourd'hui desservi par la rue des Matelines et l'impasse de Ricôme. Il est très proche du centre bourg d'Espalion.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par le ruisseau du Merdanson,
- au Sud, par une zone naturelle boisée en pied de coteau,
- à l'Est, par l'urbanisation du quartier des Matelines,
- au Nord, par les faubourgs du centre ancien.

Les enjeux sont les suivants :

- éviter l'enclavement de ces parcelles planes, calées entre la masse boisée du pied de coteau et le ruisseau du Merdanson,
- prolonger par la construction de ces parcelles, le centre et ses faubourgs,
- relier les voies en impasse et les urbaniser,
- prévoir des liaisons douces vers le centre bourg.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Organiser une forme urbaine cohérente avec celle du tissu du faubourg,
- Prévoir une liaison des dessertes de ces parcelles, depuis l'impasse de Ricôme et la rue des Matelines,
- Préserver les masses boisées et haies existantes,
- Intégrer un espace public central de convivialité,
- Mailler des liaisons douces vers le centre,
- Inciter dans le règlement, à des plantations « écrins » en accompagnement des constructions et favoriser l'utilisation d'essences locales mélangées.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Prolonger l'habitat des faubourgs, associant des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, appartements, 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 (secteur classé).

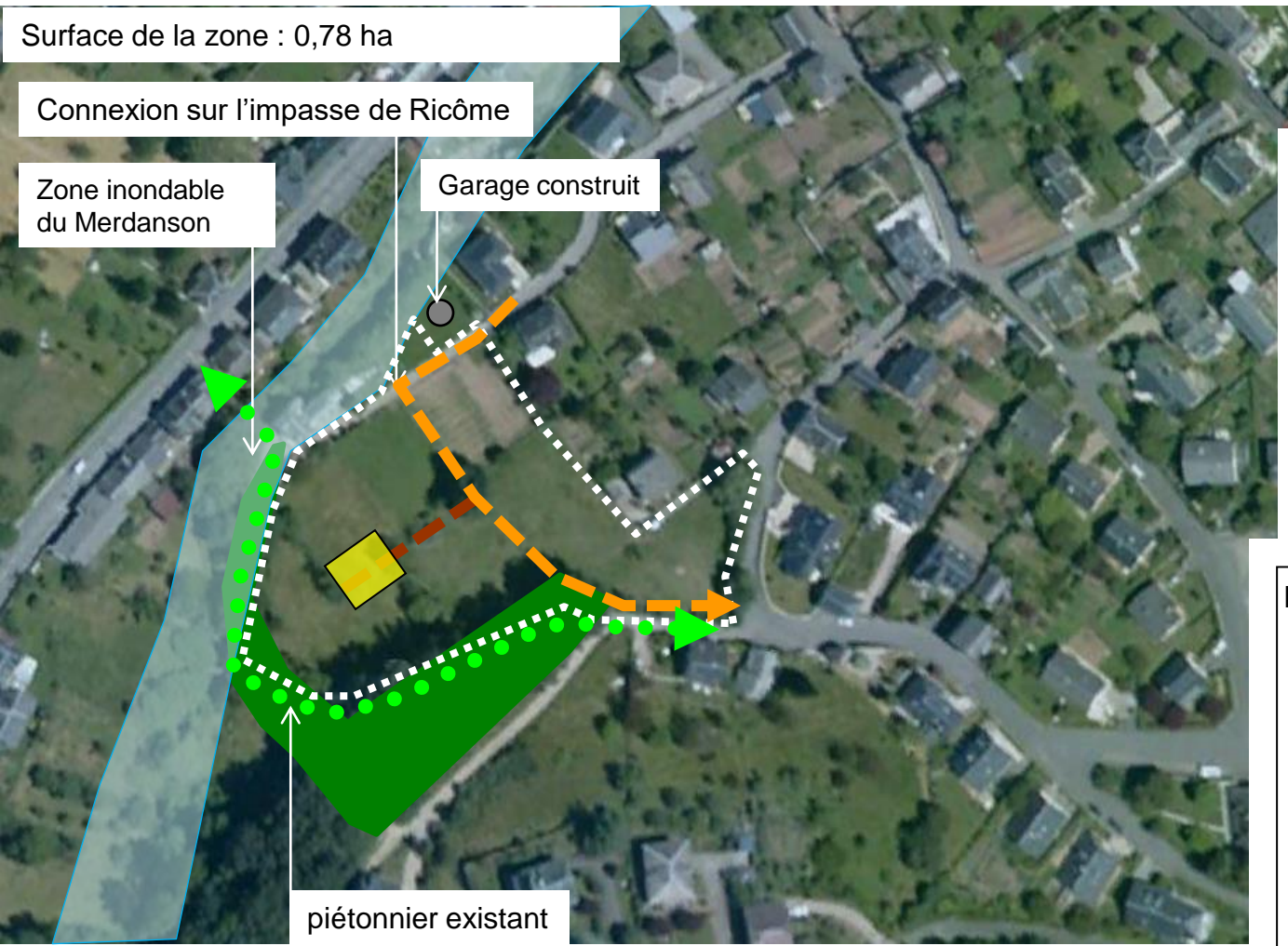
=> Orientations en matière de transports et de déplacements

- Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :
- avec les rues du bourg,
 - avec les autres circulations douces existantes.



2 – Zone AU1 « Impasse de Ricome »

Orientations d'aménagement et de programmation



Surface de la zone : 0,78 ha

Connexion sur l'impasse de Ricôme

Zone inondable du Merdanson

Garage construit

piétonnier existant

Nombre de logements minimum : 4.

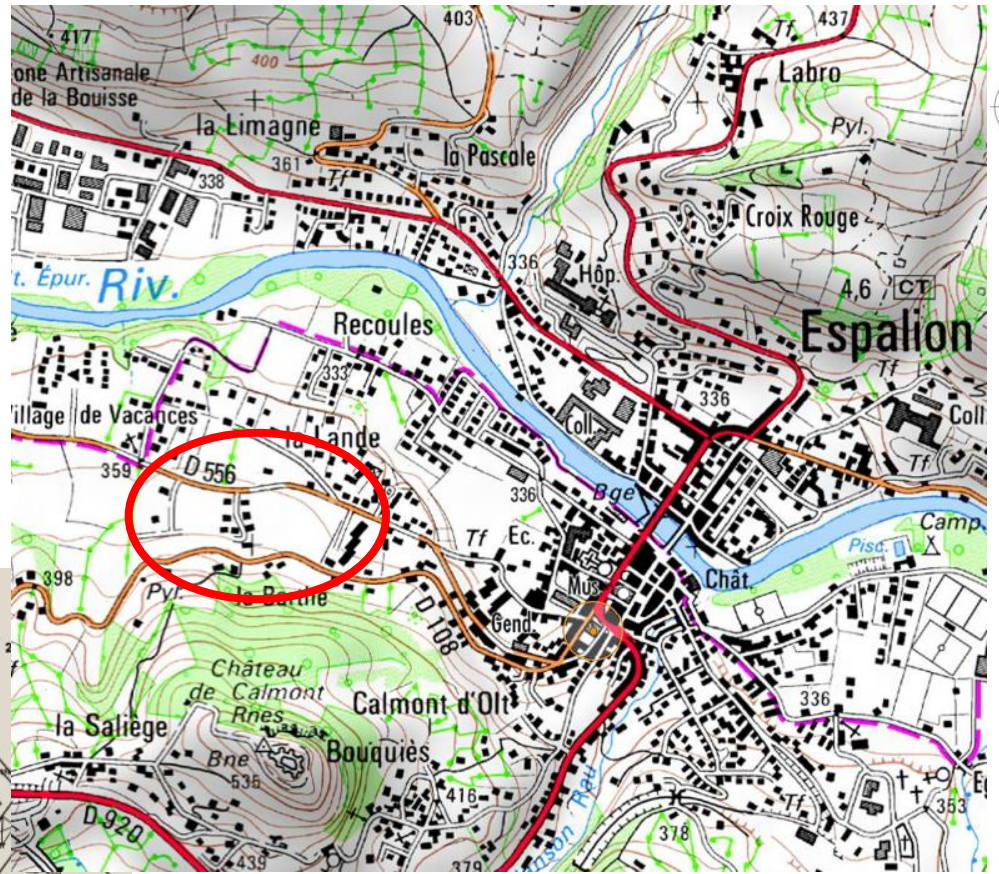
- Préserver le végétal existant « écran » à l'urbanisation de la zone,
- Relier par la future voie de la zone, les deux impasses existantes, et créer un bouclage,
- Créer un espace public au cœur de la zone,
- Créer des cheminements piétons en s'appuyant sur les haies existantes,
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier
	Haie à conserver et conforter

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

3 – Zones AU1 de « La Barthe 1 et 2 »



3 – Zones AU1 de « La Barthe 1 et 2 »

Panorama photographique



Vue depuis la RD 108 au sud du terrain.



Vue sur la zone depuis la RD 108 au Sud-Est.



Vue sur la zone depuis la RD 108 au Sud-Ouest



Vue aérienne de la zone

3 – Zones AU1 de « La Barthe 1 et 2 »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue deux enclaves agricoles, à l'Ouest du bourg, entre la RD 556 et la RD 108.

Composé de parcelles agricoles en prairie, ce secteur est aujourd'hui bien desservi par ces deux voies.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest et à l'Est, par des lotissements desservis par ces deux voies (RD 556 et la RD 108),
- au Nord, par des lotissements et de grandes enclaves agricoles,
- au Sud, en partie haute, par la RD 108 et le pied du coteau naturel et agricole,
- L'ensemble du tissu est peu dense.

Les enjeux sont les suivants :

- urbaniser ces sites enclavés entre des lotissements et ainsi « densifier » cet espace urbain périphérique trop lâche, qui bientôt se trouvera sur l'entrée de ville Ouest depuis la future déviation,
- Densifier ce secteur et relier tous ces lotissements entre eux,
- prévoir des liaisons douces entre lotissements et vers le centre bourg.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Créer des voies de desserte Nord-Sud entre la RD 556 et la RD 108,
- Organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec les lotissements voisins, voire supérieure,
- Préserver le végétal existant (haies et étirements),
- Créer des cheminements piétons en s'appuyant sur les haies existantes, et structurer ainsi, les futures entrées vers le bourg,
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant, soigner la façade sur la route de St Pierre.
- Inciter dans le règlement, à des plantations « écrans » en accompagnement des constructions et favoriser l'utilisation d'essences locales mélangées.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un secteur d'habitat dense, associant des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, 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 :

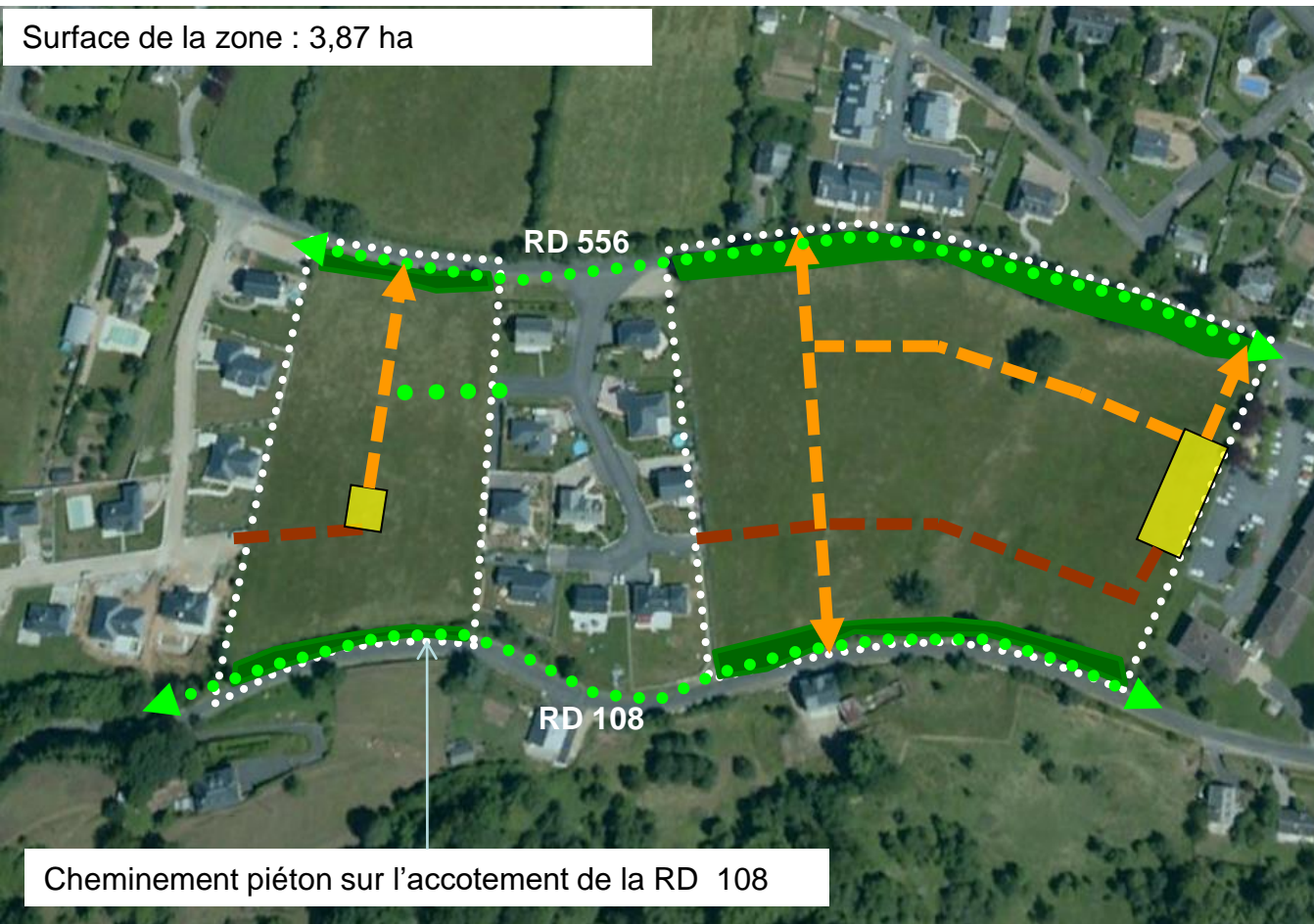
- Prévoir des liaisons douces structurant les futures entrées du bourg :
 - Vers le centre et vers l'extérieur le long des RD 556 et 108.



3 – Zones AU1 de « La Barthe 1 et 2 »

Orientations d'aménagement et de programmation

Nombre de logements minimum : 35.



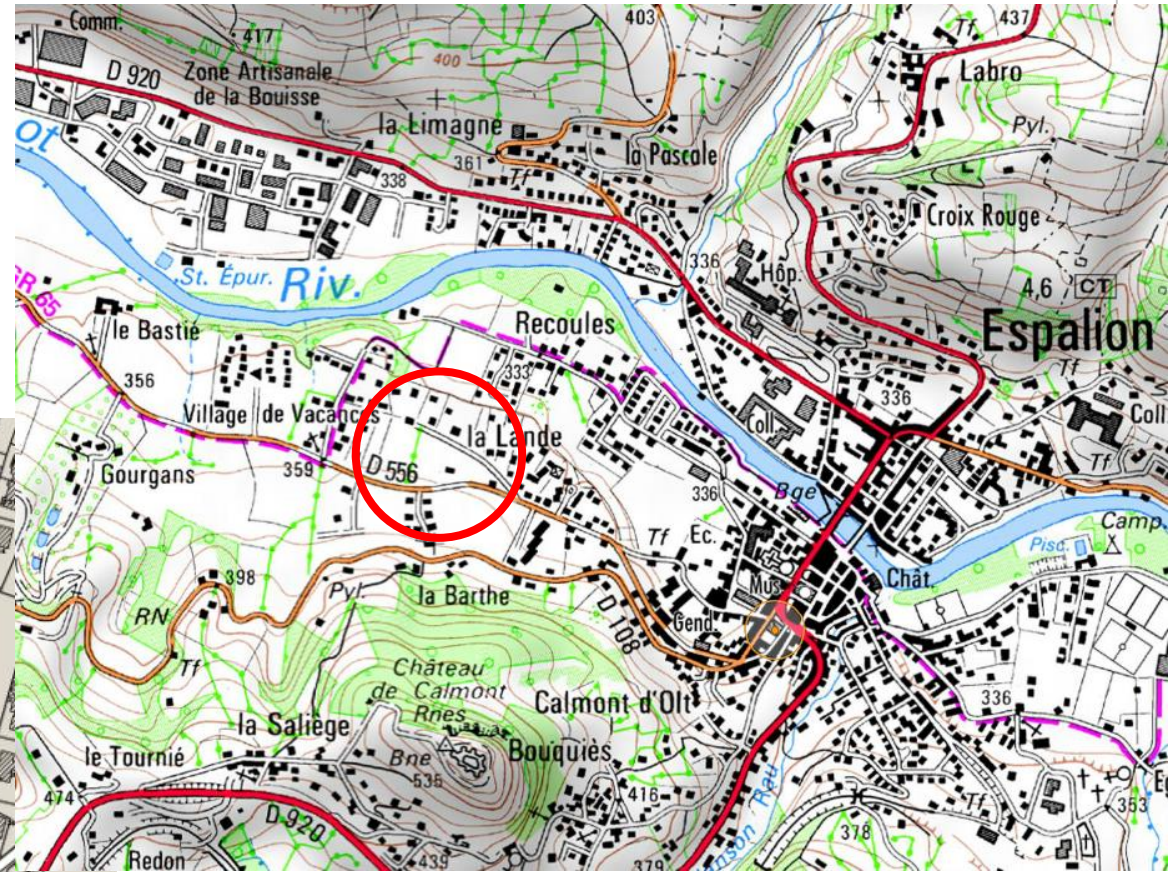
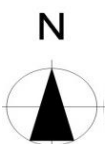
- Créer une voie de desserte nord-sud entre la RD 655 et la RD 108,
- Relier les voies secondaires avec celles existantes,
- Préserver le végétal existant (haies et étirements),
- Créer des cheminements piétons en s'appuyant sur les haies existantes,
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier
	Haie à conserver et conforter

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

4 – Zone AU1 de « Champs de Reversac »



4 – Zone AU1 de « Champs de Reversac »



Panorama photographique

Vue aérienne de la zone



Vue depuis le chemin de la Briquerie



Vue depuis le chemin de la Briquerie



Vue depuis la route de St Pierre

4 – Zone AU1 de « Champs de Reversac »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une grande enclave agricole, à l'ouest du bourg, entre la RD 556 (route de St Pierre) et le chemin de la Briquetterie.

Composé de parcelles agricoles (prairies), ce secteur est aujourd'hui bien desservi par ces deux voies : RD 556 et le chemin de la Briquetterie.

Cet espace est entouré :

• à l'Ouest, au Sud, à l'Est et au Nord, par des lotissements et quelques parcelles non construites.

Les enjeux sont les suivants :

- éviter l'enclavement de ces parcelles implantées au cœur de l'urbanisation,

- Aider par l'urbanisation de ce secteur, à une densification de la périphérie d'Espalion et plus particulièrement de la plaine Ouest, future entrée majeure du bourg depuis la déviation en cours de réalisation,

- Tisser entre eux, les lotissements existants situés autour,

- prévoir des liaisons douces en connexion avec le GR, vers le centre bourg.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

-Créer un axe majeur traversant renforcé par un espace public de centralité et une circulation douce (piste cyclable + chemin piéton),

-Préserver le végétal existant (haies et étirements),

-Créer des cheminements piétons en s'appuyant sur les haies existantes et le long de la route de St Pierre, en prévision de la future entrée sur Espalion, et connectés avec le GR,

-Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant, soigner la façade sur la route de St Pierre.

-Inciter dans le règlement, à des plantations « écrans » en accompagnement des constructions et favoriser l'utilisation d'essences locales mélangées.

=> Orientations en matière d'Habitat :

-Développer un secteur d'habitat dense, associant des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, 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 se connectant sur le GR et structurant les futures entrées du bourg :

- Vers le centre et vers l'extérieur le long de la RD 556 (route de St Pierre) et du chemin de la Briquetterie.

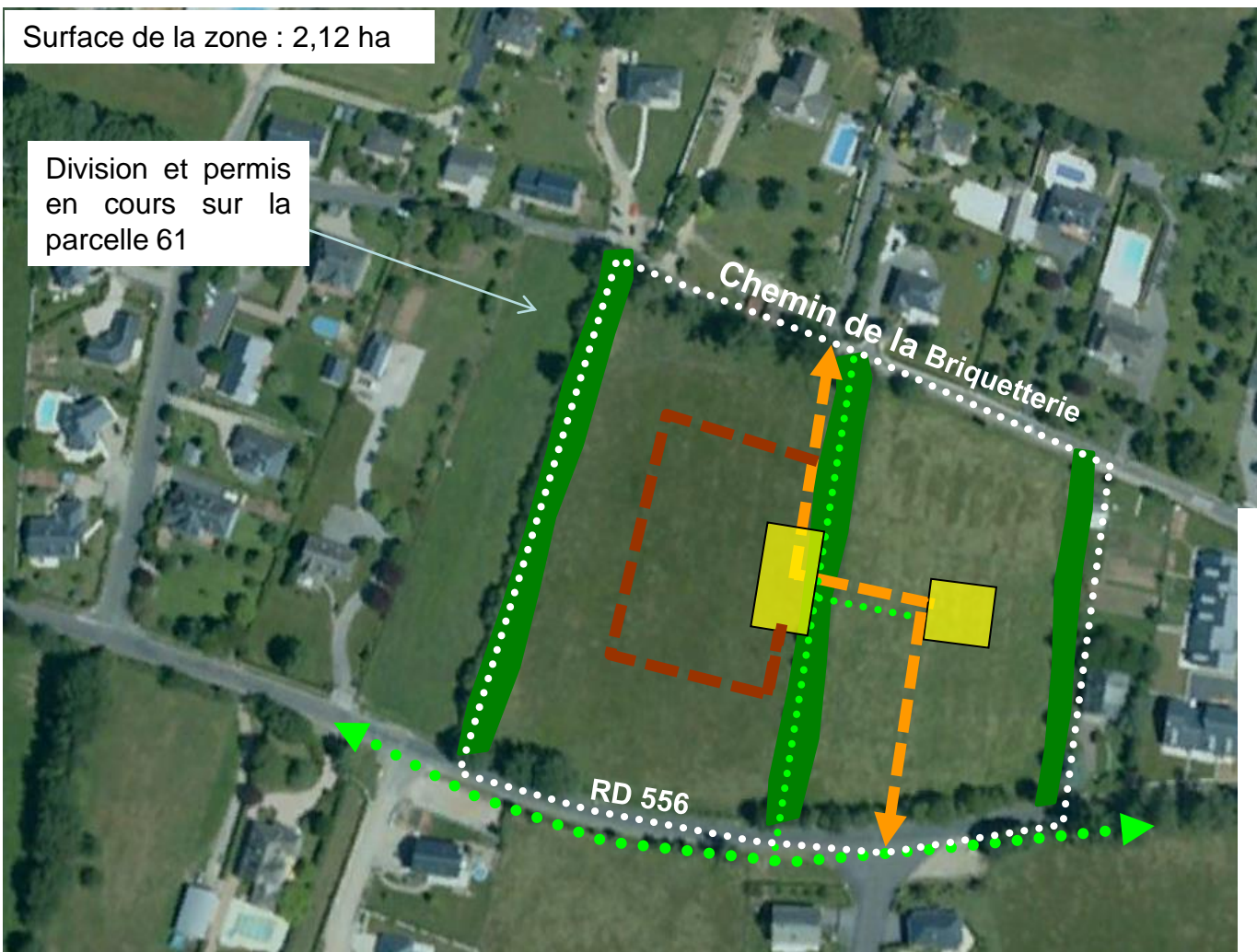


4 – Zone AU1 de « Champs de Reversac »

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 2,12 ha

Division et permis en cours sur la parcelle 61



Nombre de logements minimum : 20.

- Créer un axe majeur traversant renforcé par un espace public de centralité et une circulation douce (piste cyclable + chemin piéton),
- Préserver le végétal existant (haies et étirements),
- Créer et connecter les cheminements piétons existants et futurs, en s'appuyant sur les haies existantes,
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier
	Haie à conserver et conforter

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

5 – Zones AU1 de « La Lande 1 et 2 »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une grande enclave, dont une partie s'étire entre plusieurs lotissements, à l'ouest du bourg, très proche des faubourgs.

Composé de résiduels agricoles et d'une masse boisée sur une rupture de pente, ce secteur est aujourd'hui desservi par la rue Etienne Boissonnade très étroite, la rue de La Lande, et la rue Eugène Salettes pour la partie étirée vers l'Ouest.

Plusieurs accès au site sont inscrits en emplacements réservés au PLU.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest, au nord et au sud, par des lotissements,
- à l'Est, par les arrières du faubourg directement lié au centre ville.
- Au centre du terrain en point bas, se trouve une zone humide sur laquelle, pour la partie communale, une étude a été faite.

Les enjeux sont les suivants :

- éviter l'enclavement de ces parcelles implantées au cœur du tissu urbain,
- Tisser dans ce secteur un maillage de rues, plus particulièrement Nord-Sud dans ce tissu très orienté Est-Ouest, en se greffant sur les attentes existantes,
- Structurer le retournement du faubourg,
- créer des liens forts avec le centre bourg,
- Préserver la zone arborée ainsi qu'une partie de la zone humide.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Mettre en place une desserte centrale accompagnée d'une circulation douce structurant le cœur de la zone et créer un cœur de quartier,
- Préserver la zone arborée et intégrer la zone humide,
- Créer des cheminements piétons,
- Inciter dans le règlement, à des plantations écrins et accompagnement des constructions en favorisant l'utilisation d'essences locales mélangées.
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer une mixité forte en lien avec le centre, associant des équipements et des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, appartements, 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 : recomposition d'un faubourg.

=> Orientations en matière de transports et de déplacements :

- Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :
- avec les rues du bourg,
 - avec les autres circulations douces existantes.

5 – Zones AU1 de « La Lande 1 et 2 »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Délimitation de la zone humide suite à l'étude réalisée par le bureau d'études BKM en 2014, pour le compte de la commune d'Espalion :

La réalisation des futurs aménagements dans cette zone devra tenir compte de cette étude.

Délimitation des zones humides partie Nord :



5 – Zones AU1 de « La Lande 1 et 2 »

Carte des enjeux sur les zones de Lalande 1 et 2



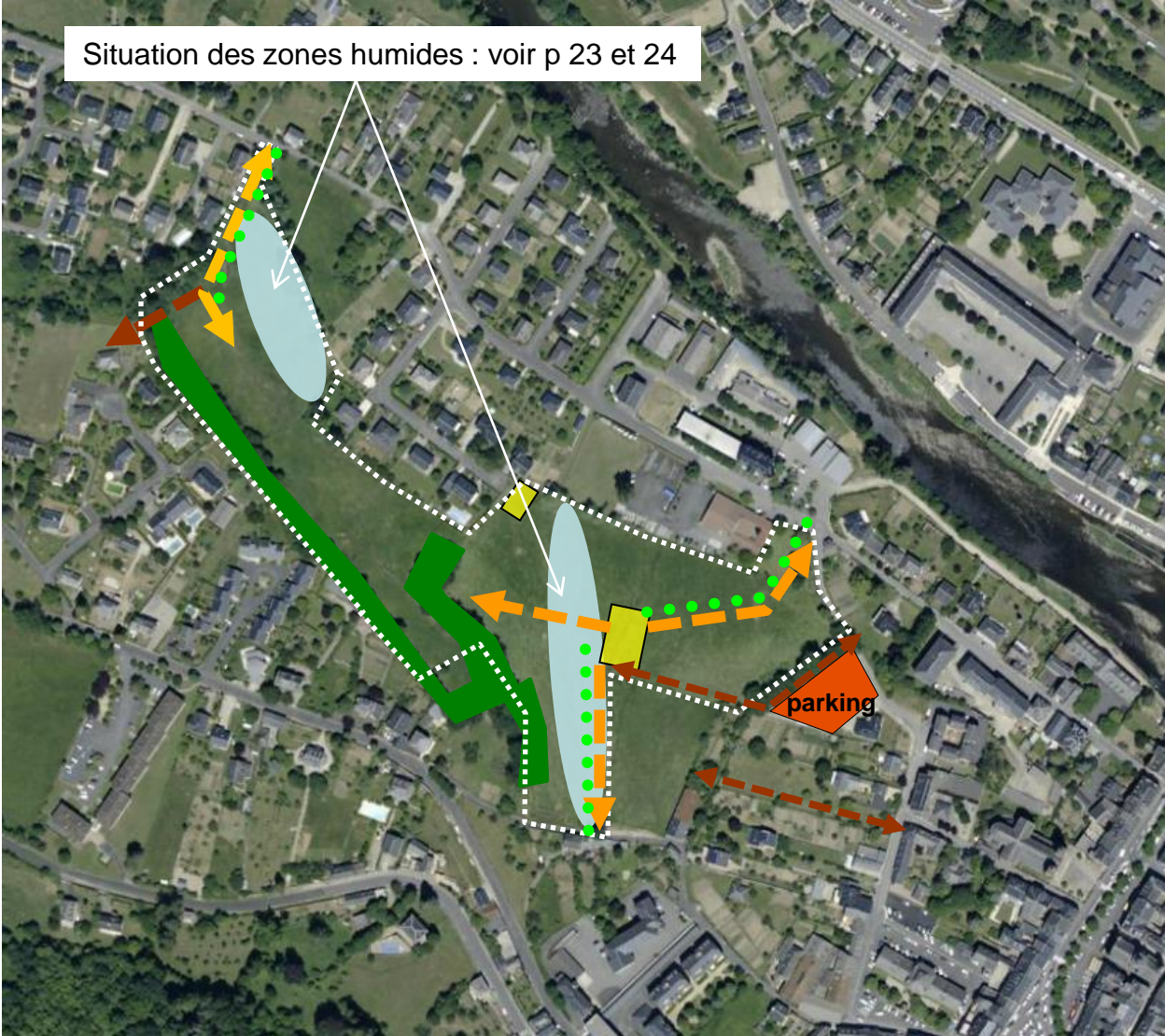


5 – Zones AU1 de « La Lande 1 et 2 »

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 4,97 ha

Situation des zones humides : voir p 23 et 24



Nombre de logements minimum : 25

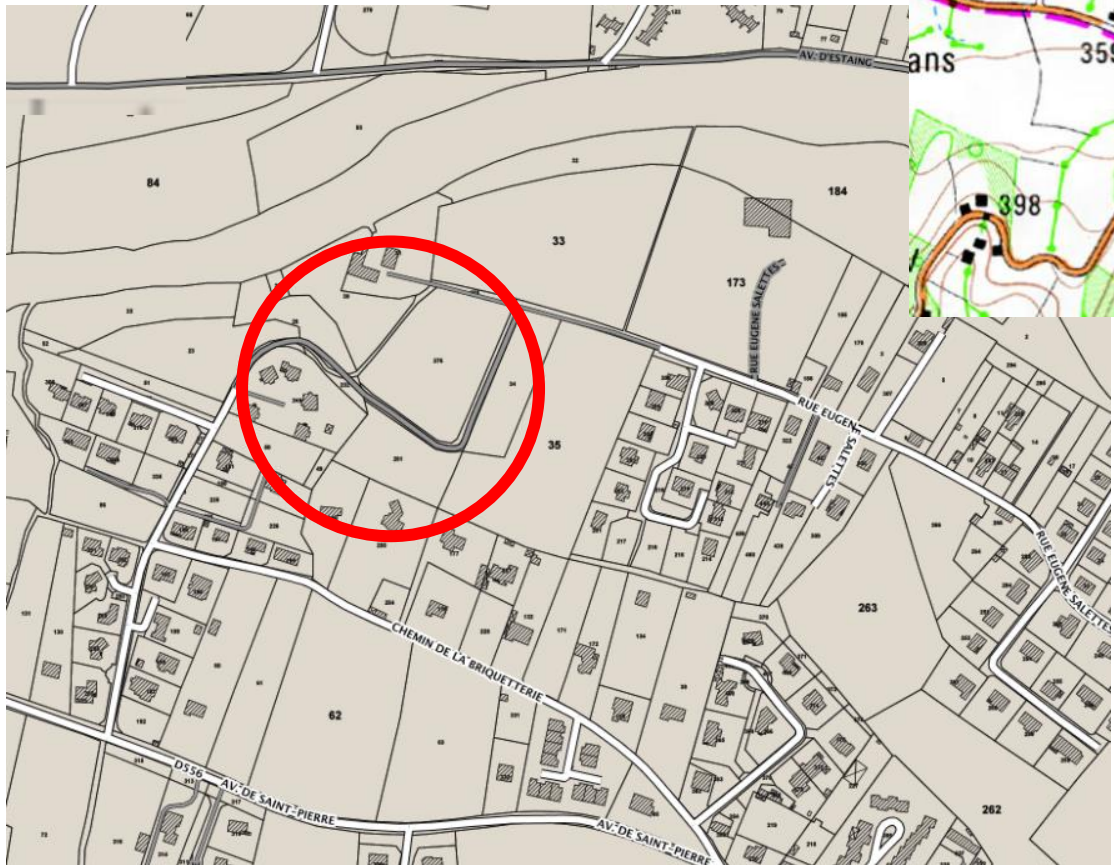
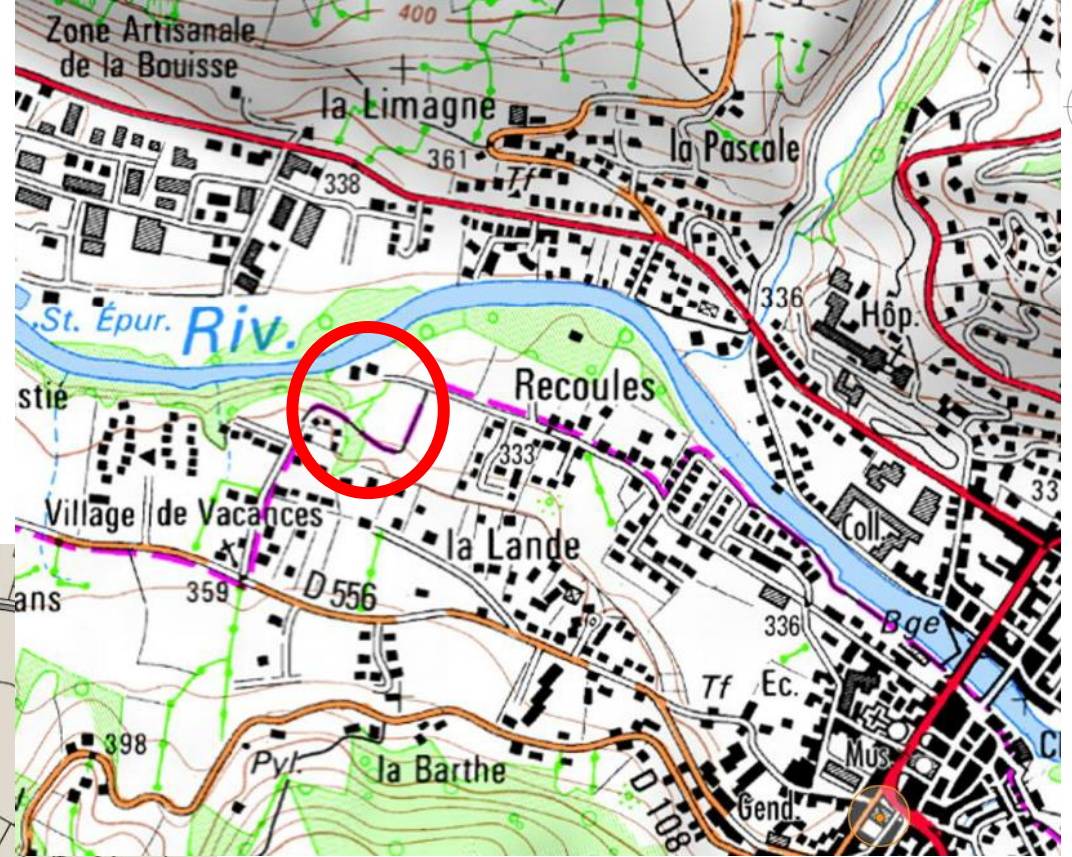
- Créer un axe structurant depuis la rue Eugène Salettes jusqu'aux rues de La Lande et de Boissonnade, accompagné d'espaces publics d'accroche et structurants,
- Préserver le végétal existant (haies et étirements), une partie de la zone humide,
- Créer des cheminements piétons en s'appuyant sur les haies existantes et sur l'espace public,
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant,
- Intégrer les emplacements réservés envisagés pour des connexions,
- Prendre en compte la zone inondable au nord de la zone.

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier
	Haie à conserver et conforter
	Zone humide et boisements à conserver

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

6 – Zone AU1 de « Recoules »



6 – Zone AU1 de « Recoules »

Panorama photographique



Vue aérienne de la zone depuis le Sud



Vue aérienne de la zone depuis l'Est



Vue depuis le chemin de Recoules



Vue du chemin de Recoules

6 – Zone AU1 de « Recoules »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une enclave, dans le tissu urbain à l'ouest du centre bourg, entre la zone inondable et les lotissements existants.

Composé de parcelles agricoles, ce secteur est aujourd'hui desservi par la rue Eugène Salettes et la rue des champs de Reversac.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par un bâti ancien implanté sur une grande parcelle boisée et un lotissement plus au Sud, sous la rue des champs de Reversac,
- au Sud, par le bâti peu dense de l'urbanisation des champs de Reversac,
- à l'Est, par un terrain nu sur la photo, mais sur lequel un permis d'aménager vient d'être délivré, pour un lotissement et au-delà le lotissement « Pratpouchut »,
- au Nord, au niveau de la zone inondable, subsiste un secteur agricole en bord du lot, accessible par la rue Eugène Salettes.

Les enjeux sont les suivants :

- Densifier ce secteur en bout de l'urbanisation Ouest proche du Lot, juste avant la zone touristique, en lien avec les parcelles bâties autour,
- gérer et conforter le réseau viaire déficient et se connecter aux rues existantes.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Desservir la zone par une voie en bouclage vers la rue Eugène Salettes et se raccorder avec la rue des champs de Reversac,
- Organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec celle du lotissement « Pratpouchut »,
- Créer un espace public en articulation entre la voie et la zone verte,
- Préserver les alignements et masses boisées existants, garants de la qualité du site et créer des cheminements piétons en s'appuyant sur les haies existantes, reliant le GR 65,
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant,
- Tenir compte de la zone inondable.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un secteur d'habitat plus dense, associant des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, 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 bourg,
 - avec les autres circulations douces existantes.

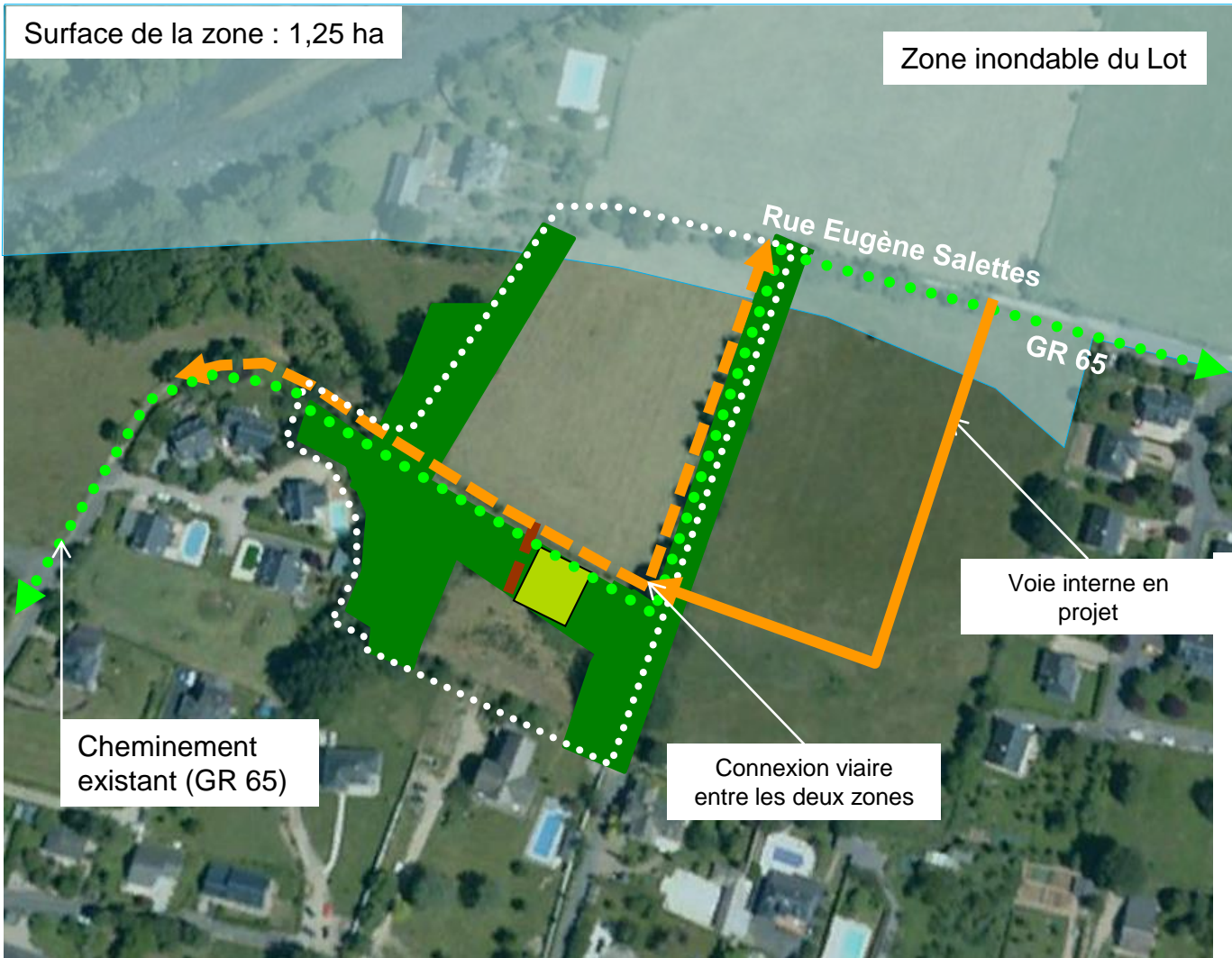


6 – Zone AU1 de « Recoules »

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 1,25 ha

Zone inondable du Lot



Nombre de logements minimum : 8.

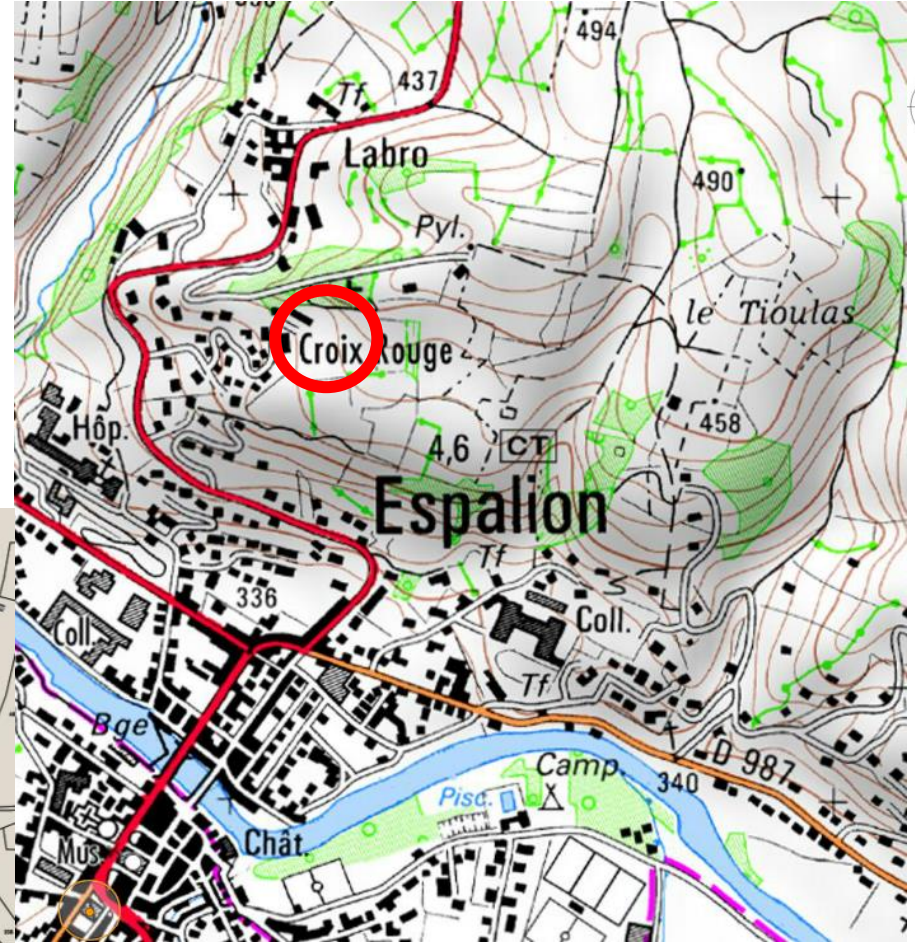
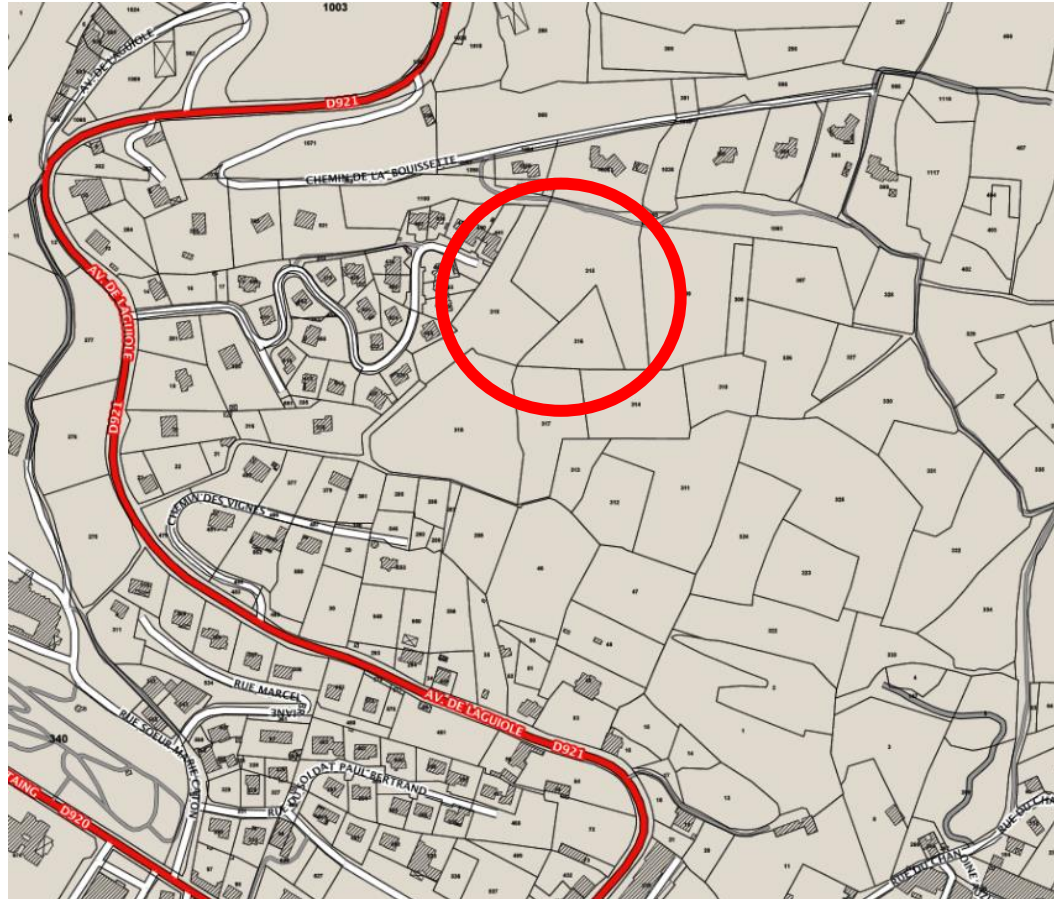
- Desservir la zone par une voie en bouclage vers la rue Eugène Salettes,
- Se raccorder avec la rue des champs de Reversac,
- Créer un espace public en articulation entre la voie et la zone verte,
- Préserver le végétal existant (haies et bois),
- Créer des cheminements piétons en s'appuyant sur les haies existantes,
- Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant,
- Tenir compte de la zone inondable.

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier
	Haie à conserver et conforter
	Zone inondable

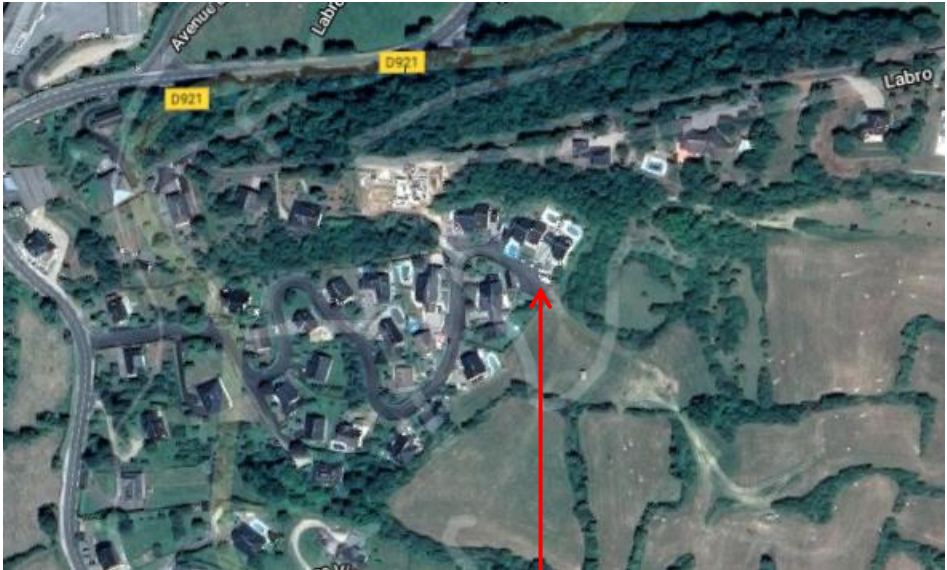
Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

7 – Zone AU1 de « La Bouissette »



7 - Zone AU1 de « La Bouissette »

Panorama photographique



Vue aérienne de l'ensemble de la zone



Vue globale depuis le point de raccordement



Vue depuis la voie d'accès du lotissement de Calières



Vue du lotissement de Calières

7 - Zone AU1 de « La Bouissette »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue au Nord du bourg, un ensemble de parcelles en partie boisée, situé à flanc de coteau orienté Sud vers Espalion,.

Composé de parcelles agricoles structuré par des haies et des boisements, ce secteur est aujourd'hui en bout de la rue du lotissement de Calières.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par le lotissement de Calières desservi par la RD 921,
- au Sud, par du bâti étagé sur le flanc du coteau de part et d'autre du chemin des Vignes,
- à l'Est, par le flanc agricole du coteau,
- au Nord, par l'urbanisation linéaire sous la bande boisée, le long du chemin de la Bouissette-Labro, surplombant le bourg.

Les enjeux sont les suivants :

- permettre sur une petite surface, le prolongement du lotissement de Calières,
- tenir compte du relief et construire en fonction des courbes de niveaux,
- Qualifier les co-visibilités entre ce futur ensemble bâti et Espalion,.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

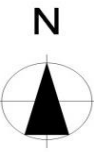
- Prolonger la voie de desserte du lotissement de Calières et prévoir des continuités pour le futur, en suivant les courbes de niveaux,
- Maintenir le végétal existant et le conforter, en favorisant la poursuite de l'esprit bocager par l'utilisation d'essences locales mélangées,
- installer des espaces publics de desserte et de convivialité,
- Traiter les points de vue et la co-visibilité avec le centre bourg,

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un quartier d'habitat individuel et groupé.
- Inclure une forte dominante végétale et une architecture soignée (co-visibilité avec le centre).

=> Orientations en matière de transports et de déplacements :

- Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :
- avec les autres circulations douces existantes,
 - vers l'avenue de Laguiole et au-delà.



7 - Zone AU1 de « La Bouissette »

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 1,36 ha



Nombre de logements minimum : 10.

- Préserver le végétal existant (haies et étirements),
- Poser les voiries en suivant les courbes de niveaux et les mailler avec les voies existantes, et maintenir des prolongements futurs,
- Traiter la co-visibilité avec le bourg,
- Créer des cheminements piétons en s'appuyant sur les haies existantes,
- 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
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier
	Haie à conserver et conforter

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

Les zones futures d'urbanisation de la commune d'ESPALION : zones AU à vocation d'activités

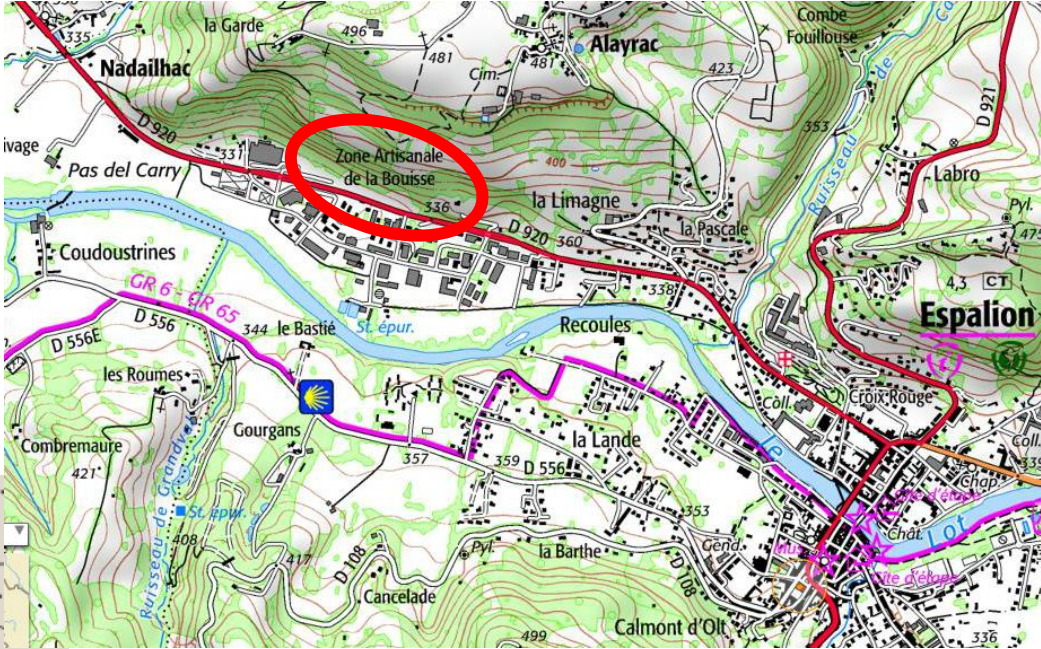
Surface des zones AUx1 :

- 1 - Zone AUx1 de « La Bouisse » 1,15 ha
- 2 - Zone AUx1 de « Les Garrigues » 1,74 ha
- 3 - Zone AUx1 des « Pouges » 9,59 ha
- **Surface totale des zones d'activités : 12,48 ha**

Surface de la zone AUt1 :

- 4 - Zone AUt1 de « Gourgans-Le Bastié »
à vocation touristique, sportive et de loisirs **14,58 ha**

1 – Zone AUx1 de « La Bouisse »



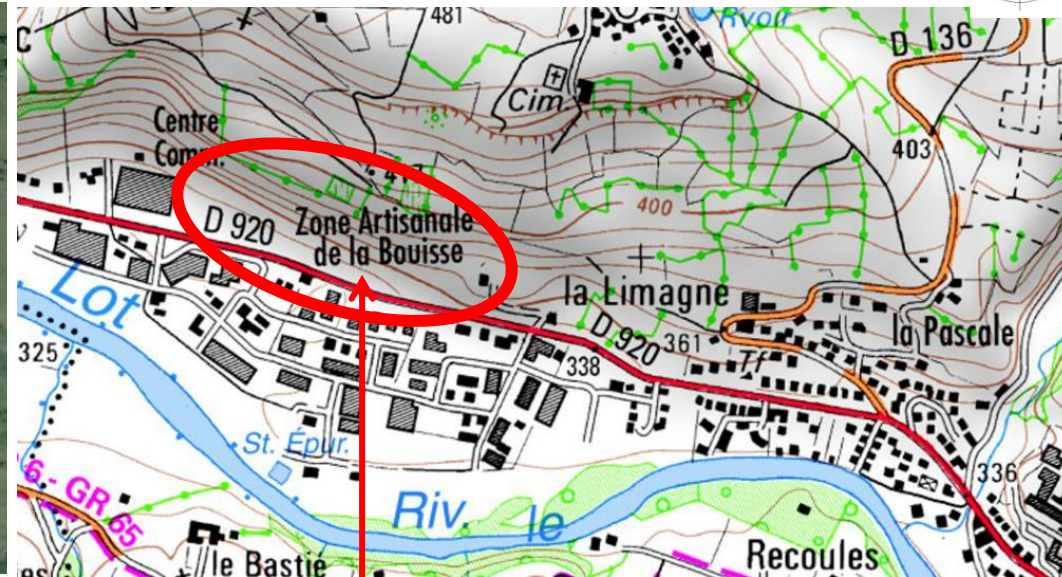


1 – Zone AUx1 de « La Bouisse »

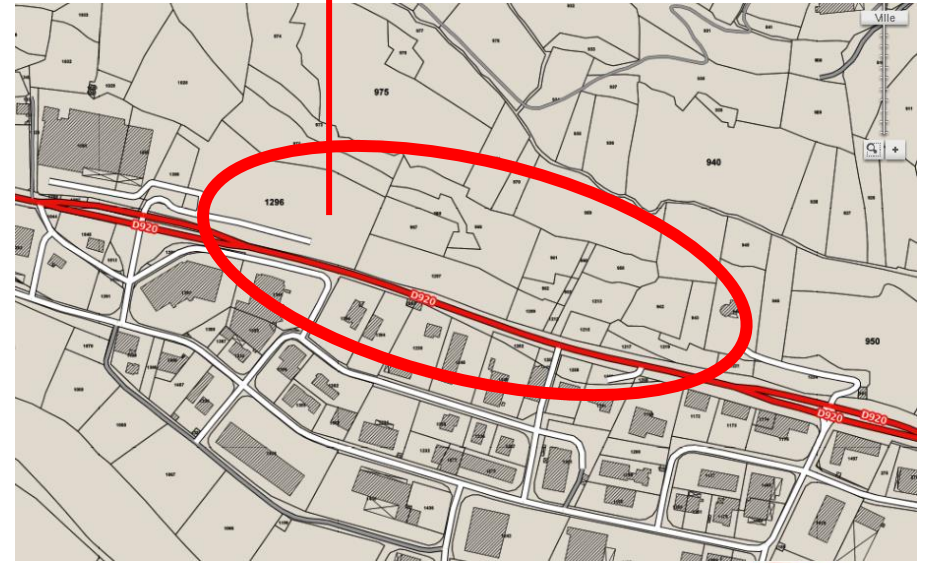
Surface de la zone : 1,15 ha



Vue aérienne



Vue depuis la RD 920 en venant d'Espalion



1 - Zone AUx1 de « La Bouisse »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une petite réserve foncière le long de la RD 920, en continuité de la zone UX existante.

C'est une bande étroite de terrains enherbés, entre la RD et le relief du coteau Nord.

Il est aujourd'hui desservi par un passage agricole.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par une partie de la zone d'activités de la Bouisse, et plus particulièrement les terrains du Super U,
- au Sud, par la RD 920 et au-delà, la zone d'activités de la Bouisse,
- à l'Est, après quelques parcelles enherbées, par l'urbanisation le long de la RD 920 en entrée de ville,
- au Nord, par un coteau très pentu.

Les enjeux sont les suivants :

- redonner ce potentiel de réserve foncière à l'activité, celui-ci n'étant pas très favorable à l'agriculture (faible superficie et enclavé),
- Relier cette zone avec celle du Super U,
- constituer une vitrine qualitative en façade sur la RD 920, dans ce secteur très proche de l'entrée de ville par la future déviation.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Organiser les activités pour offrir un front bâti ordonné et qualitatif,
- Positionner les aires de stockage à l'arrière des bâtiments contre le coteau,,
- installer un espace public de convivialité en front des bâtiments, le long de la desserte,
- Articuler la liaison avec un espace public,
- Conforter le végétal en pied de coteau.

=> Orientations en matière d'activités :

- organiser sur cette partie très vue en hauteur, des activités visuellement attrayantes,
- définir une signalétique qualitative, envisager un règlement de publicité.

=> Orientations en matière de transports et de déplacements :

- Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements de part et d'autre de la RD, ou au moins d'un seul côté mais confortable et sécurisé.

1 - Zone AUx1 de « la Bouisse »

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 1,15 ha



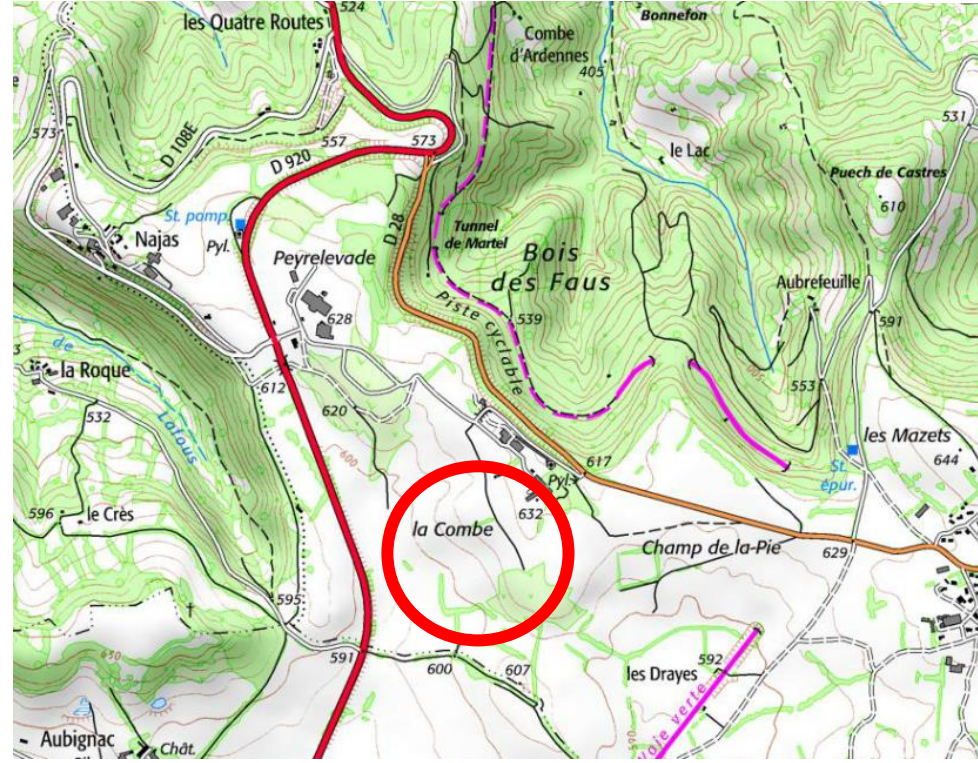
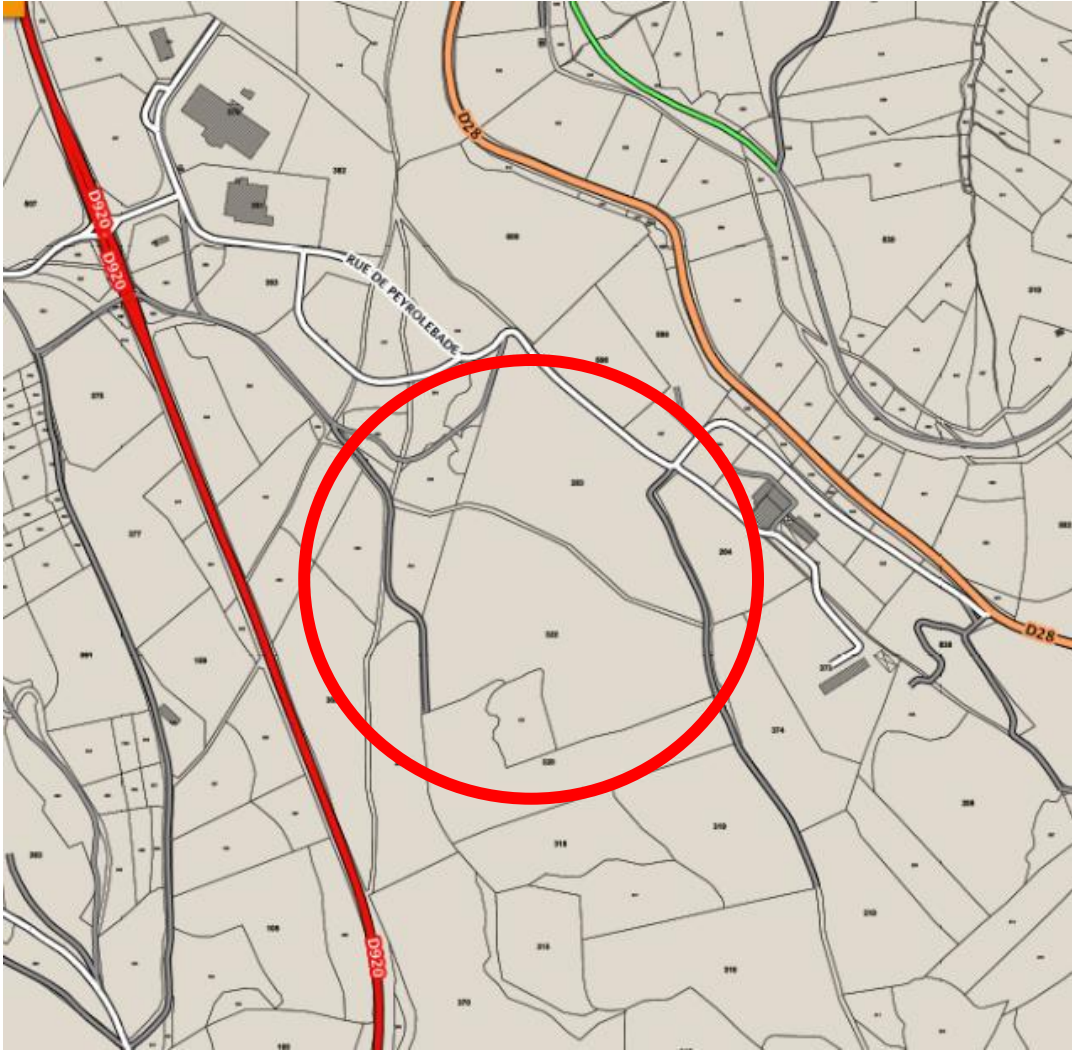
- Conforter le végétal au nord de la zone en pied de relief,
- Maintenir le végétal le long du chemin d'accès, écran entre habitat et activité,
- Relier cette zone à l'existante,
- Créer des cheminements piétons et cycles avec la voie,
- Préserver un espace public pouvant servir d'aire de retournement (stationnement, information...),
- Qualifier les aménagements et les espaces en vitrine sur la RD 920.

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier
	Haie à conserver et conforter

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

2 – Zone AUx1 des « Garrigues »



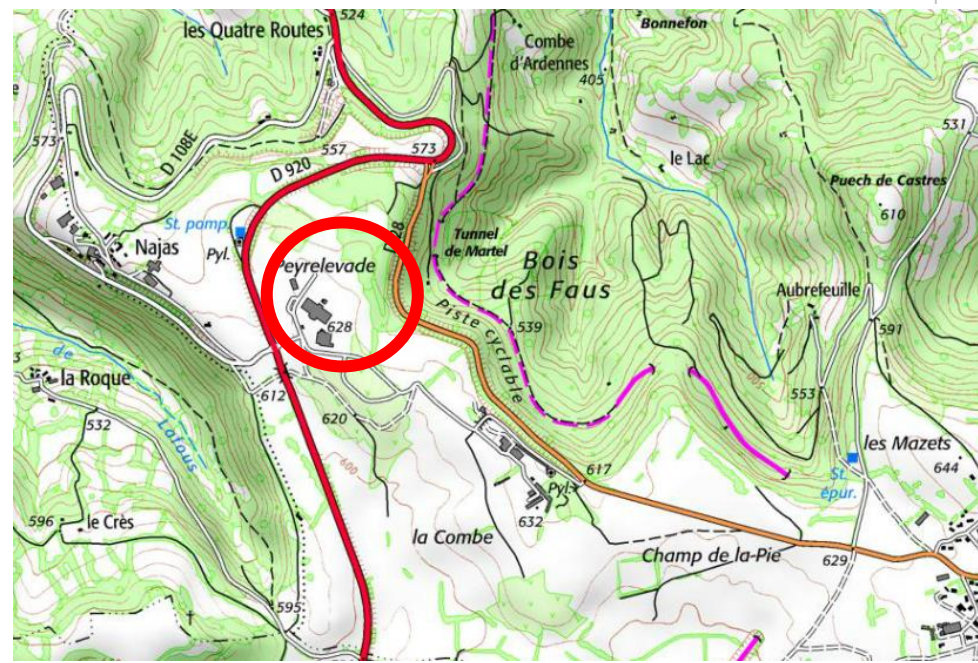


2 – Zone AUx1 des « Garrigues »

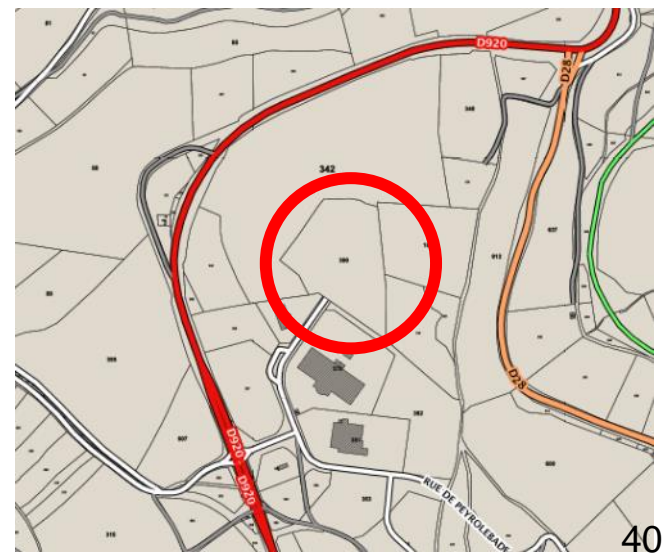
Panorama photographique



Vue aérienne depuis le Sud



Vue panoramique depuis la voie d'accès de la zone d'activités



2 - Zone AUx1 des « Garrigues »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une petite réserve foncière au Nord de la zone aménagée récemment de Peyrolebade.

C'est une parcelle cultivée, en pied de relief, intégrée dans la ZNIEFF des « Pelouses et bois des faus à Najas ».

Cet espace est entouré :

- Au Nord et à l'Ouest par une zone boisée intégrée également dans le périmètre de la ZNIEFF,
- Au Sud-Ouest par une parcelle agricole également intégrée dans le périmètre de la ZNIEFF,
- au Sud, par la zone d'activités de Peyrolebade,
- à l'Est, comme à l'Ouest, par une zone boisée et une parcelle agricole.

Les enjeux sont les suivants :

- prolonger la zone d'activités de Peyrolebade sur cette parcelle déjà connectée par la voie à la zone et dont les réseaux sont en attente.
- Tenir compte de son appartenance à la ZNIEFF, dans son aménagement et délimiter en périphérie un écrin à la ZNIEFF.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Se connecter à la voie en attente de la zone d'activités existante,
- Conforter le végétal en périphérie afin de créer un écrin à la ZNIEFF,
- Installer un espace public central de desserte.

=> Orientations en matière d'activités :

- réaliser une zone qualitative sur le plan architectural, et bien intégrée paysagèrement ,
- définir une signalétique pour l'ensemble des zones d'activités du plateau.

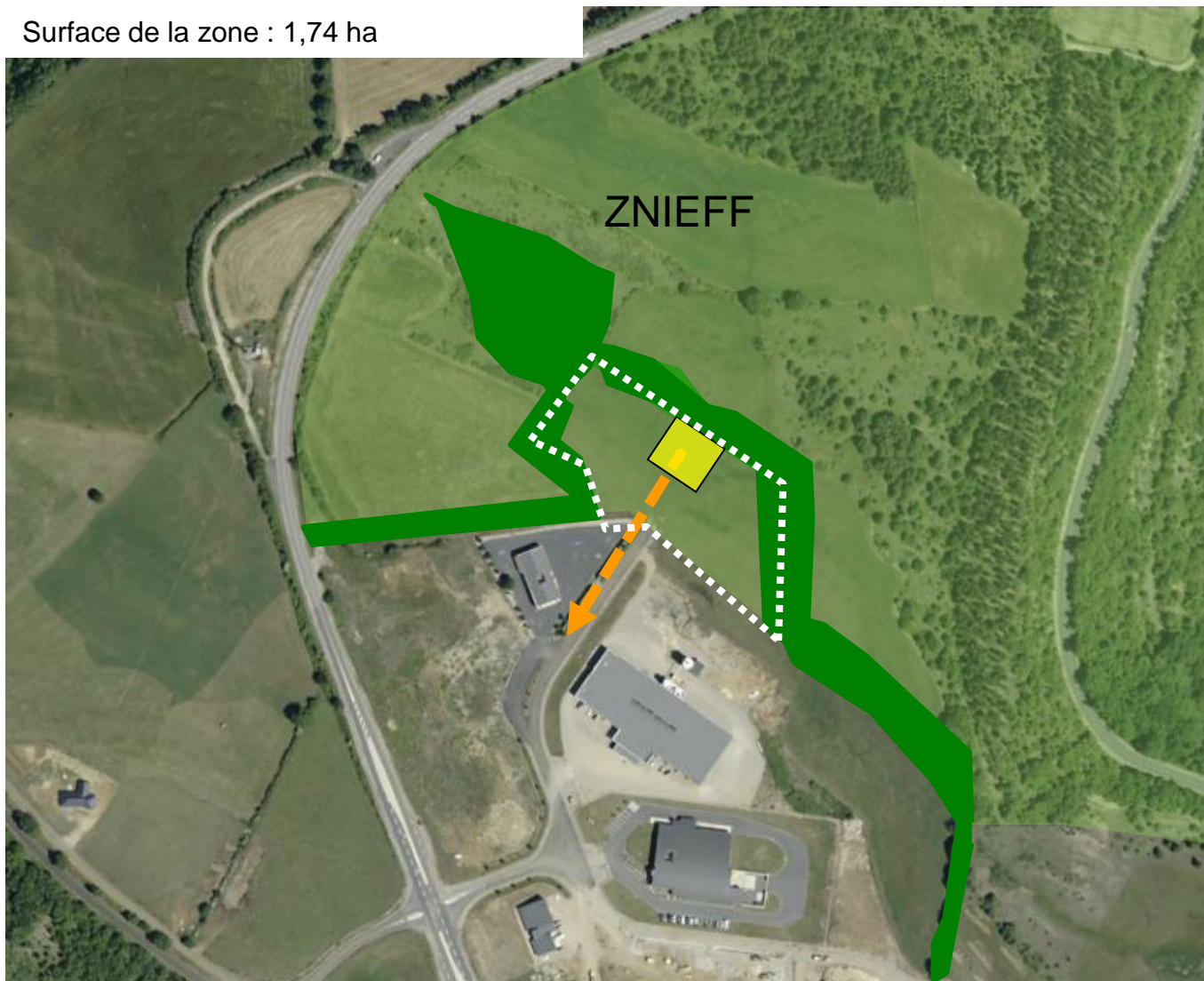
=> Orientations en matière de transports et de déplacements :

- Cette zone est loin d'Espalion, prévoir une aire d'accueil véhicules avec totem d'information.

2 - Zone AUx1 des « Garrigues »

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 1,74 ha



- Conforter le végétal existant en périphérie de la zone (écran à la ZNIEFF),
- Mettre cette petite zone en continuité de l'existante (les réseaux sont en attente),
- Créer des cheminements piétons et cycles avec la voie,
- Préserver un espace public central (stationnement, information...),
- Qualifier les aménagements et les espaces.

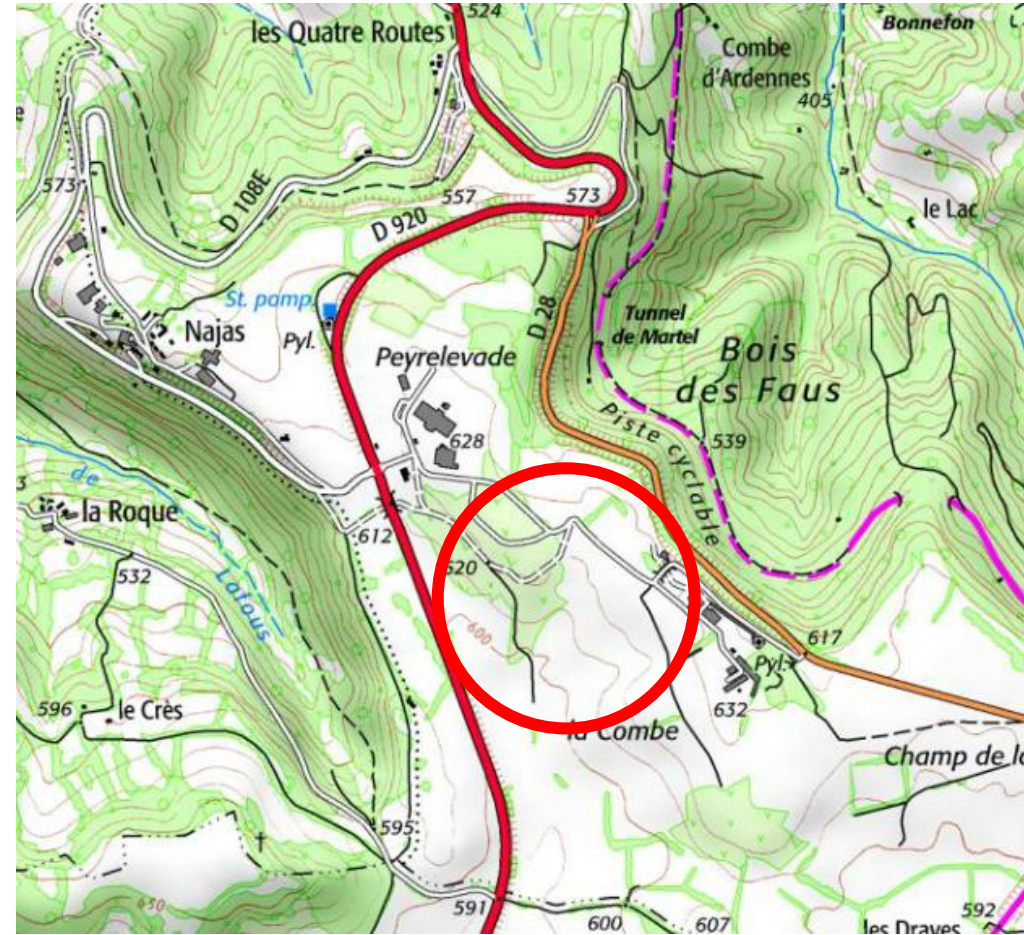
Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier
	Haie à conserver et conforter

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



3 – Zone AUx1 des « Pouges »

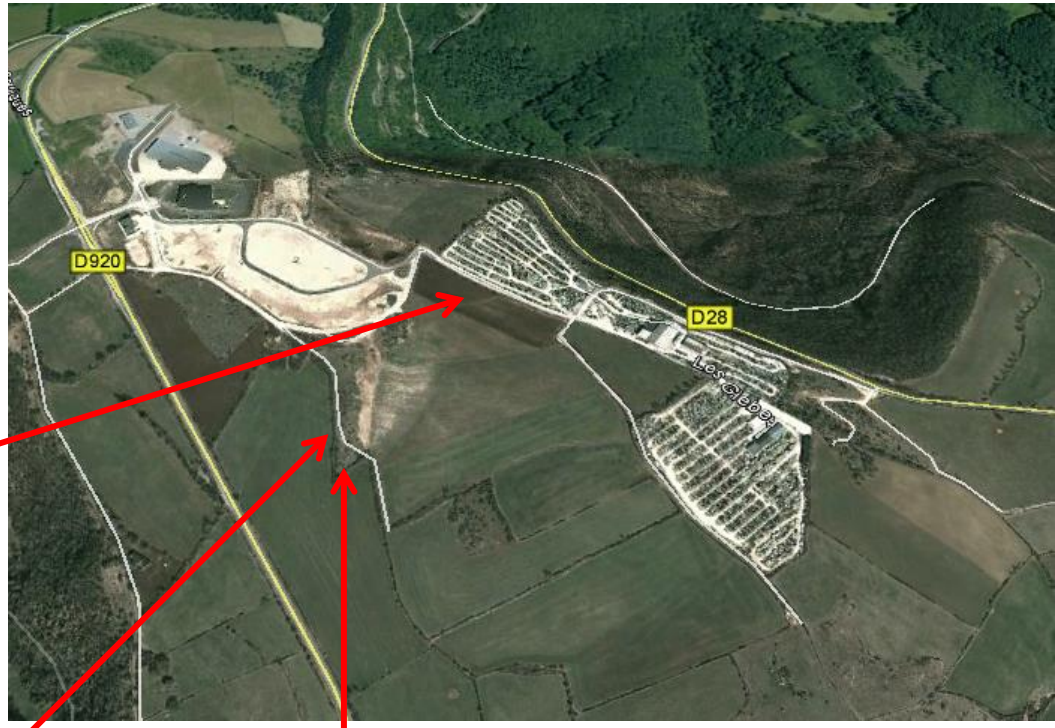


3 - Zone AUx1 des « Pouges »

Panorama photographique



Vue depuis la voie de desserte de la zone d'activités



Vue aérienne depuis le Sud



Vue depuis la RD 920



Silhouette du terrain en continuité du bâtiment

3 - Zone AUx1 des « Pouges »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une grande réserve foncière au Sud de la zone aménagée de Peyrolebade-Les Glèbes, plus précisément entre les deux parties de cette zone d'activités existante.

Elle constitue une liaison entre ces deux parties aménagées.

Actuellement, les terrains pressentis sont agricoles.

Cet espace est entouré :

- Au Nord jusqu'à l'Est par la zone d'activités existante de Peyrolebade-Les Glèbes,

- Au Sud et à l'Ouest par des terres agricoles situées en bord de la RD 920.

•Les enjeux sont les suivants :

- Préserver du potentiel de réserve foncière à vocation d'activités, pour le long terme,

- Constituer une vitrine qualitative en façade sur la RD 920, pour l'ensemble de la zone, dans ce secteur très proche du point de départ de la future déviation.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Mailler les futures voies à celles de la zone d'activités existante,
- Conforter le végétal en périphérie afin de créer un écrin à la zone,
- Installer un espace public central d'accueil et de desserte,
- Qualifier la façade sur la RD 920.

=> Orientations en matière d'activités :

- réaliser une zone qualitative sur le plan architectural et urbain, et bien intégrée paysagèrement ,
- définir une signalétique pour l'ensemble des zones d'activités du plateau.

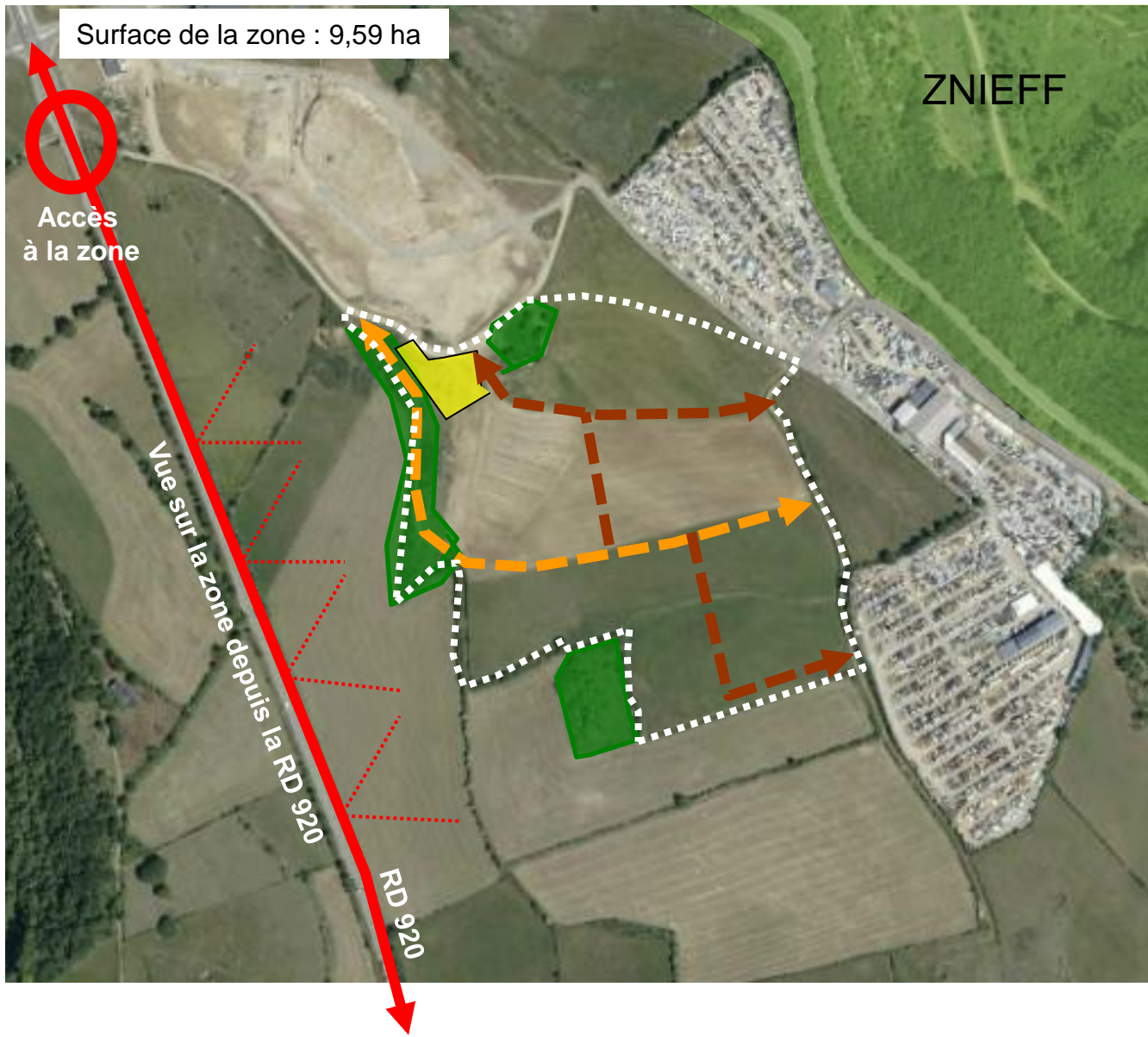
=> Orientations en matière de transports et de déplacements :

Cette zone est loin d'Espalion, prévoir des aires d'accueil véhicules avec totem d'information.



3 - Zone AUx1 des « Pouges »

Orientations d'aménagement et de programmation



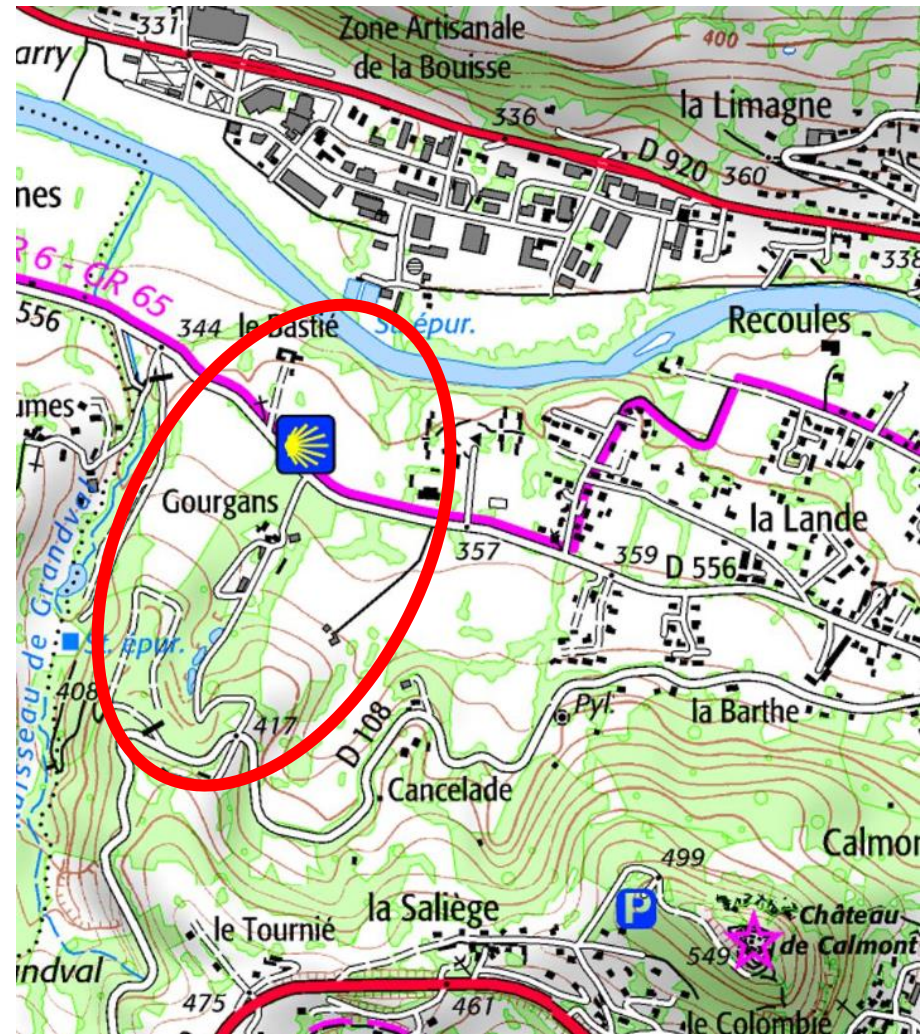
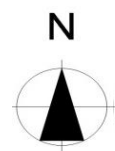
- Préserver le végétal existant (bosquets et étirements),
- Tenir compte du relief, poser les voiries sur les courbes de niveaux et les mailler avec les voies existantes,
- Faire un travail sensible de « vitrine » sur la RD 920,
- Ouvrir la zone par phase.

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

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier
	Haie à conserver et conforter

4 – Zone AUt1 de « Gourgans »

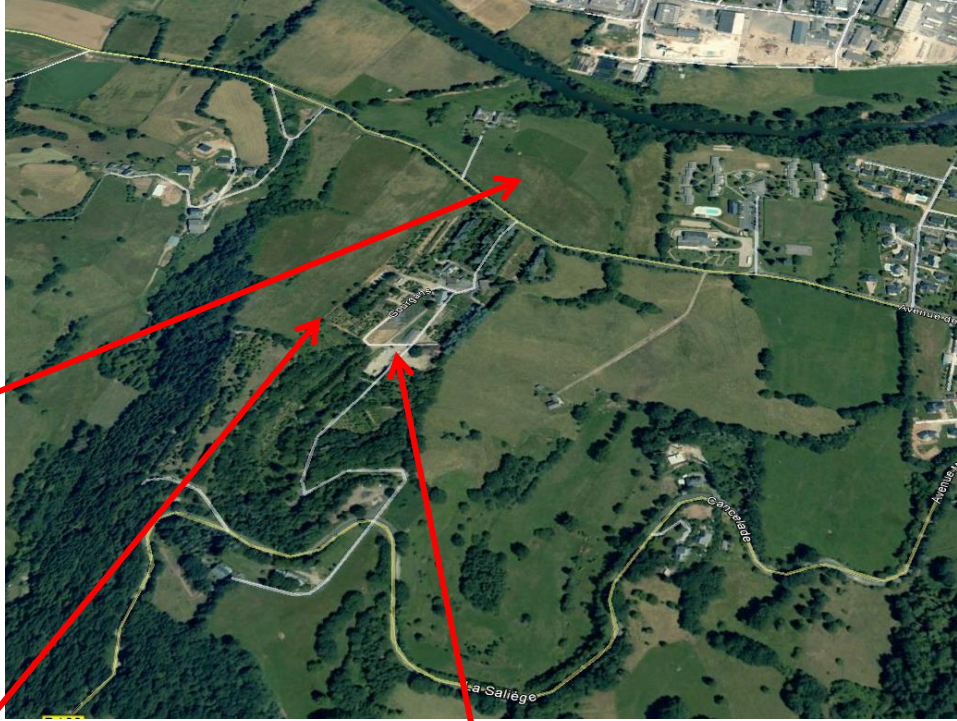


4 - Zone AUt1 de Gourgans-Le Bastié

Panorama photographique



Vue depuis la D 556



Vue aérienne depuis le Sud



Vue depuis la voie interne à la zone



Vue des bâtiments existants depuis la voie interne à la zone

4 - Zone AUt1 de Gourgans-Le Bastié

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue un vaste parc arboré avec des terrasses agricoles, étangs et chemins. Il correspond en grande partie à l'ancienne pépinière Bioulac Espaces Verts.

Ce secteur est desservi par la voie de contournement et est en accès direct avec le centre d'Espalion.

Cet espace est entouré :

- A l'Ouest par la voie de contournement et le ruisseau de Grandval qui fait office de limite communale,
- Au Sud par la D 108 qui serpente entre les masses boisées et les espaces prairiaux jusqu'au centre d'Espalion,
- A l'Est, par un espace prairial (agricole) et au Nord-Est par le village de vacances et le complexe multisports de La Rivière,
- Au Nord, le Lot et sa ripisylve ainsi que la D 920 et la Zone d'activités de La Bouisse,

• Les enjeux sont les suivants :

- Qualifier l'entrée Ouest sur le territoire, à vocation touristique, en lien avec le chemin de Saint-Jacques, desservie par la voie de contournement,

- Aménager un projet dans le respect du cadre naturel où les hébergements touristiques se mêleront à leur environnement, et préserver les étangs,

- Consolider un pôle touristique en entrée Ouest en reliant ce secteur de Gourgans à la zone Ut existante où un village de vacances et un complexe multisports sont implantés,

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Créer une continuité dans les différents secteurs à vocation touristique : Gourgans, le Bastié et La Rivière pour connecter les projets et les aménagements les uns avec les autres dans l'optique d'identifier un véritable pôle touristique,

- Qualifier l'entrée de ville Ouest en soignant la façade sur la route de Saint-Pierre,

- Préserver le végétal existant et le conforter (masses boisées, étangs, etc.),

- Limiter l'emprise au sol des hébergements touristiques afin de conserver le cadre naturel du site.

=> Orientations en matière touristique :

- Réaliser un projet touristique bien intégré dans le paysage et l'environnement,

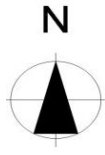
- Concevoir un projet en lien avec le chemin de Saint-Jacques et l'auberge des pèlerins de Bessuéjols et proposer une diversité dans l'offre d'hébergement,

=> Orientations en matière de transports et de déplacements :

Prévoir des liaisons douces se connectant sur le GR et structurant les futures entrées du bourg :

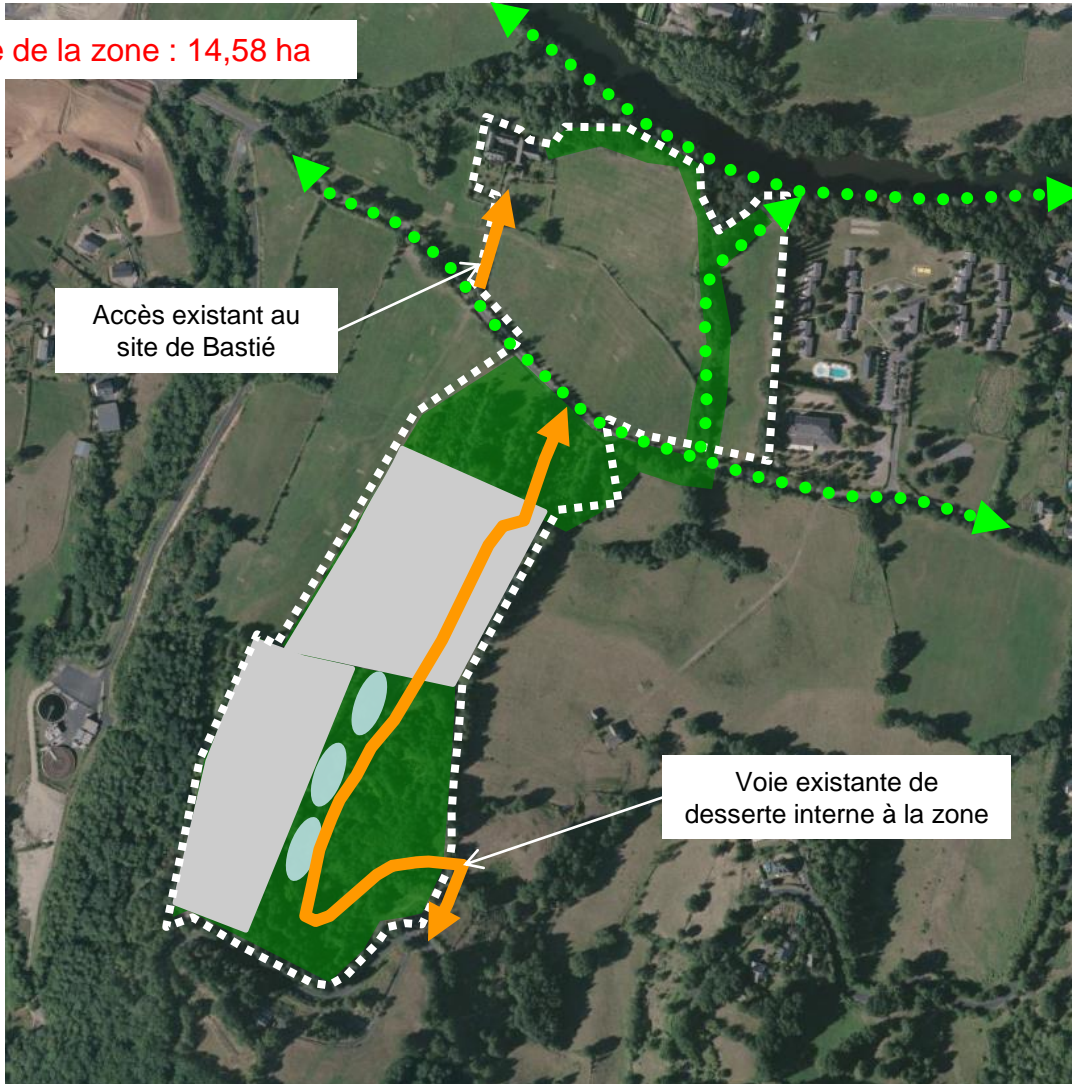
- Vers le centre et vers l'extérieur le long de la RD 556,
- Vers le Lot et le secteur à vocation touristique et de loisirs de La Rivière.

4 - Zone AUt1 de Gourgans- Le Bastié



Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 14,58 ha



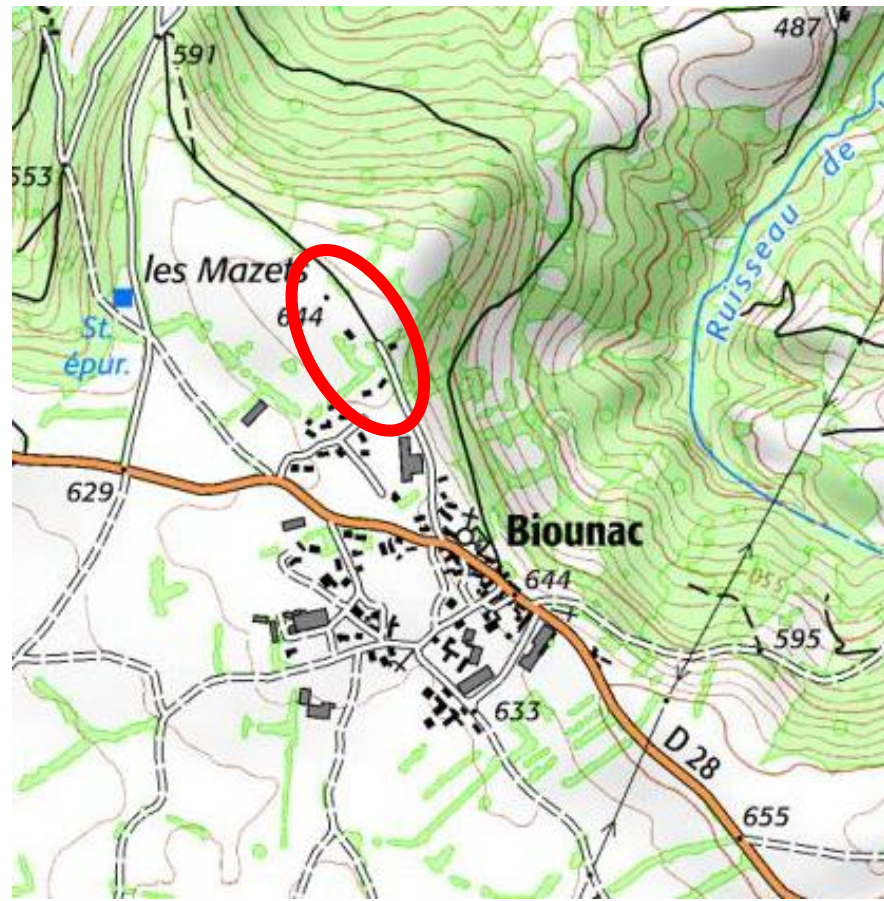
- Préserver le végétal existant (bosquets et étirements, ripisylves) et les étangs,
- Tenir compte des masses boisées dans l'implantation des hébergements touristiques,
- Utiliser l'accès existant au Bastié
- Connecter par des cheminements doux les différents espaces touristiques,

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Zone d'implantation des hébergements et installations touristiques
	Haie à conserver et conforter
	Etang à préserver

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

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone UAa de Biounac, hameau situé au Sud du territoire d'ESPALION :



1 - Zone UAa de « Biounac »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce secteur est situé au nord du hameau de Biounac, hameau agricole du sud communal d'Espalion, le long d'un chemin rural menant au hameau.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par une zone agricole et à plus de 100 m par un bâti agricole,
- au Sud, par un lotissement du hameau et une exploitation agricole imbriquée dans le hameau,
- à l'Est, et au Nord, par la zone agricole et au-delà la zone naturelle du secteur de Fraysinet et les Vignes,

Les enjeux sont les suivants :

- Organiser les coups partis dans ce secteur, étirant l'urbanisation le long d'un chemin rural,
- Organiser les futures constructions en fonction de l'emplacement réservé défini pour organiser la desserte,
- Structurer l'épaisseur de ce deuxième rang d'urbanisation par rapport au chemin rural.

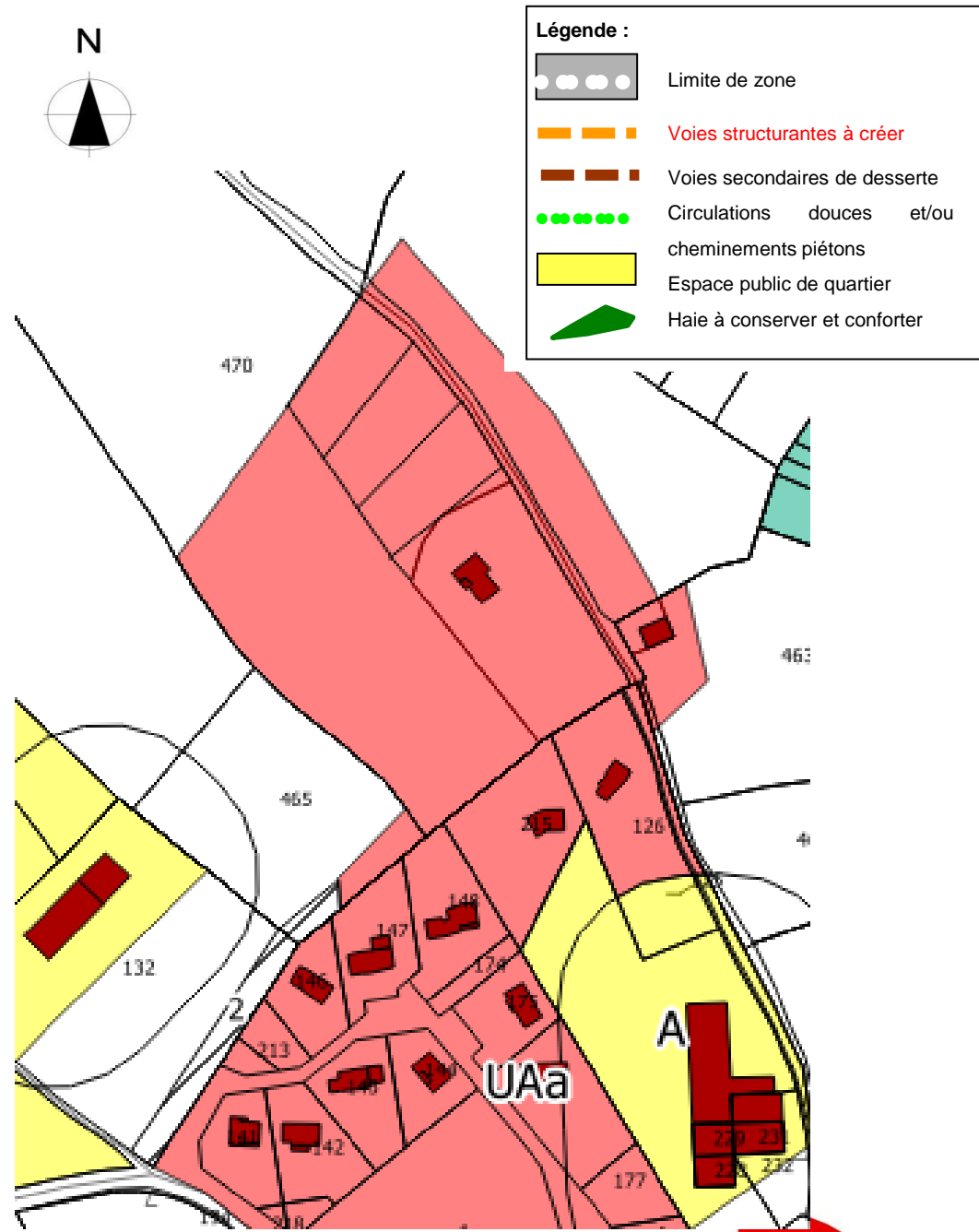
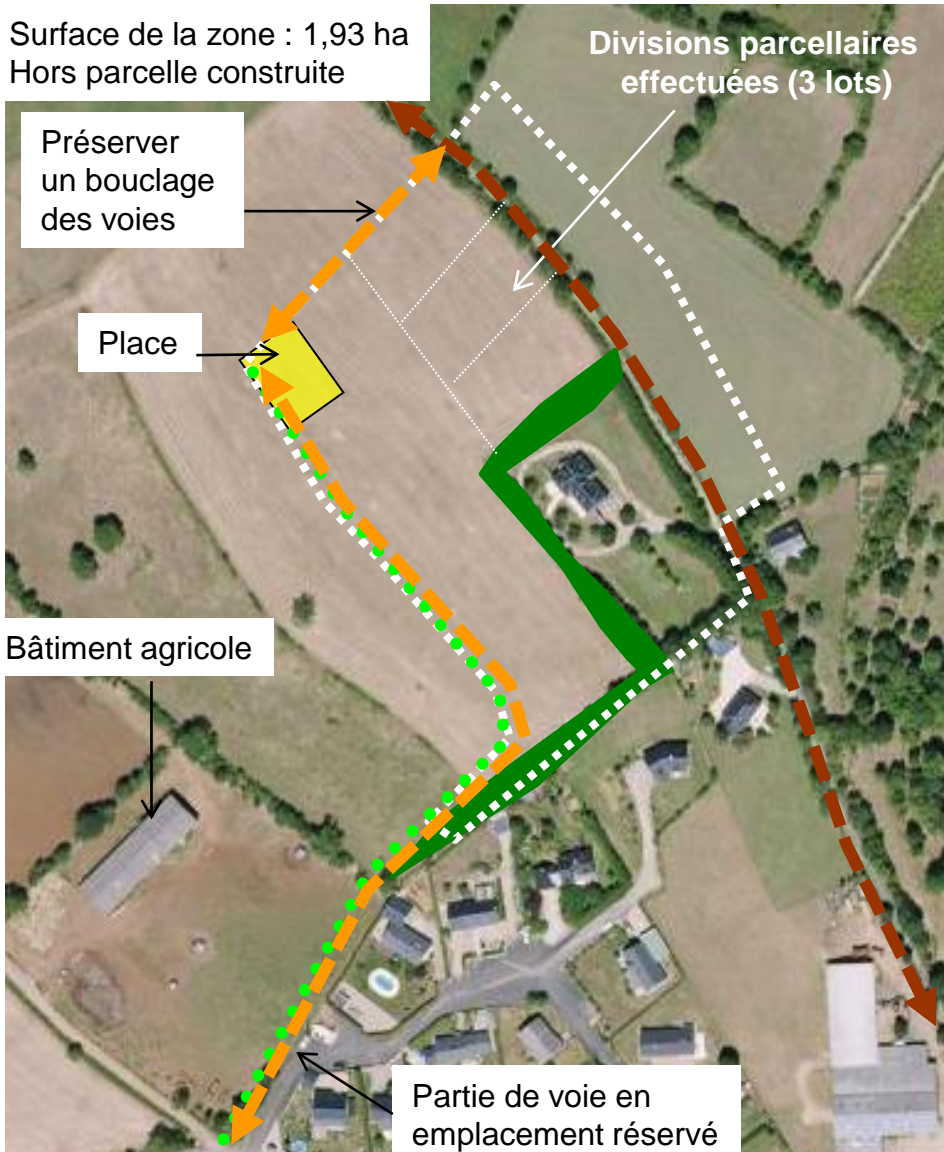
=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Prendre en compte les divisions parcellaires déjà réalisées,
- Organiser les voies afin de créer un bouclage désenclavant l'ensemble, à partir de l'emplacement réservé créé à cet effet,
- Installer un espace public de convivialité servant également de desserte,
- Créer des cheminements piétons accompagnant la voie,
- Conforter le végétal existant et créer un écrin entre ces futures habitations et la zone agricole.

1 - Zone UAa de « Biounac »

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 1,93 ha
Hors parcelle construite



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