

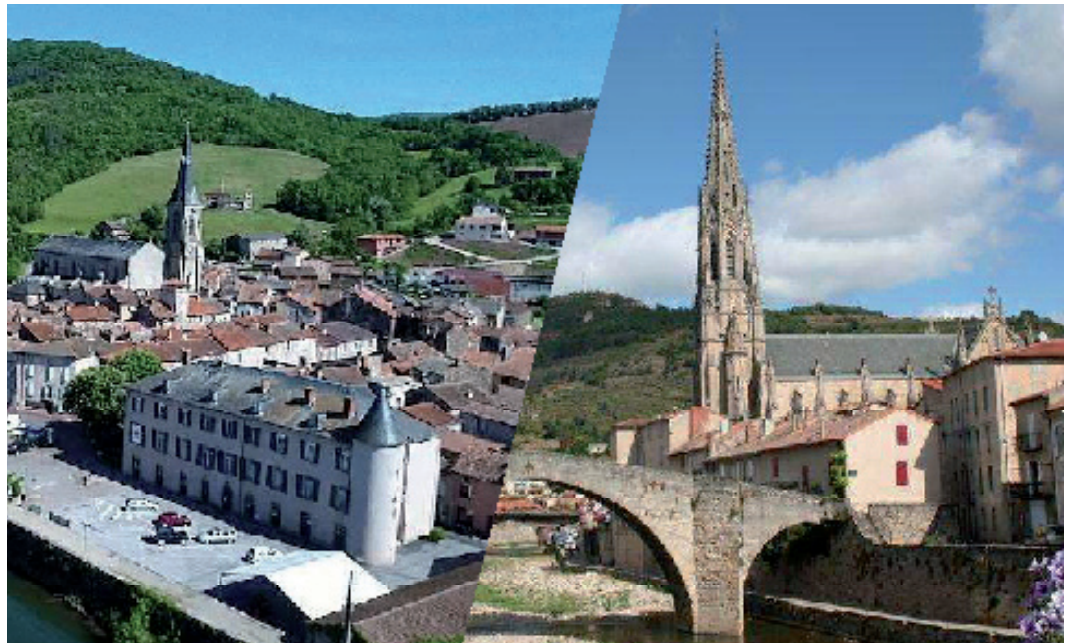


PREFECTURE DE L'AVEYRON

Communauté de Communes
Saint-Affricain, Roquefort, 7 Vallons

PLUI

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU SAINT-AFFRICAIN,
ROQUEFORT, 7 VALLONS**



**ELABORATION
P.L.U.I.**

Approuvé le :

21/09/2021

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 09 novembre 2023

Modification simplifiée n°2 approuvée le 17 décembre 2024

Modification de droit commun n°1 approuvée le 16 octobre 2025

Révisions allégées n°1, n°3, n°4, n°7, n°8, n°9, n°10, n°11, n°12, n°13 et n°14 approuvées le 16 octobre 2025

VISA

Date : 17.10.2025


Le Président,
DAVID Sébastien

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation (O.A.P)**

3

1. PRÉAMBULE	5
1.1 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
1.2 DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS DES SITES DE PROJET SOUMIS À O.A.P.	7
1.3 RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DE LA T.V.B	10
2. LES O.A.P. À VOCATION RÉSIDENIELLE	13
2.0 LES SECTEURS D'OAP À VOCATION DOMINANTE RÉSIDENIELLE	14
2.1. COMMUNE DE COUPIAC	17
<i>N°43- Secteur de la Boriette</i>	18
<i>N°44 - Secteur du Mas de Pujol</i>	21
2.2 COMMUNE DE MARTRIN	25
<i>N°41 - Secteur de la Rengue</i>	26
<i>N°59 - Secteur du Centre-Bourg 1</i>	29
2.3. COMMUNE DE PLAISANCE	33
<i>N°46 - Secteur du Mialet Est</i>	34
<i>N°49 - Secteur du Centre Bourg</i>	37
2.4. COMMUNE DE ROQUEFORT-SUR-SOULZON	41
<i>N°4 - Secteur des Aumets</i>	42
<i>N°5 - Secteur du Pont Vieux</i>	45
2.5. COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE	47
<i>N°10 - Secteur de Couat Nord</i>	48
<i>N°12 - Secteur du Mas de Barrie</i>	51
<i>N°20 - Secteur de Saint-Vincent</i>	54
<i>N°26 - Secteur de l'Hermitage</i>	58
<i>N°30 - Secteur de Rouergue</i>	60
<i>N°50 - Secteur de Couat Sud</i>	63
2.6. COMMUNE DE SAINT-FELIX-DE-SORGUES	67
<i>N°53 - Secteur du Bourg-Ouest</i>	68
<i>N°55 - Secteur de la Peyrade</i>	71
2.7. COMMUNE DE SAINT-IZAIRE	75
<i>N°51 - Secteur de la Gare</i>	76
2.8. COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ALCAPIES	81
<i>N°16 - Secteur du Claux</i>	82
<i>N°17 - Secteur du Centre-Bourg</i>	84
2.9. COMMUNE DE SAINT-JUERY	87
<i>N°38 - Secteur de la Combe</i>	88
<i>N°39 - Secteur du Castel</i>	91

2.10. COMMUNE DE SAINT-ROME-DE-CERNON		95
<i>N°13 - Secteur des Coteaux du Cres</i>	96	
<i>N°62 - Secteur du Devez</i>	98	
2.11. COMMUNE DE TOURNEMIRE		101
<i>N°9 - Secteur d'Hyppolyte Puech</i>	102	
<i>N°11 - Secteur des Faysses</i>	105	
<i>N°15 - Secteur du Chemin Neuf</i>	108	
2.12. COMMUNE DE VABRES-L'ABBAYE		111
<i>N°33 - Secteur du Coustel</i>	112	
<i>N°34 - Secteur du Pesquié</i>	115	
<i>N°35 - Secteur du mas de Gantou</i>	117	
2.12. COMMUNE DE VERSOLS-ET-LAPEYRE		123
<i>N°52 - Secteur des Ayrals</i>	124	

3. LES O.A.P. À VOCATION ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS 129

3.0 LES SECTEURS D'O.A.P. À VOCATION DOMINANTE ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS 130

3.1. COMMUNE DE COUPIAC		133
<i>N°42 - Secteur de la Claparié</i>	134	
3.2. COMMUNE DE MARTRIN		137
<i>N°40 - Secteur du Centre-Bourg 2</i>	138	
3.3. COMMUNE DE PLAISANCE		141
<i>N°45 - Secteur du Mialet Ouest</i>	142	
3.4. COMMUNE DE ROQUEFORT-SUR-SOULZON		145
<i>N°6 - Secteur de la Dèvèze</i>	146	
<i>N°7 - Secteur du chemin du Mas</i>	149	
<i>N°48 - Secteur de Moussac</i>	151	
3.5. COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE		155
<i>N°31 - Secteur de Turcie</i>	156	
3.6. COMMUNE DE VABRES-L'ABBAYE		161
<i>N°36 - Secteur du Mialaguet</i>	162	

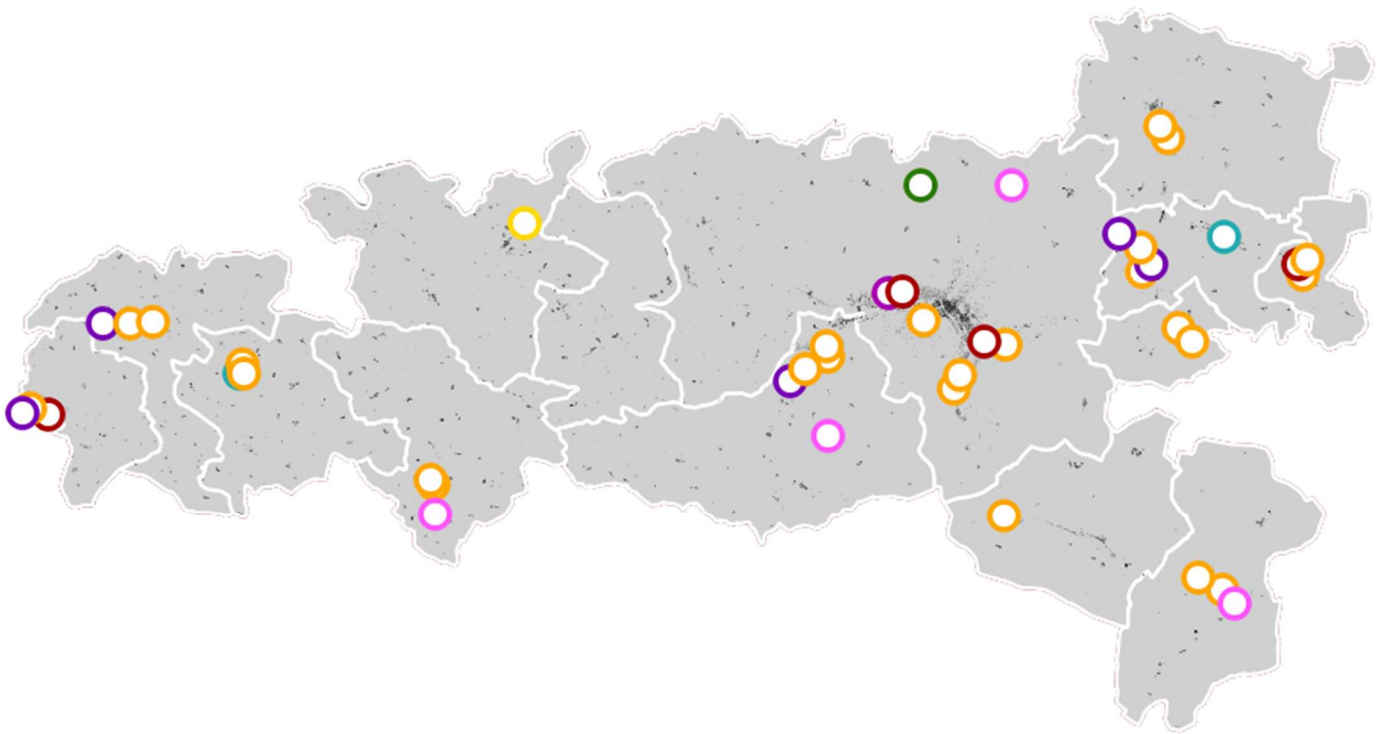
4. LES O.A.P. À AUTRE VOCATION 167









4.0 LES OAP À AUTRE VOCATION		168
4.1 COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE		170
<i>N°61 - Secteur de Crassous</i>	170	
<i>N°65 – Secteur de Baldassé</i>	175	
4.2 COMMUNE DE VABRE L'ABBAYE		183
<i>N°60 - Secteur du rial</i>	183	
4.3 COMMUNE DE SAINT FELIX DE SORGUES		189
<i>N°63 – Secteur de La Margue</i>	189	
4.4 COMMUNE DE SAINT-JUERY		196
<i>N°64 – Secteur Le Brugas</i>	196	





Localisation des secteurs d'OAP



-  25 secteurs d'O.A.P. résidentielles en zones à urbaniser AUH
-  4 secteurs d'O.A.P. résidentielles en zone urbaine UH
-  5 secteurs en zone AUX, à vocation de développement économique
-  1 secteur en zone UX, à vocation de développement économique
-  2 secteurs en zone AUE, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
-  1 secteur d'O.A.P. AUSi, à vocation de développement économique mixte et résidentiel
-  1 secteur de STECAL à vocation de productions énergies renouvelables
-  4 secteurs d'Unité Touristique Nouvelle (UTN - Loi Montagne)





1. Préambule

1.1 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** constituent un des outils du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver, ou à mettre en valeur.

Le contenu des O.A.P. est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les O.A.P..

L'article L151-6 indique que *« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17».

L'article L151-7 précise que *« 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 ».

Le scénario d'aménagement défini dans le PADD pour le territoire de la communauté de communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept-Vallon repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou de futurs parcs d'activités nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces O.A.P. ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en matière de limitation de la consommation d'espace, d'organisation du bâti, de caractéristiques des voies et espaces publics, et de vocation des constructions.

1.2 DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS DES SITES DE PROJET SOUMIS À O.A.P.

Les secteurs soumis à OAP

Afin de respecter le cadre réglementaire exposé par le code de l'urbanisme, chaque secteur en zone à urbaniser (AU) **doit faire l'objet d'une O.A.P. (obligatoire)** afin d'encadrer les aménagements futurs et d'orienter la mise en œuvre des projets urbains.

Certains secteurs au sein des espaces urbains existants sur le territoire, peuvent également faire l'objet d'une O.A.P. Au regard des enjeux rencontrés, **leur mise en œuvre n'est pas obligatoire mais recommandée (facultative)**. Ainsi, certains secteurs localisés dans les zones urbaines (U) présentant d'importants potentiels de densification ou des enjeux forts (maillage, préservation du patrimoine...), font l'objet d'un périmètre d'O.A.P. afin que ces espaces résiduels **s'urbanisent de façon qualitative en tenant compte de l'existant** : *desserte, implantation du bâti, aspect des constructions, éléments de patrimoine à préserver...*

Rapport des OAP au règlement écrit du PLUi

Dans l'ensemble des zones, il peut être dérogé aux règles écrites et graphiques du règlement écrit afin de respecter les règles, orientations ou prescriptions inscrites aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Un document dressant un état des lieux sur chaque site de projet

Afin d'accompagner les élus dans l'élaboration des O.A.P., le présent document propose une **analyse fine et détaillée** de l'ensemble des différents secteurs de projet, qui aura pour objectif d'accompagner et d'encadrer les futurs aménagements qui concerneront les secteurs constructibles définis par la collectivité.

Pour chaque site de projet, une **fiche « état des lieux » synthétique** a été élaborée comprenant :

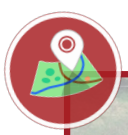
- La **localisation** du site étudié et ses **caractéristiques**
- Une **analyse synthétique** reprenant les éléments clés du site
- Une **estimation du nombre de logements** à produire à titre indicatif
- Une **cartographie** permettant de spatialiser les éléments importants à prendre en compte (*cf. Légende*)
- Des **prises de vue** permettant de visualiser les composantes de chaque site et leur environnement

Une Légende commune à toutes les cartographies de diagnostic des secteurs d'OAP

Chaque secteur de projet s'accompagne d'une cartographie synthétisant le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du présent diagnostic. Cette cartographie permet de restituer l'état actuel de chaque site, son occupation, sa vocation, et les éléments clés qui ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration des futures orientations d'aménagements.

Une légende commune est mise à disposition des élus, valable pour l'ensemble des cartographies de diagnostic proposées pour chaque secteur.
























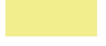





Exemple de cartographie de synthèse du diagnostic pour chaque secteur d'OAP du territoire

Schéma d'aménagement reprenant les orientations retenues

Légende commune aux éléments de diagnostic :

- Numéro de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Prise de vue
- Orientation des prises de vue
- Route de Tarbes
 Bâtiment
Équipement (administratif, scolaire, religieux,...), commerces, activités économiques
- Parking, espace de stationnement
- Bâti existant sur site
- Aménagement divers existant sur site
- Lignes électriques
- Equipements publics (borne incendie, transformateur)

	Voie principale
	Voie secondaire
	Voie active partagée (piéton, cyclable)
	Voie agricole, accès privé ou chemin en terre, enherbé
	Voie ferrée
	Accès au site existant
	Arbre, bosquet ou alignement d'arbres
	Haie
	Point de vue remarquable, vue lointaine sur le grand paysage
	Éléments du petit patrimoine (pont en pierre, croix religieuse)
	Mur en pierres traditionnelles ou mur de soutènement
	Fossé aménagé / Cours d'eau / Mare d'eau stagnante
	Station de pompage
	Talus
	Sens de la pente (en direction du point bas)
	Jardins, vergers
	Ruisselement marqué et rétention d'eau fréquente
	Zone humide
	Point bas ou aménagement collecteur des eaux pluviales
	Grillage, clôture (non agricole)
	Boisements, espace forestier
	Terres agricoles actuellement exploitées
	Puit d'évacuation du méthane
	Itinéraire de randonnée
	Zone soumise au risque inondation (aléa inondation)






1.3 RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DE LA T.V.B

Dans le cas où la zone de projet est sur **un réservoir de biodiversité**, les nouvelles zones aménagées devront être pensées afin de consommer le moins d'espace possible et de limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement. Il conviendra par exemple de privilégier le logement collectif, regroupé et attenant. De plus, toutes les surfaces « naturelles » perdues devront être compensées par une surface équivalente rajoutée ailleurs.

Des mesures transversales s'appliquent sur les zones coeur /réservoirs de biodiversité en fonction du milieu impacté. Le tableau ci-dessus détaille les prescriptions spécifiques s'appliquant aux différents milieux naturels.



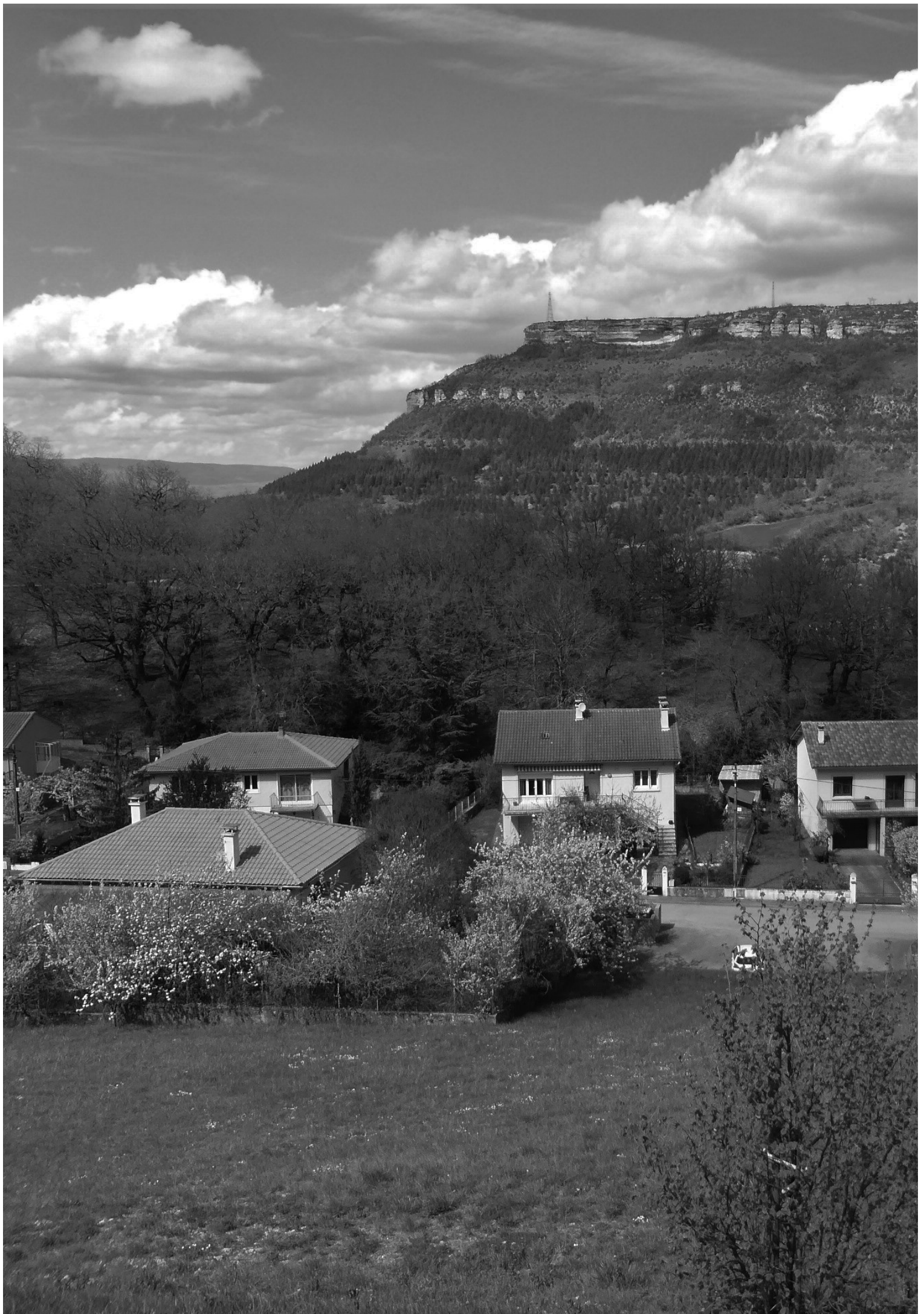
Types de milieu	Ordre de priorité de conservation	Prescription général	Prescription spécifique
 <p>La forêt et les milieux forestiers</p>	4	Garantir le maintien en bon état des connectivités écologiques	Préserver et protéger les corridors écologiques constitués des haies, des ripisylves et éléments arborés du paysage (envisager des Espaces Boisés Classés) ; Proposer des espaces de transition entre la forêt et la zone urbanisée (zone tampon type lisière, verger, zone de prairie bocagère)
 <p>Les cours d'eau et les milieux aquatiques</p>	2	Assurer une continuité des milieux écologiques dans le lit majeur du cours d'eau	Identifier et protéger les ripisylves, les cordons rivulaires et les prairies humides ; Interdire les nouveaux seuils sur tous les cours d'eau (sauf dispositif spécifique à la protection des biens et des personnes) et prévoir des échelles à faune sur les cours d'eau qui le justifient ; Proposer des espaces de transition entre le cours d'eau et les espaces urbanisés
 <p>Les rocheux et les zones d'érosion</p>	2	Eviter d'ouvrir ces espaces à l'urbanisation	Adapter la fréquentation des sites à la sensibilité écologique des milieux et des espèces par la maîtrise des accès et l'information des visiteurs afin de préserver le milieu.
 <p>Les milieux humides</p>	1	Interdire la constructibilité des milieux humides ; Préserver, consolider un réseau de mares sur les Causses, les Avant-Causses et les Rougiers	Limiter les constructions et l'imperméabilisation sur les zones d'alimentation
 <p>Les milieux ouverts herbacés</p>	3	Garantir le maintien en bon état des connectivités écologiques ; Autoriser la construction d'abris de troupeaux et les équipements pastoraux dans les zones naturelles des documents d'urbanisme	Protéger les infrastructures agro-écologiques favorables à la petite faune (haies remarquables, buissons, murets, clapas,...) ; Interdire les boisements (nouvelles plantations)



Si le projet se trouve sur **un corridor à enjeu**, les aménagements sur ces zones devront permettre le passage des espèces des milieux concernés. Pour ce faire plusieurs mesures sont nécessaires :

1. Le maintien et le renforcement des infrastructures écologiques (haies, murets, fossés, etc.)
2. Une densité de construction adapté permettant le cheminement des espèces.
3. Une réglementation du type de clôture et des végétations admises
4. Les voies d'accès, cheminements et écoulements des eaux devront respecter le sens de déplacement des espèces.

Afin de ne pas impacter les aires de vigilance des corridors, les zones de projet peuvent prévoir une bande inconstructible. Dans le cas où l'aire de vigilance identifiée ne peut pas être compensée par un autre corridor écologique, les mêmes règles de compensation que les réservoirs de biodiversité s'appliquent afin d'assurer la connexion de la sous-trame concernée.





2. Les O.A.P. à vocation résidentielle

2.0 LES SECTEURS D'O.A.P. À VOCATION DOMINANTE RÉSIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE

Du zonage aux OAP

L'élaboration du zonage du PLUi a permis de définir les secteurs ayant vocation à être développés pour accompagner la production de nouveaux logements sur le territoire.

Comme rappelé précédemment, ces secteurs sont majoritairement présents au sein des zones à urbaniser (zone AU) et ponctuellement dans les espaces urbains des différentes communes (zone U).

A noter qu'une mixité des fonctions est recherchée sur certains secteurs résidentiels, mêlant parfois production de nouveaux logements et développement d'équipements publics.

Localisation des sites de projet soumis à OAP

Les sites de projet à vocation résidentielle, sont tous situés dans ou en continuité des espaces urbains existants. Actuellement, **31 secteurs d'O.A.P. à vocation dominante résidentielle sont prévus** dont :

- - 26 secteurs d'O.A.P. obligatoires en zone AU (développement urbain)
- - 5 secteurs d'O.A.P. proposés en zone U (gestion de la densification, préservation des tissus bâtis anciens,...)














































Localisation des secteurs d'OAP



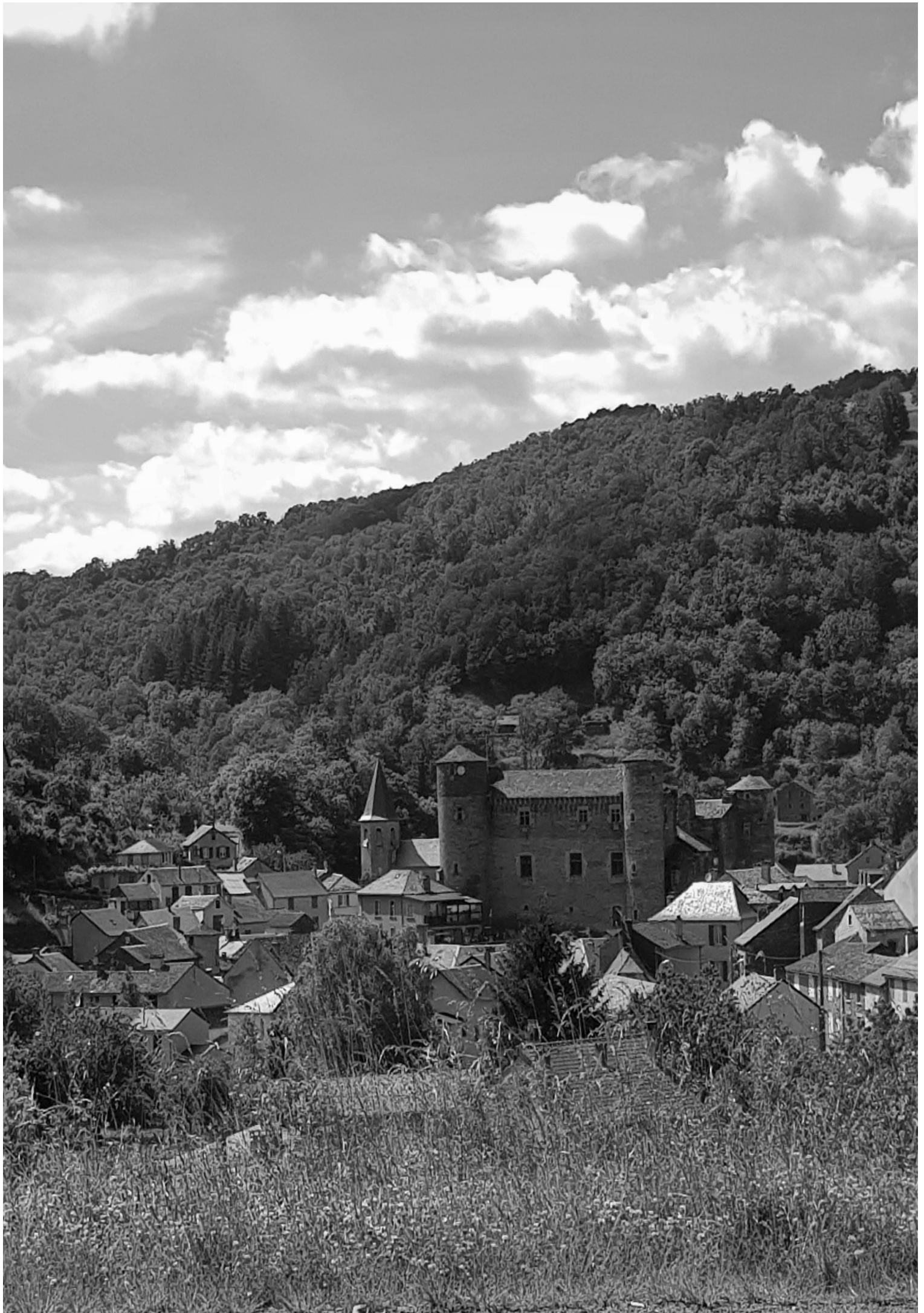
Une Légende commune à tous les schémas d'aménagement des secteurs d'OAP à dominante résidentielle

Les orientations d'aménagement et de programmation sont accompagné d'un document graphique qui permet de spatialiser les principes retenus. Ce schéma d'aménagement accompagne chaque secteur soumis à OAP et vient compléter la partie rédigée.

Concernant la légende, la même logique a été conservée pour les schémas d'aménagement qui bénéficient d'une légende commune à l'ensemble des secteurs.

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT
 Espace destiné à la création de logements de faible à moyenne densité / R+1	 Voie structurante à créer (position indicative)
 Espace destiné à la création de logements de moyenne à forte densité / R+1	 Voie de desserte à créer (position indicative)
 Espace destiné à la création de logements collectifs / R+2	 Voie structurante existante
 Espace naturel ou jardiné privé	 Voie de desserte existante
 Espace naturel ou jardiné public ou collectif	 Voie existante à requalifier et/ou élargir pour répondre à besoins du projet
 Espace destiné à la création d'équipements publics	 Liaison douce à créer (position indicative)
 Espace destiné au stationnement	 Liaison douce existante à préserver
 Possibilité d'extension du bâti ancien dans la continuité de l'existant	 Principe d'accès aux terrains (nombre et position indicatif) La mutualisation des accès devra être favorisée
	 Accès agricole ou forestier à créer
	 Accès agricole ou forestier existant à préserver
	 Aménagement d'une raquette de retournement
	 Sécurisation de la desserte du secteur
	 Emplacement réservé lié à la desserte du site de projet, destiné à la création d'une nouvelle voie
ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE
 Maintenir les alignements d'arbres existants	 Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
 Maintenir les arbres remarquables	 Exemple d'implantation des constructions à privilégier
 Créer un alignement d'arbres	 Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble
 Arborer l'espace (à titre indicatif)	 Alignement obligatoire des constructions
 Conserver et densifier la haie arbustive existante	
 Créer une haie arbustive	
 Perméabilité de l'espace pour la faune des milieux ouverts	
 Redonner un caractère naturel et végétal aux parcelles	
 Créer une bande enherbée	
 Boisements à conserver	
 Préserver le petit patrimoine existant	
 Préserver les talus	
 Préserver le mur de pierre existant	
 Cône de vue à préserver	
 Préserver le fossé ou le cours d'eau existant	
 Aménager un fossé	
 Infrastructure de gestion de l'hydraulique urbaine existante	
 Dispositif de gestion des nuisances sonores à mettre en place	







2.1. COMMUNE DE COUPIAC

2.1 COMMUNE DE COUPIAC



N°43- SECTEUR DE LA BORIETTE



Éléments clés:

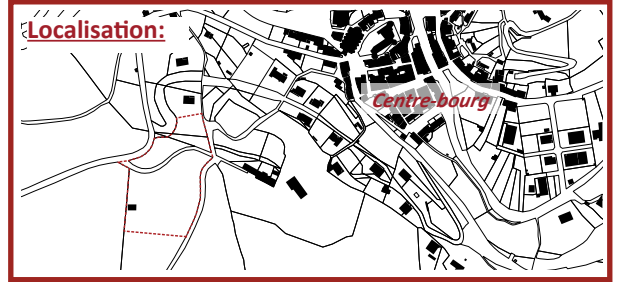
Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 0,94 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 7 - 11

Localisation:



Analyse du site:

C'est un terrain plutôt complexe car on y trouve différents éléments à prendre en compte : un chemin d'accès privé, un espace boisé en friche et enfin un ancien bâtiment agricole laissé à l'abandon. Le relief est marqué, voire très important et contraignant à certains endroits. Aujourd'hui cette parcelle est divisée en deux par une haie au centre. La partie à l'Ouest est un réservoir de biodiversité des milieux ouverts.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



On retrouve une ancienne grange abandonnée et une friche au milieu de la parcelle.



Le relief complexe et aléatoire du terrain entouré de haies arborées.

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Le secteur a vocation à accueillir de nouvelles **constructions à usage d'habitation**.
- Une programmation urbaine de **7 à 11 logements** est attendue.
- Les constructions pourront être réalisées **au coup par coup**, sous forme de **lots libres**.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- De l'habitat pavillonnaire est attendu sur ce secteur sous la forme de **maisons individuelles ou mitoyennes**.
- Les constructions devront comporter **au maximum un étage (R+1)**. Des garages pourront être aménagés dans la pente, en sous sol, au regard de la topographie marquée du site.
- Les constructions devront être implantées **à proximité de la voie de desserte** afin de conserver de **larges jardins** à l'arrière des habitations.

Desserte et mobilité :

- Une **nouvelle voie** devra être aménagée afin de desservir les futurs lots. Elle prendra appui sur le chemin de la Boriette présent au Nord.
- La voirie devra être implantée en **tenant compte de la topographie**, dans un axe Nord-sud sur la frange Ouest du secteur, puis Ouest-est sur la partie Sud.
- Une **aire de retournement** devra être réalisée à l'Ouest du secteur.
- Afin de faciliter les déplacements doux, un **chemin piéton sera aménagé** à l'ouest du quartier. Il permettra de créer un lien entre la future voirie et le chemin de la Boriette, en permettant de rejoindre facilement les sentiers existant, menant au village, présent au Nord du secteur.
- Le **sentier présent** sur la frange est du secteur est **à préserver**. Il bordera la future voie de desserte qui sera aménagée.

Cadre de vie :

- L'**alignement d'arbres** existant à l'ouest du secteur est **à conserver**. Il bordera le chemin piéton qui devra être aménagé.
- Une **haie** devra être plantée à l'est du chemin piéton. Elle marquera la **limite entre l'espace public et les jardins privés** des habitations.
- La **partie Nord** du site devra également **être préservée de tout aménagement**, afin de conserver le **caractère naturel** du secteur, et les boisements existants.



Schéma d'aménagement:



2.1 COMMUNE DE COUPIAC



N°44 - SECTEUR DU MAS DE PUJOL



Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 1,05 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 5 - 7

Localisation:

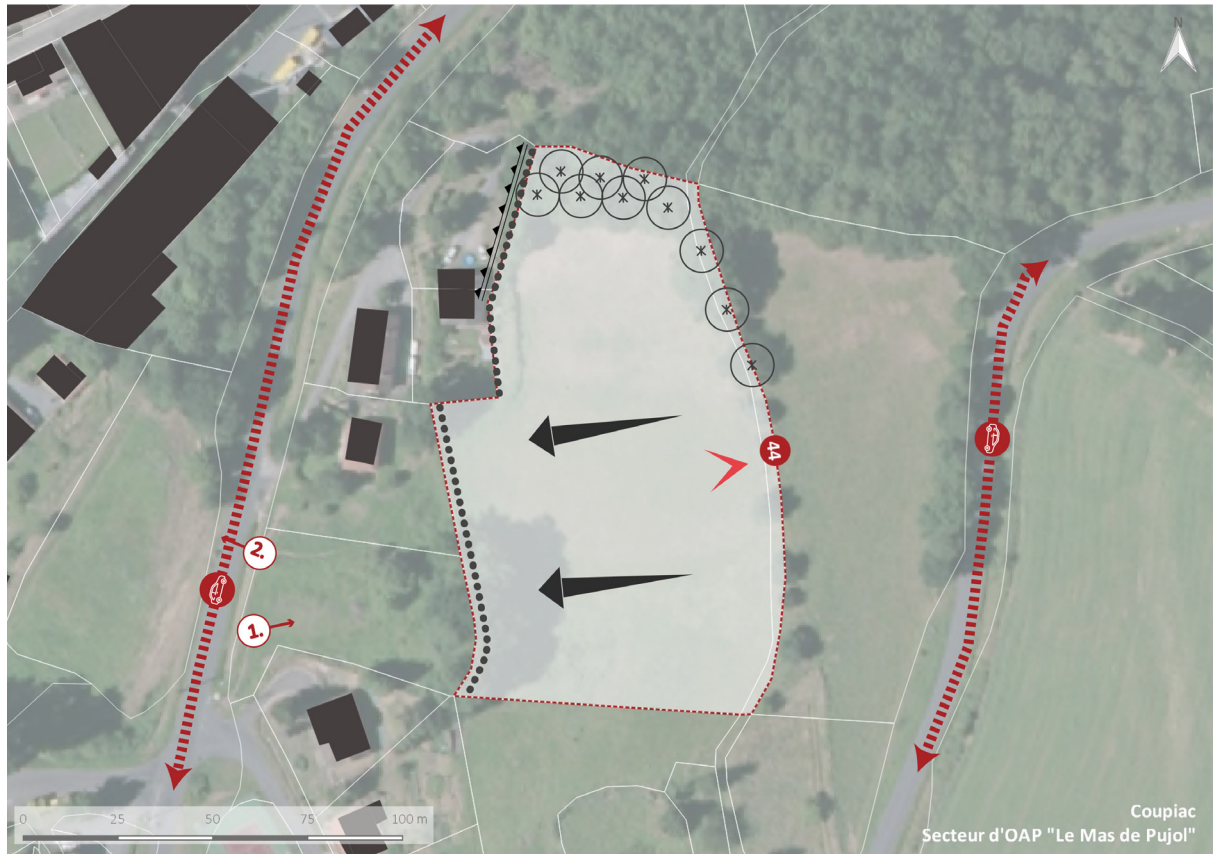


Analyse du site:

Situé sur le versant d'une colline, le terrain est très pentu et peu accessible depuis les voies routières actuelles. La vue depuis le site donne sur le cœur du village de Coupiac, situé à proximité plus à l'Ouest. Des habitations sont identifiées sur sa partie Ouest. Les boisements présents au Nord sont à préserver. Ils sont identifiés au titre de la trame verte et Bleue du territoire.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



La parcelle est difficile d'accès et très en pente.



La parcelle en hauteur offre une vue remarquable sur le village de Coupiac.



N°44 - SECTEUR DU MAS DE PUJOL

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- S'inscrivant dans la continuité urbaine du village, le secteur a vocation à accueillir de nouvelles habitations.
- **5 à 7 logements sont prévus** sur le site, pouvant être réalisés au **coup par coup, en lots libres**.
- Les typologies habitat **individuel et mitoyen** sont à privilégier.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions ne devront pas excéder **un étage au maximum (R+1)**. Des garages pourront être aménagés en sous sol, intégrés à la pente.
- Les constructions devront être **implantées à proximité de la voie** de desserte afin de **conserver des jardins** sur leurs abords.

Desserte et mobilité :

- Une **voie de desserte est à aménager** depuis la RD90 présente au Sud-est du site. Elle desservira l'ensemble des futurs lots.
- Une **placette** sera à créer en bout de voirie. Elle facilitera la **circulation des véhicules**, sous la forme d'une **aire de retournement** qui formera un **espace public aménagé** et qualitatif en coeur de quartier.
- Le **chemin rural** existant sur la frange est sera **à conserver**.

Cadre de vie :

- Le **caractère naturel** de la **partie Nord et Ouest** du secteur devra **être conservé**. Ces espaces pouvant agrémentés les habitations sous forme de **jardins privés** devront rester **libres de toutes constructions**.
- La **partie Ouest** permettra de **maintenir la perméabilité des milieux** au contact de l'espace urbain.

Schéma d'aménagement:







2.2. COMMUNE DE MARTRIN

2.2 COMMUNE DE MARTRIN

N°41 - SECTEUR DE LA RENGUE



Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AU) ●

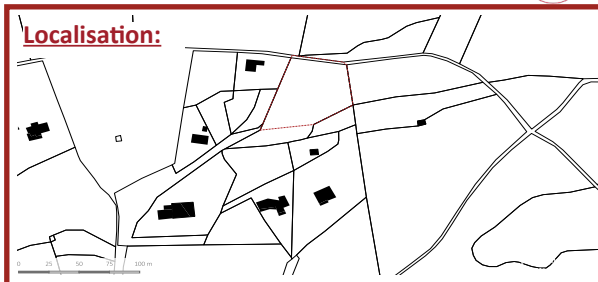
Surface: 0,35 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 2 à 3



Localisation:



Analyse du site:

Situé sur un coteau face au village de Martrin, dans le périmètre ABF, ce secteur offre à l'Ouest une vue dégagée sur le village et sur son église, inscrite aux monuments historiques. Il présente une pente prononcée, stabilisée sur toute la moitié est par un boisement. Il existe plusieurs constructions sur le site : deux maisons d'habitation et une caze, en covisibilité avec l'église, à restaurer. La parcelle Ouest du secteur est actuellement utilisée à des fins agricoles.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Plus de la moitié de la parcelle est arboré

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Ce secteur est destiné à accueillir **2 à 3 logements** de type **individuel**. L'aménagement du secteur pourra être réalisé **en lots libres au coup par coup**.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **plain-pied** et devront **s'adapter à la pente** afin de **limiter les terrassements**.
- L'aspect des façades devra **s'harmoniser avec le bâti existant du village** et respecter les prescriptions fixées par l'Architectes des Bâtiments de France.

Desserte et mobilité :

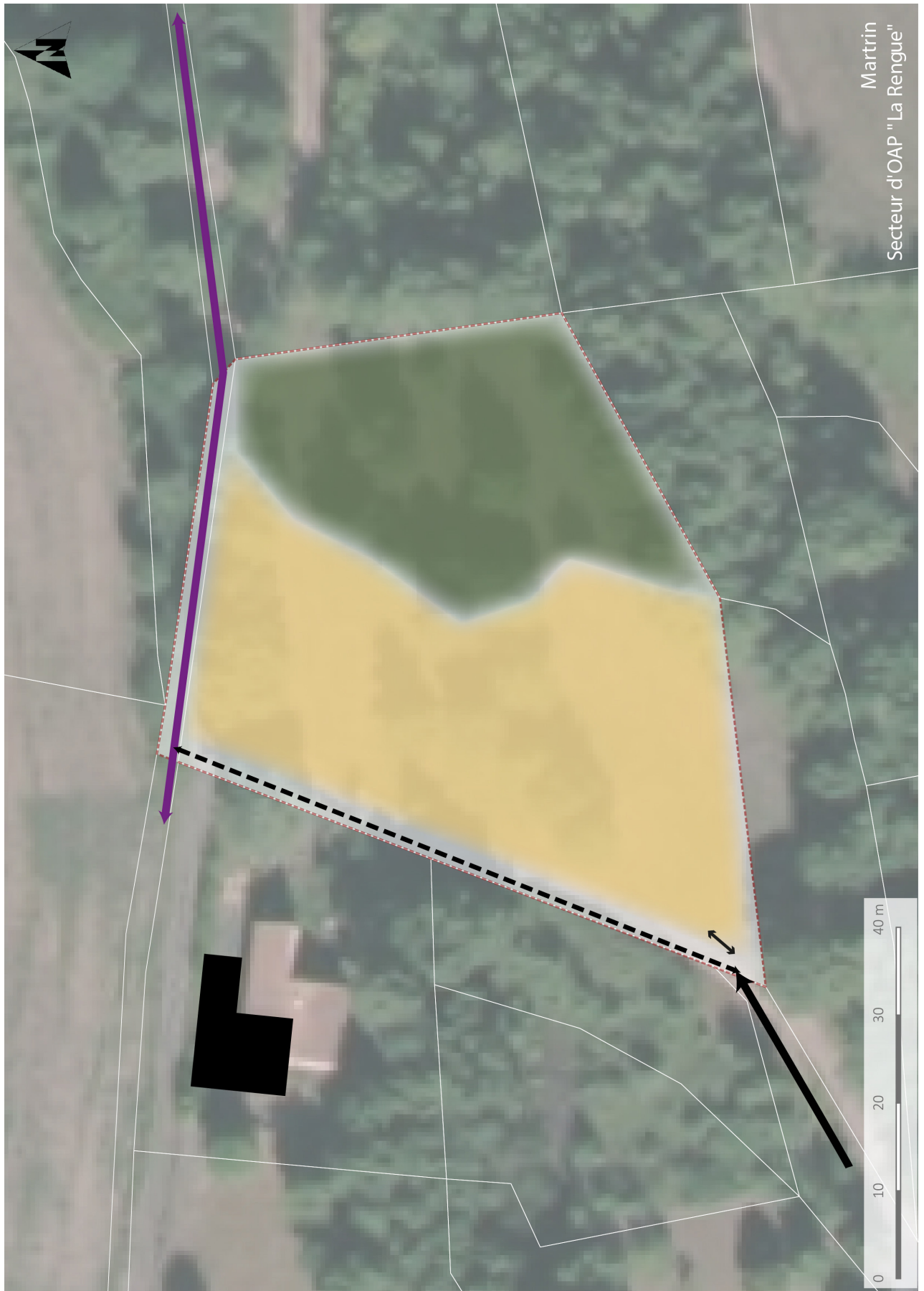
- Les nouvelles constructions **seront desservies par la rue de la Rengue** existante. Une nouvelle voirie qui prolongera la rue de la Rengue vers le Nord devra être réalisée.
- La **voie agricole** existante devra être **requalifiée**.
- Les accès aux constructions voisines devront être **mutualisés**.

Cadre de vie :

- Les **boisements et les arbres existants devront être conservés**. Seul pourront être abattus les arbres gênant la réalisation des constructions dûment autorisées par une autorisation d'urbanisme conforme au Code de l'urbanisme.
- Les limites parcellaires devront être traitées par des **haies possiblement doublées d'un grillage**. La construction de mur ou de muret sera interdite. Les haies végétales perpendiculaires à la pente permettront d'intégrer les nouvelles constructions aux paysages environnants.
- Le projet d'aménagement devra laisser de la place à des **jardins**. Ceux-ci pourront être arborés, en favorisant les essences locales.



Schéma d'aménagement:



N°59 - SECTEUR DU CENTRE-BOURG 1



Éléments clés :

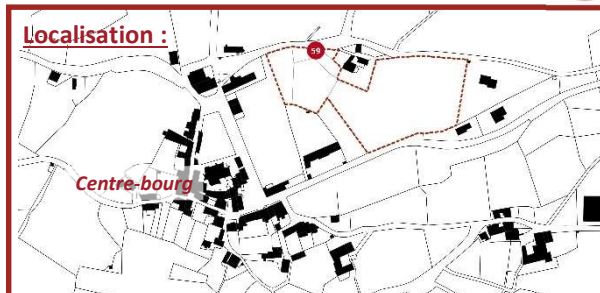
Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 1,27 ha

Vocation du secteur : résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire : 7 à 9

Localisation :



Analyse du site :

Situé au centre du village, ce secteur présente peu de contraintes à l'urbanisation. Seul l'accès au secteur est rendu compliqué par le talus qui borde la route au Nord. Un verger, séparé du reste du terrain par un talus renforcé par un mur de pierre, occupe la pointe Nord-Est du site. De plus, des haies existantes composent le site. Ces terrains sont entièrement situés dans le secteur ABF lié à l'église Notre-Dame-de-la-Nativité, dont la Tour Hospitalière est inscrite aux Monuments Historiques. Le secteur offre une vue dégagée vers ce monument.



Cartographie de l'état des



Prises de vue sur site :



Le secteur est bordé au Nord par un talus relativement important, ponctué par deux arbres.



Le Nord du site offre une vue dégagée sur la Tour Hospitalière, inscrite aux Monuments Historiques





Prise de vue du site :



Le Sud du site offre une vue sur la Tour Hospitalière, inscrite aux Monuments Historiques



La partie à l'est du site est bordé par une rangée d'haies à conserver

Orientations d'Aménagement de Programmation :



Aménagement et typologie de bâti :

- Ce secteur a vocation à accueillir **7 à 9 nouveaux logements**.
- Ils pourront être réalisés **au coup par coup, en lots libres**.
- Le logements seront de type **individuel ou mitoyen**.



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions devront présenter **un recul par rapport à la voirie de 6 mètres minimum**.
- Les constructions devront être de **plain-pied ou au maximum de type R+1** soit un rez-de-chaussée et un étage. Les combles pourront être aménagés.
- L'emprise au sol des constructions ne pourra pas être supérieure à **un tiers de la surface de la parcelle**.



Desserte et mobilité :

- Le secteur sera desservi au Nord par le chemin de la Bourdique ainsi qu'au Sud par la D90.
- Les accès aux constructions d'habitation devront être **mutualisés** depuis les voies existantes et garantir de bonnes conditions de visibilité.



Cadre de vie :

- **Le verger et le talus existant** à la pointe Nord-Est du secteur devront être conservés.
- **Les arbres existants** sur le secteur devront être conservés.
- Les limites parcellaires devront être traitées par des **haies possiblement doublées d'un grillage ou par des murets en pierres sèches**.
- Au moins **un tiers de la surface des parcelles devra rester perméable**.
- **Les haies** devront être préservées.

Schéma d'aménagement :







2.3. COMMUNE DE PLAISANCE

2.3 COMMUNE DE PLAISANCE

N°46 - SECTEUR DU MIALET EST



Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AU) ●

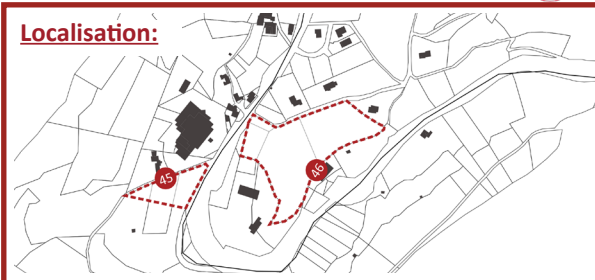
Surface: 1,47 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 9 à 11



Localisation:

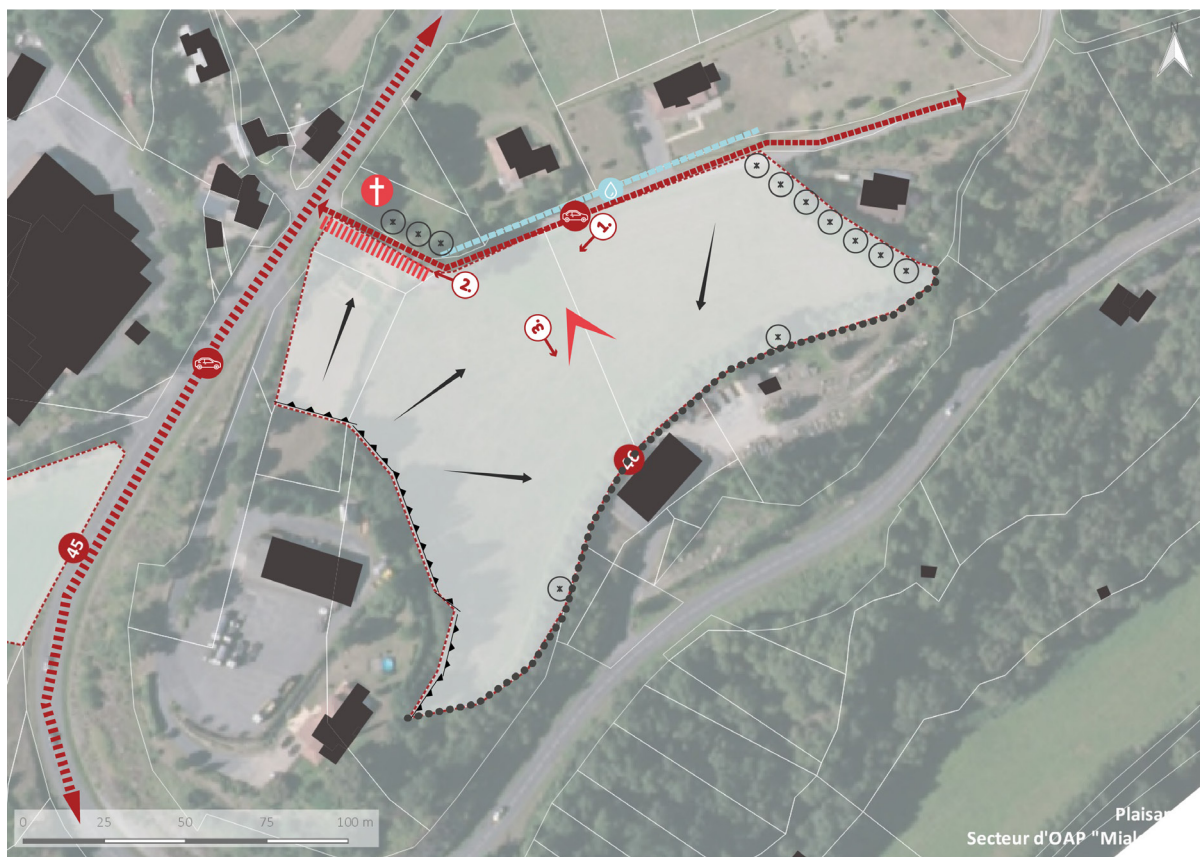


Analyse du site:

Situé dans le hameau du Mialet, ce secteur présente peu de contrainte au développement. Seul son accès présente une certaine difficulté par son étroitesse. Il est de plus bordé d'un côté par un alignement d'arbres et de l'autre par un muret en pierre. Le secteur est bordé au Sud-Ouest par un important talus et une activité en surplomb et au Sud et à l'est par de la végétation.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



1. Le site est bordé au Sud-Ouest par un important talus le séparant d'une activité



2. La voie d'accès au secteur est étroite et bordée au Nord par un alignement d'arbres et au Sud par un muret



3. En légère pente, le terrain offre une vue dégagée sur le paysage environnant

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Le secteur doit permettre le **développement résidentiel** de la commune.
- Une programmation urbaine de **9 à 11 logements** est attendue.
- L'aménagement du secteur est **conditionné à la requalification de la rue de Mialet**, notamment l'agrandissement de cette voie, aujourd'hui inadaptée à la desserte des constructions projetées sur le site. Un **emplacement réservé** est mis en place à cet effet. L'emprise devra à minima présenter une **largeur de 5m**.
- L'aménagement du secteur pourra se réaliser au coup par coup, **en lots libres, sous réserve de l'aménagement préalable de la voirie**.
- Les logements attendus sur le site devront être de **type habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen**

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions ne pourront excéder **un étage au maximum (R+1)**.

Desserte et mobilité :

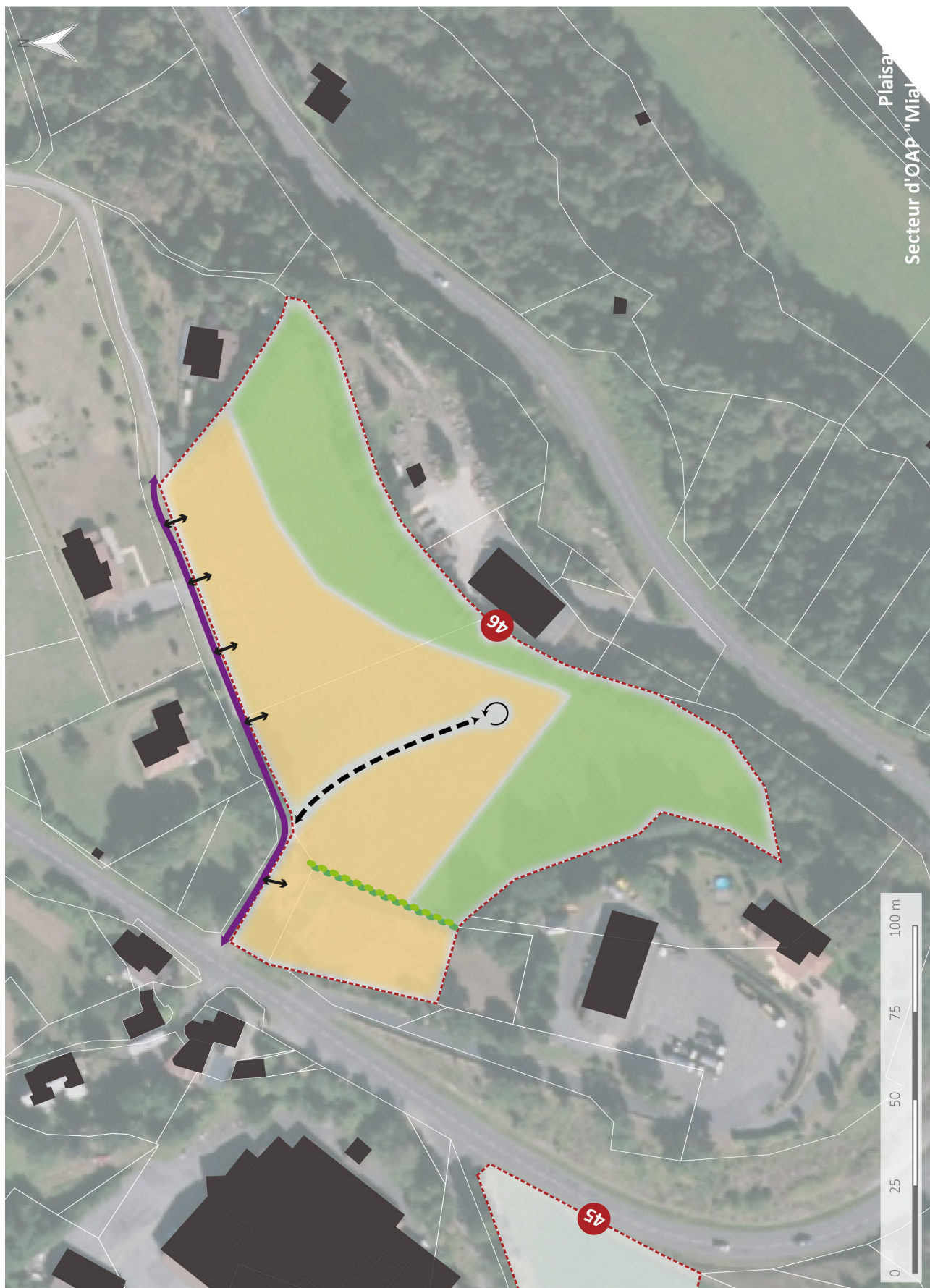
- La **voirie existante** bordant la partie Nord du secteur devra être **requalifiée**. Elle devra présenter un gabarit de 5 m de large.
- Une **nouvelle voirie** est à prévoir pour **desservir la partie Sud** du secteur. Elle pourra se terminer sur **une aire de retournement** pour faciliter l'accessibilité aux lots.

Cadre de vie :

- Les **franges Sud-Ouest et Sud-Est** du secteur sont à conserver en **espace naturel**. Ces parties pourront accueillir des jardins accompagnés d'annexes et d'abris de jardin.
- La **haie** présente en limite parcellaire au Nord-Ouest du secteur est **à conserver**.



Schéma d'aménagement:



2.3 COMMUNE DE PLAISANCE

N°49 - SECTEUR DU CENTRE BOURG



Éléments clés:

Zone: urbaine (U) ●

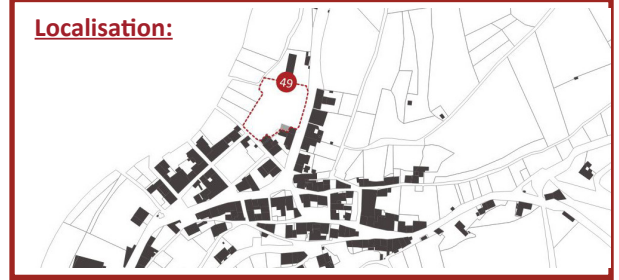
Surface: 0,24 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 2 à 3



Localisation:



Analyse du site:

Présent à l'entrée Nord du village de Plaisance, le secteur s'inscrit dans l'espace urbain ancien, en contre bas de la RD 33 qui traverse le centre bourg. La parcelle ciblée par l'OAP forme une enclave au milieu de terrains occupés par des constructions. A l'Ouest du secteur, des jardins occupent l'espace, surplombant le Rance présent un peu plus bas.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Vue depuis la RD 33 sur le secteur et la vallée du Rance



Des jardins prennent place à l'Ouest en contre bas du secteur



La limite Sud est marquée par la présence d'un mur de clôture ancien en pierre et d'un accès

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Aménagement et typologie de bâti :

- L'aménagement du secteur s'inscrit dans une logique de **densification de l'espace urbain**, à vocation résidentielle.
- **2 à 3 logements sont prévus** sur le site, pouvant être réalisés **au coup par coup, en lots libres**.
- Les typologies habitat **individuel et mitoyen** sont à privilégier.



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions ne devront pas excéder **un étage au maximum (R+1)**. La hauteur maximale des constructions ne devra **pas dépasser le niveau de la RD 33** présente à l'est.
- Le **style architectural** des constructions devra s'inscrire dans la **continuité du bâti existant**. Seules les teintes de façades en **harmonie** avec l'environnement immédiat et la **colorimétrie** utilisée sur le village seront permises.
- Les toitures terrasses ne sont pas admises. Les **toits en double pente sont à privilégier** avec des teinte de couverture se reprochant de l'ardoise.
- Les constructions devront être **implantées à proximité de la voie** de desserte afin de **conserver des jardins** sur leurs abords.



Desserte et mobilité :

- Une **voie de desserte est à aménager** à partir de la RD 33 en utilisant l'**accès existant** et la rampe présente au Sud-Est du secteur.
- Un **espace commun** prenant la forme d'une **placette** devra être aménagé à l'extrémité Ouest de la voirie en facilitant l'accès aux futurs lots.
- Un **cheminement doux** est à aménager en bordure **Ouest et Sud** du secteur qui devra se connecter à la rue Maréchal en **valorisant le portail ancien**.



Cadre de vie :

- Les **murets et murs de clôtures en pierre** identifiés sur la frange Ouest et Sud du secteur, devront être **préservés**.
- Le **portail** donnant accès à la parcelle depuis la **rue Maréchal est à conserver**.
- La parcelle offre un **point de vue remarquable en entrée de village** sur la vallée du Rance et le relief environnant. Afin de préserver ce point de vue et l'**effet «balcon»** perceptible devant la mairie, une attention particulière devra être portée à la hauteur des futures constructions, dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Schéma d'aménagement:







2.4. COMMUNE DE ROQUEFORT-SUR-SOULZON

2.4 COMMUNE DE ROQUEFORT-SUR-SOULZON

N°4 - SECTEUR DES AUMETS



Éléments clés:

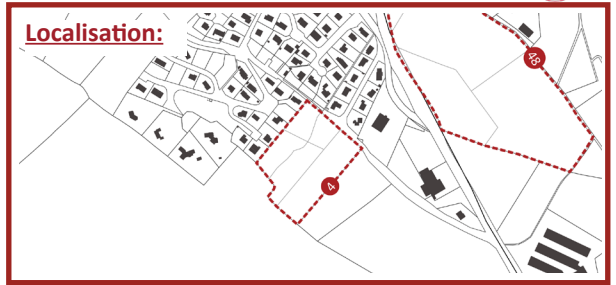
Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 1,99 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 15 - 18

Localisation:



Analyse du site:

A l'heure actuelle, le terrain est divisé en deux ; à l'Est il est exploité par un agriculteur alors qu'à l'Ouest la parcelle est abandonnée et une partie est en friche. Les deux parties sont séparées par une haie dense. Les accès au Nord donnent sur les lotissements adjacents. Une légère pente est observée, avec un talus et une haie arborée en bout de pente.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Cette parcelle laissée en friche est en continuité d'un lotissement déjà existant.



La parcelle surplombe une zone industrielle et agricole.

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Le secteur a vocation à accueillir des constructions à usage d'**habitat**. Il s'inscrit dans la continuité des tissus urbains pavillonnaires présent à sa périphérie.
- L'aménagement du secteur est conditionnée à la réalisation de **deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble** (O.A.E.), et au respect de la programmation urbaine suivante:
 - O.A.E. n°1:** 9 à 11 logements de type habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen
 - O.A.E. n°2:** 6 à 8 logements de type habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions ne devront pas excéder **un étage au maximum (R+1)**.
- Le **style architectural** des constructions devra s'inscrire dans la **continuité du bâti existant**. Seules les teintes de façades en **harmonie** avec l'environnement immédiat et la **colorimétrie** utilisée aux environs seront autorisées.

Desserte et mobilité :

- Un **maillage viaire** est à réaliser depuis l'impasse des Aumets présente au Nord-Est du secteur. Il permettra de **desservir l'ensemble des futurs lots**. Les orientations proposées en matière de voirie permettront de réaliser de manière indépendante les deux O.A.E.
- Une **amorce de voirie** devra être anticipée sur la frange Sud-Est du secteur, afin de permettre un potentiel développement de l'urbanisation à long terme plus à l'Est.
- Deux **espaces dédiés au stationnement** des véhicules sont à prévoir, à la fois au Nord de l'O.A.E. n°1 ainsi qu'un second en coeur de quartier, à cheval entre les deux O.A.E.

Cadre de vie :

- Les **limites des espaces dédiés au stationnement** devront faire l'objet d'un **traitement végétal**, avec l'implantation de haies arbustives.
- L'**espace de stationnement central** pourra également être accompagné d'aménagement paysagers et urbains (mobilier adapté, aire de jeux..) permettant de rendre plus **qualitatif le traitement de l'espace public**.
- Les **alignements d'arbres existants** et identifiés aux schéma de principe sont à **conserver** et à intégrer à la réflexion qui accompagnera la définitions des futurs lots (alignements d'arbres et haies en limite).
- Les **haies** existantes en limite Sud devront être **confortées et densifiées** afin de constituer une limite qualitative entre espace agricole et espace urbain.



N°4 - SECTEUR DES AUMETS

Schéma d'aménagement:



2.4 COMMUNE DE ROQUEFORT-SUR-SOULZON

N°5 - SECTEUR DU PONT VIEUX



Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 1.05 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire : 8 - 10

Localisation:



45

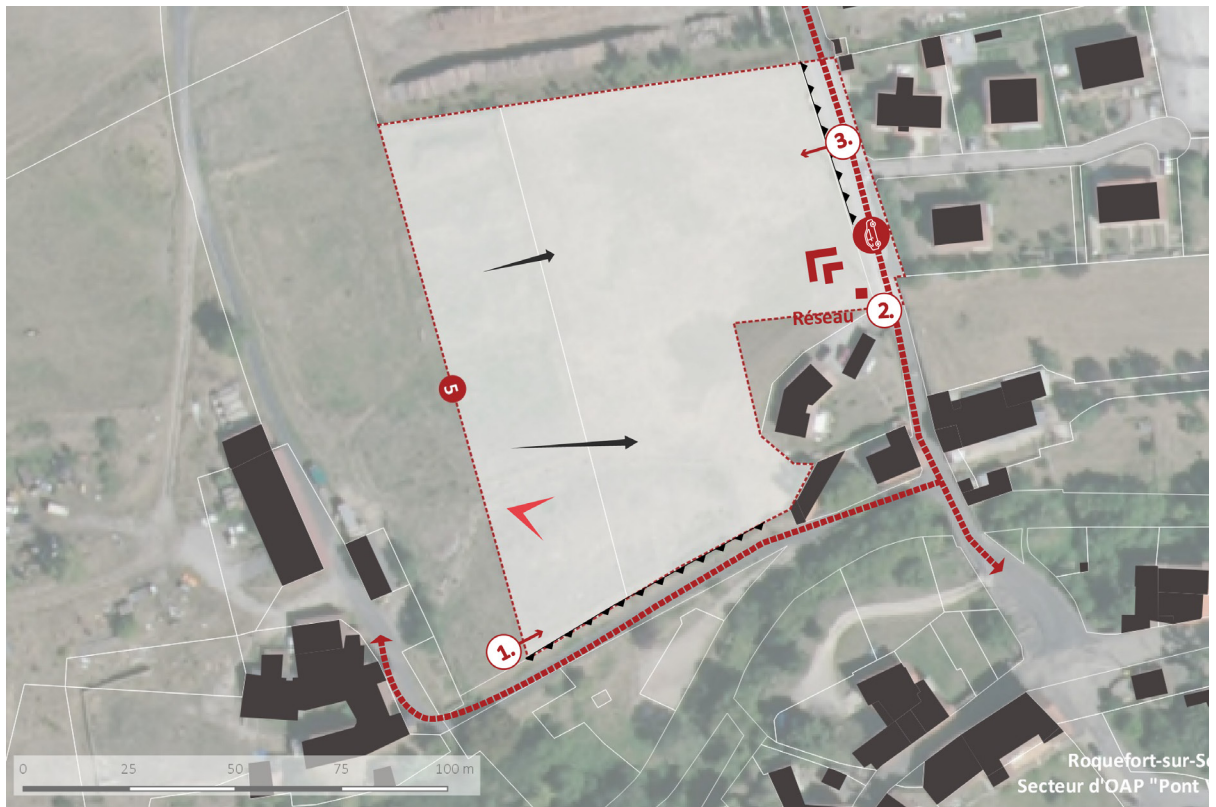


Analyse du site:

Ce terrain est accessible facilement depuis l'Est et il est déjà équipé de réseaux en continuité de la maison adjacente. Sur le haut de la parcelle, il est possible d'apercevoir le centre bourg ancien et les paysages environnants. Au Sud, le site est bordé par un talus important à préserver, induisant une future desserte en impasse depuis la voie à l'Est.



Cartographie de l'état des lieux :



Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)



Prises de vue sur site :



La partie haute de la parcelle donne vue sur les collines



Les réseaux sont déjà sur place



La parcelle est principalement plate et facile d'accès

N°5 - SECTEUR DU PONT VIEUX

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Ce secteur destiné à l'**habitat** a vocation à accueillir **environ 8 à 10 logements**.
- L'urbanisation du secteur est **conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, sur l'intégralité de son périmètre.
- Sur l'ensemble du secteur, il est attendu de l'**habitat individuel de type pavillonnaire**.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions ne pourront excéder **un étage au maximum (R+1)**.

Desserte et mobilité :

- Une **nouvelle voirie** est à aménager afin de desservir les futurs lots. La voie devra être associée à la mise en place d'une **aire de retournement** au coeur du secteur.
- Un **cheminement piéton** est à réaliser au Sud afin de rejoindre la rue du Pont Vieux plus aisément, et les cheminements vers le village de Lauras et les abords du ruisseau.

Cadre de vie :

- La mise en place d'un **écran végétal en limite Ouest** de secteur sera recherchée. Des haies arbustives seront à planter.

Schéma d'aménagement:





2.5. COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

2.5 COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

N°10 - SECTEUR DE COUAT NORD



Éléments clés:

Zone : à urbaniser (AU)



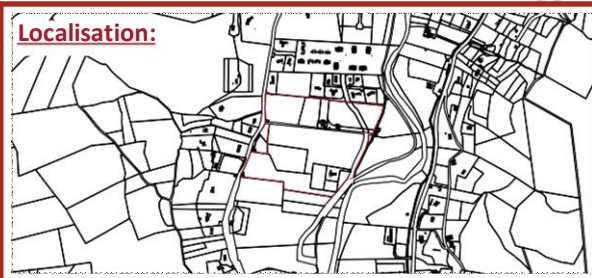
Surface : 5,39 ha

Vocation du secteur : résidentielle

Estimation du nombre de logements à minimum produire : 55



Localisation:

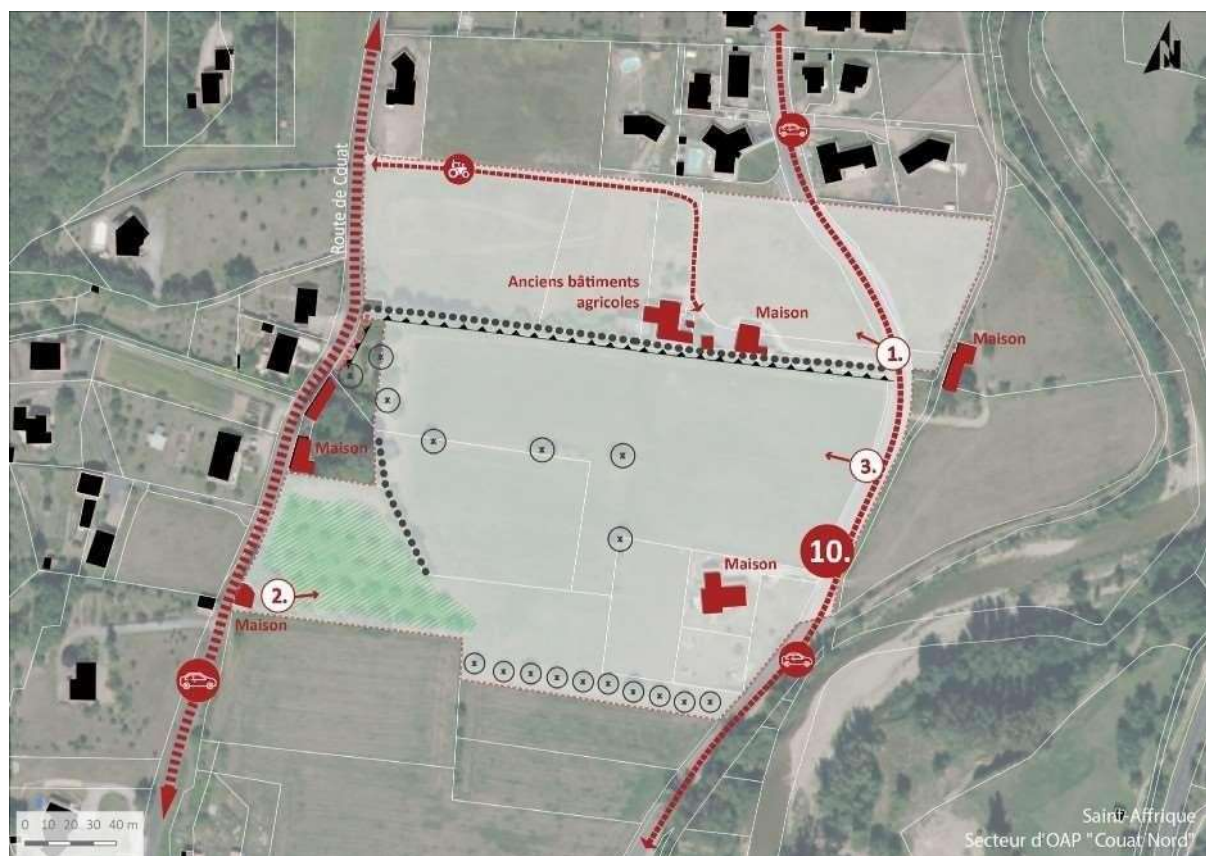


Analyse du site:

Le secteur de Couat a fait l'objet d'investissements importants, de la part de la collectivité, en matière de réseau ces dernières années. S'inscrivant dans la continuité des opérations les plus récentes de la commune (lotissement et habitat collectif), le secteur est occupé par quelques prairies et terres agricoles. Une plantation de noyers est identifiée au Sud-Ouest du secteur. Quelques maisons ponctuent le secteur et des anciens bâtiments agricoles prennent place au Nord. La voie récemment aménagée sur la frange Est dessert l'ensemble des parcelles. Un chemin agricole est également présent entre la route de Couat et le chemin de la Croix Sainte-Anne.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



1. Nouvelle voirie du Chemin de la Croix Sainte-Anne desservant le secteur de Couat depuis les nouvelles opérations



2. Plantation de noyers présente au Sud-Ouest du secteur



3. Vue sur la partie Sud, délimitée de la partie Nord par une haie surmontant un talus

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Aménagement et typologie de bâti :

- L'urbanisation du secteur devra permettre de développer un nouveau **quartier résidentiel** dans la continuité de l'existant, présentant une diversité dans la typologie des logements.
- **Trois périmètres d'opérations d'aménagement d'ensemble (O.A.E.)** conditionneront une partie de l'urbanisation du secteur. Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pourront être réalisées à l'intérieur des OAE n°1 et 2, à condition que la ou les premières ne compromettent pas la réalisation des suivantes ; et anticipe, le cas échéant, la desserte en réseaux du dit secteur.
- La programmation urbaine suivante devra être respectée, à savoir
 - O.A.E. n°1:** 8 logements minimum, habitat individuel et mitoyen
 - O.A.E. n°2:** 42 logements minimum, habitat individuel, mitoyen, groupé et collectif
 - O.A.E. n°3:** 2 logements minimum, habitat individuel et mitoyen,
- Les parties non comprises dans les périmètres des O.A.E. pourront être **aménagées au coup par coup, en lots libres** depuis les voiries existantes.
- La **mixité des typologies** d'habitat est recherchée.



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions devront comporter au **maximum un étage (R+1)** au sein des **O.A.E. n°1 et 3** et des parties urbanisables en lots libres, et au **maximum deux étages (R+2)** au sein de **l'O.A.E n°2**.



Desserte et mobilité :

- Le chemin agricole présent **au Nord** du secteur devra être requalifié en **voie de desserte**. Elle assurera la **liaison entre la route de Couat et le Chemin de la Croix Sainte-Anne**, en rejoignant la récente voirie présente en frange est du secteur.
- Sur la **partie Sud**, de **nouvelles voiries sont à créer** pour desservir l'ensemble des futures constructions. Elles s'appuieront sur la voie existante à l'Est du secteur, dans un axe Est-Ouest sur la partie située au Sud de la haie centrale, puis Nord-Sud pour desservir la partie basse de l'OAP. Sur la limite Sud du secteur, une **amorce de voirie devra être prévue** afin d'anticiper un éventuel développement de l'urbanisation plus au Sud à l'avenir.
- **Quelques impasses accompagnées d'aires de retournement** seront mises en place pour faciliter la desserte des futurs lots et optimiser le foncier.



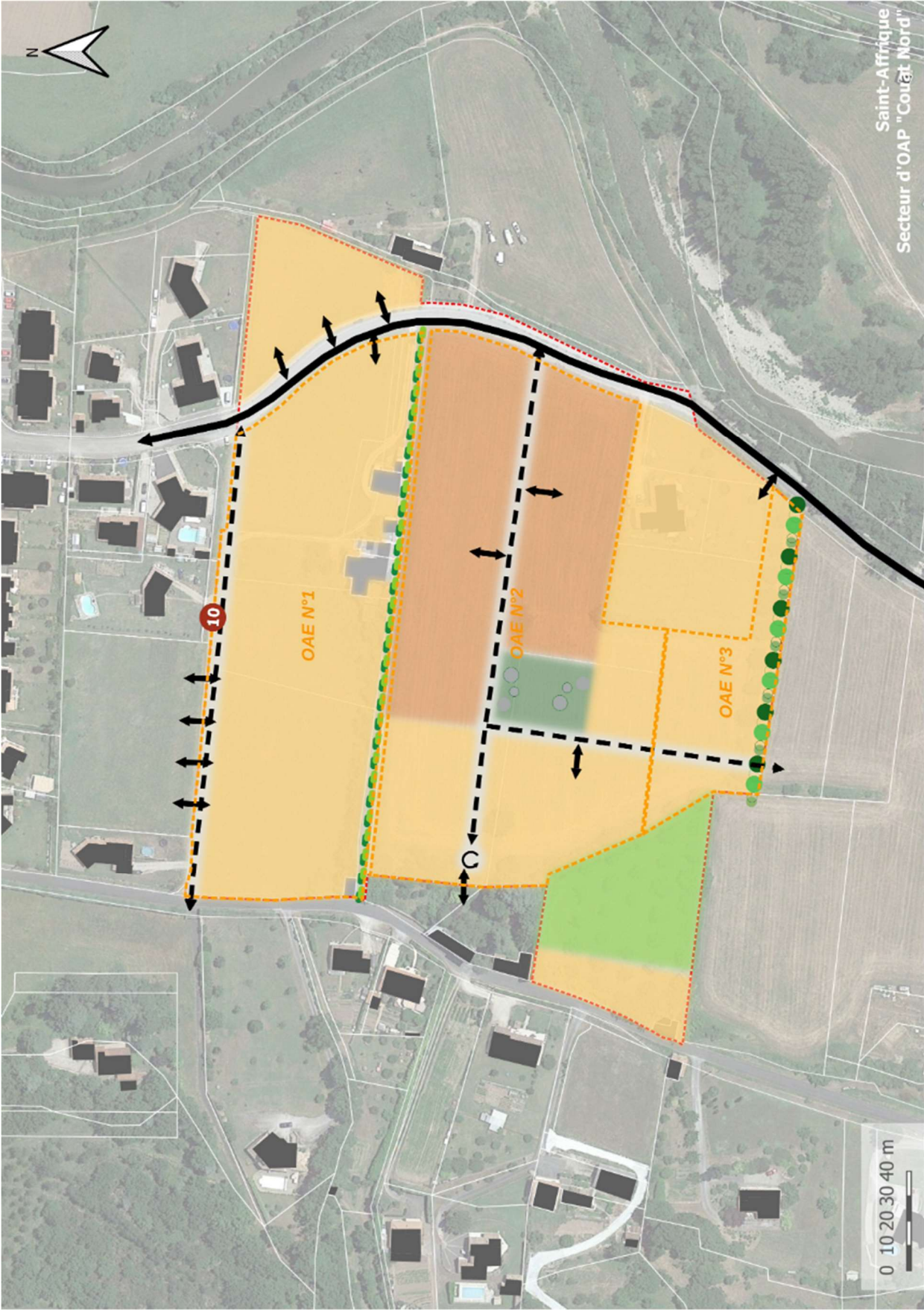
Cadre de vie :

- Un **espace vert central** devra être aménagé qualitativement au cœur du quartier, au croisement des futures voies de desserte, à proximité des tissus urbains les plus denses.
- Au Sud-ouest du site, existe un verger de noyers. **L'esprit et l'ambiance de verger devront être préservés mais cet espace pourra être utilisé pour la réalisation de petits aménagements** (espace naturel collectif privé ou public, aire de jeux, mobilier urbain, kiosque, cabanon...). Cela signifie maintenir autant que possible les arbres existants et leur principe d'alignement.
- A l'entrée du quartier, un **espace permettant l'installation de conteneurs enterrés** devra être défini. Son emplacement permettra de faciliter les collectes, par sa proximité aux voies de desserte principales. La voie existante sur la frange Est du quartier est à privilégier.



N°10 - SECTEUR DE COUAT NORD

Schéma d'aménagement :



2.5 COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

N°12 - SECTEUR DU MAS DE BARRIE



Éléments clés:

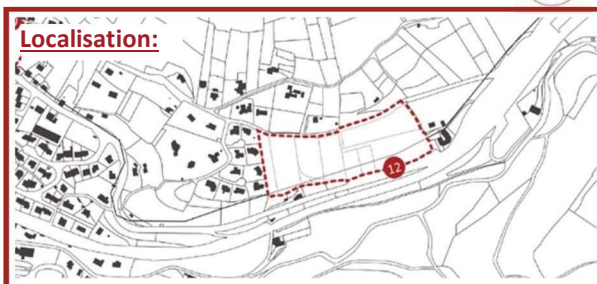
Zone: à urbaniser (AU) ● (et U en partie Ouest)

Surface: 2,81 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements minimum à produire: 12

Localisation:

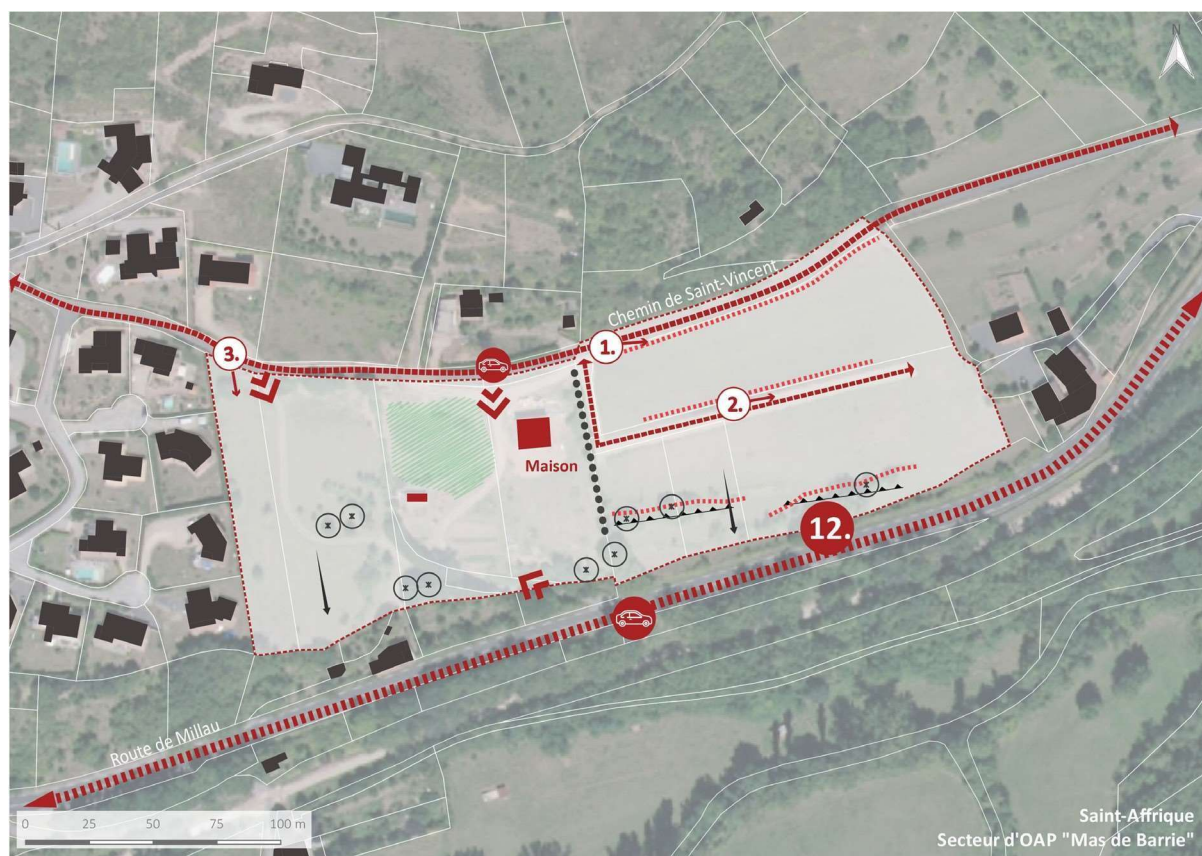


Analyse du site:

Le secteur se localise en limite de l'urbanisation actuelle. Il a fait l'objet d'un pré-aménagement de voirie, avec la réalisation d'un empiérement sur une large parcelle située sur la partie Est, depuis le Chemin de Saint-Vincent. La topographie est assez marquée sur sa partie Sud, parfois accompagnée de quelques talus et murets en pierre, surmontés de haies. La partie Ouest, située en zone urbaine, est partiellement occupée (maison et jardins).



Cartographie de l'état des lieux



Prises de vue sur site :



1. Mur de soutènement le long du chemin de Saint-Vincent



2. Épiérement réalisé au coeur du secteur en vue de l'aménagement d'une future voirie



3. Vue sur la partie Ouest, en limite du tissu urbain existant.

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Ce secteur destiné à l'**habitat** a vocation à accueillir **environ 12 logements minimum**.
- L'urbanisation de la **partie est** du secteur, dont le périmètre est reporté au schéma de principe ci-contre, est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble; à condition que la ou les premières ne compromettent pas la réalisation des suivantes ; et anticipe, le cas échéant, la desserte en réseaux du dit secteur. L'aménagement devra permettre la réalisation de **7 logements minimum**.
- Le reste du secteur pourra s'aménager **au coup par coup, en lots libres**.
- Sur l'ensemble du secteur, il est attendu de l'**habitat individuel de type pavillonnaire**.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions ne pourront excéder **un étage au maximum (R+1)**.
- Au sein de l'O.A.E. l'**implantation** des constructions devra être **privilegiée à proximité de la voie de desserte centrale**, en conservant de larges jardins sur les arrières.

Desserte et mobilité :

- **En dehors de l'O.A.E.**, les **accès devront être optimisés**, en privilégiant des dessertes communes aux futures constructions depuis le Chemin de Saint-Vincent ; ou la voirie à aménager sur la partie Est.
- **Au sein de l'O.A.E.**, une **voirie devra être aménagée** depuis le chemin de Saint-Vincent, et traverser le secteur d'Ouest en Est. Elle desservira les futurs lots situés au Nord et au Sud.

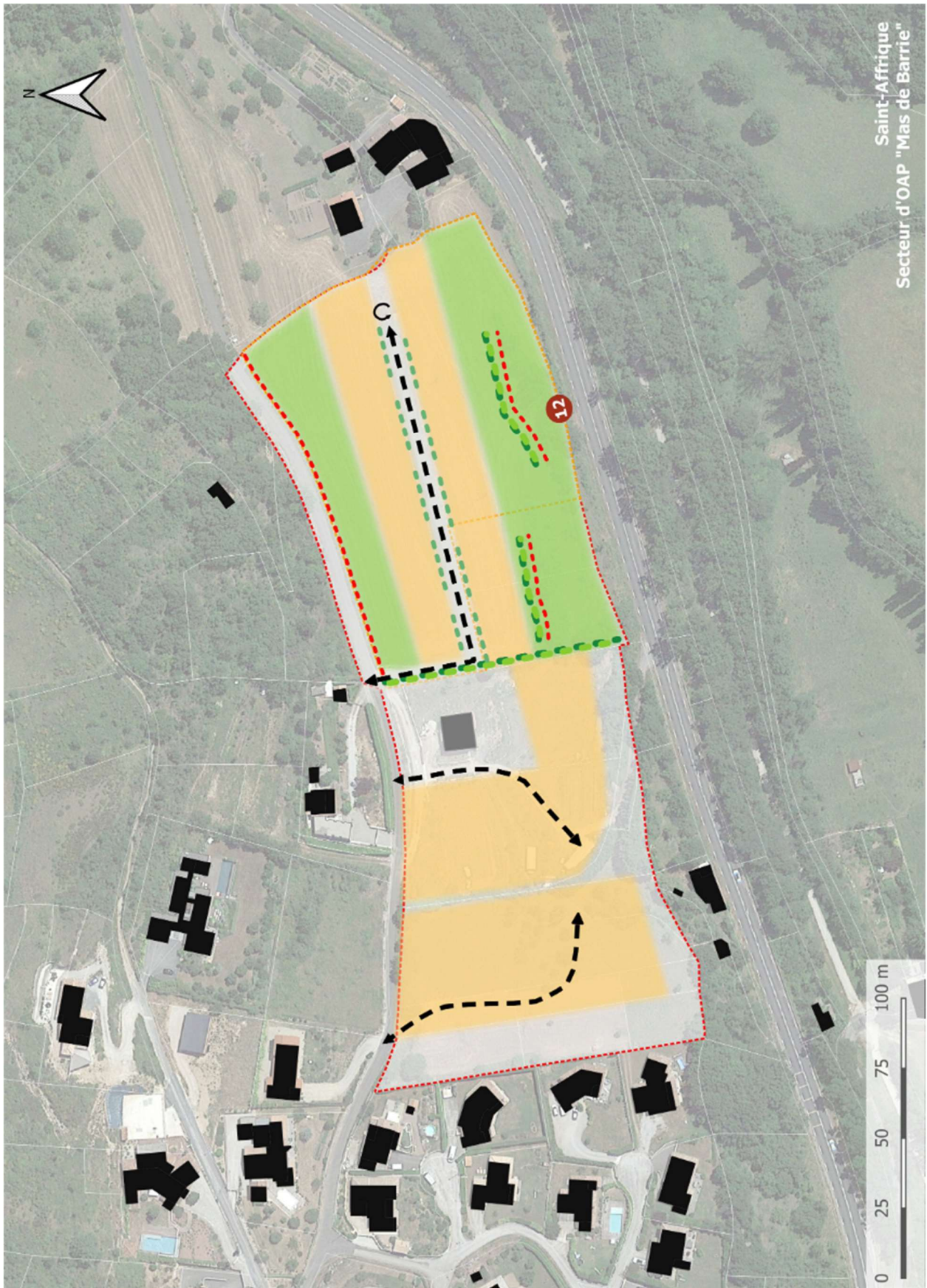
Cadre de vie :

En zone AU:

- Au Sud, les **haies**, les **terrasses** et les **murets** qui les accompagnent devront être préservés.
- Des **jardins** devront accompagner les différentes constructions.
- Des **haies** devront être **créées de part et d'autre de la voie de desserte** pour maintenir le sol.
- La **haie** présente en limite Ouest de l'O.A.E. devra être conservée.



Schéma d'aménagement :



2.5 COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

N°20 - SECTEUR DE SAINT-VINCENT

54



Éléments clés:

Zone: urbaine (U) ●

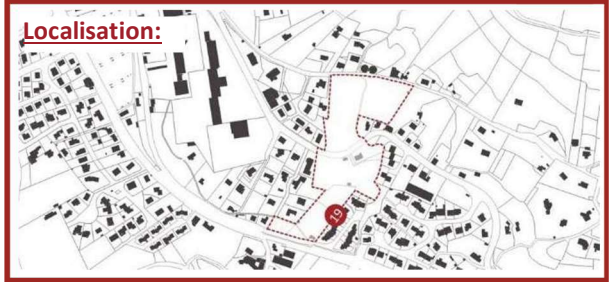
Surface: 2,91 ha

Vocation du secteur: mixte

Estimation du nombre de logements minimum à produire: 45



Localisation:

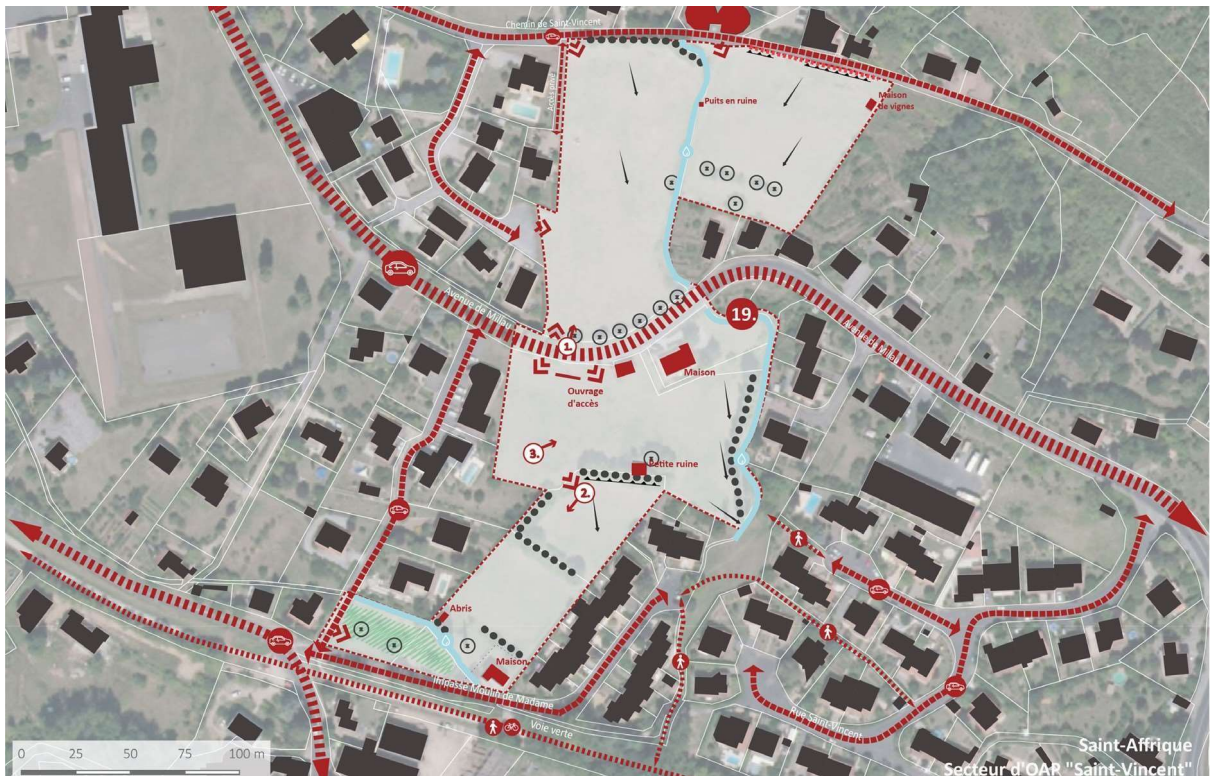


Analyse du site:

Le secteur s'inscrit dans un tissu urbain mixte de l'Est de Saint-Affrique. Il se divise en deux parties qui prennent place de part et d'autre de l'avenue de Millau. La partie Nord est caractérisée par une topographie faiblement marquée dont le point haut est situé le long du chemin de Saint Vincent. Un ruisseau s'écoule du Nord au Sud en bordant le secteur sur sa frange est plus au Sud. Située en contre bas de l'avenue de Millau, la partie Sud bénéficie d'un ouvrage de desserte difficilement utilisable en l'état. Une maison est aujourd'hui présente le long de l'axe, et également au Sud-Est aux abords de l'impasse du Moulin de Madame, où des jardins sont identifiés. Plusieurs haies et alignements d'arbres structurent le paysage de la partie Sud, souvent implantés sur les limites parcellaires du secteur. Les densités bâties sur les alentours sont très variables (maisons en bande, maisons mitoyennes, habitat individuel...) et de nombreux cheminements doux ponctuent l'espace public en direction de la voie verte présente au Sud.



Cartographie de l'état des lieux



Prises de vue sur site :



Partie Nord du secteur, à la topographie assez faible, donnant sur l'avenue de Millau, bordée de platanes enherbées



Partie Sud sur laquelle sont présentes des haies délimitant les parcelles, aux surfaces



Ouvrage de desserte existant au Sud de l'avenue de Millau

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Les principes d'aménagements ont pour objectif d'**accompagner la densification** de ce secteur inscrit dans un tissu urbain existant et d'**optimiser l'espace** tout en préservant le cadre de vie. L'orientation urbaine affichée est **résidentielle**, afin de conforter les quartiers existants périphériques. Cependant, l'implantation d'**équipements publics structurants** pourra également être réalisée sur le secteur au regard de sa localisation appropriée et des besoins de la collectivité.

- L'aménagement du secteur est **conditionné à la mise en place d'un dispositif sécurisé permettant de desservir les parties Nord et Sud du secteur depuis l'avenue de Millau** (un emplacement réservé est défini à cet effet) et à la réalisation des deux opérations d'aménagement d'ensemble (O.A.E.) dont les périmètres sont affichés sur le schéma d'aménagement du secteur. Les O.A.E. n°1 et 2 pourront faire l'objet d'une ou plusieurs Opérations d'Aménagement d'Ensemble, à condition que la ou les premières ne compromettent pas la réalisation des suivantes, et anticipe, le cas échéant, la desserte en réseaux du secteur.

- L'urbanisation du secteur devra respecter la **programmation urbaine suivante** :

O.A.E. n°1: 18 logements minimum, habitat pavillonnaire individuel et mitoyen, habitat collectif

O.A.E. n°2: 20 logements minimum, habitat groupé et collectif

- L'extrême Sud-Ouest et l'extrême Nord-Est du secteur ne sont pas concernés par les opérations d'aménagement d'ensemble et pourront faire l'objet d'un **aménagement au coup par coup**.

- En cas d'implantation d'équipements publics, la **programmation urbaine pourra être ajustée** au regard du foncier réellement dédié à l'habitat sur le secteur et sous réserve de respecter les équilibres affichés en matière de densité urbaine et de desserte.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Il est recherché sur le secteur une **mixité dans les formes urbaines et les typologies de logements** proposées. Une densité plus marquée est attendue sur la partie Sud (O.A.E. n°2).

- Les constructions devront comporter au **maximum un étage (R+1)** pour les typologies **habitat pavillonnaire, mitoyen et groupé**. Les constructions dédiées à l'**habitat collectif** devront comporter au **maximum 2 étages (R+2)**.

- Pour l'habitat individuel, une **orientation des façades est/Ouest est à privilégier**, avec une implantation des constructions permettant de conserver des jardins sur les arrières, exposés au Sud.

- Au sein de l'O.A.E. n°2, l'aménagement de la partie située sous l'espace vert projeté devra **reprendre les principes urbains de l'habitat groupé en bande** utilisés à l'Est du secteur, afin d'optimiser l'espace et de conserver une cohérence dans l'urbanisation (effet miroir).

Desserte et mobilité :

- Afin d'assurer une desserte optimale de l'ensemble du secteur, un **aménagement sécurisé devra être mis en place sur l'avenue de Millau** pour faciliter la réalisation des voies principales internes aux nouvelles opérations. Les **abords de l'axe devront être requalifiés** pour améliorer la qualité de l'entrée de ville.

Principes de desserte pour l'O.A.E n°1:

- Sur la **partie Nord**, la **desserte principale** s'effectuera dans un **axe Nord/Sud** et relira l'avenue de Millau au chemin de Saint-Vincent.



N°20 - SECTEUR DE SAINT-VINCENT

- Des cheminements doux devront, dans la mesure du possible, être mis en place afin de créer des jonctions entre la voirie principale créée et les quartiers ou autres voies bordant la zone. Un lien vers la partie Sud de la zone doit être étudiée afin de permettre un accès à la voie verte présente au sud du secteur.

Principes de desserte pour l'O.A.E n°2:

- Sur la **partie Sud**, la desserte principale s'effectuera dans un **axe Nord/Sud** et reliera l'avenue de Millau à l'impasse du Moulin de Madame. Elle longera en grande partie la **limite Ouest du secteur**.

- Des **cheminements piétons** seront à aménager sur toute la frange est de la partie Sud. Ils devront permettre de rejoindre depuis l'avenue de Millau, la **voie verte** située au Sud du secteur. Ils desserviront également l'espace vert central, et les arrières des constructions de type habitat en bande existantes à l'Est du secteur, et projetées au Sud de l'O.A.E n°2. Un **maillage interquartier** devra être recherché.

- A noter que les parcelles non intégrées à l'O.A.E. n°2, présentes au Sud du secteur pourront être desservis par l'impasse du Moulin de Madame ou les voiries adjacentes.



Cadre de vie :

- Les **haies et les alignements d'arbres** affichés au schéma d'aménagement devront être **conservés** et pris en compte dans la réflexion paysagère engagée sur le secteur.

- Un **espace public paysager et arboré** est à réaliser au cœur de l'O.A.E. n°2, en face de l'habitat collectif, permettant de **compenser la densité** plus marquée qui est recherchée.

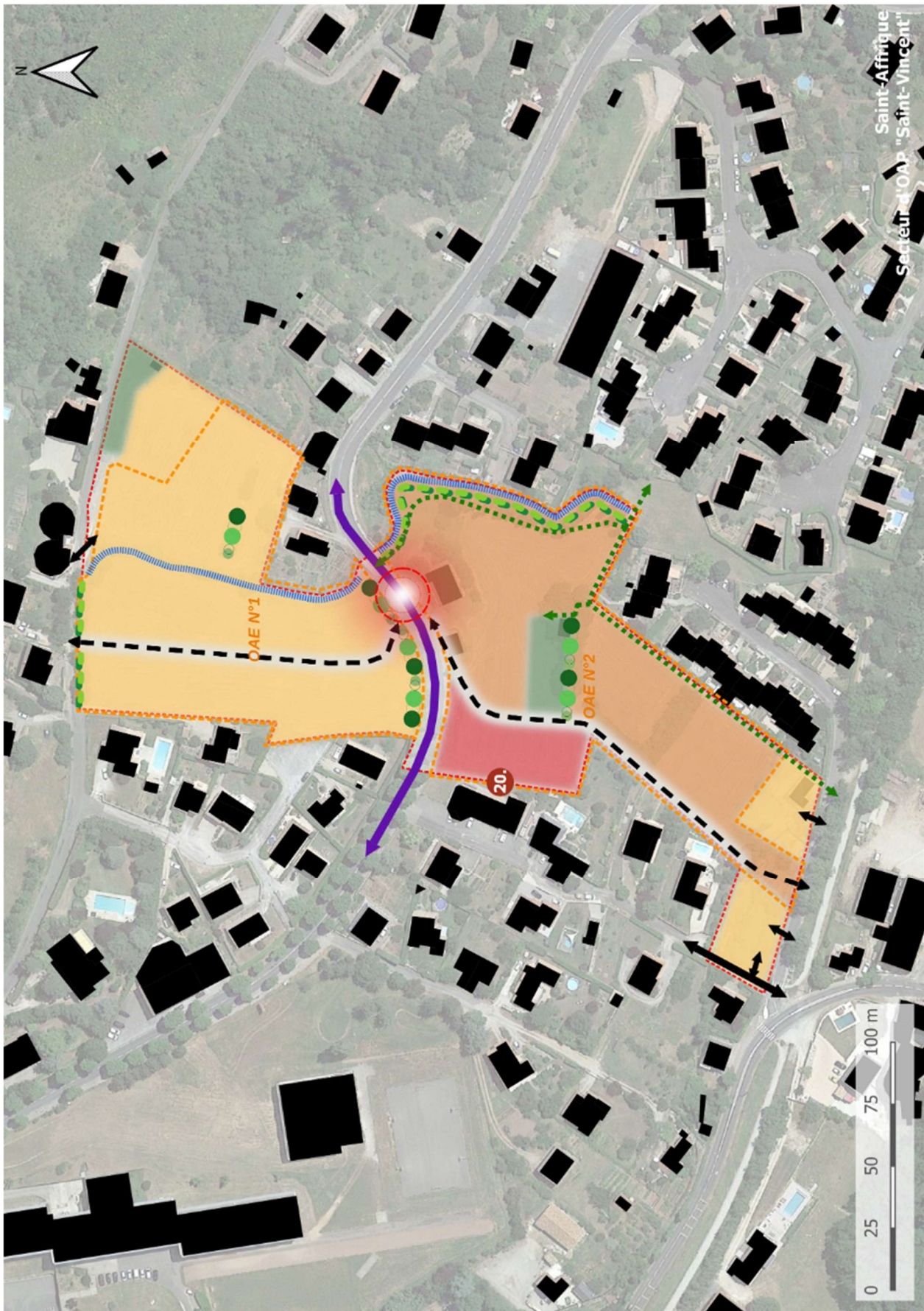
- L'**alignement de platanes** présent le long de l'avenue de Millau est à préserver au maximum. Il pourra être **doublé d'un écran végétal**, de type haie arbustive, pour limiter les nuisances pouvant être générées par l'axe routier.

- Dans la mesure du possible, une **haie arbustive** est à créer sur **les abords du ruisseau** traversant l'O.A.E n°2, tandis que celle présente sur la partie Sud sera à conserver et à associer à l'aménagement du cheminement doux prévu dans l'O.A.E N°1.

- La partie Est du verger existant au Sud-ouest du site devra en partie être préservé comme indiqué par le schéma d'aménagement : il s'agit de conserver l'esprit du verger en lieu et place d'un espace tampon entre la construction existante et son évolution future à l'Ouest et les OAE n°2 et 3 à l'Est



Schéma d'aménagement :



Précisons que le schéma indique une densité minimale.



2.5 COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

N°26 - SECTEUR DE L'HERMITAGE



Éléments clés:

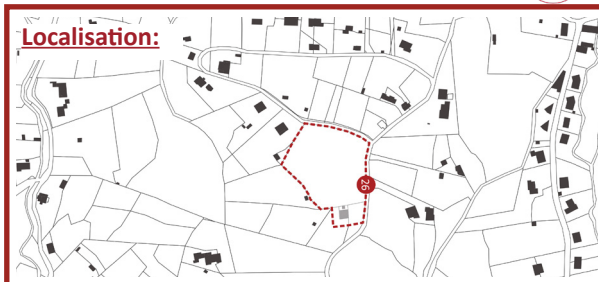
Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 0,82 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 5 à 8

Localisation:



Analyse du site:

Sur un terrain enherbé et peu aménagé, présentant une ruine en son centre, le secteur s'inscrit dans la continuité de tissus urbains assez lâches et peu structurés, implantés au Sud de Saint-Affrique. La topographie est peu marquée, bien qu'un talus soit identifié sur l'Est du secteur, associé à un mur de soutènement, surmonté d'une haie, le long du chemin de l'Hermitage. Un accès est existant au Sud-Est du site. Quelques arbres sont identifiés sur la limite Sud-Ouest. Sur sa partie Nord, la voie longeant le site est fortement étroite. La desserte du site devra privilégier une sortie du côté Est du secteur afin de garantir la visibilité maximale aux usagers.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



1. Vue depuis l'accès présent au Sud-Est du secteur



2. Ruine identifiée au coeur du secteur



3. Vue depuis le chemin de l'Hermitage avec mur de soutènement apparent.

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Le secteur a vocation à accueillir **5 à 8 logements**.
- L'aménagement du secteur pourra se faire au **coup par coup**, sous forme de **lots libres**.
- Sur l'ensemble du secteur, il est attendu de l'**habitat individuel de type pavillonnaire**.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions devront comporter au **maximum un étage (R+1)**.

Desserte et mobilité :

- Une **voie de desserte** devra être aménagée depuis le chemin de l'Hermitage, à partir de l'accès existant. Cette **voie commune** desservira les futurs lots. Une **aire de retournement** sera mise en place au centre du secteur.
- Un **cheminement doux** devra être réalisé à partir de l'aire de retournement, et longera la **frange Nord** du secteur, avant de rejoindre le **chemin de l'Hermitage** au Nord-Ouest.

Cadre de vie :

- Les **haies** présentes au Nord et à l'Est du site sont à **conserver**. Sur la partie Nord-Ouest, elles accompagneront le cheminement qui sera aménagé.
- De **larges jardins** devront être associés aux constructions. La **gestion de l'eau pluviale** devra être appréhendée à la parcelle en favorisant l'**infiltration naturelle**.

Schéma d'aménagement:



2.5 COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

N°30 - SECTEUR DE ROUERGUE



Éléments clés:

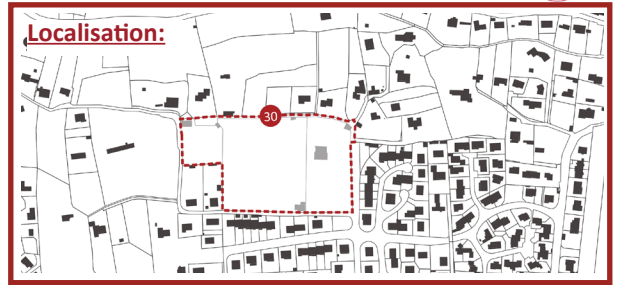
Zone: urbaine (U) ●

Surface: 2,28 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 30 à 35

Localisation:

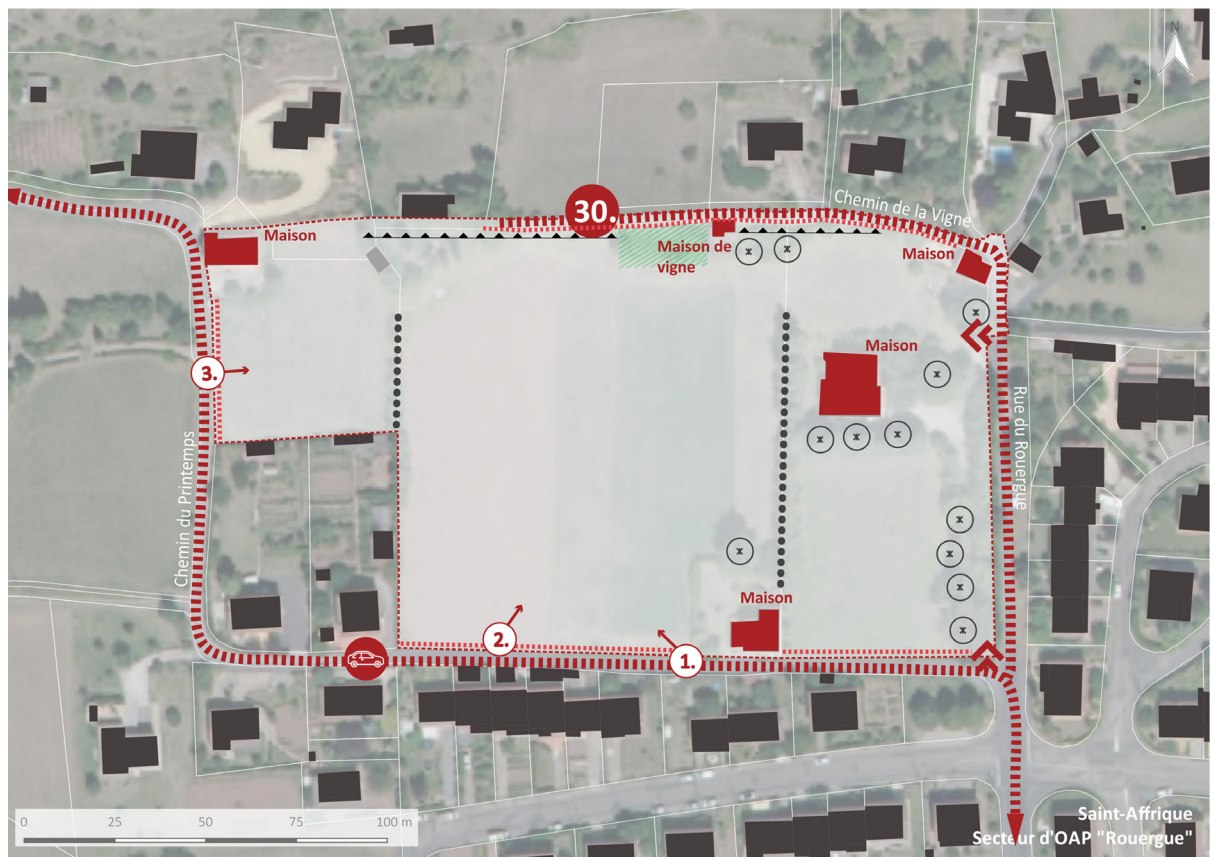


Analyse du site:

Intégré aux tissus urbains existants, le secteur présente des surfaces agricoles résiduelles, enclavées par des constructions à usage d'habitation, identifiées sur leurs abords. Un mur de soutènement ancien, en pierre, est présent au Nord du secteur, accompagné d'une maison de vigne. Sur la partie Est, des alignements d'arbres ceinturent une propriété, tandis que sur l'Ouest, une haie délimite les parcelles. Deux accès sont identifiés au Nord-Est et Sud-Est du site. La présence de murets, à préserver pour leur rôle de soutènement ou leur caractère paysager, contraint les modalités de desserte viaire du secteur. A noter notamment la présence d'un muret de soutènement non franchissable en limite Ouest du secteur.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



1. Partie Sud du secteur, depuis le chemin du Printemps



2. Topographie peu marquée du site, sous les terrasses présentes sur les coteaux



3. Quelques haies séquentent l'espace, ponctué de quelques maisons sur sa partie Est

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Le secteur a vocation à accueillir **30 à 35 logements, en présentant une offre variée.**
- **Deux opérations d'aménagement d'ensemble** (O.A.E.) devront être réalisées pour aménager une partie du site. Pour chacune d'entre elles, la programmation urbaine suivante devra être respectée:
 - O.A.E. n°1:** 16 à 19 logements, habitat individuel, mitoyen, groupé
 - O.A.E. n°2:** 11 à 14 logements, habitat individuel, mitoyen, groupé
- Les **secteurs non inclus dans les périmètres des O.A.E.** pourront être aménagés au **coup par coup**, en **lots libres**. C'est notamment le cas de la grande parcelle non bâtie présente au Sud-Est du secteur, sur laquelle est attendue la réalisation 2 à 4 logements.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Une **densité plus marquée** est attendue au **coeur du futur aménagement**, notamment au sein des O.A.E.
- La **périphérie** du secteur sera aménagée en privilégiant des **formes urbaines moins denses** plus proche de l'habitat pavillonnaire.
- Les constructions devront comporter au **maximum un étage (R+1)**.

Desserte et mobilité :

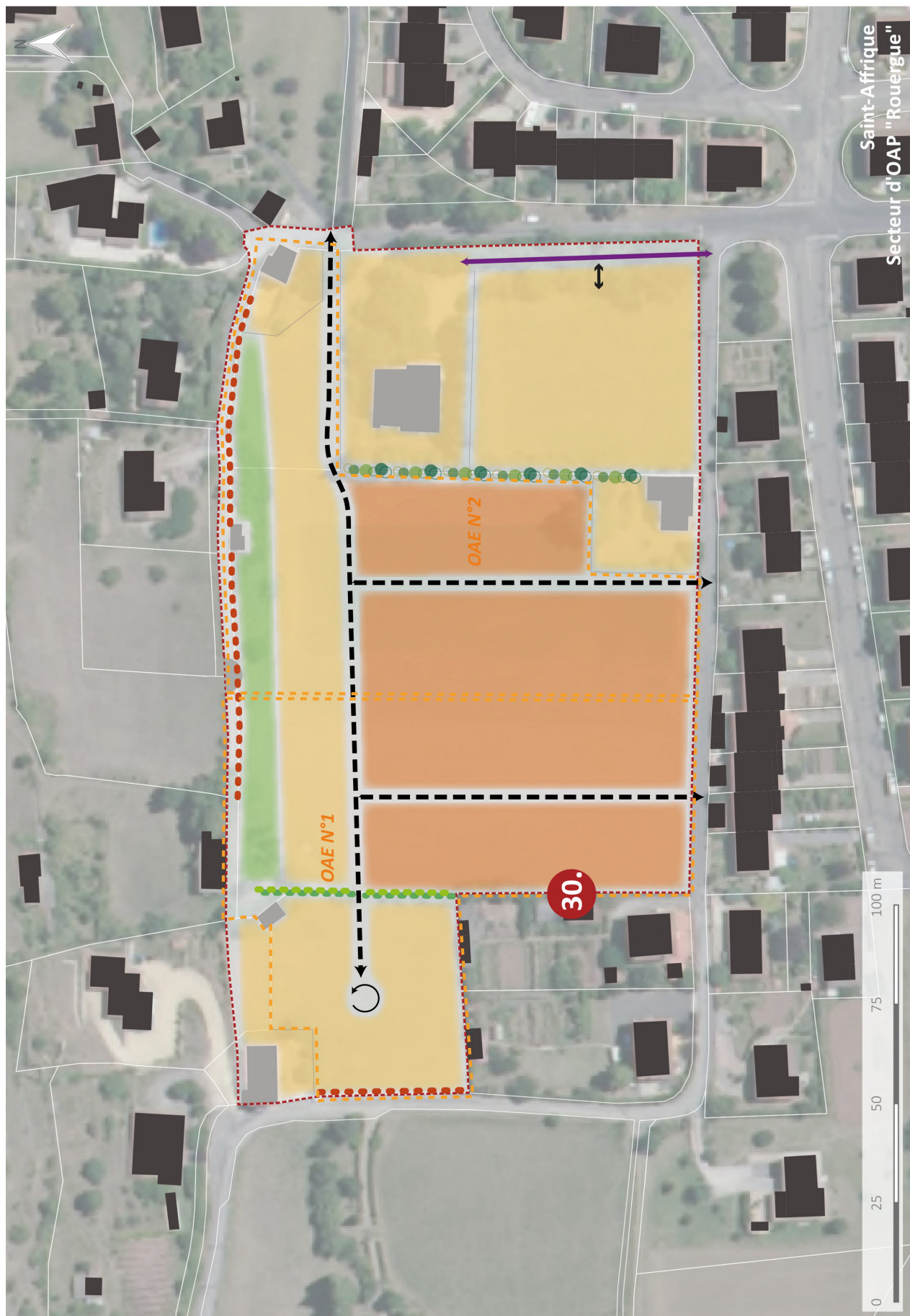
- La **desserte principale** du secteur s'appuiera sur l'aménagement d'une **voirie qui se connectera à la rue du Rouergue** avant de se prolonger vers l'Ouest du secteur, couplée à une **aire de retournement**.
- **Deux autres voies** connectées à la première permettront de desservir la partie Sud, depuis le **chemin du Printemps**.
- Sur la **frange Est**, un accès existant dessert une habitation depuis le chemin du Printemps. Cet accès devra permettre la **desserte de la grande parcelle** située au Sud-Est du secteur, et les futurs lots pouvant être aménagés à cet endroit.

Cadre de vie :

- La **haie présente à l'Ouest** du secteur devra être conservé de part et d'autre de la voirie projetée.
- L'**alignement d'arbres** entre la propriété existante à l'Est et l'O.A.E. n°2 est à préserver. Il permettra de conserver les séquences paysagères observées, et l'intégration des futures constructions.
- La frange Nord du secteur est marquée par la présence d'un **mur en pierre** qui devra être conservé. Des **jardins** devront être implantés à l'avant du mur. Ils formeront **des fonds de parcelles libres de construction**, avec une implantation du bâti à proximité de la voirie.



Schéma d'aménagement:



2.5 COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

N°50 - SECTEUR DE COUAT SUD



Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AU) 

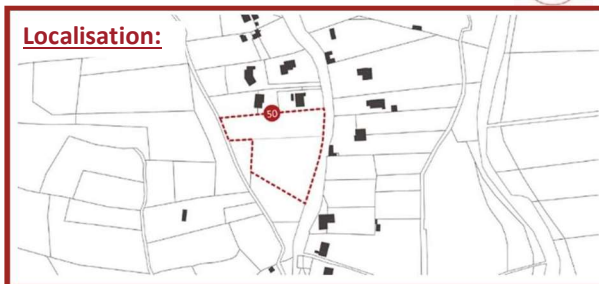
Surface: 0,62 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements minimum à produire : 6



Localisation:



63

Analyse du site:

Situé en limite d'urbanisation, le secteur se caractérise par une topographie peu marquée, dont les points bas se localisent le long de la route de Couat. Un fossé prend place au milieu du secteur, permettant l'écoulement de l'eau depuis l'Ouest et les collines surplombant le site. A noter la présence de terrasses et de petits murets en pierre sur l'extrême Nord-Ouest du secteur. Un muret en pierre borde également la route de Couat sur la frange Est.



Cartographie de l'état des lieux



Prises de vue sur site :



Au Nord-Ouest du secteur, présence de terrasses qualitatives avec quelques arbres



Muret en pierre qui soutient le terrain naturel



Partie Sud du site avec le relief plus marqué en toile de fond

Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Le secteur a vocation à accueillir **6 logements minimum**.
- L'aménagement devra faire l'objet d'une ou plusieurs **Opérations d'Aménagement d'Ensemble**, à condition que la ou les premières ne compromettent pas la réalisation des suivantes ; et anticipe, le cas échéant, la desserte en réseaux du dit secteur.
- Les logements seront de type **habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen**.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions devront comporter au **maximum un étage (R+1)**.

Desserte et mobilité :

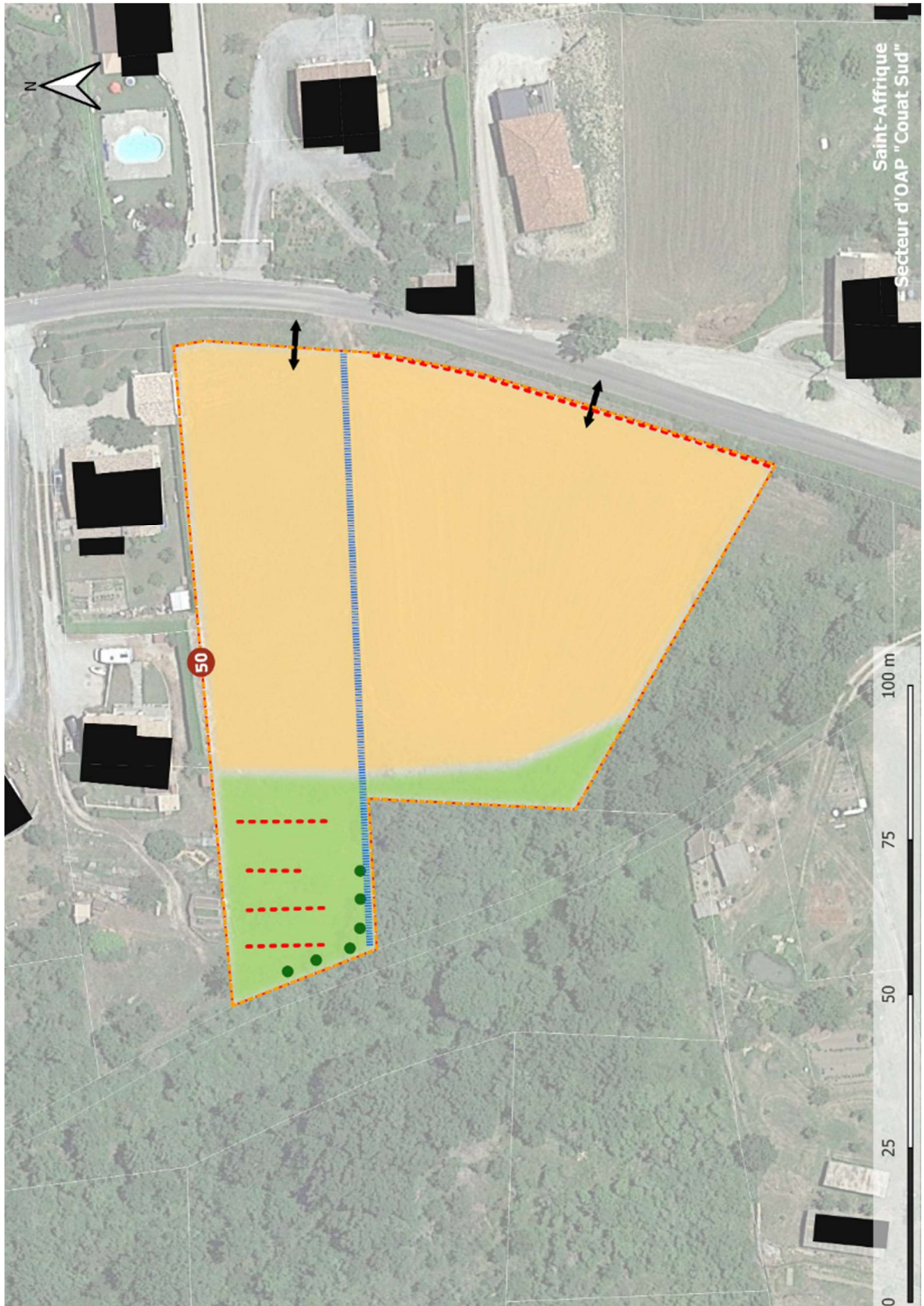
- L'ensemble des lots devra **être desservi par un voire deux accès groupés** depuis la route de Couat.
- **Le ou les accès à la route de Couat** devront être **sécurisés**. La mise en place d'un **dispositif pour améliorer la visibilité** devra être prévu en raison de la présence du virage au Nord du secteur.

Cadre de vie :

- Les **terrasses et les murets en pierre** présents à l'Ouest du secteur sont à conserver, tout comme la **végétation** bordant le secteur.
- Le **fossé** existant est à maintenir afin de garantir le bon écoulement de l'eau pluviale. Il peut être **aménagé en noue** le long de la voie de desserte. Un busage ponctuel du fossé est permis pour la réalisation des accès aux lots.



Schéma d'aménagement :







2.6. COMMUNE DE SAINT-FELIX-DE-SORGUES

2.6 COMMUNE DE SAINT-FÉLIX-DE-SORGUES

N°53 - SECTEUR DU BOURG-OUEST



Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AU) ●

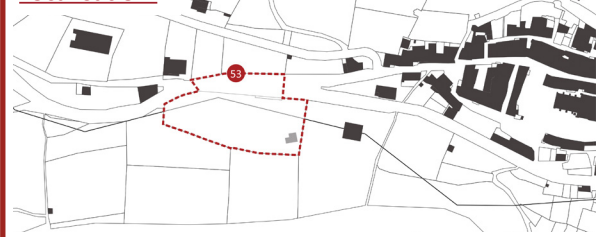
Surface: 0.44 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 3-5



Localisation:



Analyse du site:

Cette parcelle se trouve en contrebas de la route départementale D7 et l'accès se fait depuis l'Ouest de la parcelle. Présentant majoritairement une surface plane, le terrain est marqué par une pente prononcée à l'extrémité Sud – Est. Le terrain est traversé par une ligne électrique et une ligne téléphonique.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



L'accès à la parcelle se fait depuis la route sur la partie haute du terrain.



Un mur de soutènement sépare le terrain de la route.

N°53 - SECTEUR DU BOURG-OUEST

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Ce secteur est destiné à accueillir **3 à 5 logements** de type **individuel ou mitoyen**. L'aménagement de ce secteur devra faire l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE).

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions **devront être de plain-pied ou en R+1** (un rez-de-chaussée et un étage).
- Les constructions devront être implantées en recul de la voie de desserte afin de permettre le stationnement de véhicule devant les maisons.
- Les constructions ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 1/3 de la parcelle.
- Les toitures devront présenter des aspects et une pente similaire à celle des constructions existantes dans le village. Les toitures plates et à un pan ne sont pas admises. Elles devront s'inspirer des formes et des aspects traditionnellement utilisés sur le village.
- Les façades devront présenter des couleurs similaires à celles des constructions existantes dans le village.
- Les façades devront présenter des couleurs similaires à celle des constructions existantes dans le village. L'utilisation de blanc ou de couleurs vives est interdite

Desserte et mobilité :

- Le secteur sera desservi par **une nouvelle voirie** qui viendra s'appuyer au Nord-Est du secteur sur la route départementale 7. Cette nouvelle voie sera prolongée par **une aire de retournement**.
- Un cheminement piéton devra être réalisé afin de relier le centre du village.
- Les accès aux constructions voisines devront être **jumelés**.

Cadre de vie :

- Le muret en pierre existant le long de la Route Départementale 7 devra être conservé.
- Les limites parcellaires devront être traitées par des **haies possiblement doublées d'un grillage**. La construction de mur ou de muret sera interdite.
- Le projet d'aménagement devra laisser de la place à des **jardins**. Ceux-ci pourront être arborés, en favorisant les essences locales.
- A minima, 1/3 de la surface des parcelles devra rester **perméable**.



Schéma d'aménagement:



2.6 COMMUNE DE SAINT-FÉLIX-SUR-SORGUES

N°55 - SECTEUR DE LA PEYRADE



Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AU) ●

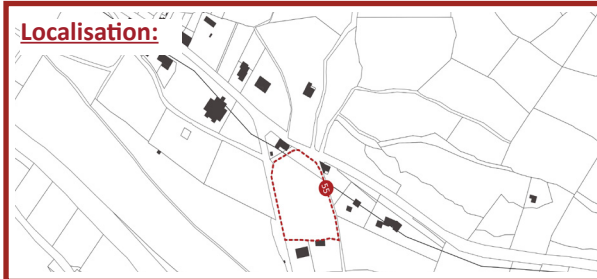
Surface: 0.51 Ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire : 3-5



Localisation:

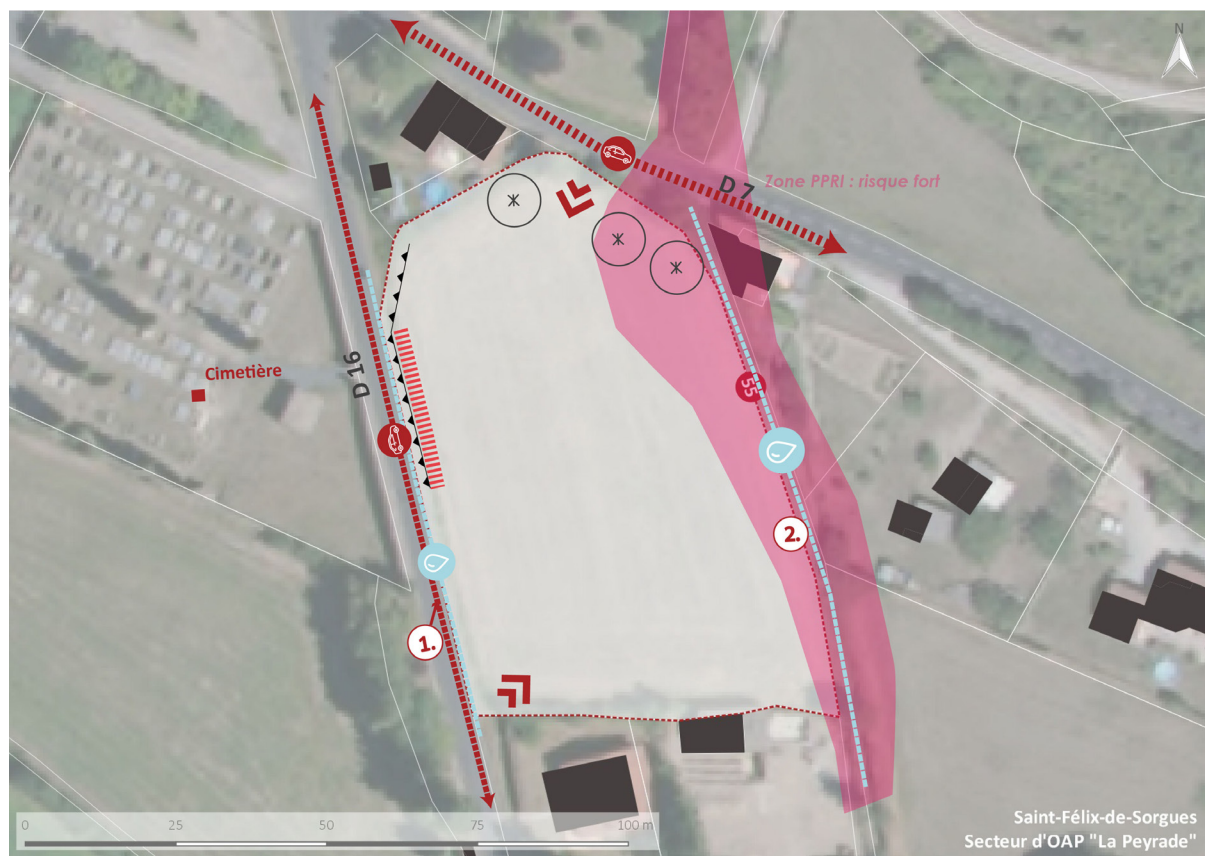


Analyse du site:

Le terrain totalement plat est facilement accessible depuis la D7 au Nord et depuis la D16 depuis le Sud. Il est longé par un cours d'eau canalisé sur l'Est et possède trois arbres qu'il est intéressant de conserver pour la cohérence paysagère du lieu. Le site est concerné en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Un fossé et un petit muret en mauvais état longent la parcelle le long de la RD16.



Une végétation herbacée très dense accompagne le ruisseau à l'Est.



Orientations d'Aménagement de Programmation:



Aménagement et typologie de bâti :

- Ce secteur est destiné à accueillir **3 à 5 logements** de type **individuel ou mitoyen**. L'aménagement de ce secteur devra faire l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE).



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions **devront être de plain-pied ou en R+1** (un rez-de-chaussée et un étage).

- Les constructions devront être **implantées à proximité de la placette centrale** afin de laisser sous forme de jardin, libre de construction, les terrains concernés par le PPRI de la Sorgues et du Dourdou.

- **Une zone tampon de 10 mètres minimum** devra être conservée libre de construction le long des terrains concernés par le PPRI.

- Les constructions ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 1/3 de la parcelle.

- Les toitures devront présenter une pente similaire à celle des constructions existantes dans le village. Les toitures plates et à un pan sont interdites. Elles devront être réalisées avec les matériaux et dans les coloris traditionnels de la région.

- Les façades devront présenter des couleurs similaires à celle des constructions existantes dans le village. L'utilisation de blanc ou de couleurs vives est interdite.



Desserte et mobilité :

- Le secteur sera desservi par **une nouvelle voirie** qui viendra s'appuyer à l'Ouest du secteur sur la route départementale 16. Cette nouvelle voie de desserte sera prolongée par **une placette centrale** qui permettra la desserte de l'ensemble des lots. Cette placette devra être dimensionnée de manière à **permettre le retournement des véhicules et d'accueillir quelques emplacements de stationnement pour les visiteurs**.

- **Un cheminement piéton** devra être réalisé afin de relier la placette centrale avec la route départementale 7 Nord du secteur.



Cadre de vie :

- Les limites parcellaires devront être traitées par des **haies possiblement doublées d'un grillage**. La construction de mur ou de muret sera interdite.

- Les arbres existants au Nord du secteur devront être conservés.

- Le projet d'aménagement devra laisser de la place à des **jardins**. Ceux-ci pourront être arborés, en favorisant les essences locales.

- 1/3 de la surface des parcelles devra rester **perméable**.

Schéma d'aménagement:



Saint-Félix-de-Sorgues
Secteur d'OAP "La Peyrade "







2.7. COMMUNE DE SAINT-IZAIRE

2.7 COMMUNE DE SAINT-IZAIRE



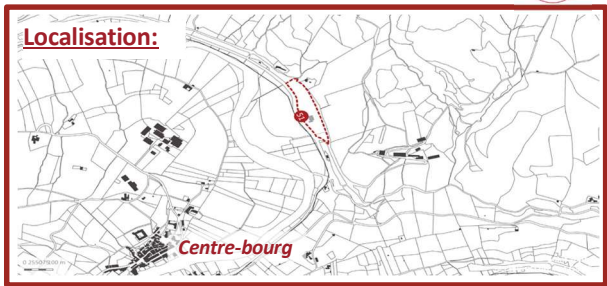
Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AUSi) ●

Surface: 1,44 ha

Vocation du secteur : mixte

Estimation du nombre de logements à produire : 6 à 9

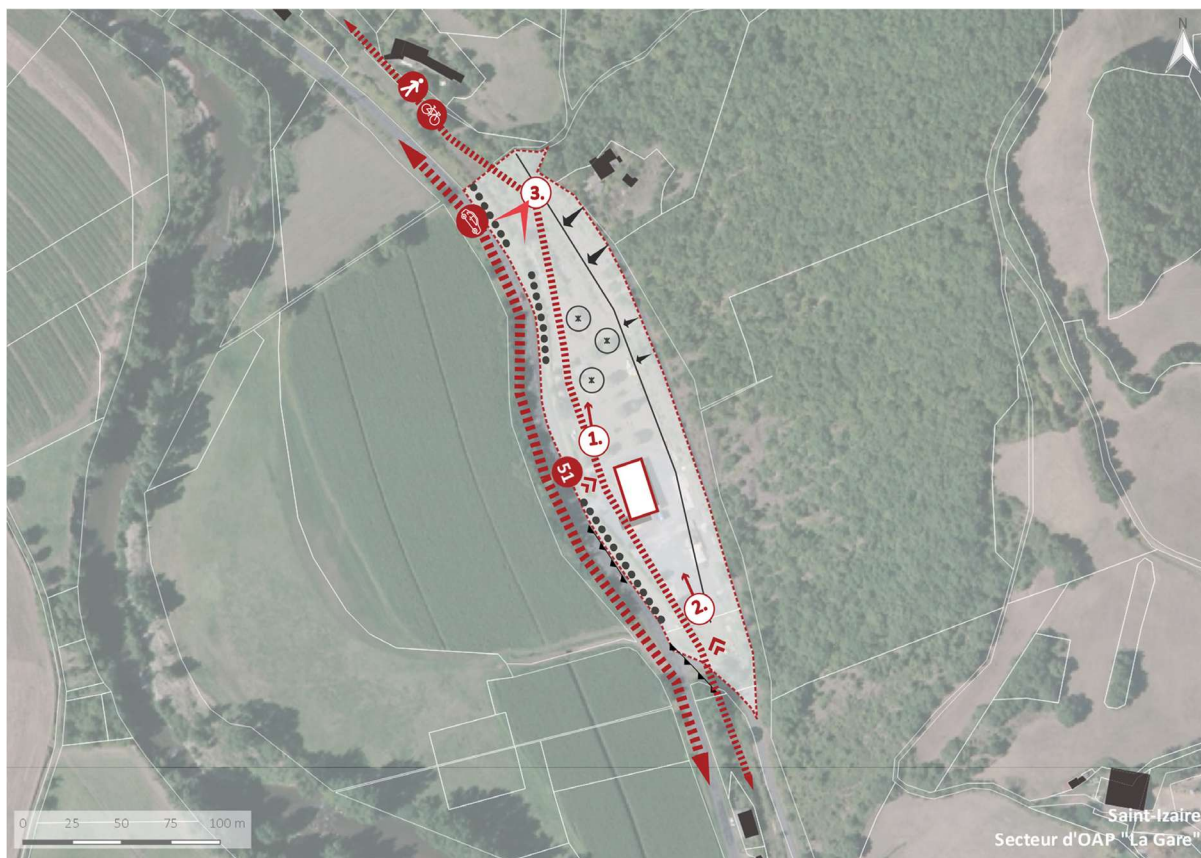


Analyse du site:

Situé en discontinuité du bourg de Saint-Izaire, ce secteur est un ancien centre d'exploitation de la Direction des Routes et des Grands Travaux, aujourd'hui laissé en friche. Il est desservi par la route départementale 25 qui le longe à l'Ouest. La moitié Sud de ce secteur est entièrement scellé et accueille un bâtiment en bon état composé d'un vaste hangar et de bureaux. Il est bordé à l'Est par un coteau boisé présentant une pente importante. Le secteur est concerné par les OLD (Obligations Légales de Débroussaillage).



Cartographie de l'état des



Prises de vue sur site :



Un secteur en friche traversé par un chemin dédié à la mobilité douce



Un secteur en partie scellé et utilisé pour des dépôts



Vue sur le bourg et le château de Saint-Izaire depuis le Nord du secteur

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Ce secteur est destiné à accueillir **6 à 9 logements** majoritairement groupés (mitoyen ou en bande). L'aménagement du secteur résidentiel (nord) devra faire l'objet d'une **Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE)**.
- La partie au Sud, pourra accueillir des activités artisanales, agricoles (notamment CUMA), voire des équipements publics, tant dans le bâti existant que dans le cadre de constructions nouvelles.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Afin de favoriser une impression de densité comparable à celle des hameaux anciens, les nouvelles constructions à destination d'habitat seront **majoritairement groupées et de type R+1** (un rez-de-chaussée et un étage) **ou R+2** (un rez-de-chaussée et deux étages). Les nouvelles constructions de plain-pied sont interdites. Les constructions dédiées à la partie économique mixte auront une hauteur de 9 mètres maximum.
- Les reculs des constructions par rapport à la limite d'emprise publique devront être variés mais ne pourront pas excéder 8 mètres.
- Afin de favoriser une **mixité sociale** et de répondre aux besoins variés en termes de logement, l'aménagement du secteur devra prévoir une **diversité dans la taille des parcelles et des logements proposés**.
- Les façades devront être réalisées en matériaux qualitatifs tels que le bois, la pierre ou des enduits de teintes traditionnelles de la région.
- Les toitures devront être plates ou à minimum deux pans. Les toitures plates devront être végétalisées ou aménagées en terrasse. Les pentes de toitures pourront être variées mais ne devront cependant pas être inférieures à 30°.

Desserte et mobilité :

- **L'accès principal se fera via l'entrée existante** au centre du secteur sur la RD25 qui débouchera sur un espace public minéral de type placette réalisé au Nord du bâtiment existant. Les lots situés au Nord du site seront desservis par une nouvelle voirie terminée par **un espace dégagé faisant office d'aire de retournement et permettant le stationnement ponctuel** de véhicule. Les lots situés au Sud du site seront desservis par une nouvelle voie qui viendra rejoindre le chemin du Riols au Sud du site.
- Le débouché du chemin du Riols sur la route départementale devra être réaménagé afin de le mutualiser avec la nouvelle voirie desservant le site et de le sécuriser.
- Le chemin dédié à la mobilité douce traversant le site selon une orientation Nord-Sud devra être déplacé afin d'être intégré aux aménagements de la nouvelle voie.

Cadre de vie :

- **Un espace vert public** devra être implanté au Nord du secteur et intégrera le chemin dédié à la mobilité douce et une aire de jeux afin de répondre aux besoins des familles. De plus, il permettra de profiter du **point de vue sur le bourg et le château de Saint-Izaire**.
- Le secteur bénéficiera d'un **équipement collectif pour l'assainissement** qui devra être intégré à l'espace vert.
- Une haie ponctuée d'arbre de haute tige d'origine indigène, devra être réalisée le long de la route départementale afin de favoriser l'intégration du nouveau quartier dans le paysage et de limiter l'impact de la circulation sur les habitations. Cet aménagement devra présenter une hauteur permettant de préserver les vues sur le bourg et le château de Saint-Izaire.
- Les limites parcellaires devront être traitées par des **haies possiblement doublées d'un grillage**. La construction de mur ou de muret sera interdite.

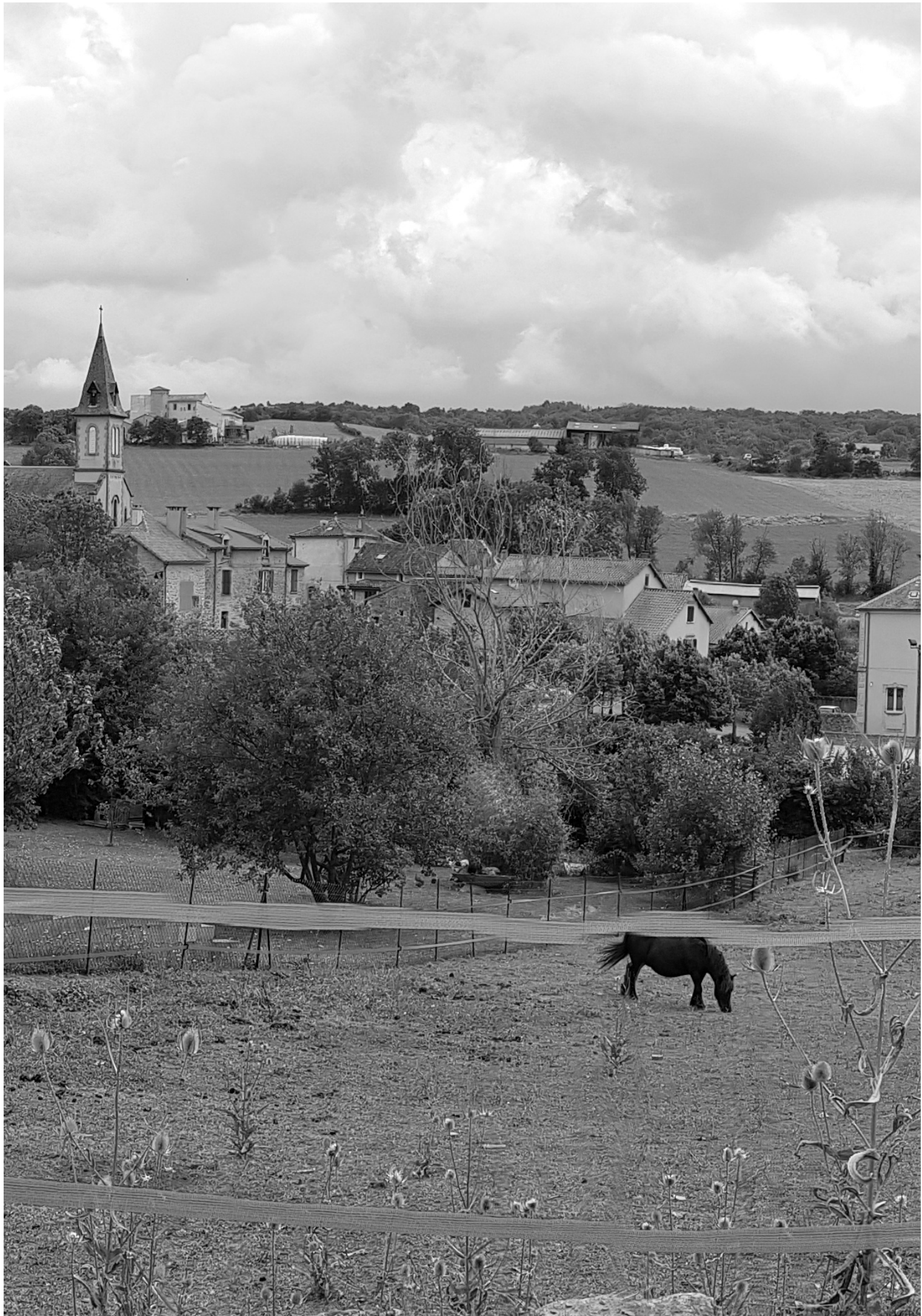


N°51 - SECTEUR DE LA GARE

- Les voiries, réseaux et équipements devront faire l'objet d'une étude d'aménagement visant une intégration paysagère de qualité
- Une attention particulière devra être portée dans le traitement paysager et architectural des espaces et habitations de cette zone de manière à faire de ce site un espace de qualité

Schéma d'aménagement:







2.8. COMMUNE DE SAINT-JEAN- D'ALCAPIES

2.8 COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ALCAPIÈS

N°16 - SECTEUR DU CLAUX



Éléments clés:

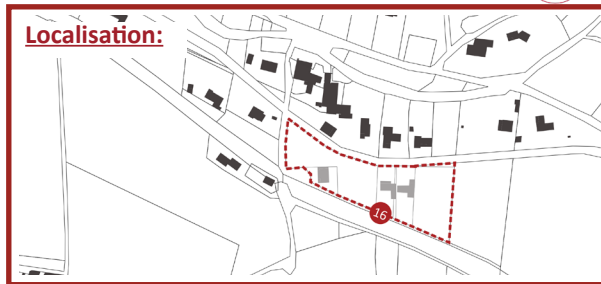
Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU) ● ●

Surface: 0.94 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 4 - 5

Localisation:

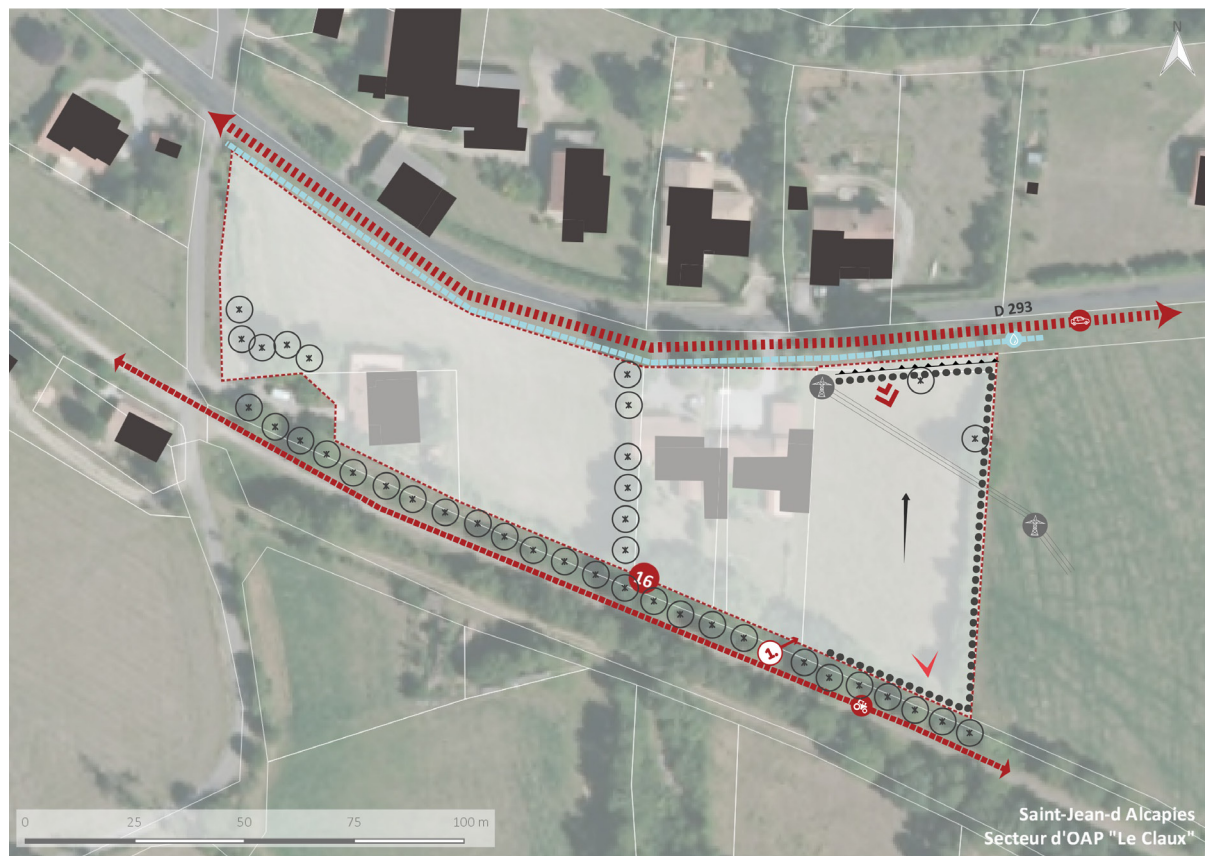


Analyse du site:

Ce terrain est en continuité de deux autres terrains construits récemment. Pour l'instant il n'est pas réellement accessible mais il est possible de mettre en place un accès depuis la D 293. Un chemin agricole pratiqué longe le terrain au Sud. La parcelle est entourée de haies et de quelques arbres.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Une haie et des arbres forment l'enclos de la parcelle. à l'est du secteur

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Le secteur a pour vocation la **consolidation** de l'espace urbain existant, et son **extension mesurée** sur la partie Est, afin d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.
- L'aménagement du secteur pourra être réalisé **au coup par coup** sous la forme de **lots libres**.
- **4 à 5 logements** supplémentaires sont attendus sur ce site.
- A **vocation résidentielle**, les futures constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'existant, sous forme de **maisons individuelles ou mitoyennes**.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions devront être composées au **maximum d'un étage (R+1)**.

Desserte et mobilité :

- La desserte des lots devra **s'appuyer sur la RD 293**. Les **accès communs** sont à **privilégier** pour limiter leur multiplication sur la voirie principale. De même, il sera privilégié la mutualisation avec un accès existant plutôt que la création d'un nouvel accès.
- Le **cheminement agricole** présent au Sud du secteur est à **conserver**. Des **accès piétons** pourront être créés, permettant l'accès aux jardins des parcelles à partir du chemin rural.

Cadre de vie :

- Les **alignements d'arbres** présents au Sud et à l'Est, sur les limites parcellaires, sont à **conserver**.
- Le **fossé** présent en limite Ouest est à **préserver**.

Schéma d'aménagement:



2.8 COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ALCAPIÈS

N°17 - SECTEUR DU CENTRE-BOURG



Éléments clés:

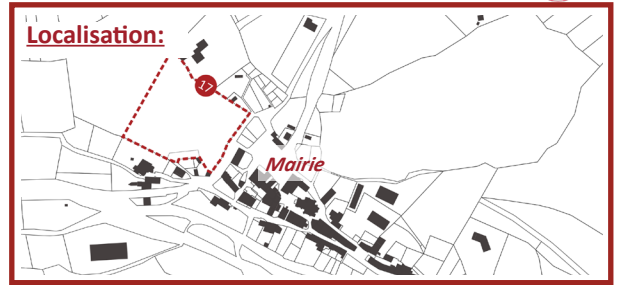
Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 0.76 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire : 5-8

Localisation:



Analyse du site:

Le terrain se situe en face de la mairie de Saint-Jean-d'Alcapiès, il est accessible depuis le Sud entre les garages privés existants. La pente accidentée par un talus conséquent est orientée d'Ouest en Est et aboutie à un petit cours d'eau. Sur les hauteurs de la parcelle se trouve une vue dégagée, malgré la présence de lignes électriques passant au milieu du terrain.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



La parcelle est en vis-à-vis avec le centre bourg de Saint-Jean-d'Alcapiès



Un grand talus à l'entrée de la parcelle structure la parcelle.

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Aménagement et typologie de bâti :

- Le secteur permettra d'accompagner le développement résidentiel de la commune, dans la continuité immédiate du centre du village.
- L'aménagement du secteur pourra être réalisé **au coup par coup** sous la forme de **lots libres**.
- **5 à 8 logements** sont attendus sur ce site.
- A **vocation résidentielle**, les futures constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'existant, sous forme de **maisons individuelles ou mitoyennes**.



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions devront être composées au **maximum d'un étage** (R+1).



Desserte et mobilité :

- Une **nouvelle voie** devra être aménagée pour desservir les futurs lots. Elle s'inscrira **dans la topographie** du site en se connectant à la rue existante présente au Sud-Est.
- Elle devra aboutir sur un **petit espace public** qui permettra la desserte des différentes parcelles et qui prendra la forme d'une **placette qualitativement aménagée**, autour de laquelle s'organisera l'implantation des futures constructions.



Cadre de vie :

- Depuis la placette aménagée en coeur de quartier, le **point de vue** sur le village devra **être préservé**.
- La partie Sud-Est du secteur, marquée par une topographie prononcée, devra être conservée en **espace végétalisé et paysager public**. Une végétation arbustive pourra être plantée, mais les arbres de hautes tiges seront à proscrire afin de préserver le point de vue.
- La **frange Ouest** du secteur devra faire l'objet d'un **traitement végétal** (haie, plantation d'arbres) permettant d'assurer une **transition** qualitative vers l'espace agricole.



Schéma d'aménagement:





2.9. COMMUNE DE SAINT-JUERY

2.9 COMMUNE DE SAINT-JUÉRY

N°38 - SECTEUR DE LA COMBE



Éléments clés:

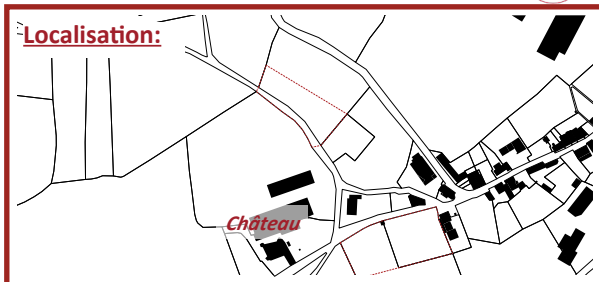
Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 0.29 ha

Vocation du secteur: Résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire : 3 à 4

Localisation:



Analyse du site:

La parcelle présente une forte pente partant de l'extrémité Sud vers la partie Nord. Une route secondaire passe au Sud de la parcelle qui peut desservir le terrain en partie haute en donnant un bel angle de vue vers le clocher de l'église et les collines alentours. En contre bas, la RD90 est séparée par une haie arborée et un talus assez conséquent et rend l'accès plus difficile. Une ligne électrique passe au milieu de la parcelle.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



La partie haute de la parcelle est relativement plate et offre une vue dégagée sur les collines.

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Aménagement et typologie de bâti :

- Dans la continuité des aménagements communaux réalisés récemment, l'aménagement du secteur a pour objectif d'**accompagner le développement résidentiel** de la commune. A **vocation résidentielle**, les futures constructions devront s'inscrire dans une logique d'habitat pavillonnaire, sous forme de **maisons individuelles ou mitoyennes**.
- Deux scénarios d'aménagement sont définis, dont la distinction principale réside dans les modalités de desserte du site.
- Ce secteur pourra être aménagé **au coup par coup, en lots libres**.
- Ce secteur devra accueillir **3 à 4 logements**.



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Le bâti devra être implanté de façon à **conserver des percées visuelles** depuis la route présente en point haut sur la partie Sud-Ouest du secteur.
- Afin d'optimiser l'espace et gérer le ruissellement des eaux pluviales, les constructions devront être **implantés à proximité de la voie de desserte**.
- Les constructions devront être composées au **maximum d'un étage** (R+1).



Desserte et mobilité :

- L'ensemble des futures constructions devra être desservi par la voie existante au sud du secteur.



Cadre de vie :

- Les **points de vue** depuis la route existante au Sud-Ouest du secteur sur la campagne environnante sont à préserver en conservant des **percées visuelles** entre les constructions qui seront implantées sur la partie Sud de la zone.
- Les **alignements d'arbres** présents sur la frange Nord-Ouest et le long de la RD 90 sont à **conserver**.
- Les espaces de jardin à l'arrière des constructions devront être arborés afin de contribuer à la stabilité des sols.



Schéma d'aménagement:



2.9 COMMUNE DE SAINT-JUÉRY



N°39 - SECTEUR DU CASTEL



Éléments clés:

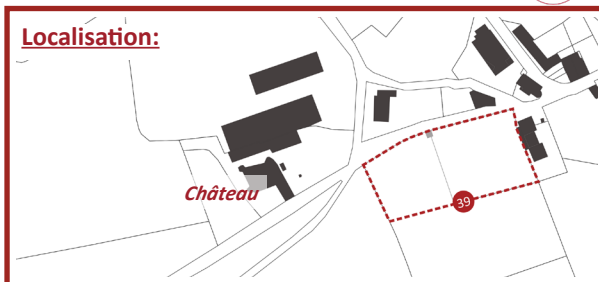
Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 0.46 ha

Vocation du secteur: Résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire : 2-5

Localisation:



Analyse du site:

Cette parcelle se situe entre la mairie du village et le Château. Elle se caractérise par deux parcelles distinctes, l'une étant bordée par un mur en pierre servant de soutènement au Sud. Un petit patrimoine bâti se trouve également sur le terrain, des croix de part et d'autre du terrain et une cabane en pierre sèche au milieu. Une exploitation agricole est présente au Nord-Ouest du secteur. Le périmètre de 50m autour des bâtiments d'élevage est pris en compte.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



1. L'Est du terrain est délimité par un muret en pierre.



2. Un talus et un fossé sépare la route de la parcelle.



3. La parcelle est en vis-à-vis avec le château de Saint-Juéry et à proximité de la ferme d'élevage qui l'accompagne.



Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Dans le prolongement du bâti du village, ce secteur permettra d'accompagner le **développement résidentiel** de Saint-Juéry.
- **2 à 5 logements** sont attendus sur ce secteur.
- Ils pourront être aménagés **au coup par coup, sous forme de lots libres**.
- Les logements prendront la forme de **maisons individuelles ou mitoyennes**.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions devront être composées au **maximum d'un étage** (R+1).
- En raison de la **présence du château** à l'Ouest du secteur et afin de **conserver la perspective** sur celui-ci depuis la rue traversant le village, les constructions devront s'implanter en conservant une **marge de recul d'environ 7 m** depuis le muret en pierre marquant la limite parcellaire Nord-Est.
- Afin d'optimiser l'espace et de favoriser la présence des jardins à l'arrière des constructions, les logements devront être **implantés à proximité des voies** de dessertes.

Desserte et mobilité :

- La desserte du secteur devra se faire **depuis la rue existante** en limite Nord du secteur.
- **Deux petites voies d'accès** devront être aménagées de part et d'autre de l'abris ancien en pierre présent le long de la rue. Elles desserviront les futures constructions, en formant des **accès communs**.
- **Un accès supplémentaire** pourra être réalisé sur la partie Est, nécessitant le **perçement du muret en pierre** bordant la limite Nord du secteur.

Cadre de vie :

- L'**abris en pierre ancien est à conserver** en tant que patrimoine bâti du village. Une **bande végétalisée et plantée** devra accompagner ses abords. Elle devra être paysager qualitativement et formera un **petit espace public**.
- La **marge de recul** à respecter le long de la rue sur la partie Nord-Ouest du secteur, devra rester **libre de construction et végétalisée**. Les **arbres de hautes tiges** susceptibles de masquer la percée visuelle sur le château depuis le village, sont à **proscrire**.
- Les **murets en pierre** présents en **limite parcellaire sont à préserver**. Seul **un percement est autorisé** au Nord-Est du secteur pour faciliter la desserte des lots les plus éloignés de l'accès existant, à droite de l'abris en pierre.
- L'Ouest du secteur est à **conserver libre de construction** afin de **maintenir un éloignement** vis à vis des bâtiments agricoles présents au Nord-Ouest du secteur, mais également pour **préserver la perméabilité des espaces** et les **continuités entre milieux ouverts**. Cette partie devra être conservée en prairie, dans la continuité des jardins qui accompagneront les futures constructions.

Schéma d'aménagement:







2.10. COMMUNE DE SAINT-ROME-DE- CERNON

2.10 COMMUNE DE SAINT-ROME-DE-CERNON



N°13 - SECTEUR DES COTEAUX DU CRES



Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 0,73 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire: 4 - 7

Localisation:



Analyse du site:

Le secteur s'inscrit dans la continuité du tissu urbain pavillonnaire développé ces dernières années. Il présente une topographie très marquée vers le Sud-Ouest. Il est occupé par une prairie. Un accès apparaît au Nord du site depuis le chemin des Eignes. Des enclos à chevaux sont présents sur ses abords.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Le terrain présente une forte pente.

N°13 - SECTEUR DES COTEAUX DU CRES

Orientations d'Aménagement de Programmation:

Aménagement et typologie de bâti :

- Ce secteur est destiné à accueillir **4 à 7 logements** isolés ou groupés (mitoyen ou en bande). L'aménagement de ce secteur devra faire l'objet d'une **Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE)**.

Forme urbaine et aspect des constructions :

- Afin de limiter les terrassements, les constructions devront **s'intégrer à la pente**. Elles devront être **de plain-pied ou présenter 2 niveaux: un rez-de-chaussée et un rez-de-jardin s'intégrant à la topographie du terrain (R+1)**

- Les constructions devront présenter un recul par rapport à la voie de desserte afin de faciliter le stationnement des véhicules devant les habitations.

Desserte et mobilité :

- Le site sera desservi par un **accès commun d'une largeur de 6 mètres** qui viendra s'appuyer sur la rue existante à l'angle Nord-Est du secteur. Cet accès sera terminé par **une aire de retournement réalisée en matériaux perméables** permettant le **stationnement ponctuel de véhicule**.

Cadre de vie :

- Les limites parcellaires devront être traitées par des **haies possiblement doublées d'un grillage**. La construction de mur ou de muret sera interdite.

- A minima, **la moitié des terrains d'assiette** des futures constructions devront rester en pleine terre, en surfaces perméables.

Schéma d'aménagement:



2.10 COMMUNE DE SAINT-ROME-DE-CERNON

N°62 - SECTEUR DU DEVEZ



Éléments clés:

Zone: à urbaniser (AU) ●

Surface: 1,1 ha

Vocation du secteur: Résidentielle

Estimation du nombre de logements à produire : 10 à 14

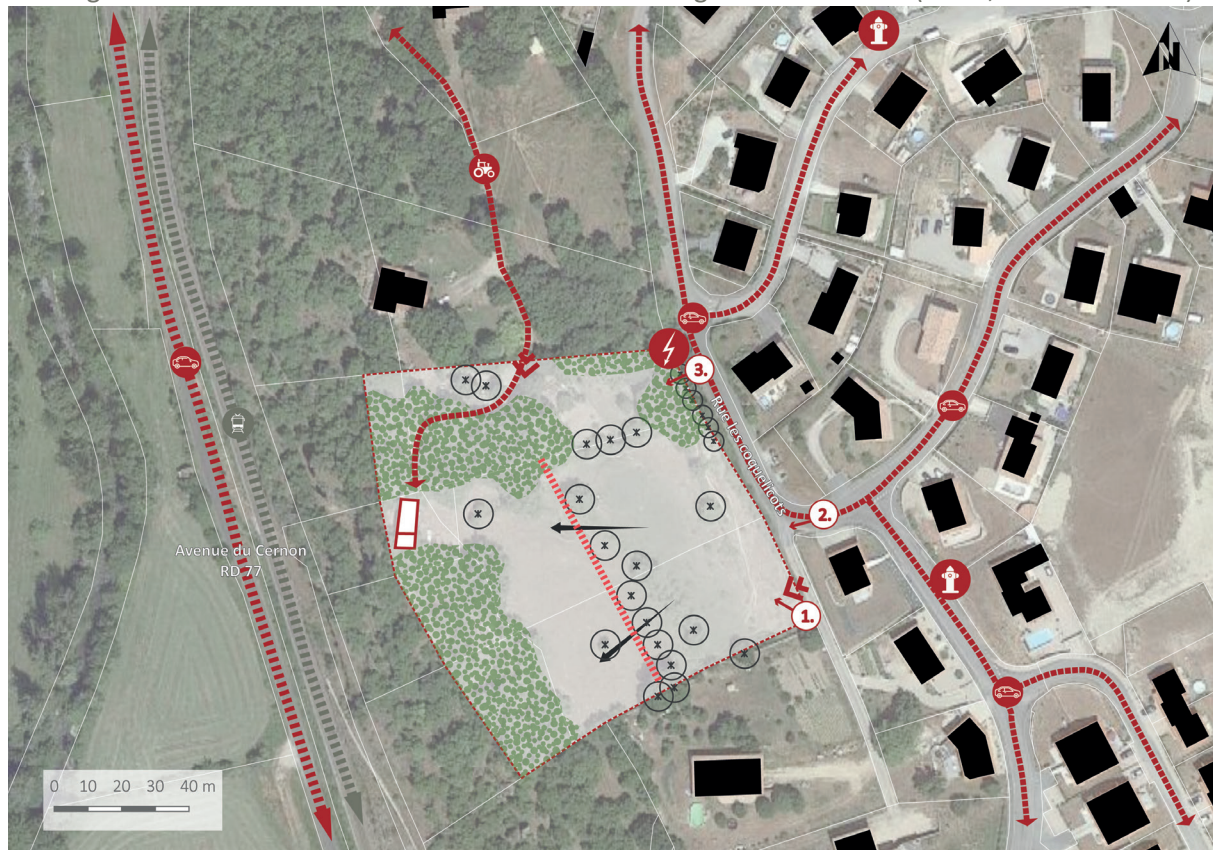


Analyse du site:

Ce secteur, situé en contrehaut des routes départementales RD7 et RD999, s'inscrit dans le prolongement du développement résidentiel pavillonnaire réalisé récemment sur la commune. Deux logements sont déjà implantés à proximité immédiate du secteur, desservi en limite par une voie communale existante. Ce secteur de projet possède une topographie marquée notamment au Nord-est (ne permettant pas d'accès) et son urbanisation nécessite la préservation du boisement entre les futures constructions et la RD7. Le site possède déjà plusieurs accès existants à exploiter. L'aménagement du secteur se doit de considérer les aménagements existants (accès, constructions...).



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



1. Un secteur globalement plat ponctué de végétation permettant l'intégration des constructions



2. Un accès au site facilité par sa localisation, longeant la rue les coquelicots du lotissement adjacent



3. Une construction existante intégrée dans la végétation et bénéficiant d'un accès en terre existant par le Nord du site

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Aménagement et typologie de bâti :

- Dans le prolongement du quartier résidentiel développé récemment sur le coteau du Crès, ce secteur permettra d'accompagner le **développement résidentiel** de la commune de Saint-Rome-de-Cernon.
- La réalisation de **10 à 14 nouveaux logements**, dont le logement existant présent sur le site, est attendue sur ce secteur.
- Les logements prendront la forme de **maisons individuelles, mitoyennes ou en bande**.



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les constructions devront être composées au **maximum d'un étage (R+1)** afin de limiter leur visibilité depuis les espaces naturels ou agricoles environnants
- Afin de limiter l'impact des constructions sur le terrain naturel, l'implantation des constructions devra **prendre en compte la pente existante** sur le secteur.
- L'aspect extérieur des constructions s'attachera à assurer leur intégration paysagère et à limiter leur visibilité depuis des points de vue lointains.
- A l'Ouest de la future voie de desserte, les constructions rechercheront une parallèle à la pente afin de limiter au minimum la modification du terrain naturel.



Desserte et mobilité :

- Afin de desservir l'ensemble du secteur, la **nouvelle voie de desserte créée desservant le site du Nord au Sud devra assurer la jonction avec le développement urbain futur prévue au Nord du site** (zone 2AUH au plan de zonage).-
- La voie de desserte en impasse devra être aménagée à son extrémité Est par une raquette de retournement. Pour les mobilités douces, **cette raquette devra se prolonger en un cheminement doux** permettant de relier la rue Les Coquelicots.



Cadre de vie :

- Les **boisements** bordant le secteur à l'Ouest devront également être préserver dans leur densité afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions et maintenir la stabilité de la pente existante à l'Ouest du site.
- En frange Est du site, des alignements d'arbres devront être conservés et pourront constituer une clôture.
- Afin de **limiter le ruissellement des eaux pluviale**, une prise en charge de ses eaux devra être assurée par les aménagements, de préférence en lien avec la nouvelle voie.
- Dans le cas de clôtures, les limites parcellaires devront être traitées par des **haies possiblement doublées d'un grillage**. La construction de mur ou de muret sera interdite.
- Un travail sur l'intégration paysagère des constructions est attendue à travers notamment une végétalisation des espaces privés extérieurs et la plantation d'arbres.
- Un dispositif de défense incendie adapté au besoin du secteur et à sa programmation résidentielle pourra être exigé si les dispositifs existants à proximité de permettent pas d'apporter une réponse suffisamment dimensionnée au futur secteur de développement.



Schéma d'aménagement:

