

## Elaboration du PLUi

### Arrêté le :

05 mars 2024

### Approuvé le :

04 février 2025



## VISA

Date : 06 février 2025



Le Président,  
**Jean-Marie LACOMBE**

Modifications - Révisions - Mise à jour

Orientations d'aménagement et  
de programmation

3.2



<i>Préambule</i>	4	<i>B - Orientations d'Aménagement et de Programmation valant création d'une Unité Touristique Nouvelle</i>	297
<i>A - Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles »</i>	7	<b>Rappels réglementaires du régime des Unités Touristiques Nouvelles (UTN)</b>	<b>299</b>
<b>A.1 - Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones faisant l'objet d'une OAP «sectorielle»</b>	<b>9</b>	<b>5.1 - Conques-en-Rouergue - Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Les Chalets du Duzou</b>	<b>302</b>
<b>A.2 - Principes généraux des OAP «sectorielles»</b>	<b>13</b>	<b>5.2 - Nauviale - Malpas</b>	<b>309</b>
<b>A.3 - Guide de lecture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>22</b>	<b>5.3 - Sénergues - Etang du Camp</b>	<b>315</b>
<b>A.4 - Contenu des OAP « sectorielles »</b>	<b>23</b>	<b>5.4 - Valady - Las Canals</b>	<b>322</b>
<b>A.4.1 - OAP supra-communale / Relevant de l'intérêt général</b>	<b>23</b>	<i>C - Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques »</i>	<i>331</i>
<b>A.4.2 - OAP à vocation principalement économique</b>	<b>33</b>	<b>C.1 - OAP thématique «Continuités écologiques»</b>	<b>332</b>
<b>A.4.3 - OAP à vocation mixte : économique / résidentielle</b>	<b>53</b>	<b>C.2 - OAP thématique «Transition énergétique»</b>	<b>355</b>
<b>A.4.4 - OAP à vocation principalement résidentielle - Par commune</b>	<b>81</b>		
<b>4.1 - Clairvaux d'Aveyron</b>	<b>83</b>		
<b>4.2 - Conques-en-Rouergue</b>	<b>101</b>		
<b>4.3 - Marcillac-Vallon</b>	<b>123</b>		
<b>4.4 - Mouret</b>	<b>149</b>		
<b>4.5 - Muret-le-Château</b>	<b>163</b>		
<b>4.6 - Nauviale</b>	<b>173</b>		
<b>4.7 - Pruines</b>	<b>187</b>		
<b>4.8 - Saint-Christophe-Vallon</b>	<b>195</b>		
<b>4.9 - Saint-Félix-de-Lunel</b>	<b>213</b>		
<b>4.10 - Salles-la-Source</b>	<b>221</b>		
<b>4.11 - Sénergues</b>	<b>261</b>		
<b>4.12 - Valady</b>	<b>269</b>		

## 1. Rappels réglementaires

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme

### Article L151-6 du Code de l'urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »*

### Article L151-6-1 du Code de l'urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

### Article L151-6-2 du Code de l'urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

### Article L151-6-2 du Code de l'urbanisme

*« 1.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;*

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ar-  
rêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des construc-

tions et des installations. »

#### Article L151-7-1 du Code de l'urbanisme

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

#### Article L151-7-2 du Code de l'urbanisme

« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur ces mêmes quartiers ou secteurs.

OAP et règlement doivent ainsi être utilisés de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

#### **Qu'entend-on par compatibilité ?**

Il existe 3 niveaux d'opposabilité :

- La conformité impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre,
- La **compatibilité** implique de respecter l'esprit de la règle,
- La prise en compte induit de ne pas s'écarter de la règle.

Ainsi, la compatibilité implique une obligation de non-contrariété des principes d'aménagement définis dans les OAP.

## 2. Présentation générales des différents types d'OAP

### Les OAP «sectorielles»

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles » répondent en tous points à un projet spécifique et s'attachent à un périmètre défini. L'objectif de chaque OAP est de répondre aux enjeux de la zone et donc de proposer des aménagements futurs en lien et en adéquation avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les OAP « sectorielles » du PLUi de la Communauté de communes Conques-Marcillac sont de trois sortes :

- Les OAP dites d'« aménagement » : celles-ci correspondent aux secteurs nécessitant une réflexion spécifique en termes d'aménagement en raison de leur superficie, de leur configuration, des éléments en présence, de leur position stratégique, etc. Elles sont au nombre de 48.
- Les OAP dites de « densité » : une OAP de densité multi-sites a été créée pour chaque commune. Elles regroupent les espaces libres d'une superficie suffisante pour permettre la réalisation de

deux lots ou plus et pour lesquels il n'y a pas d'enjeux d'aménagement spécifiques. Ces espaces libres peuvent être situés en densification ou en extension de l'enveloppe bâtie suivant les cas. Ces OAP portent principalement sur le respect des densités imposées par le SCoT Centre-Ouest Aveyron, d'où leur nom : OAP de « densité ». Elles sont au nombre de 12.

- Les OAP dites « UTN » : celles-ci visent la création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale. Elles sont au nombre de 4.

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation: l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans le cadre des OAP « sectorielles », les autorisations d'urbanisme doivent à la

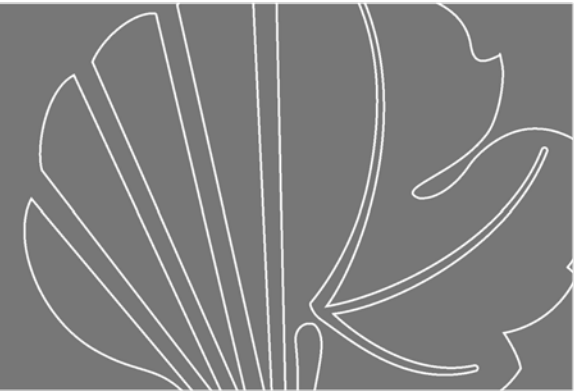
fois être conformes au règlement écrit du PLUi et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

### Les OAP «thématiques»

Deux OAP thématiques ont été mises en place dans le PLUi de la Communauté de Communes Conques-Marcillac. La première est dédiée à la « transition énergétique » et la seconde aux « continuités écologiques ». Celles-ci sont consultables dans la partie C du présent document.

Les OAP thématiques ne portent pas sur un secteur spécifique à urbaniser mais sur l'ensemble du territoire. Il s'agit, ainsi, de donner un cadre au développement global de l'intercommunalité sur des thématiques précises et stratégiques.

# A - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles »





# A.1 - Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones faisant l'objet d'une OAP «sectorielle»

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « définissent [...] un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Le présent échancier prévisionnel tient compte de la disponibilité des réseaux, de l'état d'avancement des projets, des propriétés foncières de maîtrise publique, ou encore de la dureté foncière.

Il est à noter le caractère prévisionnel de cet échancier : si la projection s'appuie sur un maximum d'éléments de contexte (contraintes et contingences liées au foncier, équipements et réseaux, etc.), il n'est pas exclu qu'un impondérable puisse remettre en question cet échancier (blocage foncier imprévu, déblocage soudain d'un autre foncier, etc.).

L'échancier détermine 3 échelles temporelles qui sont explicitées dans le schéma ci-contre.

## Lecture de l'échancier prévisionnel du PLUi Conques-Marcillac

**Approbation  
du PLUi Conques-Marcillac**  
2025

**Première révision générale  
du PLUi, au plus tard...**  
2031

**Perspectives  
du projet d'aménagement**  
2035



Court et moyen termes

*Cet échelon correspond aux projets qui devraient être réalisés dans un premier temps.*

Long terme

*Cet échelon concerne des secteurs qui, en raison de leur grande dimension ou de leur configuration, peuvent être urbanisés en plusieurs phases.*

Très long terme

*Cet échelon concerne des OAP dont la conception a anticipé une phase ultérieure du développement par matérialisation d'une voie en attente par exemple ou encore en englobant des secteurs non constructibles au sein du zonage actuel du PLUi (secteur Ap).*

\* Zéro Artificialisation Nette

Commune	N°OAP	Type d'OAP	Surface libre mobilisable nette de l'OAP (en ha)										Echéancier
			Ua/Ub	1AU/1AU*	2AU	Nh	Ux	1AUx	2AUx	Uutn Nutn	Uhe	Ap	
<b>OAP supra-communale / relevant d'intérêt général</b>													
Salles-la-Source	1 - Salles-la-Source - Secteur Aéroport-Cordenade	Aménagement	-	-	-	-	2,39	2,31	3,66	-	-	-	Court à moyen (Ux/ 1AUx) Long terme (2AUx)
<b>OAP à vocation principalement économique</b>													
Saint-Christophe-Vallon	2.1 - Saint-Christophe-Vallon - Zone d'activités	Aménagement	-	-	-	-	-	0,78	1,37	-	-	-	Moyen (1AUx) Long terme (2AUx)
Nauviale	2.2 - Nauviale - Cammas III	Aménagement	-	-	-	-	-	0,92	-	-	-	-	Court à moyen (1AUx)
Sénergues	2.3 - Sénergues - Croix Rouge	Aménagement	-	-	-	-	-	Phase 1 : 0,32 Phase 2 : 0,10	-	-	-	0,66	Court à moyen (1AUx) Très long terme (Ap)
Salles-la-Source	2.4 - Salles-la-Source - Picardie	Aménagement	-	-	-	-	-	0,67	-	-	-	-	Long terme (2AUx) Très long terme (Ap)
	2.5 - Salles-la-Source - Puech Hiver	Aménagement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,48	Court à moyen
<b>OAP à vocation mixte : économique / résidentielle</b>													
Marcillac-Vallon	3.1 - Marcillac-Vallon - Bourg - Secteur Lendrevie	Aménagement	-	0,38	-	-	-	0,32	0,13	-	-	-	Court à moyen (1AU/1AUx) / long (2AU/2AUx)
Mouret	3.2 - Mouret - Bourg - Mairie	Aménagement	0,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Muret-le-Château	3.3 - Muret-le-Château - Le Causse	Aménagement	0,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Nauviale	3.4 - Nauviale - Bourg - Malrieu	Aménagement	-	0,98	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Valady	3.5 - Valady - Nuces - Les Cayes / Les Fourques	Aménagement	-	1,83	1,56	-	-	0,49	1,50	-	-	-	Court à moyen (1AU/ 1AUx) Long terme (2AU/ 2AUx)
	3.6 - Valady - Nuces - Coeur de bourg	Aménagement	0,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
<b>OAP à vocation principalement résidentielle</b>													
Clairvaux-d'Aveyron	4.1.1 - Clairvaux-d'Aveyron - Bourg - Ruisseau de l'Aldy	Aménagement	0,13	0,29	-	-	-	-	-	-	-	-	Moyen
	4.1.2 - Clairvaux-d'Aveyron - Coeur de bourg	Aménagement		Phase 1 : 0,58 Phase 2 : 0,38	-	-	-	-	-	-	-	-	Moyen
	4.1.3 Clairvaux-d'Aveyron - Bruéjous	Aménagement	0,64	Phase 1 : 0,54 Phase 2 : 0,52	0,20	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.1.4 - Clairvaux-d'Aveyron (densité)	Densité	3,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen (Ub) Long terme (2AU)
Conques-en-Rouergue	4.2.1 - Conques-en-Rouergue - Grand-Vabre - Bourg	Aménagement	0,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.2.2 - Conques-en-Rouergue - Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Bourg - Rue du Perthus	Aménagement	0,21	1,19	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.2.3 - Conques-en-Rouergue - Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Bourg - Le Perthus	Aménagement	-	1,11	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.2.4 Conques-en-Rouergue (densité)	Densité	1,39	-	-	1,45	-	-	-	-	-	-	Court à moyen

Commune	N°OAP	Type d'OAP	Surface libre mobilisable nette de l'OAP (en ha)										Echéancier	
			Ua/Ub	1AU/1AU*	2AU	Nh	Ux	1AUx	2AUx	Uutn Nutn	Uhe	Ap		
<b>OAP à vocation principalement résidentielle (suite)</b>														
Marcillac-Vallon	4.3.1 - Marcillac-Vallon - Bourg - Puech	Aménagement	-	0,29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.3.2 - Marcillac-Vallon - Bourg - Ecole / Les Farques	Aménagement	-	0,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.3.3 - Marcillac-Vallon - Bourg - Moulines	Aménagement	0,12	Phase 1 : 0,54 Phase 2 : 0,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.3.4 - Marcillac-Vallon - Malviès	Aménagement	-	1,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.3.5 - Marcillac-Vallon - Le Cambou	Aménagement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,79	-	Court à moyen
	4.3.6 - Marcillac-Vallon (densité)	Densité	1,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Mouret	4.4.1 - Mouret - Bourg - Permis d'aménager	Aménagement	0,59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.4.2 - Mouret - Le Grand Mas	Aménagement	-	0,45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.4.3 - Mouret (densité)	Densité	1,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Muret-le-Château	4.5.1 - Muret-le-Château - Les Boutets	Aménagement	0,48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.5.2 - Muret-le-Château (densité)	Densité	1,26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Nauviale	4.6.1 - Nauviale - Bourg - Allée des Réfugiés de Lorraine	Aménagement	-	1,07	-	-	-	-	-	-	-	-	0,26	Court à moyen (1AU) Très long terme (Ap)
	4.6.2 - Nauviale - Bourg - Entre la Mairie et Beaucaire	Aménagement	0,72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.6.3 - Nauviale (densité)	Densité	1,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Pruines	4.7.1 - Pruines - Bourg	Aménagement	0,19	0,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.7.2 - Pruines (densité)	Densité	0,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Saint-Christophe-Vallon	4.8.1 - Saint-Christophe-Vallon - Bourg - Les Combettes	Aménagement	-	0,54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Moyen
	4.8.2 - Saint-Christophe-Vallon - Bourg - Cantagrel	Aménagement	-	1,07	0,42	-	-	-	-	-	-	-	-	Moyen (1AU) Long terme (2AU)
	4.8.3 - Saint-Christophe-Vallon - Bourg - Sous la gare	Aménagement	-	Phase 1 : 1,69 Phase 2 : 0,33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Moyen
	4.8.4 - Saint-Christophe-Vallon (densité)	Densité	1,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Saint-Félix-de-Lunel	4.9.1 - Saint-Félix-de-Lunel - Lunel	Aménagement	0,76	Phase 2 : 0,36	-	-	-	-	-	-	-	-	1,19	Court à moyen (Ub/1AU) Très long terme (Ap)
	4.9.2 - Saint-Félix-de-Lunel (densité)	Densité	0,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen

Commune	N°OAP	Type d'OAP	Surface libre mobilisable nette de l'OAP (en ha)										Echéancier	
			Ua/Ub	1AU/1AU*	2AU	Nh	Ux	1AUx	2AUx	Uutn Nutn	Uhe	Ap		
<b>OAP à vocation principalement résidentielle (suite)</b>														
Salles-la-Source	4.10.1 - Salles-la-Source - Seveyrac - Chemin des Parets	Aménagement	-	0,15	0,56	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen (1AU) Long terme (2AU)
	4.10.2 - Salles-la-Source - Seveyrac - Devèze Vieille	Aménagement	-	0,82	0,32	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen (1AU) Long terme (2AU)
	4.10.3 - Salles-la-Source Seveyrac - Chemin des Franquis	Aménagement	-	0,22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.10.4 - Salles-la-Source - Souyri - Ecole / Rue de la Salette	Aménagement	-	-	0,65	-	-	-	-	-	-	-	-	Long terme
	4.10.5 - Salles-la-Source - Souyri - Coeur de village	Aménagement	0,29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.10.6 - Salles-la-Source - Souyri - Bouffies	Aménagement	-	0,73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.10.7 - Salles-la-Source - Souyri - La Combe	Aménagement	0,58	0,65	0,63	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen (1AU) Long terme (2AU)
	4.10.8 - Salles-la-Source - Candoulet	Aménagement	-	-	0,70	-	-	-	-	-	-	-	N o n définie	A long terme (2AU) Très long terme (Ap)
	4.10.9 - Salles-la-Source (densité)	Densité	3,67	-	0,42	0,74	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen Long terme (2AU)
Sénergues	4.11.1 - Sénergues - Bourg	Aménagement	-	0,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.11.2 - Sénergues (densité)	Densité	0,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
Valady	4.12.1 - Valady - Bourg - Les Camps	Aménagement	-	0,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Moyen
	4.12.2 - Valady - Bourg - La Croussette	Aménagement	-	Phase 1 : 1 Phase 2 : 0,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Moyen
	4.12.3 - Valady - Nuces - Rue du Cimetière	Aménagement	0,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.12.4 - Valady - Nuces - Terre de Faux	Aménagement	-	0,85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4.12.5 - Valady - La Soulayrie	Aménagement	-	0,20	-	-	-	-	-	-	-	-	N o n définie	Court à moyen (1AU) Très long terme (Ap)
	4.12.6 - Valady - Fijaguet	Aménagement	-	0,57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
	4..12.7 - Valady (densité)	Densité	1,12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Court à moyen
<b>OAP valant création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN)</b>														
Conques-en-Rouergue	5.1 - Conques-en-Rouergue - Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Les Chalets du Duzou	UTN	-	-	-	-	-	-	-	0,18	-	-	-	Court à moyen
Nauviale	5.2 - Nauviale - Malpas	UTN	-	-	-	-	-	-	-	0,28	-	-	-	Court à moyen
Sénergues	5.3 - Sénergues - Etang du Camp	UTN	-	-	-	-	-	-	-	0,45	-	-	-	Court à moyen
Valady	5.4 - Valady - Las Canals	UTN	-	-	-	-	-	-	-	1,16	-	-	-	Court à moyen
<b>TOTAL Conques-Marcillac</b>			<b>23,73</b>	<b>23,44 (dont phase 2: 2,20)</b>	<b>5,46</b>	<b>3,03</b>	<b>2,39</b>	<b>5,91 (dont phase 2: 0,10)</b>	<b>6,66</b>	<b>2,07</b>	<b>0,79</b>	<b>3,59</b>	<b>-</b>	

Les colonnes Ux et 1AUx regroupent les secteurs Ux2, Ux3 et Ux5d pour la première et 1AUx1, 1AUx2, 1AUx3 et 1AUx5 pour la seconde.

Les surfaces affichées dans le tableau précédent comprennent les espaces en densification et en extension (sans distinction). Il s'agit ainsi de donner, aux lecteurs, un aperçu du volume concerné par la programmation. Ces chiffres ne peuvent toutefois pas être utilisés en l'état dans le cadre du calcul de la consommation de l'espace - se référer au paragraphe D.2 du tome 4 du rapport de présentation.

# A.2 - Principes généraux des OAP «sectorielles»

## 1. Le site de projet

### Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (ex : bâtiments à réhabiliter) ou à protéger (L151-19 du Code de l'urbanisme)
- Des éléments de patrimoine paysager et/ou présentant un enjeu environnemental à préserver (haies, arbres, murets, etc.)
- Des perspectives à mettre en valeur (ex : vue sur le centre ancien, point de vue sur le grand paysage, etc.)

**Ces éléments identitaires doivent être pris en compte dans l'aménagement des secteurs afin de favoriser l'intégration des projets dans leur environnement.**

*NB : les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme font aussi l'objet de prescriptions dans le règlement écrit du PLUi - cf. article 5 du Titre 2 « Prescriptions applicables à l'ensemble du territoire ».*

### Penser le projet aussi depuis l'extérieur

Le site à aménager ne s'arrête pas aux seules parcelles destinées à recevoir le projet. Il s'agit donc de **prendre aussi en considération les points de vue extérieurs** et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

*Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et points de vue environnants ?*



Une attention toute particulière devra être accordée au traitement des aménagements réalisés en limite avec le domaine public, et notamment ceux à proximité des carrefours routiers, de façon à conserver de bonnes conditions de visibilité assurant la sécurité de tous les usagers de la route.

Pensez à conserver les arbres existants, autant que possible, et à organiser des plantations en périphérie du projet pour limiter son impact visuel.

Source : CAUE de la Somme, Fiche n°3, 2014

## 2. L'aménagement urbain

### Recherche de mutualisation des équipements

La mutualisation des équipements (voirie et réseaux) :

- Est obligatoire dans les secteurs soumis à OAP d'aménagement,
- Doit être, dans la mesure du possible, recherchée dans les secteurs soumis à OAP de densité.

Cette mutualisation présente plusieurs avantages :

- Une économie d'espace : elle permet d'optimiser l'utilisation des surfaces disponibles sur les parcelles,
- Une réduction des coûts : elle contribue à diminuer les dépenses liées aux aménagements, notamment pour la voirie et les réseaux.

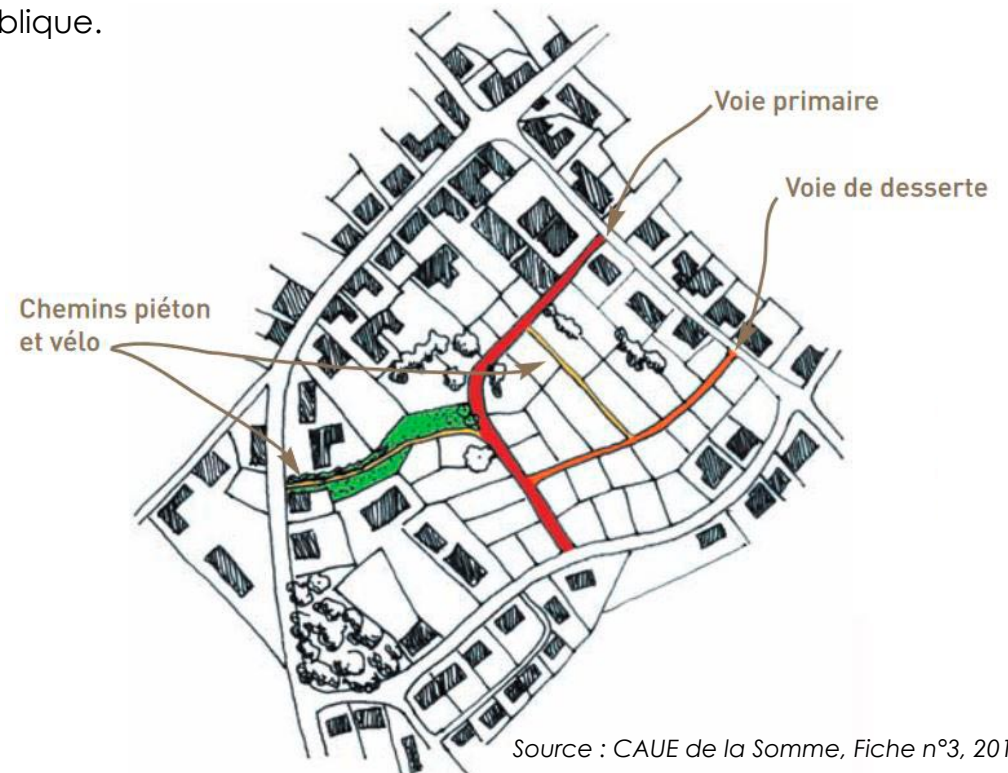
### Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels. De ce fait, les voies de desserte en cul-de-sac seront à éviter.

**Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe** ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés ; **leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises** (ex: levés topographiques, etc.).

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

La création d'accès doit, elle aussi, être réalisée en cohérence avec l'existant, tout en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



Source : CAUE de la Somme, Fiche n°3, 2014

*Voie primaire : elle relie un quartier à un autre. Son emprise tient compte des différents usages (automobile, transport en commun, piéton et vélo).*

*Voie secondaire : elle dessert un ensemble d'habitations. La forme de la voirie est prévue pour réduire la vitesse des véhicules (ligne courbe, aménagement paysager).*

## Stationnement public et / ou collectif

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du tissu urbain, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voirie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations,
- Prévoyant de petites unités pour faciliter l'intégration des espaces paysagers,
- Aménageant autant que possible des zones de stationnement perméables,
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (murets ou plantations).

Si le titre 2 du règlement écrit du PLUi (partie 6) fixe un certain nombre de prescriptions à respecter en termes de stationnement, **le suivi, autant que possible, des recommandations ci-dessus permettra d'améliorer qualitativement le stationnement produit sur le territoire.**

Par ailleurs, en complément, pour les secteurs faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération (y compris pour le stationnement des vélos).

## Aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agréable.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.

Les schémas des OAP présentent, suivant les cas, des principes de desserte piétonne. Comme pour les voies automobiles, **leur localisation définitive devra être affinée** dans le cadre de l'aménagement des différents secteurs, notamment lorsqu'elles sont liées à la voirie traditionnelle.



Source : CAUE de la Somme, Fiche n°3, 2014

## Gestion des eaux de pluies

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants **Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.**

Cette thématique fait également l'objet d'un traitement spécifique dans l'OAP thématique relative aux continuités écologiques. *Se référer à la partie C.1.3 de cette OAP thématique.*



### Eclairage public (ou collectif)

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que trois boules lumineuses à l'entrée du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision.

**En ce sens, on privilégiera des systèmes d'éclairage faible consommation, de préférence orientés vers le bas et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain du territoire.**



TRÈS MAUVAIS

MAUVAIS

BON

MEILLEUR

Source : Syndicat d'Energie des Deux-Sèvres (SIEDS)

### Point de collecte des déchets

**Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte**, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre. Selon la situation du secteur et ses capacités d'accueil, un point de collecte existant pourra être mis à profit.



Source : CAUE de la Somme, Fiche n°3, 2014

### Espace public / collectif

Chaque secteur peut prévoir l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

**Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) seront adaptés aux besoins du secteur et tiendront compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.**

### 3. La composition parcellaire

Il convient d'observer l'organisation des parcelles des centres-bourgs, coeurs de villages ou encore centres anciens des hameaux.

Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier / espace bâti et participer à son intégration.

#### Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

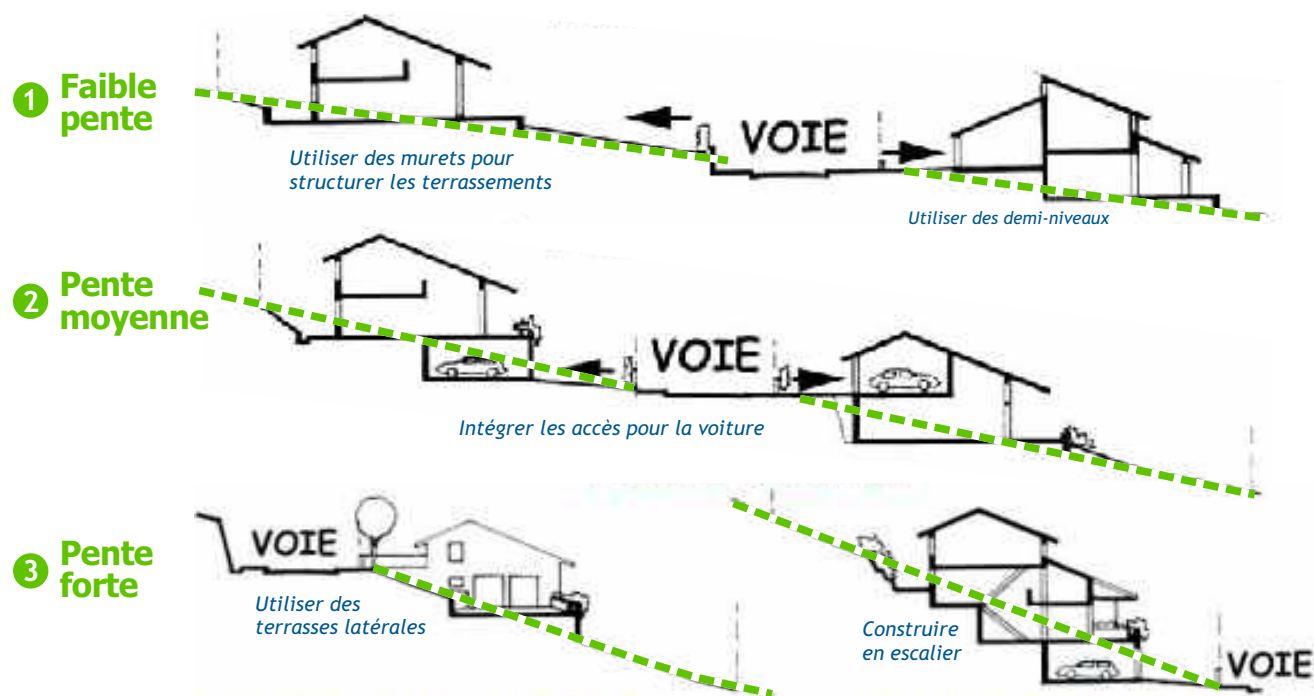
- Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux,
- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables,
- Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel,
- Respecter le profil du terrain en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse,
- Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.

Une bonne adaptation au site va également tenir compte de trois éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en

- évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement),
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain,
- Le sens du faîtage par rapport à la pente.

L'annexe 5.2.6 du règlement écrit liste un certain nombre de principes d'implantation des constructions dans la pente auxquels il convient de se référer pour toute construction et installation, et plus particulièrement dans le cadre de l'aménagement des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Source : CAUE du Tarn, Adaptation au sol et positionnement des constructions

### Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
- Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.

### Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat

- Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

### Intégrer le traitement des limites dans l'aménagement

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables passerelles entre des espaces à vocations différentes.

Cette thématique fait également l'objet d'un traitement spécifique dans l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques. *Se référer à la partie C.1.2 de cette OAP thématique.*

## **4. Les typologies d'habitat**

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la Communauté de communes en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont détaillées dans la suite du document intègrent des principes de densités à respecter. Ces densités sont compatibles, à l'échelle communautaire, avec les densités imposées par le SCoT Centre-Ouest Aveyron et correspondent aussi aux formes urbaines recherchées sur les futures opérations sur Conques-Marcillac.

Trois catégories de formes urbaines résidentielles ont été définies dans les schémas d'OAP :

- Les îlots de logements individuels purs,
- Les îlots de logements individuels groupés,
- Les îlots de petits collectifs ou intermédiaires / collectif.

L'objectif global recherché est de créer des formes urbaines plus denses, tout en étant adaptées à leur contexte environnant.

### Habitat de type individuel groupé :

En ce qui concerne l'habitat individuel groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 3 logements accolés maximum (exemple : schéma suivant). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés. Sur les lots de petite taille, il conviendra d'éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et de privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

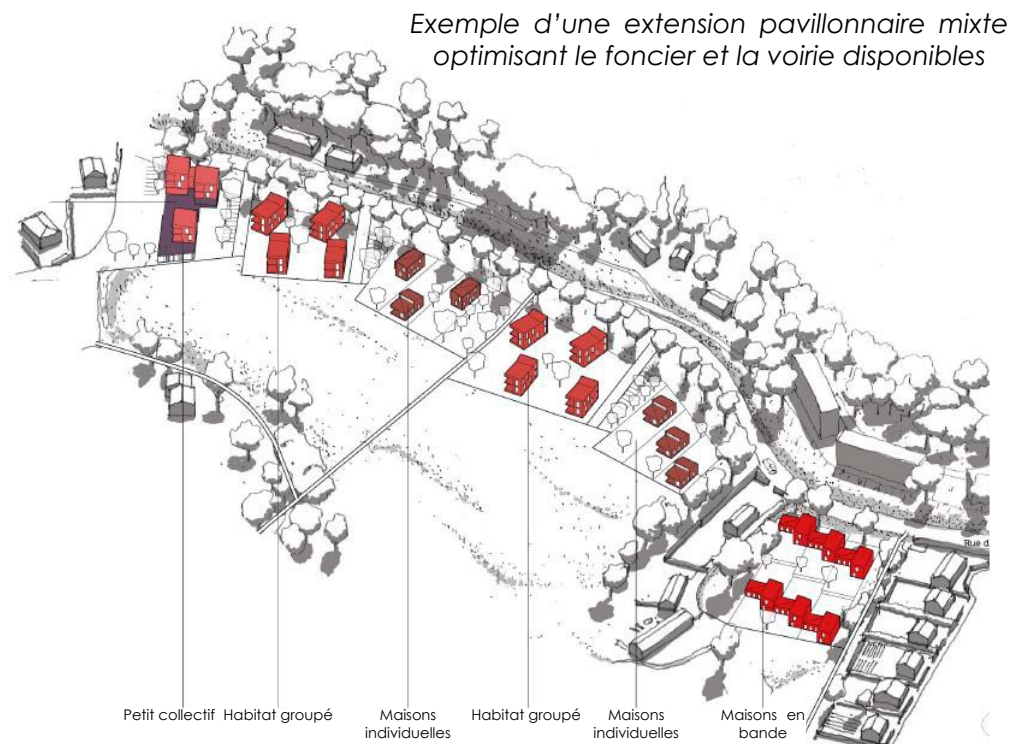
La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la covisibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.

### Habitat de type petit collectif/intermédiaire ou collectif :

Logements collectifs : Ces constructions comprennent plus de deux logements superposés desservis par des parties communes.

Logements intermédiaires (ou petit collectif) : Ces constructions comprennent plusieurs logements superposés à la manière de l'habitat collectif mais possédant des configurations proches de la maison individuelle : chaque logement possède un accès individuel et un espace extérieur privatif.

L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la Communauté de communes ainsi que les typologies observées (se référer aux articles « Volumétrie » du règlement écrit des zones et secteurs concernés). Par ailleurs, des règles de hauteur spécifiques ont été définies pour certains secteurs d'OAP en raison de la configuration des sites. Celles-ci doivent être respectées.



Source : Étude de revitalisation du secteur gare et petite grange, Ussel (19), France, 2015. Boris Bouchet Architectes, Atelier Georges, CS2N

## 5. La prise en compte des risques

### Remarques générales

Toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) récapitulent les principaux risques identifiés à l'échelle de chacun des secteurs concernés. Ainsi, elles font état, le cas échéant, de la présence des risques suivants :

- Inondation : Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI),
- Mouvements de terrain : Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain (PPRmvt),
- Retrait-Gonflement des Argiles (RGA),
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt.

Il convient, néanmoins, de rappeler que tout projet d'aménagement doit tenir compte de l'ensemble des risques connus. Une liste exhaustive est disponible dans la partie E du tome 3 du rapport de présentation (donnée disponible au moment de l'approbation du PLUi) ou sur le site : <https://www.georisques.gouv.fr/> (donnée actualisée régulièrement).

### Focus sur les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

Au sein du territoire communautaire, comme sur le reste du département aveyronnais, les règles de débroussaillage sont fixées par l'arrêté préfectoral n°12-2021-01-07-005 du 07 janvier 2021 pour les communes de classes 5 et 6 du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies - PDPFCI (cf. annexe 6.10.2.3 du PLUi).

Ces communes sont celles présentant un niveau d'aléa très sévère. Les communes de Marcillac-Vallon et Salles-la-Source sont les seules concernées au sein de la Communauté de Communes (classe 5).

Pour ces communes, l'arrêté précise que les obligations légales de débroussaillage et maintien en état débroussaillé s'appliquent :

- Aux abords des constructions chantiers et installations sur une distance de 50 mètres, le maire peut porter cette obligation à 100 mètres,
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une distance de 2 mètres de part et d'autre de la bande de roulement avec le maintien d'une hauteur libre de 5m à l'aplomb de celle-ci,

- Sur la totalité des parcelles situées dans les zones urbaines et à urbaniser (U et AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- Sur l'ensemble des parcelles servant d'assiette à l'une des opérations suivantes : Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine, lotissements, parcs résidentiels de loisirs, campings dont la capacité d'accueil dépasse 20 personnes ou 6 tentes, aires d'accueil des gens du voyage quelle que soit leur capacité.

Pour information, les zones concernées par ces obligations sont consultables grâce à la carte interactive suivante :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=01af3045-8004-477e-b8ac-ce0158ea851d&x=291392&y=5512194&z=0>

Pour rappel, on attend par débroussaillage, pour l'application de l'arrêté susvisé, les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations doivent assurer une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents

des coupés.

«Le débroussaillage peut intégrer dans sa réalisation des objectifs paysagers sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les rémanents de diamètre inférieur à 7,5cm au fin bout doivent être évacués hors de la zone à débroussailler ou broyés finement,
- La végétation herbacée doit être fauchée,
- Les broussailles doivent être coupées au ras du sol,
- Les arbres conservés doivent être élagués jusqu'à une hauteur minimale de 2 mètres,
- Les arbres morts, dépérissants ou dominés sans avenir doivent être éliminés ainsi que les parties mortes des végétaux maintenus (branches sèches, tiges sèches d'une cépée),
- Le diamètre des bouquets de houppiers des arbres conservés ne doit pas excéder 15 mètres,
- Une discontinuité entre les houppiers ou bosquets de houppiers des arbres et îlots d'arbustes conservés sera recherchée,
- La surface totale des îlots ne doit pas excéder 15% de la superficie à débroussailler,
- Toute branche surplombant ou au

contact d'une habitation ou d'un bâtiment est à éliminer,

- Il doit être procédé à l'enlèvement des arbres, des branches d'arbres et des arbustes situés à moins de 2 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparente,
- Les haies conservées ne devront pas représenter un volume (épaisseur x hauteur x 1 mètre) supérieur à 2,5 mètres cubes par mètre linéaire (hors volume des arbres),
- La litière (aiguilles, feuilles...) doit être ratissée dans les 7 mètres autour des constructions et installations. Les éléments ratissés doivent être évacués.»

NB : «avant d'engager l'incinération des déchets verts issus des travaux de débroussaillage, il est nécessaire de prendre connaissance des réglementations en vigueur relatives, entre autres, à l'emploi du feu ou à l'élimination des déchets verts.»

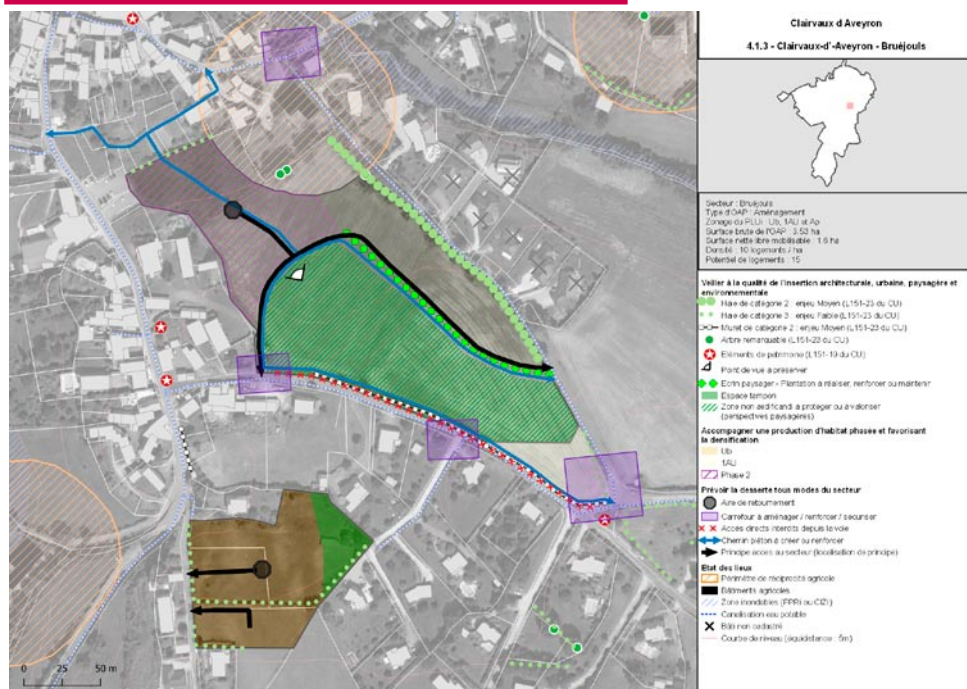
Pour toutes les autres communes du territoire (hors classe 5 du PDPFCI), il est conseillé d'effectuer un débroussaillage régulier, tant aux abords des constructions que des voies ouvertes à la circulation.

Par ailleurs, les porteurs de projet sont invi-

tés à rester vigilants aux éventuelles évolutions des OLD sur le territoire. Pour information, le périmètre des secteurs concernés par ces obligations est consultable à l'adresse suivante : <https://www.aveyron.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Foret/Defense-des-forets-contre-incendie/OLD>.

# A.3 - Guide de lecture d'une Orientation d'Aménagement et de programmation

Schéma d'aménagement : Il résume les principes d'aménagement à respecter en termes de compatibilité



Localisation de l'OAP

Informations sur l'OAP : Zonage, superficie...

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

Ce schéma est ensuite complété d'un volet rédactionnel, visant à la présentation du secteur et présentant des principes et dispositions quant à l'aménagement du secteur :

## 1- Caractéristiques du site

## 2- Enjeux

## 3 - Programmation

## 4 - Principes d'aménagement

Les principes énoncés sont spécifiques au secteur concerné par l'OAP et viennent en complément des principes généraux énoncés précédemment.

Ils apportent des précisions sur les éléments représentés dans le schéma d'aménagement associé.

### Qu'est-ce que la DENSITÉ MOYENNE ?

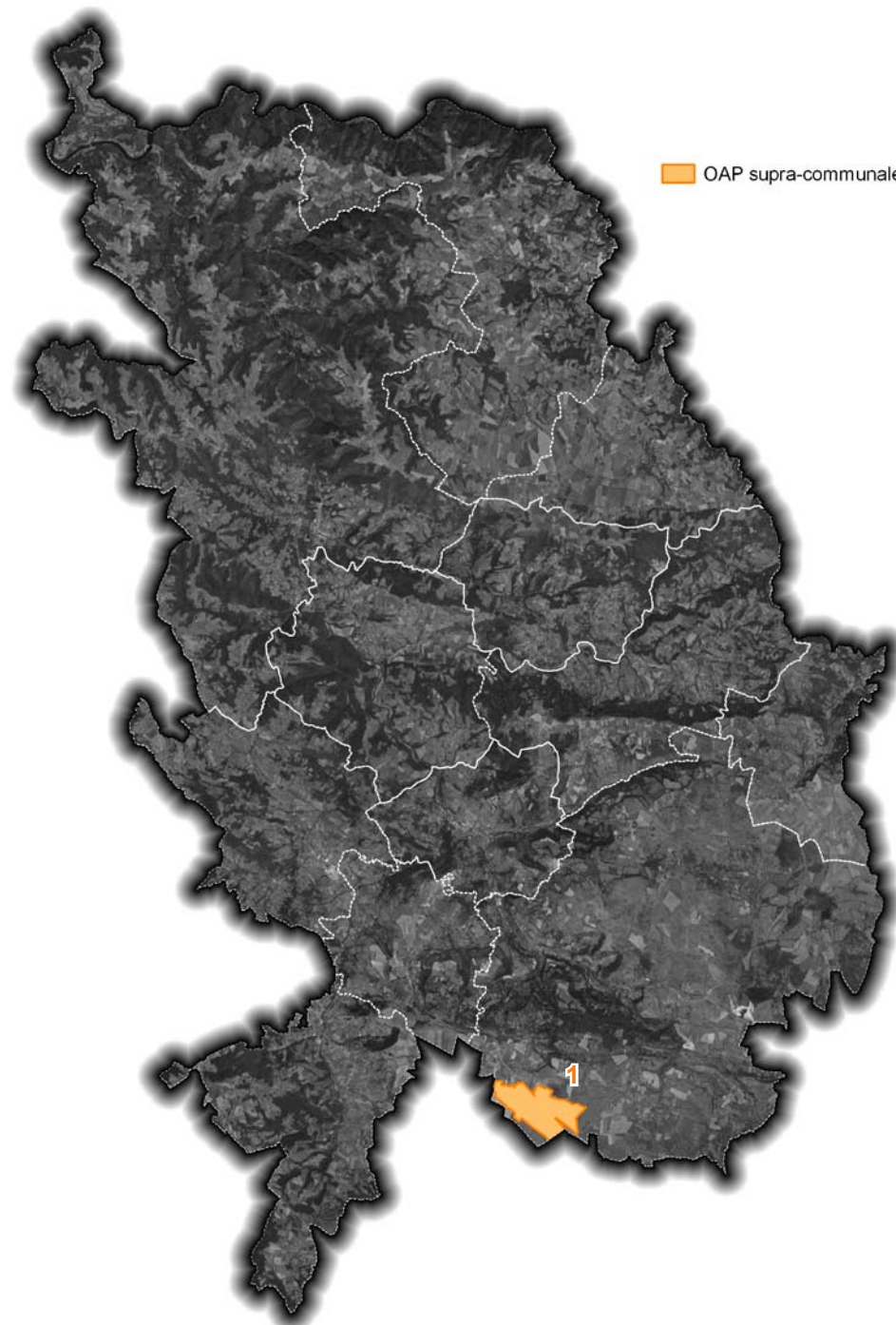
Les dispositions de chaque OAP mentionnent la notion de : **densité moyenne, complétée du nombre minimum de logements à produire**. Il s'agit du nombre **minimum** de logements à réaliser au droit de l'emprise foncière constructible nette, déduction faite, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des surfaces liées aux aménagements et équipements collectifs (ex: voie de desserte, espace de stationnement, noue d'infiltration des eaux pluviales, etc.)

*La surface brute de l'OAP correspond à la surface du périmètre global de l'OAP, tel que représenté sur les schémas ci-après. Il ne s'agit pas de la consommation de l'espace dans la mesure où ces périmètres incluent des surfaces non constructibles (Ap, non aedificandi,, etc.)*

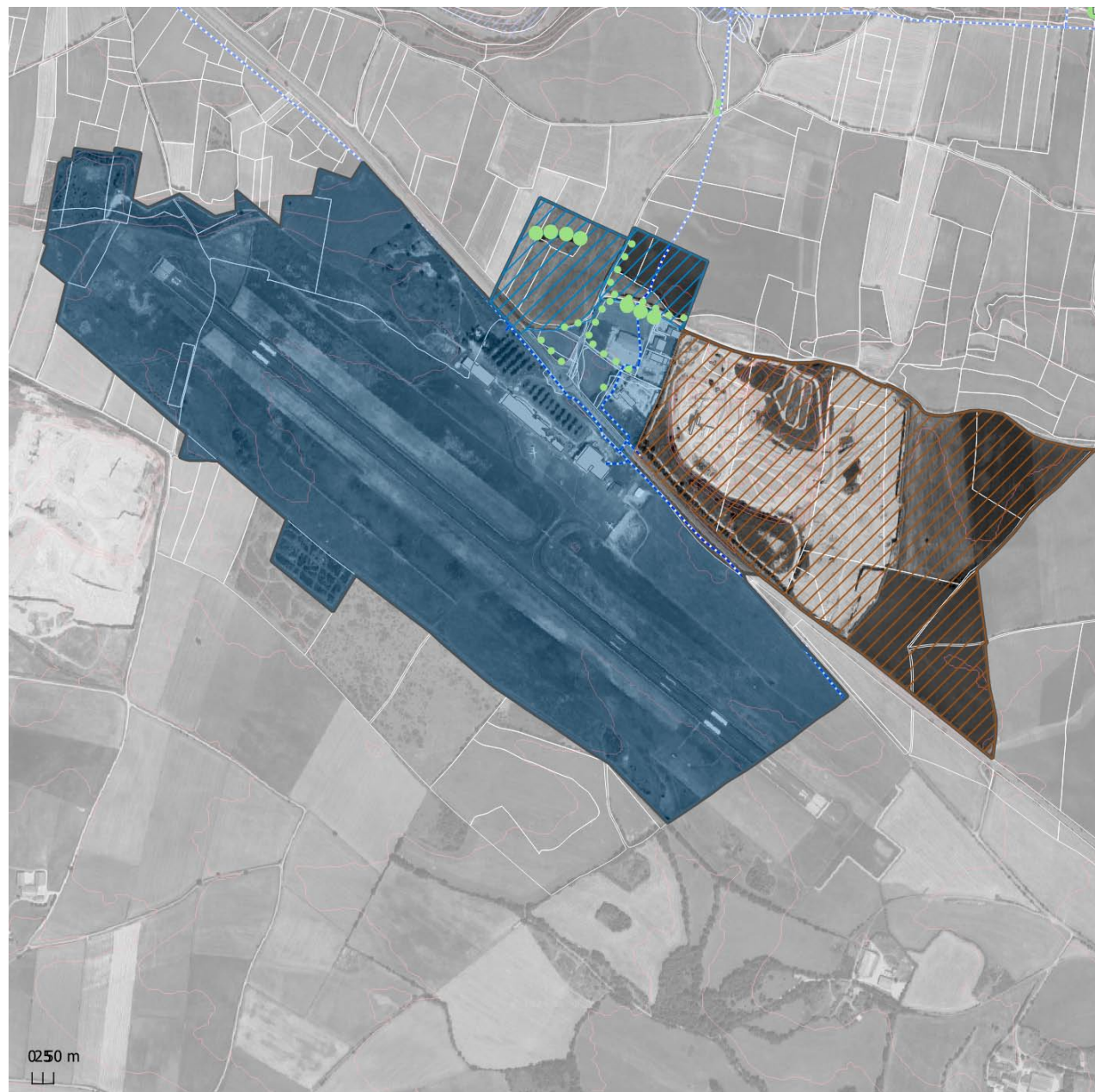
## A.4.1. OAP supra-communale / Relevant de l'intérêt général

## Localisation de l'OAP à vocation supra-communale / relevant de l'intérêt général

Secteur présentant des enjeux de développement et d'aménagement d'un niveau territorial qui dépasse le seul territoire de Conques-Marcillac tenant notamment compte de la présence de l'aéroport départemental et du potentiel offert en matière de foncier économique. Ce secteur a un rayonnement départemental et joue également un rôle stratégique à l'échelle régionale. Il est, dans ce cadre, identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Centre Ouest Aveyron comme l'un des secteurs de développement économique stratégique de l'Aveyron, ainsi que dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie 2040 comme plateforme aéroportuaire d'équilibre à soutenir à l'échelle régionale.

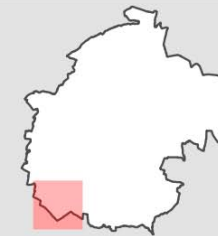


# 1 - Salles-la-Source - Secteur Aéroport - Cordenade



Salles-la-Source

1 - Salles-la-Source - Secteur Aéroport - Cordenade -  
Périmètre global



Secteur : Cordenade  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ux5, Ux5d, 1AUx5, 2AUx et Ap  
Surface brute de l'OAP : 188.05 ha  
Surface nette libre mobilisable : 8.36 ha  
Densité : 0 logements / ha  
Potentiel de logements : 0

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et  
environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)

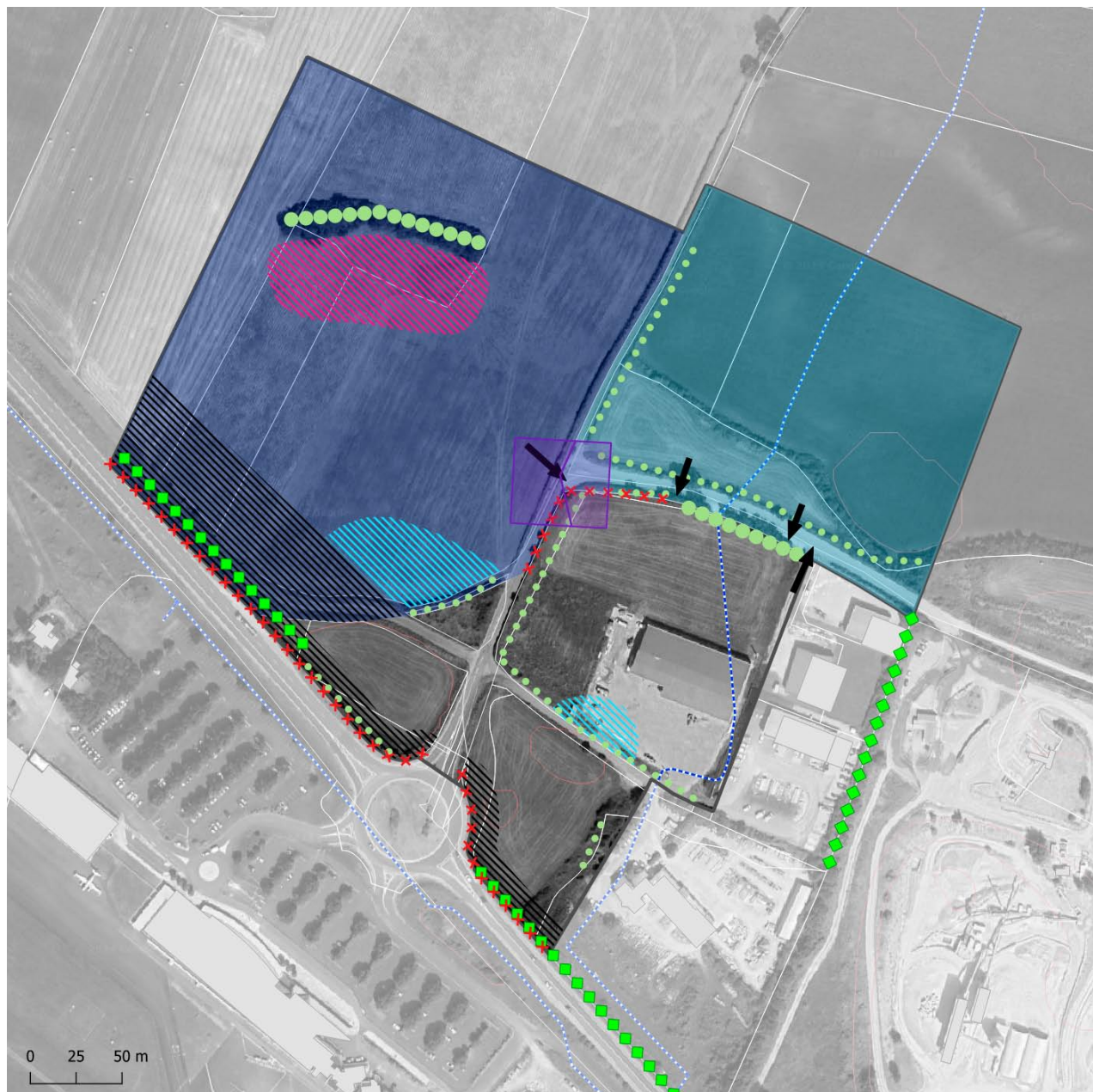
**Affirmer le rayonnement régional de la zone économique de  
l'Aéroport Rodez-Aveyron - la Cordenade**

- Périmètre de la zone Aéroport-Cordenade
- ▨ Secteur d'extension de la zone d'activités
- ▨ Carrière

**Etat des lieux**

- /// Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- - - Canalisation eau potable
- - - Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA*



## Salles-la-Source

### 1 - Salles-la-Source - Secteur Aéroport - Cordenade



Secteur : Cordenade  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : Ux5d 1AUx5 et 2AUx  
 Surface brute de l'OAP : 12.77 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 8.36 ha  
 Densité : 0 logements / ha  
 Potentiel de logements : 0

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ◆ Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
- ▨ Butte à prendre en compte dans l'aménagement (décaissement ou intégration)
- ▨ Espace de transition avec RD840 - Stationnement qualitatif
- ▨ Zone de gestion de l'eau

#### Structurer et phaser le développement de la zone d'activités

- ▨ 1AUx5
- ▨ 2AUx

#### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- ▭ Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- × Accès directs interdits depuis la voie
- ➔ Principe accès au secteur (localisation de principe)

#### Etat des lieux

- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## INTRODUCTION

### **A. Une stratégie de développement économique claire à l'échelle de Conques-Marcillac à horizon 2035**

Lors de l'élaboration du PLUi, une réflexion importante de définition de l'armature économique de Conques-Marcillac a été menée tenant compte de l'offre environnante. Les secteurs à vocation économique du territoire ont pu être qualifiés et hiérarchisés en lien avec la stratégie d'accueil et d'accompagnement des entreprises portée par l'intercommunalité. Le territoire souhaite rendre plus robuste son modèle économique en conservant son niveau de diversification. Pour ce faire, les activités de production, y compris industrielles, en diminution en nombre d'emplois ces dernières années, seront favorisées.

Ainsi, ces objectifs de développement et d'aménagement sont traduits dans l'axe 2 de son PADD « *Faire du développement économique un levier d'attractivité pour tout le territoire* » et dans l'orientation n°4 à savoir « *Développer une offre foncière à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d'équilibre territorial* ». Cette orientation s'organise autour de 3 piliers pour accueillir les entreprises sur le territoire Conques-Marcillac :

1. Répondre aux besoins des artisans et professions indépendantes en cœur de bourg et village lorsque l'activité le permet et est compatible avec les secteurs résidentiels,
  2. Développer une offre foncière complémentaire au sein du territoire pour répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle
- \* Dans des secteurs à conforter et offrant des possibilités

d'extension (Marcillac-Vallon Bourg, ZAE du Vallon à Saint-Christophe-Vallon, ZAE de Cammas à Saint-Cyprien-sur-Dourdou et la Picardie à Salles-la-Source) ;

- \* Dans des secteurs à densifier pour permettre le maintien, la transformation et le développement d'activités (Cambous à Marcillac-Vallon, Las Canals à Saint-Cyprien-sur-Dourdou, Aumières à Saint-Christophe-Vallon, Viourières à Grand-Vabre, Nuces à Valady, Les Pradades sur Salles-la-Source et Croix Rouge à Sénergues.

3. Affirmer le rayonnement régional de la zone économique de l'Aéroport Rodez-Aveyron - La Cordenade

### **B. Un projet d'aménagement qui doit conforter la stratégie du territoire**

Le projet d'aménagement, objet de la présente OAP doit permettre de qualifier la zone en tant que porte d'entrée aérienne du territoire. Un aménagement cohérent et harmonieux d'ensemble assurera ainsi une meilleure lisibilité des différentes fonctions économiques présentes (aéroport, carrière, entreprises).

- Sur ce secteur, il sera proposé une offre foncière qualitative à destination d'entreprises productives, ayant des besoins fonciers importants à très importants, exigeant un éloignement à tout secteur résidentiel, ainsi que des facilités d'accès.
- Ce dimensionnement, complémentaire de l'offre existante et projetée sur les territoires intercommunaux voisins, répond à une demande d'entreprises. Ainsi, le PLUi Conques-Marcillac prévoit une surface urbanisable brute autour de 11 ha, dont l'ouverture sera phasée sur les 6 prochaines années.

### **C. Une offre foncière stratégiquement localisée**

*Développer une offre foncière à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d'équilibre territorial, tout en poursuivant des objectifs de réindustrialisation et de sobriété foncière.*

L'identification du secteur Aéroport-la Cordenade pour aménager et développer une zone économique d'intérêt régional est confortée par de nombreux paramètres, en particulier :

- La présence immédiate d'une offre aéroportuaire unique à l'échelle du Nord la Région Occitanie, attractive pour de nombreuses entreprises ; il s'agit en effet de la seule zone économique aéroportuaire à l'échelle de l'Aveyron, du Lot et de la Lozère ;
- La RD840 (jonction entre l'A20 et Rodez, puis la RN88 et l'A75) qui constitue un axe majeur de transit pour de très nombreuses entreprises ;
- La proximité d'autres polarités économiques en premier lieu Rodez (environ 10 km) ;
- Les faibles contraintes d'aménagement identifiées (éloignement des zones d'habitat, absence de relief, faible morcellement foncier...). L'évaluation environnementale menée a permis de conforter les moindres impacts qu'un aménagement en extension de ce secteur généreraient ;
- L'existence déjà structurée d'une offre économique et d'emploi. L'aéroport en lui-même compte une soixantaine de salariés (AIR 12, le syndicat mixte en gestion du site et le service de sauvetage et de lutte contre l'incendie des aéronefs). La zone de la Cordenade est déjà investie et partiellement

aménagée. Des projets industriels sont d'ailleurs en cours, à la fois dans l'enceinte de l'aéroport et sur des parcelles privées. Les infrastructures de l'aéroport départemental composent ainsi avec les activités situées dans son périmètre immédiat un espace économique cohérent à conforter et à renforcer.

### **D. Un secteur bien identifié dans l'armature économique régionale**

- Son inscription dans le SCOT COA approuvé en 2020, le DOO identifie ainsi, dans le chapitre « 1.2.3 Mettre en œuvre un schéma des pôles d'activités à l'échelle du SCOT », le site comme l'un des 5 secteurs de développement économique stratégique à l'échelle du Centre Ouest Aveyron.

*Extrait du SCOT [Les pôles économiques stratégiques ont une vocation généraliste et permettent d'accueillir, en particulier, des activités dont l'ampleur en termes de conséquences économiques et d'emploi, s'apprécie à l'échelle du SCOT, voire au-delà.*

*Ces sites constituent la « vitrine économique » du territoire, notamment pour des implantations d'entreprises moyennes et grandes, en relocalisation au sein du territoire ou provenant de l'extérieur.*

*Ces sites stratégiques sont destinés à recevoir les activités permettant un développement important de l'emploi, avec une forte accessibilité (route à grand trafic) et un réseau viaire adapté à un trafic lourd.*

*Le dimensionnement de ces zones tient compte, non seulement des besoins et capacités de chaque EPCI, désormais compétentes pour l'aménagement économique, mais encore du rôle que certaines zones peuvent jouer à une échelle élargie : échelle d'un secteur géographique, échelle du SCoT, voire au-delà...]*

- Son identification dans la liste des PER – Projet d'Envergure Régionale – issue du projet de modification n°1 du SRADDET Occitanie 2040.

Le SRADDET en vigueur intègre déjà une stratégie aéroportuaire

dont l'un des trois axes est le soutien aux 5 aéroports d'équilibre dont celui de Rodez, situé sur la commune de Salles-la-Source.

Par ailleurs, dans le cadre du projet de modification n°1 du SRADDET, la Région Occitanie a identifié, comme le lui permet la loi, des projets d'envergure régionale (PER). La zone d'activité économique « Aéroport de Rodez – La Cordenade » a ainsi été identifiée dans la liste des PER, pour la décennie 2021-2030, pour une enveloppe foncière de près de 10 ha, dont 60% seraient décomptés de la consommation foncière régionale.



Carte des aéroports d'Occitanie  
Source - tourisme-occitanie.com

Le décret 2023-1097 pris en application de la loi Climat et Résilience prévoit que le SRADDET « peut réserver une part de consommation d'espace ou d'artificialisation des sols pour une liste de projets d'aménagements, d'infrastructures et d'équipements publics ou d'activités économiques qui sont d'envergure régionale » (art.R.4251-8-1-II du CGCT).

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Sud de la commune de Salles-la-Source, et à proximité immédiate de la RD840, le site de la Cordenade est un espace dont le rayonnement dépasse les limites communautaires et départementales. Il comporte plusieurs entités structurantes : l'aéroport Rodez-Aveyron, la zone d'activités associée et une carrière. Une description plus détaillée du site est disponible au paragraphe C.5.10 du tome 1 du rapport de présentation.
- La RD840 correspond, à ce jour, à une route à grande vitesse. Aussi, les constructions doivent respecter un recul de 75 mètres par rapport à cet axe départemental sur le secteur 2AUX.  
Ce recul pourra éventuellement être abaissé en cas d'évolution du classement des routes à grande vitesse du Département ou dans le cas où la collectivité réaliserait une étude « justifiant, fonction des spécificités locales, que ces règles [recul inférieur à 75m] sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (art. L11-8 du Code de l'urbanisme).
- Le secteur Ux, en revanche, a fait l'objet d'une étude de levée de l'Amendement Dupont (article L111-8 du Code de l'urbanisme) dans le cadre du POS puis repris au PLU de Salles-la-Source (cf. annexe 2.2.9 du rapport de présentation). Cette étude a abaissé ce recul à 15 mètres.
- La topographie du secteur est relativement plane,
- Il correspond essentiellement, dans sa partie libre de construction, à une alternance de prairies et de cultures accompagnées de haies présentant des enjeux environnementaux divers mais participant à la qualité

paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques. Le détail de l'analyse environnementale du site est consultable dans le document 2.2.5 du dossier de PLUi (cf. paragraphe III.10 - Espaces libres identifiés SA36 et SA49).

## 2 - ENJEUX

- » Structurer le développement du secteur Aéroport Rodez-Aveyron - la Cordenade afin d'affirmer son rayonnement régional.
- » Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, notamment en raison de la situation stratégique de ce secteur et de sa proximité avec la RD840.
- » Valoriser le potentiel disponible sur cet espace stratégique à l'échelle intercommunale, départementale et régionale.
- » Anticiper et phaser le développement futur de la zone d'activités,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site,

*Vue depuis l'intersection au Sud-Ouest du secteur 1AUX (en regardant vers l'Ouest)*



*Vue sur l'aéroport depuis la zone d'activités*

*Vue sur les activités existantes de la zone d'activités*



*Vue sur le site de projet depuis le chemin du dolmen de Pérignagol*

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ux5d	SECTEUR 1AUx5	SECTEUR 2AUx
Echéancier	Court ou moyen terme		Long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble des secteurs, y compris 2AUx.		-
Forme urbaine	Les secteurs ont une vocation économique.		
Nombre minimum de logements à produire	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Programmation	Non réglementé	Non réglementé	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	-		
Mixité sociale	-		

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » De façon globale à l'échelle du secteur de la zone d'activités de l'aéroport Rodez-Aveyron-la Cordenade, les constructions et installations devront s'inscrire dans leur environnement. Une attention toute particulière sera accordée à leur intégration paysagère afin d'éviter tout effet de saturation visuelle.
- » La bande de recul, en bordure de la RD840, sera traitée de manière paysagère et de qualité, notamment afin de permettre la réalisation d'espaces de stationnement.
- » Bien que le site aménagé soit relativement plat, il comporte une surélévation (butte) qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'aménagement du secteur 2AUx (intégration ou décaissement).
- » Des plantations devront être réalisées entre la zone d'activité actuelle et la carrière existante afin de permettre une transition qualitative et paysagère entre ces deux espaces.

#### **Structurer et phaser le développement de la zone d'activités**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

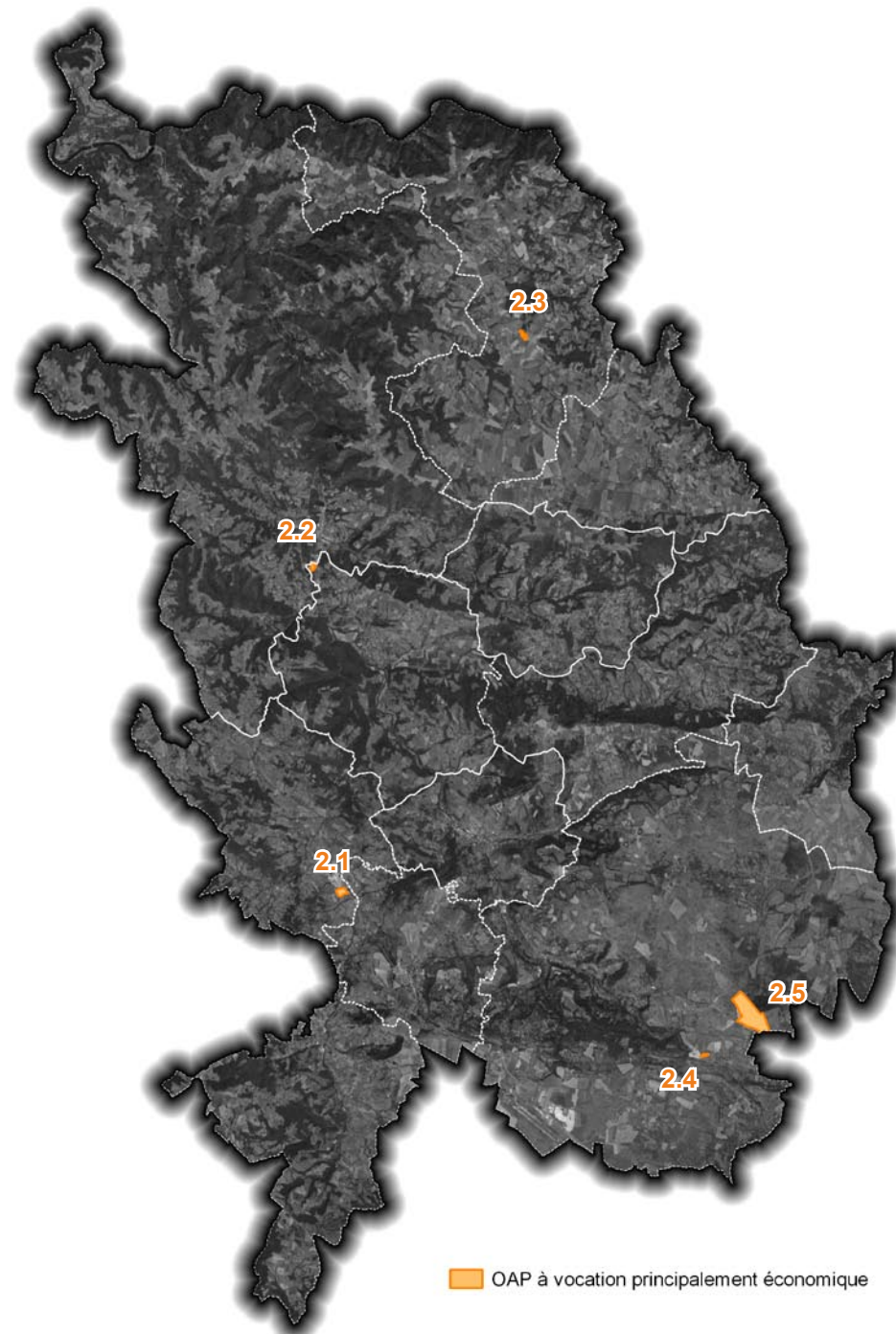
- » Les accès seront aménagés depuis la voie existante. Afin de garantir la sécurité des usagers, le carrefour à l'intersection des secteurs Ux5d, 1AUx5 et 2AUx devra être renforcé. Par ailleurs, aucun accès direct ne sera autorisé sur ce carrefour depuis le secteur Ux.
- » Aucun accès sur la RD840 ne sera autorisé.

### **Observations particulières des gestionnaires de réseaux**

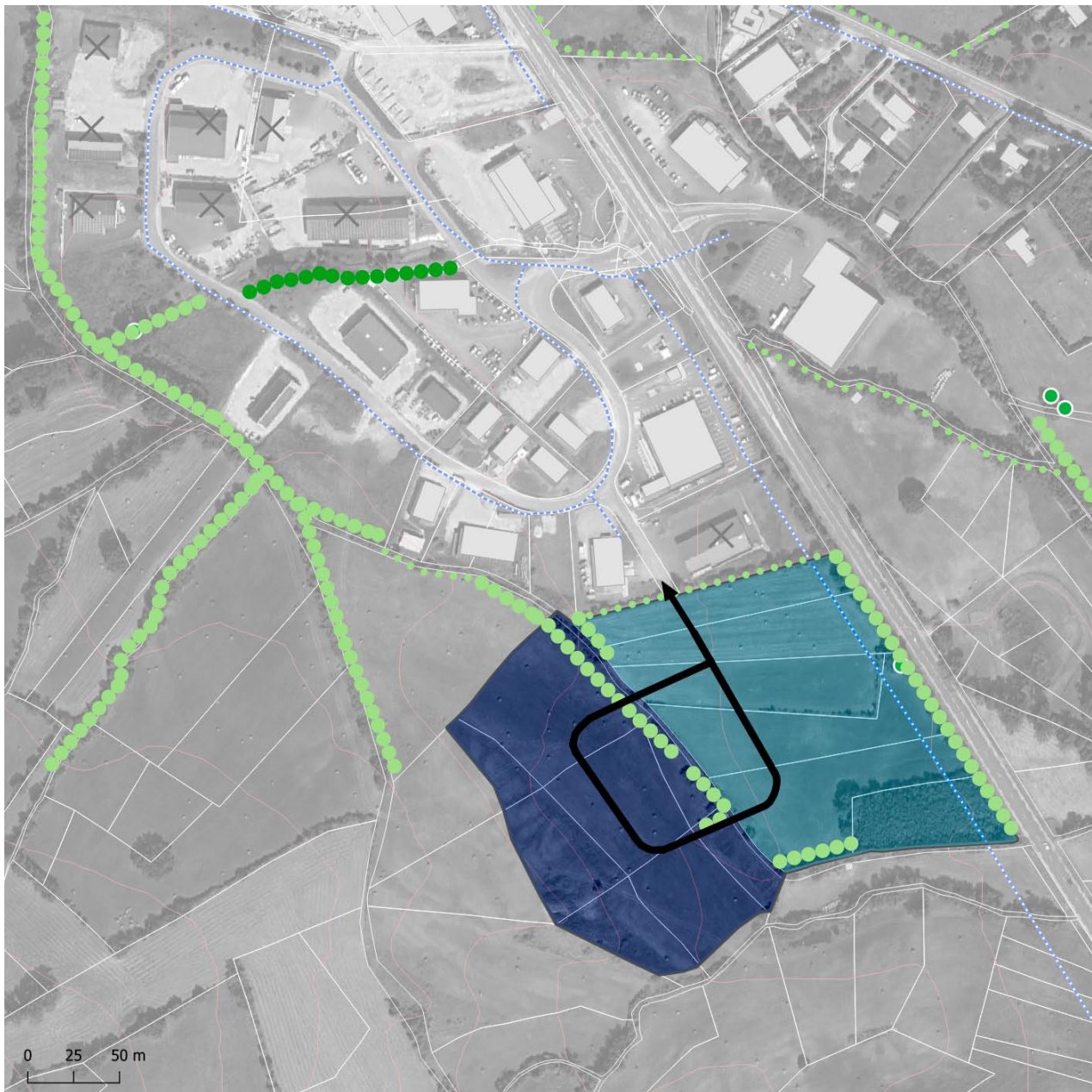
Eau potable : Une canalisation d'eau potable traverse les parcelles BM125, BM126 et BZ176. Aussi une servitude de non aedificandi devra être instaurée sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'implantation réelle de la canalisation.

## A.4.2. OAP à vocation principalement économique

## Localisation des OAP à vocation principalement économique

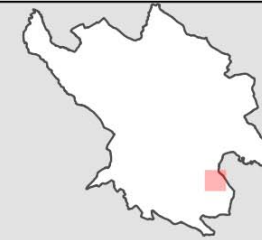


# 2.1 - Saint-Christophe-Vallon - Zone d'activités



## Saint-Christophe-Vallon

### 2.1 - Saint-Christophe-Vallon - Zone d'activités



Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AUx2 et 2AUx  
 Surface brute de l'OAP : 4.09 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 2.15 ha  
 Densité : 0 logements / ha  
 Potentiel de logements : 0

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

#### Structurer et phaser le développement de la zone d'activités

- 1AUx2
- 2AUx

#### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- ➔ Principe accès au secteur (localisation de principe)

#### Etat des lieux

- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé en entrée Sud-Est du bourg de Saint-Christophe-Vallon, en continuité directe de la zone d'activités du Vallon existante.
- Il est situé à proximité immédiate de la RD840, laquelle correspond, à ce jour, à une route à grande vitesse. Aussi, les constructions doivent respecter un recul de 75 mètres par rapport à cet axe départemental.

Ce recul pourra éventuellement être abaissé en cas d'évolution du classement des routes à grande vitesse du Département ou dans le cas où la collectivité réaliserait une étude «justifiant, fonction des spécificités locales, que ces règles [recul inférieur à 75m] sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages» (art. L11-8 du Code de l'urbanisme).

- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il correspond essentiellement à d'anciennes prairies accompagnées de haies présentant des enjeux environnementaux variables mais participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Vue depuis la voirie en attente (ZA existante)

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, en continuité de la zone d'activités existante et en tenant compte de la proximité de la RD840 et de sa position en entrée de bourg.
- » Anticiper et phaser le développement futur de la zone d'activités.
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

Vue depuis la voirie en attente (ZA existante)



Vue depuis le site, en regardant vers l'Ouest



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AUx2	SECTEUR 2AUx
Echéancier	Moyen terme	Long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	-
Forme urbaine	Le secteur a une vocation économique.	
Nombre minimum de logements à produire	Non réglementé	Non réglementé
Programmation	Non réglementé	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	-	
Mixité sociale	-	

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 8.4.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » La bande de recul, en bordure de la RD840, sera traitée de manière paysagère et de qualité.

#### **Structurer et phaser le développement de la zone d'activités**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur 1AUx2 devra être réalisé depuis la voie laissée en attente dans la zone d'activités existante. Aucun accès sur la RD840 ne sera autorisé.
- » La desserte du secteur à aménager sera conçue de façon à tenir compte du développement futur (2AU). Ainsi, un bouclage devra être prévu afin d'anticiper la desserte de l'extension à venir.

#### **Principaux risques connus :**

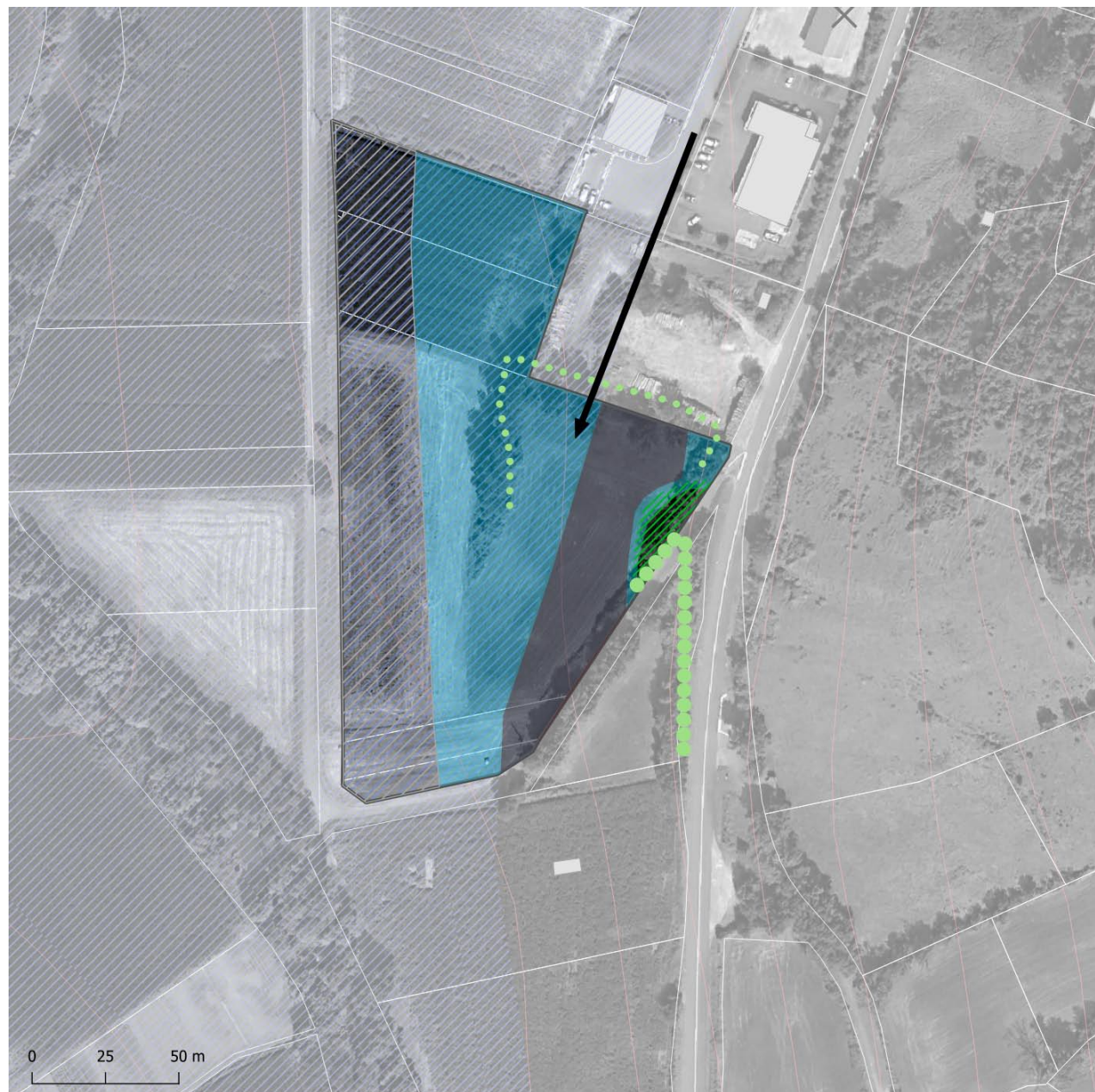
Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

## 2.2 - Nauviale - Cammas III



### Nauviale 2.2 - Nauviale - Cammas III



Secteur : Cammas III  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : 1AUx2 et Ap  
Surface brute de l'OAP : 1.89 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.92 ha  
Densité : 0 logements / ha  
Potentiel de logements : 0

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Règles de hauteur spécifiques
- ▨ Zone non aedificandi à protéger ou à valoriser

#### Structurer et phaser le développement de la zone d'activités

- 1AUx2
- ▨ Secteur classé en Ap pouvant être mobilisé pour des usages économiques (hors constructions)

#### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- ➡ Principe accès au secteur (localisation de principe)

#### Etat des lieux

- ▨ Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé à l'extrême Nord-Ouest de la commune de Naviale, en entrée Sud du bourg de Saint-Cyprien-sur-Dourdou, en continuité directe de la zone d'activités Les Cammas.
- La topographie du secteur est relativement plane. Celui-ci est situé en contrebas de la RD901.
- Il est en partie concerné par un risque d'inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin du «Dourdou de Conques Aval» (zone de risque faible en zone d'expansion des crues et zone de risque fort uniquement pour la partie classée en Ap).
- Il correspond en partie à une prairie et en partie à une culture. Il est longé par plusieurs haies d'enjeu faible à modéré participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

Vue depuis le chemin communal situé au Sud du secteur 1AUx (en regard vers le Nord)



Vue depuis le chemin communal situé au Sud du secteur 1AUx (en regard vers le Sud)



Vue depuis la RD901



## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, en continuité de la zone d'activités existante et en limitant les covisibilités depuis la RD901.
- » Tenir compte du risque d'inondation identifié.
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.
- » Anticiper le développement futur de la zone d'activités.

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AUx2	SECTEUR Ap
<b>Echéancier</b>	Court et moyen termes	
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	-
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation économique.	Le secteur peut être mobilisé pour des usages économiques (hors constructions). Exemples : parking, bornes de recharge électrique, installations temporaires, etc. en lien avec la zone d'activité (sous réserve de respecter les prescriptions du PPRi Dourdou de Conques Aval)
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	Non réglementé	
<b>Programmation</b>	Non réglementé	
<b>Densité moyenne</b>	-	
<b>Mixité sociale</b>	-	

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 2.2

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Une zone non aedificandi devra être maintenue le long de la RD901 afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions d'une part, mais aussi de façon à maintenir des conditions de visibilité satisfaisantes en cas d'accès au secteur 1AUx2 depuis la RD901.
- » Afin de limiter les covisibilités depuis la RD901, tout en tenant compte des caractéristiques des bâtiments avoisinants, la hauteur des constructions sera limitée à 8 mètres au faîtage, le long de la RD901. Cette disposition participera aussi à la qualification de l'entrée Sud du bourg de Saint-Cyprien-sur-Dourdou.

#### **Structurer et phaser le développement de la zone d'activités**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur 1AUx2 devra idéalement être réalisé depuis la zone d'activité existante située au Nord. Toutefois, une desserte depuis l'accès existant sur la RD901 pourra être envisagé à condition d'obtenir l'accord du Département. Le cas échéant, l'intersection avec la route départementale devra être aménagée de façon à garantir la sécurité des usagers.

#### **Principaux risques connus :**

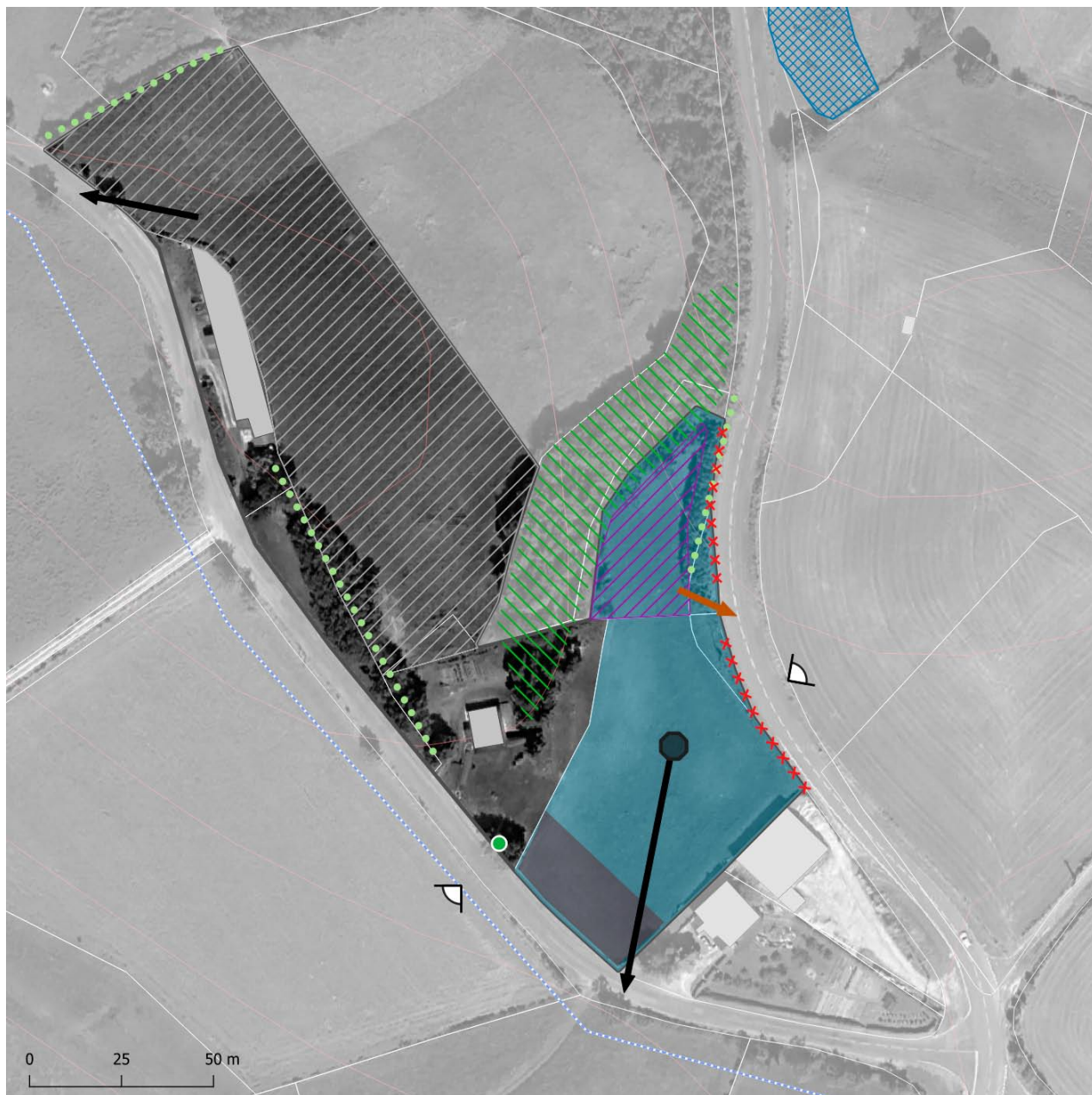
Inondation : PPRi du bassin « Dourdou de Conques Aval » (niveau de prescriptions variables)

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

## 2.3 - Sénergues - Croix Rouge



### Sénergues

#### 2.3 - Sénergues - Croix Rouge



Secteur : Croix rouge  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AUx1 et Ap  
 Surface brute de l'OAP : 1.87 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.42 ha  
 Densité : 0 logements / ha  
 Potentiel de logements : 0

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Point de vue à préserver
- Règles de hauteur spécifiques

#### Structurer et phaser le développement de la zone d'activités

- 1AUx1
- Phase 2
- Développement futur Ap

#### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Aire de retournement
- Accès directs interdits depuis la voie
- Principe accès au secteur (localisation de principe)
- Accès au secteur unique sur la RD

#### Etat des lieux

- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé sur la commune de Sénergues à un peu plus d'un kilomètre au Sud du bourg, le site constitue l'extension de la zone d'activités de Croix Rouge.
- Il est situé à l'intersection de deux routes départementales : la RD137 à l'Ouest et la RD242 à l'Est.
- La topographie du secteur est relativement plane, bien que plus élevée à l'Ouest.
- Il correspond à une prairie de fauche et pâture accompagnée de haies d'enjeu faible et d'un boisement plus important dans sa partie centrale.

Vue sur le site depuis l'intersection entre la RD137 et la RD242



## 2 - ENJEUX

- » Anticiper et phaser le développement futur de la zone d'activités,
- » Limiter les accès sur la RD242 afin de garantir la sécurité de la desserte.
- » Tenir compte de la topographie du site de façon à assurer la bonne intégration paysagère des constructions.
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site,

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : faible

Vue sur le site depuis la RD137



Vue sur le site depuis la RD242



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AUx1		SECTEUR Ap
	Phase 1	Phase 2	
<b>Echéancier</b>	Court et moyen termes		Très long terme
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.		-
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation économique.		Il s'agit d'identifier un secteur qui accueillera l'évolution future de la zone d'activités.
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
<b>Programmation</b>	Non réglementé	La phase 2 ne pourra commencer que lorsque 60% de la surface de la phase 1 auront été commercialisés.	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
<b>Densité moyenne</b>	-	-	-
<b>Mixité sociale</b>	-	-	-

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 2.3.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Afin de tenir compte des variations du relief observées sur le secteur, la hauteur des bâtiments sera limitée à 8 mètres au faitage au Sud-Ouest du secteur 1AUx1. Par ailleurs, afin de faciliter la bonne intégration paysagère des constructions réalisées, celles-ci devront maintenir une certaines distances vis-à-vis de la RD 137.

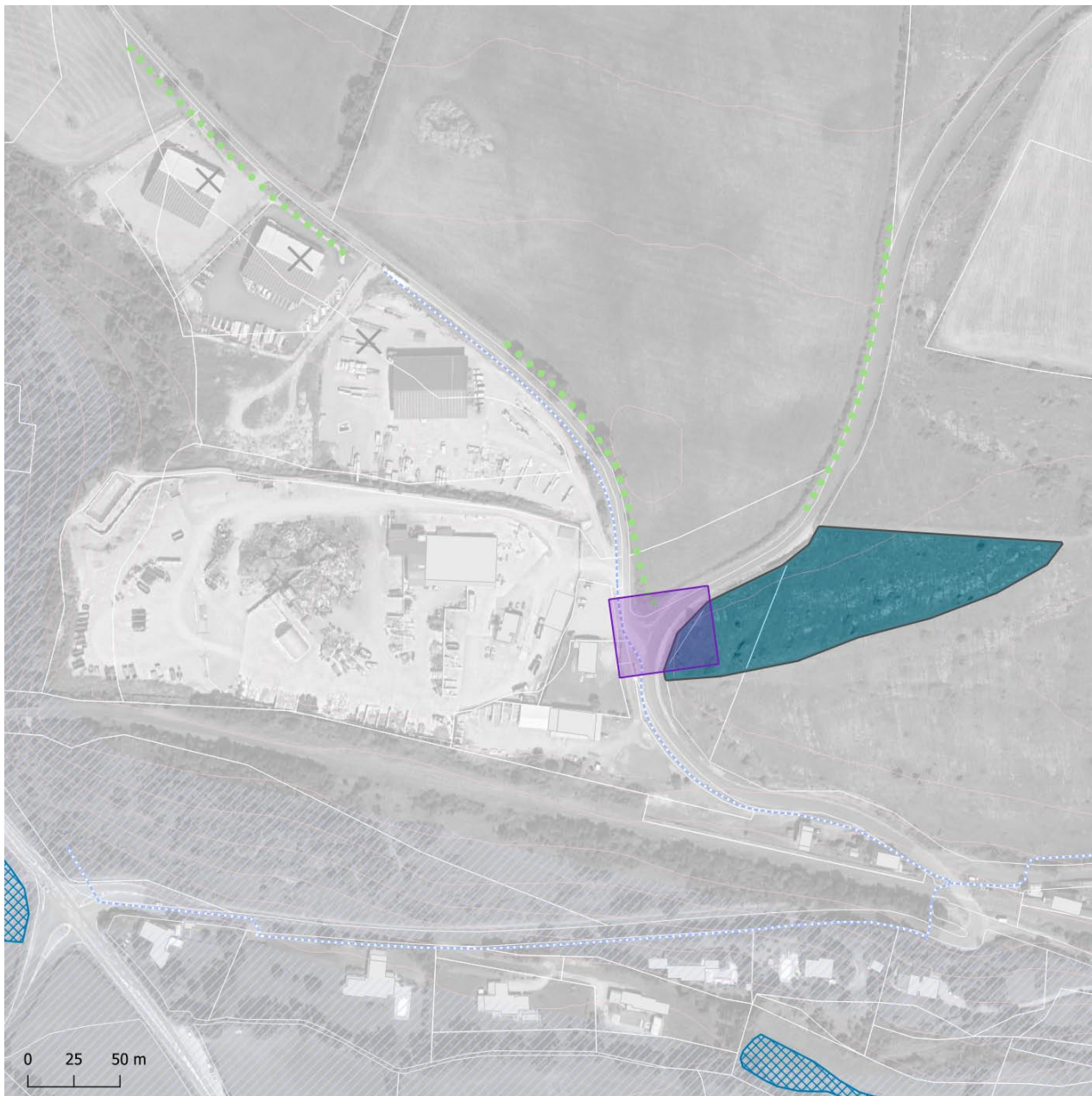
#### **Structurer et phaser le développement de la zone d'activités**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès à la phase 1 du développement du secteur 1AUx1 devra être réalisé à partir de la RD 137, grâce à une voirie en impasse avec aire de retournement.
- » L'accès à la phase 2 du développement du secteur 1AUx1 pourra être réalisé depuis la RD242 ou dans le prolongement de la phase 1. Un seul accès sur cette route département pourra être autorisé.
- » L'accès au futur secteur de développement (Ap) sera, quant à lui, prévu au Nord-Ouest du secteur, sur la RD137.

# 2.4- Salles-la-Source - La Picardie



Salles-la-Source

2.4 - Salles-la-Source - Picardie



Secteur : La Picardie  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : 1AUx3  
Surface brute de l'OAP : 0.9 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.67 ha  
Densité : 0 logements / ha  
Potentiel de logements : 0

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

Zone humide (L151-23 du CU)

Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)

**Structurer et phaser le développement de la zone d'activités**

1AUx3

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser

**Etat des lieux**

Zone inondables (PPRI ou CIZI)

Canalisation eau potable

Bâti non cadastré

Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé sur la commune de Salles-la-Source, à un peu plus d'un kilomètre au Nord de Souyri, le site est localisé à proximité de la zone d'activités de la Picardie, dont il constitue une extension future (à court ou moyen terme)
- Il est longé à l'Ouest par la RD85.
- La topographie est relativement plane,
- Le secteur correspond à une pelouse méso-sèche pâturée avec roche affleurante. L'analyse de terrain n'a pas mis en évidence d'éléments linéaires (types haies ou murets) à protéger en raison de leur intérêt écologique.

## 2 - ENJEUX

- » Anticiper et phaser le développement futur de la zone d'activités,
- » Sécuriser l'intersection avec la RD85, notamment en cas d'augmentation de la fréquentation du site.

Vue depuis la RD85



Activités existantes (ZA la Picardie)



Carrefour à sécuriser



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AUX3
Echéancier	Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation économique.
Nombre minimum de logements à produire	Non réglementé
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	-
Mixité sociale	-

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 2.4.

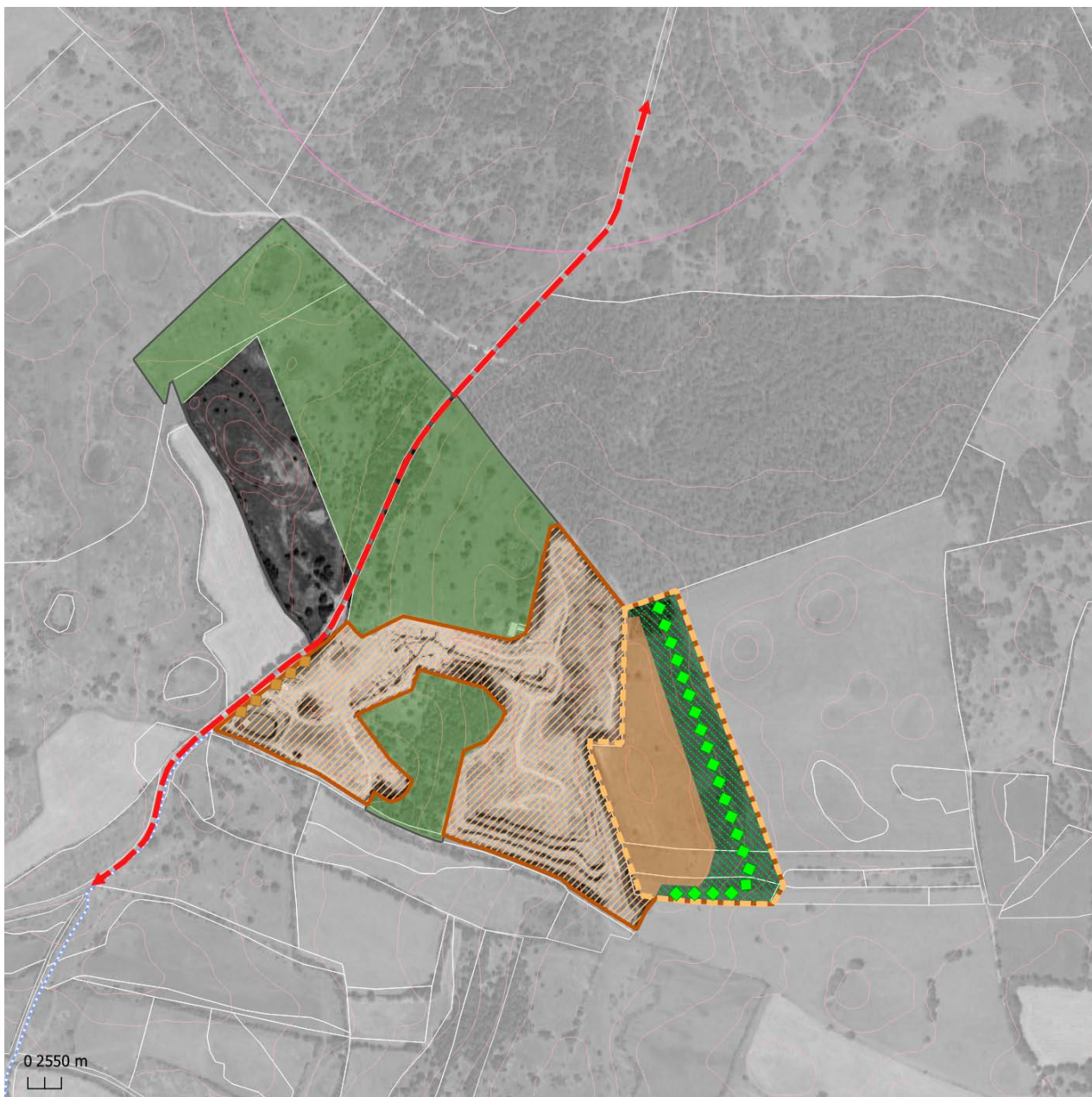
#### **Structurer et phaser le développement de la zone d'activités**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.
- » L'aménagement de la zone devra veiller à optimiser le foncier disponible et devra ainsi permettre l'accueil de plusieurs entreprises sur le secteur.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » Afin de garantir la sécurité des usagers, le carrefour à l'intersection de la RD85 devra être aménagé, voire renforcé.

# 2.5 - Salles-la-Source - Puech Hiver



## Salles-la-Source

### 2.5 - Salles-la-Source - Puech Hiver



Secteur : Puech Hivers  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ap (R 151-34 du CU)  
Surface brute de l'OAP : 46.86 ha  
Surface nette libre mobilisable : 1.48 ha  
Densité : 0 logements / ha  
Potentiel de logements : 0

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- ◆ Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
- ◆ Clôture brise-vue à mettre en place

#### Encadrer les activités d'extraction du territoire

- Arrêté de Protection de Biotope (APB) - L 151-23 du CU
- Secteur de renouvellement de l'autorisation d'exploiter
- Secteur d'extension de la carrière
- Emprise exploitée de l'extension de la carrière
- Merlon à aménager
- Secteur identifié au titre du R151-34 2° du CU

#### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- ➡ Route départementale n°85

#### Etat des lieux

- Canalisations eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé dans le Causse Comtal, le site faisant l'objet de la présente OAP correspond au secteur de projet d'extension de la carrière de Puech Hiver. Il se trouve à l'Est de la commune de Salles-la-Source, à la limite avec la commune de Sébazac-Concourès et à environ 1,2 kilomètre du village d'Onet-l'Eglise.
- Le périmètre retenu est issu d'une réflexion portant sur une double analyse portant sur :
  - o Les différentes solutions possibles :
    - \* Un déplacement de l'activité soit sur la carrière de la Combe à Onet-le-Château, soit ailleurs en Aveyron,
    - \* Une extension de la carrière de Puech Hiver,
  - o Les alternatives possibles autour de la carrière de Puech Hiver : plusieurs enjeux (environnementaux, géologiques, paysagers, etc.) ont ainsi été croisés et ont amené à retenir l'Est de la carrière comme secteur d'extension - cf. *paragraphe C.6.4.2 du tome 4 du rapport de présentation*.
- Le projet retenu a été établi en concertation avec l'ensemble des parties prenantes (élus, riverains, associations, administration, etc.). Ainsi, en mai 2021, plusieurs scénarii leur ont été présentés au regard de la double analyse précitée. Les réflexions et le travail de co-construction ont permis d'aboutir à un scénario d'extension réduite de la carrière en direction de l'Est limitée à un cote altimétrique de 595 mètres NGF avec un merlon en limite Est permettant de reconstituer la perception visuelle de la ligne de crête depuis Onet-l'Eglise.
- Le site retenu présente donc les limites suivantes :
  - o A l'Ouest : la route départementale n°85 et l'arrêté de

biotope Puech Hiver,

- o Au Sud : un chemin privé permettant de rejoindre le village d'Onet-l'Eglise,
  - o A l'Est : des prairies de fauche et des près,
  - o Au Nord : un important boisement de résineux et l'arrêté de biotope Puech Hiver,
  - o Au centre : un emprise de près de 3 ha est actuellement occupée par l'arrêté de biotope Puech Hiver.
- Le secteur d'extension choisi présente une sensibilité environnementale identique à celle que l'on peut trouver sur l'ensemble du Causse Comtal. Elle est globalement faible à l'Est avec des enjeux un peu plus importants à l'Ouest.

## 2 - ENJEUX

- » Encadrer l'extension de la carrière.
- » Limiter l'impact paysager de l'extension de la carrière, notamment depuis le village d'Onet-l'Eglise en reconstituant la perception visuelle de la ligne de crête.
- » Veiller à qualifier la perception de la carrière depuis la route départementale n°85.
- » Tenir compte des enjeux environnementaux identifiés à proximité de la carrière (arrêté de biotope notamment)
- » Sécuriser l'intersection avec la RD85, notamment en cas d'augmentation de la fréquentation du site.

Site vu depuis le chemin situé au Sud



### 3- PROGRAMMATION

- » Le secteur à vocation à accueillir la carrière de Puech Hiver: périmètre existant et zone d'extension (classement en secteur Ap dans le PLUi doublé d'une identification au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme)
- » Conditionné à l'obtention d'un arrêté d'autorisation d'exploiter ; renouvellement pour la partie à ce jour exploitée et extension pour le reste du site.
- » Echancier : court à moyen termes. Le phasage des travaux projetés à compter de la délivrance de l'arrêté préfectoral ( $T_0$ ) est le suivant :
  - o Mise en place de la clôture brise-vue :  $T_0 + 1$  an
  - o Réalisation du merlon :  $T_0 + 1,5$  an
  - o Amélioration des dispositifs d'abattage des poussières et d'insonorisation :  $T_0 + 2$  ans
  - o Enherbement du merlon :  $T_0 + 2$  ans
  - o Plantation de la haie sur le merlon :  $T_0 + 3$  ans

Vue sur Onet-l'Eglise



Site vu depuis le chemin situé au Sud

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 2.5.

### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » En partie Est de la carrière (vers Onet-l'Eglise) :
  - o Aménagement d'un merlon de 5 mètres de hauteur moyenne en limite Est. Ce merlon sera taluté en pente douce sur le versant extérieur de la carrière et végétalisé sur sa partie haute,
  - o Plantation d'une haie arbustive et arborée sur la partie haute du merlon pour permettre une bonne intégration paysagère de ce dernier.
- » En partie Ouest de la carrière (le long de la RD85) : mise en place d'une clôture en brise vue de 2 mètres de hauteur en limite de la carrière.

### ***Encadrer les activités d'extraction du territoire***

- » Le périmètre concerné par l'arrêté de biotope sera préservé (pas d'extension de la carrière)
- » L'emprise totale de la carrière sera de 25,8 ha dont :
  - o Renouvellement d'autorisation : 18,2 ha
  - o Extension : 7,6 ha (dont  $\leq 4$  ha d'emprise réellement exploitée)

### **Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

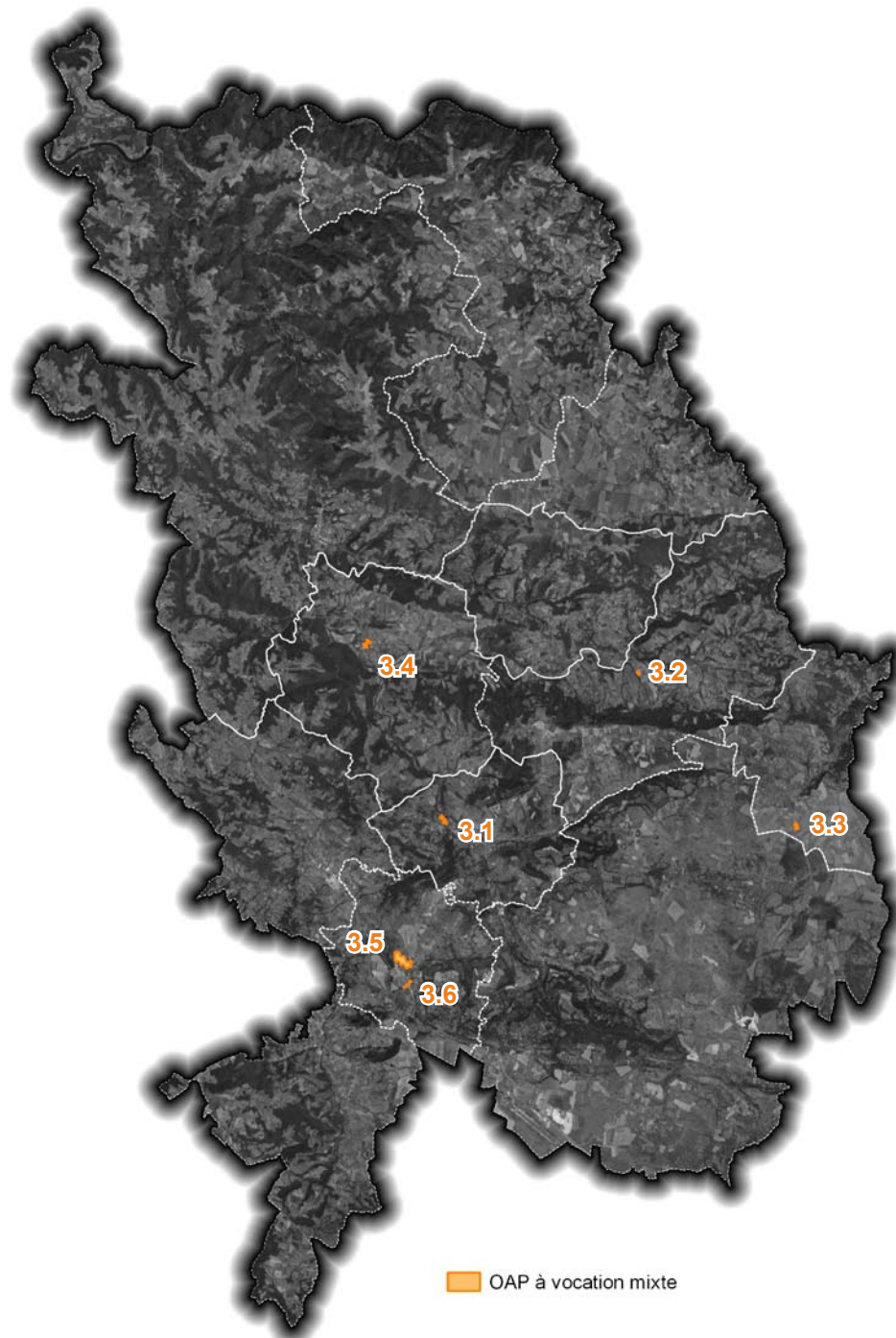
Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

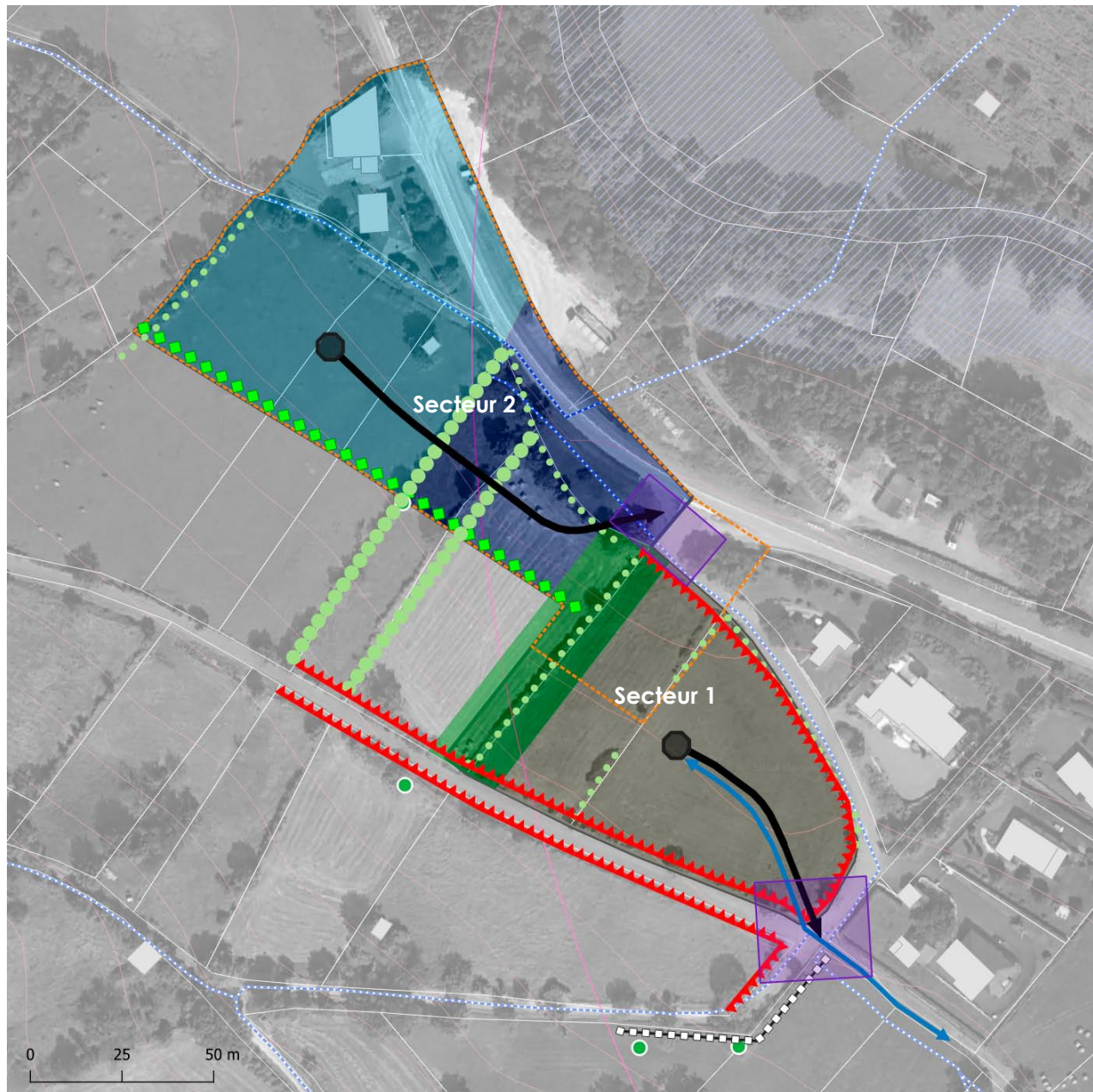


## A.4.3. OAP à vocation mixte : économique / résidentielle

Localisation des OAP à vocation mixte :  
économique / résidentielle



# 3.1 - Marcillac-Vallon - Bourg - Secteur Lendrevie



**Marcillac-Vallon**

**3.1 - Marcillac-Vallon - Bourg - Secteur Lendrevie**

Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU, 1AUx3 et 2AUx  
 Surface brute de l'OAP : 1.63 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.83 ha  
 Densité : 14 logements / ha  
 Potentiel de logements : 4

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ◆ Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
- Espace tampon
- Entrée de ville

**Structurer et phaser le développement de la zone d'activités**

- 1AUx3
- 2AUx

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- 1AU

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- ↔ Chemin piéton à créer ou renforcer
- ➡ Principe accès au secteur (localisation de principe)
- ▲ Elargissement de voirie

**Etat des lieux**

- /// Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisations eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac*  
*Mission : Elaboration du PLUi*  
*Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN*  
*Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Site à aménager composé de deux espaces distincts :

### Secteur 1 (1AU) : vocation résidentielle

- Localisé au Nord-Ouest du bourg de Marcillac-Vallon, il est situé en continuité directe d'un ensemble de constructions récentes.
- Il s'agit de l'un des principaux espaces de développement du bourg. Le bourg, en effet, est entouré de coteaux à fort relief peu propices à un développement de l'urbanisation intégré paysagèrement.
- La topographie du secteur est en pente.
- Il correspond à une prairie traversée et longée au Nord par plusieurs haies d'enjeu faible participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

### Secteur 2 (1AUx3 et 2AUx) : vocation économique

- Localisé en entrée Nord-Ouest du bourg de Marcillac-Vallon, il est situé en continuité directe d'une entreprise existante.
- Il s'agit du seul secteur de développement économique de la commune de Marcillac-Vallon (centralité structurante du territoire communautaire).
- La topographie du secteur est en pente.
- Il correspond à une prairie traversée et longée par plusieurs haies dont certaines présentent un enjeu modéré. Toutes participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Valoriser le potentiel disponible sur cet espace stratégique à l'échelle communale, tout en qualifiant cette entrée de ville,
- » Anticiper et phaser le développement futur de la zone d'activités,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre ce secteur de développement et le bourg de Marcillac-Vallon,
- » Sécuriser les intersections avec les voies existantes, notamment la RD901.

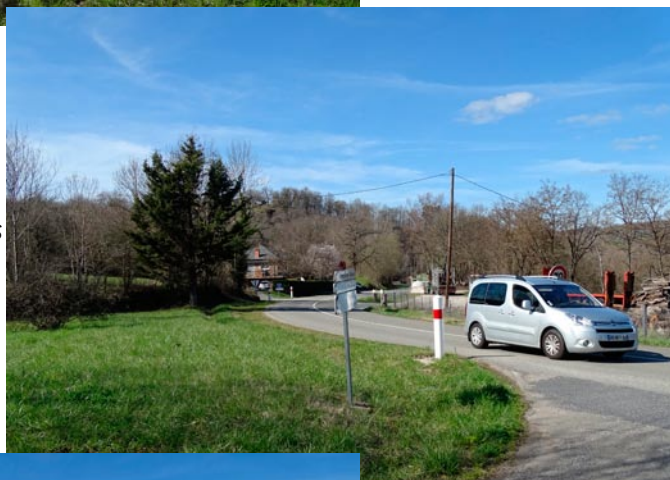
Secteur 1 - Depuis la RD901





Espace de transition entre le secteur 1 et le secteur 2

Carrefour entre l'accès au secteur 2 et la RD901



Secteur 1

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	
	-	1AUx3	2AUx
<b>Echéancier</b>	Court et moyen termes		Long terme
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de chaque secteur.		-
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle	Le secteur a une vocation économique.	
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	4 logements minimum	Non réglementé	Non réglementé
<b>Programmation</b>	Non réglementé	Non réglementé	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
<b>Densité moyenne</b>	714 m <sup>2</sup> / logement	-	
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé	-	-

#### Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : risque faible
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

## **4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 3.1.

### **Secteur 1 (1AU) : vocation résidentielle**

#### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Un espace tampon devra être maintenu entre les deux secteurs afin de maintenir un espace de transition entre ces deux secteurs aux vocations distinctes.
- » Une attention particulière devra être accordée à l'intégration paysagère des constructions réalisées à proximité de la RD901 dans la mesure où celles-ci seront amenées à constituer l'entrée de ville Nord-Ouest du bourg de Marcillac.

#### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » L'accès au secteur sera réalisé, depuis le Sud-Est, grâce à une voie en impasse avec aire de retournement. L'intersection entre cette nouvelle voie et la route existante devra faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir la sécurité des usagers.
- » La nouvelle voie de desserte sera accompagnée d'une liaison douce à prolonger afin de connecter ce nouvel

espace résidentiel avec le reste du tissu urbain.

- » Un deuxième accès pourra également être créé pour faciliter l'aménagement du secteur. Celui-ci devra également veiller à la sécurité des usagers de la route.
- » Les voiries communales qui bordent ce secteur devront également être élargies afin d'être d'assurer la bonne desserte du site, notamment au regard du nombre de lots envisagés.
- » Aucune connexion viaire ne sera établie entre le secteur 1 à vocation résidentielle et le secteur 2 à vocation économique.

### **Secteur 2 (1AUx3 et 2AUx) : vocation économique**

#### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Une attention toute particulière devra être accordée à l'intégration paysagère des constructions réalisées dans la mesure où elles seront amenées à constituer l'entrée Nord-Ouest du bourg de Marcillac.
- » Au-delà des haies déjà présentes et qui devront autant que possible être préservées (cf. *identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme*), des plantations devront être réalisées en limite Sud du secteur 2 afin de créer un écran paysager et, ainsi, faciliter l'intégration paysagère des futures constructions à vocation économique.

### **Structurer et phaser le développement de la zone d'activités**

- » cf. tableau «*Programmation*» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur 1AUx3 sera aménagé depuis le délaissé routier existant situé à l'Est du secteur 2AUx. Aucun nouvel accès ne pourra être directement aménagé sur la RD901.
- » L'intersection entre cette nouvelle voie d'accès, le délaissé et la RD901 devra faire l'objet d'un aménagement suffisant pour garantir la sécurité des usagers, notamment au regard des constructions et installations accueillies dans le secteur à vocation économique existant (1AUx3) et futur (2AUx).  
Le positionnement du débouché sur la voie communale permettra de garantir la sécurité de tous les usagers de la route. Pour cela, les services du Département seront associés à l'élaboration du projet d'aménagement du secteur.
- » La voie de desserte créée se terminera en impasse avec aire de retournement. Elle devra disposer d'un gabarit suffisant pour permettre la desserte du secteur 1AUx3, tout en anticipant celle du secteur 2AUx.

# 3.2 - Mouret - Bourg - Mairie



**Mouret**  
3.2 - Mouret - Bourg - Mairie



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ub et N  
Surface brute de l'OAP : 0.42 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.2 ha  
Densité : 0 logements / ha  
Potentiel de logements : 0

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Zone non aedificandi à protéger ou à valoriser
- Topographie marquée

**Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- Zone mixte à vocation artisanale compatible avec le voisinage des lieux habités

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- Principe accès au secteur (localisation de principe)

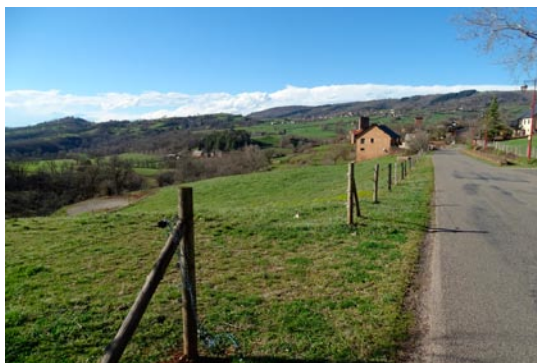
**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé en face de la mairie de Mouret, il est situé dans le secteur de développement récent implanté au Sud du centre ancien du bourg (lotissement entièrement construit). Par ailleurs, un permis d'aménager a, d'ores-et-déjà été accordé au Sud de cet espace extension récente (cf. OAP n°4.2) : celui-ci viendra affirmer la place de ce site dans l'armature urbaine de la commune et, plus généralement, de la Communauté de communes.
- Il est longé à l'Est par la RD548 qui constitue l'une des voies de desserte principales de la commune.
- La topographie du secteur est relativement marquée par endroits, notamment dans sa partie centrale et en limite Ouest.
- Il est situé dans le périmètre de 500 mètres autour du Château de la Servayrie (Monument historique classé).
- Il correspond à une ancienne prairie de pâture, sur laquelle de jeunes platanes ont été plantés en limite Sud-Est.



Site vue depuis la RD548 (en regardant en direction du Nord)

## 2 - ENJEUX

- » Tenir compte de la topographie du site dans le cadre de son aménagement, notamment afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions,
- » Valoriser le potentiel disponible sur cet espace stratégique à l'échelle communale en y permettant l'implantation d'activités artisanales compatibles avec le voisinage des lieux habités,
- » Sécuriser l'intersection avec la RD548,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



Chemin situé à l'Ouest

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub
<b>Echéancier</b>	Court et moyen termes
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
<b>Forme urbaine</b>	Zone mixte à vocation artisanale compatible avec le voisinage des lieux habités
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	Non réglementé
<b>Programmation</b>	Non réglementé
<b>Densité moyenne</b>	-
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé

#### Observations particulières des gestionnaires de réseaux

Assainissement : La future station d'épuration (STEP) permettant le traitement des eaux usées de ce secteur de développement récent sera réalisée à l'Ouest du site de l'OAP n°3.2.

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 3.2.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la topographie du site, notamment sur les espaces où elle est le plus marquée et qui ont été représentés sur le schéma de la présente OAP.  
La butte située au centre du site ne devra pas être arasée : les bâtiments projetés devant s'insérer dans la topographie à deux niveaux du site.
- » Une zone non aedificandi sera maintenue au Sud du site afin de garantir le retrait des constructions par rapport au chemin d'accès Sud et son intersection avec la RD548. Cette mesure facilitera la bonne intégration des constructions d'une part, tout en permettant la sécurisation du carrefour avec la route départementale d'autre part.

#### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » Plusieurs accès seront aménagés pour desservir cet espace: un accès sur la RD548 en face de la mairie et deux accès depuis le chemin existant au Sud et à l'Ouest du site.

» L'intersection entre ce chemin existant et la route départementale n°548 devra faire l'objet d'un aménagement suffisant pour garantir la sécurité des usagers. Le maintien d'une zone non aedificandi au Sud (retrait des constructions) facilitera cette sécurisation.

NB : des aménagements de sécurité ont d'ores-et-déjà été réalisés (accès perpendiculaire, face à face avec l'accès au lotissement, signalisation, marquage au sol).

**Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

# 3.3 - Muret-le-Château - Le Causse



**Muret-le-Chateau**  
**3.3 - Muret-le-Château - Le Causse**

Secteur : Le Causse  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 1.14 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.78 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 0

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Frange agricole

**Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- Zone mixte à vocation artisanale compatible avec le voisinage des lieux habités

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Principe accès au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisations eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac*  
*Mission : Elaboration du PLUi*  
*Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN*  
*Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Sud de la commune, sur le secteur du Causse, il est situé en continuité de constructions récentes implantées à proximité des routes départementales n°13 et 904. Cette position à la croisée de deux axes départementaux en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune et, plus généralement, du territoire communautaire.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il est situé dans le périmètre de 500 mètres autour du Dolmen de la Vitarelle (Monument historique inscrit).
- Il correspond à une pelouse sèche, probablement issue d'une ancienne pâture et présentant des affleurements rocheux calcaires. Il comprend une haie champêtre d'enjeu moyen en limite Est, ainsi que deux bosquets (fourrés de Prunelliers et Genévriers) en limite Ouest, dont un associé à une doline (Sud-Est). Ces éléments participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Site vue depuis la voie Est

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnemental avoisinant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Valoriser le potentiel disponible sur cet espace stratégique à l'échelle communale en y permettant l'implantation d'activités artisanales compatibles avec le voisinage des lieux habités,
- » Permettre le renforcement du tissu urbain existant de façon à former un ensemble cohérent, tout en marquant une limite nette avec le milieu agricole,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée



Site vue depuis la voie Est

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub
Echéancier	Court et moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Zone mixte à vocation artisanale compatible avec le voisinage des lieux habités
Nombre minimum de logements à produire	Non réglementé
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	-
Mixité sociale	Non réglementé

#### Observations particulières des gestionnaires de réseaux

Défense incendie : Afin de garantir la bonne défense contre les incendies du site, l'organisation de l'espace devra être réfléchie afin de faciliter l'accès aux services dédiés. Par ailleurs, une réserve d'eau devra être mise en place. Les caractéristiques (volume, accessibilité, équipements, pérennité, devront répondre aux besoins des services d'incendie et de secours.

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 3.3.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur devra préserver la haie, les bosquets et la doline identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme conformément aux prescriptions du règlement écrit.
- » Une frange agricole devra être affirmée en limite Ouest de façon à conforter cet espace urbain stratégique tout en préservant l'activité agricole du territoire. Cette frange constituera une limite à ne pas franchir et un front urbain à valoriser.

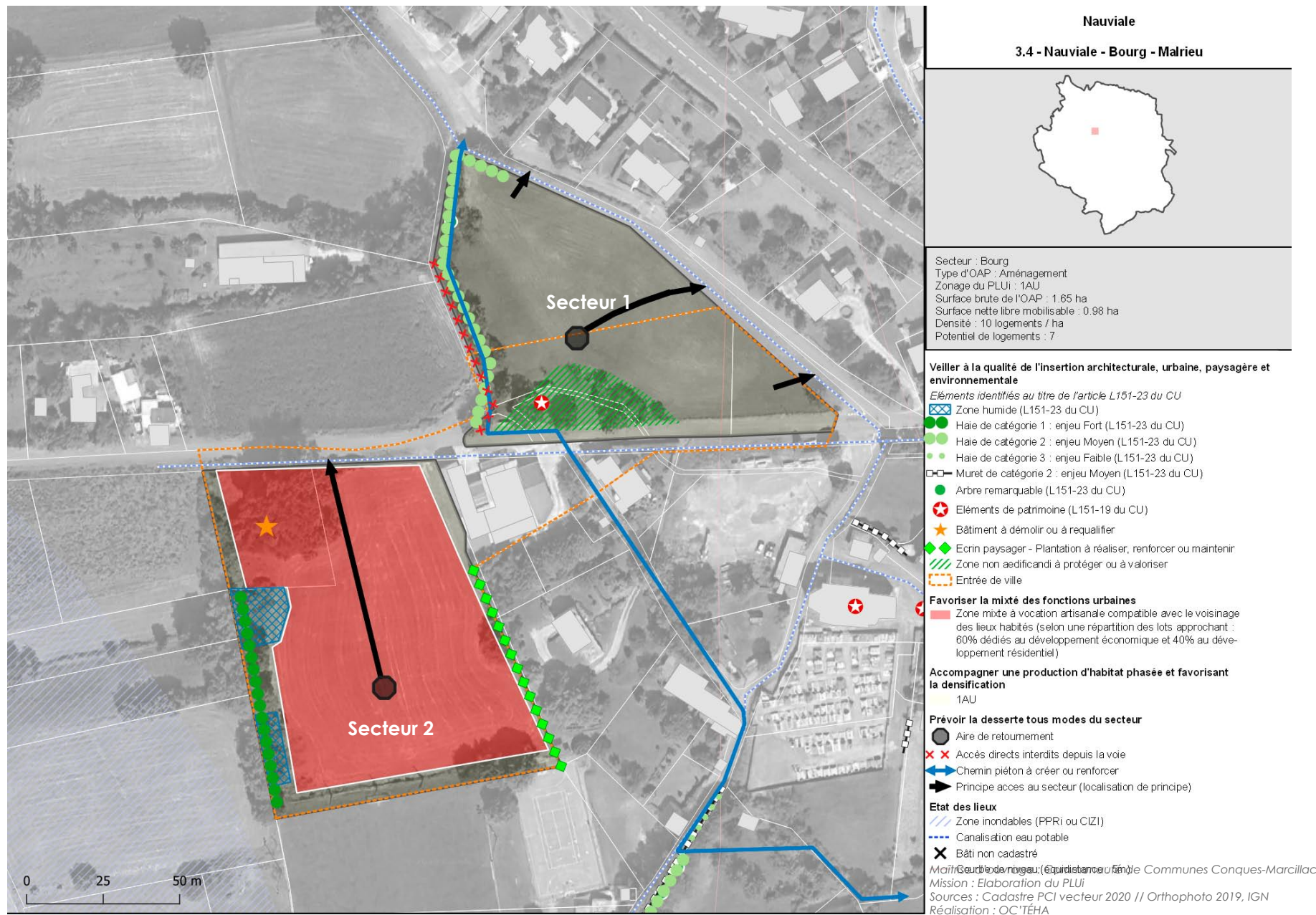
#### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » Plusieurs accès seront aménagés pour desservir cet espace depuis la voirie existante à l'Est.

# 3.4 - Nauviale - Bourg - Malrieu



## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Site à aménager composé de deux secteurs :

### Secteur 1 (1AU - Nord) :

- Situé en entrée Ouest du bourg de Nauviale, il s'inscrit en couture du tissu urbain existant, connectant le secteur de développement récent, essentiellement résidentiel, du Nord-Ouest du bourg avec le centre ancien.
- La topographie du secteur est relativement plane,
- Il est bordé au Sud par la RD22 et au Nord par une voie communale offrant une jolie vue sur le bourg et son église,
- Il comprend un four ancien,
- Il correspond à une prairie mésophile de pâture longée à l'Ouest par une haie présentant un enjeu environnemental modéré. Cette dernière participe à la qualité paysagère du site d'une part et à la continuité des corridors écologiques d'autre part.

### Secteur 2 (1AU - Sud) :

- Situé en entrée Ouest du bourg de Nauviale, il constituera le futur front bâti Ouest du bourg depuis la RD22, qui correspond à l'un des principaux axes de transport de la commune. Cette localisation en fait un secteur stratégique pour le développement de Nauviale et, plus généralement, du territoire communautaire.
- La topographie du secteur est relativement plane,
- Il comprend un bâtiment existant (état très dégradé),
- Il correspond aussi à une prairie mésophile de pâture, longée à l'Ouest par une haie présentant un enjeu environnemental fort : celle-ci est accompagnée de milieux humides. Comme précédemment, elle participe à la fois à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Valoriser le potentiel disponible sur cet espace stratégique à l'échelle communale en y permettant l'implantation d'activités artisanales compatibles avec le voisinage des lieux habités,
- » Veiller à ce que les aménagements réalisés participent à la qualité de cette entrée de bourg,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les secteurs de projet, le centre ancien et les équipements existants situés au Sud.



Secteur 1 vu depuis le Sud-Est



Secteur 1 vu depuis le Nord



Secteur 2 vu depuis le Nord



Bâtiment existant du secteur 2



Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU	
	Secteur 1 - Nord	Secteur 2 - Sud
Echéancier	Court à moyen termes	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle	Le secteur est mixte avec une vocation artisanale compatible avec le voisinage des lieux habités selon une répartition des lots approchant : 60% dédiés au développement économique et 40% au développement résidentiel
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum	2 logements (valeur indicative potentiellement variable en fonction du nombre de lots «économiques» créés)
Programmation	Non réglementé	
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

## **4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 3.4.

### **Secteur 1 - Nord (1AU) :**

#### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » L'aménagement de ce secteur devra veiller au maintien d'une zone non aedificandi au Sud-Ouest du site. L'espace concerné est, en effet, constitué de plusieurs arbres qui participent à la qualité du site et favoriseront l'intégration paysagère des constructions à venir, notamment vis-à-vis de la RD22. Il comprend aussi un four ancien à préserver.

#### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » L'accès au secteur sera réalisé grâce à plusieurs accès depuis la voie communale située au Nord. Un accès central, avec aire de retournement, permettra de desservir les lots centraux projetés sur le site. Celui-ci sera complété par des accès directs sur la voie communale assurant la desserte des lots périphériques projetés.
- » Aucun accès ne sera autorisé depuis le chemin situé à l'Ouest

du secteur.

- » Une liaison piétonne devra être mise en place afin de connecter ce nouveau quartier avec le coeur du bourg, les équipements existants (stade de foot, tennis, aire de jeux) et les autres secteurs résidentiels (y compris ceux en projet - cf. OAP n°4.6.1).

### **Secteur 2 - Sud (1AU) :**

#### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- Le bâtiment existant sera démoli ou requalifié de façon à optimiser le foncier disponible tout en participant à la qualité paysagère de l'entrée de bourg.
- » Un écrin paysager devra être créé, grâce à des plantations, au Sud-Est du secteur. Il s'agira ainsi de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, tout en qualifiant le front bâti visible depuis les équipements publics existants (stade de foot, tennis, aire de jeux) ainsi que les secteurs résidentiels existants et en projet. Ce linéaire paysager devra aussi participer à la protection des milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Enfin, un espace tampon sera maintenu entre les lots économiques et ceux à vocation résidentielle afin d'assurer une transition qualitative entre les deux vocations.

#### ***Favoriser la mixité des fonctions urbaines***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte du secteur sera organisée depuis la RD22 par une voie d'accès en impasse avec aire de retournement permettant de desservir l'ensemble des lots. Il s'agira du seul accès sur la RD22 : celui-ci devra être aménagé de façon à garantir la sécurité de tous les usagers de la route.

#### **Principaux risques connus :**

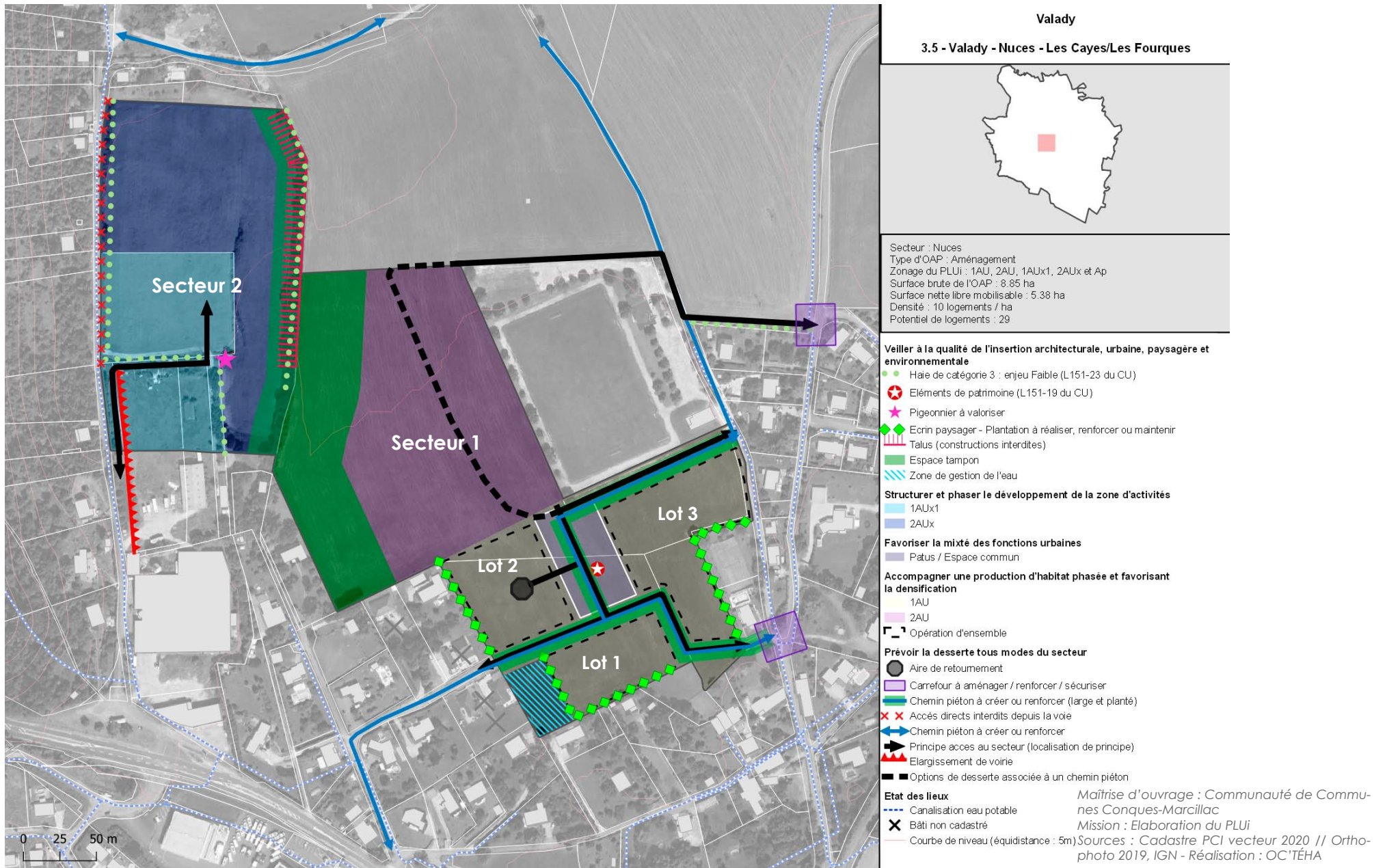
Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

# 3.5 - Valady - Nuces - Les Cayes / Les Fourques



## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site de l'OAP constitue la frange Nord du village de Nuces. Il s'insère en couture du tissu urbain existant et est localisé à proximité d'équipements structurants (stade, aire de jeux) et de la zone d'activités des Villas du Causse - Les Fourques.
- La topographie du secteur est relativement plane. Il comprend, néanmoins un talus à la limite entre le secteur résidentiel (secteur 1) et la zone d'extension de la zone d'activités (secteur 2).
- Il accueille également un espace actuellement utilisé pour gérer les eaux pluviales.
- Deux pigeonniers sont également recensés sur le site : le premier au sein du secteur 1AU et le second à la limite entre les secteur 1AUx1 et 2AUx.
- Le site correspond à un large espace de culture accompagné de quelques haies présentant des enjeux environnementaux faibles, en limite du secteur 2AUx, mais participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

Vue sur le secteur 1AUx1 (depuis l'Ouest)



Pigeonnier à valoriser (secteur 2AUx)



Vue sur le secteur 1AU



## 2 - ENJEUX

- » Valoriser un foncier situé en couture de l'urbanisation et à proximité d'équipements structurants, tout en affirmant une limite d'urbanisation au Nord du village de Nuces.
- » Anticiper et phaser le développement futur de la zone d'activités.
- » Organiser et phaser le développement résidentiel de la zone, sans oublier d'optimiser l'espace pour créer des lieux de vie et des connexions avec l'espace sportif existant situé à proximité.
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre ce secteur de développement et le centre-bourg de Nuces.
- » Anticiper la desserte des secteurs de développement programmés (2AU et 2AUx) tout en veillant à assurer la sécurité des usagers, notamment au niveau des intersections entre ces nouvelles voies et la RD204.
- » Préserver un espace de transition entre le secteur à vocation économique et le secteur de développement résidentiel, tout en tenant compte de la topographie du site.
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1			SECTEUR 2		
	SECTEUR 1AU			SECTEUR 2AU	SECTEUR 1AUx1	SECTEUR 2AUx
	Lot 1	Lot 2	Lot 3			
Echéancier	Court et moyen termes			Long terme	Court et moyen termes	Long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Chaque lot doit être aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Chacune des 3 opérations d'aménagement d'ensemble ne doit pas porter atteinte à la réalisation des deux autres.			-	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	-
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle			-	Le secteur a une vocation économique.	
Nombre minimum de logements à produire	3 logements minimum	4 logements minimum	6 logements minimum	16 logements minimum	Non réglementé	Non réglementé
Programmation	Non réglementé			A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi	Non réglementé	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement				-	
Mixité sociale	Non réglementé				-	-

#### **4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 3.5.

##### **Secteur 1 à vocation résidentielle (1AU et 2AU) :**

###### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » L'aménagement de la zone devra accorder une importance toute particulière à la gestion des eaux de pluie de façon à tenir compte des caractéristiques du site relevées lors des analyses de terrain (un espace identifié à cet effet maintenu en Ap).
- » Un espace de transition sera maintenu entre la zone résidentielle et le stade à l'Est et la zone d'activités à l'Ouest.
- » Un espace tampon sera également maintenu entre le secteur économique et le secteur à vocation résidentielle.
- » L'aménagement du secteur devra veiller à préserver des espaces verts et / ou de respiration au sein du tissu urbain de façon à conserver un esprit « village ».

###### ***Favoriser la mixité des fonctions urbaines***

- » L'aménagement du site devra optimiser le foncier disponible en veillant à la création d'espace public et lieu de vie, voire leur valorisation, notamment grâce à la création d'un espace commun / patus en lien avec le pigeonnier existant.

###### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

###### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » Les accès seront aménagés en cohérence avec la voirie existante et anticiperont la desserte du futur secteur 2AU. Les intersections entre ces nouvelles voies de desserte et la RD204 devront être aménagées de façon à assurer la sécurité des usagers.
- » Plusieurs options de desserte/de bouclage sont envisagées et pourront être réalisées de façon concomitante afin de faciliter la dispersion du flux nouveau de véhicules vers et depuis la zone résidentielle en direction de la RD840. Les solutions d'accès proposées devront respecter le principes de dispersion des flux.
- » Les voies de desserte motorisées devront être accompagnées de liaisons piétonnes larges et plantées, connectées entre elles et permettant de relier ce nouveau quartier au centre bourg de Nuces et aux équipements existants.

##### **Secteur 2 à vocation économique (1AUx1 et 2AUx) :**

###### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Le talus mis en évidence en limite Ouest du secteur 2AUx devra être pris en compte : aucune construction ne pourra y être réalisée. Cette disposition participera à la bonne intégration paysagère de l'extension de la zone d'activités

et à créer une zone de transition qualitative entre le secteur économique et le secteur résidentiel.

### **Structurer et phaser le développement de la zone d'activités**

» cf. tableau «*Programmation*» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur 1AUx1 sera aménagé depuis la voie existante au Sud (un emplacement réservé a été prévu à cet effet dans le PLUi).
- » Aucun accès au secteur 2AUx ne sera créé depuis le chemin existant et localisé à l'Ouest.
- » Aucune connexion routière motorisée ne sera créée entre le secteur 2 (vocation économique) et le secteur 1 (vocation résidentielle).

### **Principaux risques connus :**

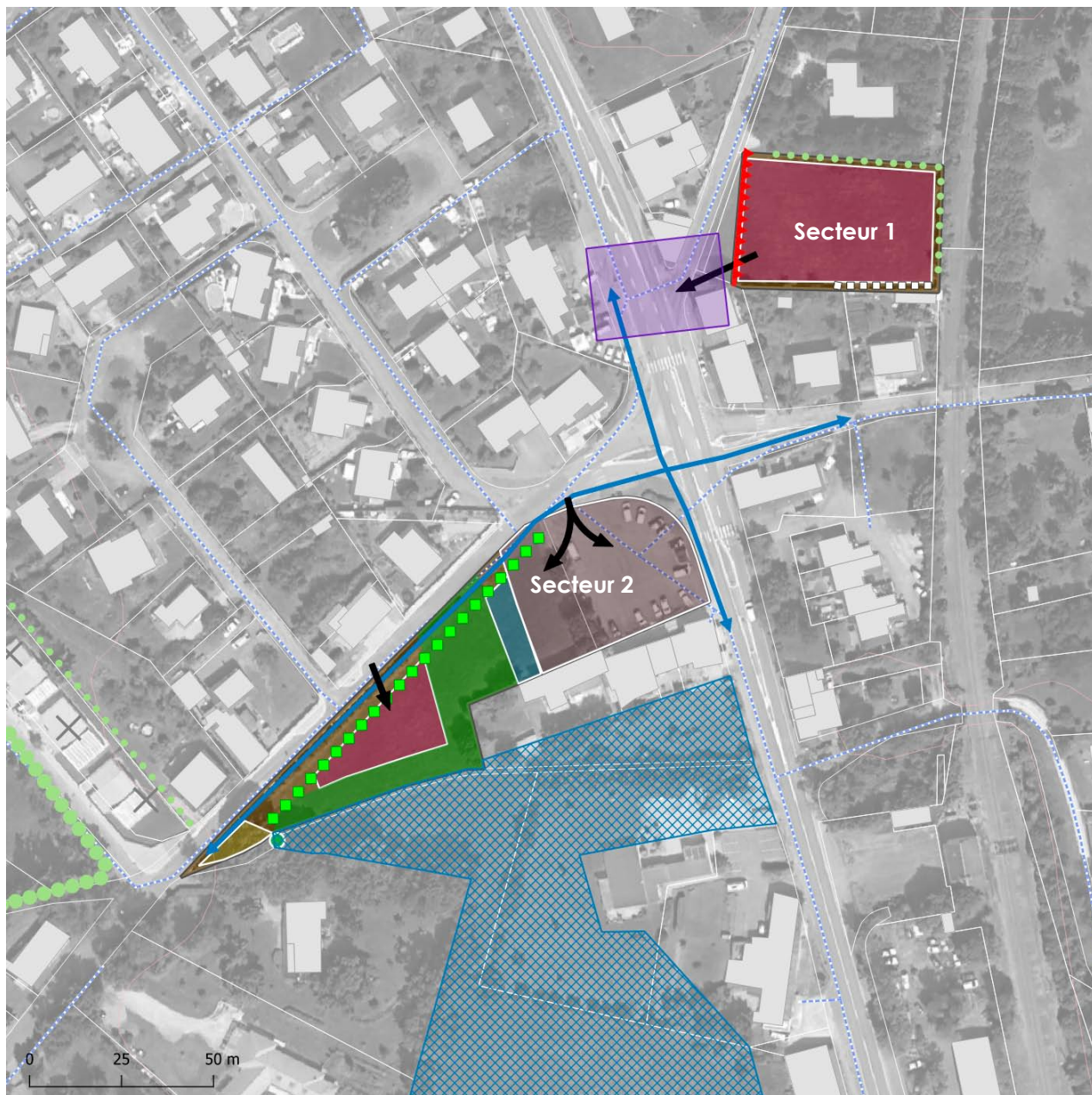
Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible (risque moyen en limite Ouest du secteur 2)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

# 3.6 - Valady - Nuces - Coeur de bourg



**Valady**  
**3.6 - Valady - Nuces - Coeur de bourg**

Secteur : Nuces  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.62 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.36 ha  
Densité : 0 logements / ha  
Potentiel de logements : 6

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
- Espace tampon

**Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- Commerces, double façade en RDC sur rue, Logements à l'étage
- Petit collectif ou résidence senior
- Espace de vie à créer / stationnement à requalifier et végétaliser
- Conteurs-poubelles à installer

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Principe accès au secteur (localisation de principe)
- Elargissement de voirie

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au coeur du bourg de Nuces, à l'intersection entre les routes départementales n°840, n°257 et n°240, le secteur est situé à proximité de plusieurs commerces et services (poste, coiffeur, restaurant, etc.). Il constitue un espace central pour la commune. Le secteur 2 comprend une vaste zone dédiée au stationnement et peu qualifiée.
- La voie ferrée marque la limite Est du secteur 1.
- La topographie des deux espaces à aménager est relativement plane.
- Hors stationnement évoqué précédemment (secteur 2), les deux zones correspondent à une prairies mésophiles dégradées. Celles-ci sont parfois accompagnées de haies et murets participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques. Un espace humide est également inventorié au Sud du secteur 2.

## 2 - ENJEUX

- » Valoriser et qualifier un foncier situé en couture de l'urbanisation et à proximité d'équipements structurants.
- » Proposer une offre en logements diversifiée.
- » Préserver l'espace humide identifié à proximité du secteur 2.
- » Veiller à la sécurisation de la desserte, notamment en raison de la proximité du site avec l'intersection de plusieurs routes départementales.
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le centre de Nuces et les secteurs de développement récent périphériques.
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

Secteur 2 - Stationnement existant



Vue sur la partie non anthropisée du secteur 2 depuis la zone de stationnement existante)



Intersection entre la RD840 et la RD257



Haie à déplacer - Limite Ouest du secteur 2



Vue sur le secteur 1 depuis la RD204



**Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR UB	
	Secteur 1	Secteur 2
Echéancier	Court à moyen termes	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur concerné.	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte. Il est destiné à accueillir soit des logements sous la forme de petit collectif, soit une résidence sénior.	Le secteur a une vocation mixte. Il est destiné à accueillir un espace de centralité, un lieu de stationnement, des équipements et du petit collectif, des commerces / bureaux compatibles avec le voisinage des lieux habités.
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum le cas échéant (Petit collectif)	2 logements minimum
Programmation	Non réglementé	
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement (le cas échéant)	
Mixité sociale	Non réglementé	

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 3.6.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

#### Secteur 2 :

- » La haie présente en limite Nord-Ouest sera supprimée et replantée de façon à former un écran paysager favorable à l'intégration des constructions dans le tissu urbain, limiter les covisibilité depuis la RD257 et à créer un lien piéton végétalisé et sécurisé le long de cet axe départemental.
- » Un espace tampon sera maintenu entre l'espace de petit collectif et l'espace de vie à créer, mais également au Sud des logements créés. Celui-ci aura, notamment, pour objectif de participer à la préservation de l'espace humide inventorié.

### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### Secteur 1 :

- » Cet espace est dédié à la création de petit collectif ou d'une résidence sénior.

#### Secteur 2 :

- » L'espace le plus proche de la RD840 sera dédié à la création d'un espace de vie. Une zone de stationnement devra être conservée mais celle-ci devra être requalifiée et végétalisée.

Une borne de recharge électrique devra y être installée.

- » Des commerces avec double façade en rez-de-chaussée seront créés en continuité des commerces existants, à l'interface entre l'espace de vie au Nord-Est et le petit collectif au Sud-Ouest. Des logements seront créés à l'étage.
- » Un espace dédié à l'installation de conteneurs-poubelles sera créé en limite Sud-Ouest de façon à répondre aux besoins générés par les nouveaux logements mais également à ceux des logements existants.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

#### Secteur 1 :

- » L'accès au site se fera, grâce à un point unique, depuis la RD204. Ce débouché sur la RD204 devra être éloigné d'au moins 15 mètres vis-à-vis du carrefour avec la RD840.
- » Par ailleurs, la route départementale RD204 sera élargie de façon à être en capacité de répondre aux besoins générés par l'aménagement de cet espace.

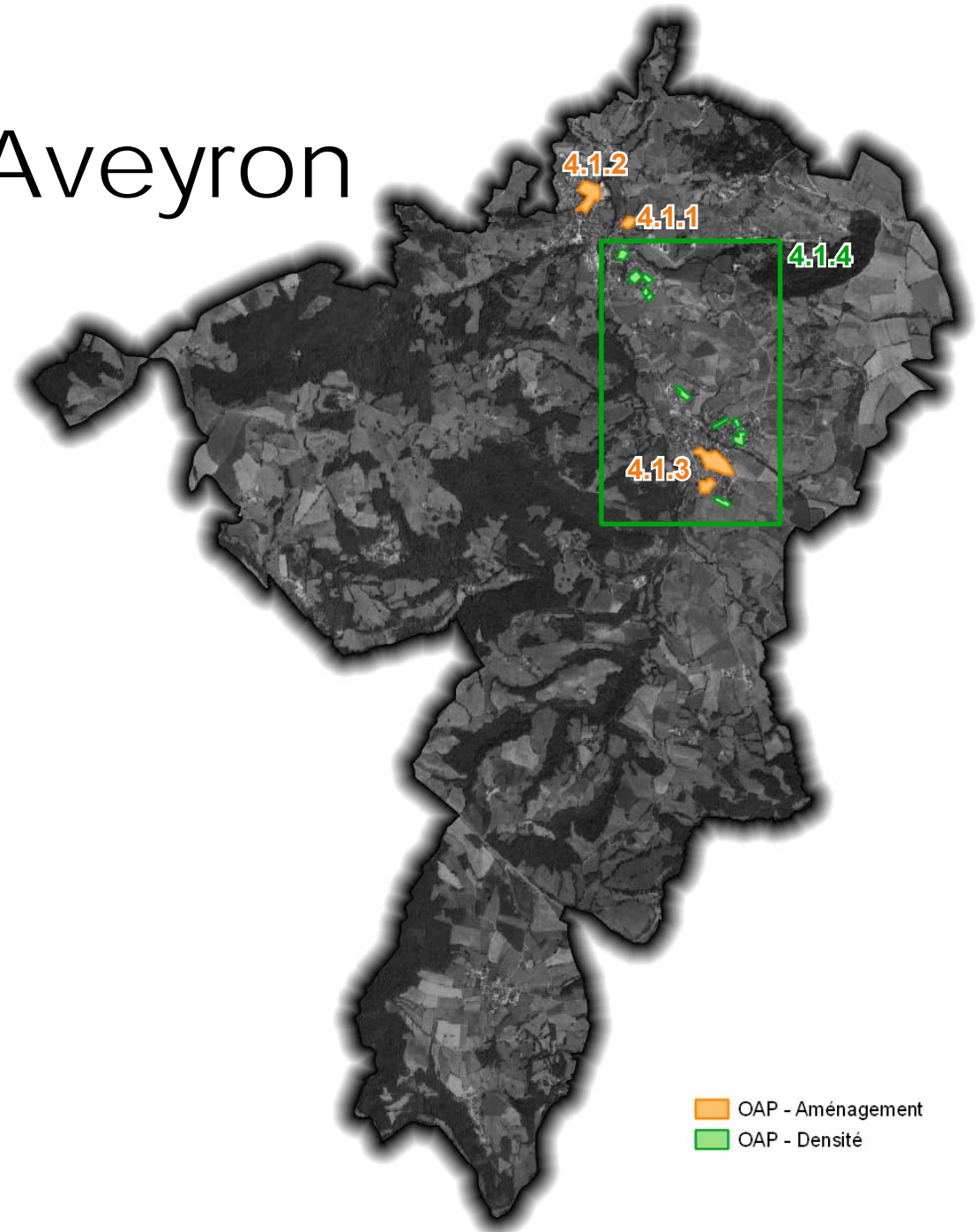
#### Secteur 2 :

- » L'accès à l'espace de vie / aire de stationnement sera effectué depuis la RD257.
- » La desserte du petit collectif mis en place sera réalisé, lui aussi, depuis la RD257, via un accès unique.
- » Des liaisons piétonnes permettront de connecter le site de projet avec les extensions récentes périphériques de Nuces. Celles-ci devront être sécurisées et, autant que possible, végétalisées. NB : une haie sera déplacée à cet égard en limite Nord-Ouest du secteur 2.

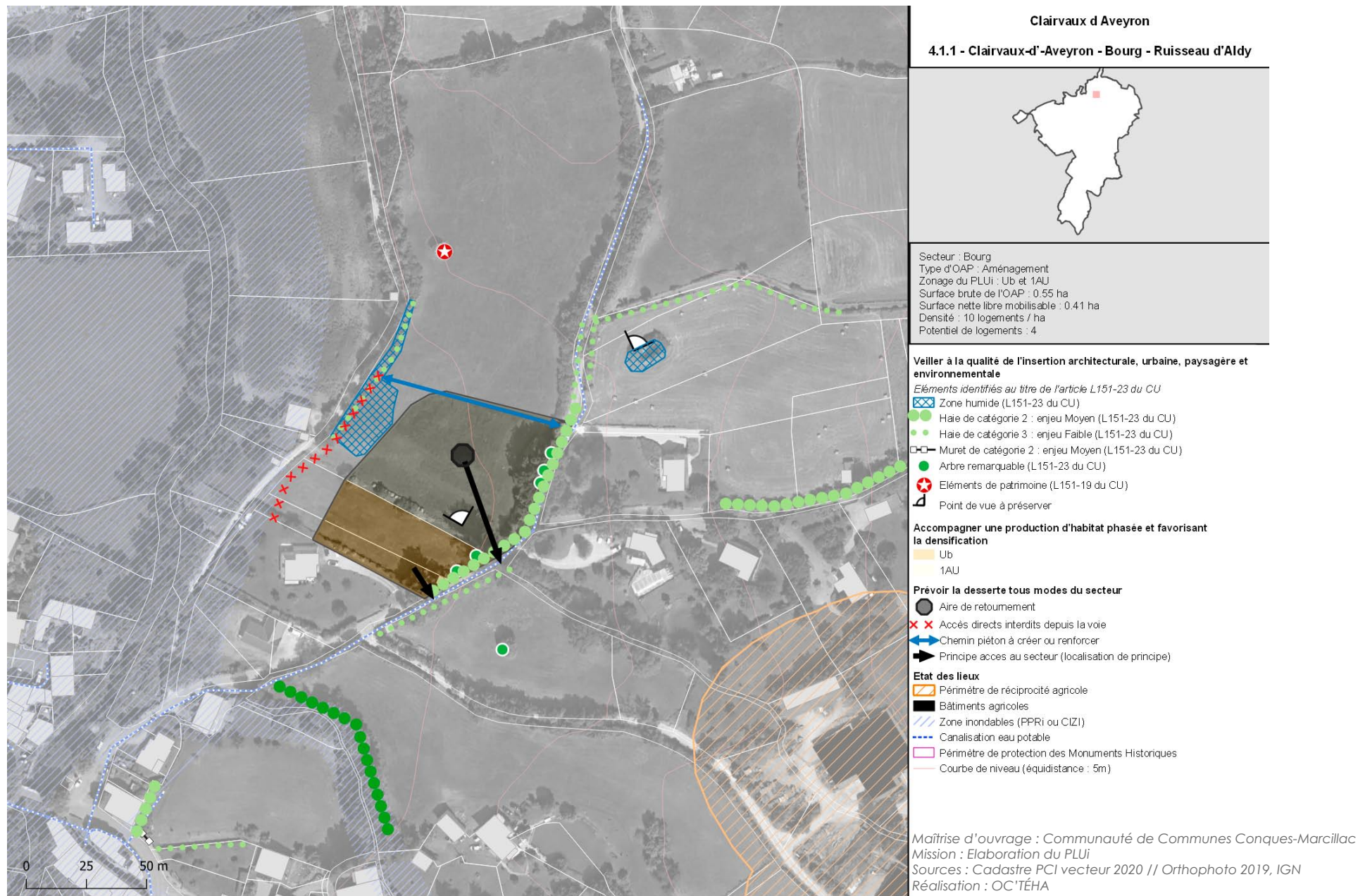
## A.4.4. OAP à vocation principalement résidentielle - Par commune



# 4.1. Clairvaux-d'Aveyron



# 4.1.1 - Clairvaux-d'Aveyron - Bourg - Ruisseau d'Aldy



## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé au Nord-Est du bourg de Clairvaux-d'Aveyron, il offre une jolie vue lointaine sur les villages de Cassagnes Comtaux et de Panat,
- La topographie du secteur est relativement plane,
- Il est bordé à l'Est et à l'Ouest par des haies longeant les voies et chemins. Par ailleurs, le ruisseau d'Aldy constitue une limite lointaine à l'Ouest du secteur,
- Il est situé au sein du périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise de Saint-Blaise (Monument historique inscrit),
- Un pigeonnier est localisé au Nord du site et contribue à la qualité paysagère de celui-ci,
- Cet espace correspond à une prairie avec quelques éléments environnementaux (haies : enjeu faible à modéré) participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques. Une zone humide a également été identifiée au Nord-Ouest du secteur.



Vue sur le site et le pigeonnier depuis le Sud

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Préserver le point de vue sur les villages de Cassagnes Comtaux et de Panat,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site, dont la zone humide située en limite Ouest,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les secteurs de projet et le centre ancien.

Exemples de constructions voisines intégrées dans le paysage



Vue sur le site depuis la voie

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR UB / 1AU
Echéancier	Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.1.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement de ce secteur devra veiller à la préservation de la vue offerte sur le grand paysage, et plus spécifiquement sur les villages de Panat au Nord-Est et Cassagnes Comtaux au Nord-Ouest.
- » La zone humide repérée au Nord-Ouest du site a été identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et fait l'objet de prescriptions dans le règlement écrit du PLUi visant à assurer sa protection. Au-delà de ces prescriptions réglementaires, il est demandé, du point de vu de sa gestion d'éviter la fauche de la zone concernée : pour faciliter son repérage, une clôture à un fil peut éventuellement être ajoutée pour matérialiser son emplacement. De plus, une surveillance peut être établie de façon à éviter que la zone humide soit envahie par les arbustes.

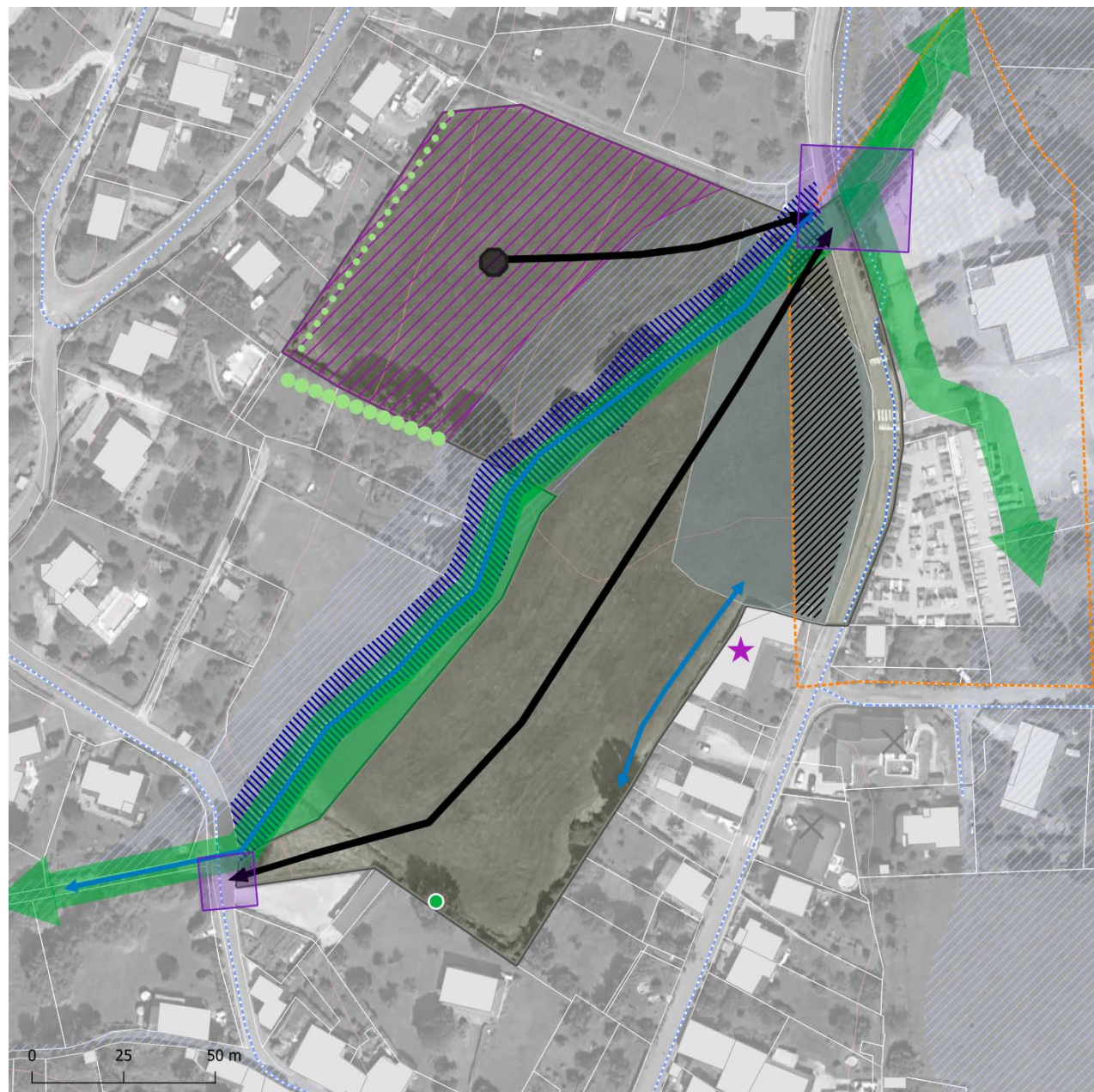
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » Les accès seront tous réalisés depuis la voirie existante située au Sud et à l'Est. Un accès direct sera prévu pour desservir le lot le plus au Sud (secteur Ub) et un accès commun avec aire de retournement sera aménagé pour permettre la desserte des 3 lots situés au Nord (secteur 1AU)
- » Aucun accès ne sera autorisé sur le chemin existant à l'Ouest du site.
- » Une liaison piétonne sera mise en place pour créer un lien entre l'Est et l'Ouest du site à aménager et, ainsi, la connexion de cet espace résidentiel avec le reste du tissu urbain du bourg de Clairvaux-d'Aveyron.

# 4.1.2 - Clairvaux-d'Aveyron - Coeur de bourg



## Clairvaux d Aveyron 4.1.2 - Clairvaux-d'Aveyron - Coeur de bourg



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : 1AU et N  
Surface brute de l'OAP : 2.19 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.96 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 9

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ➔ Filante à mettre en valeur
- ▨ Franc-bord à préserver (7m)
- Espace tampon
- ▨ Percée à réaliser
- ▭ Entrée de ville

### Favoriser la mixité des fonctions urbaines

- ★ Bâtiment communal - Extension à prévoir dans l'aménagement du secteur

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- 1AU
- ▨ Phase 2
- Stationnement

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Aire de retournement
- ▨ Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- ➔ Chemin piéton à créer ou renforcer
- ➔ Principe accès au secteur (localisation de principe)

### Etat des lieux

- ▨ Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- ▨ Canalisation eau potable
- ▨ Périmètre de protection des Monuments Historiques
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes  
Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto  
2019, IGN - Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé en entrée Nord du centre ancien du bourg de Clairvaux-d'Aveyron, à proximité de la salle des fêtes, d'un bâtiment communal et d'un restaurant, le site peut être assimilé à une très large dent-de-crêpe en raison de sa position à l'interface entre le bâti ancien et dense au Sud et les extensions récentes au Nord.
- Le secteur est situé au sein du périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise de Saint-Blaise (Monument historique inscrit),
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il est traversé par un cours d'eau non permanent associé à une ripisylve et à une zone inondable (PPRI «bassin du Dourdou de Conques aval»).
- Il est bordé au Nord-Ouest par plusieurs haies marquant la limite avec le tissu urbain résidentiel existant.
- Il correspond à une prairie mésophile de pâture traversée par un cours d'eau, accompagné d'arbres de ripisylve dont quelques aulnes. Des haies d'enjeu faible à modéré sont également présentes en limite Nord-Ouest du site. Ces éléments participent à la qualité paysagère de l'espace à aménager ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.



Entrée de bourg  
(RD57)



## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Prévoir des formes urbaines valorisant les espaces verts,
- » Valoriser l'entrée de bourg en veillant à assurer le lien et la cohérence entre le secteur de développement résidentiel et les équipements / infrastructures avoisinants,
- » Tenir compte du risque d'inondation identifié,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les secteurs de projet et le centre ancien,
- » Sécuriser les intersections avec la RD57 et la rue des Vignes.

Carrefour à sécuriser  
avec la RD57



Vue sur le secteur depuis l'Ouest

### 3- PROGRAMMATION

SECTEUR 1AU		
	Phase 1	Phase 2
Echéancier	Moyen terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle	
Nombre minimum de logements à produire	6 logements minimum	3 logements minimum
Programmation	La phase 2 ne pourra commencer que lorsque 60% (vis-à-vis des logements minimum projetés) des permis de construire de la phase 1 seront commencés.	
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

#### Principaux risques connus :

Inondation : PPRi du bassin « Dourdou de Conques Aval » / Zone de risque fort

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.1.2.

#### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

La position en entrée de bourg de ce secteur a, notamment, conduit les élus à retenir les principes d'aménagement suivants:

- » L'aménagement de ce secteur devra veiller à la préservation de la vue offerte sur le centre ancien. Pour cela une zone percée devra être réalisée le long de la route départementale n°57. Les aménagements devront aussi être respectueux de cette fenêtre de bourg (ex : plantations basses, etc.). Cet espace fera également office de lieu de transition entre les équipements situés à l'Est (salle des fêtes, cimetière) et le secteur de développement résidentiel à l'Ouest.
- » L'aménagement du secteur devra également intégrer et préserver une coulée verte déterminée au droit du cours d'eau non permanent qui le traverse (déclivité et ripisylve) et de la zone inondable associée. Cette coulée verte sera valorisée par l'aménagement d'une circulation piétonne. Enfin un franc-bord de 7 mètres de part et d'autre du cours d'eau sera conservé.
- » L'implantation du tissu urbain devra veiller à favoriser la création et le maintien d'espace de verdure.
- » Il conviendra d'éviter la mise en place de lotissements classiques, symétriques et composés de maisons toutes

identiques.

- » L'aménagement de la phase 1 devra permettre l'extension du bâtiment communal situé à l'Est (au moment de l'élaboration du PLUi, il s'agissait d'un restaurant). Un emplacement réservé a, notamment, été mis en place à cet effet dans le PLUi.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur sera réalisé grâce à une voie de bouclage reliant la RD57 au Nord-Est du secteur à la rue des Vignes située au Sud-Ouest de celui-ci.  
En interne, l'espace libre situé à l'Ouest du cours d'eau sera desservi par une voie en impasse se terminant par une aire de retournement.
- » Le carrefour avec la RD57 et celui avec la rue des Vignes devront être réaménagés afin de garantir la sécurité des usagers, tout en valorisant l'entrée de bourg (RD57 - percée à réaliser).
- » Un espace de stationnement sera aménagé le long de la RD57 (y compris dans le secteur de percée). Il s'agira ainsi de répondre aux besoins des équipements et infrastructures voisines (ex : salle des fêtes, cimetière, restaurant) tout en valorisant l'entrée de bourg et en assurant une transition qualitative entre le secteur d'équipements à l'Est et le secteur résidentiel à l'Ouest.  
En ce sens, les abords de cet espace de stationnement devront être traités avec soin (végétalisation).  
Dans le cadre de l'aménagement de cet espace de

stationnement, une attention toute particulière devra également être accordée aux accès créés, à l'organisation des stationnements et aux aménagements en limite de domaine public afin d'assurer la sécurité de tous les usagers de la route (visibilité, manoeuvres, etc.).

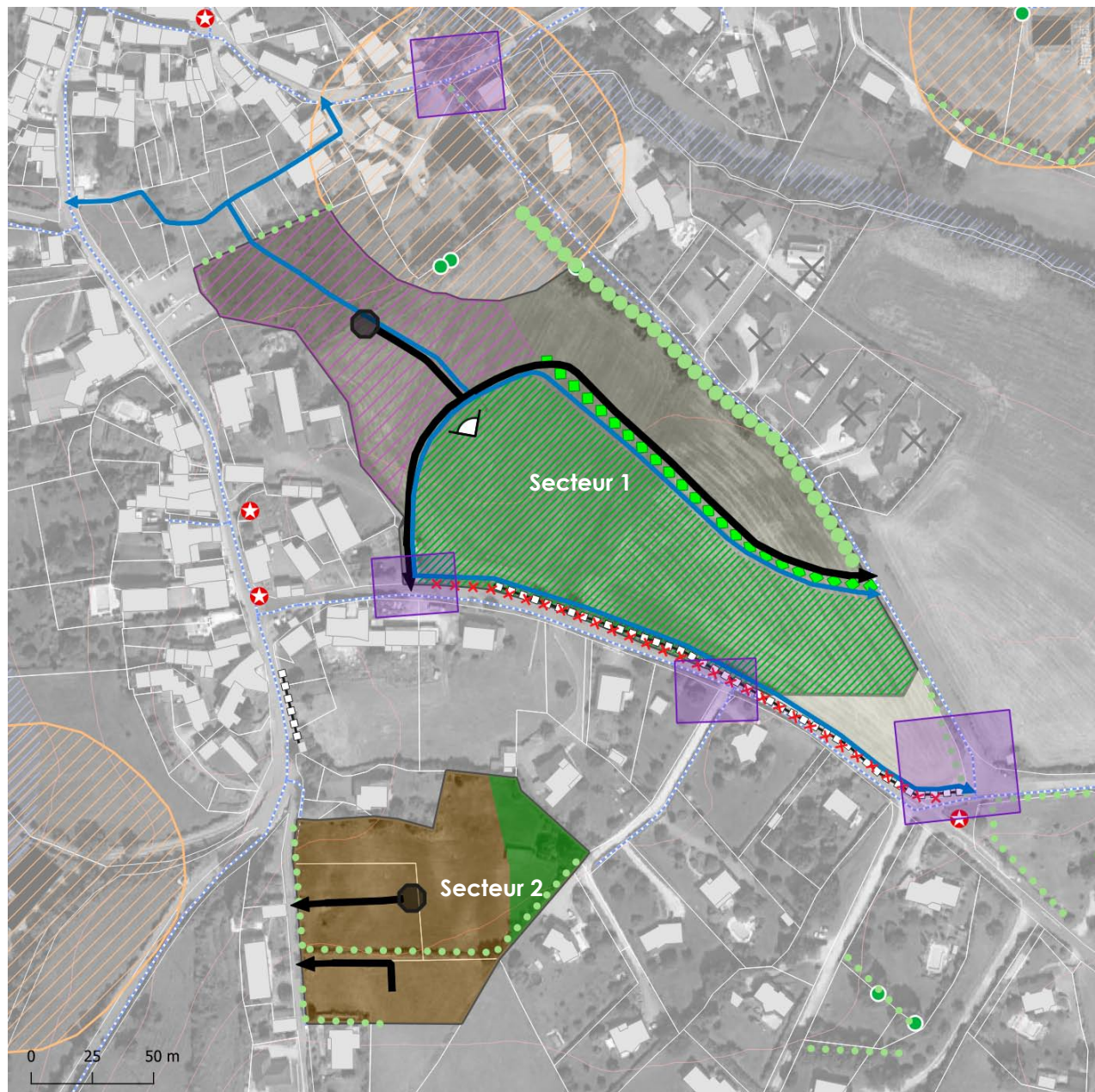
- » Des liaisons piétonnes devront être mises en place afin de connecter ce nouveau quartier au coeur du bourg mais également aux équipements existants et autres secteurs résidentiels du bourg. Ces liaisons douces devront être végétalisées.

La liaison douce aménagée à l'arrière du bâtiment communal ne devra pas compromettre une extension future dudit bâtiment.

### **Observations particulières des gestionnaires de réseaux**

Eau potable : Le secteur doit être alimenté grâce à unique raccordement au réseau d'eau potable existant, situé sous la voirie au Sud de la zone

# 4.1.3 - Clairvaux-d'Aveyron - Bruéjols



Clairvaux d Aveyron  
4.1.3 - Clairvaux-d'Aveyron - Bruéjols



Secteur : Bruéjols  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ub, 1AU et Ap  
Surface brute de l'OAP : 3,53 ha  
Surface nette libre mobilisable : 1,6 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 15

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- ▲ Point de vue à préserver
- ◆ Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
- Espace tampon
- /// Zone non aedificandi à protéger ou à valoriser (perspectives paysagères)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub
- 1AU
- Phase 2

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- × Accès directs interdits depuis la voie
- ➡ Chemin piéton à créer ou renforcer
- ➡ Principe accès au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- /// Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- × Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN - Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Site à aménager composé de deux secteurs :

### Secteur 1 (1AU) :

- Situé en entrée Sud-Est de Bruéjous, il offre une jolie vue sur le centre ancien du village et le clocher de l'église,
- La topographie du secteur est relativement plane,
- Il est bordé au Nord-Est par une haie longeant une voie,
- Il correspond à une prairie avec quelques éléments environnementaux (haie, muret : enjeux faibles à modérés) participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

### Secteur 2 (Ub) :

- Situé en entrée Sud de Bruéjous, cet espace s'inscrit en couture du tissu urbain existant,
- La topographie du secteur est relativement plane,
- Il correspond aussi à une prairie traversée et longée par une haie d'enjeu faible participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Préserver le point de vue sur le village de Bruéjous,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les secteurs de projet et le centre ancien,
- » Sécuriser les intersections avec la RD598.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen dans la moitié Nord du secteur 1 ; risque faible ailleurs

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

Secteur 2



Secteur 1



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - 1AU		SECTEUR 2 - Ub
	Phase 1	Phase 2	-
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes		
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.		
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle		
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	6 logements minimum	4 logements minimum	5 logements minimum
<b>Programmation</b>	La phase 2 ne pourra commencer que lorsque 60% (vis-à-vis des logements minimum projetés) des permis de construire de la phase 1 seront commencés.		Non réglementé
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement		
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé		

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.1.3.

#### Secteur 1 (1AU) :

#### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

La qualité architecturale du bourg de Bruéjous a, notamment, conduit les élus à retenir les principes d'aménagement suivants:

- » L'aménagement de ce secteur devra veiller à la préservation de la vue offerte sur le centre ancien. Pour cela une zone non aedificandi sera maintenue entre la RD598 et les nouvelles habitations qui seront implantées sur la moitié Nord du secteur à aménager (classement en Ap dans le PLUi). Les aménagements devront aussi être respectueux de cette fenêtre de bourg (ex : plantations basses, etc.).
- » Un écrin paysager devra être créé, grâce à des plantations, entre les constructions de la phase 1 et le cheminement piétons envisagés le long de la future voie de desserte. Il s'agira ainsi de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles habitations tout en préservant la qualité du cône de vue mentionné précédemment.

#### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur sera réalisé grâce à une voie de bouclage reliant le chemin communal situé au Nord-Est du secteur à une autre voie communale situé au Sud-Ouest de celui-ci (celle-ci est connectée à la RD598). Aucun autre accès direct au site depuis la RD598 ne sera autorisé. L'ensemble des carrefours avec la RD598 devront être réaménagés afin de garantir la sécurité des usagers, tout en valorisant l'entrée de bourg. Des liaisons piétonnes devront être mises en place afin de connecter ce nouveau quartier au cœur du village mais également aux autres secteurs résidentiels de Bruéjous.

### **Observations particulières des gestionnaires de réseaux**

Eau potable : Le secteur 1 est alimentable depuis le réseau existant situé au droit. Une vanne en attente est prévue pour aménagement du secteur, elle doit impérativement être utilisée.



Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage

### **Secteur 2 (Ub) :**

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Un espace tampon sera maintenu entre le secteur à aménager et les constructions existantes situées au Nord : il s'agit ainsi de maintenir un espace de jardin valorisant les constructions existantes et assurant une transition qualitative entre le tissu existant et celui en devenir.

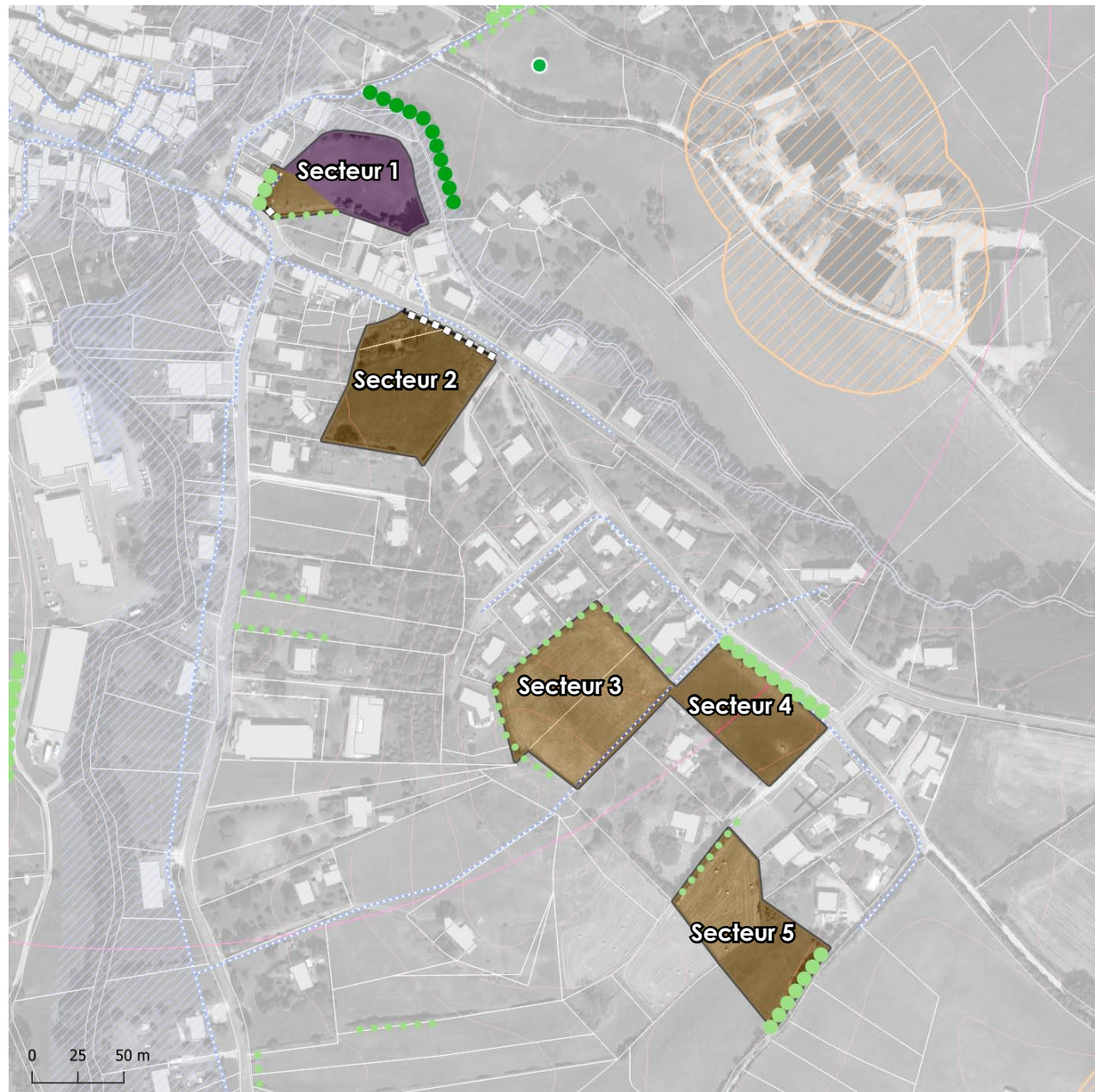
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte du secteur sera organisée depuis l'Impasse de la Côte de Sol (Ouest).

# 4.1.4 - Clairvaux-d'Aveyron (densité)



**Clairvaux d Aveyron**

**4.1.4 - Clairvaux-d'Aveyron - Densité (Bourg)**

Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub et 2AU  
 Surface brute de l'OAP : 2.07 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 1.62 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 16

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▬ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

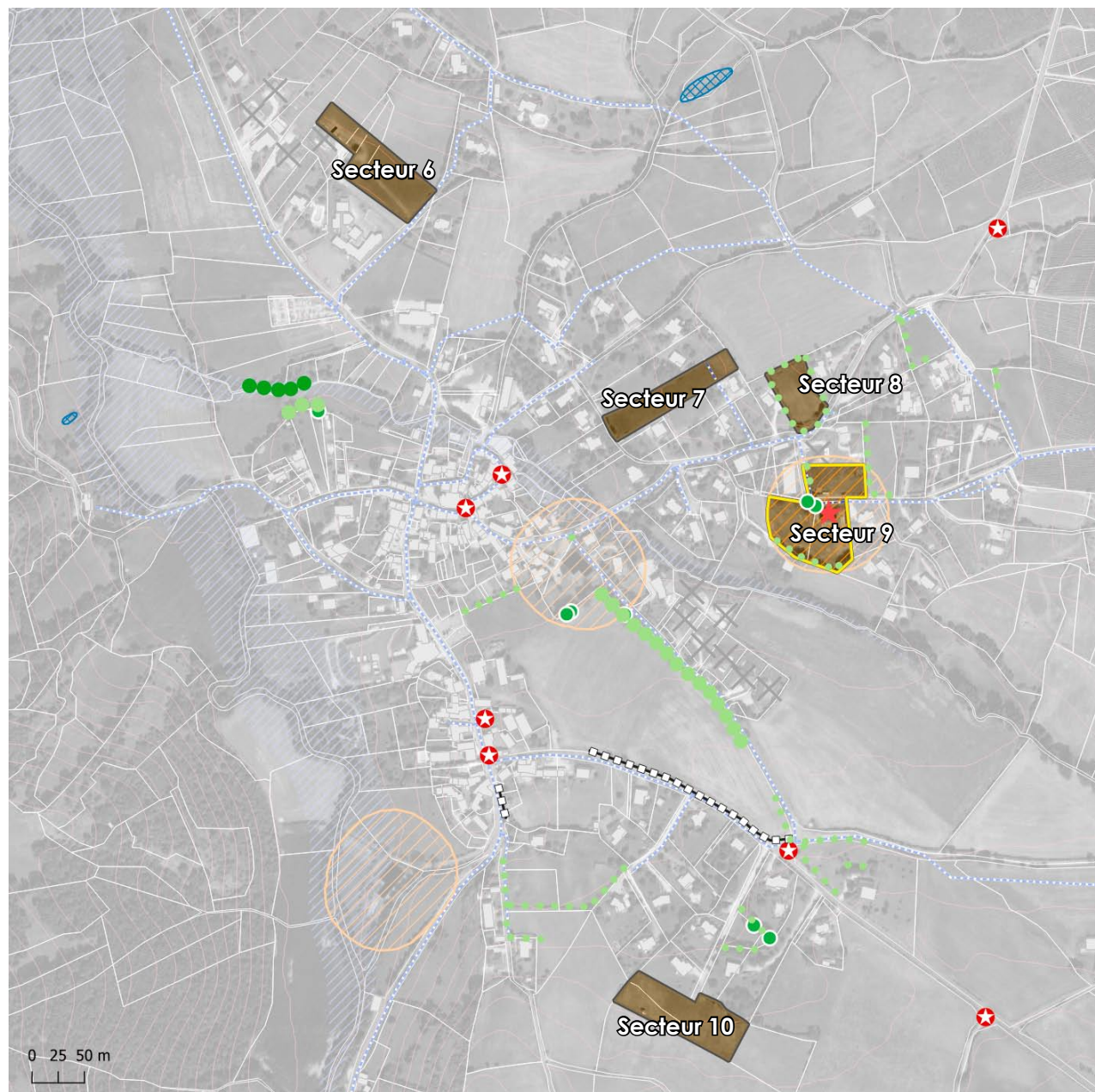
**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub
- 2AU

**Etat des lieux**

- ▭ Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- /// Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisations eau potable
- ▭ Périmètre de protection des Monuments Historiques
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*



**Clairvaux d Aveyron**

**4.1.4 - Clairvaux-d'Aveyron - Densité (Bruéjouis)**

Secteur : Bruéjouis  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 2.08 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 1.72 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 15

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- Bâtiment à démolir
- Secteur constructible sous conditions

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac*  
*Mission : Elaboration du PLUi*  
*Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN*  
*Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le bourg de Clairvaux-d'Aveyron et sur le village de Bruéjous.
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent parfois de haies, murets et arbres remarquables participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub et 2AU -	SECTEUR 2 - Ub -	SECTEUR 3 - Ub -	SECTEUR 4 - Ub -	SECTEUR 5 - Ub -	SECTEUR 6 - Ub -	SECTEUR 7 - Ub -	SECTEUR 8 - Ub -	SECTEUR 9 - Ub -	SECTEUR 10 - Ub -
Echéancier	Court à moyen terme (Ub) et long terme (2AU)	Moyen terme				Court à moyen termes				
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs, sauf pour la partie classée en secteur 2AU du secteur 1 pour laquelle les modalités ne sont pas définies.									
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle									
Nombre minimum de logements à produire	1 logement minimum en Ub et 2 logements minimum en 2AU	3 logements minimum	4 logements minimum	2 logements minimum	4 logements minimum	3 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	6 logements minimum	2 logements minimum
Programmation	Non réglementé (NB : pour le secteur 2AU du secteur : à déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi)									
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement									
Mixité sociale	Non réglementé									

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.1.4.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Les murets, haies et arbres présents sur les sites seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- » L'aménagement du secteur 9 est conditionné à la démolition du bâtiment agricole (identification au titre de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme).

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.
- » Secteur 1 : l'urbanisation de la partie classée en secteur Ub (réalisation d'un lot minimum) ne doit pas compromettre l'urbanisation future du reste du secteur, classé en 2AU.
- » Secteur 5 : L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle la plus au Sud (D665) est conditionnée à la création d'un passage pour la parcelle Nord (D662).

### **Observations particulières des gestionnaires de réseaux**

Eaux pluviales : Seuls deux lots sont imposés sur le secteur 10 en raison de la surface nécessaire à la gestion des eaux pluviales. Le réseau pluvial n'est, en effet, en capacité que de gérer 2 maisons supplémentaires sur le secteur.

Eau potable : l'alimentation en eau potable des secteurs 3 et 5 nécessitera l'obtention de servitudes notariées pour canalisation publique d'eau potable dans les parcelles privées concernées (N°623, N° 654, N°652, N°651 et N°1081 - section D (références cadastrales disponibles au moment de l'élaboration du PLUi).

### **Principaux risques connus :**

Inondation : secteurs non concernés mais il convient de noter la présence du PPRi du bassin du « Dourdou de Conques Aval » en limite Nord du secteur 1

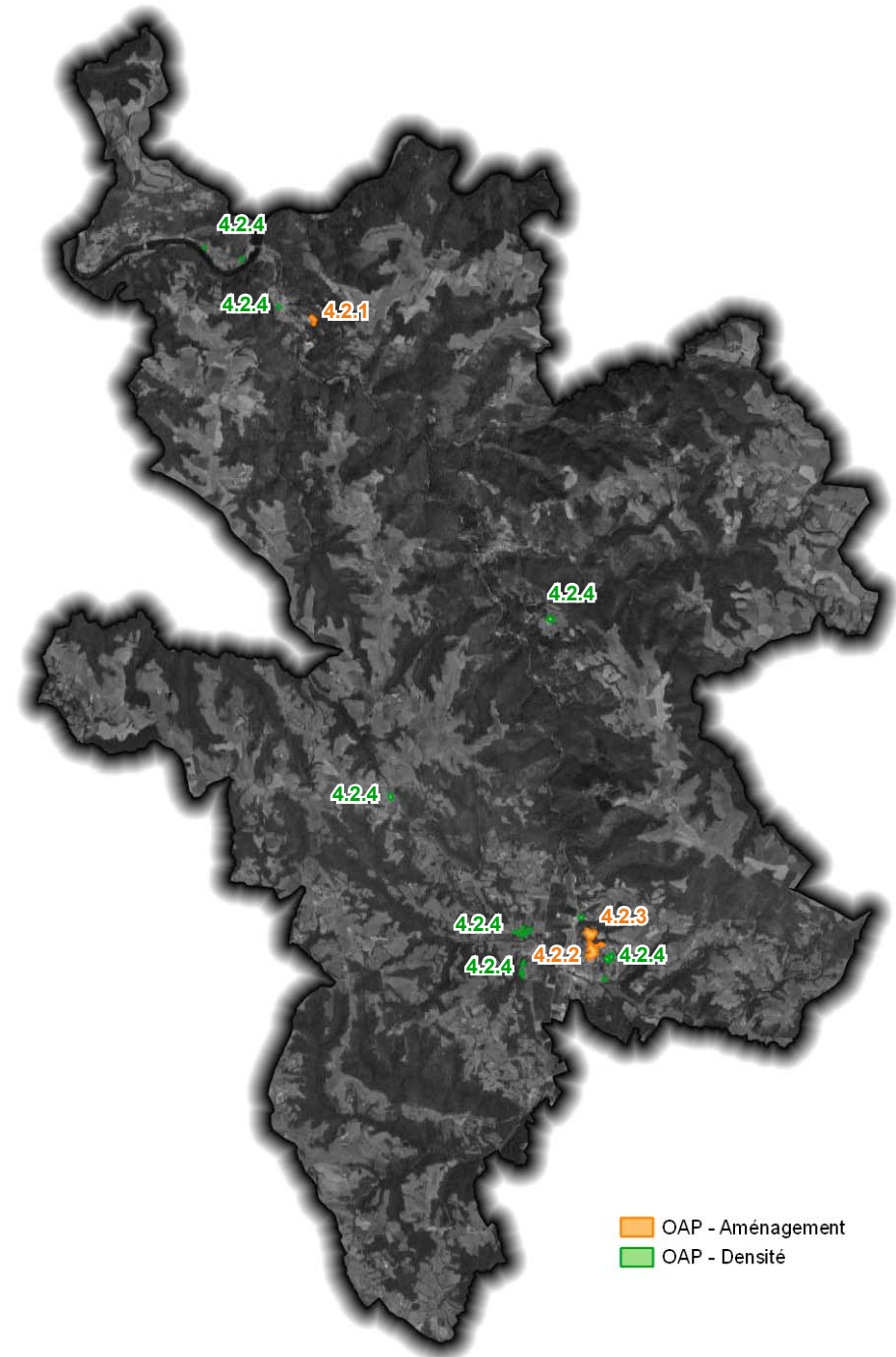
Mouvement de terrain : secteurs non concernés

Retrait-gonflement des argiles : risque faible (secteur 10 et secteur 3 en partie) et risque moyen (secteurs 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 et secteur 3 en partie)

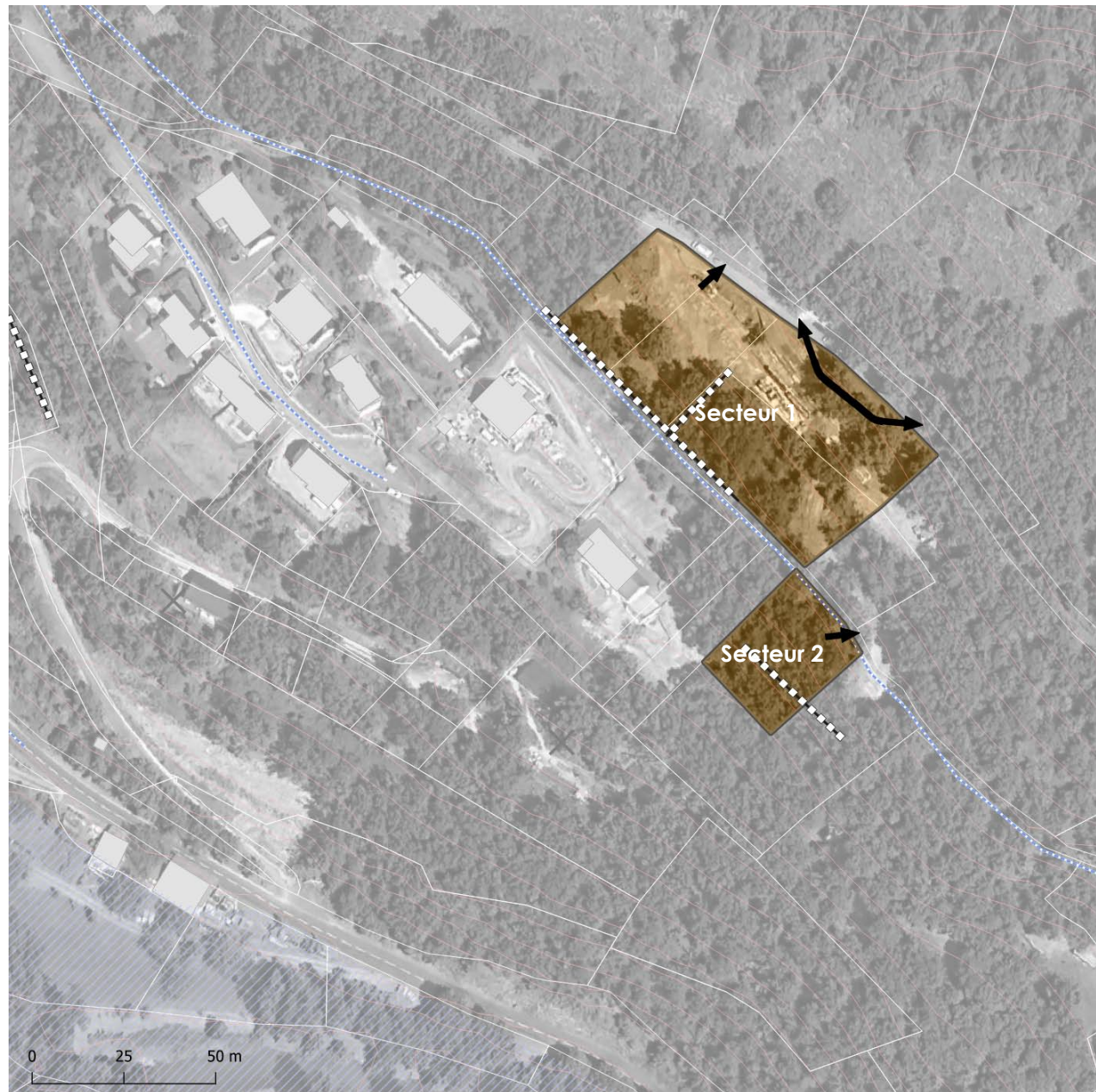
Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée



## 4.2. Conques-en-Rouergue



# 4.2.1 - Conques-en-Rouergue - Grand-Vabre - Bourg



## Conques-en-Rouergue

### 4.2.1 - Conques-en-Rouergue - Grand-Vabre - Bourg



Secteur : Bourg - Grand Vabre  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.52 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.42 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 5

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

☐ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

➡ Principe accès au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

Zone inondables (PPRI ou CIZI)

Canalisation eau potable

Bâti non cadastré

Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Les deux espaces à aménager sont situés au Sud-Est du bourg de Grand-Vabre, en continuité directe du secteur de développement résidentiel récent du bourg. Ils correspondent à la finalisation du projet de lotissement porté par la collectivité depuis plusieurs années. La voilure de celui-ci a été réduite afin de n'inclure qu'un potentiel raisonné et réellement mobilisable.
- La topographie du site est en pente relativement importante, orientée en direction du Sud-Ouest.
- Il est accessible par voie communale.
- Les deux secteurs correspondent à des portions d'un même boisement lâche et entretenu. Ils comprennent des murets (enjeu modéré) participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Vue sur le site - Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage



Secteur 1



Voie d'accès

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Tenir compte de la topographie du site,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub	
	Secteur 1	Secteur 2
Echéancier	Court à moyen termes	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	La construction est autorisée au coup par coup.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle	
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum	1 logement minimum
Programmation	Non réglementé	
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.2.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Conformément aux prescriptions énoncées dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques, les boisements devront autant que possible être préservés - au-delà de 70% de déboisement, il conviendra de proposer une replantation 1 pour 1.
- » Les constructions et installations devront être réalisées en tenant compte de la pente du site afin de favoriser leur intégration dans le paysage.

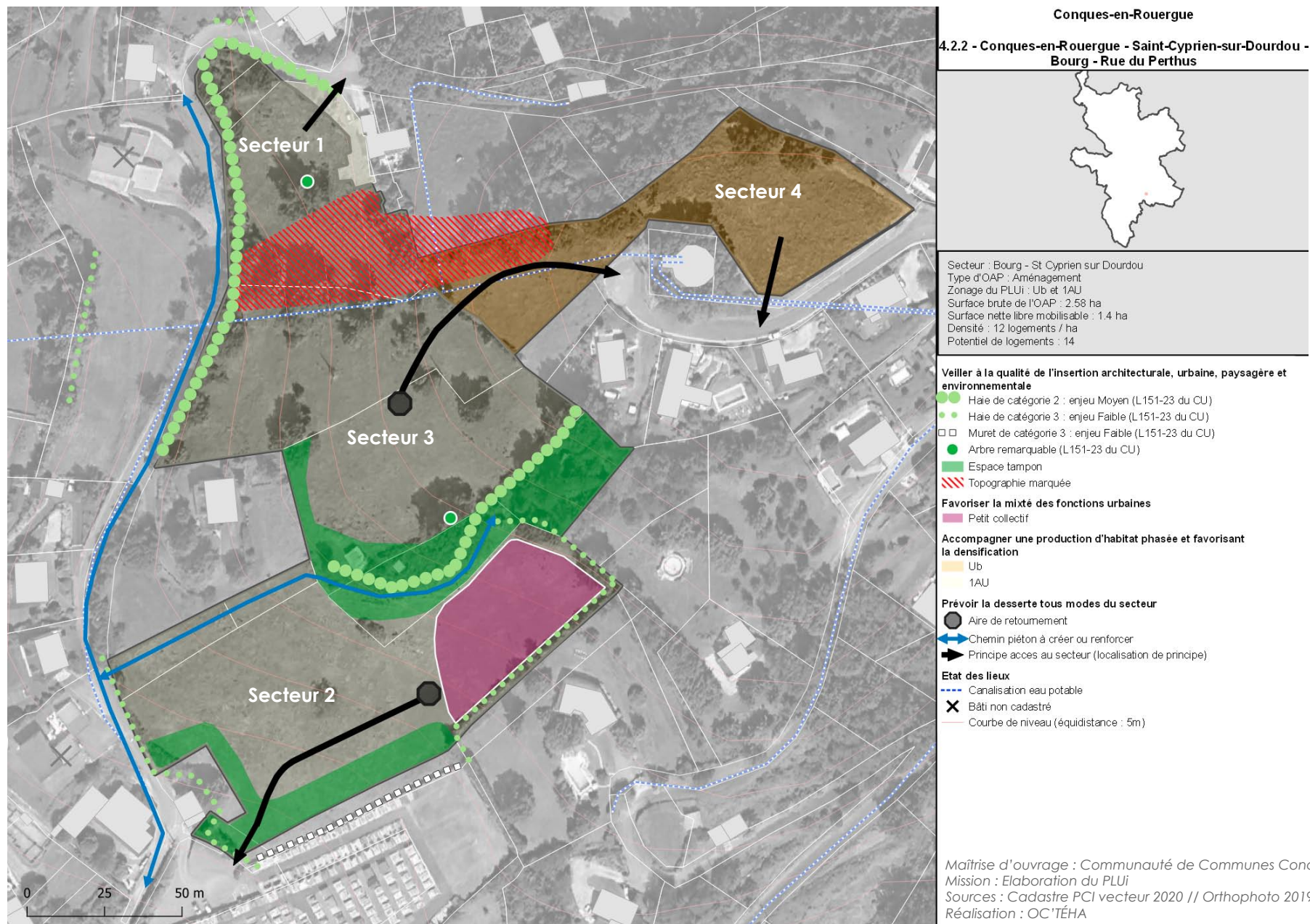
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte des lots du secteur 1 sera réalisée depuis le Nord: un accès individuel permettra de desservir le lot «Ouest» tandis qu'une rampe d'accès desservira les lots «Est» en s'adaptant au relief (la localisation de la rampe et du ou des accès associés sur le schéma sont des localisations de principe).
- » La desserte du secteur 2 sera réalisée, depuis le Nord-Est, grâce à un accès direct.
- » La desserte du site devra permettre une défense incendie adaptée.

# 4.2.2 - Conques-en-Rouergue - Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Bourg - Rue du Perthus

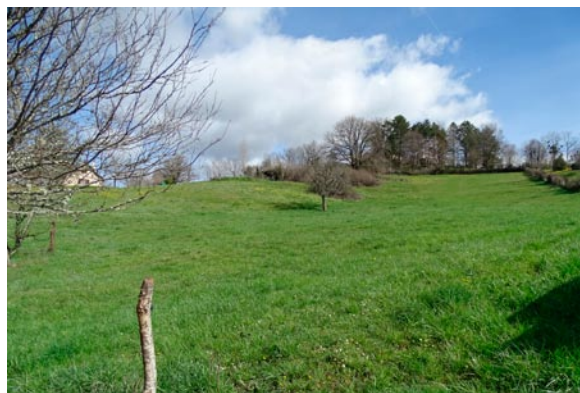


## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé au Nord du centre ancien du bourg de Saint-Cyprien-sur-Dourdou, ce site fait la liaison entre le bâti ancien et dense, accompagné de quelques constructions plus récentes au Nord, et un espace d'extension récente à vocation résidentielle, sans connexion, à ce jour, avec le tissu urbain historique.
- La topographie du site est en pente modérée, orientée en direction du Sud-Ouest.
- Il est desservi, en plusieurs points, par la route du Perthus.
- Une canalisation alimentant le bourg de Saint-Cyprien-sur-Dourdou en eau potable traverse le site dans sa moitié Nord.
- Le site correspond, en majeure partie, à une prairie de fauche mésophile. Quelques boisements sont présents sur les espaces présentant la topographie la plus marquée. Des haies (enjeux faibles à modérés), un muret et plusieurs arbres remarquables sont inventoriés : ils participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Vue sur le site à aménager depuis le Nord



Vue sur le site à aménager depuis le Sud



Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Tenir compte de la topographie du site,
- » Préserver les boisements de façon à favoriser l'intégration paysagère des constructions d'une part et à maintenir des espaces de respiration au sein du site et en limite de celui-ci,
- » Proposer une offre en logements diversifiée et permettant d'optimiser cette réserve foncière à proximité du cœur de bourg,
- » Tenir compte de la canalisation traversant le site dans sa moitié Nord.
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre ce secteur de développement et le bourg de Marcillac-Vallon,

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU		SECTEURS 1AU / Ub	SECTEUR Ub
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
Echéancier	Court à moyen termes			
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	La construction est autorisée au coup par coup.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.		
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle			
Nombre minimum de logements à produire	1 logement minimum	3 logements minimum (habitat individuel) 3 logements minimum (petit collectif)	5 logements minimum	2 logements minimum
Programmation	Non réglementé			
Densité moyenne	833 m <sup>2</sup> / logement			
Mixité sociale	Non réglementé			

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.2.2.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » La topographie marquée, entre le secteur 1 et le secteur 3 devra être prise en compte dans l'aménagement du site de façon à ne pas générer de terrassements trop importants et à tenir compte de la canalisation d'eau potable située à proximité.
- » Un espace tampon sera maintenu entre le secteur 2 et le secteur 3 afin d'assurer une transition qualitative entre les différents «étages» du site à aménager, tout en préservant une coupure verte (haie et voie piétonne).
- » Un espace tampon sera également maintenu au Sud du secteur 2 afin de conserver un espace de transition entre le secteur résidentiel en devenir et le cimetière existant (et son projet d'extension).
- » La hauteur des logements de type «petit collectif» sera limitée à R+2+C à leur niveau le plus haut (cf. notamment en cas d'intégration dans la pente).

### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

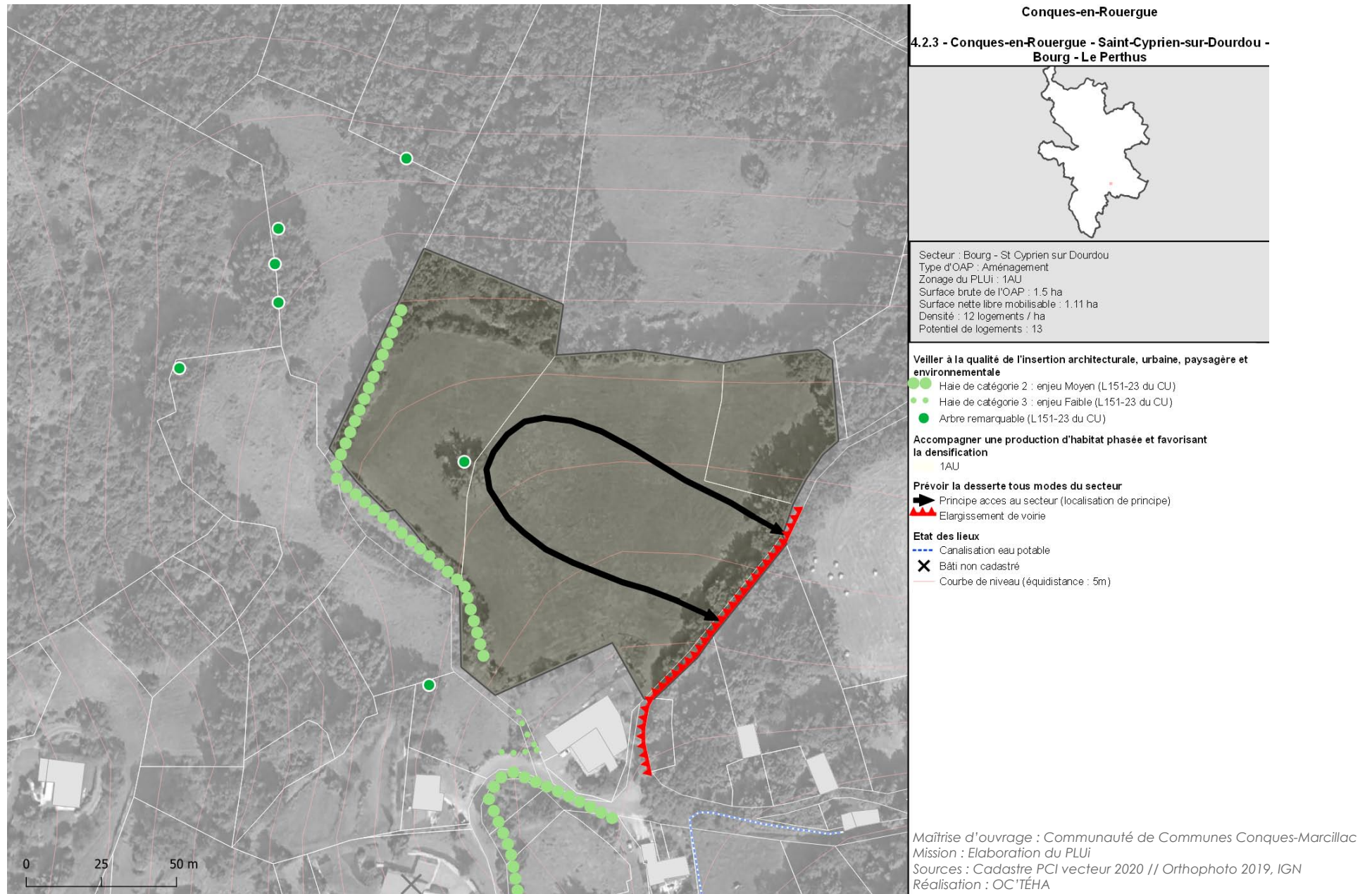
### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte du secteur 1 sera effectuée depuis le Nord-Est, grâce à un accès direct.
- » La desserte du secteur 2 sera effectuée depuis le Sud-Ouest, grâce à une voie en impasse avec une aire de retournement, laquelle permettra de desservir les logements de type «habitat individuel» et ceux de type «petit collectif».
- » La desserte du secteur 3 sera effectuée depuis le Nord-Est, grâce à une voie en impasse avec une aire de retournement. Cette voie accompagnera, autant que possible au regard des contraintes techniques du site, la canalisation d'eau potable principale traversant le secteur d'Est en Ouest.
- » La desserte du secteur 4 sera réalisée, depuis le Nord, grâce à un accès groupé.
- » Des liaisons piétonnes seront mises en place afin de connecter ce nouveau quartier avec le centre-bourg et les autres secteurs résidentiels avoisinants.

### **Observations particulières des gestionnaires de réseaux**

Eau potable : Une canalisation d'eau potable desservant le bourg de Saint-Cyprien-sur-Dourdou traverse le site à aménager au Nord. L'aménagement de ce site nécessitera l'instauration d'une servitude de non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation.

# 4.2.3 - Conques-en-Rouergue - Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Bourg - Le Perthus



## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé au Nord du bourg de Saint-Cyprien-sur-Dourdou, ce site a vocation à fixer la limite Nord du tissu urbain, en cohérence avec la topographie des lieux et le réseau bocager.
- La topographie du site est relativement plane : les secteurs avec du dénivelé, à l'Ouest et au Nord-Ouest notamment, n'ont pas été retenus.
- Il est desservi, au Sud, par un chemin étroit.
- Le site correspond à une prairie de fauche mésophile. Il comprend un chêne remarquable et une haie d'enjeu modéré. Par ailleurs, il est situé en lisière de forêt (Nord). L'ensemble de ces éléments participe à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



*Chemin permettant d'accéder au site*



*Site à aménager*



*Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage*

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Prévoir une desserte permettant de répondre aux besoins générés par l'urbanisation de ce site,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	13 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	833 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.2.3.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur veillera à préserver autant que possible les éléments végétaux présents sur le site de façon à favoriser l'intégration paysagère des constructions. Ceux-ci ont, par ailleurs, été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de prescriptions dans le règlement écrit.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur sera réalisé, depuis le chemin présent au Sud-Ouest, grâce à une voie de bouclage permettant de desservir l'ensemble des lots projetés.
- » Le chemin de desserte existant (Sud-Ouest) devra être élargi de façon à pouvoir répondre aux besoins générés par le développement résidentiel du site.

# 4.2.4 - Conques-en-Rouergue (densité)



## Conques-en-Rouergue

### 4.2.4 - Conques-en-Rouergue - Densité (Grand-Vabre)



Secteur : Grand-Vabre  
Type d'OAP : Densité  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.2 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.2 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 2

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

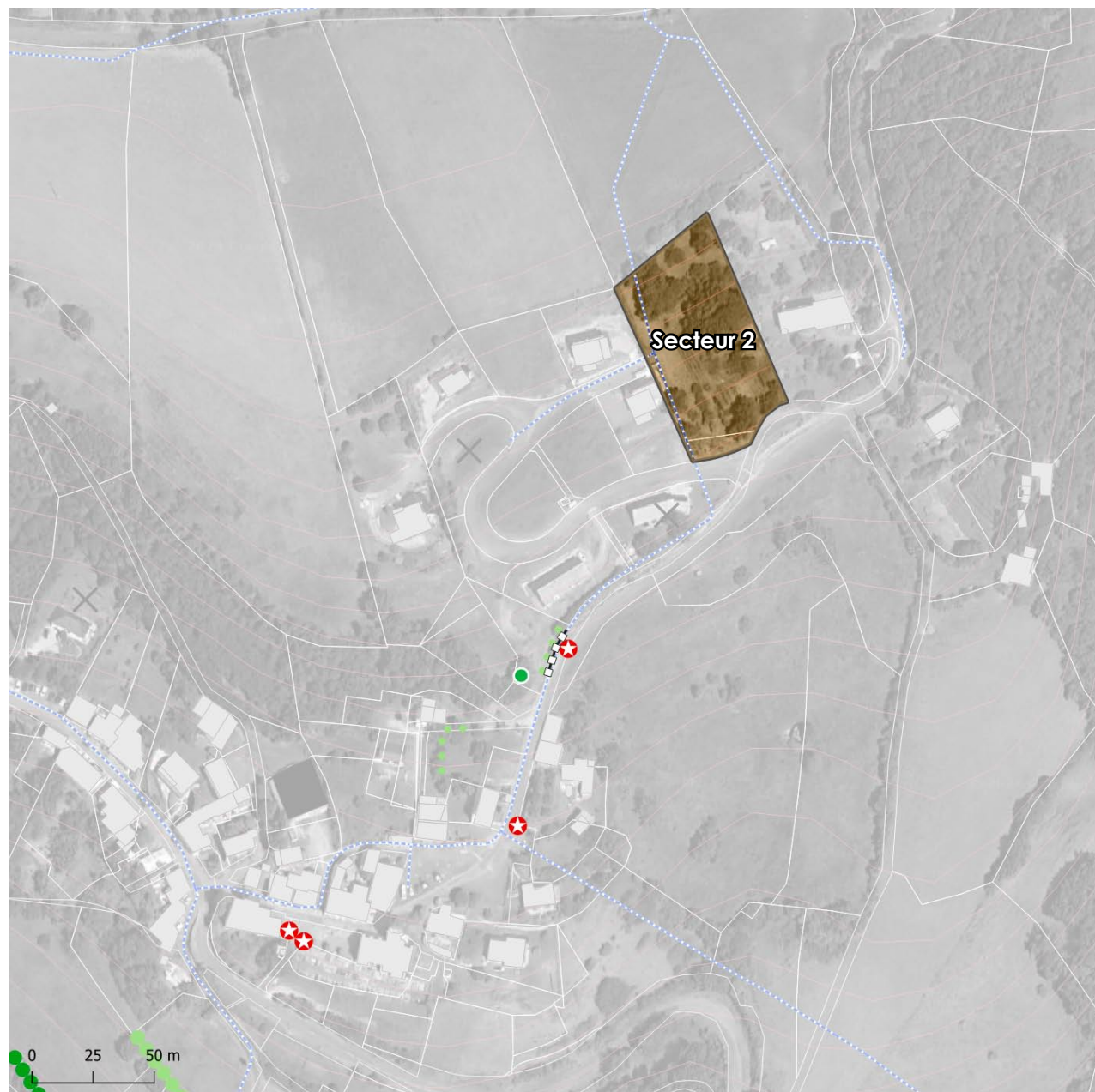
#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ub

#### Etat des lieux

- /// Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA



## Conques-en-Rouergue

### 4.2.4 - Conques-en-Rouergue - Densité (Noailhac)



Secteur : Noailhac  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.39 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.29 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

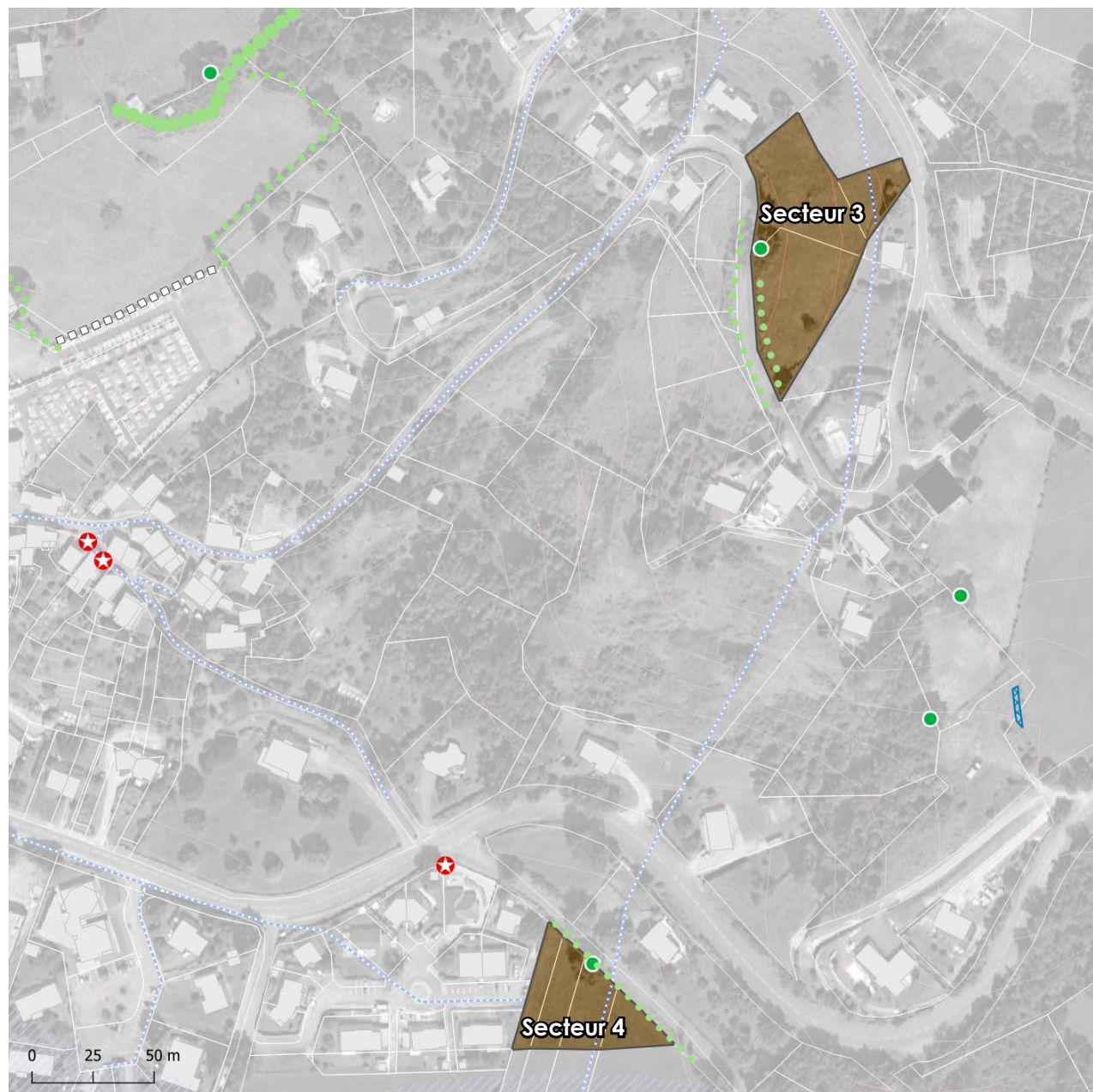
#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ub

#### Etat des lieux

- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA



## Conques-en-Rouergue

### 4.2.4 - Conques-en-Rouergue - Densité (Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Est)



Secteur : Saint-Cyprien-sur-Dourdou  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.56 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.42 ha  
 Densité : 12 logements / ha  
 Potentiel de logements : 5

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)

#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ub

#### Etat des lieux

- Bâtiments agricoles
- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisations eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

Conques-en-Rouergue

4.2.4 - Conques-en-Rouergue - Densité (Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Nord)



Secteur : Saint-Cyprien-sur-Dourdou  
Type d'OAP : Densité  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.3 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.22 ha  
Densité : 12 logements / ha  
Potentiel de logements : 3

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Ub

**Etat des lieux**

- /// Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA





## Conques-en-Rouergue

### 4.2.4 - Conques-en-Rouergue - Densité (Servols)



Secteur : Servols  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Nh  
 Surface brute de l'OAP : 0.96 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.77 ha  
 Densité : 12 logements / ha  
 Potentiel de logements : 8

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Nh

#### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- × Accès directs interdits depuis la voie

#### Etat des lieux

- ▭ Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- /// Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisations eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA



**Conques-en-Rouergue**

**4.2.4 - Conques-en-Rouergue - Densité (Le Truquet)**



Secteur : Le Truquet  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Nh  
 Surface brute de l'OAP : 0.58 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.43 ha  
 Densité : 12 logements / ha  
 Potentiel de logements : 5

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

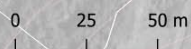
**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Nh

**Etat des lieux**

- Bâtiments agricoles
- /// Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA





## Conques-en-Rouergue

### 4.2.4 - Conques-en-Rouergue - Densité (Montignac)



Secteur : Montignac  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ua  
 Surface brute de l'OAP : 0.47 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.35 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 3

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- Périmètre détourné du site classé «Conques et les gorges du Dourdou».

#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ua

#### Etat des lieux

- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA



**Conques-en-Rouergue**

**4.2.4 - Conques-en-Rouergue - Densité (Les Péliés)**



Secteur : Les Péliés  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Nh  
 Surface brute de l'OAP : 0.25 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.25 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

● Arbre remarquable (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

■ Nh

**Etat des lieux**

/// Zone inondables (PPRI ou CIZI)

--- Canalisation eau potable

✕ Bâti non cadastré

— Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur les bourgs de Grand-Vabre, Noailhac et Saint-Cyprien-sur-Dourdou, ainsi que sur les secteurs de Montignac (Conques), Servols et du Truquet (Saint-Cyprien-sur-Dourdou).
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent parfois de haies, murets et arbres remarquables participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Veiller à préserver le caractère patrimonial des lieux, notamment en s'inspirant du cahier de gestion du site classé pour le secteur 12 (Montignac),
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub -	SECTEUR 2 - Ub -	SECTEUR 3 - Ub -	SECTEUR 4 - Ub -	SECTEUR 5 - Ub -	SECTEUR 6 - Nh -	SECTEUR 7 - Nh -	SECTEUR 8 - Nh -	SECTEUR 9 - Nh -	SECTEUR 10 - Nh -	SECTEUR 11 - Nh -	SECTEUR 12 - Ua -	SECTEUR 13 - Nh -	SECTEUR 14 - Nh -
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes													
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs, sauf pour les secteurs 13 et 14 au sein desquels elles sont autorisées au coup par coup.													
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle													
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	2 logements minimum	2 logements minimum	3 logements minimum	2 logements minimum	3 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	3 logements minimum	3 logements minimum	1 logement minimum	1 logement minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé													
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement		833 m <sup>2</sup> / logement									1000 m <sup>2</sup> / logement		
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé													

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.2.4.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Les murets, haies et arbres présents sur les sites seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- » L'ensemble de la zone constructible du secteur de Montignac a été identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme afin de veiller à la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale du site.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.
- » La desserte du secteur 3 devra être privilégiée à partir de la route du Puech.
- » La desserte du secteur 4 devra être réalisée depuis la voie interne du lotissement existant.

- » Aucun accès ne sera permis depuis la RD502 pour desservir les secteurs 6 et 9.
- » Une desserte commune et groupée devra être privilégiée pour le secteur 8 depuis la RD502.
- » La desserte des secteurs 13 et 14 devra être réalisée depuis le chemin des Péliés (sauf accord formel du Département autorisant un accès sur la RD42).

### **Principaux risques connus :**

Inondation : PPRi du bassin du « Lot Aval » (uniquement secteurs 13 et 14) / niveau d'aléa variable

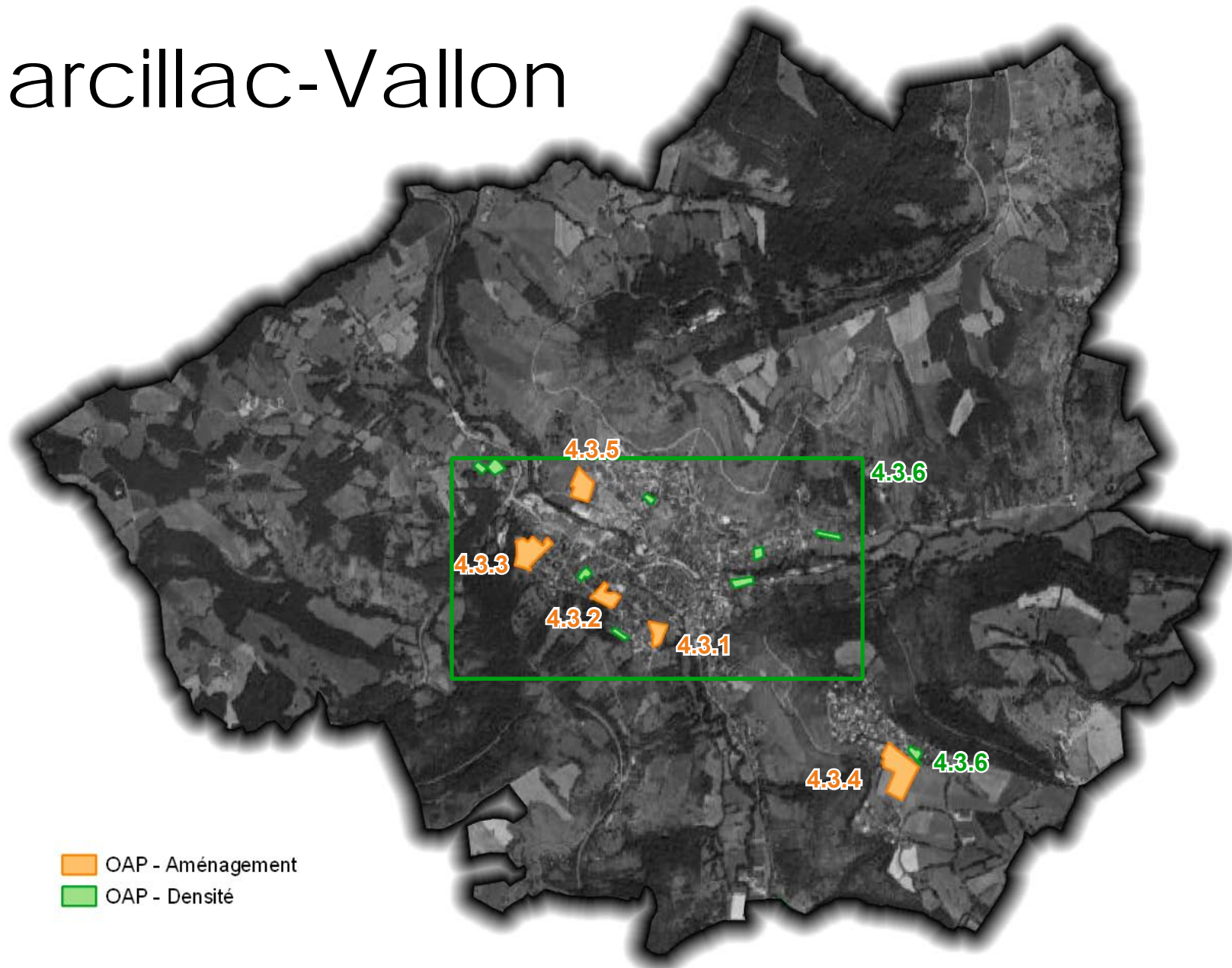
Mouvement de terrain : secteurs non concernés



Retrait-gonflement des argiles : risque faible (secteurs 1, 4, 5, 8, 9, 10 et 11, et 6 en partie)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

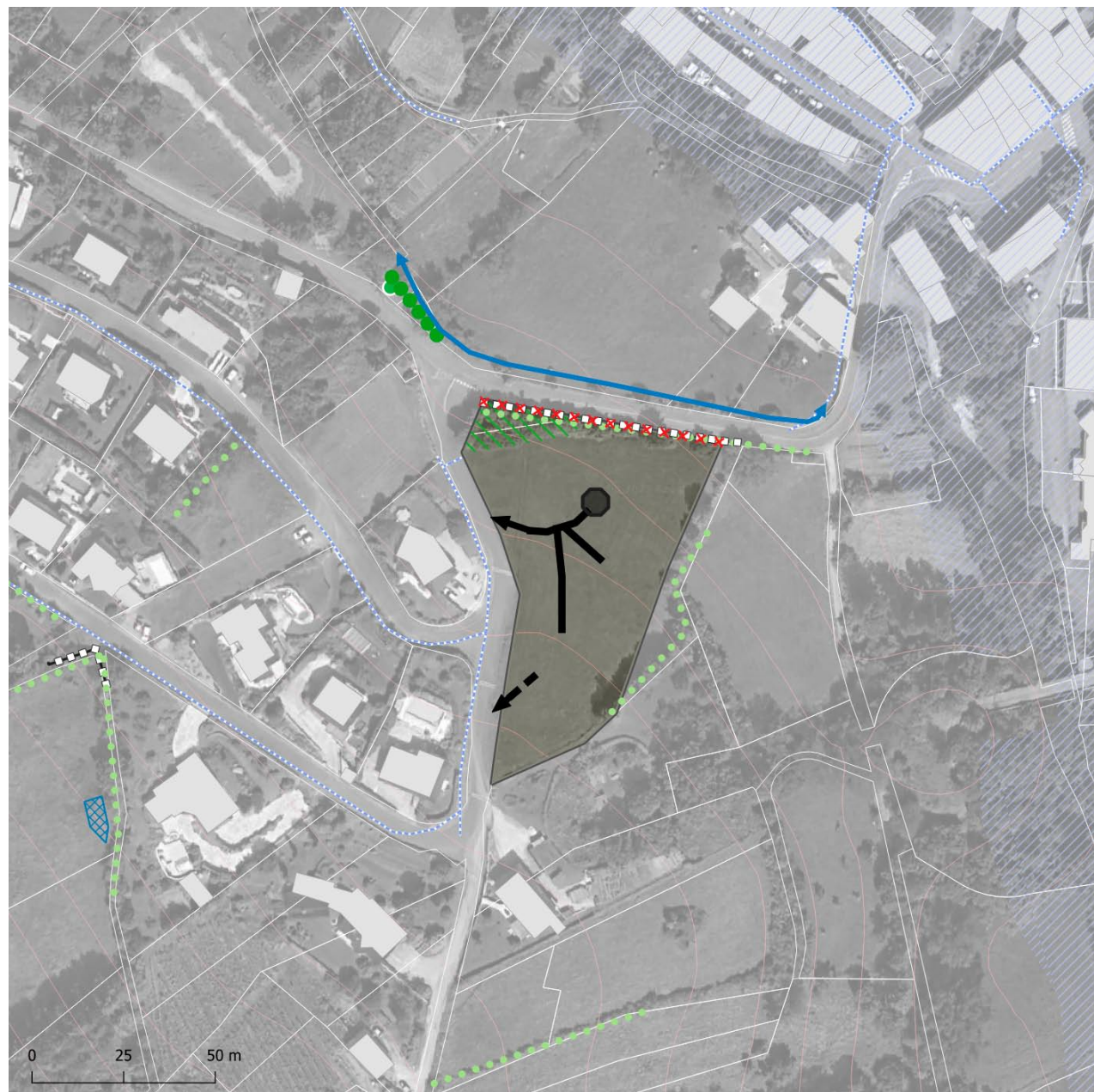


## 4.3. Marcillac-Vallon



-  OAP - Aménagement
-  OAP - Densité

# 4.3.1 - Marcillac-Vallon - Bourg - Puech



**Marcillac-Vallon**  
**4.3.1 - Marcillac-Vallon - Bourg - Puech**

Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : 1AU  
Surface brute de l'OAP : 0.41 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.29 ha  
Densité : 14 logements / ha  
Potentiel de logements : 4

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**  
1AU

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Accès directs interdits depuis la voie
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Principe accès au secteur (localisation de principe)
- Options de desserte

**Etat des lieux**

- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Sud du centre ancien du bourg de Marcillac-Vallon, il est positionné à l'interface entre le cœur historique de la commune au Nord et un ensemble de constructions récentes au Sud-Ouest.
- La topographie du secteur est en pente en direction du centre-bourg.
- Il est bordé par la route départementale n°204 au Nord. Cette limite est également accompagnée par un talus.
- Il correspond à une prairie de pâture mésophile. Celle-ci est longée, au Nord, par une haie d'enjeu faible, un bosquet et un muret d'enjeu faible. Une haie d'enjeu faible est également identifiée à l'Est. Ces éléments participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



*Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage*

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Veiller à limiter les covisibilités entre ce secteur et la RD204 en maintenant le talus végétalisé situé au Nord,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre ce secteur de développement et le bourg de Marcillac-Vallon,

*Vue sur le secteur à aménager et le bourg de Marcillac-Vallon depuis le Sud*



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	714 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : risque faible
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.3.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement de ce secteur devra veiller à limiter les covisibilités directes depuis la RD204 afin de ne pas banaliser l'entrée Sud du bourg de Marcillac-Vallon. Pour cela, le talus existant devra être maintenu végétalisé. La préservation des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (haie, bosquet, muret) participera au renforcement d'un écran entre la route départementale et le secteur de développement résidentiel.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

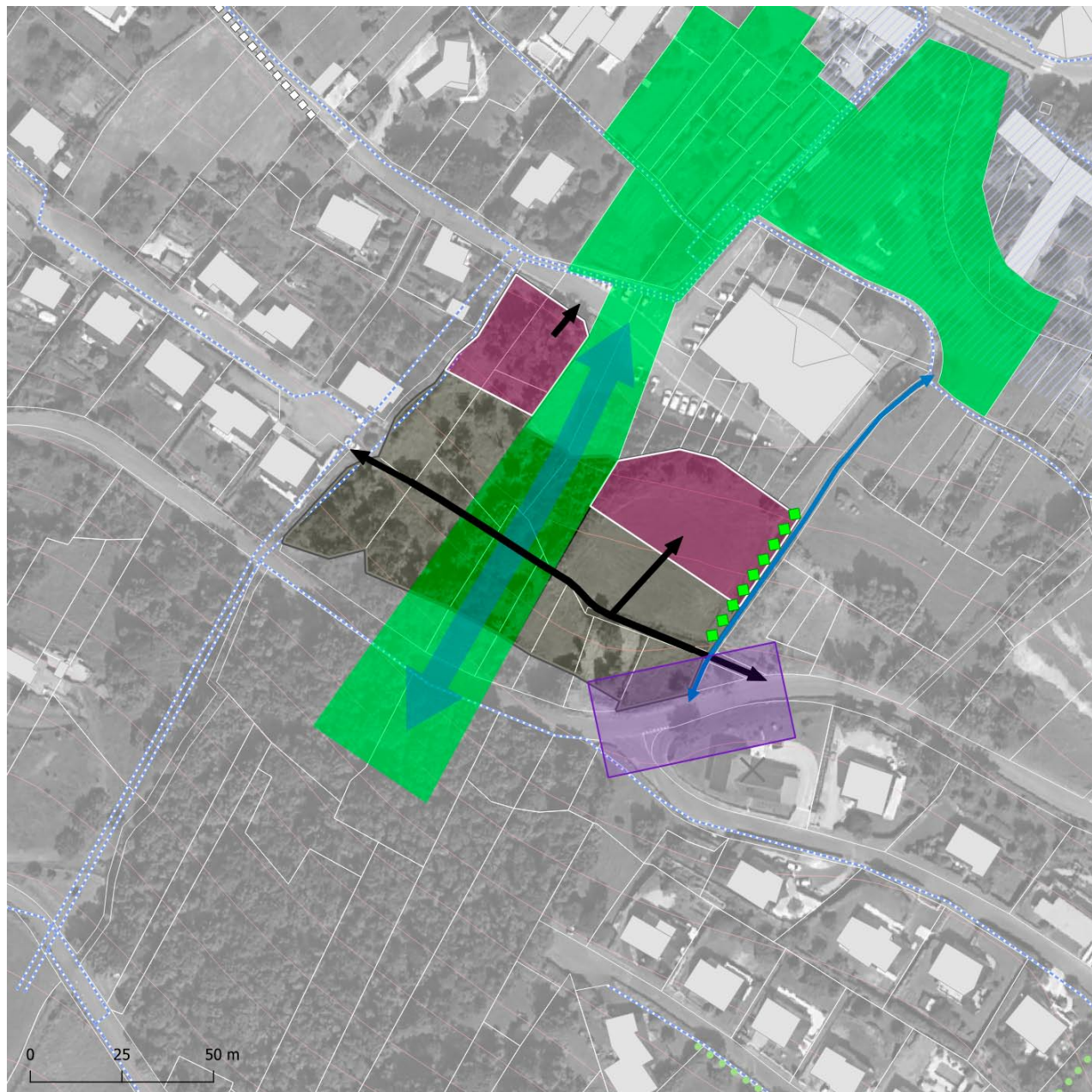
#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » Aucun accès direct ne devra être réalisé depuis la RD204 au Nord.
- » L'accès au secteur sera réalisé, depuis la voie communale l'Ouest, grâce à une voie en impasse avec aire de retournement. Le débouché créé sur la voie communale devra être localisé à une distance d'au moins 15 mètres vis-

a-vis du carrefour entre la voie communale et la RD204.

- » Un accès direct pourra également être créé depuis la voie communale à l'Ouest pour desservir le lot situé le plus au Sud. La création de cet accès devra être justifiée (raisons techniques, etc.).
- » Une liaison piétonne sera mise en place au Nord pour créer un lien entre le centre bourg au Nord-Est, l'espace résidentiel existant et futur (Sud et Est) et la zone de loisirs en projet au Nord-Ouest.

# 4.3.2 - Marcillac-Vallon - Bourg - Ecole / Les Farques



## Marcillac-Vallon 4.3.2 - Marcillac-Vallon - Bourg - Ecole / Les Farques



Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU et N  
 Surface brute de l'OAP : 0.74 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.44 ha  
 Densité : 14 logements / ha  
 Potentiel de logements : 11

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ◆ Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
- ↔ Gestion de l'eau à prévoir (noe)
- Coupure verte

### Favoriser la mixité des fonctions urbaines

- Collectif à intégrer dans la pente

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

1AU

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- ↔ Chemin piéton à créer ou renforcer
- ➔ Principe acces au secteur (localisation de principe)

### Etat des lieux

- /// Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- ✗ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Sud-Ouest du ancien du bourg de Marcillac-Vallon, il est positionné à l'interface entre l'école de la commune au Nord et plusieurs lotissements résidentiels récents au Sud-Est et au Sud-Ouest.
- La topographie du secteur est en pente en direction du centre-bourg.
- Il est bordé par la route départementale n°204 au Sud-Est.
- Il est traversé par une noue jouant le rôle de coupure verte au sein du secteur.
- Ce secteur se compose de trois espaces distincts : une prairie plantée de noyers à l'Ouest, une zone boisée embroussaillée au centre (noue) et une prairie de pâture mésophile à l'Est.



Vue sur le bourg et l'école depuis la voie en attente à du lotissement à l'Ouest



Vue sur le site à aménager depuis le parking de l'école

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Valoriser le potentiel disponible sur cet espace stratégique à l'échelle communale (proximité de l'école et du centre bourg),
- » Maintenir la coupure verte associée à la noue,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre ce secteur de développement et le bourg de Marcillac-Vallon,
- » Sécuriser les intersections avec la RD204.



Carrefour avec la RD204 à sécuriser



Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU	
	Collectif (côté Est et Ouest de la coulée verte)	Individuel (côté Est et Ouest de la coulée verte)
Echéancier	Court à moyen termes	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle	
Nombre minimum de logements à produire	6 logements minimum	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé	Non réglementé
Densité moyenne	714 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.3.2.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement de ce secteur devra veiller à préserver la coulée verte qui le traverse (noue). Au-delà de sa qualité paysagère, celle-ci permet de connecter les espaces de jardins situés à l'Ouest du site avec les milieux bosquets présents au Sud.  
Cette coupure verte peut néanmoins être traversée par des équipements et installations nécessaires à l'aménagement du secteur (ex : voirie).
- » Un écrin paysager devra être créé à l'Est, grâce à des plantations. Il s'agira ainsi de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles habitations, notamment vis-à-vis du point de vue de leur perception depuis la RD204.
- » La hauteur des bâtiments d'habitation collectifs sera limitée à R+2+Combles (C) avec possibilité de créer des équipements collectifs ou parking en rez-de-chaussée (côté école). Les toits plats sont interdits sur ces constructions (minimum 2 pans).
- » La hauteur des bâtiments d'habitation individuels sera limitée à R+1+C.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «*Programmation*» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur sera réalisé grâce à une voie de bouclage reliant une voie en attente à l'Ouest et la RD204. Une voie de desserte interne sera également aménagée à partir de cette voie de bouclage pour desservir l'habitat collectif réalisé à l'Est de la coupure verte.  
L'espace de «collectif» créé à l'Ouest de la noue sera, quant à lui, desservi depuis le Nord.
- » Le carrefour entre la voie de bouclage, la RD204 et la sortie du lotissement du Puech devra être réaménagé afin de garantir la sécurité des usagers, tout en valorisant l'entrée de bourg.
- » Une liaison piétonne sera mise en place à l'Est pour créer un lien entre le centre bourg / l'école au Nord et l'espace résidentiel existant et futur (Sud-Est).

# 4.3.3 - Marcillac-Vallon - Bourg - Moulines



**Marcillac-Vallon**

**4.3.3 - Marcillac-Vallon - Bourg - Moulines**

Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUI : Ub et 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 1.51 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.91 ha  
 Densité : 14 logements / ha  
 Potentiel de logements : 14

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- Coupure verte

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub
- 1AU
- Phase 2

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- ➔ Principe accès au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac*  
*Mission : Elaboration du PLUI*  
*Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN*  
*Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Sud-Ouest du bourg de Marcillac-Vallon, il est situé en continuité directe d'un ensemble de constructions récentes.
- La topographie du secteur est en pente modérée à forte en direction du centre-bourg.
- Il est situé en limite extérieure du périmètre de 500 mètres autour du Prieuré Notre-Dame de Foncourrieu (Monument historique inscrit)
- Il correspond à une prairie de fauche et de pâture mésophile. Il est situé en lisière d'un boisement qui empiète sur la partie centrale du secteur à aménager formant ainsi une coupure verte entre l'Est et l'Ouest. Le secteur comprend également plusieurs haies (enjeux faibles à modérés suivant les cas) et un muret d'enjeu modéré, participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Vue sur le bourg de Marcillac-Vallon depuis le site de projet

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Organiser et phaser le développement résidentiel de la zone en tenant compte, notamment, de la capacité des réseaux,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site, dont la coupure verte scindant le secteur en deux.



Site de projet

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU		SECTEUR Ub
	Phase 1	Phase 2	-
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes		
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.		-
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle		
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	8 logements minimum	4 logements minimum	2 logements minimum
<b>Programmation</b>	La phase 2 ne pourra commencer que lorsque 60% (vis-à-vis des logements minimum projetés) des permis de construire de la phase 1 seront commencés.		Non réglementé
<b>Densité moyenne</b>	714 m <sup>2</sup> / logement		
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé		

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.3.3.

#### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » L'aménagement de ce secteur devra veiller à préserver la coupure verte qui le traverse et marque une importante rupture topographique. Celle-ci participe, notamment, au bon fonctionnement écologique du milieu boisé situé au Nord-Est du secteur.

Cette coupure contribuera à gérer les eaux de ruissellement du secteur. Elle offrira un espace d'infiltration permettant de recueillir les eaux de pluie qui s'écouleront depuis la partie urbanisée la plus haute avant qu'elles n'arrivent dans la zone pavillonnaire située en contre-bas.

#### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » L'accès à la phase 1 du secteur 1AU sera réalisé depuis l'Allée des Noisetiers (voie en attente). Une voie de desserte en impasse avec aire de retournement permettra desservir les lots projetés.
- » L'accès à la phase 2 du secteur 1AU sera réalisé depuis le chemin rural situé au Sud du site. Le carrefour entre le chemin rural et la RD204 devra être réaménagé afin de garantir la

sécurité des usagers. Ces aménagements seront à la charge du porteur de projet.

Une voie de desserte en impasse avec aire de retournement sera créée depuis cet accès sur le chemin rural : elle permettra de desservir l'ensemble des lots projetés.

- » L'accès au secteur Ub sera réalisé depuis l'Allée du Couchant. Une voie de desserte en impasse avec aire de retournement permettra de desservir les lots projetés.

**Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

# 4.3.4 - Marcillac-Vallon - Malviès



## Marcillac-Vallon 4.3.4 - Marcillac-Vallon - Malviès



Secteur : Malviès  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 2.38 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 1.78 ha  
 Densité : 14 logements / ha  
 Potentiel de logements : 20

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- Espace tampon

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

1AU

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- Principe acces au secteur (localisation de principe)
- Options de desserte

### Etat des lieux

- Périmètre de réciprocité agricole
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Sud de Malviès, ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il est longé, au Nord et à l'Est par des voies communales.
- Il correspond à une prairie mésophile fauchée, partiellement bordée à l'Est par une haie d'enjeu moyen et à l'Ouest par une haie d'enjeu faible, participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Aménager l'intersection entre les deux voies communales longeant le site au Nord et à l'Est de façon à assurer la bonne desserte du site et la sécurité des usagers de la route,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



Vue sur le site à aménager depuis le Sud



Vue sur le site à aménager depuis le Nord

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	20 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	714 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.3.4.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Un écran paysager devra être renforcé, grâce à des plantations, entre les constructions existantes à l'Ouest et le secteur à aménager. Il s'agira ainsi de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles habitations tout en facilitant la transition entre le tissu urbain existant et celui à venir.
- » Un espace tampon sera aménagé à l'intérieur du secteur sous la forme d'une noue paysagère. L'objectif sera, ainsi, de maintenir un espace de respiration à l'intérieur du secteur à aménager. Sa localisation sur le schéma est une localisation de principe.
- » Une coupure de l'urbanisation sera maintenue entre le secteur à aménager (1AU) et le hameau de Baules au Sud. Les deux entités doivent, en effet, être préservées et ne doivent pas fusionner. Cette « coupure » est classée en Ap dans le PLUi.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

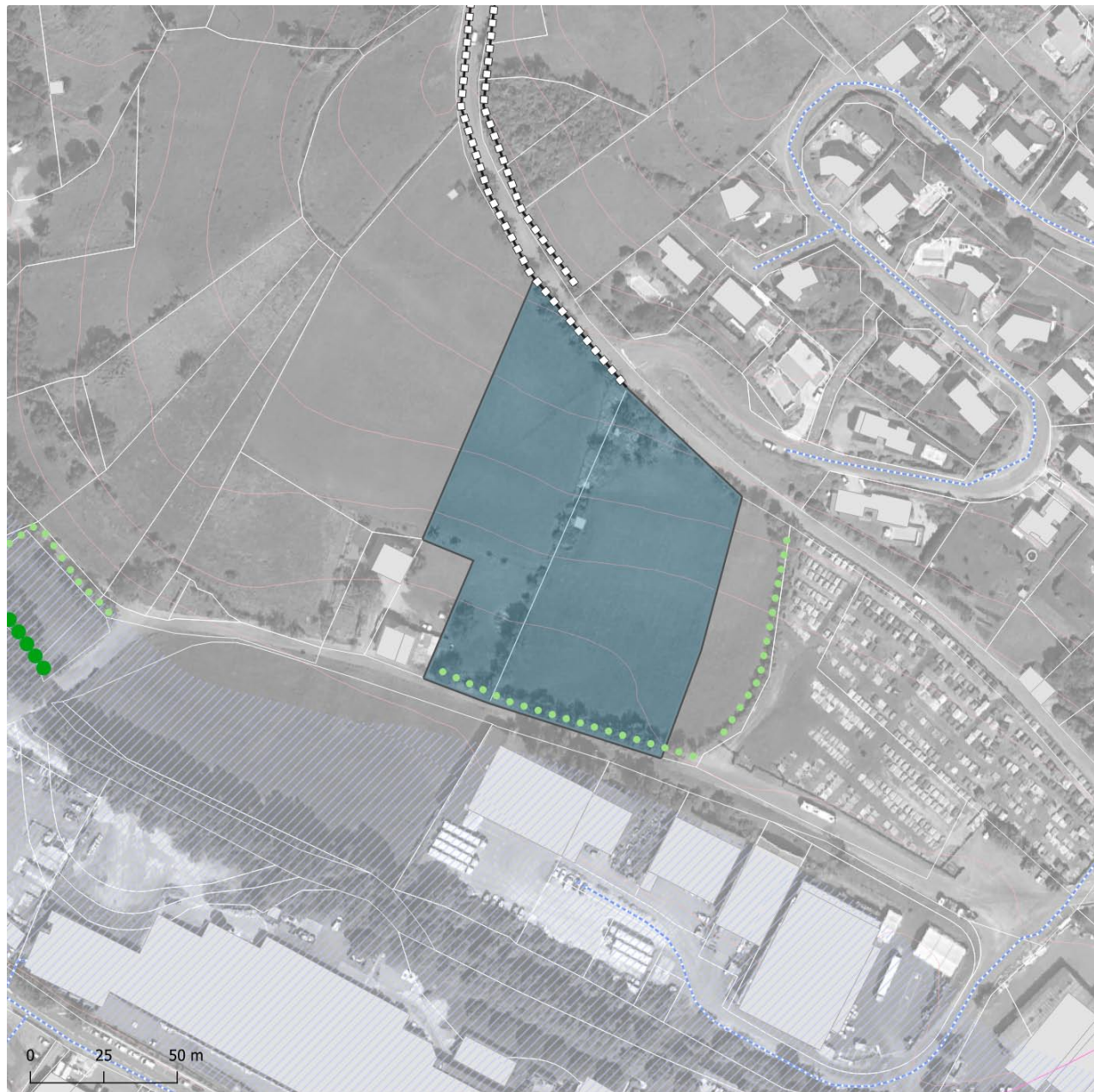
#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur sera réalisé grâce à une voie de bouclage reliant la voie communale au Nord avec celle présente à

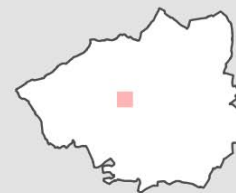
l'Est du site. Sa localisation est une localisation de principe sur le schéma. Elle sera accompagnée de voies de desserte secondaire (localisation de principe sur le schéma).

- » Des accès directs pourront également être aménagés sur la voie communale existante au Nord. Ils devront, autant que possible, être groupés.
- » Le carrefour entre les deux voies communales, au Nord-Est du site devra être aménagé pour assurer la desserte du secteur et la sécurité des usagers de la route. Un emplacement réservé a été mis en place en ce sens. Cet espace pourra également accueillir un espace public.

# 4.3.5 - Marcillac-Vallon - Le Cambou



## Marcillac-Vallon 4.3.5 - Marcillac-Vallon - Le Cambou



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Uhe  
Surface brute de l'OAP : 1.06 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.79 ha  
Densité : 0 logements / ha  
Potentiel de logements : 0

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)

### Favoriser la mixité des fonctions urbaines

- Uhe

### Etat des lieux

- /// Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisations eau potable
- ▭ Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

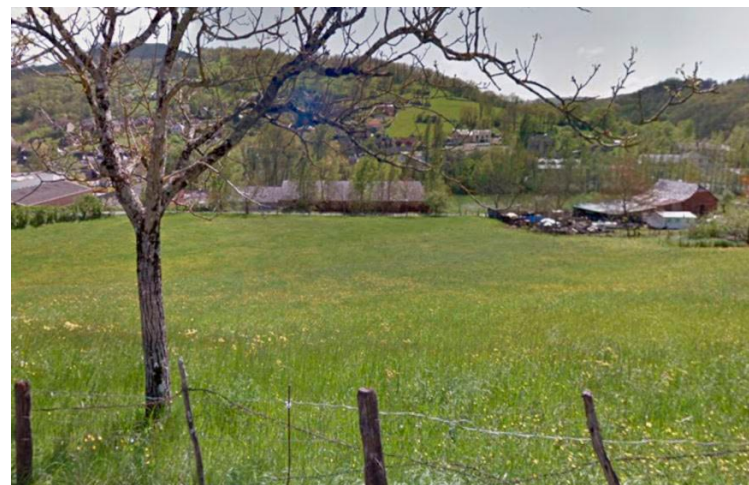
- Localisé à l'Ouest du bourg de Marcillac-Vallon, il est situé dans le prolongement du cimetière et de sa future extension.
- Il se trouve à l'interface d'un secteur de développement résidentiel au Nord et de la zone d'activités le Cambou au Sud.
- La topographie du secteur est en pente modérée en direction du Sud.
- Il est situé dans le périmètre de protection autour du Prieuré Notre-Dame de Foncourrieu (Monument historique inscrit)
- Il est composé d'un jardin dans son quart Sud-Ouest et d'une prairie mésophile sur le reste du secteur. Il comprend également une petite mare en son centre (moins de 100m<sup>2</sup>). Il est longé au Nord par un muret d'enjeu moyen et au Sud par une haie d'enjeu faible, lesquels participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Vue sur le site à aménager depuis le Sud

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Accueillir un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) de façon à maintenir sur le territoire une infrastructure répondant aux besoins liés au vieillissement d'une partie de la population. L'EHPAD actuel de la commune n'est pas adapté, en effet, à l'évolution de la population qu'il accueille présentant de plus en plus de handicaps et des polypathologies.
- » Ne pas porter atteinte à une extension future du cimetière existant.
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



Vue sur le site à aménager depuis le Nord

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur est destiné à accueillir un établissement d'hébergement de type EHPAD.
Nombre minimum de logements à produire	Non réglementé
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	Non réglementé
Mixité sociale	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.3.5.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement de ce secteur devra tenir compte de la topographie du secteur et de son inclusion dans le périmètre de protection autour du Prieuré Notre-Dame de Foncourrieu.
- » Les murets, haies et arbres présents sur les sites seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

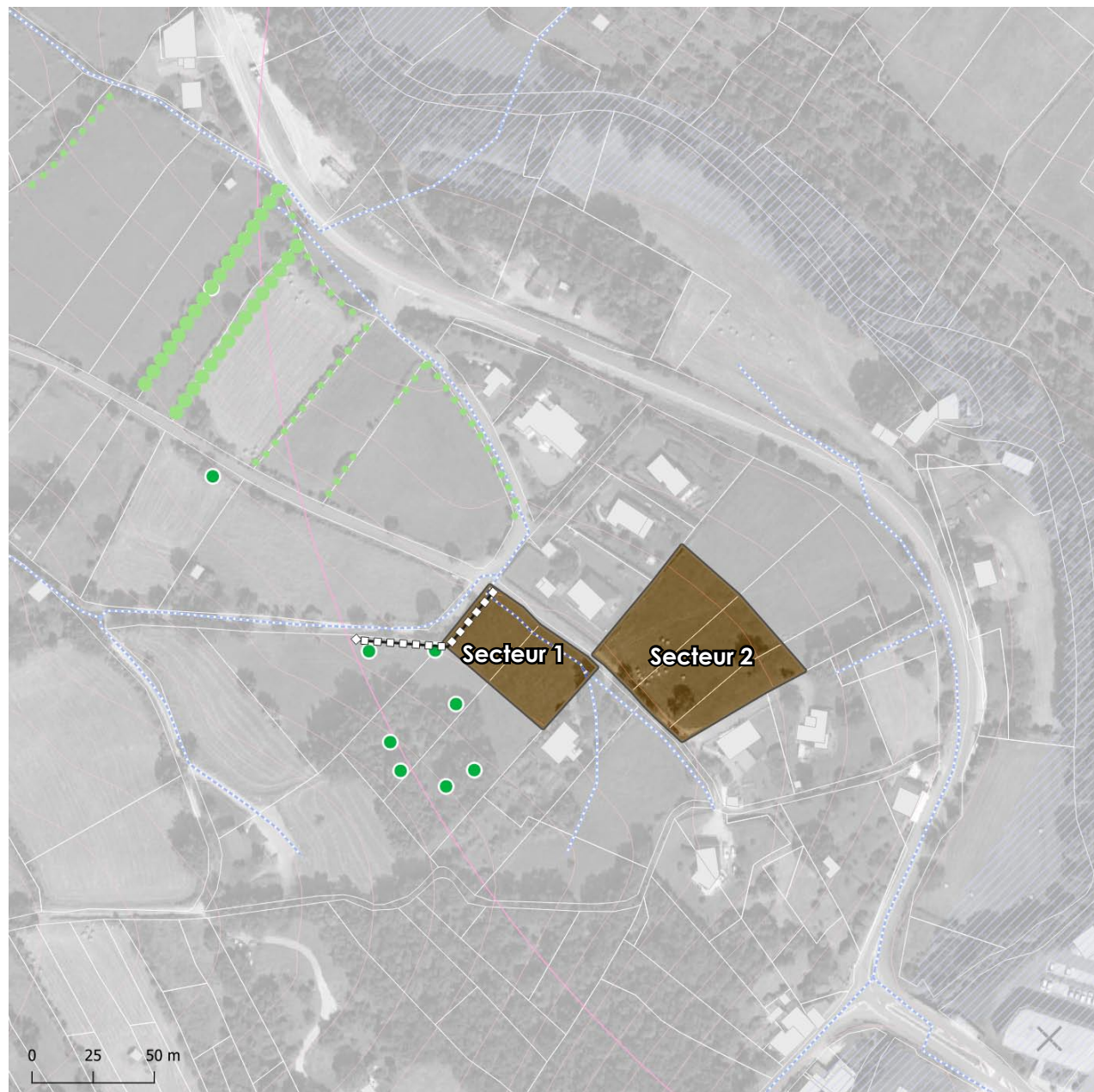
#### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.
- » L'aménagement du secteur ne devra pas porter atteinte à la future extension du cimetière inscrite dans le PLUi (emplacement réservé).

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**


- » La desserte du secteur devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création de l'infrastructure projetée.

# 4.3.6 - Marcillac-Vallon (densité)



**Marcillac-Vallon**

**4.3.6 - Marcillac-Vallon - Densité (Lindrevie)**



Secteur : Lindrevie  
Type d'OAP : Densité  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.53 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.44 ha  
Densité : 14 logements / ha  
Potentiel de logements : 4

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▭ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

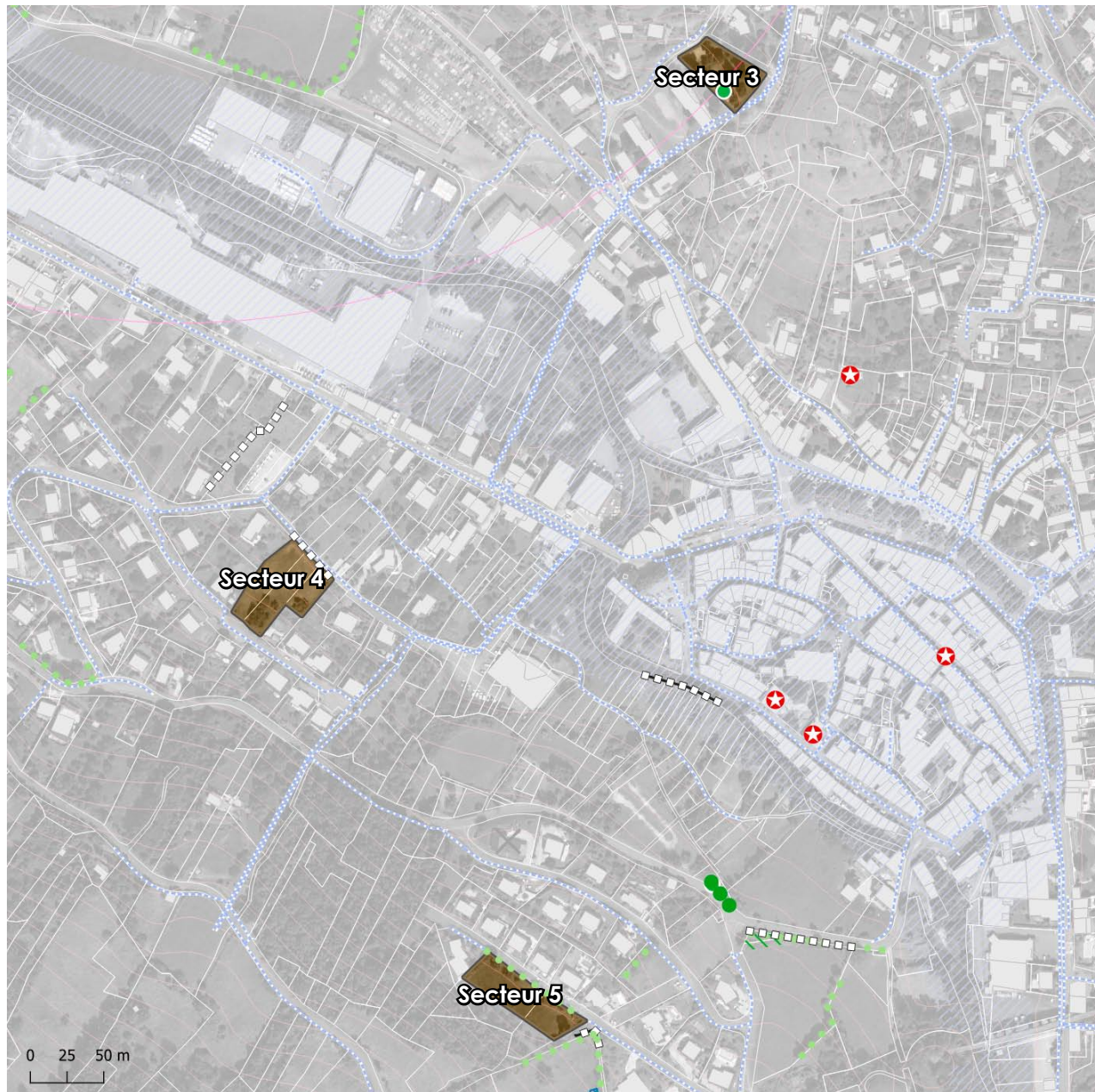
**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Etat des lieux**

- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC TEHA*



## Marcillac-Vallon

### 4.3.6 - Marcillac-Vallon - Densité (Bourg - Centre)



Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.54 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.48 ha  
 Densité : 14 logements / ha  
 Potentiel de logements : 4

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)

#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ub

#### Etat des lieux

- Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

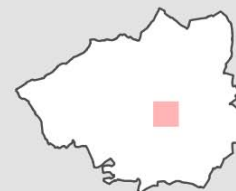
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA



## Marcillac-Vallon

### 4.3.6 - Marcillac-Vallon - Densité (Bourg - Est)



Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.78 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.56 ha  
 Densité : 14 logements / ha  
 Potentiel de logements : 7

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

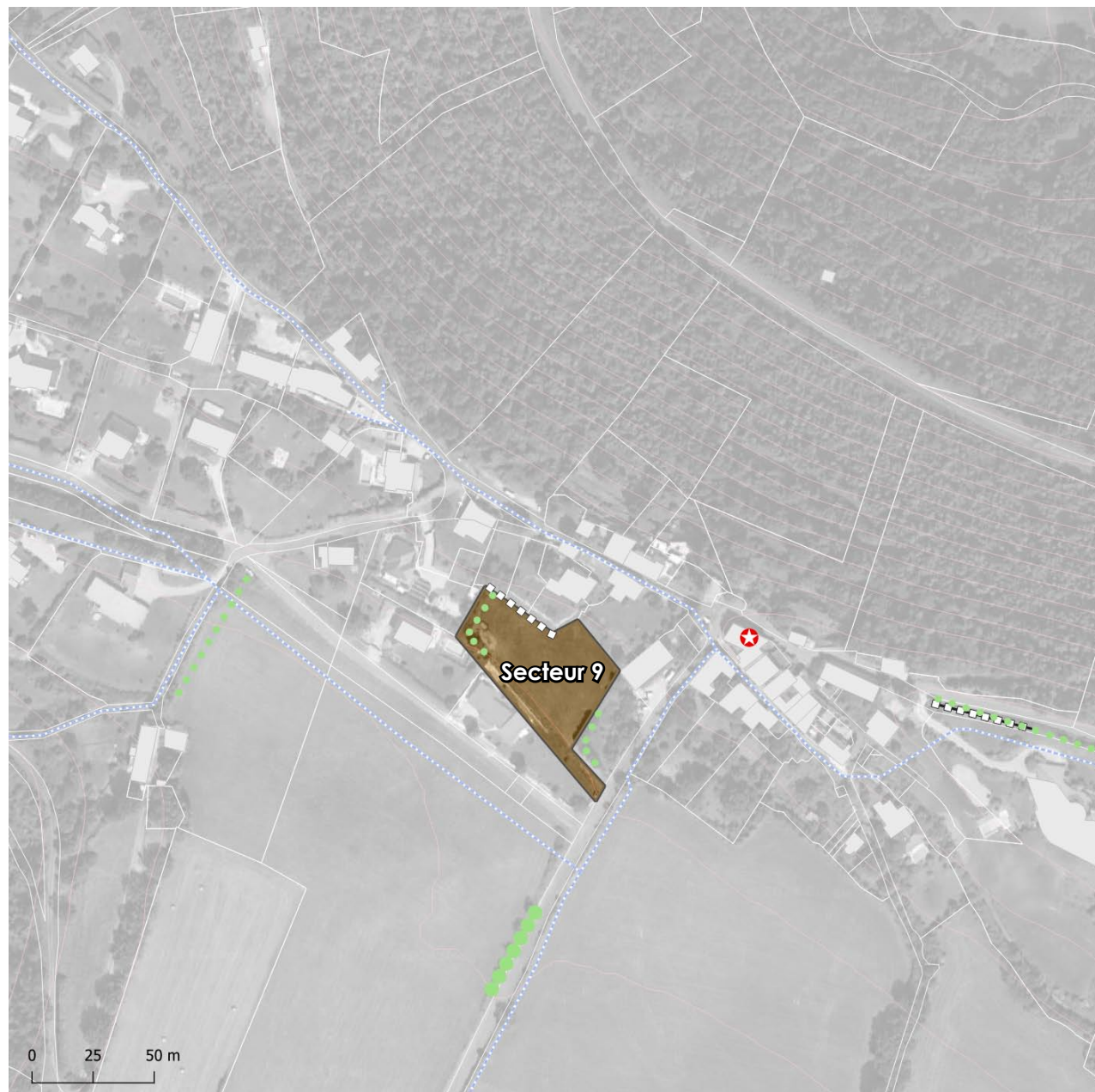
#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ub

#### Etat des lieux

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisations eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac*  
*Mission : Elaboration du PLUi*  
*Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN*  
*Réalisation : OC'TÉHA*



## Marcillac-Vallon

### 4.3.6 - Marcillac-Vallon - Densité (Malviès)



Secteur : Malviès  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.24 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.18 ha  
 Densité : 14 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ub

#### Etat des lieux

- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le bourg de Marcillac-Vallon, ainsi que sur les secteurs de Lendrevie et de Malviès.
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent parfois de haies, murets et arbres remarquables participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification et la mixité du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub -	SECTEUR 2 - Ub -	SECTEUR 3 - Ub -	SECTEUR 4 - Ub -	SECTEUR 5 - Ub -	SECTEUR 6 - Ub -	SECTEUR 7 - Ub -	SECTEUR 8 - Ub -	SECTEUR 9 - Ub -	
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes									
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.									
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle		Zone mixte (activités compatibles avec le voisinage des lieux habités)		Le secteur a une vocation résidentielle					
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	2 logements minimum	2 logements minimum	-		2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	3 logements minimum	2 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé									
<b>Densité moyenne</b>	714m <sup>2</sup> / logement				714m <sup>2</sup> / logement					
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé									

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.3.6.

### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Les murets, haies et arbres présents sur les sites seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### ***Favoriser la mixité des fonctions urbaines***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.
- » Le secteur 3 est destiné à accueillir des constructions et installations mixtes compatibles avec le voisinage des lieux habités (cf. propriété publique).

### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.

### **Principaux risques connus :**

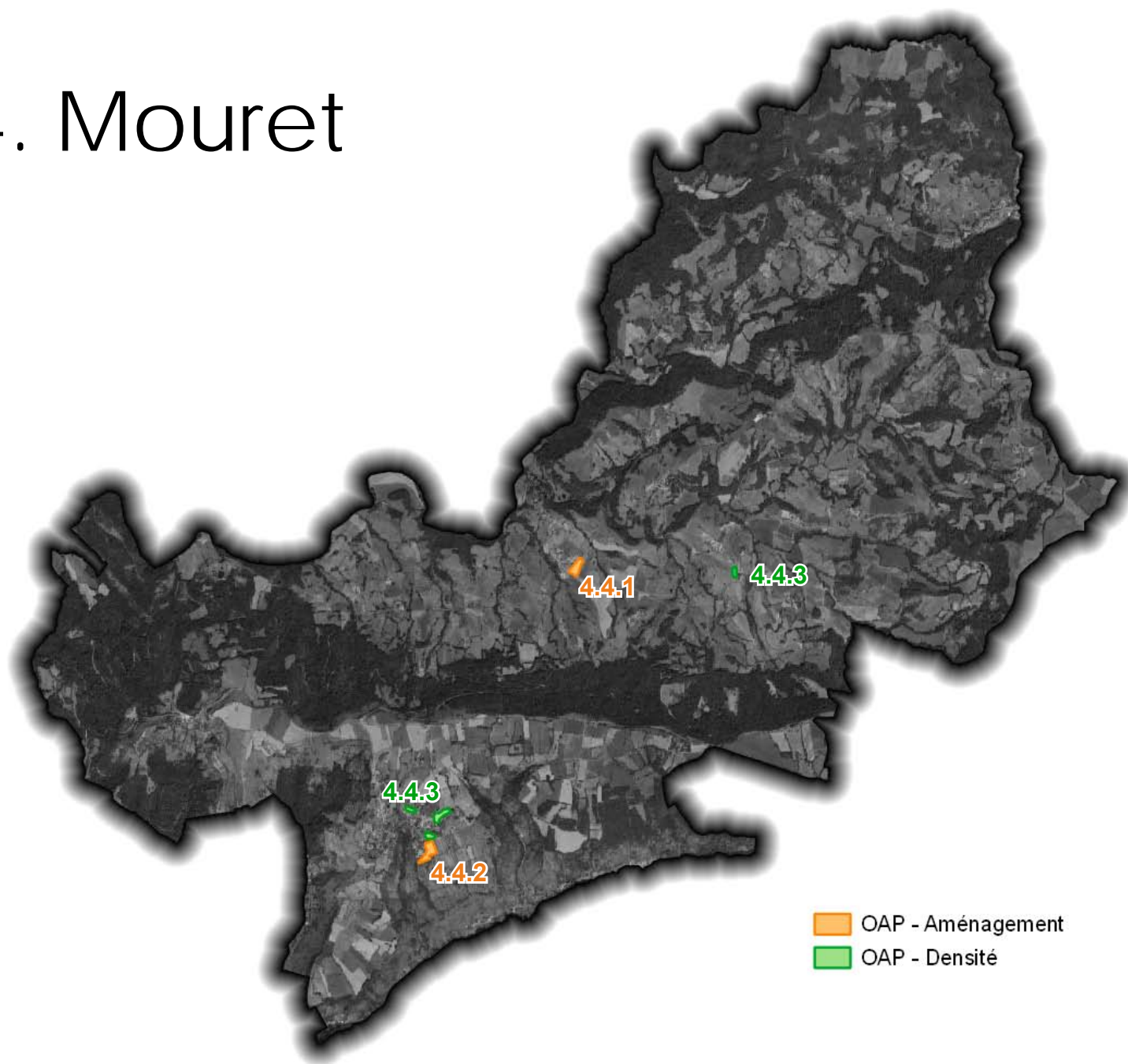
Inondation : secteurs non concernés

Mouvement de terrain : secteurs non concernés

Retrait-gonflement des argiles : risque faible (tous les secteurs sauf le secteur 3)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère


## 4.4. Mouret



# 4.4.1 - Mouret - Secteur du permis d'aménager



**Mouret**  
**4.4.1 - Mouret - Secteur Permis d'Aménager**



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.78 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.59 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 7

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- ▲ Point de vue à préserver
- ◆ Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
- Hauteur limitée à R + C
- Espace tampon

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- × Accès directs interdits depuis la voie
- ↔ Chemin piéton à créer ou renforcer
- ➔ Principe accès au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- × Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé dans la continuité du secteur de développement récent du Sud du centre ancien du bourg de Mouret, ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager.
- Il est bordée au Sud par la RD548.
- La topographie du secteur est vallonnée.
- Il est situé en limite extérieure du périmètre de 500 mètres autour du Château de la Servayrie (Monument historique classé).
- Il offre un joli point de vue sur le grand paysage en direction du Nord et de l'Est.
- Il correspond à une ancienne prairie de pâture, bordée, en limite Est par une haie d'enjeu faible participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Vue sur le site à aménager



Vue sur la RD548 (accès Sud-Est) depuis le site à aménager

## 2 - ENJEUX

Reprendre les principes édictées dans le permis d'aménager existant et les compléter de façon à :

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Tenir compte de la topographie du site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site du permis d'aménagement et le reste du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	7 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Observations particulières des gestionnaires de réseaux

Assainissement : La future station d'épuration (STEP) permettant le traitement des eaux usées de ce secteur de développement récent sera réalisée à l'Ouest du site de l'OAP n°3.2.

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.4.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » La hauteur des constructions sera limitée à un rez-de-chaussée + combles dans la moitié Ouest du site de façon à favoriser leur intégration paysagère.
- » L'aménagement de ce site maintiendra également un espace tampon en extrême limite Ouest. Au sein de celui-ci, la hauteur des constructions sera limitée à 2 mètres de façon à y permettre principalement les annexes. Cet espace constitue, en effet, le secteur le plus haut du site. Aussi, cette prescription permettra de maintenir une transition qualitative entre le lotissement existant et le site de projet, tout en favorisant la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.
- » Un écran paysager devra être créé en limite Ouest, grâce à des plantations (entretien à la charge des propriétaires). Il s'agira ainsi de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles habitations tout en préservant la qualité du cône de vue sur le grand paysage mentionné précédemment.
- » En limite «lointaine» Est, la haie existante devra être maintenue dans la mesure où elle participera, elle aussi, à l'intégration paysagère des constructions réalisées.
- » En raison de la topographie du site, une gestion de l'eau à la parcelle devra être prévue.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur sera réalisé grâce à une voie de bouclage reliant le lotissement existant à l'Ouest et la RD548 au Sud. Aucun autre accès ne sera autorisé sur la RD548. Des voies de desserte interne permettront ensuite de desservir les lots les plus au Sud et les plus au Nord.
- » L'accès situé à l'Est du site devra aussi permettre la desserte agricole des parcelles situées dans le prolongement du lotissement.
- » Une liaison piétonne sera mise en place, en lien avec la voie de bouclage évoquée précédemment, de façon à établir un lien entre ce nouveau secteur de développement et le tissu urbain existant et à venir (cf. OAP n°3.2).

#### **Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

# 4.4.2 - Mouret - Le Grand Mas



## Mouret 4.4.2 - Mouret - Le Grand Mas



Secteur : Le Grand Mas  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 1.08 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.45 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 4

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Bâtiment à démolir
- Muret à remonter (recommandation)
- Hauteur limitée à R + C

### Favoriser la mixité des fonctions urbaines

- Zone d'équipements publics

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

1AU

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- ▶ Principe accès au secteur (localisation de principe)

### Etat des lieux

- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Sud du Grand Mas, le site de projet est situé dans les sectionaux caractéristiques du Sud de ce village. Ceux-ci sont essentiellement définis par leur nombreux murets qui participent à la qualité paysagère du secteur.
- Il est situé à proximité immédiate du centre du village et des Ateliers du Geste (lieu social et culture, espace de travail auto-géré) ce qui en fait un espace stratégique en termes de développement pour la commune.
- Il comprend un bâtiment existant correspondant à un ancien bâtiment de stockage artisanal et très peu qualitatif.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il correspond à un espace de prairie dont certaines portions sont enfrichées et empierrées. Il comprend également un noyer à cavités au Nord ainsi que de nombreux murets, typiques du secteur, présentant des enjeux environnementaux variables mais participant tous à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Bâtiment à démolir



Vue sur le site et sur le bâtiment à démolir depuis la voie à l'Ouest



Vue sur le site (zone dédiée à des équipements publics)

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Préserver autant que possibles les murets présents, emblématiques des sectionaux du Grand Mas,
- » Démolir le bâtiment existant de façon à affirmer la vocation résidentielle du site et à optimiser le foncier disponible, tout en veillant à créer un lieu de vie pour les habitants du Grand Mas,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

*Vue sur le site (zone dédiée au développement résidentiel) et murets emblématiques*



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU	
	Secteur résidentiel	Zone d'équipements publics
Echéancier	Court à moyen termes	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle	Le secteur a vocation à accueillir des équipements publics : parking, espace vert et / ou de loisirs
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum	-
Programmation	Non réglementé	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	



Exemple de murets présents sur le site ou à proximité

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.4.2.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Le bâtiment de stockage agricole existant sur le site devra être démolé. Ceci permettra d'optimiser le foncier disponible, tout en affirmant la vocation résidentielle de cet espace et en veillant à conserver sa qualité paysagère.
- » Les murets présents sur le site seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.  
Par ailleurs, afin d'assurer la continuité de ce maillage et de faciliter l'intégration paysagère du site, il est recommandé de remonter un muret en limite Ouest de la zone d'équipements publics. Le cas échéant, ce muret devra présenter un aspect similaire aux murets en pierres sèches des sectionaux.
- » La hauteur des constructions sera limitée à un rez-de-chaussée + combles de façon à favoriser leur intégration paysagère dans la trame des murets du secteur.

#### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » Les accès au site seront aménagés depuis la voie existante de façon à assurer la desserte de tous les lots projetés en garantissant la sécurité des usagers.

**Principaux risques connus :**

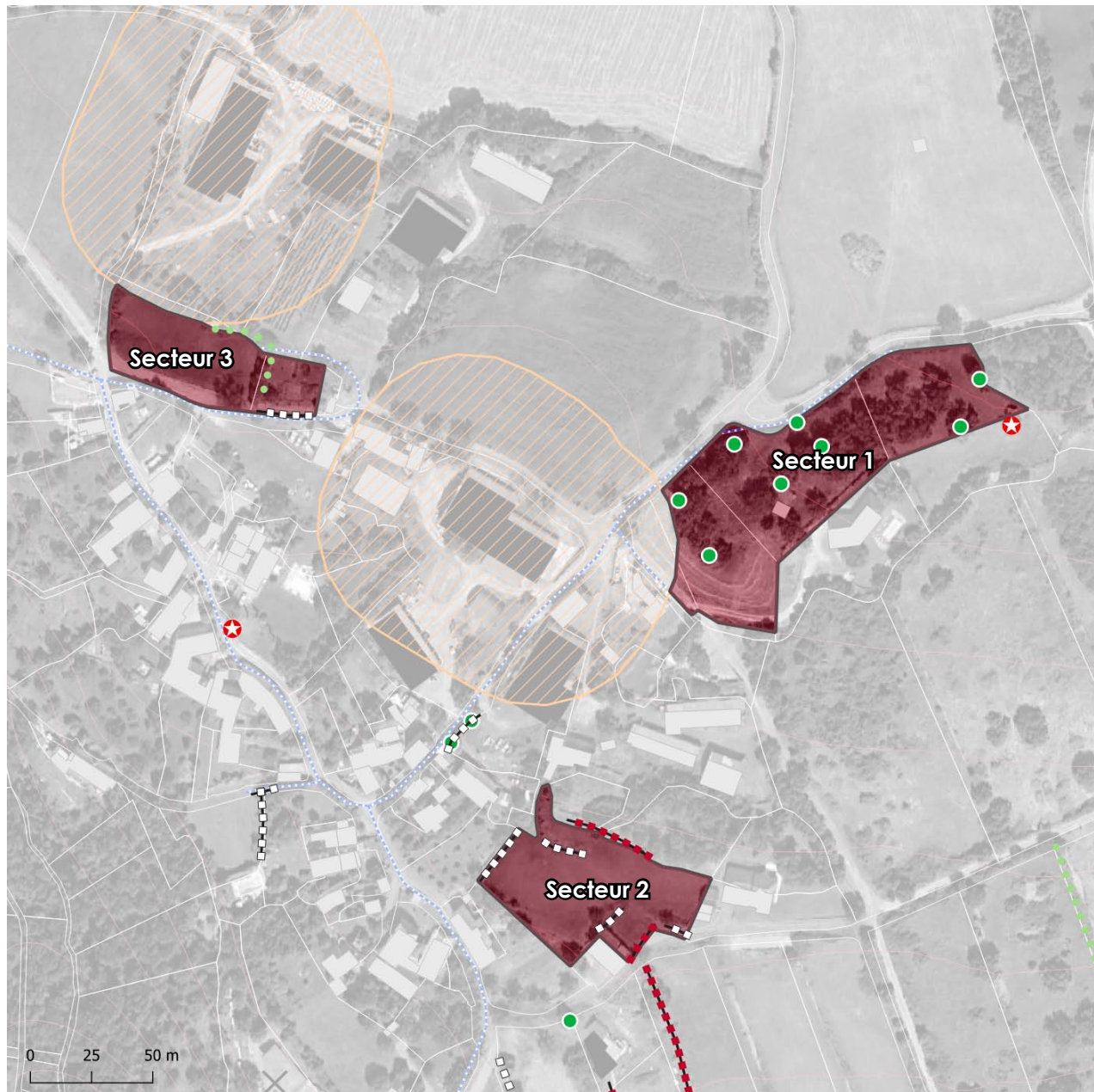
Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

# 4.4.3 - Mouret (densité)



## Mouret 4.4.3 - Mouret - Densité (Le Grand Mas)



Secteur : Le Grand Mas  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ua  
 Surface brute de l'OAP : 1.28 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 1.02 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 9

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ua

### Etat des lieux

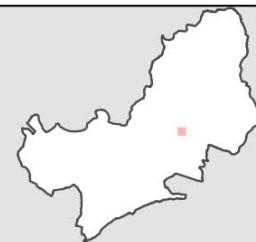
- ▨ Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA



**Mouret**

**4.4.3 - Mouret - Densité (Ladeyrolles)**



Secteur : Ladeyrolles  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Nh  
 Surface brute de l'OAP : 0.24 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.24 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Nh

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le village du Grand Mas et sur le secteur de Ladeyrolles.
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent de haies, murets et arbres remarquables participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ua -	SECTEUR 2 - Ua -	SECTEUR 3 - Ua -	SECTEUR 4 - Nh -
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes			
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les secteurs 1, 2 et 4. Le secteur 3 peut être urbanisé au coup par coup.			
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle			
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	4 logements minimum	2 logements minimum	3 logements minimum	2 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé			
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement			
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé			

### Principaux risques connus :

Inondation : secteurs non concernés

Mouvement de terrain : secteurs non concernés

Retrait-gonflement des argiles : risque faible (tous les secteurs)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

## **4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

---

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.4.3.

### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Les murets, haies et arbres présents sur les sites seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- » Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteur 4 notamment) pourront être traversées afin de permettre la création d'accès, conformément aux dispositions prévues dans le règlement écrit du PLUi.

### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

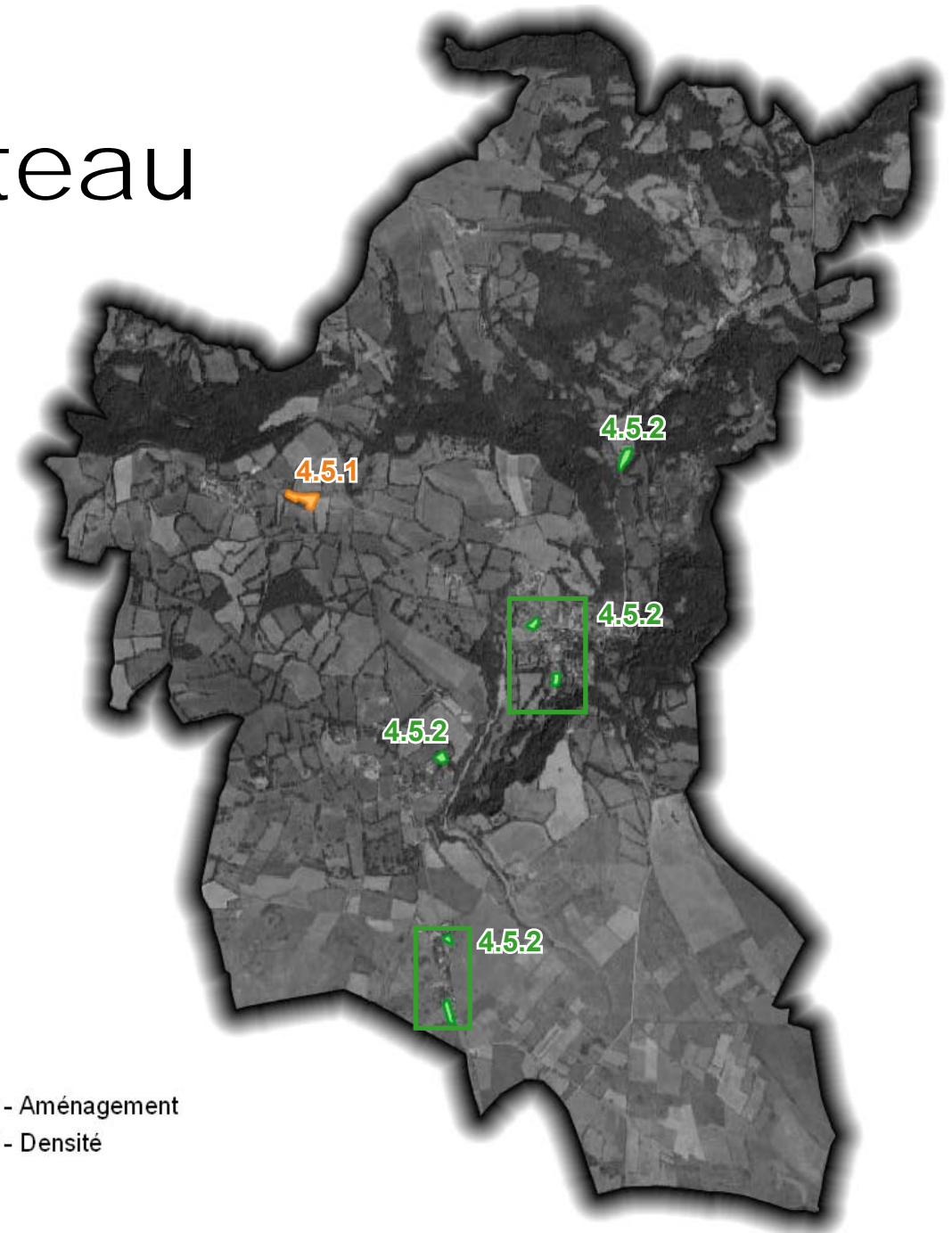
- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.



# 4.5. Muret-le-Château




Orange square: OAP - Aménagement  
Green square: OAP - Densité

# 4.5.1 - Muret-le-Château - Les Boutets



**Muret-le-Chateau**  
**4.5.1 - Muret-le-Château - Les Boutets**



Secteur : Les Boutets  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.64 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.48 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 5

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Accès agricole à préserver
- ➡ Principe acces au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé dans la continuité de constructions implantées à l'Est du hameau des Boutets, ce secteur est déjà viabilisé.
- La topographie du secteur est relativement vallonnée
- Il correspond à une pelouse sèche embroussaillée de Prunelliers, présentant des affleurements rocheux dans sa moitié Est. Il s'agit toutefois d'un habitat dégradé.

Le secteur est également entouré de plusieurs haies présentant des enjeux environnementaux faibles à forts et comprend un arbre remarquable. Les haies sont utilisées par diverses espèces d'oiseaux qui se nourrissent dans les prairies présentes aux alentours. L'enjeu en termes de biodiversité porte donc sur la préservation du bocage. Ces éléments participent, en effet, à qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée



Vue sur le site à aménager



Vue sur le site à aménager



Vue sur le site à aménager

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Maintenir un accès agricole permettant la desserte des parcelles situées au Sud du site,
- » Veiller à ce que les systèmes d'assainissement individuel, mis en place pour gérer les eaux usées des constructions du secteur, tiennent compte de la nature des sols,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

*Exemple de construction voisine intégrée dans le paysage*



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Observations particulières des gestionnaires de réseaux

Assainissement : le site est situé en secteur d'assainissement individuel. En raison de la nature des sols, une étude des sols devra être effectuée avant toute mise en place de nouveaux systèmes d'assainissement individuel.

Défense incendie : Afin de garantir la bonne défense contre les incendies du site, l'organisation de l'espace devra être réfléchie afin de faciliter l'accès aux services dédiés. Par ailleurs, une réserve d'eau devra être mise en place. Les caractéristiques (volume, accessibilité, équipements, pérennité, devront répondre aux besoins des services d'incendie et de secours.

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.5.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur veillera à préserver autant que possible les éléments végétaux présents sur le site de façon à favoriser l'intégration paysagère des constructions. Ceux-ci ont, par ailleurs, été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de prescriptions dans le règlement écrit.
- » L'ensemble de la zone constructible du secteur des Boutets a été identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme afin de veiller à la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale du site.
- » Un accès agricole devra être maintenu à l'Est du site de façon à garantir la desserte des terres agricoles voisines, notamment celles présentes au Sud.

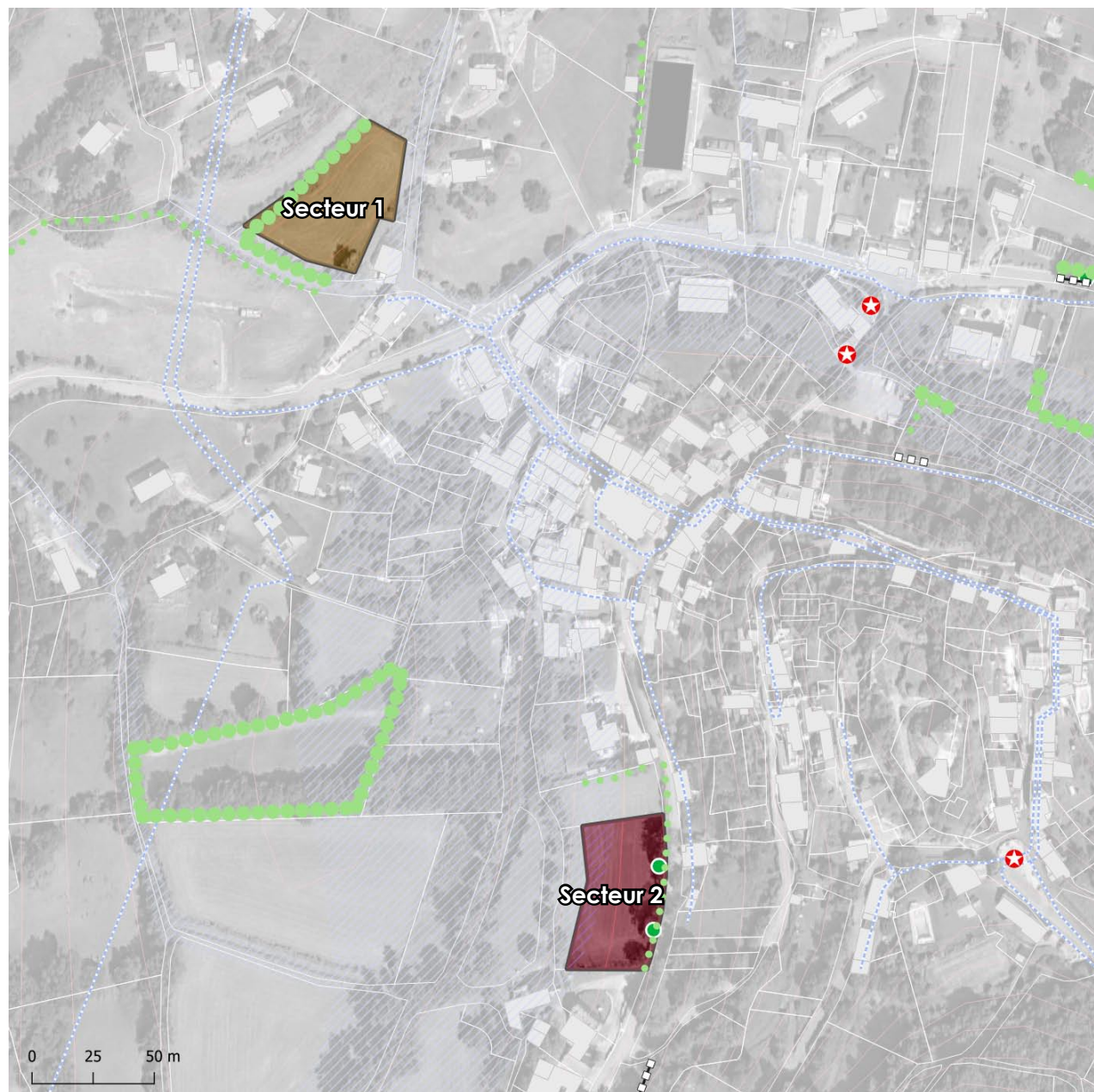
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » Les accès au site seront aménagés depuis la voie existante située au Nord de façon à assurer la desserte de tous les lots projetés et en garantissant la sécurité des usagers.

# 4.5.2 - Muret-le-Château (densité)



Muret-le-Chateau  
4.5.2 - Muret-le-Château - Densité (Bourg)



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Densité  
Zonage du PLUi : Ua et Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.41 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.31 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 4

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ua
- Ub

**Etat des lieux**

- Bâtiments agricoles
- /// Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA



**Muret-le-Chateau**

**4.5.2 - Muret-le-Château - Densité (Espeyroux)**



Secteur : Espeyroux  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.24 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.18 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Ub

**Etat des lieux**

- ▨ Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisations eau potable
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TEHA



**Muret-le-Chateau**

**4.5.2 - Muret-le-Château - Densité (Le Causse)**



Secteur : Le Causse  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.48 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.48 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 4

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)

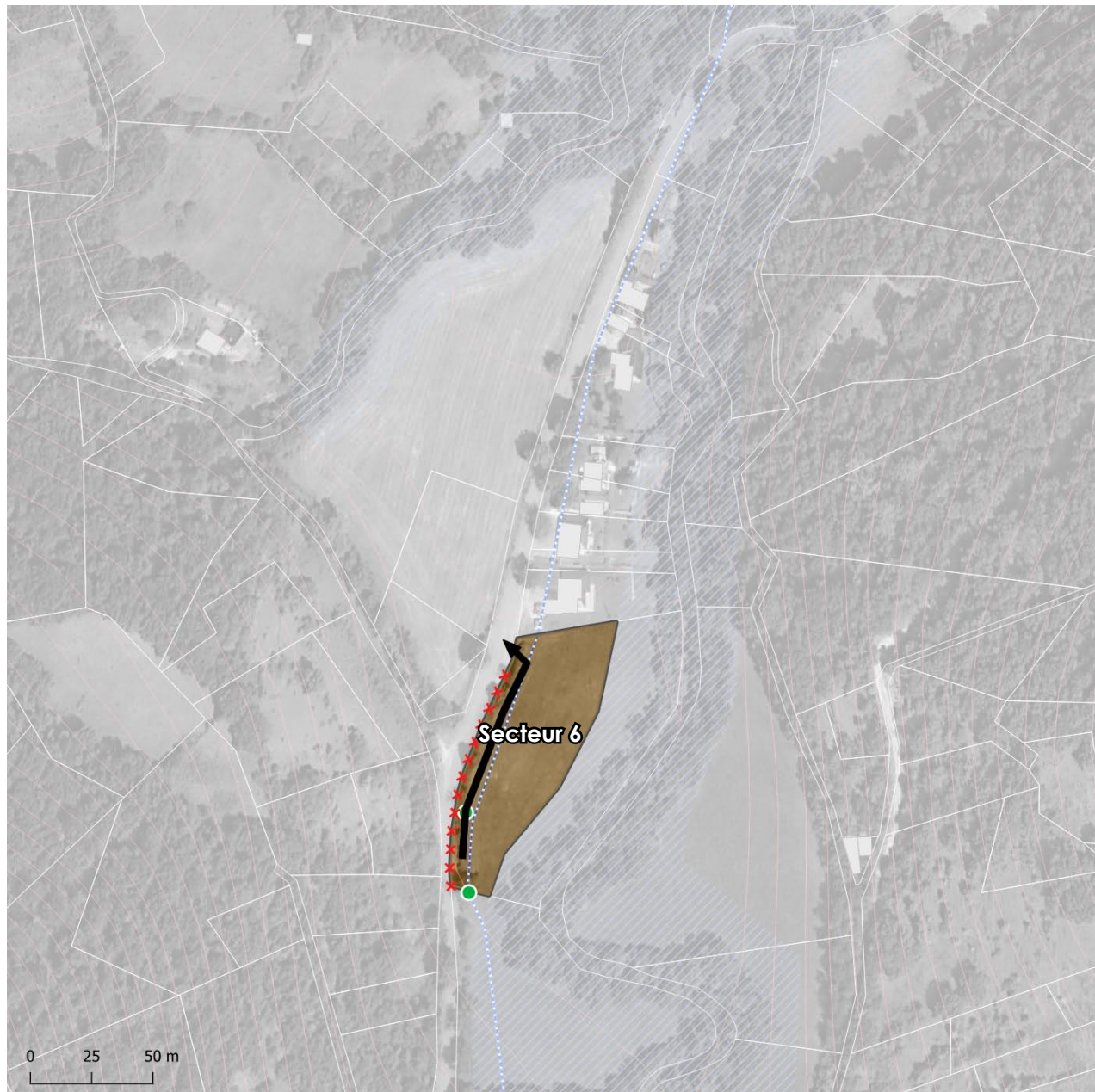
**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Ub

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA



**Muret-le-Chateau**

**4.5.2 - Muret-le-Château - Densité (Cantarane)**



Secteur : Cantarane  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.39 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.29 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 3

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

● Arbre remarquable (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

■ Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

✗ ✗ Accès directs interdits depuis la voie

➔ Principe acces au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

/// Zone inondables (PPRi ou CIZI)

--- Canalisation eau potable

— Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le bourg de Muret-le-Château et sur les secteurs d'Espeyroux, du Causse, des Boutets et de Cantarane (les Moles).
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent parfois de haies, murets et arbres remarquables participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Veiller à la sécurisation de la desserte, notamment vis à vis de la RD904.
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub -	SECTEUR 2 - Ua -	SECTEUR 3 - Ub -	SECTEUR 4 - Ub -	SECTEUR 5 - Ub -	SECTEUR 6 - Ub -
Echéancier	Court à moyen termes					
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble distincte pour les secteurs 1, 3 et 6. Les secteurs 2, 4 et 5 peuvent être urbanisés au coup par coup.					
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle					
Nombre minimum de logements à produire	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	1 logement minimum	3 logements minimum	3 logements minimum
Programmation	Non réglementé					
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement					
Mixité sociale	Non réglementé					

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.5.2.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Les murets, haies et arbres présents sur les sites seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.
- » La desserte du secteur 4 devra veiller à sécuriser les entrées et sorties depuis le site. Pour cela, l'accès devra être positionné à plus de 30 mètres du carrefour entre les RD13 et RD904.
- » La desserte des lots programmés sur secteur 6 devra être réalisée via une contre-allée à créer par rapport à la RD904 et dont l'accès sera positionné au Nord.  
Tout autre accès sur la RD904 sera interdit.  
Les constructions, plantations et autres installations réalisées sur ce secteur devront veiller à maintenir de bonnes conditions

de visibilité entre la RD904 et l'accès unique unique créé pour desservir la contre-allée.

### **Principaux risques connus :**

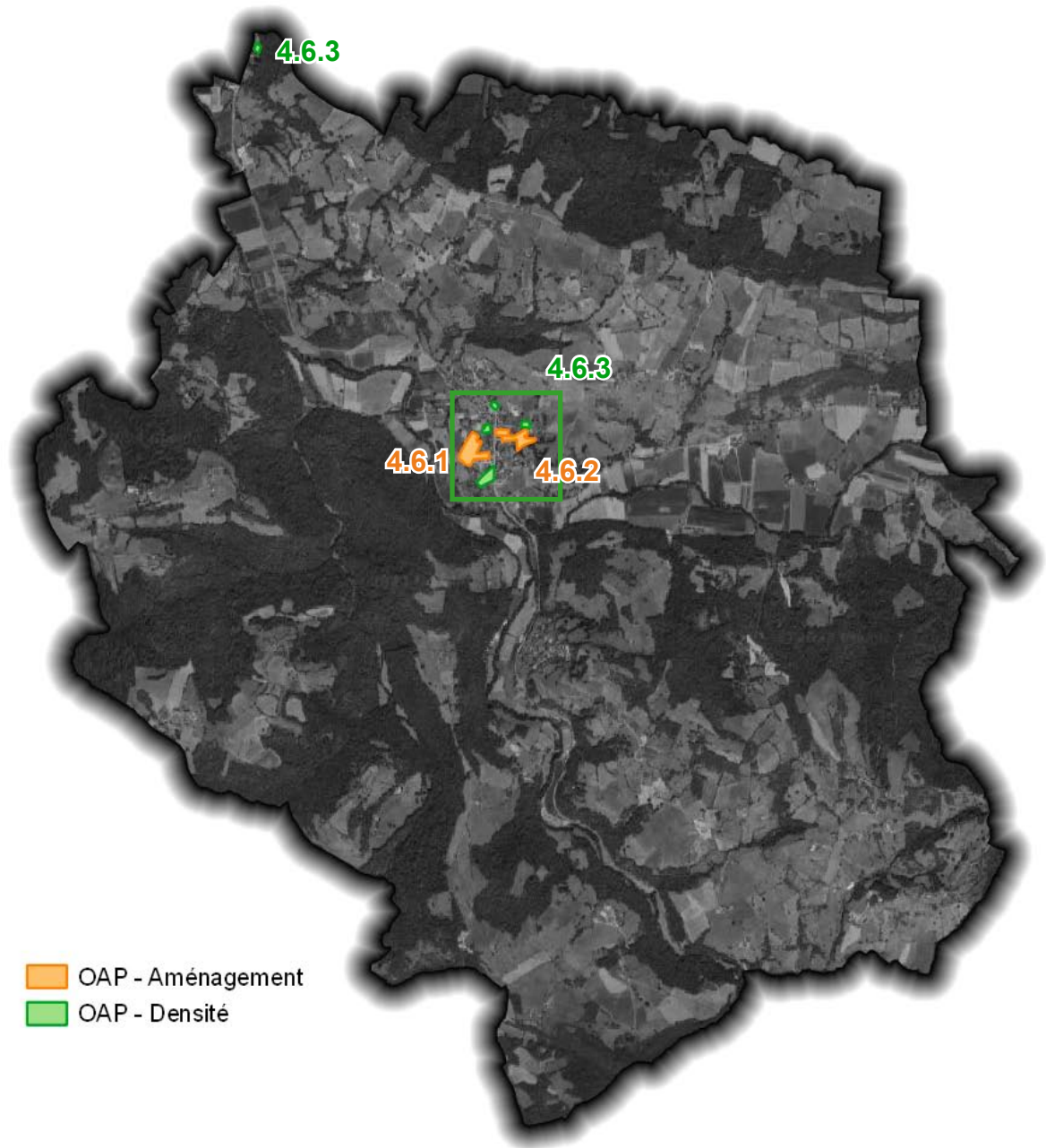
Inondation : PPRi du bassin du « Dourdou de Conques Amont » (uniquement secteur 2) / risque faible (expansion de crue)



Mouvement de terrain : secteurs non concernés

Retrait-gonflement des argiles : risque faible (secteurs 1, 2 et 6) et risque moyen (secteurs 3, 4 et 5)

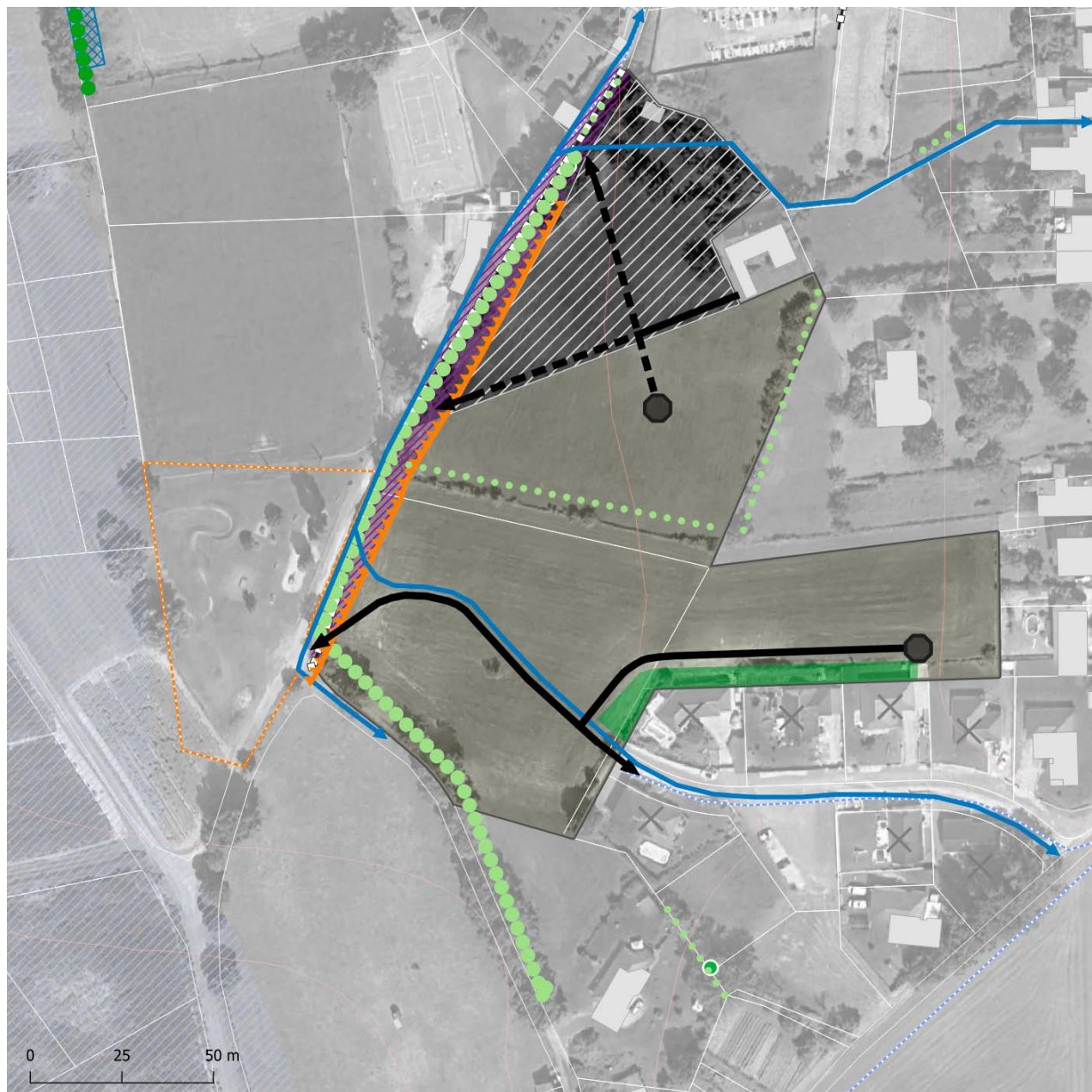
Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

# 4.6. Nauviale



-  OAP - Aménagement
-  OAP - Densité

# 4.6.1 - Nauviale - Bourg - Allée des Réfugiés de Lorraine



**Nauviale**

**4.6.1 - Nauviale - Bourg - Allée des Réfugiés de Lorraine**

Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU et Ap  
 Surface brute de l'OAP : 1.83 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 1.07 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 10

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Espace tampon
- Cône de vue à préserver
- Entrée de ville

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- 1AU
- Développement futur Ap

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Principe accès au secteur (localisation de principe)
- Dévoisement à prévoir
- Options de desserte

**Etat des lieux**

- Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maitrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé au Sud-Ouest du bourg de Nauviale, il s'inscrit en couture du tissu urbain existant, à l'interface entre le lotissement des Oliviers à l'Est et plusieurs équipements publics existants (stade de foot, tennis, aire de jeux).
- Il est bordé au Sud par la rue du Pont et à l'Ouest par l'allée des Réfugiés de Lorraine laquelle offre une jolie vue sur l'église du bourg.
- La topographie du secteur est relativement plane,
- Il correspond à une prairie mésophile de pâture comprenant plusieurs haies d'enjeux environnementaux faibles à modérés suivant les cas. Cet espace est également longé à l'Ouest par un muret (enjeu modéré). L'ensemble de ces éléments participe à la qualité paysagère du site d'une part et à la continuité des corridors écologiques d'autre part.



Vue sur le site depuis l'allée des Réfugiés de Lorraine (Ouest)



Vue sur le site depuis le lotissement des Oliviers (Est)

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Organiser et phaser le développement résidentiel de la zone, en s'assurant de ne pas créer de dent creuses non mobilisables dans le futur,
- » Veiller à ce que les aménagements réalisés préservent la vue sur l'église de Nauviale,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le secteur de projet, le centre ancien, les équipements publics existants et les autres secteurs résidentiels du bourg.

Cône de vue sur l'église à préserver



Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU	SECTEUR Ap
Echéancier	Court à moyen termes	Très long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	-
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle	Secteur agricole protégé Vocation résidentielle envisagée à très long terme
Nombre minimum de logements à produire	10 logements minimum	-
Programmation	Non réglementé	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

#### Observations particulières des gestionnaires de réseaux

Eau potable : raccordement unique à partir du réseau interne du lotissement des Oliviers.

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.6.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur veillera préserver le cône de vue vers l'église pour cela un dévoiement de la voirie pourra être prévu à l'Ouest.
- » De façon générale, il conviendra de veiller au traitement qualitatif des abords des équipements publics existants.
- » Un espace tampon devra être maintenu entre la voie de desserte interne au site et les constructions existantes du lotissement des Oliviers afin d'assurer une transition qualitative entre le lotissement existant et le secteur de développement résidentiel projeté.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au Sud du secteur sera réalisé grâce à une voie de bouclage reliant l'allée des Réfugiés de Lorraine à l'Ouest à la rue des Olivier à l'Est (voie en attente du lotissement éponyme).
- » Une voie de desserte en impasse avec aire de retournement permettra d'accéder aux lots projetés dans la dent-creuse

- au Nord du lotissement des Oliviers.
- » Les lots projetés sur la partie Nord du site à aménager (2 lots) seront desservis depuis l'allée des Réfugiés de Lorraine. Plusieurs options de voirie ont été représentées sur le schéma de la présente OAP. Quelque soit l'option retenue, les principes suivants devront être respectés :
    - o Anticiper la desserte du secteur Ap identifié pour accueillir un développement résidentiel futur,
    - o Maintenir l'accès vers la maison existante (parcelle E58).
  - » Des liaisons piétonnes devront être mises en place afin de connecter ce nouveau quartier avec le coeur du bourg, les équipements existants (stade de foot, tennis, aire de jeux) et les autres secteurs résidentiels (y compris ceux en projet - cf. OAP n°3.4).

**Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

# 4.6.2 - Nauviale - Bourg - Entre la Mairie et Beaucaire



**Nauviale**

**4.6.2 - Nauviale - Bourg - Entre la Mairie et Beaucaire**

Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : Ua et Ub  
 Surface brute de l'OAP : 1.24 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.72 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 7

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- Espace tampon
- Entrée de ville

**Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- Espace de centralité futur
- Petit collectif et commerces

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Principe accès au secteur (localisation de principe)
- Options de desserte

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisations eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé à l'Est du centre ancien du bourg de Nauviale, le secteur correspond à une dent-creuse, à l'interface entre le cœur historique du bourg (Ouest) et des extensions plus récentes de l'urbanisation (Est).
- Il est localisé à l'arrière de la salle des fêtes et à proximité des commerces et services de la commune.
- Il est longé à l'Ouest par la RD901 qui constitue l'artère principale du bourg de Nauviale.
- La topographie du secteur est relativement plane,
- Il correspond, en grande partie, à une prairie mésophile de pâture et, dans une moindre mesure, à un jardin privé (Est).



Vue sur le site depuis le Sud-Est



Vue sur le site depuis la salle des fêtes



Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Organiser le développement du secteur de façon à optimiser ce foncier stratégique (dent-creuse et proximité du cœur de bourg),
- » Veiller au traitement qualitatif des aménagements réalisés aux abords de la RD901,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le secteur de projet, le centre ancien, les équipements publics existants et les autres secteurs résidentiels du bourg.

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ua	SECTEUR Ub	
	Espace de centralité	Collectif	Individuel
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes		
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.		
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a vocation à devenir un espace de centralité au coeur du bourg (il est en partie concerné par un emplacement réservé)	Le secteur a une vocation mixte, des commerces compatibles avec le voisinage des lieux habités pourront être envisagés	Le secteur a une vocation résidentielle
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	-	2 logements (valeur indicative variable en fonction du nombre de commerces qui seront créés)	5 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé		
<b>Densité moyenne</b>	-	1000 m <sup>2</sup> / logement	
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé		

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.6.2.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur veillera préserver et qualifier la traversée du bourg de Nauviale, le long de la RD901 notamment.
- » Un espace tampon devra être maintenu le long de la voirie créée au coeur du site de façon à accompagner qualitativement la desserte.
- » Un espace tampon sera également préservé entre la salle des fêtes et le petit collectif / commerces. Celui-ci pourra néanmoins être mobilisé par la commune dans le cas où elle souhaiterait agrandir la salle des fêtes.

#### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès «habitat individuel» sera réalisé grâce à des accès directs depuis la voie existante pour les 2 lots projetés les plus à l'Est.

- » Une voie en impasse avec aire de retournement sera réalisée depuis le Sud pour desservir les lots «habitat individuel» projetés au centre du site. Cette voie sera accompagnée d'un espace tampon comme cela a été précisé précédemment. Elle pourra éventuellement être prolongée pour desservir le petit collectif et les éventuels commerces réalisés à l'Ouest. Une autre option de desserte a, par ailleurs, été envisagée pour desservir le secteur «petit collectif et commerces) depuis le Sud.
- » Des liaisons piétonnes devront être mises en place afin de connecter ce nouveau quartier avec le coeur du bourg et ses commerces/services, les équipements existants (salle des fêtes), et les autres secteurs résidentiels.

**Principaux risques connus :**

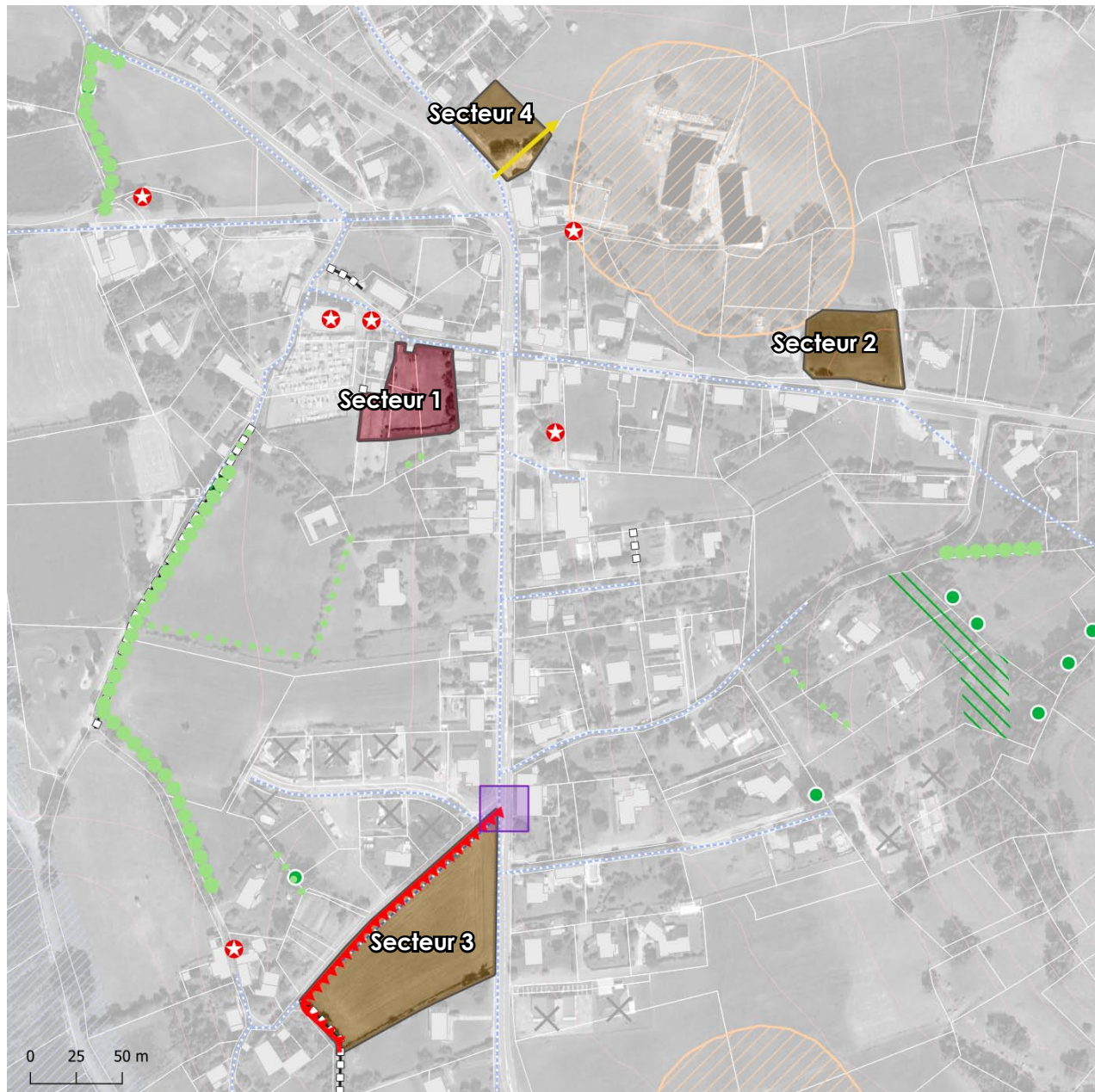
Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

# 4.6.3 - Nauviale (densité)



Nauviale  
4.6.3 - Nauviale - Densité (Bourg)



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Densité  
Zonage du PLUi : Ua et Ub  
Surface brute de l'OAP : 1.21 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.91 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 10

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*
- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
  - Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
  - Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
  - Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
  - Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
  - Arbre remarquable (L151-23 du CU)
  - Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ua
- Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- Accès agricole à préserver
- Élargissement de voirie

**Etat des lieux**

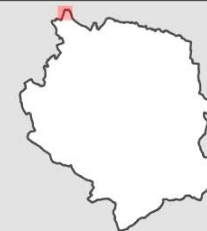
- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisations eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA*



## Nauviale

### 4.6.3 - Nauviale - Densité (Sud bourg de Saint-Cyprien-sur-Dourdou)



Secteur : Saint-Cyprien-sur-Dourdou  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.16 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.16 ha  
 Densité : 12 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ub

#### Etat des lieux

- Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisations eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le bourg de Nauviale (et au Sud du bourg de Saint-Cyprien-sur-Dourdou) ou pour lequel des prescriptions spécifiques ont été intégrées afin de garantir la cohérence des aménagements réalisés.
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent de murets participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Maintenir un accès agricole permettant la desserte des parcelles situées au Nord et à l'Est du secteur 4,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ua	SECTEUR 2 - Ub	SECTEUR 3 - Ub	SECTEUR 4 - Ub	SECTEUR 5 - Ub
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes				
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble distincte pour chacun des secteurs.			Les constructions sont autorisées au coup par coup	
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle				
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	2 logements minimum	2 logements minimum	5 logements minimum	1 logement minimum	2 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé				
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement				833 m <sup>2</sup> / logement
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé				

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.6.3.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Les murets présents sur les sites seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.
- » La voie communale longeant le secteur 3 au Nord et à l'Ouest devra être élargie de façon à répondre aux besoins générés par le développement résidentiel du site et de ses environs (un emplacement réservé a été prévu à cet effet dans le PLUi).  
Par ailleurs, le carrefour entre cette voie communale et la route départementale devra être aménagé de façon à garantir la sécurité de tous les usagers.

- » L'aménagement du secteur 4 devra veiller à maintenir un accès au reste de la parcelle et à l'exploitation agricole existante située à l'Est de celle-ci.

### **Principaux risques connus :**

Inondation : secteurs non concernés

Mouvement de terrain : secteurs non concernés



Retrait-gonflement des argiles : risque faible (tous les secteurs)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée, sauf pour le secteur 5 qui présente une sensibilité sévère.

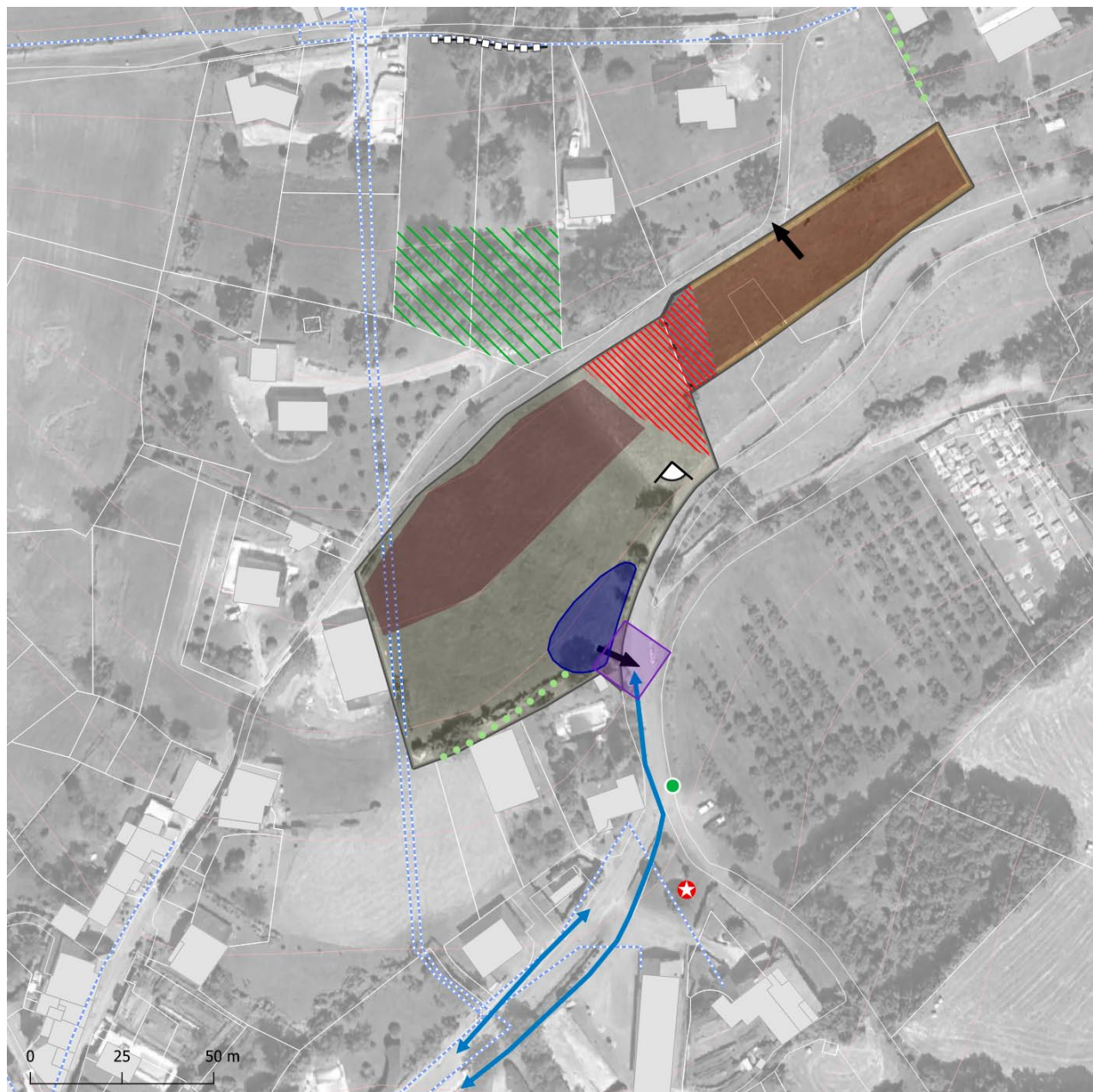


# 4.7. Pruines



-  OAP - Aménagement
-  OAP - Densité

# 4.7.1 - Pruines - Bourg



**Pruines**  
**4.7.1 - Pruines - Bourg**

Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 0.86 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.63 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 6

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- Point de vue à préserver
- Hauteur limitée à R + C
- Topographie marquée

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub
- 1AU

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- Aire de retournement à aménager
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Principe acces au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Canalisations eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

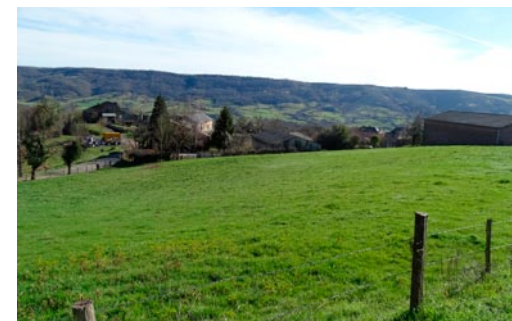
- Il est situé au Nord du centre ancien du bourg de Pruines, à l'interface entre le coeur historique du bourg (Sud) et des extensions plus récentes de l'urbanisation (Nord).
- Il constitue l'entrée Nord du centre ancien.
- Il est longé au Sud-Est par la RD228 qui constitue l'un des axes principaux du bourg de Pruines.
- La topographie du secteur est en pente modérée (plus importante dans la partie centrale) en direction du Sud-Ouest, offrant un joli point de vue sur le paysage.
- Une opération coeur de village est en cours sur le bourg. Celle-ci s'attache, notamment, à traiter des questions de stationnement, de gestion des eaux pluviales, de sécurisation de la traversée du bourg par la RD228 et des cheminements piétons.
- Il correspond à une prairie mésophile de pâture comprenant une haie d'enjeu faible au Sud-Est. Des noyers ont également été observés en limite avec la RD228 néanmoins ils n'ont pas été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme car leur protection systématique ne permettrait pas d'assurer la sécurité des usagers de la route empruntant l'axe départemental suscité.



Intersection avec la RD228 à sécuriser



Vue sur le site depuis le Sud-Ouest



Vue sur le site depuis le Nord

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, tout en tenant compte de la topographie du site, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Organiser le développement du secteur de façon à tenir compte de l'opération coeur de village en cours sur le bourg,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le secteur de projet et le centre ancien,
- » Sécuriser l'intersection avec la RD228,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU	SECTEUR UB
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes	
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle	
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	4 logements minimum	2 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé	
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement	
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé	

#### Observations particulières des gestionnaires de réseaux

Eau potable : la desserte du secteur 1AU devra être effectuée via un raccordement unique à partir du réseau existant situé au Sud de celui-ci.

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.7.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

La topographie du site devra être prise en compte dans son aménagement en respectant les prescriptions suivantes :

- » La hauteur des constructions sera limitée à un rez-de-chaussée + combles dans la moitié Nord du secteur 1AU et sur l'intégralité du secteur Ub concerné (altitudes les plus élevées).
- » La vue sur le grand paysage devra être préservée en interdisant les constructions et installations sur le secteur présentant la topographie la plus marquée (partie centrale), conformément au règlement écrit du PLUi (cf. Titre 2 - Section 5 - Article 4).

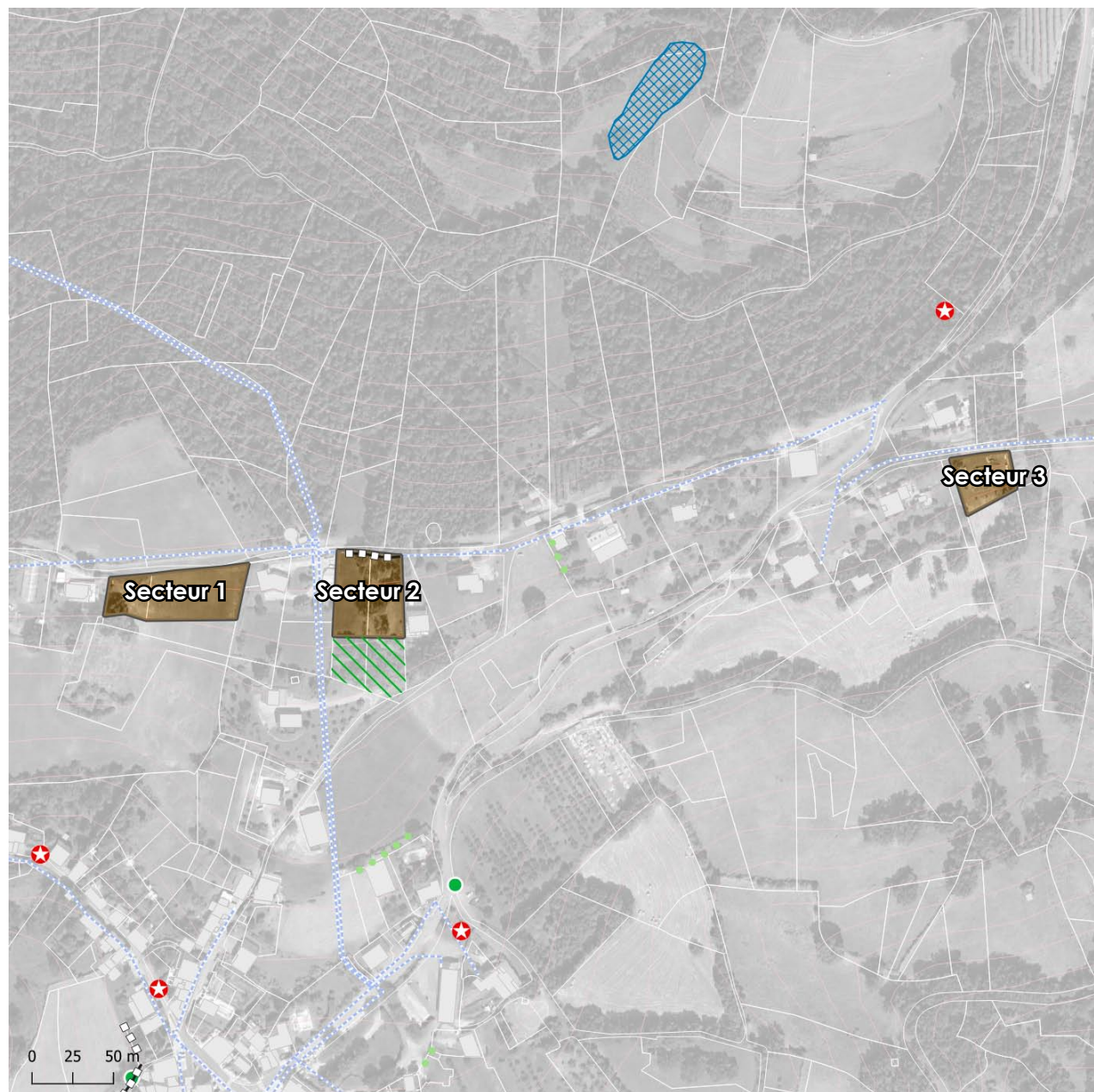
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur Ub sera réalisé depuis le chemin existant au Nord,
- » L'accès au secteur 1AU sera réalisé par un unique point sur la RD228. Celui-ci sera accompagné d'une aire de retournement permettant de desservir l'ensemble des lots projetés.
- » L'intersection avec la RD228 devra être aménagée de façon à garantir la sécurité des usagers.
- » Une liaison piétonne devra être mise en place afin de connecter ce nouvel espace résidentiel avec le coeur du bourg, en lien avec l'opération coeur de village.

# 4.7.2 - Pruines (densité)



**Pruines**

**4.7.2 - Pruines - Densité (Bourg)**

Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.56 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.56 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 4

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le bourg de Pruines.
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent de murets et boisements participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification et la mixité du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteurs non concernés

Mouvement de terrain : secteurs non concernés

Retrait-gonflement des argiles : risque faible (tous les secteurs)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub -	SECTEUR 2 - Ub -	SECTEUR 3 - Ub -
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes		
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions peuvent être réalisées au coup par coup pour les des secteurs 1 et 3. Les constructions du secteur 2 sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.		
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle		Zone mixte (activités compatibles avec le voisinage des lieux habités)
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	2 logements minimum	2 logements minimum	-
<b>Programmation</b>	Non réglementé		
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement		-
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé		

#### **4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

---

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.7.2.

##### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Les murets et le boisement présents sur les sites ou à proximité seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

##### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

##### ***Favoriser la mixité des fonctions urbaines***

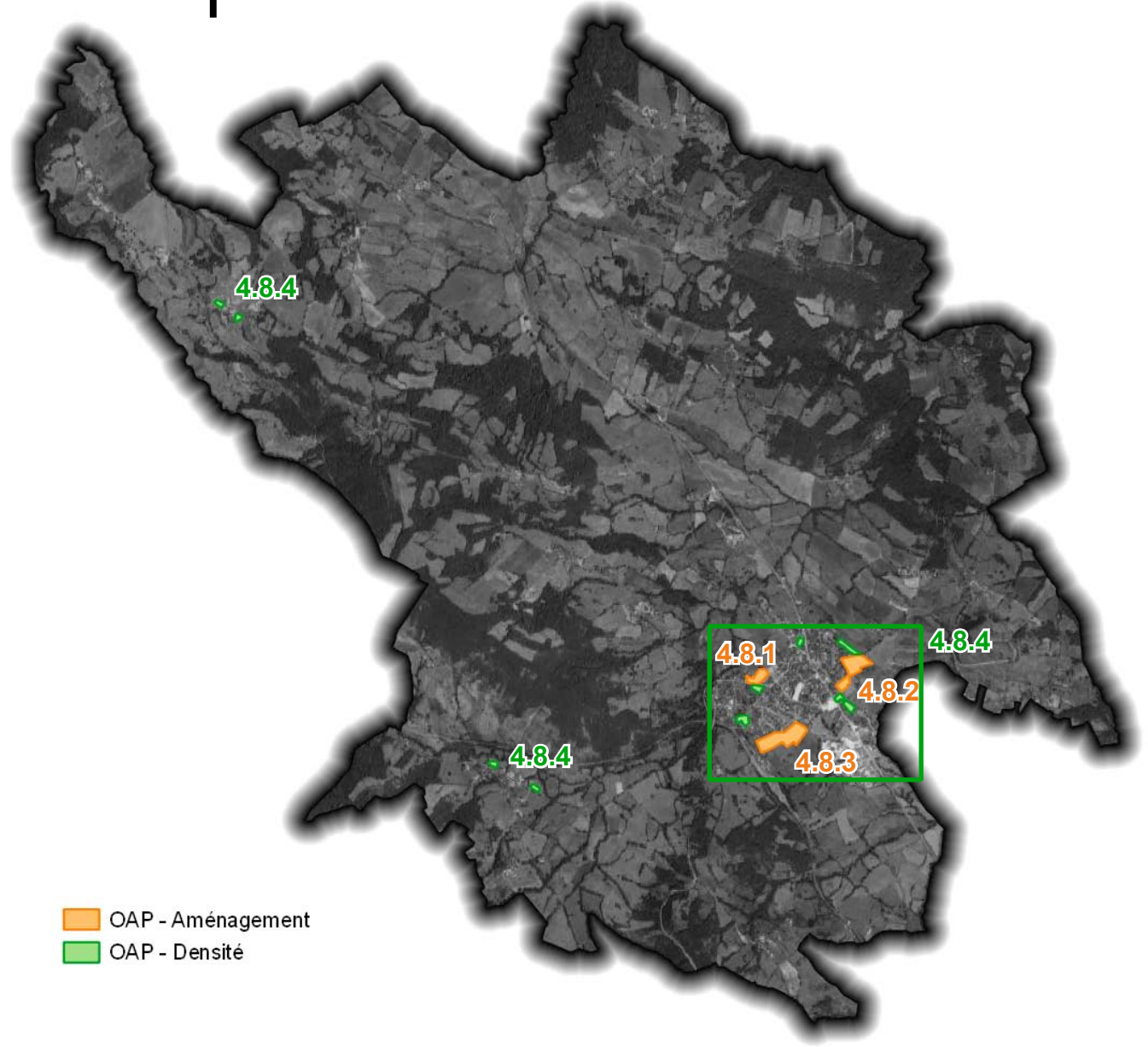
- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.
- » Le secteur 3 est destiné à accueillir des constructions et installations mixtes compatibles avec le voisinage des lieux habités.

##### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.



# 4.8. Saint-Christophe-Vallon



- OAP - Aménagement
- OAP - Densité

# 4.8.1 - Saint-Christophe-Vallon - Bourg - Les Combettes



## Saint-Christophe-Vallon

### 4.8.1 - Saint-Christophe-Vallon - Bourg - Les Combettes



Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 0.76 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.54 ha  
 Densité : 12 logements / ha  
 Potentiel de logements : 8

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)

Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)

Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)

Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir

Section de l'eau à prévoir (noue)

#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

1AU

Opération d'ensemble

#### Prévoir la desserte tous modes du secteur

Aire de retournement

Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser

Accès directs interdits depuis la voie

Chemin piéton à créer ou renforcer

Principe accès au secteur (localisation de principe)

#### Etat des lieux

Canalisation eau potable

Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé en entrée Ouest du bourg de Saint-Christophe-Vallon, il s'inscrit au coeur d'un tissu bâti existant relativement hétérogène à densifier.
- Il est desservi au Sud par la RD11 et au Nord par une voie communale étroite.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il correspond à une prairie mésophile de pâture longée par endroits par des haies d'enjeu faibl. Il comprend aussi deux petits espaces boisés au Nord, notamment composés de chênes. Ces éléments participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Vue depuis le chemin communal au Nord



Vue depuis le chemin communal au Nord



Exemple de constructions voisines (habitat groupé) intégrées dans le paysage

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Organiser le développement du secteur de façon à optimiser ce foncier stratégique (en couture de l'urbanisation existante),
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le secteur de projet et le centre ancien,
- » Sécuriser les intersections avec la RD11,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 AU	
	Secteur 1	Secteur 2
Echéancier	Moyen terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Les secteurs ont une vocation résidentielle	
Nombre minimum de logements à produire	2 logements minimum	6 logements minimum
Programmation	Non réglementé	
Densité moyenne	833 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Habitat groupé	50% habitat groupé 50% habitat individuel

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.8.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Un écrin paysager devra être créé, grâce à des plantations, à l'Est, entre les constructions du secteur 2 et les bâtiments existants. Il s'agira ainsi de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles habitations tout en créant une transition de qualité avec l'existant.
- » Une noue sera aménagée, en lien avec la future voirie, afin de veiller à la bonne gestion des eaux de pluie du secteur.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » Un accès en impasse, depuis la RD11, sera aménagé pour desservir chacun des deux secteurs. Il conviendra, autant que possible, de favoriser la création d'un accès unique ou accès groupé permettant de desservir les deux secteurs.
- » L'intersection de ce ou ces accès avec la route départementale devra être aménagée de façon à garantir la sécurité des usagers de la route.

- » Aucun accès ne sera créé sur la voie communale située au Nord du site (à l'exception de cheminements piétons).
- » Des liaisons piétonnes devront être mises en place afin de connecter ce nouvel espace résidentiel avec le coeur du bourg.

**Principaux risques connus :**

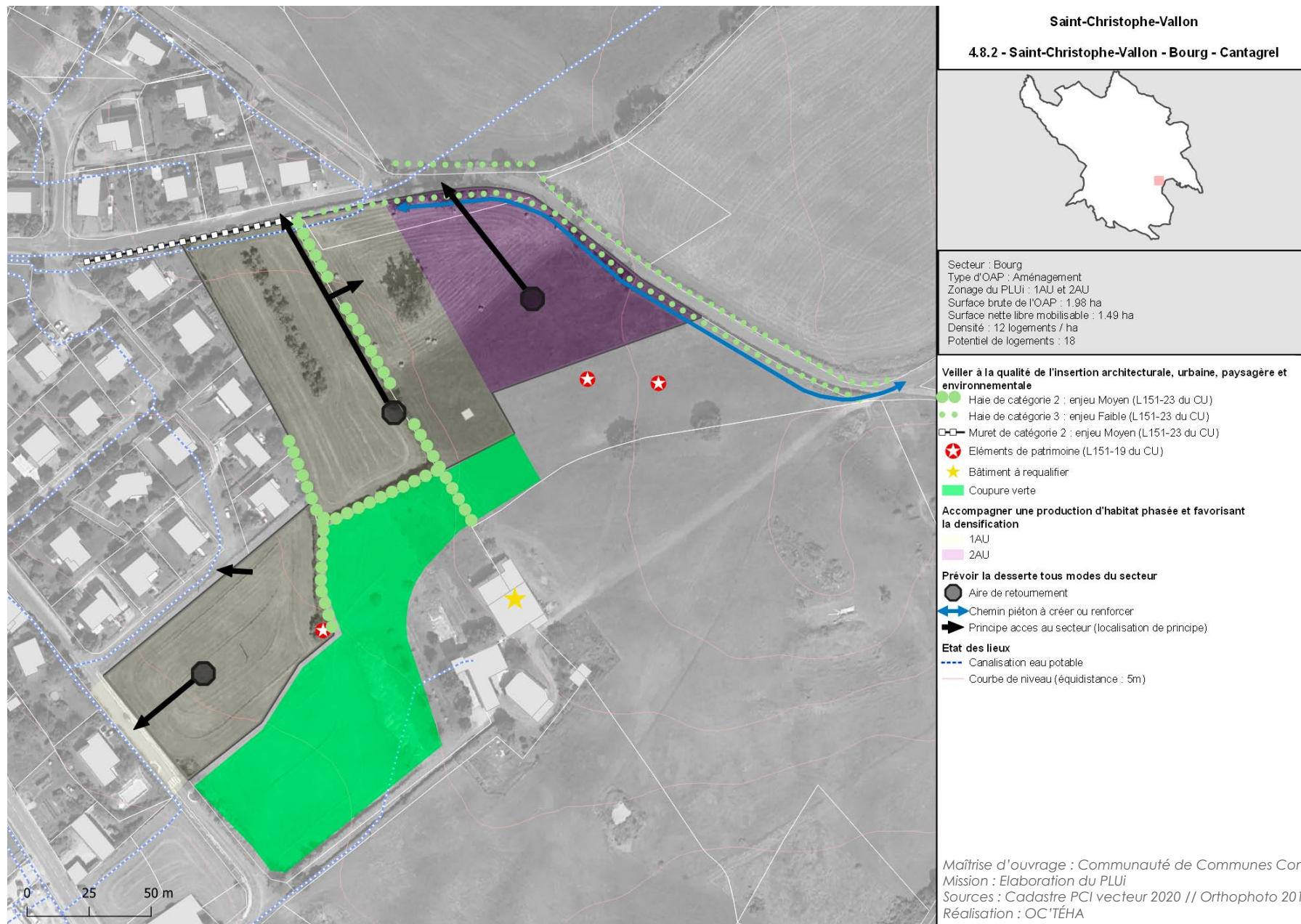
Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

# 4.8.2 - Saint-Christophe-Vallon - Bourg - Cantagrel



## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé en continuité d'extensions récentes de l'urbanisation (lotissements résidentiels), il constitue l'entrée Est du bourg de Saint-Christophe-Vallon.
- La ferme de Cantagrel forme une limite lointaine au Sud du site. Elle accueille plusieurs bâtiments dont un ancien bâtiment de stockage présentant un aspect peu qualitatif.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il correspond à une prairie temporaire de pâture dégradée. Il comprend plusieurs haies (enjeu faible à modéré) et un muret (enjeu modéré) en limite Nord-Ouest. Ces éléments participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

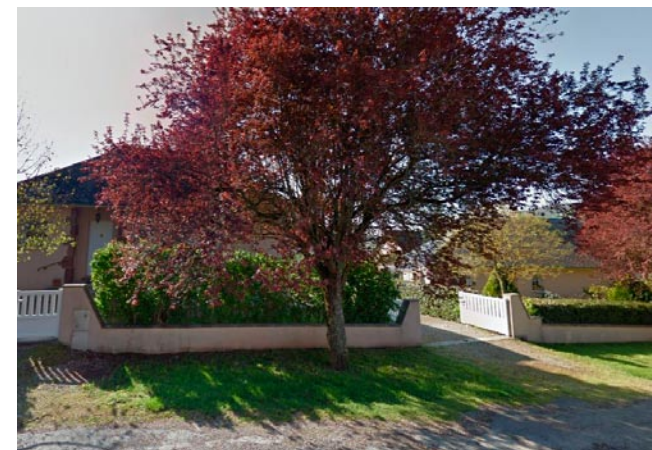
- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Organiser et phaser le développement de la zone de façon à tenir de la capacité des réseaux, tout en écrivant un nouveau front urbain,
- » Conserver la coupure verte identifiée entre le secteur à aménager et la ferme de Cantagrel afin de maintenir un espace tampon entre l'exploitation agricole et le secteur résidentiel, tout en préservant les perspectives paysagères du site,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le secteur de projet, le centre bourg et la Germanie.



Bâtiment à requalifier



Site vu depuis le Nord



Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage

### 3- PROGRAMMATION

	Secteur 1AU	SECTEUR 2AU
Echéancier	Moyen terme	Long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	-
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle	-
Nombre minimum de logements à produire	13 logements minimum	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	833 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.8.2.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'ancien bâtiment de stockage repéré sur Cantagrel devra être requalifié afin d'affirmer la position de cette ferme comme limite paysagère caractéristique du front Est de l'urbanisation du bourg de Saint-Christophe.
- » De la même façon, une coupure verte sera maintenue entre le secteur de développement résidentiel (1AU) et ce corps de ferme. Il s'agira ainsi de conserver un espace tampon entre ce secteur développement résidentiel et l'exploitation agricole, tout en préservant les perspectives paysagères du site et maintenant une zone favorable à l'écoulement des eaux.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La partie Nord du secteur 1AU sera desservie, depuis la route communale au Nord, grâce à une voie en impasse avec aire de retournement permettant de desservir l'ensemble des lots projetés. La haie identifiée pourra être traversée pour desservir les lots situés de l'autre côté ; ces accès devront néanmoins être mutualisés. Cette haie pourra également être traversée

afin de permettre la création de l'aire de retournement.

Il conviendra de ne pas multiplier les accès depuis la voie communale située au Nord. Ainsi, les lots situés en bordure de cette voirie devront, autant que possible, être desservis par un accès mutualisé depuis la voie de desserte interne au secteur à aménager.

- » La partie Sud du secteur 1AU sera desservie depuis la rue de Cantagrel grâce à une voie en impasse avec aire de retournement et par un accès direct depuis le lotissement de Cantagrel pour le lot projeté situé le plus en fond de parcelle.
- » Le secteur 2AU sera desservi, depuis la voie communale au Nord, grâce à une voie en impasse avec aire de retournement.
- » Une liaison piétonne devra être créée au Nord du secteur 2AU afin d'assurer la continuité des circulations douces entre le secteur de développement, le centre bourg et la Germanie.

#### **Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

# 4.8.3 - Saint-Christophe-Vallon - Bourg - Sous la gare



**Saint-Christophe-Vallon**

**4.8.3 - Saint-Christophe-Vallon - Bourg - Sous la gare**

Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 2.88 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 2.02 ha  
 Densité : 12 logements / ha  
 Potentiel de logements : 24

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- Gestion de l'eau à prévoir (noe)
- Zone de gestion de l'eau

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- 1AU
- Phase 2
- Opération d'ensemble

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Principe accès au secteur (localisation de principe)
- Élargissement de voirie
- Fin de l'accès motorisé

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocity agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisations eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé en continuité d'extensions récentes de l'urbanisation (lotissements résidentiels), il constitue l'un des futurs fronts urbains du Sud du bourg de Saint-Christophe-Vallon.
- Il est localisé au Nord de la gare. La zone d'activités de la commune forme une limite lointaine à l'Est du site.
- La topographie du secteur est relativement plane, sauf pour la phase 2 du secteur 1 qui présente une topographie plus marquée.
- Il correspond essentiellement à une prairie occupée, au Nord-Est, par une zone humide accompagnée de plusieurs éléments de végétation. Au-delà, il comprend aussi plusieurs haies enjeu faible globalement) et un muret (enjeu faible) lesquels participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

*Vue sur l'espace humide depuis une voie en attente du lotissement des Côteaux de Saint-Christophe)*



*Sécadou à préserver*



## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Organiser et phaser le développement de la zone, en écrivant un nouveau front urbain,
- » Maintenir une coupure d'urbanisation entre ce secteur de développement résidentiel et la zone d'activités existantes à l'Ouest,
- » Protéger et valoriser l'espace humide identifié au sein du site,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le secteur de projet, le centre bourg, les secteurs résidentiels voisins et la gare.

*Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage*



*Vue sur le site à aménager avec la gare en arrière-plan*

### 3- PROGRAMMATION

	Secteur 1AU - Phase 1		Secteur 1AU - Phase 2
	Secteur 1	Secteur 2	
<b>Echéancier</b>	Moyen terme		
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble (une pour le secteur 1 et une pour le secteur 2). Dans chacun des cas, l'opération d'aménagement d'ensemble réalisée doit anticiper la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur concerné.		Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle		
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	11 logements minimum	9 logements minimum	4 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé		La phase 2 ne pourra commencer que lorsque 60% (vis-à-vis des logements minimum projetés) des permis de construire de la phase 1 du secteur 1 seront commencés.
<b>Densité moyenne</b>	833 m <sup>2</sup> / logement		
<b>Mixité sociale</b>	A minima 25% de petit collectif ou habitat groupé. Ceux-ci doivent être réalisés, en priorité, sur la parcelle C352 (au Nord du secteur 1). Le reste du secteur peut accueillir des logements individuels purs ou de l'habitat individuel groupé.	A minima 25% de petit collectif.	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.8.3.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » La hauteur des constructions est limitée à R+1+C.
- » La zone humide repérée sur le secteur a été identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et fait l'objet de prescriptions dans le règlement écrit du PLUi visant à assurer sa protection. Au-delà de ces prescriptions réglementaires, les projets d'aménagement programmés devront assurer le maintien de la fonctionnalité de cet espace.
- » Une noue devra être aménagée entre le Sud du site et l'espace humide identifié afin de faciliter la gestion des eaux de pluie d'une part et de veiller au maintien de l'alimentation de l'espace humide d'autre part.  
Le boisement associé à ce milieu humide devra, lui aussi, être préservé.
- » Un accès à l'espace humide doit également être maintenu afin de faciliter l'entretien de ses abords, voire une valorisation du secteur pour les habitants (espace de fraîcheur, bancs en bordure extérieure, etc.)



Zone de gestion de l'eau existante en limite Nord-Ouest du site

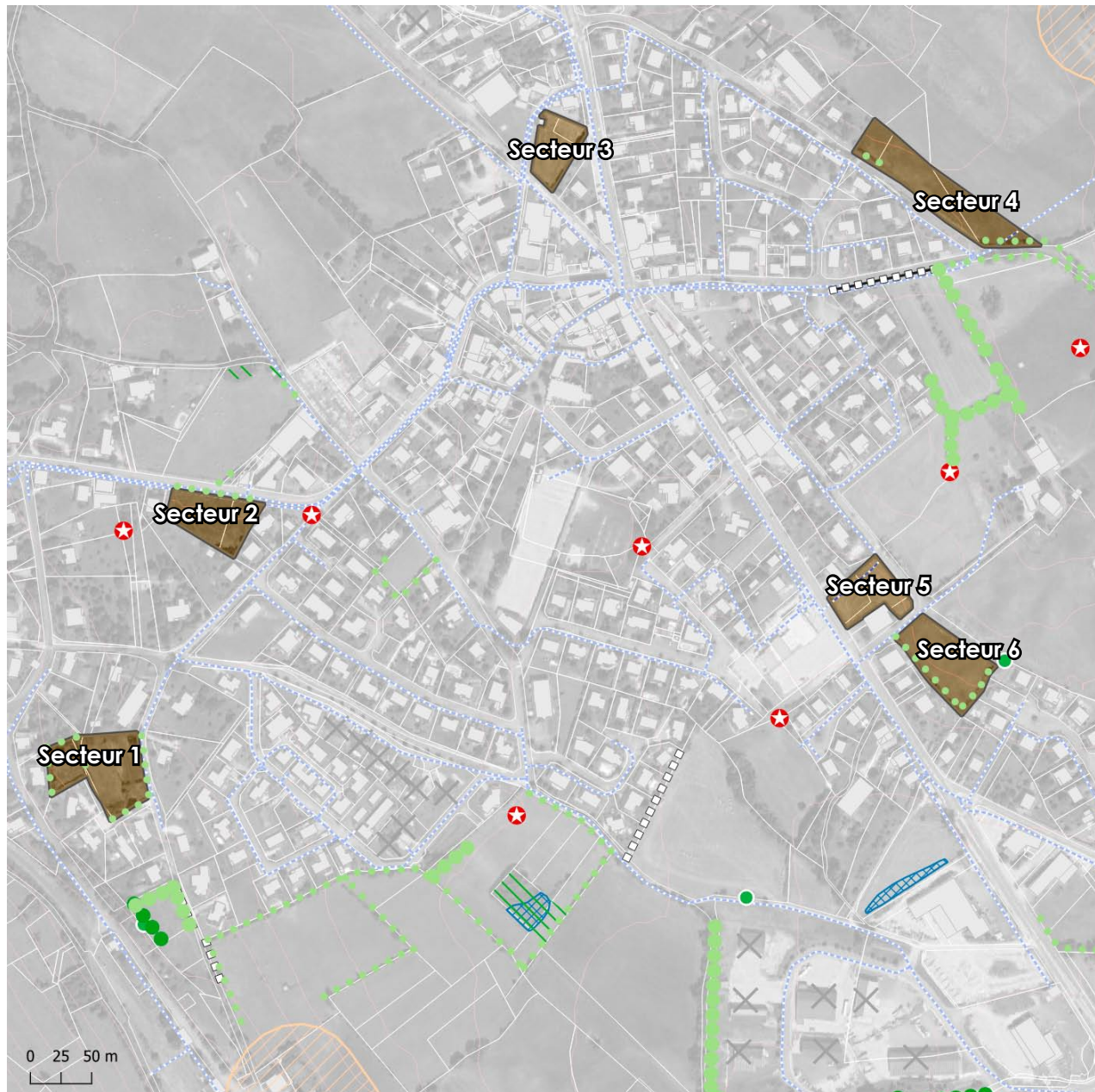
### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte de la phase 1 sera organisée grâce à des voies en impasse (avec aire de retournement le cas échéant) créées à partir de voies en attente du lotissement des Coteaux de Saint-Christophe,
- » L'accès à la phase 2 sera effectué depuis une voie en impasse, avec aire de retournement, mise en place à partir du chemin existant au Sud.  
A ce jour, ce chemin n'est pas accessible aux véhicules motorisés au-delà du lotissement existant. Aussi, la création de cet accès nécessitera de rendre ce chemin carrossable et de l'élargir pour être en capacité de répondre aux besoins générés pour la création des lots projetés.  
Néanmoins, ce chemin ne devra pas être rendu accessible aux véhicules motorisés sur toute sa longueur. En effet, un espace non accessible (sauf piéton et autres modes de déplacements doux) devra être maintenu entre l'accès à la phase 2 et la gare. Il s'agit ainsi de ne pas faire de cette voie un nouvel axe motorisé d'accès à la gare.
- » Le carrefour existant situé au Nord du site devra être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers existants et futurs, quel que soit leur mode de déplacement.
- » Des liaisons piétonnes devront être mises en place afin de connecter ce nouvel espace résidentiel avec le cœur du bourg, les secteurs résidentiels existants et la gare.

# 4.8.4 - Saint-Christophe-Vallon (densité)



Saint-Christophe-Vallon

## 4.8.4 - Saint-Christophe-Vallon - Densité (Bourg)



Secteur : Bourg  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 1.78 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 1.44 ha  
 Densité : 12 logements / ha  
 Potentiel de logements : 17

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ub

### Etat des lieux

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## Saint-Christophe-Vallon

### 4.8.4 - Saint-Christophe-Vallon - Densité (Glassac)



Secteur : Glassac  
Type d'OAP : Densité  
Zonage du PLUi : Nh  
Surface brute de l'OAP : 0.35 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.3 ha  
Densité : 12 logements / ha  
Potentiel de logements : 4

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

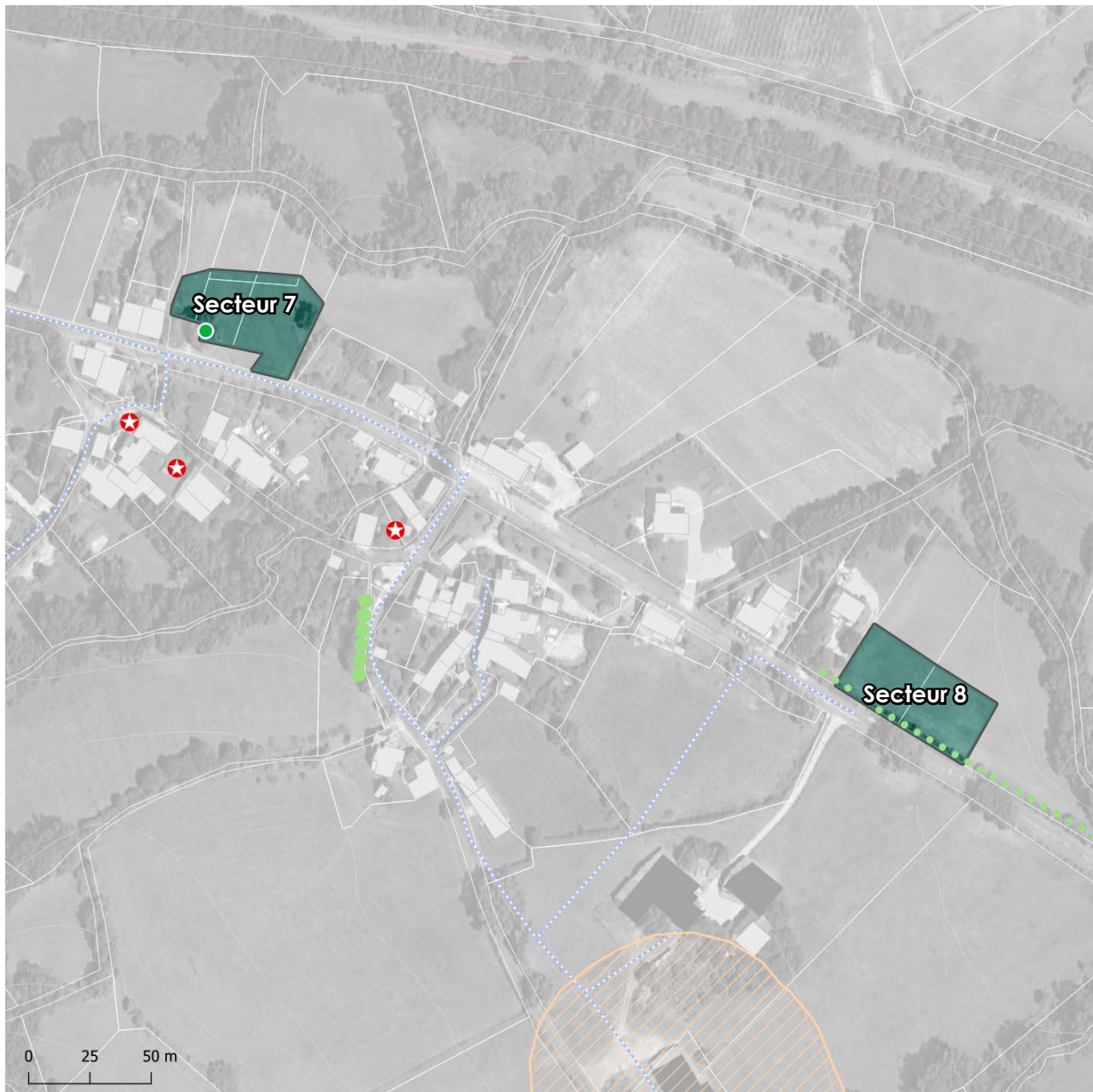
#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

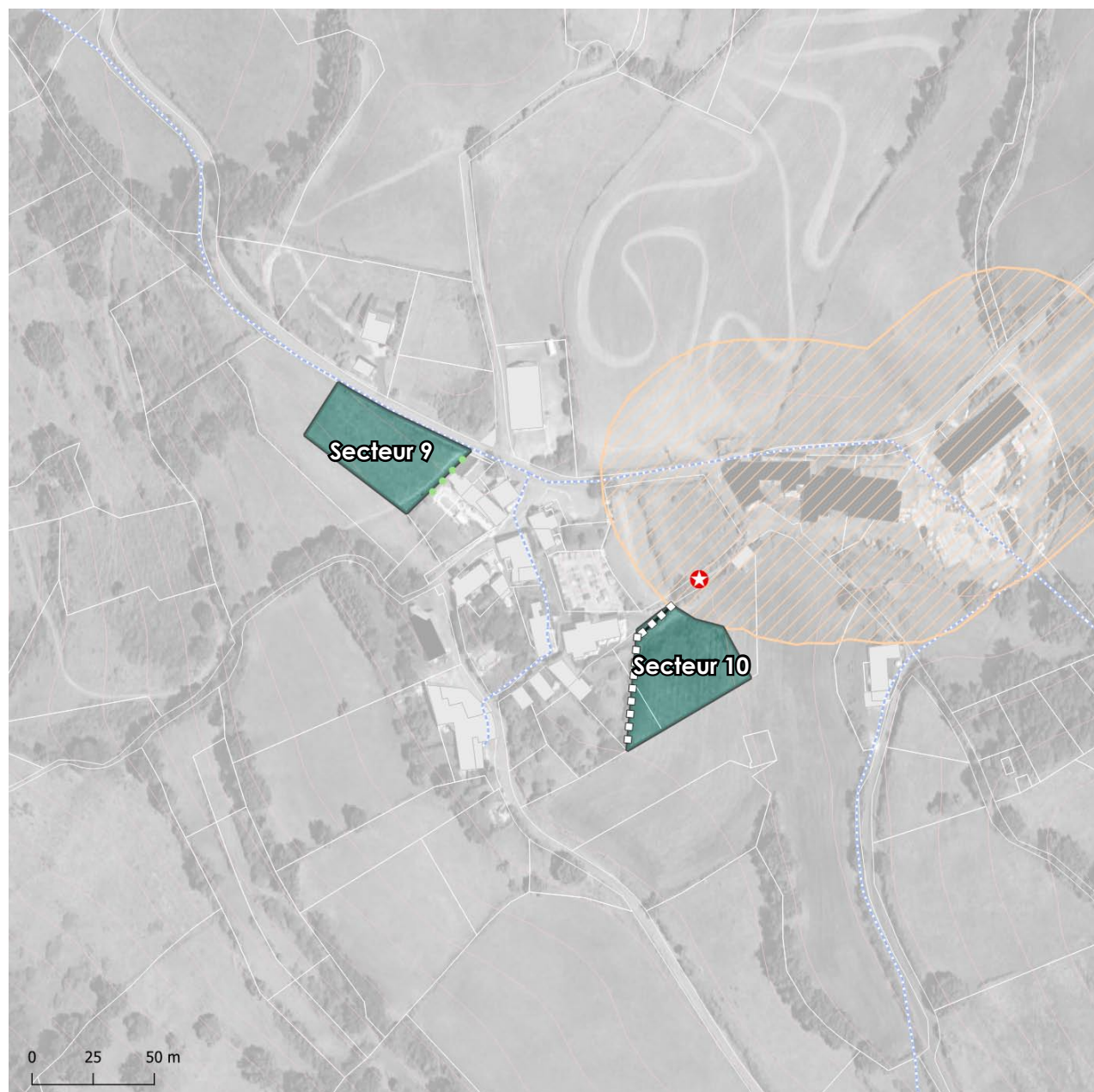
Nh

#### Etat des lieux

- ▨ Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA





**Saint-Christophe-Vallon**

**4.8.4 - Saint-Christophe-Vallon - Densité (Testet)**



Secteur : Testet  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Nh  
 Surface brute de l'OAP : 0.34 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.3 ha  
 Densité : 12 logements / ha  
 Potentiel de logements : 4

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Nh

**Etat des lieux**

- ▨ Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisations eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le bourg de Saint-Christophe-Vallon, ainsi que sur les secteurs de Glassac et Testet.
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent parfois de haies, murets et arbres remarquables participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub -	SECTEUR 2 - Ub -	SECTEUR 3 - Ub -	SECTEUR 4 - Ub -	SECTEUR 5 - Ub -	SECTEUR 6 - Ub -	SECTEUR 7 - Nh -	SECTEUR 8 - Nh -	SECTEUR 9 - Nh -	SECTEUR 10 - Nh -
<b>Echéancier</b>	Moyen terme						Court à moyen termes			
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble distincte pour les secteurs 1, 3, 4, 5, 6, 7 et 10. Les secteurs 2, 8 et 9 peuvent être urbanisés au coup par coup.									
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle									
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	3 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	5 logements minimum	2 logements minimum	3 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé									
<b>Densité moyenne</b>	833 m <sup>2</sup> / logement									
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé									

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.8.4.

### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Les murets, haies et arbres remarquables présents sur les sites ou à proximité seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.
- » Il conviendra de privilégier une organisation de la desserte des secteurs 2, 3 et 5 depuis la voie communale. En cas d'accès créés sur les routes départementales, ceux-ci devront, autant que possible, être groupés.
- » Pour le secteur 8, une desserte commune ou un regroupement des accès avec dégagement non clos devra être privilégié afin d'éviter toutes perturbations sur la route départementale.

### **Principaux risques connus :**

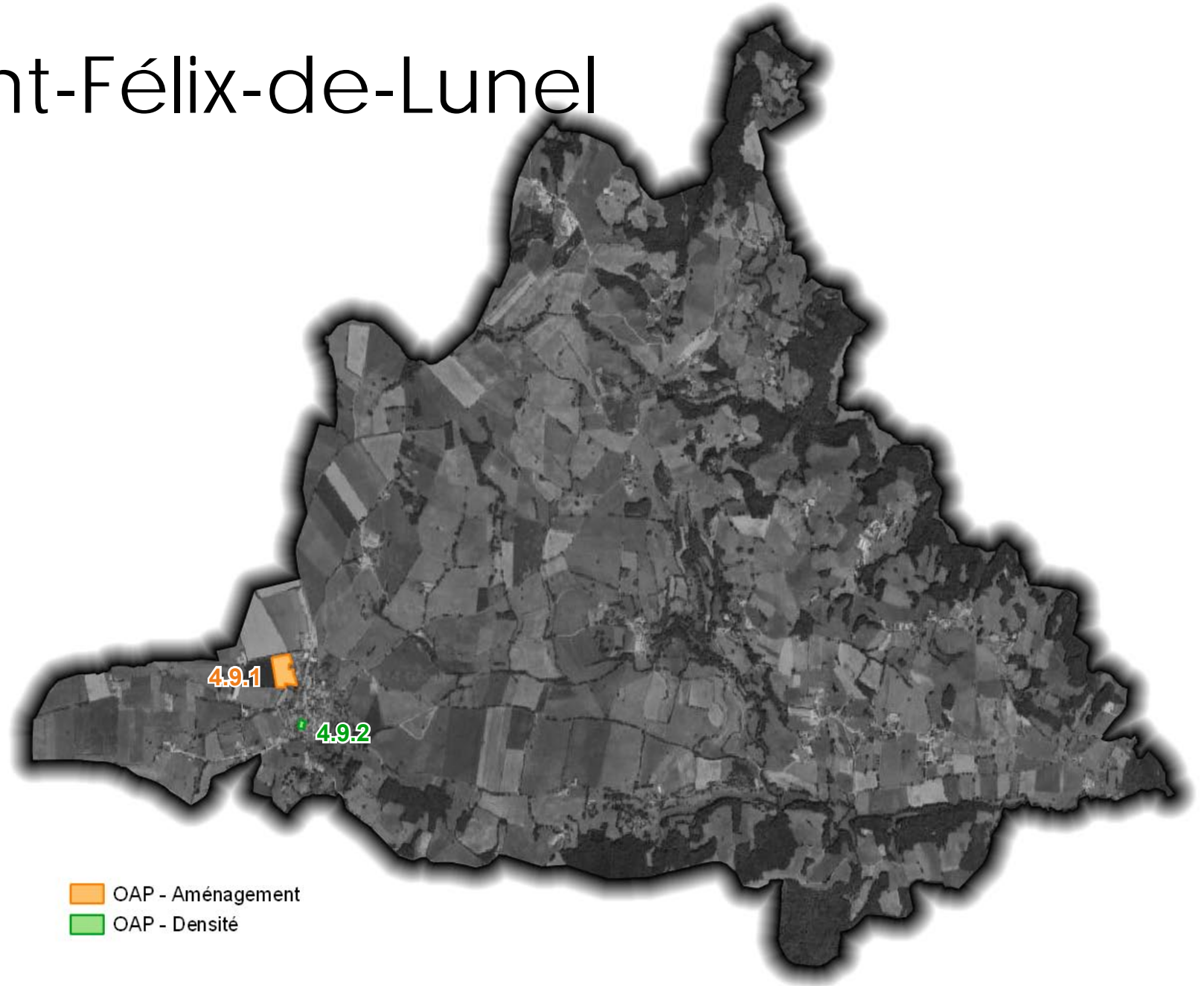
Inondation : secteurs non concernés



Mouvement de terrain : secteurs non concernés

Retrait-gonflement des argiles : risque faible (secteurs, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 et 10) et risque moyen (secteur 8)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

## 4.9. Saint-Félix-de-Lunel



-  OAP - Aménagement
-  OAP - Densité

# 4.9.1 - Saint-Félix-de-Lunel - Lunel



**Saint-Félix-de-Lunel**  
**4.9.1 - Saint-Félix-de-Lunel - Lunel**

Secteur : Lunel  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : Ub, 1AU et Ap  
 Surface brute de l'OAP : 2.24 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 1.12 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 12

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ◆◆ Ecorin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub
- 1AU
- Phase 2
- Secteur à aménager en plusieurs phases
- Développement futur Ap
- Opération d'ensemble

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Principe accès au secteur (localisation de principe)
- Voie de desserte en attente
- Desserte future (connexions avec l'existant)

**Etat des lieux**

- ▭ Périmètre de réciprocité agricole
- ▭ Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé en entrée Ouest du village de Lunel (route de la Falgayrouse), ce site se compose de plusieurs espaces :
  - o Au Nord-Ouest, un lotissement en cours de remplissage (Ub),
  - o Au Sud-Ouest, une parcelle appartenant à la commune (1AU),
  - o Au Nord-Est, un espace en densification entre le lotissement existant et l'enveloppe urbaine de Lunel (Ub),
  - o Au Sud-Est, un espace pré-ciblé pour accueillir le développement futur du village, en cohérence avec le tissu urbain existant (voie en attente) et projeté (secteur 1AU) - Ap.
- Un bâtiment d'élevage agricole est inventorié au Nord-Est du site, de l'autre côté de la route de Falgayrouse.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Ces espaces correspondent à des prairies comprenant plusieurs haies d'enjeux modérés à forts participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Site vu depuis la voie située au Nord (secteur 1)



Site vu depuis la voie située au Nord : haie séparant le secteur 1 et le secteur 2



Secteur 1 vu depuis la voirie en attente de lotissement existant à l'Ouest

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Organiser et phaser le développement de la zone, en évitant la formation de dents-de-scie inaccessibles,
- » Tenir compte du périmètre de réciprocité agricole repéré au Nord-Est et ne pas générer de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1	SECTEUR 2		
	Secteur Ub	Phase 1 - Secteur Ub	Phase 2 - Secteur 1AU	Phase 3 - Secteur Ap
Echéancier	Court et moyen termes			Très long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble. La première doit anticiper la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	Les constructions sont autorisées au coup par coup	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	-
Forme urbaine	Les secteurs ont une vocation résidentielle			Secteur agricole protégé Vocation résidentielle envisagée à très long terme
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum	3 logements minimum	4 logements minimum	-
Programmation	Non réglementé	Non réglementé	La phase 2 ne pourra commencer que lorsque 60% (vis-à-vis des logements minimum projetés) des permis de construire de la phase 1 seront commencés.	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	833 m <sup>2</sup> / logement			
Mixité sociale	Non réglementé			

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.9.1.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Au-delà des haies déjà présentes et qui devront autant que possible être préservées (cf. *identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme*), des plantations devront être réalisées entre les deux opérations d'ensemble du secteur 1 de façon à favoriser l'intégration paysagère des constructions et à conforter la continuité des corridors écologiques et, plus généralement, de la trame verte du territoire.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

#### Secteur 1

- » La desserte de l'opération d'ensemble « Nord » sera effectuée par un accès depuis la voie existante située au Nord, lequel sera accompagné d'une aire de retournement permettant de desservir l'ensemble des lots.
- » La desserte de l'opération d'ensemble « Sud » sera réalisée grâce à une voie en impasse, avec aire de retournement, à partir de la voie en attente située à l'Ouest dans le lotissement existant.

#### Secteur 2

- » La desserte de la phase 1 (Ub) est déjà existante.
- » La desserte de la phase 2 (1AU) sera réalisée depuis un espace laissé en attente à cet effet au Nord, depuis le lotissement existant.  
Cet accès devra anticiper la desserte de la phase 3 (Ap). Aussi une voie en attente devra être aménagée à l'Est du secteur 1AU
- » Lors de l'aménagement futur de la phase 3 (Ap), la desserte devra veiller à connecter l'ensemble du secteur 2 avec le reste du tissu urbain.

#### **Principaux risques connus :**

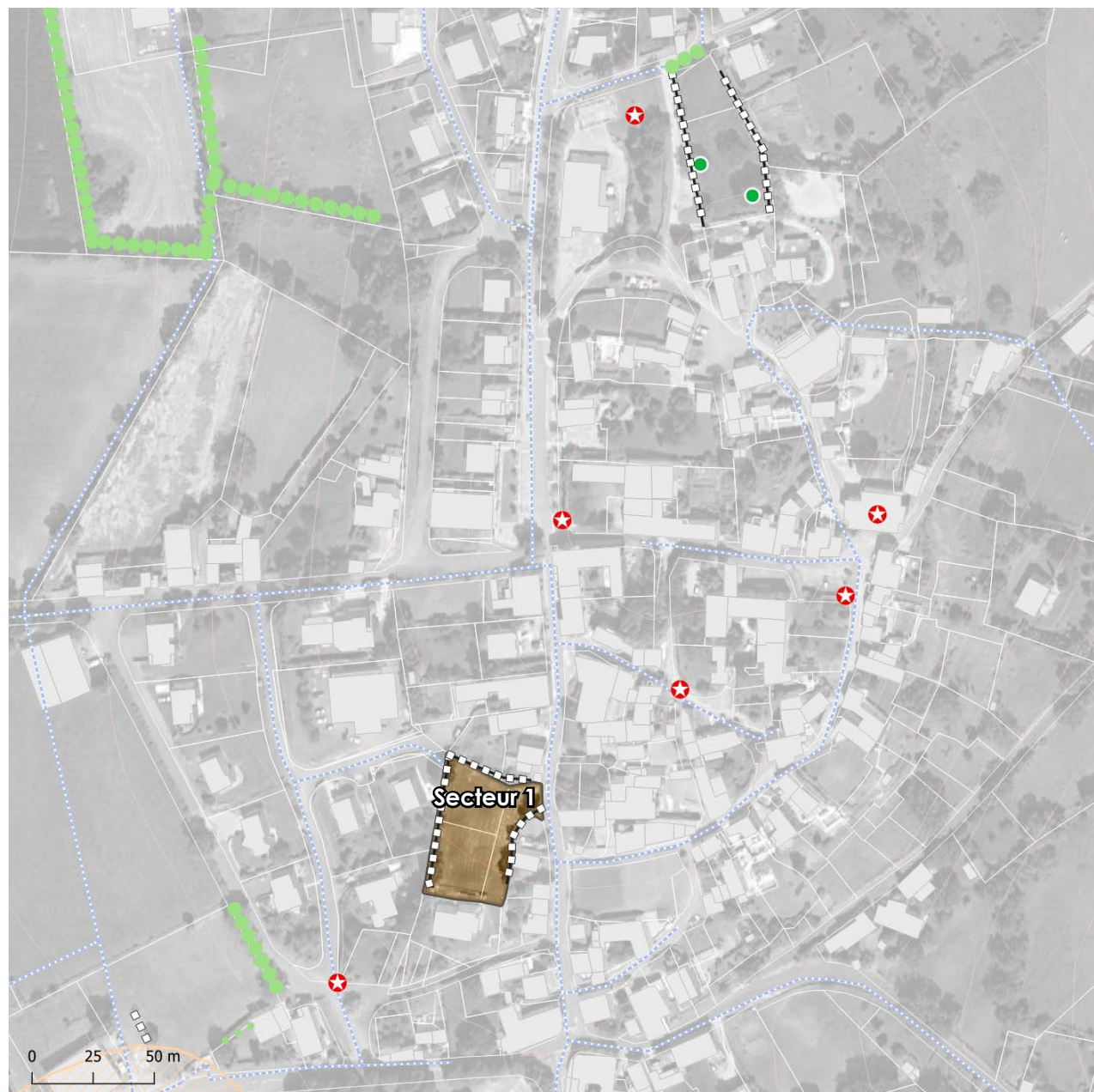
Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : faible

# 4.9.2 - Saint-Félix-de-Lunel (densité)



**Saint-Félix-de-Lunel**

**4.9.2 - Saint-Félix-de-Lunel - Densité (Bourg)**

Secteur : Lunel  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.18 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.18 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▬ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- ▬ Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Etat des lieux**

- ▭ Périmètre de réciprocité agricole
- ▭ Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- L'OAP englobe un espace libre permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le village de Lunel.
- Il présente des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagne de murets participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : faible

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	2 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### **4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

---

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.9.2.

##### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Les murets présents sur le site ou à proximité seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

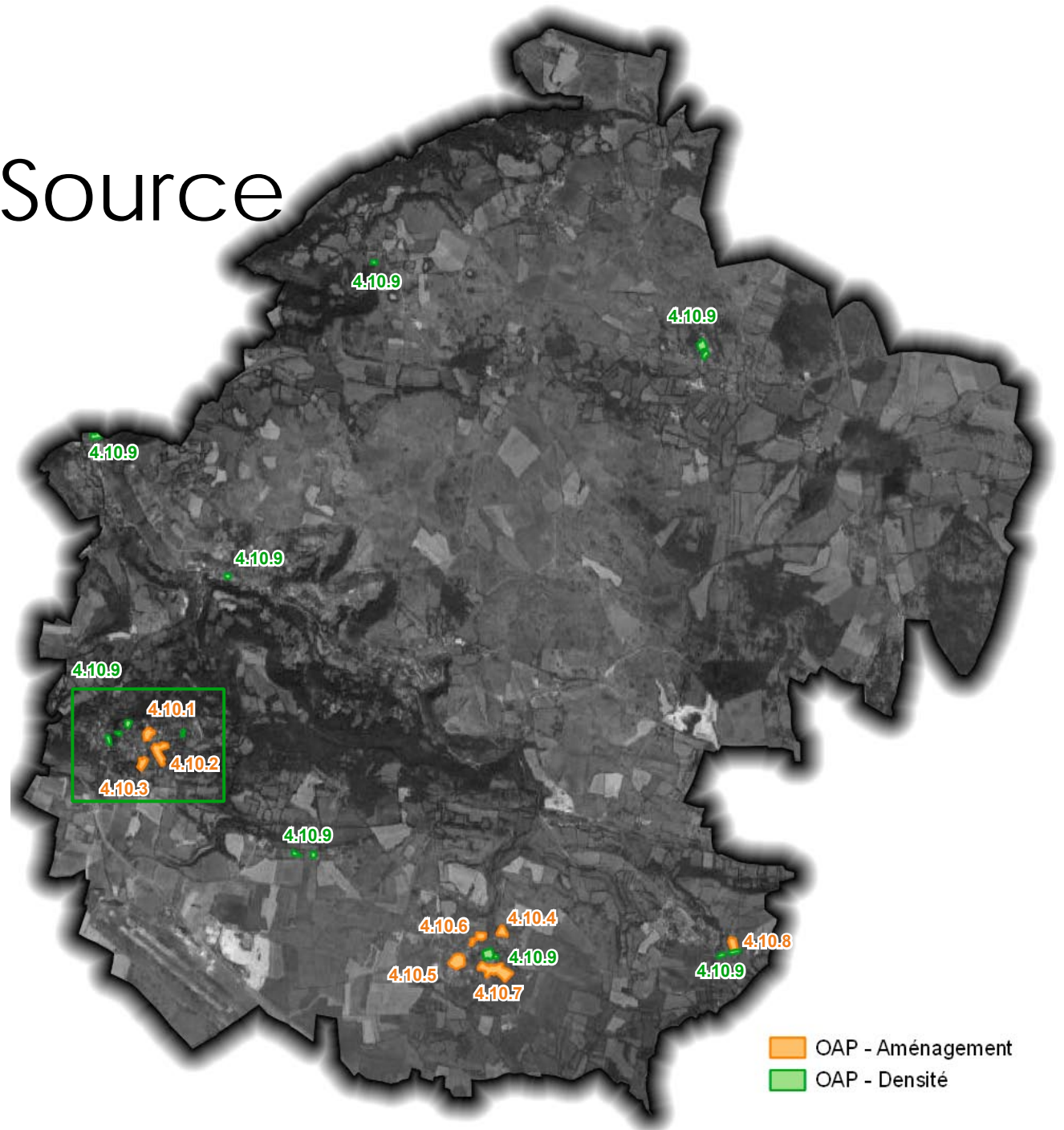
##### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

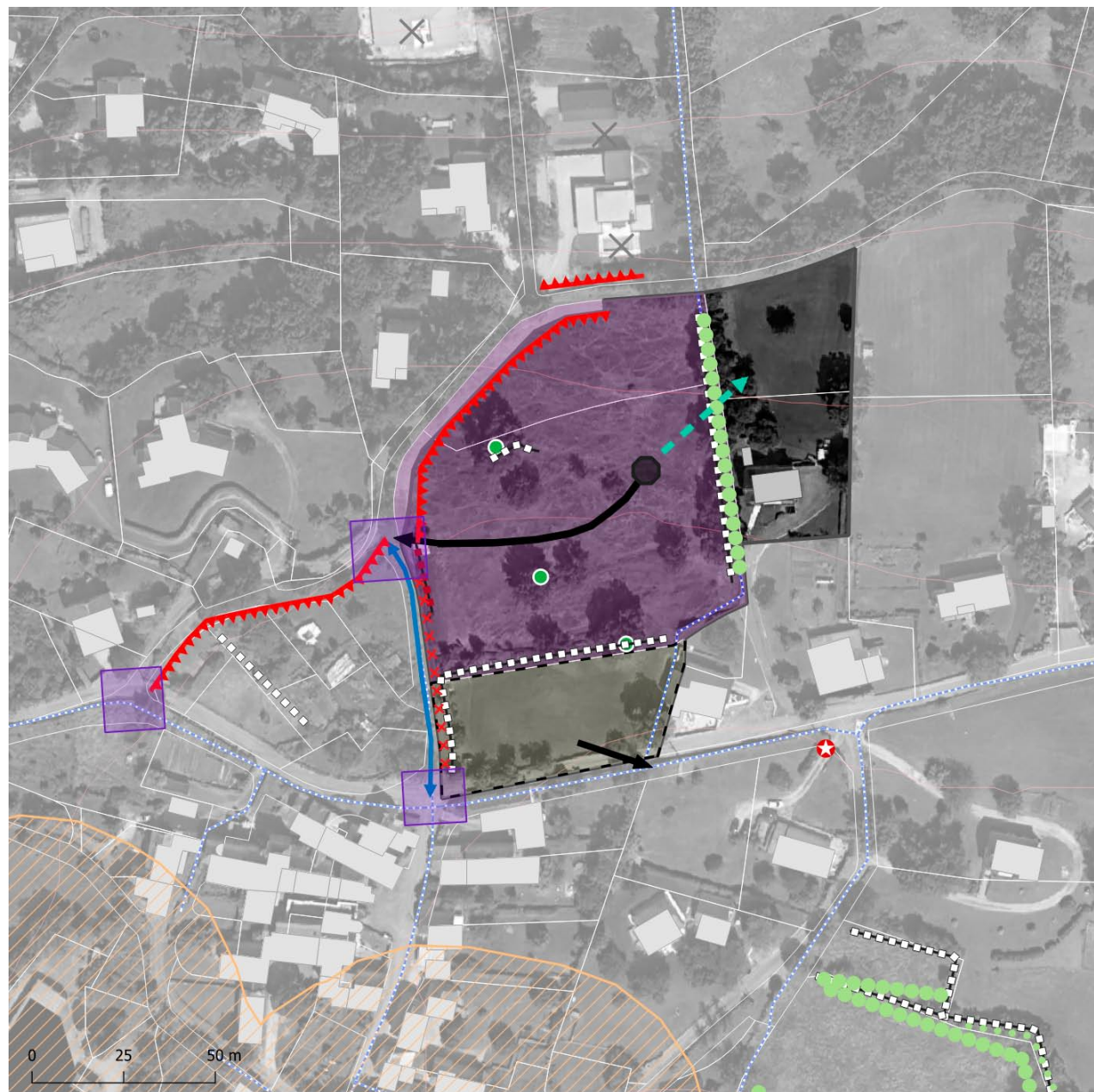
##### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » La desserte devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.

# 4.10. Salles-la-Source

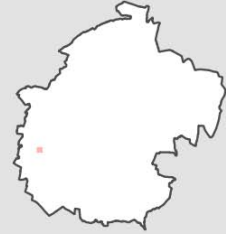


# 4.10.1 - Salles-la-Source - Seveyrac - Chemin des Parrets



**Salles-la-Source**

**4.10.1 - Salles-la-Source - Seveyrac - Chemin des Parrets**



Secteur : Seveyrac  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU et 2AU  
 Surface brute de l'OAP : 1.2 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.71 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 7

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- 1AU
- 2AU
- Opération d'ensemble

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- × Accès directs interdits depuis la voie
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Principe accès au secteur (localisation de principe)
- Elargissement de voirie
- Voie de desserte en attente

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- × Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Nord-Est du centre ancien de Séveyrac, il est situé en couture de l'urbanisation existante, à l'interface entre le centre ancien au Sud-Ouest et les secteurs de développement récents moins denses au Nord et à l'Est.
- Il est longé au Sud par le Chemin de La Roque, au Nord-Ouest par le Chemin des Parets (plus étroit) et à l'Ouest par un chemin non carrossable.
- La topographie du secteur est plane.
- Il correspond à une ancienne prairie de pâture comportant des murets d'enjeux divers, une haie (enjeu modéré) et deux arbres remarquables. Ces éléments participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Site vu depuis le chemin non carrossable à l'Ouest



Chemin piéton localisé à l'Ouest du site et situé entre les deux carrefours à aménager

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Tenir compte des contraintes de desserte en veillant à élargir le Chemin des Parets de façon à ce qu'ils puissent répondre aux besoins générés par le développement de l'urbanisation sur ce site,
- » Sécuriser les intersections routières afin d'assurer la sécurité des usagers,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



Exemple de construction voisine intégrée dans le paysage

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU	SECTEUR 2AU
Echéancier	Court à moyen termes	Long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble. La première doit anticiper la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	-
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle	
Nombre minimum de logements à produire	2 logements minimum	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

#### Observations particulières des gestionnaires de réseaux

Eau potable : prévoir un unique point de raccordement sur le réseau existant.

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.10.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur veillera à préserver autant que possible les éléments haies, murets et arbres présents sur le site de façon à favoriser l'intégration paysagère des constructions, ainsi que la continuité des corridors écologiques. Ceux-ci ont, par ailleurs, été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de prescriptions dans le règlement écrit.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.
- » Les aménagements réalisés en lien avec l'habitation existante située sur la parcelle BC 533 (inclue dans le périmètre de l'OAP) ne devront pas porter atteinte au développement futur envisagé en direction du Nord-Est (cf. voie en attente desservant la parcelle BC 532).

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte de l'opération d'aménagement d'ensemble du secteur 1AU sera réalisée via un accès unique groupé permettant de desservir les 2 lots minimum projetés.
- » La desserte de l'opération d'aménagement d'ensemble du secteur 2AU sera effectuée grâce à une voie en impasse,

avec aire de retournement, créée à partir du Chemin des Parets. L'aménagement de cette desserte devra également anticiper une desserte future en direction du Nord-Est grâce à la mise en place d'une voie en attente par exemple.

- » Le chemin des Parets devra être élargi afin d'être en capacité de répondre aux besoins générés par la création des lots projetés.
- » Aucun accès (hors piétons et autres modes de déplacement doux) ne sera autorisé sur le chemin non carrossable actuellement situé à l'Ouest du site.
- » Une liaison piétonne devra être maintenue afin de conserver la connexion entre le Chemin des Parets au Chemin de La Roque.
- » L'intersection entre la voie d'accès créée au Nord et le chemin des Parets, ainsi que celle entre le Chemin de la Roque et la liaison piétonne, devront être aménagées de façon à garantir la sécurité des usagers quel que soit le mode de transport utilisé.

#### **Principaux risques connus :**

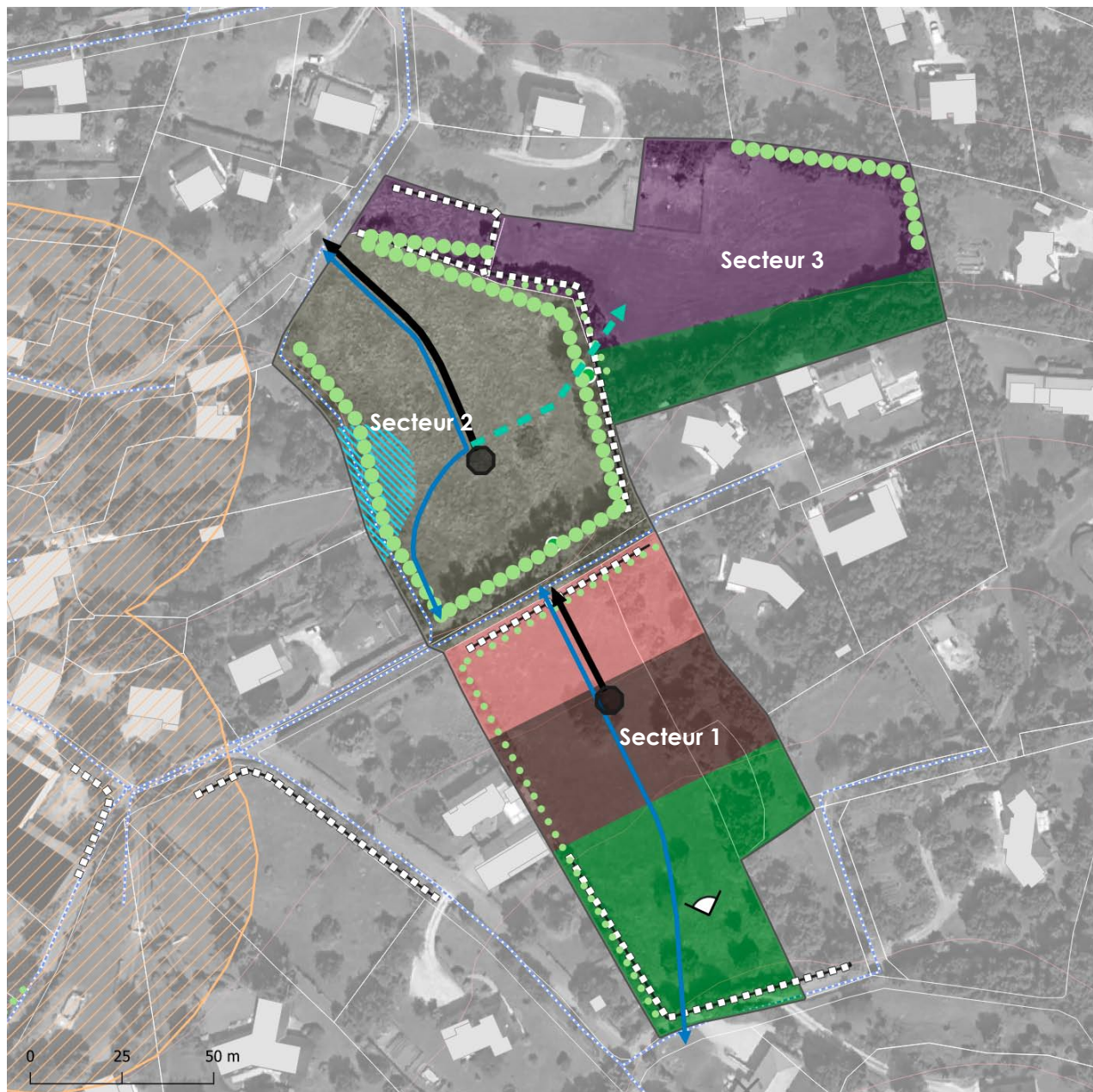
Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

# 4.10.2 - Salles-la-Source - Seveyrac - Devèze Vieille



## Salles-la-Source 4.10.2 - Salles-la-Source - Seveyrac - Devèze Vieille



Secteur : Seveyrac  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU et 2AU  
 Surface brute de l'OAP : 1.52 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 1.14 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 12

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ▽ Point de vue à préserver

- Hauteur limitée à R+1
- Hauteur limitée à R + C
- Espace tampon
- Zone de gestion de l'eau

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- 1AU
- 2AU

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Aire de retournement
- ➡ Chemin piéton à créer ou renforcer
- ➡ Principe accès au secteur (localisation de principe)
- ➡ Voie de desserte en attente

### Etat des lieux

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé à l'Est du centre ancien de Séveyrac, il correspond à un espace en couture de l'urbanisation existante, à l'interface entre le centre ancien relativement dense à l'Ouest et un secteur de développement récent moins dense à l'Est.
- Il est scindé en deux par le Chemin de La Roque. Au Sud, il est longé par le Chemin de Laumet-Bas et au Nord, à nouveau, par le Chemin de La Roque.
- La topographie du secteur est relativement plane au Nord du Chemin de la Roque. En revanche, elle est en pente douce, orientée Nord, au Sud de ce chemin, offrant ainsi un joli point de vue sur le village et le grand paysage.
- D'un point de vue environnemental, trois espaces distincts s'observent. De façon synthétique, on trouve :
  - o Au Nord : un terrain anthropisé (jardin),
  - o Au centre : une friche / jachère méso-xérophile, correspondant probablement à une ancienne pâture,
  - o Au Sud : une prairie de fauche et pâture xéro-mésophile.

Le site comprend plusieurs haies et murets d'enjeux divers, lesquels participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



*Sud du secteur Sud*

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, tout en tenant compte de la topographie du site, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Organiser et phaser le développement du secteur de façon à optimiser ce foncier stratégique (en couture de l'urbanisation existante),
- » Assurer la gestion des eaux pluviales.
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



*Secteur Nord vu depuis le Chemin de La Roque*



*Secteur Sud vu depuis le Chemin de La Roque*

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU		SECTEUR 2AU
	Secteur 1 - Sud	Secteur 2 - Nord	Secteur 3
<b>Echéancier</b>	Court et moyen termes		Long terme
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La première doit anticiper la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La première doit anticiper la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	-
<b>Forme urbaine</b>	Les secteurs ont une vocation résidentielle		
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	4 logements minimum	5 logements minimum	3 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé		A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement		
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé		

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.10.2.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

##### Secteur 1AU - Sud (secteur 1)

Afin de tenir compte de la topographie de cet espace, l'aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- » La hauteur des constructions sera limitée à :
  - o Rez-de-chaussée +1 étage + combles pour les deux lots les plus au Nord (à proximité du Chemin de La Roque),
  - o Rez-de-chaussée + combles pour les 2 autres lots du secteur Sud,
- » Un espace tampon sera maintenu au Sud du secteur 1 afin de limiter les risques de covisibilités dans le grand paysage et les effets de saturation visuelle. Au sein de cet espace les annexes seront, néanmoins, autorisées mais leur hauteur sera limitée à 2,5 mètres.

##### Secteur 1AU - Nord (secteur 2)

- » L'aménagement de ce secteur veillera à maintenir une zone de gestion des eaux nécessaire, notamment, à la bonne gestion des eaux pluviales.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.
- » La position des lot figurant sur le schéma est une implantation de principe, laquelle pourra être ajustée dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement du site.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

#### Secteur 1AU - Sud

- » La desserte de l'opération d'aménagement d'ensemble «Nord» sera réalisée via une voie en impasse, avec aire de retournement, créée à partir du Chemin de La Roque au Nord,
- » Une liaison piétonne sera mise en place afin de créer une connexion entre le Sud et le Nord du secteur.

#### Secteur 1AU - Nord

- » La desserte du secteur sera réalisée via une voie en impasse, avec aire de retournement, créée à partir du Chemin de La Roque au Nord-Ouest.
- » L'aménagement de la voirie devra anticiper la desserte du secteur 2AU grâce à la mise en place d'une voie en attente (localisation de principe).
- » Une liaison piétonne devra être mise en place afin de créer une connexion entre le Sud et le Nord du secteur.

### **Observations particulières des gestionnaires de réseaux**

Défense incendie : Afin de garantir la bonne défense contre les incendies du site, et notamment du secteur 1, l'organisation de l'espace devra être réfléchi afin de faciliter l'accès aux services dédiés. Par ailleurs, le renforcement des équipements nécessaires à la défense incendie devra être prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur 1.

### **Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

# 4.10.3 - Salles-la-Source - Seveyrac - Chemin des Franquis



**Salles-la-Source**

**4.10.3 - Salles-la-Source - Seveyrac - Chemin des Franquis**

Secteur : Seveyrac  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 0.92 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.22 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 6

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Bâtiment à démolir
- +++ Talus à végétaliser
- Secteur constructible sous conditions
- ▨ Topographie marquée

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**  
 1AU

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- ➔ Principe acces au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- ▨ Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Sud-Est du centre ancien de Séveyrac, il est actuellement occupé, dans sa partie Nord, par un bâtiment d'élevage agricole ne présentant pas de qualité patrimoniale particulière. Ce bâtiment génère, par ailleurs, un périmètre de réciprocity (50 mètres) grevant, à ce jour, une large partie du potentiel constructible du site à ce jour.
- Il est longé au Nord par le Chemin de Pérignagols et à l'Est par le Chemin des Franquis.
- La topographie du secteur est en pente douce, orientée Sud, avec un dénivelé plus important dans sa partie centrale.
- Ce site correspond à un espace non entretenu, partiellement envahi par des ronciers et comportant quelques tas de bois et de matériaux de construction (ex : béton). Sont également présents quelques chênes remarquables, des haies d'enjeux faibles à modérés et un muret d'enjeu faible, lesquels participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Vue sur le bâtiment à démolir depuis le Chemin de Pérignagols



Vue sur le site et le bâtiment à démolir depuis le Chemin des Franquis

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Démolir le bâtiment agricole présent au Nord du site de façon à permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le village de Séveyrac, tout en limitant la consommation foncière et en participant à qualification paysagère et urbaine du site,
- » Tenir compte de la topographie du site,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



Espace avec dénivelé plus important



Vue sur la moitié Sud du secteur à aménager

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La première doit anticiper la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	6 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Exemple de constructions voisines intégrées dans le paysage

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.10.3.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur est conditionné à la démolition du bâtiment agricole (identification au titre de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme).
- » Le talus marquant la limite Est du site devra être végétalisé de façon à favoriser l'intégration paysagère des constructions. Cette végétalisation ne doit pas pour autant compromettre la sécurité de la desserte du secteur / quartier dans son ensemble.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

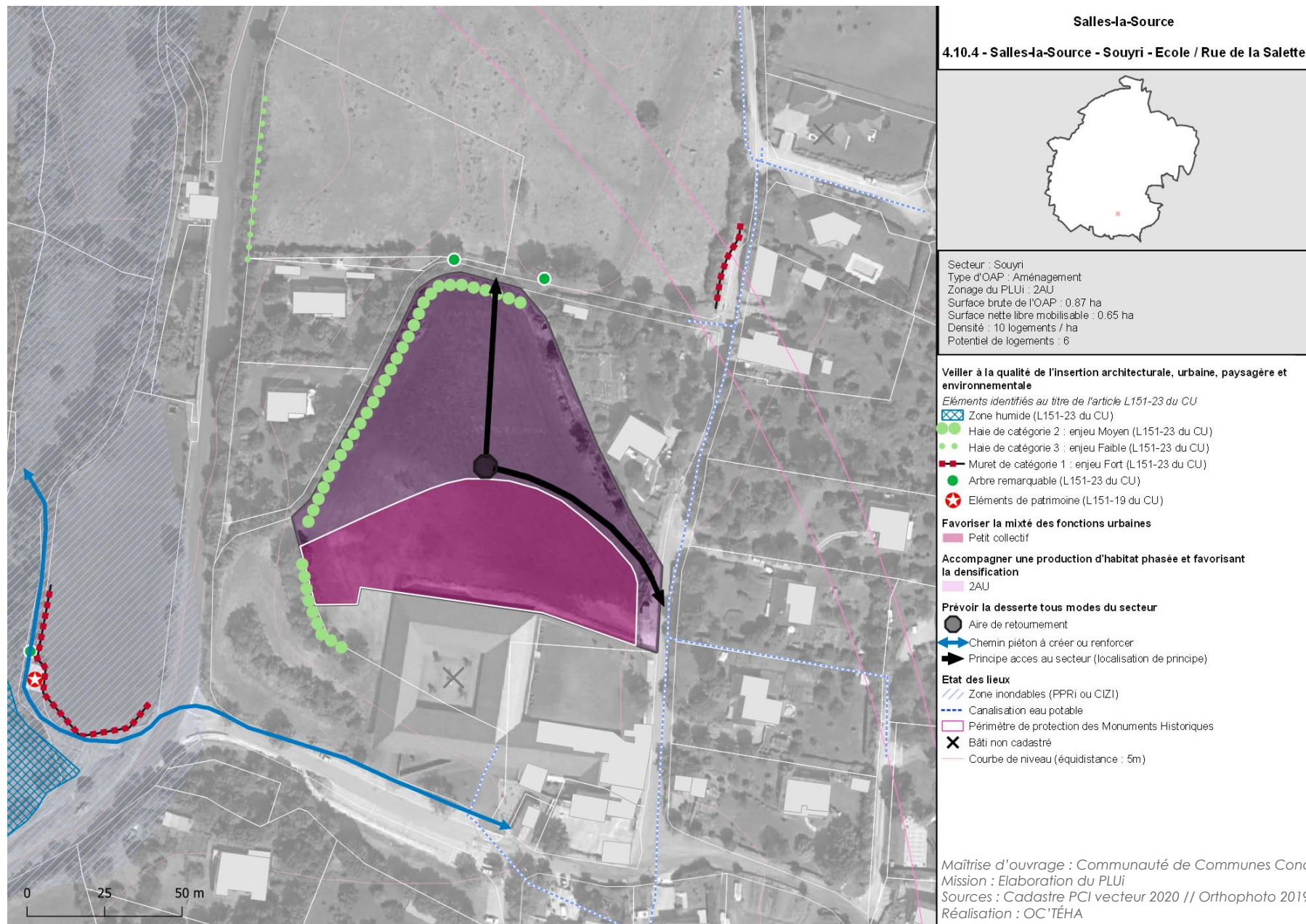
#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès à la moitié Nord du secteur sera réalisé grâce à une voie en impasse avec aire de retournement créée depuis le Chemin de Pérignagols au Nord.
- » La desserte de la moitié Sud du site sera réalisée via un accès unique groupé permettant de desservir les 2 lots minimum projetés.

#### **Principaux risques connus :**

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : risque faible
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

# 4.10.4 - Salles-la-Source - Souyri - Ecole / Rue de la Salette



## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Nord-Est du centre ancien de Souyri, il est situé à proximité immédiate de l'école, et s'inscrit en couture de l'urbanisation existante. Il convient de préciser que l'école a, récemment, fait l'objet d'une extension (laquelle n'est pas encore visible en vue aérienne).
- Il est longé au Sud-Ouest par la route départementale n°85 et, ailleurs, par des voies communales dont la Rue de la Salette à l'Ouest et au Nord.
- Le site est situé en surplomb de la RD85 et sa topographie du secteur est relativement plane.
- Il est compris dans le périmètre de 500 mètres autour de deux monuments historiques (inscrits) : croix et Eglise de Souyri.
- Ce site correspond à un espace anthropisé à végétation prairiale mésophile. Il comprend également une haie d'enjeu modéré en limites Ouest et Nord. Celle-ci participe à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Ecole de Souyri



Secteur vu depuis le Sud

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Programmer l'aménagement du secteur de façon à optimiser ce foncier stratégique pour la commune,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement, notamment en lien avec l'école,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



Secteur vu depuis l'Est



Exemples de constructions voisines intégrées dans le paysage

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 2AU	
	Collectif	Individuel
Echéancier	A long terme	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	-	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle	
Nombre minimum de logements à produire	3 logements minimum	3 logements minimum
Programmation	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi	
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible [NB : risque moyen en limite Sud]

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.10.4.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur devra préserver la haie et les arbres identifiés sur le secteur et à proximité au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme conformément aux prescriptions du règlement écrit. Ce maintien favorisera l'intégration paysagère des constructions, limitant ainsi les covisibilités potentielles depuis la RD85, et participera au maintien des continuités écologiques

#### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

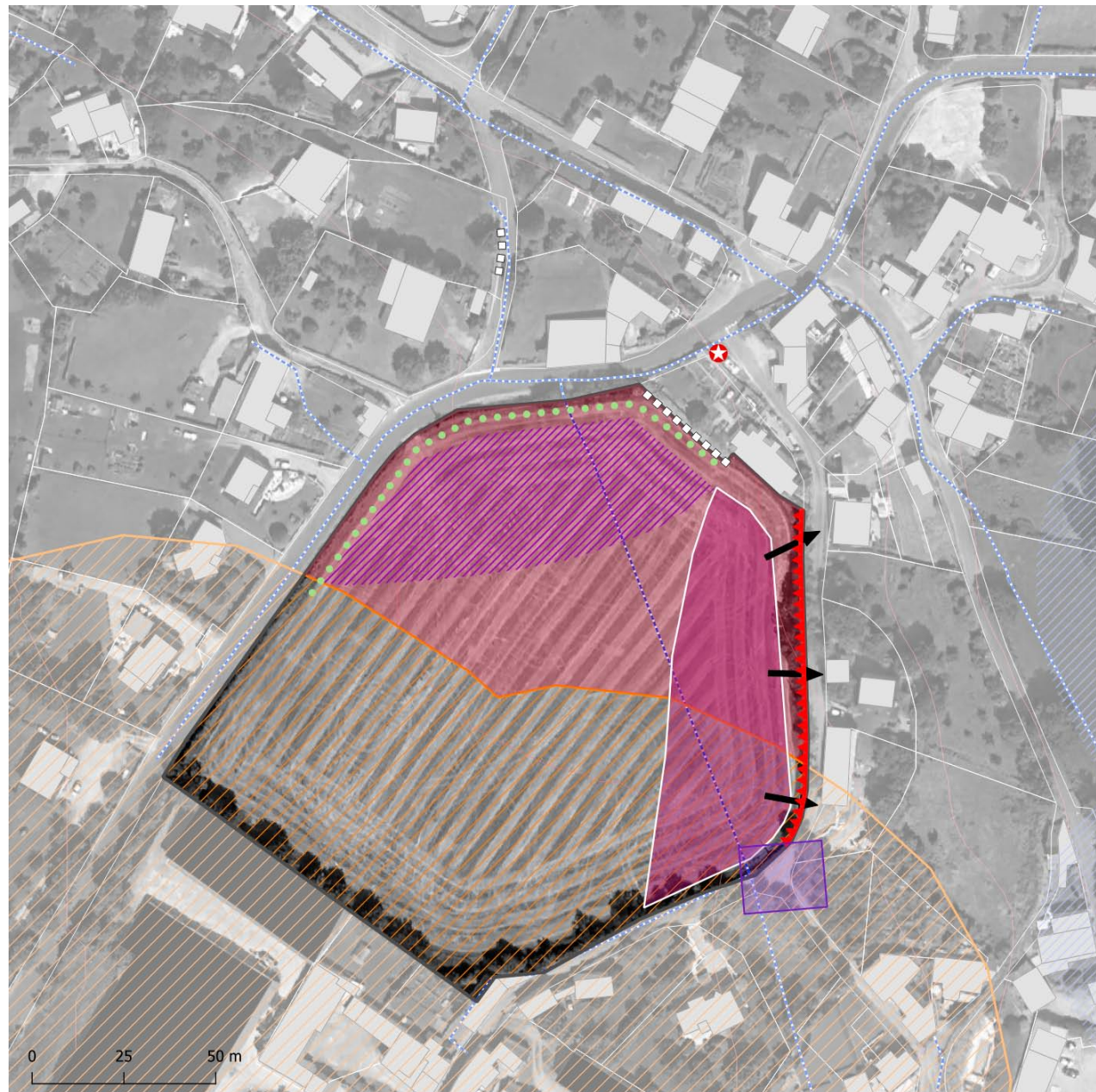
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès sera réalisé grâce à une voie de bouclage permettant de relier la voie communale à l'Est à celle située au Nord. Cette voie de bouclage pourra être accompagnée d'une aire de retournement facilitant le demi-tour des véhicules, notamment dans sa partie Ouest.
- » Une liaison piétonne devra permettre de connecter l'école avec le centre ancien de Souyri et les extensions récentes d'urbanisation située à l'Ouest, de l'autre côté du ruisseau du Créneau.

# 4.10.5 - Salles-la-Source - Souyri - Coeur de village



## Salles-la-Source 4.10.5 - Salles-la-Source - Souyri - Coeur de village



Secteur : Souyri  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : Ua  
 Surface brute de l'OAP : 1.97 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.29 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 4

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- /// Cône de vue à préserver

### Favoriser la mixité des fonctions urbaines

- Collectif à intégrer dans la pente

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- Ua

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
- ▶ Principe accès au secteur (localisation de principe)
- ▲▲ Elargissement de voirie

### Etat des lieux

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- /// Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisations eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé à proximité immédiate du centre ancien de Souyri, il s'inscrit en couture de l'urbanisation existante. à l'interface entre le bâti dense du coeur du village et des extensions plus récentes d'urbanisation, dont plusieurs bâtiments agricoles (y compris plusieurs bâtiments d'élevage classés ICPE) situés au Sud.
- Il est longé au Nord-Ouest et à l'Ouest par la route départementale n°85, offrant une jolie vue sur le centre-bourg, et au Nord-Est et à l'Est par une voie communale, étroite par endroit.
- La topographie du secteur est plane.
- Il est compris dans le périmètre de 500 mètres autour de deux monuments historiques (inscrits) : croix et Eglise de Souyri.
- Ce site correspond à un champ cultivé. Il comprend également une haie et un muret d'enjeu faible au Nord / Nord-Ouest. Ces éléments participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Bâtiment agricole situé en limite Sud du site



Voie communale Est à élargir



Vue sur le site et sur le village

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère et de prise en compte du bâti existant à proximité,
- » Proposer une offre en logements diversifiée et permettant d'optimiser cette réserve foncière à proximité du coeur de village,
- » Concilier développement résidentiel / densification de l'urbanisation et maintien de l'activité agricole existante,
- » Préserver le cône de vue sur le village,
- » Veiller à l'adéquation de la desserte aux besoins générés par la création de logements sur le site, y compris en termes de sécurisation des intersections,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ua - Habitat collectif
Echéancier	A court et moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte (activités compatibles avec le voisinage des lieux habités)
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum (petit collectif)
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Observations particulières des gestionnaires de réseaux

Eau potable : raccordement à prévoir depuis un point unique au Nord et un maillage du réseau côté Sud-Est. Une canalisation traverse la parcelle et devra être prise en compte : servitude avec bande de non aedificandi de 2 mètres de large.

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.10.5.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur devra veiller à préserver le cône de vue sur le village. Aussi le petit collectif sera créé côté Est, le long de la voirie. Il devra également être intégré à la pente de façon à s'insérer harmonieusement dans le site et son environnement. A cet égard, la hauteur des constructions sera limitée à rez-de-chaussée + 1 étages côté Ouest (point le plus haut). Cette hauteur pourra aller jusqu'à rez-de-chaussée + 2 étages côté Est (rue / point le plus bas). Ces bâtiments pourront comprendre des commerces.
- » L'aménagement du secteur devra tenir compte des constructions et installations existantes à proximité du site, notamment en termes d'urbanisation en limite de parcelles, afin d'assurer une transition qualitative entre l'existant et les aménagements futurs.
- » De façon à faciliter le maintien de l'activité agricole, une frange agricole sera maintenu à l'Ouest des bâtiments d'habitations créés.

#### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès sera réalisé grâce à plusieurs accès directs sur la voie communale située à l'Est du site à aménager.
- » Cette voie sera élargie de façon à être en capacité de répondre aux besoins générés par les logements créés.
- » L'intersection localisée au Sud-Ouest du site sera aménagée afin d'assurer la sécurité des usagers.

**Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

# 4.10.6 - Salles-la-Source - Souyri - Bouffies



**Salles-la-Source**

**4.10.6 - Salles-la-Source - Souyri - Bouffies**

Secteur : Souyri  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 1 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.73 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 7

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**  
 1AU

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Accès directs interdits depuis la voie
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Principe accès au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac*  
*Mission : Elaboration du PLUi*  
*Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN*  
*Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Nord du centre ancien de Souyri, il s'inscrit en couture de l'urbanisation existante. à l'interface entre le bâti dense du cœur du village et les extensions récentes du Nord et de l'Est.
- Le ruisseau du Créneau et sa zone inondable constituent une limite à l'Est du site. Aussi, ce site constitue une «dent-creuse» du tissu urbain de Souyri dans la mesure où ces côtés Nord, Ouest et Sud sont construits et son côté Ouest est, de fait, inconstructible.
- Il est longé au Sud la route départementale n°85. Il est également accessible depuis l'Ouest via une entrée agricole relativement étroite.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il est compris dans le périmètre de 500 mètres autour de deux monuments historiques (inscrits) : croix et Eglise de Souyri.
- Ce site correspond à un terrain anthropisé accompagné de ronces en bordure de RD85. Il comprend également plusieurs haies, dont une haie d'enjeu faible à modéré en limite Nord-Est, lesquelles participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



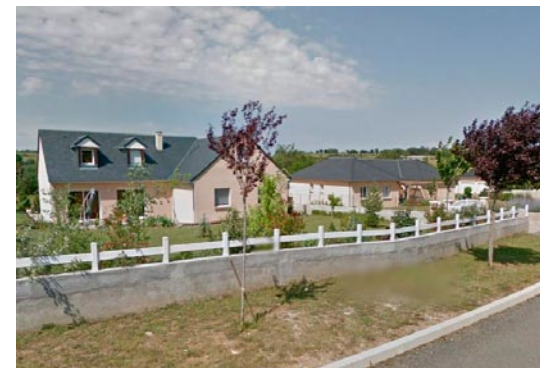
Vue sur le site depuis la RD85



Accès agricole à l'Ouest

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Veiller à l'adéquation de la desserte aux besoins générés par la création de logements sur le site, tout en limitant les accès possibles sur la RD85,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement, notamment en lien avec le centre-bourg au Sud et l'école à l'Est,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



Exemples de constructions voisines intégrées dans le paysage

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
<b>Echéancier</b>	A court et moyen termes
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La première doit anticiper la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	7 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.10.6.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur devra préserver les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sur le secteur et à proximité, conformément aux prescriptions du règlement écrit. Ce maintien favorisera l'intégration paysagère des constructions et participera au maintien des continuités écologiques

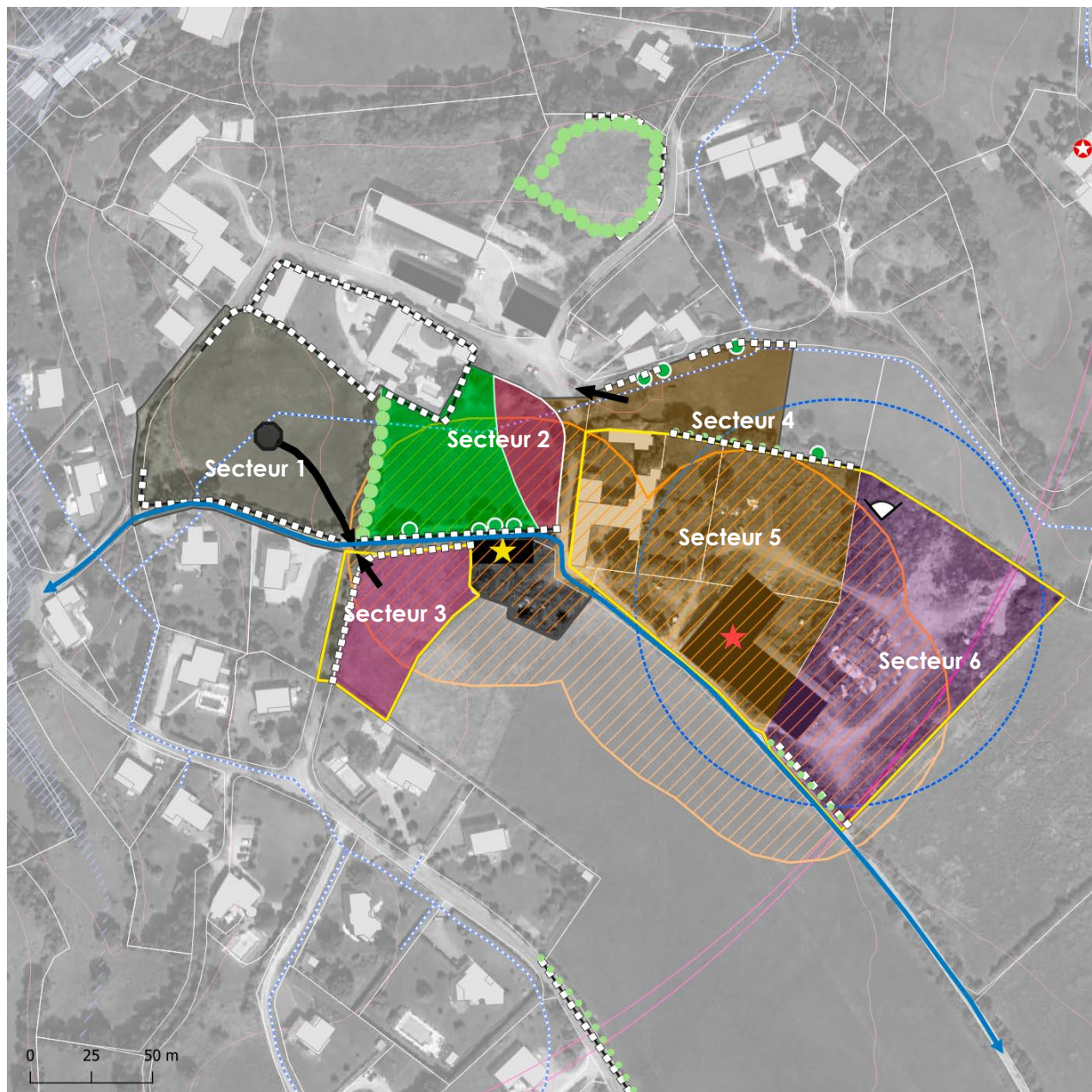
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.


#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès sera réalisé grâce à une voie en impasse, avec aire de retournement, créée depuis la RD85 au Sud du site.
- » Un seul accès sera autorisé sur la RD85.
- » Une liaison piétonne devra permettre de connecter le site de projet avec le centre ancien d'une part et l'école d'autre part.

# 4.10.7 - Salles-la-Source - Souyri - La Combe



**Salles-la-Source**  
**4.10.7 - Salles-la-Source - Souyri - La Combe**



Secteur : Souyri  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ub, 1AU et 2AU  
Surface brute de l'OAP : 3.72 ha  
Surface nette libre mobilisable : 1.86 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 20

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- ▽ Point de vue à préserver
- ★ Bâtiment à démolir
- ★ Bâtiment à requalifier
- Coupure verte
- Secteur constructible sous conditions

**Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- Petit collectif

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub
- 1AU
- 2AU
- Espace à requalifier pour permettre la création de nouveaux logements

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- ➡ Chemin piéton à créer ou renforcer
- ➡ Principe accès au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocity agricole
- Bâtiments agricoles
- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Sud-Est du village Souyri, il englobe plusieurs bâtiments agricoles traditionnels pouvant être transformés en logements. Ces bâtiments, ainsi que les habitations existantes, participent à la qualité patrimoniale de ce secteur. Par ailleurs, il offre une jolie vue sur le clocher du village et les belles bâtisses anciennes de Souyri.
- Le site comprend également deux bâtiments d'élevage dont un récent, sans qualité architecturale ou patrimoniale particulière. Ceux-ci grèvent, en partie, le potentiel constructible du site.
- Le ruisseau du Créneau et sa zone inondable constituent une limite à l'Est du site. Aussi, ce site constitue une «dent-creuse» du tissu urbain de Souyri dans la mesure où ces côtés Nord, Ouest et Sud sont construits et son côté Ouest est, de fait, inconstructible.
- Il est desservi par plusieurs voies communales et est aussi bordé / traversé par un chemin emprunté par les piétons et autres utilisateurs de modes de déplacement doux.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il est compris dans le périmètre de 500 mètres autour de deux monuments historiques (inscrits) : croix et Eglise de Souyri.

- Les secteurs 1, 2 et 4 correspondent à des prairies mésophiles. Le secteur 3, quant à lui, est une prairie pâturée. Enfin, les secteurs 5 et 6 comprennent des bâtiments existants et s'assimilent plutôt à une friche agricole sans réel enjeu environnemental. Plusieurs haies et murets d'enjeux faibles à modérés sont également présentes : ils participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Secteur 3 vu depuis le chemin rural à l'Est



Bâti patrimonial pouvant changer de destination



Bâtiment à démolir



Secteur 2 vu depuis le Sud



Secteur 1

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Préserver le caractère patrimonial du secteur grâce à la valorisation du bâti existant mais aussi en veillant à ce que les nouvelles constructions fassent l'objet d'une recherche architecturale,
- » Démolir le bâtiment agricole présent à l'Est du site de façon à permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le village de Souyri, tout en limitant la consommation foncière et en participant à qualification paysagère et urbaine du site,
- » Proposer une offre en logements diversifiée et permettant d'optimiser cette réserve foncière à proximité du coeur de village,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 3- PROGRAMMATION

	Secteur 1AU	Secteur Ub	Secteur 1AU	Secteur Ub		SECTEUR 2AU
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
Echéancier	Court et moyen termes					Long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La première doit anticiper la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.					-
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.					
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum	2 logements minimum (Petit collectif)	2 logements minimum (Petit collectif)	2 logements minimum	3 logements minimum	6 logements minimum
Programmation	Non réglementé					A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement					
Mixité sociale	Non réglementé					

#### **4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.10.7.

##### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » L'aménagement des secteurs 3 est conditionné à la requalification du bâtiment d'élevage étoilé au centre du schéma (transformation en habitation par exemple).
- » L'aménagement des secteurs 5 et 6 est conditionné à la démolition du bâtiment agricole situé à l'Est (identification au titre de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme).
- » Les bâtiments agricoles patrimoniaux devront être valorisés, notamment en favorisant la création de nouveaux logements.
- » Les nouvelles constructions devront faire l'objet d'une recherche architecturale afin de s'intégrer au mieux avec le bâti environnant.
- » Une coupure verte devra être maintenue au croisement des secteurs 1, 2 et 3 afin de préserver un espace de respiration participant à la qualité paysagère et urbaine du quartier.

##### ***Favoriser la mixité des fonctions urbaines***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

##### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

##### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » L'accès au secteur 1 sera réalisé grâce une voie en impasse, avec aire de retournement, créée à partir de la voie communale située au Sud-Est du site.
- » L'accès au secteur 2 sera réalisé depuis la voie communale située à l'Est du site.
- » L'accès au secteur 3 sera aménagé depuis la voie communale au Nord-Ouest.
- » Enfin, l'accès au secteur 4, 5 et 6 sera réalisé depuis la voie communale au Nord-Ouest des secteurs. La desserte interne devra anticiper la desserte des deux autres secteurs, notamment celle du secteur 6, aujourd'hui classé en zone 2AU.
- » Une liaison piétonne devra permettre de connecter le site de projet avec le centre ancien de Souyri mais également, plus généralement, avec les sentiers de randonnée de la commune.

# 4.10.8 - Salles-la-Source - Candoulet



**Salles-la-Source**  
**4.10.8 - Salles-la-Source - Candoulet**

Secteur : Candoulet  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : 2AU  
Surface brute de l'OAP : 0.94 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.7 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 5

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- 2AU

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- ➔ Principe acces au secteur (localisation de principe)
- ➔ Voie de desserte en attente

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé à l'Est du hameau de Candoulet, à la limite avec les communes d'Onet-le-Château et de Sébazac-Concourès, le site est situé en continuité directe d'un secteur d'extension récente de l'urbanisation.
- Il est bordé au Sud par le Chemin des Molières et à l'Ouest par un chemin permettant de desservir les deux habitations existantes au Nord du site de projet.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il correspond à une prairie de fauche et pâture, semée en luzerne. Il est également longé par plusieurs haies présentant des enjeux faibles, lesquelles participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.



Site vu depuis le Chemin des Molières (Sud-Ouest)

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Tenir compte de la nature peu dense de Candoulet pour proposer, ici, une offre elle aussi moins dense, en complément de l'habitat plus «compact» proposé sur les villages de Séveyrac et Souyri (petit collectif),
- » Prévoir une desserte anticipant le développement futur du hameau afin de créer un réseau viaire cohérent et hiérarchisé,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.



Exemples de constructions voisines intégrées dans le paysage

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 2AU
Echéancier	A long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	-
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum
Programmation	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible au Nord et risque moyen au Sud

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.10.8.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur devra préserver les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sur le secteur et à proximité, conformément aux prescriptions du règlement écrit. Ce maintien favorisera l'intégration paysagère des constructions et participera au maintien des continuités écologiques

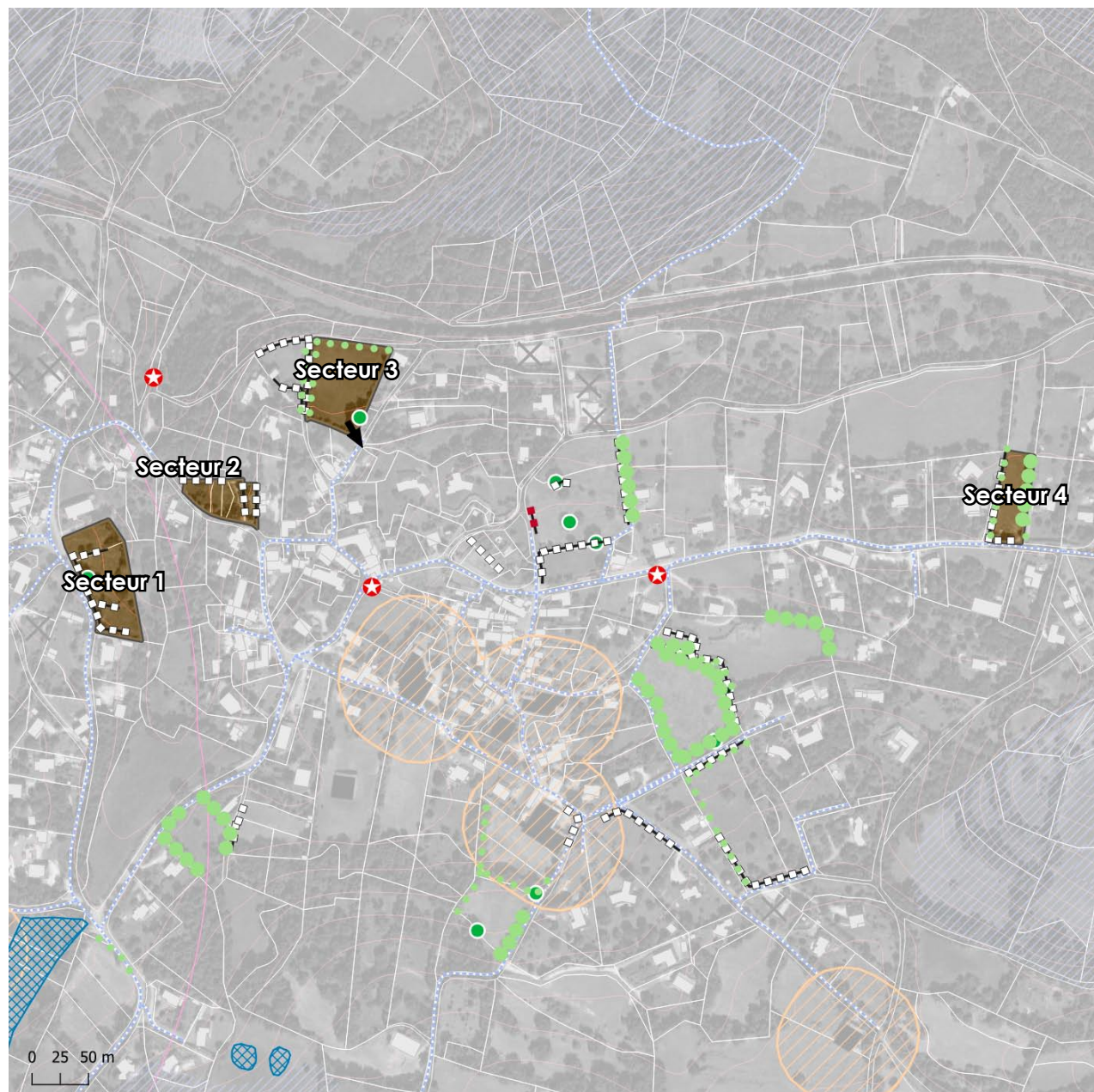
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

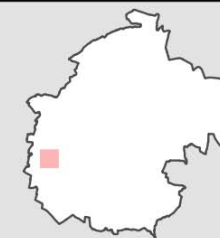
#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès sera réalisé grâce à une voie en impasse, avec aire de retournement, créée depuis le Chemin des Molinières.
- » La voirie interne au secteur devra anticiper la desserte d'une extension future à l'Est du site à aménager.

# 4.10.9 - Salles-la-Source (densité)



**Salles-la-Source**  
**4.10.9 - Salles-la-Source - Densité (Seveyrac)**



Secteur : Seveyrac  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 1.31 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 1.14 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 11

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)

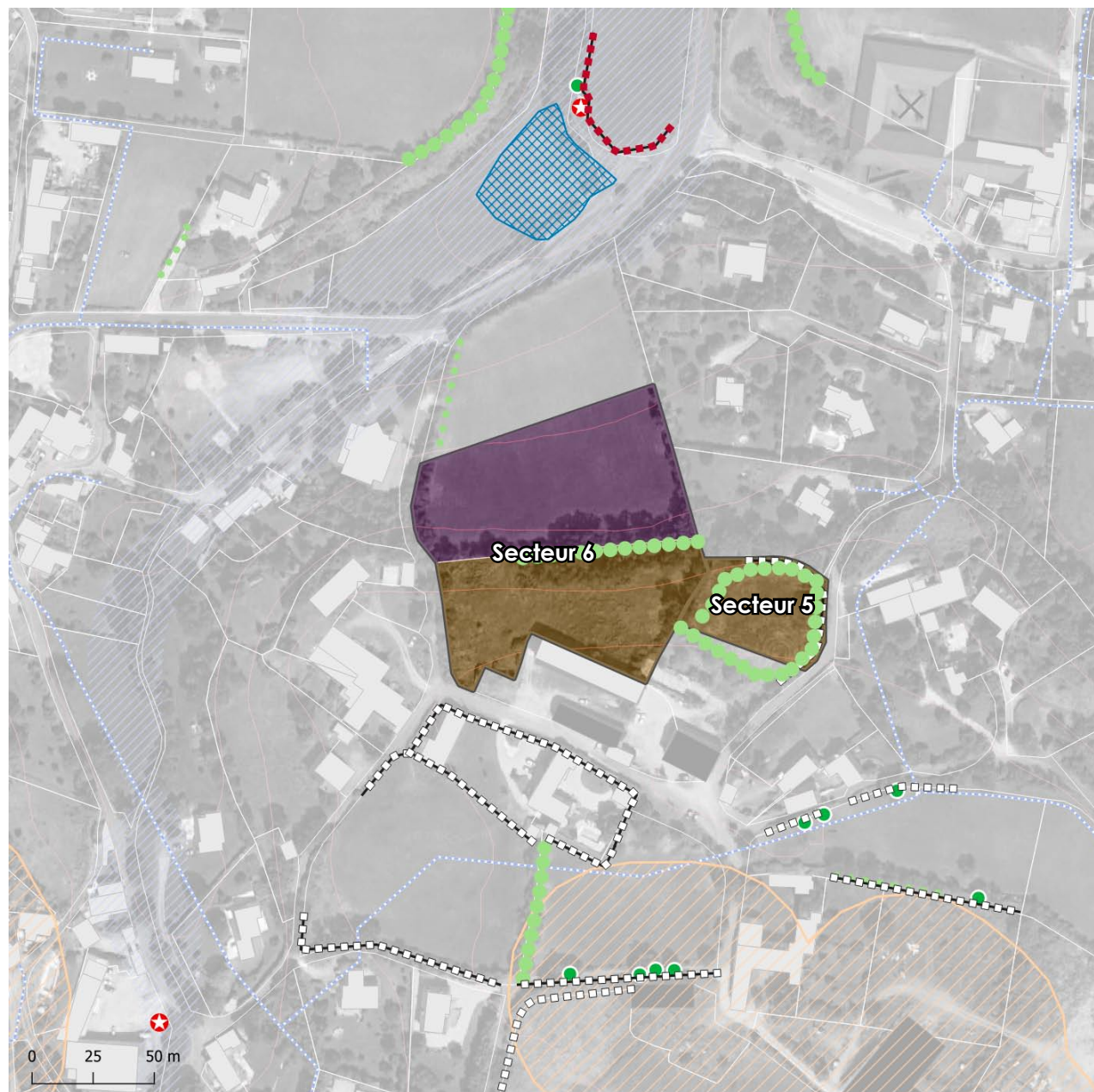
**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub
- Principe accès au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Zone inondables (PPRi ou ClZI)
- Canalisations eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*



**Salles-la-Source**

**4.10.9 - Salles-la-Source - Densité (Souyri)**



Secteur : Souyri  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub et 2AU  
 Surface brute de l'OAP : 0.77 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.62 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 6

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub
- 2AU

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*



**Salles-la-Source**

**4.10.9 - Salles-la-Source - Densité (Peyrignac)**



Secteur : Peyrignac  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Nh  
 Surface brute de l'OAP : 0.67 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.5 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 5

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

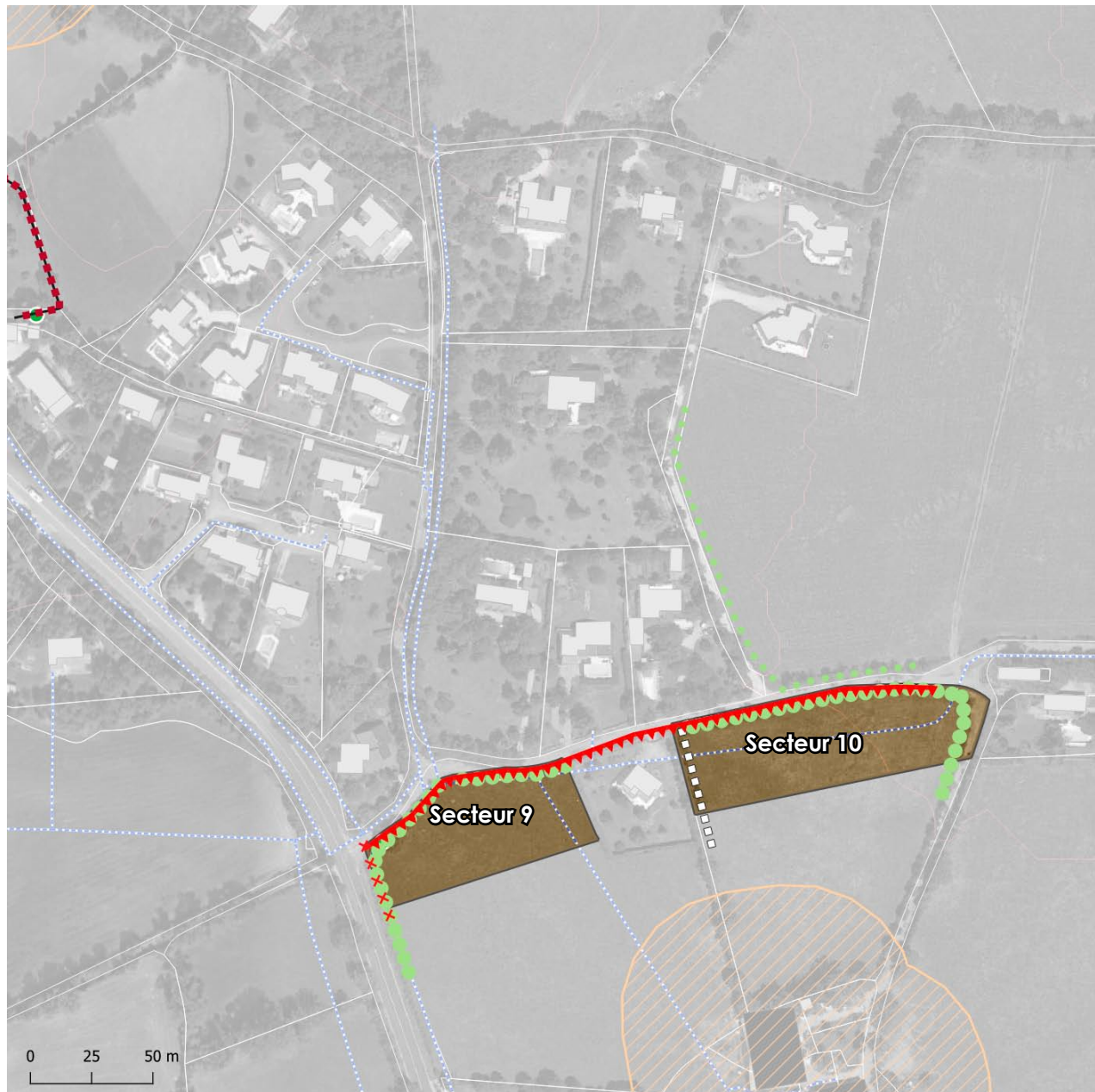
**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Nh

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- × Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*



**Salles-la-Source**

**4.10.9 - Salles-la-Source - Densité (Candoulet)**



Secteur : Candoulet  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.77 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.7 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 7

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- ×× Accès directs interdits depuis la voie
- ▲▲ Elargissement de voirie

**Etat des lieux**

- ▨ Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*



**Salles-la-Source**

**4.10.9 - Salles-la-Source - Densité (Pont-les-Bains)**



Secteur : Pont-les-Bains  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.31 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.23 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

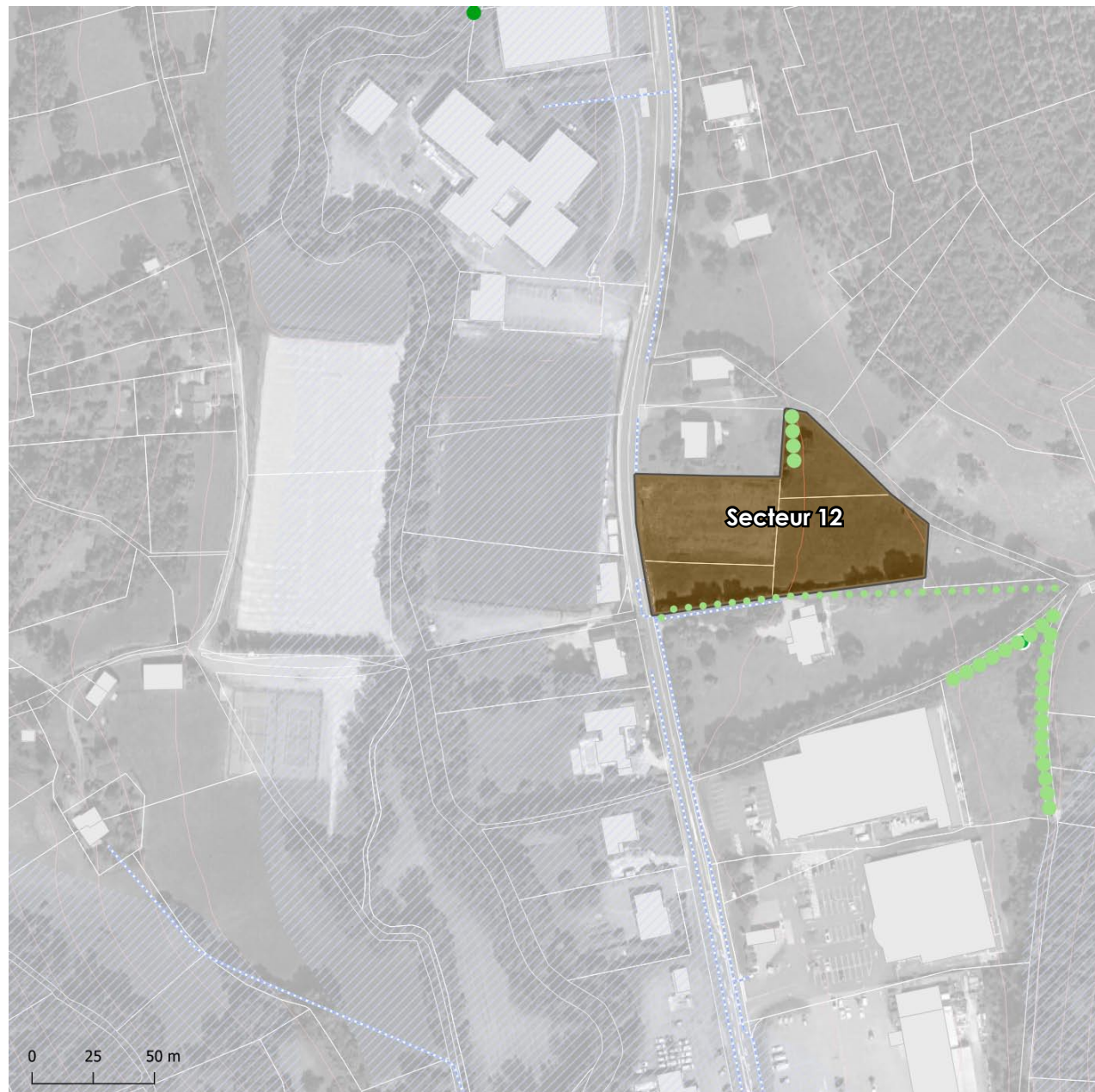
**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Ub

**Etat des lieux**

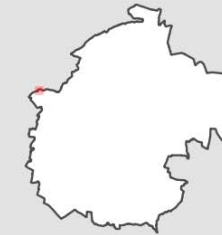
- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*



## Salles-la-Source

### 4.10.9 - Salles-la-Source - Densité (Le Mas)



Secteur : Le Mas  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.61 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.46 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 3

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

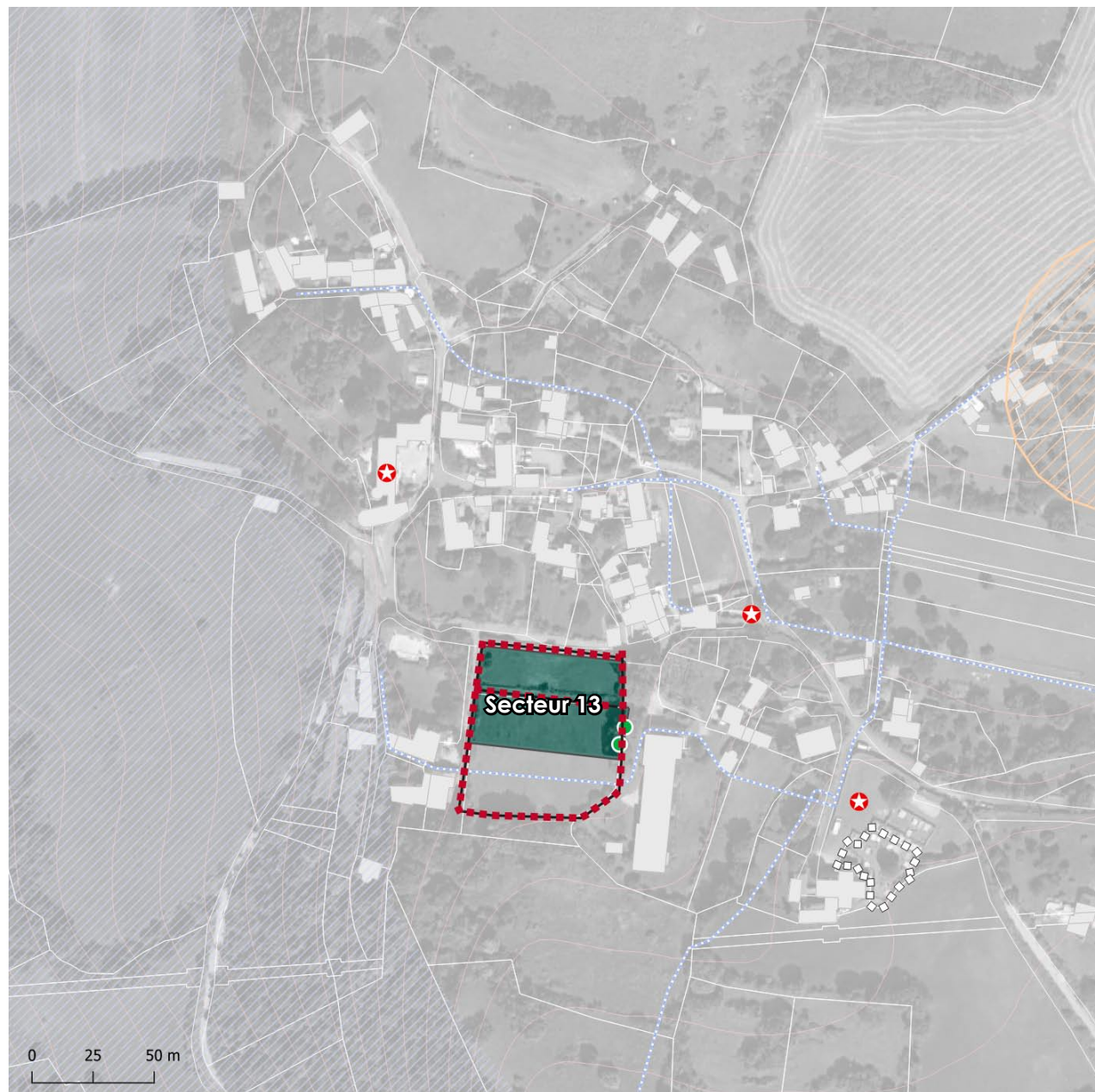
#### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ub

#### Etat des lieux

- Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA



**Salles-la-Source**

**4.10.9 - Salles-la-Source - Densité (Solsac)**



Secteur : Solsac  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Nh  
 Surface brute de l'OAP : 0.24 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.24 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

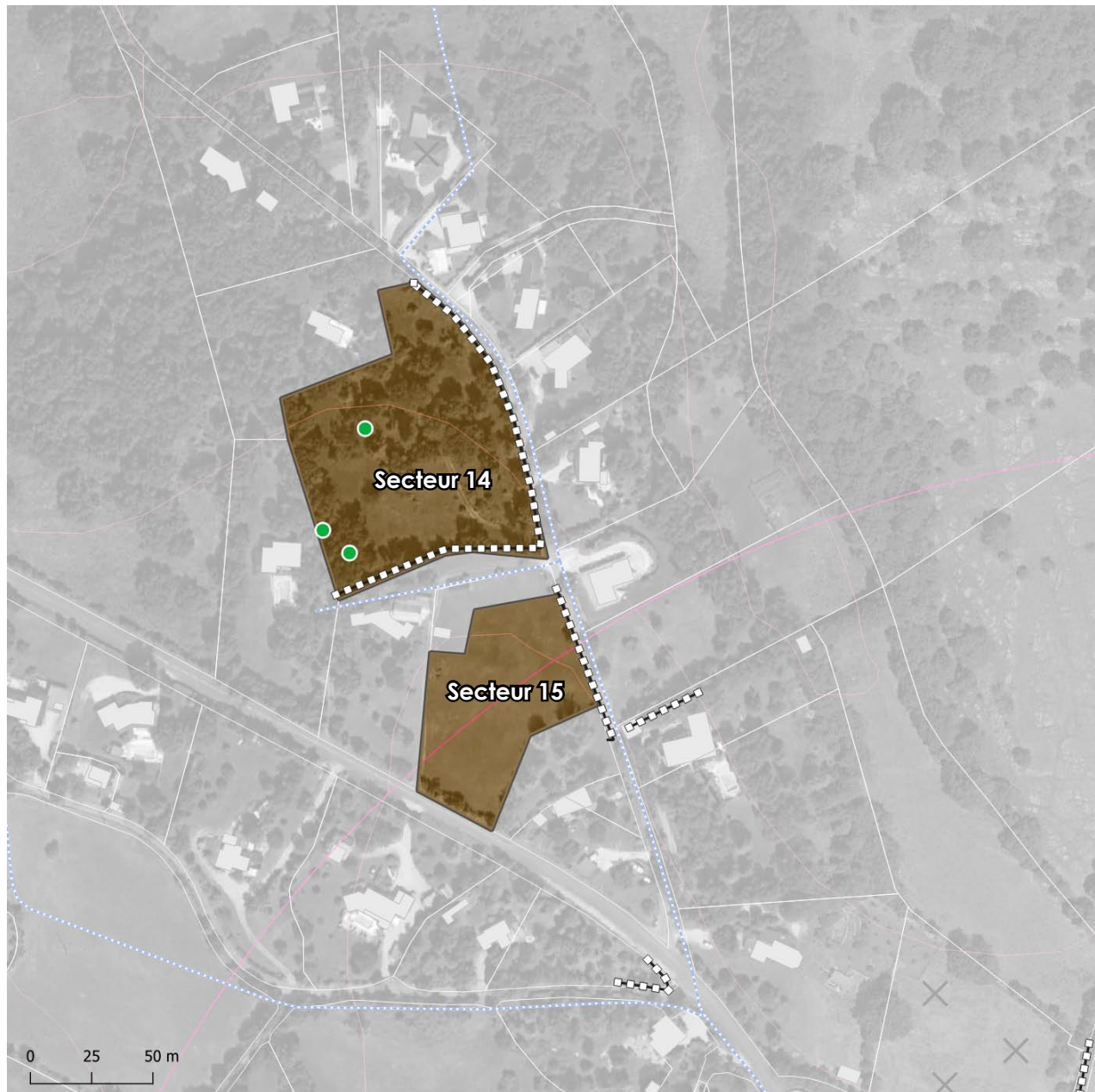
**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Nh

**Etat des lieux**

- ▨ Périmètre de réciprocité agricole
- ▨ Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*



**Salles-la-Source**

**4.10.9 - Salles-la-Source - Densité (Cadayrac)**



Secteur : Cadayrac  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 1.25 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.94 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 7

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Ub

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur les villages de Seveyrac et Souyri, ainsi que sur les secteurs de Peyrignac, Candoulet, Pont-les-Bains, le Mas, Solsac et Cadayrac.
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent parfois de haies, murets et arbres remarquables participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub -	SECTEUR 2 - Ub -	SECTEUR 3 - Ub -	SECTEUR 4 - Ub -	SECTEUR 5 - Ub -	SECTEUR 6 - Ub et 2AU -	SECTEUR 7 - Nh -	SECTEUR 8 - Nh -	SECTEUR 9 - Ub -	SECTEUR 10 - Ub -	SECTEUR 11 - Ub -	SECTEUR 12 - Ub -	SECTEUR 13 - Nh -	SECTEUR 14 - Ub -	SECTEUR 15 - Ub -
<b>Echéancier</b>	Court à moyen termes														
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble distincte pour les secteurs 3, 4, 7, 8, 11, 12, 13, 14 et 15. Les secteurs 1, 2, 5 et 9, 10 peuvent être urbanisés au coup par coup. NB : le secteur 5 correspond à une partie de la parcelle BW85 au moment de l'approbation du PLUi. Pour le secteur 6 : les modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en 2AU ne sont pas définies.														
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle														
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	4 lgts minimum	2 lgts minimum	3 lgts minimum	2 lgts minimum	2 lgts minimum	4 lgts minimum (2AU)	3 lgts minimum	2 lgts minimum	3 lgts minimum	4 lgts minimum	2 lgts minimum	3 lgts minimum	2 lgts minimum	4 lgts minimum	3 lgts minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé Secteur 6 : A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi (pour la partie classée en 2AU)														
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement														
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé														

\* lgts : logements

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.10.9.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Les murets, haies et arbres présents sur les sites seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- » Le secteur 14 correspond à une prairie parsemée d'arbres, dont certains remarquables, notamment en limites de site. Aussi, l'aménagement de ce secteur devra veiller à préserver les franges du secteur à aménager afin de protéger, autant que possible les éléments arborés présents.

### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Principaux risques connus :**

Inondation : secteurs non concernés

Mouvement de terrain : PPRmt de Salles-a-Source (secteur 11 uniquement et en partie) / zone de prescription : risque de glissement de terrain.

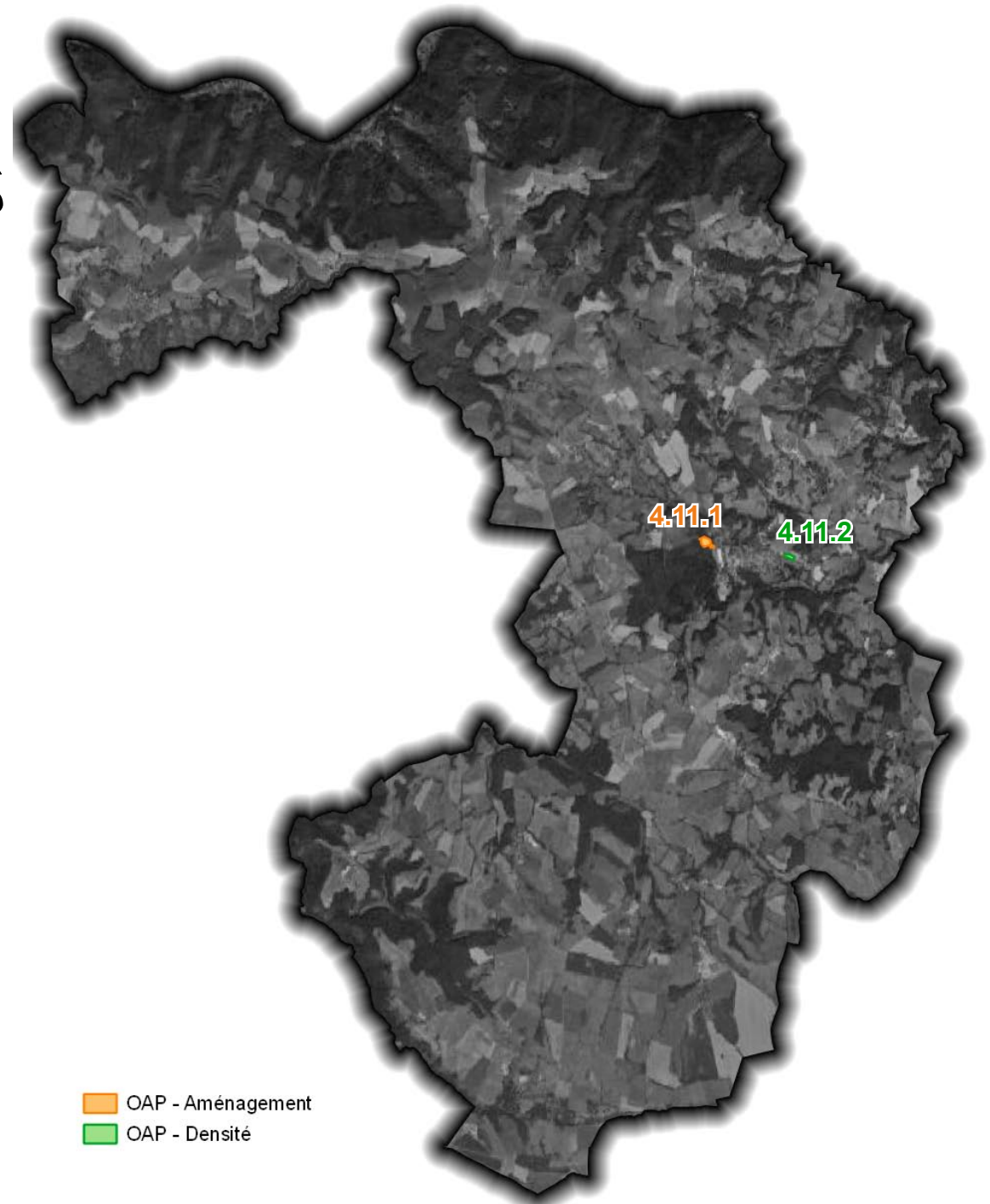
Retrait-gonflement des argiles : risque faible (secteurs 1, 2, 3, 4, 12, 14 et 15) et risque moyen (secteurs 5, 6, 8, 9, 10, 11 et 13). Le secteur 7 est concerné par un risque moyen (sauf au Nord pour lequel un risque faible est identifié)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : très sévère

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.
- » L'accès au secteur 3 devra, dans la mesure du possible, être réalisé depuis le Sud.
- » Pour le secteur 6 : l'urbanisation éventuelle de la partie classée en Ub (parcelle BW84 au moment de l'approbation du PLUi) ne doit pas compromettre l'urbanisation de la partie de la parcelle BW99 classée en 2AU (conserver une possibilité de desserte).
- » L'accès au secteur 9 devra être aménagé depuis la voie située au Nord (chemin des Molinières) : aucun accès depuis la RD901 ne sera autorisé. De plus, le ou les accès créés sur le chemin des Molinières devront être éloignés d'au moins 15 mètres vis-à-vis du carrefour entre ledit chemin et la RD901.
- » L'aménagement des secteurs 9 et 10 devra rendre possible l'élargissement du chemin situé au Nord.
- » L'accès au secteur 12 sera aménagé depuis un point unique sur la RD901. L'aménagement du secteur devra, par ailleurs, veiller à maintenir des conditions de visibilité nécessaires à la sécurité de tous les usagers de la route.
- » La desserte du secteur 15 devra être privilégiée depuis la voie communale (via un accès unique autant que possible).

# 4.11. Sénergues



- OAP - Aménagement
- OAP - Densité

# 4.11.1 - Sénergues - Bourg



## Sénergues 4.11.1 - Sénergues - Bourg



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : 1AU  
Surface brute de l'OAP : 0.69 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.41 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 4

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Zone non aedificandi à protéger ou à valoriser

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

1AU

Stationnement

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

Chemin de Saint-Jacques de Compostelle à protéger

Principe accès au secteur (localisation de principe)

### Etat des lieux

Canalisation eau potable

Périmètre de protection des Monuments Historiques

Bâti non cadastré

Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé au Nord-Ouest du bourg de Sénergues, le site est traversé par un Chemin de Saint-Jacques de Compostelle (GR65).
- Il est situé en limite du périmètre de 500 mètres généré par le Château de Sénergues, inscrit aux Monuments Historiques.
- La topographie du secteur est relativement marquée.
- Il correspond à un boisement mixte de vieux conifères au sein duquel des châtaigniers et chênes peuvent également être observés.

## 2 - ENJEUX

Valoriser le sentier des Chemins de Saint-Jacques de Compostelle qui traverse le site pour cela il conviendra notamment de :

- » Préserver autant que possible les boisements, lesquels participent à l'intégration paysagère des constructions et à la qualité du site,
- » Veiller à la mixité des usages en permettant, entre autres, la réalisation de logements pouvant être utilisés par les pèlerins,
- » Adapter les lieux de vie des logements au tracé du GR65,
- » Limiter les accès motorisés au site à aménager,
- » Prendre en compte la topographie du site

Secteur à aménager



Chemin de Saint-Jacques de Compostelle qui traverse le site



Secteur à aménager



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
<b>Echéancier</b>	A court et moyen termes
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La première doit anticiper la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation mixte : il s'agit d'accueillir des constructions à usage d'habitation mais également d'envisager la réalisation de constructions permettant d'accueillir les pèlerins
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	4 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : faible

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.11.1.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Une zone non aedificandi sera maintenue au Nord-Ouest du site de façon à tenir compte de la topographie tout en préservant l'entrée sur le site par les pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle, et autres randonneurs.
- » Le stationnement créé devra être végétalisé.
- » Les boisements sur le site devront, autant que possible être préservés.
- » Les clôtures seront interdites.
- » Les lieux de vie des habitations devront être adaptés au tracé du chemin de Saint-Jacques de Compostelle. Autrement dit, les espaces de vie des habitations ne devront pas être orientés en direction du chemin.

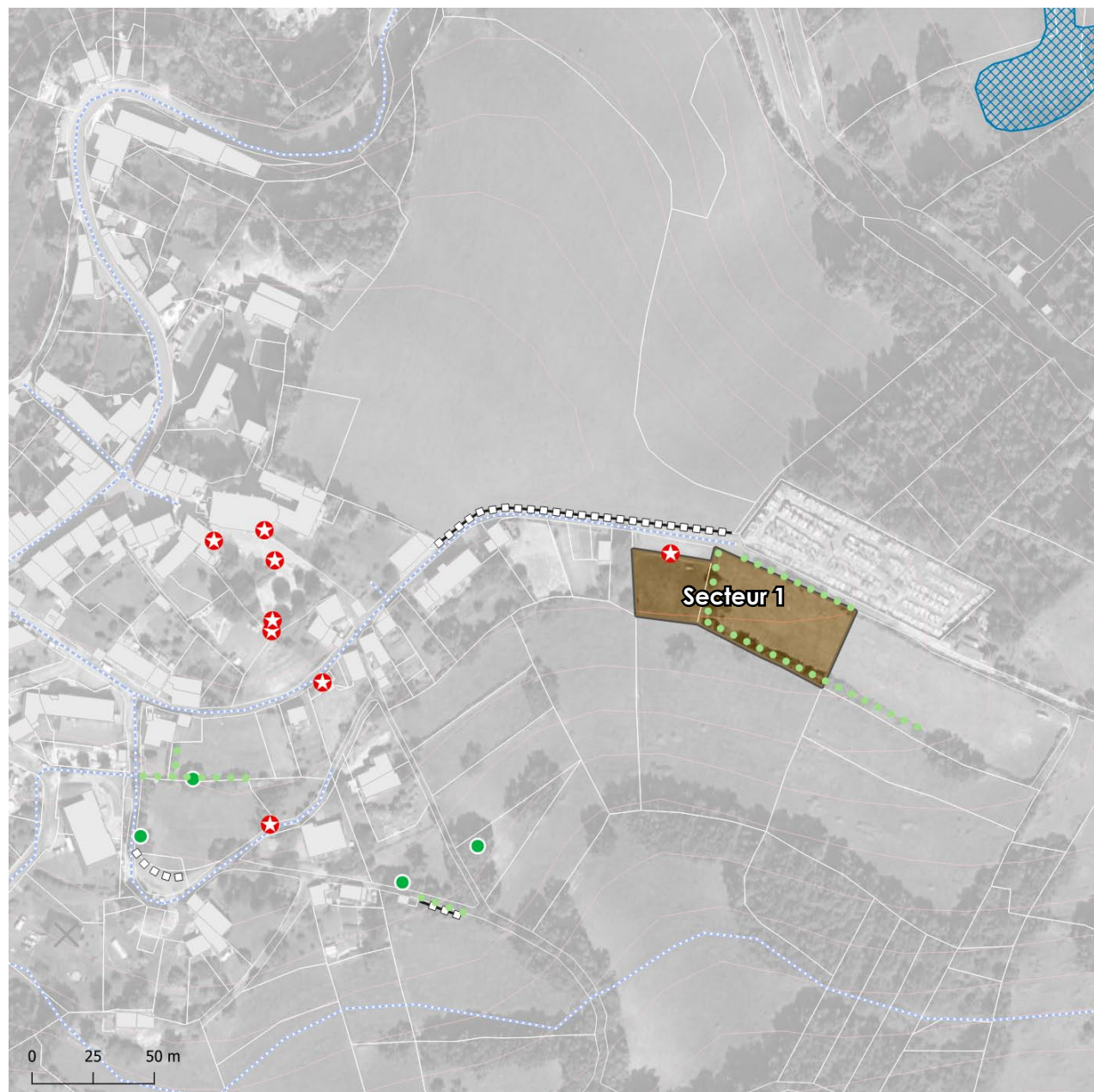
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.
- » L'aménagement du site devra veiller à assurer une gestion adaptée du risque incendie sur le secteur.

### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***


- » L'accès sera réalisé grâce à une voie en impasse depuis la voie communale au Sud-Est du site.
- » Une aire de stationnement végétalisée sera créée au Sud-Est du secteur : celle-ci aura vocation à être utilisée par tous les habitants du lieu. En effet, le reste du secteur à aménager ne sera pas accessible aux véhicules motorisés.

# 4.11.2 - Sénergues (densité)



**Sénergues**

**4.11.2 - Sénergues - Densité (Bourg)**



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Densité  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.27 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.27 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 3

- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**
- Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*
- Zone humide (L151-23 du CU)
  - Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
  - Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
  - Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
  - Arbre remarquable (L151-23 du CU)
  - Éléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**
- Ub
- Etat des lieux**
- Canalisation eau potable
  - Périmètre de protection des Monuments Historiques
  - Bâti non cadastré
  - Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- L'OAP englobe un espace libre permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le bourg de Sénergues et localisé à proximité du chemin de Saint-Jacques de Compostelle.
- Il présente des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagne de haies participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain et paysager environnant, et plus particulièrement le chemin de Saint-Jacques de Compostelle voisin, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : faible

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions peuvent être autorisées au coup par coup.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	3 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### **4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

---

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.11.2.

##### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Les haies présentes sur le site ou à proximité seront préservées conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- » Une attention particulière devra être accordée à l'intégration paysagère des constructions et projets d'aménagements réalisés, notamment eu égard au passage du chemin de Saint-Jacques de Compostelle à proximité.

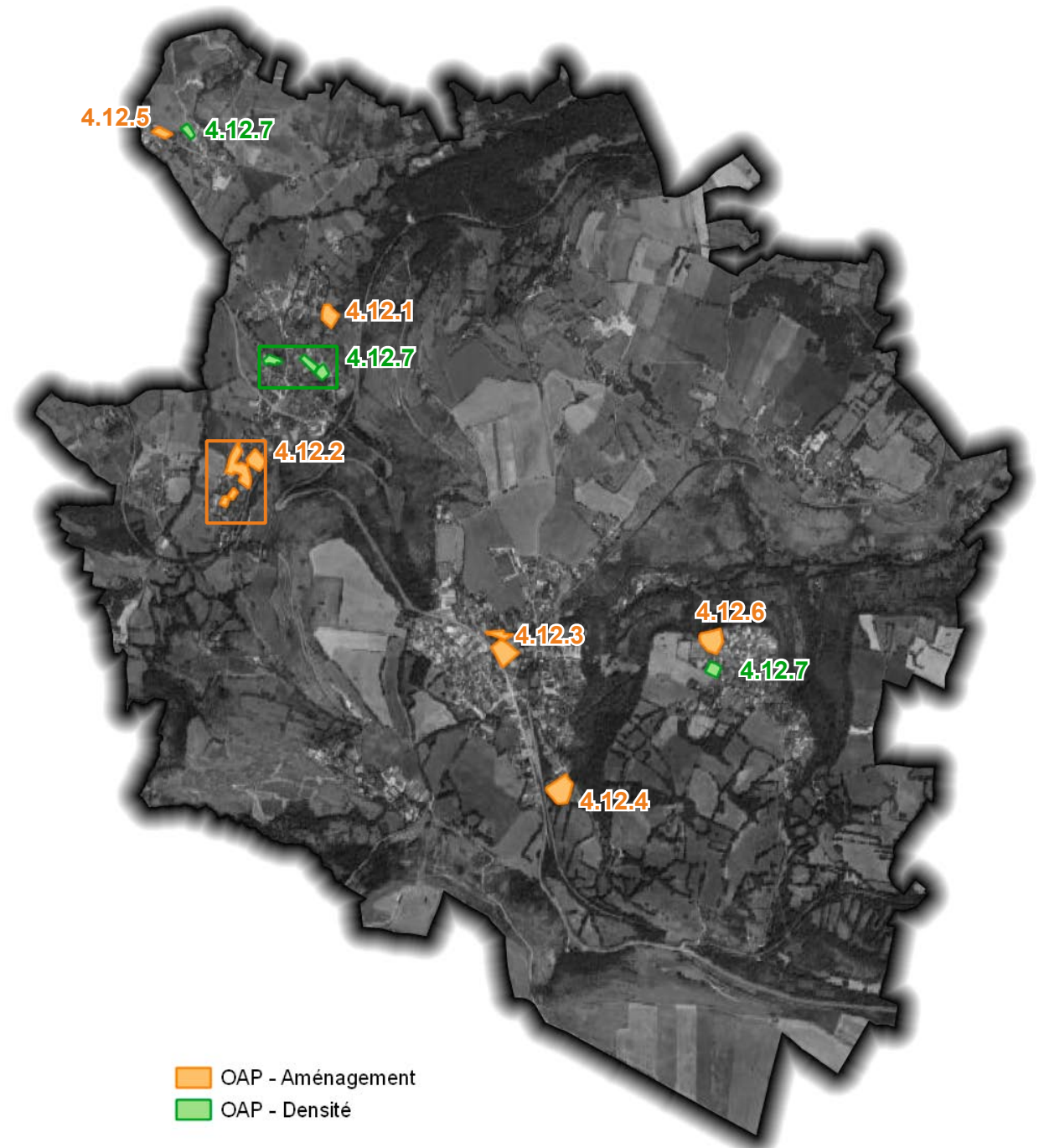
##### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

##### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » La desserte devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.

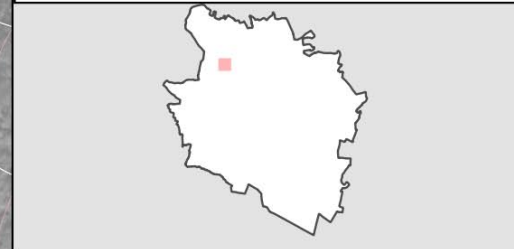
# 4.12. Valady



# 4.12.1 - Valady - Bourg - Les Camps



## Valady 4.12.1 - Valady - Bourg - Les Camps



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : 1AU  
Surface brute de l'OAP : 0.57 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.43 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 4

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
- Règles de hauteur spécifiques

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

1AU

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Aire de retournement
- Principe accès au secteur (localisation de principe)

### Etat des lieux

- Périmètre de réciprocité agricole
- Canalisation eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site de l'OAP est situé au Nord-Est du bourg de Valady, en continuité d'extensions récentes à vocation résidentielle et dans le prolongement d'un espace de jardins participant à la qualité paysagère du bourg (classé en Nj dans le PLUi).
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Il est desservi par une voirie communale en limite Sud-Ouest.
- L'écoulement pluvial se fait par un ouvrage de la SNCF au Nord du site. Le réseau pluvial, quant à lui, se trouve au Sud-Ouest du secteur à aménager.
- Le site correspond à un prairie mésophile accompagnée de haies présentant des enjeux faibles à modérés en périphérie immédiate. Celles-ci participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

*Vue sur le site à aménager*



## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Prévoir la gestion des eaux pluviales du site,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

*Exemples de constructions voisines intégrées dans le paysage*



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.12.1

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Un écrin paysager devra être créé, grâce à des plantations, au Nord-Ouest du secteur. Il s'agira ainsi de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, tout en assurant une transition qualitative entre les constructions existantes et celles à venir. Cet écran végétal participera aussi à la continuité des corridors écologiques, en compléments des haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur le secteur et à proximité.
- » La hauteur des constructions est limitée à R+1+C.
- » Les eaux devront, si possible, être gardées sur la parcelle (récupération des eaux de pluie). Aucun rejet ne sera autorisé dans le fossé bordant le chemin rural de desserte au Nord-Ouest.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur sera réalisé, depuis le chemin présent au Sud-Ouest, grâce à une voie en impasse, avec aire de retournement, permettant de desservir l'ensemble des lots.

# 4..12.2 - Valady - Bourg - La Crousette



## Valady 4.12.2 - Valady - Bourg - La Crousette



Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 1.95 ha  
Surface nette libre mobilisable : 1.36 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 13

### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Hauteur limitée à R + C
- Zone non aedificandi à protéger ou à valoriser

### Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- Ub
- Phase 2
- Opération d'ensemble

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Aire de retournement
- Accès directs interdits depuis la voie
- Principe accès au secteur (localisation de principe)

### Etat des lieux

- Zone inondables (PPRi ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site de l'OAP est localisé au Sud du bourg de Valady (secteur de la Crousette). Il est constitué de 3 secteurs en couture de l'urbanisation existante, inclus dans un espace plus vaste d'extension résidentiel.
- La topographie du site est en pente légère en direction du Sud-Est.
- Il est longé à l'Ouest par la route départementale n°57 et à l'Est par la voie ferrée. Il est traversé par une voie communale.
- Le secteur 3, au Sud, est traversé par une canalisation d'alimentation en eau potable.
- Les secteurs 1 et 3 correspondent à des prairies mésophiles de fauche. Le secteur 2, quant à lui, correspond à une culture dans sa moitié Ouest et à une vigne dans sa moitié Est (NB : la vigne devrait être arrachée dans les années à venir car elle est en court de «relocalisation» sur un secteur plus favorable du territoire).

Vue sur le secteur 2 depuis la voie communale au Nord (en direction du Sud-Ouest)



Vue sur les vignes du secteur 2



Vue sur le secteur 1 depuis la voie communale à l'Est (en direction de l'Ouest) et exemples de constructions voisines intégrées dans le paysage



- Ces espaces sont accompagnés de haies d'enjeux faibles et de murets d'enjeux modérés, lesquels participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Tenir compte de la topographie du site,
- » Organiser et phaser le développement résidentiel de la zone.
- » Maintenir un espace de transition entre les nouvelles constructions et la voie ferrée,
- » Tenir compte de la canalisation d'alimentation en eau potable qui traverse le secteur 3,
- » Assurer la sécurité de la desserte mise en place.

### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR UB			
	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3
		Phase 1	Phase 2	
Echéancier	Moyen terme			
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	Les constructions sont autorisées au coup par coup
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle			
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum	3 logements minimum	4 logements minimum	2 logements minimum
Programmation	Non réglementé	Non réglementé	La phase 2 ne pourra commencer que lorsque 60% des logements de la phase 1 auront été commercialisés.	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement			
Mixité sociale	Non réglementé			

#### **4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.12.2.

##### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Afin de tenir compte des variations du relief observées sur le secteur, la hauteur des bâtiments sera limitée à un rez-de-chaussée + combles (R+C) au sein du secteur 1 et de la phase 2 du secteur 2.
- » Une zone de non aedificandi à protéger et / ou valoriser sera maintenue en limite Est des secteurs 1 et 2 afin de tenir compte de la proximité de la voie ferrée.

##### ***Structurer et phaser le développement de la zone d'activités***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

##### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » L'accès au secteur 1 devra être réalisé grâce à une voie en impasse depuis le Nord-Est du secteur. En revanche, de façon à garantir la sécurité des usagers de la route, aucun accès ne sera autorisé depuis la voie communale au Nord-Ouest.
- » La desserte de la phase 1 du secteur 2 sera effectuée grâce à plusieurs accès directs : un sur la RD57 au Sud-Ouest et deux sur la voirie communale au Nord.
- » L'accès à la phase 2 du secteur 2 devra être réalisé grâce à une voie en impasse permettant de desservir l'ensemble des

lots depuis la voie communale au Nord.

- » Enfin, le secteur 3 sera desservi par deux accès directs tenant compte du découpage parcellaire des environs.

##### **Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

# 4.12.3 - Valady - Nuces - Rue du Cimetière



**Valady**  
**4.12.3 - Valady - Nuces - Rue du Cimetière**

Secteur : Nuces  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 1.19 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.55 ha  
 Densité : 0 logements / ha  
 Potentiel de logements : 5

- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
  - Arbre remarquable (L151-23 du CU)
  - ★ Bâtiment à démolir
  - ◆ Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
  - ⊥ Talus à végétaliser
  - ▨ Zone non aedificandi à protéger ou à valoriser
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines**
- Zone d'équipements publics
  - Petit collectif
- Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**
- Ub
- Prévoir la desserte tous modes du secteur**
- Carrefour à aménager / renforcer / sécuriser
  - × Accès directs interdits depuis la voie
  - ➡ Chemin piéton à créer ou renforcer
  - ➡ Principe acces au secteur (localisation de principe)
  - ▲ Elargissement de voirie
- Etat des lieux**
- Canalisation eau potable
  - × Bâti non cadastré
  - Courbe de niveau (équidistance : 5m)
- Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site de l'OAP est localisé au coeur du tissu urbain de Nuces. à proximité immédiate du relais des Mousquetaires, de la médiathèque, d'une micro-crèche et du cimetière. Il est situé à l'interface entre des secteurs de développement résidentiel récents au Nord et au Sud et la zone d'activités au Sud-Ouest.
- Il est bordé au Sud-Ouest par la route départementale n°840. Ailleurs, il est desservi par des voies communales.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Le secteur 1 comprend deux parties : une culture à l'Est et un espace davantage anthropisé à l'Ouest sur lequel un ancien bâtiment en bois est présent. Le secteur 2, quant à lui, correspond à une prairie mésophile.

Relais des Mousquetaires et secteur 1 en arrière-plan



Secteur 1 - Partie Est



Bâtiment à démolir



## 2 - ENJEUX

- » Valoriser un foncier situé en couture de l'urbanisation et à proximité d'équipements et installations stratégiques pour le territoire (RD840, zone d'activités).
- » Démolir le bâtiment en bois afin d'optimiser le foncier disponible.
- » Tenir compte de la proximité de la RD840, en termes de covisibilité des constructions d'une part et du point de vue de la sécurité routière d'autre part.
- » Veiller à l'adéquation de la desserte avec les besoins générés par l'aménagement du site et à la sécurisation des intersections.
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre ce secteur de développement et le centre-bourg de Nuces.

Secteur 1 - Arrière du bâtiment à démolir



Secteur 2 vu depuis la rue du Cimetière



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR UB	
	Secteur 1	Secteur 2
Echéancier	Court à moyen termes	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	-
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte. Il est destiné à accueillir des logements sous la forme de petit collectif. Des activités artisanales ou commerciales compatibles avec le voisinage des lieux habités pourront également être accueillies.	Le secteur est dédié au développement d'équipements publics : extension du cimetière, jardin du souvenir, gestion des eaux pluviales, etc.
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum (Petit collectif)	Non réglementé
Programmation	Non réglementé	
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement (le cas échéant)	
Mixité sociale	Non réglementé	

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.12.3.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

#### Secteur 1:

- » Le bâtiment en bois situé au Nord du secteur devra être démolé.
- » Un écrin paysager devra être créé, grâce à des plantations, au Nord-Ouest du secteur. Il s'agira ainsi de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, tout en assurant une transition qualitative entre la micro-crèche et les constructions à vocation artisanale à venir.
- » Une zone de non aedificandi à protéger et / ou valoriser sera maintenue en limite Sud-Ouest afin de tenir compte de la proximité de la RD840 et participer à la qualité paysagère de la traversée de bourg. En ce sens, le talus marquant la limite avec la RD840 sera végétalisé.
- » Une attention toute particulière devra être accordée à l'intégration paysagère des constructions réalisées dans la mesure où elles seront amenées à constituer une portion du front bâti de la traversée de Nuces. A ce titre, la hauteur des constructions sera limitée à un rdc + 1 + combles (10 mètres maximum).

### **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur 1 devra être réalisé depuis la Rue du Cimetière au Nord.
- » Les accès sur la RD840 sont interdits.
- » La Rue du Cimetière devra être élargie de façon à être en capacité de répondre aux besoins générés par l'aménagement de ce site.
- » Le carrefour entre la Rue du Cimetière et les autres voies communales au Nord-Ouest du site devra être aménagé de façon à garantir la sécurité des usagers de la route et en cohérence avec le développement programmé.
- » Une liaison piétonne devra permettre de connecter le site de projet avec le centre de Nuces et les secteurs d'extension récente à l'Est.

#### **Principaux risques connus :**

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

# 4.12.4 - Valady - Nuces - Terre de Faux



**Valady**  
**4.12.4 - Valady - Nuces - Terre de Faux**



Secteur : Nuces  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 1.13 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.85 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 6

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*
- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
  - Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
  - Arbre remarquable (L151-23 du CU)
  - Talus (constructions interdites)
  - Espace tampon

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

1AU

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Principe accès au secteur (localisation de principe)

**Etat des lieux**

- Zone inondables (PPRi ou ClZI)
- Canalisations eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé en entrée Sud-Est, le secteur s'inscrit en couture de l'urbanisation existante. Son urbanisation participera à l'affirmation d'une limite claire d'urbanisation le long de la Route de Fijaguet.
- La voie ferrée marque la limite Sud-Ouest du site.
- Si, dans l'ensemble, la topographie du secteur est relativement plane, il convient de noter deux caractéristiques propres au secteur : une légère doline est recensée en limite Est et un talus en limite Nord.
- Il correspond à une prairie mésophile, bordée de haies d'enjeux modérés sur la quasi-totalité de ces côtés. Un boisement plus fourni est également présent au Sud. Ces éléments participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques. Le boisement inventorié permet aussi de conserver un espace de transition entre le site et la voie ferrée.

Talus identifié en limite Nord



## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Prévoir la gestion des eaux pluviales du site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre ce secteur de développement et le centre-bourg de Nuces.
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

Vue sur le secteur depuis la Route de Fijaguet



Vue sur le secteur depuis la Route de Fijaguet



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	6 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Observations particulières des gestionnaires de réseaux

Assainissement : En raison de la perméabilité du sol et de la faible pente observée, il pourra être demandé au(x) porteur(s) de projet de réaliser une ou plusieurs zones d'infiltration avec un réservoir de débordement pluvial.

Eaux pluviales : De la même façon, une attention toute particulière devra être accordée au traitement des eaux pluviales (par exemple: limiter l'imperméabilisation, prévoir une infiltration sur le site, etc.).

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.12.4.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » Un espace tampon sera maintenu au Nord du site à aménager. Celui-ci permettra d'assurer une transition qualitative entre les constructions existantes et celles à venir. Par ailleurs, il pourra être planté et participera ainsi à l'intégration paysagère des constructions futures.
- » Le talus mis en évidence en limite Nord du site devra être pris en compte : aucune construction ne pourra y être réalisée. Cette disposition participera à la bonne intégration paysagère des constructions et la sécurité des aménagements réalisés.
- » Le boisement présent au Sud de la parcelle devra être conservé dans la mesure où il participe à la transition entre le tissu urbain à venir et la voie ferrée.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès au secteur sera réalisé, depuis la Route de Fijaguet, grâce à une voie en impasse, avec aire de retournement, permettant de desservir l'ensemble des lots.
- » Une liaison piétonne devra permettre de connecter le site de projet avec le centre de Nuces.

# 4.12.5 - Valady - La Soulayrie



**Valady**  
4.12.5 - Valady - La Soulayrie

Secteur : La Soulayrie  
 Type d'OAP : Aménagement  
 Zonage du PLUi : 1AU  
 Surface brute de l'OAP : 0.27 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.2 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ▽ Point de vue à préserver

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

1AU

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- × Accès directs interdits depuis la voie
- ↔ Chemin piéton à créer ou renforcer
- ➡ Principe accès au secteur (localisation de principe)
- Voie de desserte en attente

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé dans la plaine d'Ady, le site s'inscrit en couture d'un espace à vocation résidentielle rattaché à l'agglomération de Saint-Christophe-Vallon.
- Il est bordé, au Sud, par la route départementale n°962. L'ancienne voie ferrée reliant Firmi à Mondalazc et le Puech du Cayla constituent, quant à eux, des limites lointaines au Nord.
- La topographie du secteur est en pente légère, orientée Sud.
- Le secteur correspond à une prairie mésophile dégradée. Il est bordé au Sud, à l'Est et à l'Ouest par des haies d'enjeux faibles, lesquelles participent à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

Site vu depuis la RD962



Vue sur le site depuis la RD962 (Sud-Est). Puech du Cayla en arrière-plan



## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Prévoir une desserte anticipant le développement futur du secteur afin de créer un réseau viaire cohérent et hiérarchisé,
- » Sécuriser l'accès sur la RD962,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

Exemples de constructions voisines intégrées dans le paysage



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
<b>Echéancier</b>	A court et moyen termes
<b>Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Forme urbaine</b>	Le secteur a une vocation résidentielle
<b>Nombre minimum de logements à produire</b>	2 logements minimum
<b>Programmation</b>	Non réglementé
<b>Densité moyenne</b>	1000 m <sup>2</sup> / logement
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.12.5.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement du secteur devra préserver les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sur le secteur et à proximité, conformément aux prescriptions du règlement écrit. Ce maintien favorisera l'intégration paysagère des constructions et participera au maintien des continuités écologiques.
- » Le point de vue sur le Puech de Cayla devra être préservé.

#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

#### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » La desserte sera réalisée grâce à un accès unique sur la RD962. Une voie sera laissée en attente pour anticiper le développement futur du secteur en direction du Nord.
- » L'accès sur la route départementale devra être aménagé de façon à garantir la sécurité des usagers au regard des 2 lots potentiels à court terme mais également eu égard au développement futur programmé à très long terme.
- » La voirie devra également être suffisamment large (6 mètres) afin de pouvoir répondre aux besoins immédiats et futurs.
- » Une liaison douce (piétons, vélos, etc.) devra être maintenue et valorisée au niveau de l'ancienne voie ferrée.

# 4.12.6 - Valady - Fijaguet



Valady  
4.12.6 - Valady - Fijaguet



Secteur : Fijaguet  
Type d'OAP : Aménagement  
Zonage du PLUi : 1AU et 1AU\*  
Surface brute de l'OAP : 0.94 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.57 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 5

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)
- Règles de hauteur spécifiques

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

1AU

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- Aire de retournement
- ➡ Chemin piéton à créer ou renforcer
- ➡ Principe acces au secteur (localisation de principe)
- ✕ Chemin à préserver - Pas de desserte

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Localisé sur le plateau de Fijaguet, il constitue l'extension Nord du village, dans le prolongement de l'extension récente de l'urbanisation.
- La limite Nord est dessinée par le rebord de plateau et le chemin des philosophes, lequel surplombe les versants boisés exposés Nord.
- La topographie du secteur est en pente légère, orientée Sud.
- Il correspond à une ancienne prairie temporaire présentant des résurgences de luzernes et autres graminées. Il est accompagné, à l'Ouest, d'une haie et d'un muret d'enjeux modérés participant à la qualité paysagère du site et à la continuité des corridors écologiques.

Vue sur le site



## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Prévoir un aménagement permettant de respecter l'enjeu paysager du site et sa situation en rebord de corniche,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site à aménager et le Chemin des philosophes.
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

Vue sur le site



### 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	A court et moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement
Mixité sociale	Non réglementé

#### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.12.6.

#### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

En raison de la localisation du site en rebord de plateau, la collectivité a retenu les prescriptions suivantes : au sein du secteur 1AU\* (rebord de plateau correspondant à une bande de 15 mètres mesurée à partir du Chemin des Philosophes) :

- » Seules les constructions, installations ou aménagements d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres seront autorisés,
- » Le maintien des plantations existantes sera privilégié et / ou accompagné de nouvelles plantations afin de maintenir un rideau végétalisé suffisant, garantissant une insertion paysagère de qualité, notamment depuis les vues lointaines (ex : depuis Gradels).

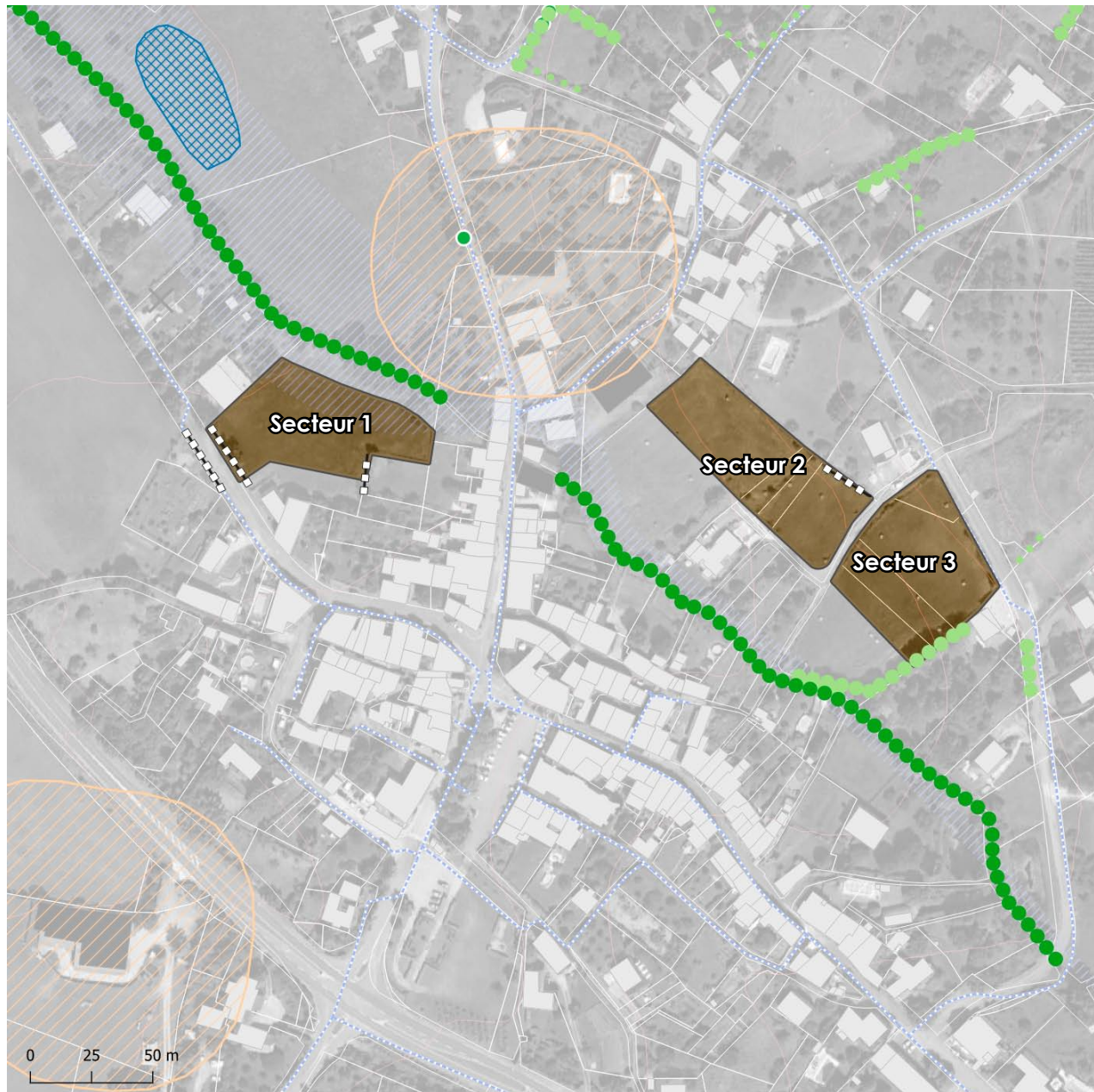
#### **Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » La desserte sera réalisée, depuis la voie en attente à l'Est, via une voie en impasse avec aire de retournement.
- » Un lien piéton sera maintenu avec le Chemin des philosophes.
- » Le Chemin des philosophes devra être préservé. Aussi aucun accès et/ou circulation motorisé(e) ne sera autorisé(e) sur celui-ci.

# 4.12.7 - Valady (densité)



**Valady**  
**4.12.7 - Valady - Densité (Bourg)**

Secteur : Bourg  
Type d'OAP : Densité  
Zonage du PLUi : Ub  
Surface brute de l'OAP : 0.89 ha  
Surface nette libre mobilisable : 0.67 ha  
Densité : 10 logements / ha  
Potentiel de logements : 6

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

*Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU*

- Zone humide (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

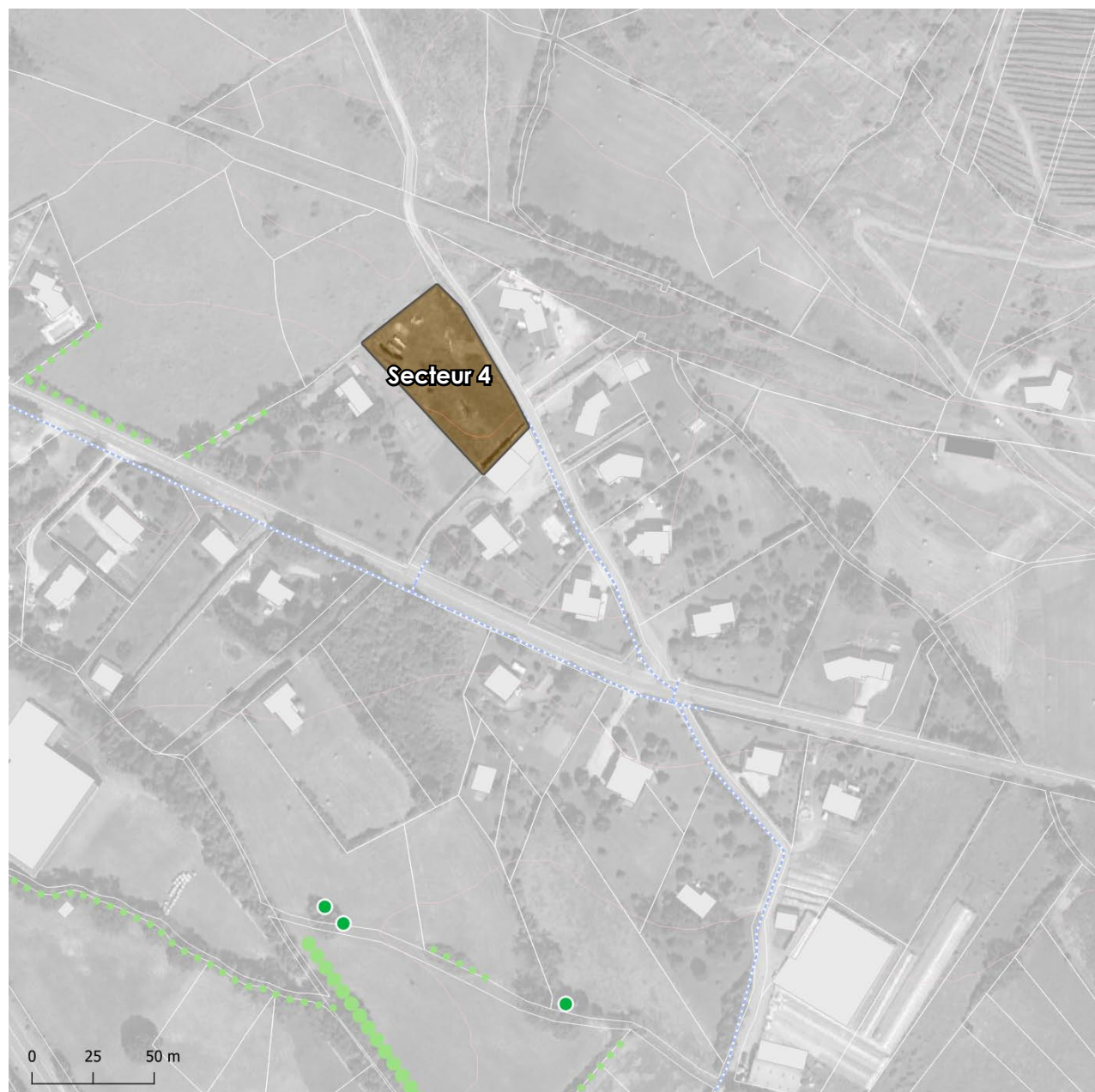
**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Etat des lieux**

- Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiments agricoles
- Zone inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
Réalisation : OC'TÉHA*



Valady

4.12.7 - Valady - Densité (La Soulayrie)



Secteur : La Soulayrie  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.24 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.18 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 2

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

Ub

**Etat des lieux**

- Bâtiments agricoles
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*



Valady

4.12.7 - Valady - Densité (Fijaguet)



Secteur : Fijaguet  
 Type d'OAP : Densité  
 Zonage du PLUi : Ub  
 Surface brute de l'OAP : 0.36 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.27 ha  
 Densité : 10 logements / ha  
 Potentiel de logements : 4

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▣ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- Arbre remarquable (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification**

- Ub

**Etat des lieux**

- Canalisation eau potable
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES

- Il s'agit d'une OAP multi-site. Elle englobe plusieurs espaces libres permettant la réalisation de deux lots ou plus sur le bourg de Valady, ainsi que sur les secteurs de la Soulayrie et Fijaguet.
- Ils présentent des enjeux environnementaux variés (cf. évaluation environnementale - Annexe 2.2.5 du rapport de présentation) et s'accompagnent de haies et murets participant à leur qualité paysagère ainsi qu'à la continuité des corridors écologiques.

## 2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Favoriser la densification du tissu urbain,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site.

## 3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 - Ub	SECTEUR 2 - Ub	SECTEUR 3 - Ub	SECTEUR 4 - Ub	SECTEUR 5 - Ub
Echéancier	Moyen terme			Court à moyen termes	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble distincte pour chacun des secteurs.				
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle				
Nombre minimum de logements à produire	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum	2 logements minimum
Programmation	Non réglementé				
Densité moyenne	1000 m <sup>2</sup> / logement				
Mixité sociale	Non réglementé				

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 4.12.7.

### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » Les murets et haies présents sur les sites seront préservés conformément aux prescriptions du règlement écrit relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### ***Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification***

- » cf. tableau «Programmation» de l'OAP.

### ***Prévoir la desserte tous modes du secteur***

- » La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.

### **Principaux risques connus :**

Inondation : PPRi du bassin du « Dourdou de Conques Aval » (uniquement le Nord du secteur 1) / zone de risque fort

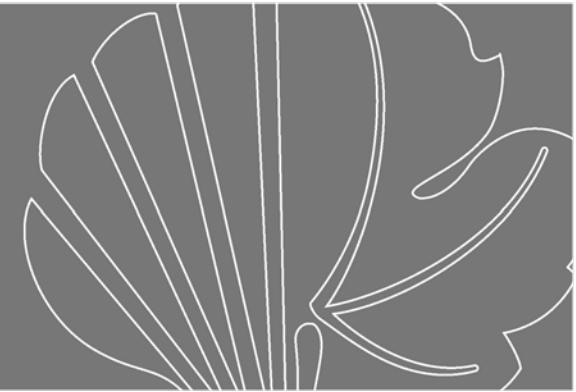
Mouvement de terrain : secteurs non concernés

Retrait-gonflement des argiles : risque faible (secteurs 3 et 4) et risque moyen (secteurs 1 et 5). Le secteur 2 est concerné par un risque moyen sauf dans sa partie Est où le risque est considéré comme faible.

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère



## B - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «sectorielles» valant création d'une Unité Touristique Nouvelle





# Rappels réglementaires du régime des Unités Touristiques Nouvelles (UTN)

La réglementation relative aux Unités Touristiques Nouvelles (UTN) est régie par plusieurs articles du Code de l'urbanisme

## Article L122-16 du Code de l'urbanisme

« Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle", au sens de la présente sous-section. »

Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'unités touristiques nouvelles fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section. »

## Article L122-17 du Code de l'urbanisme

« Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes :  
1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;  
2° Le cas échéant, celles définies comme structurantes pour son territoire par le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, dans les conditions prévues à l'article L. 141-11. »

Celles définies dans le cadre du PLUi de la

Communauté de Communes Conques-Marcillac n'entrent pas dans cette catégorie.

## Article L122-18 du Code de l'urbanisme

« Constituent des unités touristiques nouvelles locales :  
1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;  
2° Le cas échéant, celles définies par le plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7. »

Les UTN définies dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes Conques-Marcillac entrent dans cette catégorie.

## Article L122-21 du Code de l'urbanisme

« La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales sont prévues par le plan local d'urbanisme qui en définit les caractéristiques conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7.  
La création ou l'extension d'une unité touristique nouvelle locale est soumise à l'autorisation de l'autorité administrative, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, lorsque cette unité est située dans une commune qui n'est pas couverte par un plan local d'urbanisme.

Cette autorisation est délivrée par l'autorité administrative, après avis d'une formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans ce cas, l'unité touristique nouvelle n'est pas soumise à l'article L. 142-4. »

## Article L122-24 du Code de l'urbanisme

« Les autorisations de création ou d'extension d'une unité touristique nouvelle prévues aux articles L. 122-20 ou L. 122-21 deviennent caduques si, dans un délai de cinq ans à compter de leur notification au bénéficiaire, les équipements et les constructions autorisés n'ont pas été engagés. En cas de recours, le délai de caducité est suspendu pendant la durée des instances.

Lorsque les travaux d'aménagement ou de construction ont été interrompus pendant une durée supérieure à cinq ans, cette caducité ne s'applique qu'à l'égard des équipements et constructions qui n'ont pas été engagés. L'autorisation peut être prorogée une seule fois, pour une durée de cinq ans, par arrêté de l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation. »

#### Article L151-7 du Code de l'urbanisme

*«Il.-En zone de montagne, ces orientations (orientations d'aménagement et de programmation] définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.»*

En application de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, les projets de création d'UTN locales doivent être soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CD-NPS) une fois le projet de PLUi arrêté.

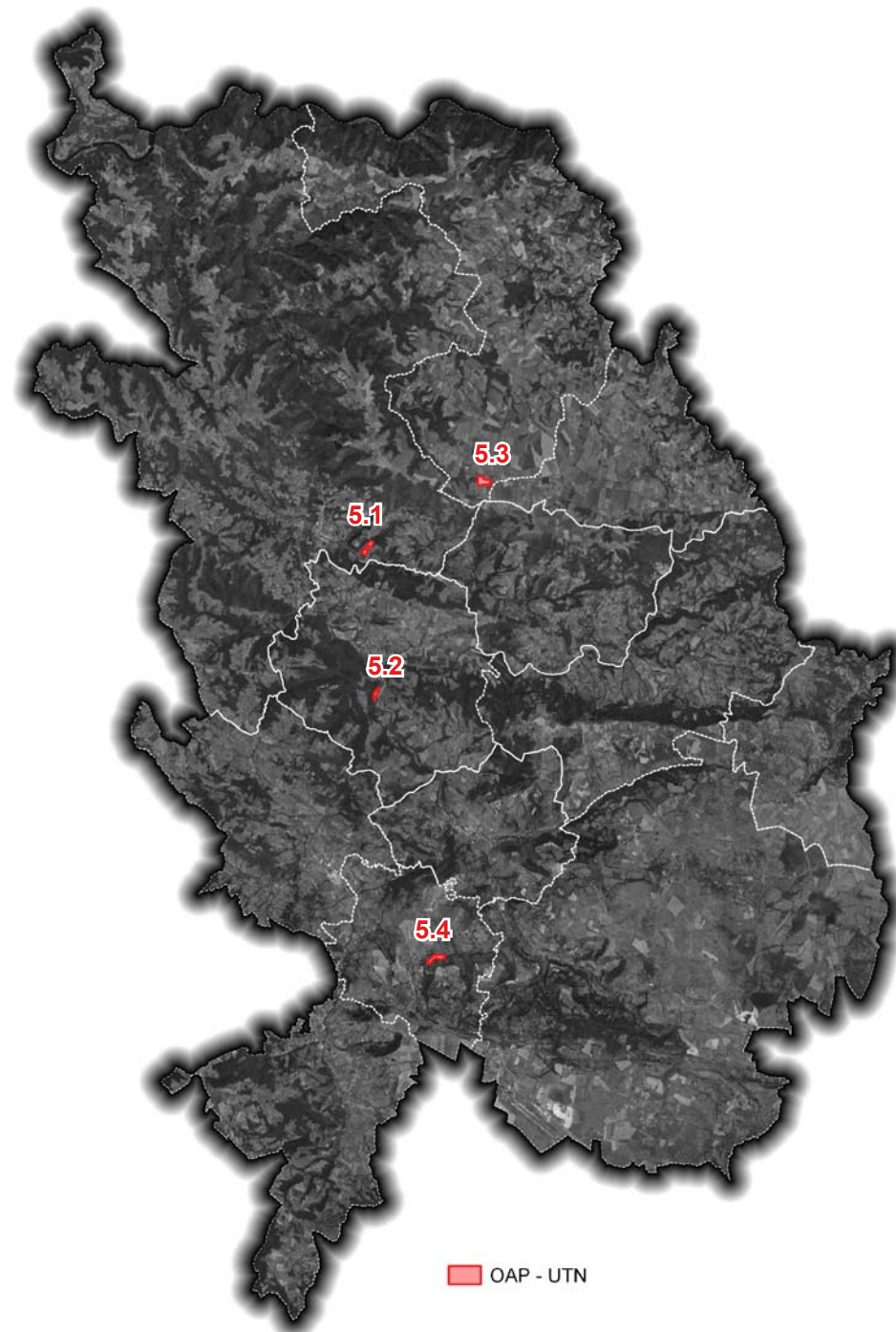
#### Article R122-9 du Code de l'urbanisme

*«Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L.122-18 : [...]*

*3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :*

- a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;*
- b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares [...]*

Localisation des OAP à vocation principalement économique



# 5.1 - Conques-en-Rouergue - Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Les Chalets du Duzou



## Conques-en-Rouergue

### 5.1 - Conques-en-Rouergue - Saint-Cyprien-sur-Dourdou - Chalets du Duzou



Secteur : Chalets du Duzou - Saint-Cyprien-sur-Dourdou  
 Type d'OAP : UTN  
 Zonage du PLUi : Utnr  
 Surface brute de l'OAP : 3.23 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.18 ha

#### Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU

- Boisement / bosquet à préserver (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)

#### Accompagner le développement touristique

- Bâtiment principal (dont gîte du Coq)
- Chalets Mansois
- Chalets Ontario
- Chalets Montana
- Cabanes insolites existantes
- Piscine, local associé et local SPA
- Ponton de pêche
- Zone de stationnement
- Secteurs d'implantation des cabanes insolites en projet

#### Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Chemin piéton à maintenir et renforcer
- Accès au site

#### Etat des lieux

- Bâtiment agricole
- Zones inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac

Mission : Elaboration du PLUi

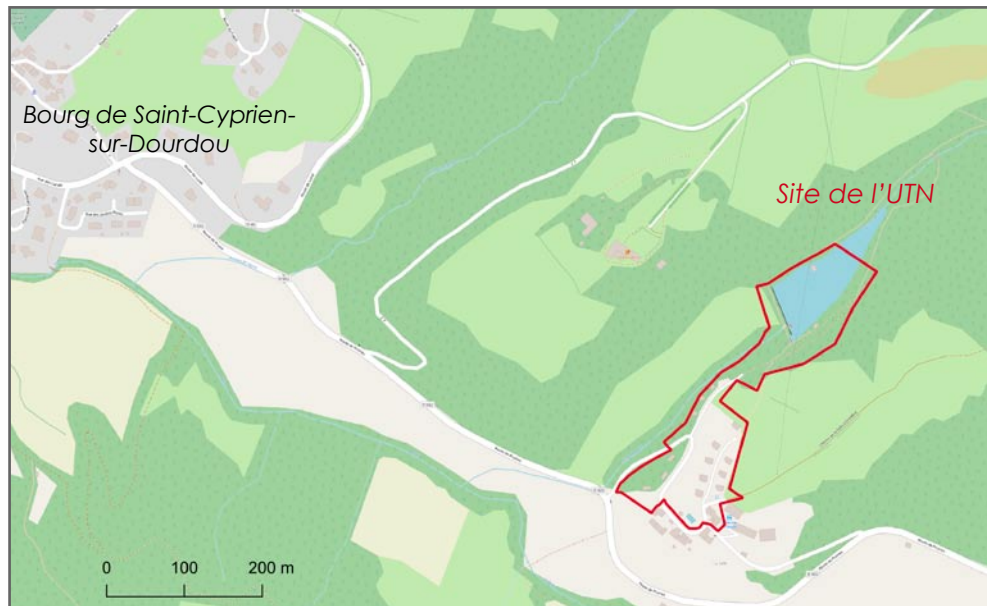
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN

Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

### 1.1. Localisation du site

- Localisé au Nord du hameau de la Salle (Conques-en-Rouergue - ancienne commune de Saint-Cyprien-sur-Dourdou), il est situé à une distance d'environ un kilomètre à l'Est du bourg de Saint-Cyprien-sur-Dourdou ; lequel est doté de commerces, services et équipements.
- Le secteur est facilement accessible depuis la route départementale n°502 qui marque la limite Sud du hameau.
- Il s'inscrit dans un contexte touristique plus large : proximité du village de Conques, sentiers de randonnées, parcours de trail, spéléologie, etc.



Localisation du site de l'UTN

### 1.2. Contexte paysager, environnemental et agricole

- Les limites du site sont :
  - o Au Nord : un boisement correspondant à une forêt fermée mixte (BDTopo),
  - o A l'Ouest : une zone inondable liée à la présence du ruisseau de Gallon (PPRi «Dourdou de Conques Aval»),
  - o Au Sud : le hameau de la Salle. Si celui-ci a, pendant longtemps, eu une vocation agricole. Ce n'est plus le cas aujourd'hui (cessation de l'activité),
  - o A l'Est : une prairie agricole (RPG, 2021).
- La topographie du secteur est en pente en direction du ruisseau de Gallon.
- Le site est en grande partie occupé par des installations touristiques existantes, notamment dans sa moitié Sud. Il comprend également un étang dans sa moitié Nord, ainsi que des boisements participant à l'intégration paysagère des installations et à la continuité des corridors écologiques.
- Il est localisé au sein du périmètre du projet de l'Opération Grand Site de Conques, Vallée du Lot et du Dourdou.

### 1.3. Contexte réglementaire

- L'ensemble du périmètre est situé en secteur Uutn dans le PLUi (UT et AUT1 dans le PLU en vigueur).
- Le site a fait l'objet de plusieurs permis d'aménager (2009 et 2017) lesquels ont, à ce jour, été en partie réalisés. La partie non réalisée du permis d'aménager de 2009 n'a pas été intégrée dans le périmètre de l'OAP valant création d'une UTN.
- Le plan d'eau inclus dans le périmètre de l'OAP fait partie des plans d'eau exclus du champ d'application de l'article L122-12 du Code de l'urbanisme (cf. paragraphe E.1.2.4 du tome 4 du rapport de présentation du PLUi).

- Conformément aux préconisations du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), une autorisation de défrichement, voire la mise en place d'un document de gestion forestière, peuvent être requises en fonction de la nature et de l'emprise des aménagements réalisés sur le domaine forestier. Le CNPF recommande ainsi la mise en place d'une gestion durable des boisements, compatible avec l'accueil du public en forêt.

## 2 - ENJEUX

- » Pérenniser et conforter le périmètre du site d'hébergements touristiques existant, en lien avec le potentiel touristique du territoire, et en tenant compte de sa localisation au sein du périmètre du projet de l'Opération Grand Site de Conques, Vallées du Lot et du Dourdou.
- » Préserver les liaisons douces existantes sur le site et assurer leur continuité avec le maillage du territoire,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site (boisements).

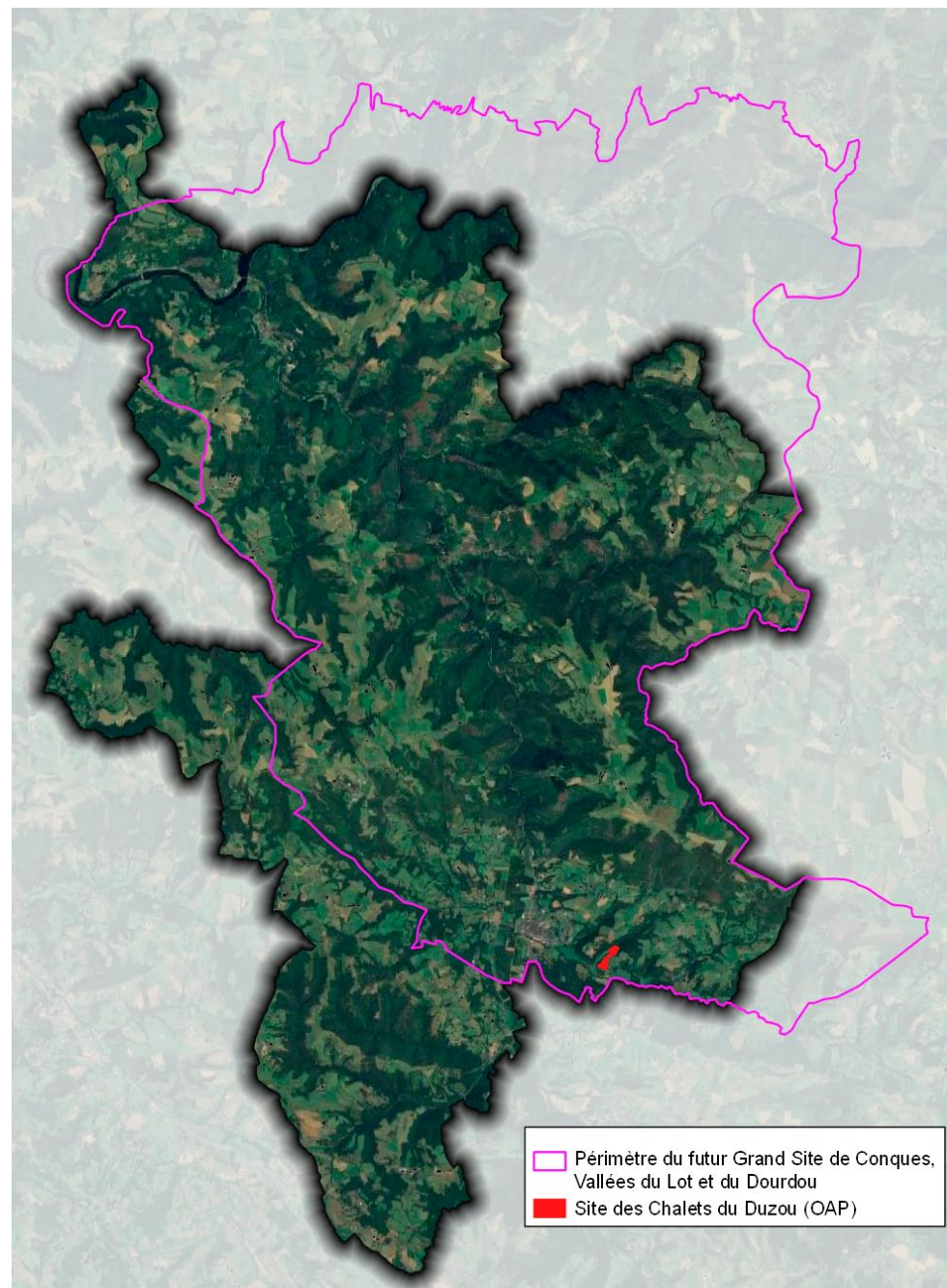
### Principaux risques connus :

Inondation : PPRi du bassin du « Dourdou de Conques Aval) - en limite Ouest

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : seule la partie Sud-Est est concernée par un risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère



Localisation du secteur d'OAP au sein de la commune de Conques-en-Rouergue et du futur Grand Site de Conques, Vallées du Lot et du Dourdou

### 3- SURFACES DE PLANCHER ET CAPACITÉ D'ACCUEIL

Equipements	EXISTANT			PROJET			TOTAL		
	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil
Bâtiment principal <i>(salle de rencontre, salle de réunion, gîte, salle de réception)</i>	1	255 m <sup>2</sup>	5	-	-	-	1	255 m <sup>2</sup>	5
Chalet Ontario	3	129 m <sup>2</sup>	18	-	-	-	3	129 m <sup>2</sup>	18
Chalet Montana	3	76 m <sup>2</sup>	12	-	-	-	3	76 m <sup>2</sup>	12
Chalet Mansois <i>(comprend aussi 1 local piscine et 1 local spa)</i>	8*	478 m <sup>2</sup>	56	-	-	-	8*	478 m <sup>2</sup>	56
Cabane insolite	2	33 m <sup>2</sup>	8	5	82,5m <sup>2</sup> (16,5m <sup>2</sup> x 5)	20	7	115,5 m <sup>2</sup>	28
Ponton de pêche	1	18 m <sup>2</sup>	-	-	'	'	1	18 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>989 m<sup>2</sup></b>	<b>99</b>	<b>5</b>	<b>82,5 m<sup>2</sup></b>	20	-	<b>1071,5 m<sup>2</sup></b>	119

\* correspond au nombre de chalets Mansois

#### 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 5.1.

##### ***Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale***

- » L'aménagement de ce secteur devra veiller à préserver les boisements identifiés de part et d'autre de l'étang, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Leur maintien participera à l'intégration paysagère des installations et à la continuité des corridors écologiques.
- » Ce maintien devra, néanmoins, veiller à respecter les obligations de débroussaillage, telles que définies dans l'article L134-6 du Code forestier.
- » L'ensemble des HLL créés présenteront un aspect extérieur favorisant leur intégration paysagère. A titre d'exemple, les matériaux tels que le bois pourront être utilisés pour permettre aux installations de «disparaître» dans leur environnement
- » Il convient également de rappeler que la zone inondable définie dans le PPRi « Dourdou de Conques Aval » longe le périmètre de l'OAP. Le règlement du PPRi « Dourdou de Conques Aval » s'applique, au sein de la zone inondable liée au ruisseau de Gallon, nonobstant celui du PLUi.

##### ***Accompagner le développement touristique***

- » cf. tableau «Surfaces de plancher et capacité d'accueil» de l'OAP.



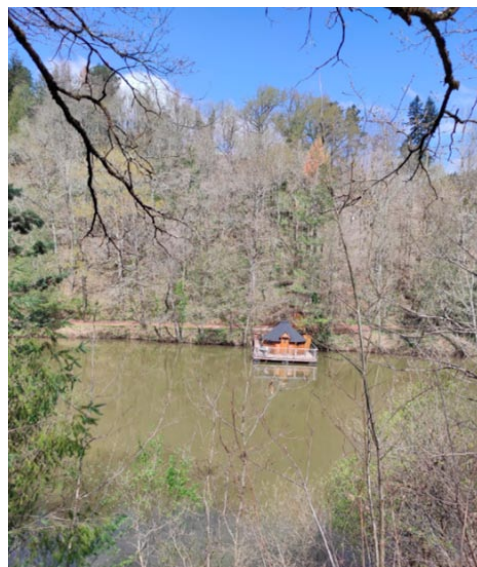
Chalets Mansois (Source : site internet de la Ferme du Duzou)



Chalets Ontario (Source : site internet de la Ferme du Duzou)



Chalets Montana  
(Source : site internet de la Ferme du Duzou)



*Cabanes insolites existantes*



*Sentier à préserver*

#### La structure existante

- » Le site existant comprend déjà plusieurs équipements pour une capacité d'accueil totale de 99 personnes. Ces installations ont été mises en place dans le cadre de la réalisation de deux permis d'aménager successifs (2009 et 2017). Celles-ci seront maintenues.
- » Une activité de pêche est également exercée sur l'étang. Elle sera poursuivie.

#### Le projet d'extension

- » 5 cabanes insolites sont en projet sur le site. Celles-ci correspondent à 5 des 7 cabanes insolites qui avaient été autorisées dans le cadre du permis d'aménager délivré en 2017 (2 d'entre elles ont déjà été réalisées).
- » Conformément à ce que prévoit ledit permis d'aménager, ces cabanes insolites correspondront à :
  - o 4 cabanes dans les arbres (secteurs 1 et 2), avec des caractéristiques similaires (pas nécessairement identiques) à celle déjà réalisée,
  - o 1 cabane flottante (secteur 3), avec des caractéristiques similaires (pas nécessairement identiques) à celle déjà réalisée.
- » Une partie des installations autorisées dans le cadre du permis d'aménager de 2009 n'a pas été réalisée à ce jour (11 chalets de 6 personnes). Ce secteur a été classé en zone Ap dans le PLUi (partie de la parcelle AL59). Une évolution du PLUi pourra éventuellement être envisagée dans le cas où ce site touristique nécessiterait un renforcement supplémentaire de sa capacité d'accueil et/ou de ses équipements. Le cas échéant, la présente OAP valant création d'une UTN devra être modifiée et présentée en CDNPS.

### Les besoins en équipements

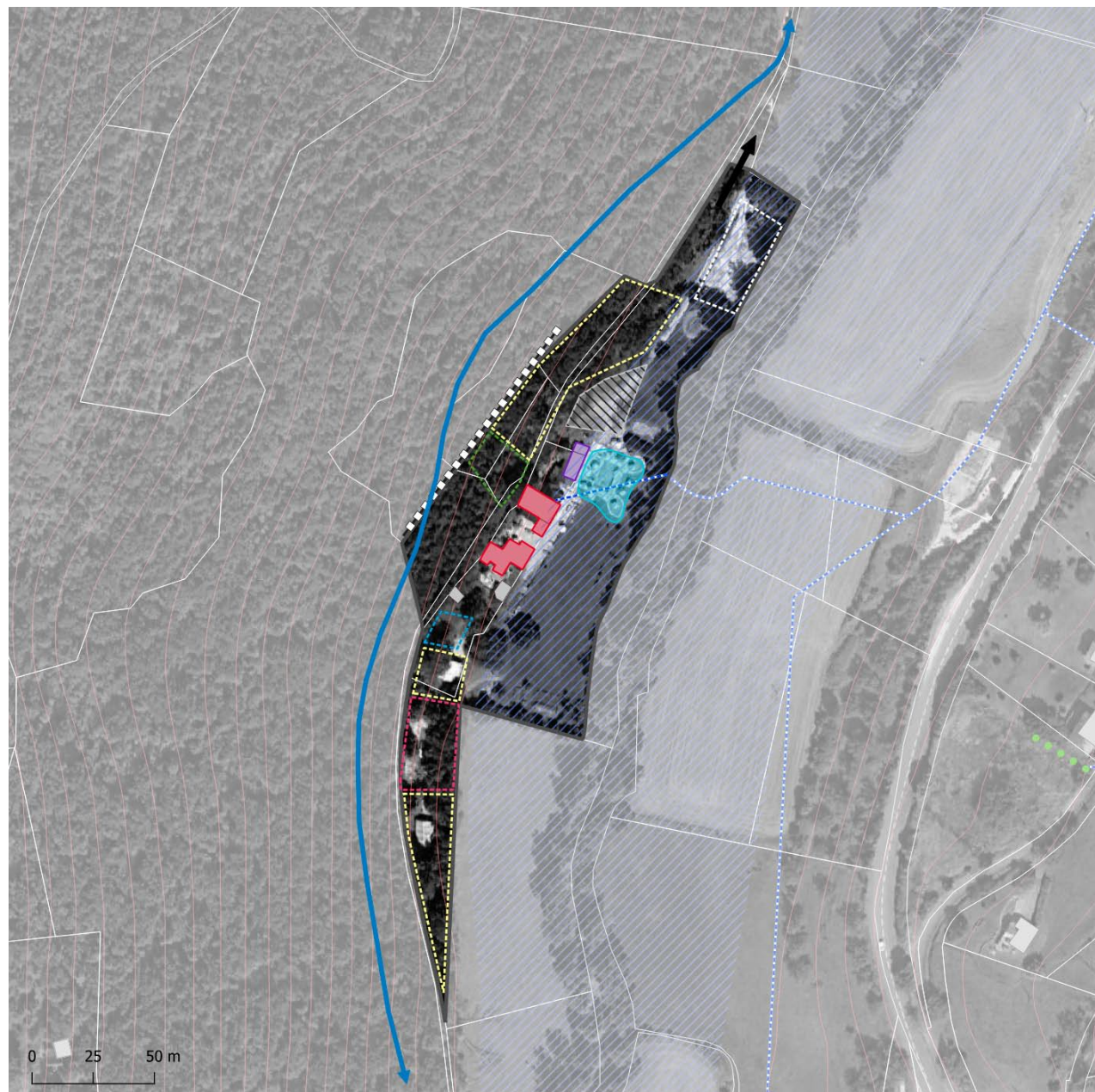
- » Comme les deux autres cabanes insolites déjà réalisées, les 5 hébergements en projet seront alimentés en eau potable par un réseau privé existant qui devra être étendu et en électricité par des générateurs individuels.
- » Des toilettes sèches seront installées à proximité de ces derniers pour répondre aux besoins des personnes accueillies.
- » Le lac constitue une réserve en eau suffisante pour assurer la défense incendie du site. Celui-ci devra disposer d'une aire de pompage suffisante pour assurer la défense incendie du site.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès motorisé au site sera possible depuis le hameau de la Salle au Sud.
- » Au sein du site de l'UTN, les véhicules motorisés seront autorisés uniquement dans la partie Sud. Ils pourront stationner sur l'une des trois zones de stationnement existantes (dont une située en zone N, en limite Sud-Ouest du secteur Utn). Des places de stationnement supplémentaires pourront être créées pour répondre aux besoins des nouvelles cabanes insolites.
- » La moitié Nord du site, ainsi que les abords de l'étang, ne seront accessibles que par des modes de déplacement doux (hors services de secours).
- » Les liaisons piétonnes existantes devront être maintenues, en lien avec le maillage de sentiers du territoire communautaire.
- » L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux facilitant l'infiltration des eaux

(plaques alvéolées, engazonnées, graviers, etc.) doit être privilégiée.

# 5.2 - Nauviale - Malpas



Nauviale

5.2 - Nauviale - Malpas



Secteur : Malpas  
 Type d'OAP : UTN  
 Zonage du PLUi : Nutri et N  
 Surface brute de l'OAP : 1.73 ha  
 Surface nette libre mobilisable : 0.28 ha

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible (L151-23 du CU)
- ▬ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)

**Accompagner le développement touristique**

- Maison des propriétaires / gestionnaires
- Gîtes existants
- Piscine et ses abords
- Tennis
- ▨ Zone de stationnement
- ▭ Secteur de maintien des tentes à l'année (localisation de principe)
- ▭ Secteurs d'implantation des gîtes en projet (localisation de principe)
- ▭ Secteur d'implantation de l'espace de stockage (localisation de principe)
- ▭ Secteur d'implantation de l'espace de bien-être (localisation de principe)

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- ➡ Chemin piéton à maintenir et renforcer
- ➡ Accès au site

**Etat des lieux**

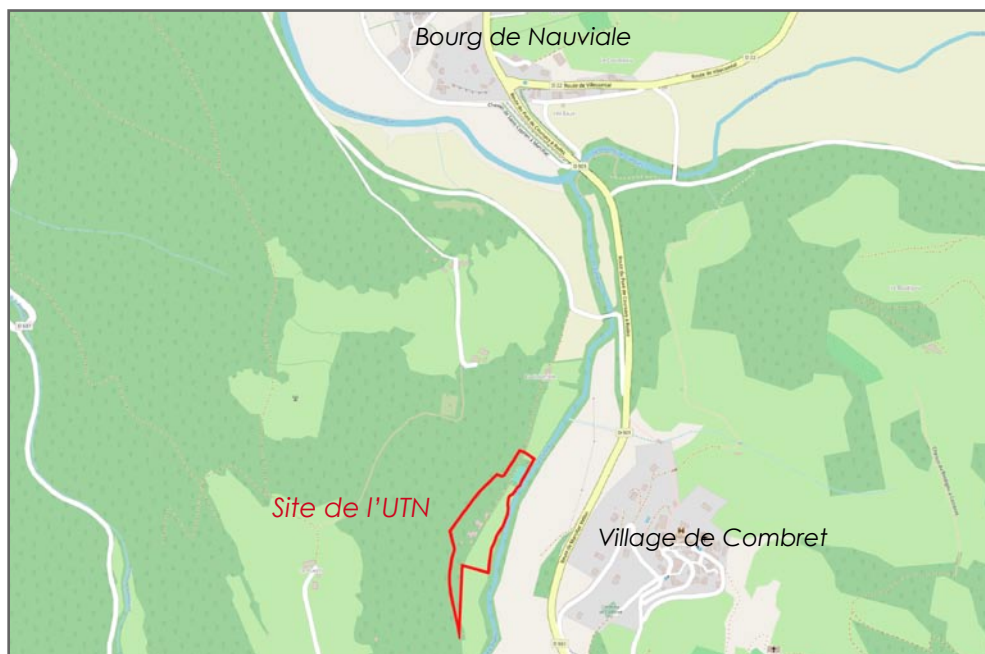
- ▨ Zones inondables (PPRI ou ClZI)
- ▬ Canalisations eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac  
 Mission : Elaboration du PLUi  
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN  
 Réalisation : OC'TÉHA

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

### 1.1. Localisation du site

- Localisé à l'Ouest du village de Combret, de l'autre côté de la route départementale n°901, il est situé à une distance d'environ deux kilomètres au Sud du bourg de Navivale ; lequel est doté de commerces, services et équipements.
- Le secteur est desservi par une route communale qui le connecte rapidement à la route départementale n°901. Depuis cet axe départemental, il est facile de se rendre sur le bourg de Navivale et Marcillac-Vallon.
- Il s'inscrit dans un contexte touristique plus large : proximité du village de Conques, sentiers de randonnées, parcours de trail, spéléologie, etc.



Localisation du site de l'UTN

### 1.2. Contexte paysager, environnemental et agricole

- Les limites du site sont :
  - o Au Nord et au Sud : des prairies agricoles (RPG, 2021),
  - o A l'Ouest : une topographie marquée associée à un boisement correspondant à une forêt fermée de feuillu (BDTopo),
  - o A l'Est : une zone inondable liée à la présence du ruisseau du Créneau (PPRi «Dourdou de Conques Aval»).
- La topographie du secteur est relativement plat à l'Est (plaine du Créneau) et en pente moyenne à l'Ouest (environ 20 mètres de dénivelé entre la plaine et le point le plus haut du site).
- Le site est en grande partie occupé par des installations touristiques existantes (maison du propriétaire / gestionnaire, gîtes, tentes autorisées sous le régime des installations temporaires) et concerné par un risque d'inondation. Ainsi, seule la partie Nord-Ouest est, actuellement, inoccupée et mobilisable.
- L'analyse environnementale du site n'a pas mis en évidence d'enjeux particuliers sur ce secteur. Les espaces potentiellement mobilisables correspondent, en effet, à des boisements anthropisés composés d'essences d'arbres non locales et de jeunes arbres indigènes. Les enjeux environnementaux du site sont faibles.



Boisements du site



## 2 - ENJEUX

- » Pérenniser et conforter le périmètre du site d'hébergements touristiques existant, en lien avec le potentiel touristique du territoire,
- » Préserver la qualité paysagère du site, notamment dans le grand paysage, en tenant compte de la proximité du site avec le château protégé de Combret,
- » Permettre la réalisation d'une liaison douce dans le cadre du renforcement et de la continuité du maillage «modes doux» du territoire,
- » Veiller à ce que l'aménagement et l'entretien du site permettent une bonne défense contre le risque d'incendie (débroussaillage et accès par les secours notamment), tout en garantissant, de façon plus générale, des conditions d'accès sécurisées aux usagers (vérification régulière de l'état sanitaire des arbres par exemple).

### 1.3. Contexte réglementaire

- L'ensemble du périmètre est situé en secteur Nutn dans le PLUi (hors zone inondable classée en N).
- Conformément aux préconisations du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), une autorisation de défrichement, voire la mise en place d'un document de gestion forestière, peuvent être requises en fonction de la nature et de l'emprise des aménagements réalisés sur le domaine forestier. Le CNPF recommande ainsi la mise en place d'une gestion durable des boisements, compatible avec l'accueil du public en forêt.
- » Il convient également de rappeler que le règlement du PPRi « Dourdou de Conques Aval » s'applique, au sein de la zone inondable liée au ruisseau du Créneau, nonobstant celui du PLUi.

#### Principaux risques connus :

Inondation : PPRi du bassin du « Dourdou de Conques Aval » - sur la partie Est du secteur / Zone de risque fort

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : modérée

### 3- SURFACES DE PLANCHER ET CAPACITÉ D'ACCUEIL

Equipements	EXISTANT			PROJET			TOTAL		
	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil
Maison d'habitation des propriétaires / gestionnaires	1	55 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1	55 m <sup>2</sup>	-
Gîtes	4	433 m <sup>2</sup>	18	4	320 m <sup>2</sup> (80 m <sup>2</sup> x 4)*	16	8	753 m <sup>2</sup>	34
Tentes (Autorisées sous le régime des installations temporaires)	4	320 m <sup>2</sup> (80 m <sup>2</sup> x 4)	16	- 4	- 320 m <sup>2</sup>	- 16	-	-	-
Tentes (Maintenues à l'année)	-	-	-	2	160 m <sup>2</sup> (80 m <sup>2</sup> x 2)	8	2	160 m <sup>2</sup> (80 m <sup>2</sup> x 2)	8
Espace de stockage	-	-	-	1	25 m <sup>2</sup>	-	1	25 m <sup>2</sup>	-
Espace de bien-être	-	-	-	1	50 m <sup>2</sup>	-	1	50 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>808 m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>8**</b>	<b>555 m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>1043 m<sup>2</sup></b>	<b>42</b>

Phase 2

Phase 3

Phase 4

\* les 80 m<sup>2</sup> comprennent une terrasse couverte

\*\* 8 correspond aux nouveaux HLL (ne tient pas compte des 4 tentes non permanentes non maintenues) + espaces de stockage et de bien-être. Même remarque pour la superficie en m<sup>2</sup> et la capacité d'accueil.

#### Phasage à respecter :

La phase 1 englobe les installations existantes permanentes et temporaires. Elle implique la suppression de 2 tentes autorisées sous le régime des installations temporaires et le maintien uniquement de deux tentes à l'année.

Les phases 2, 3 et 4 peuvent être mises en place sans ordre de priorité. Toutefois, elles ne pourront débuter que lorsque la phase 1 aura été réalisée à 100%. Par ailleurs, la phase suivante ne pourra débuter que lorsque la précédente aura été achevée à 100% (ex : si, une fois la phase 1 terminée, la phase 3 est réalisée en premier : la phase suivante [2 ou 4] ne pourra commencer que lorsque la phase 3 sera complètement terminée).

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 5.2.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement de ce secteur devra, impérativement, veiller à respecter les obligations de débroussaillage, telles que définies dans l'article L134-6 du Code forestier.
- » L'état sanitaire des arbres avoisinants les installations touristiques sera régulièrement vérifié afin d'assurer la sécurité des personnes accueillies sur le site.
- » L'ensemble des HLL créés (gîtes) présenteront un aspect extérieur favorisant leur intégration paysagère. A titre d'exemple, les matériaux tels que le bois pourront être utilisés pour permettre aux installations de «disparaître» dans leur environnement.
- » Une zone inondable liée à la présence du ruisseau du Créneau est localisée au Sud du secteur (PPRI « Dourdou de Conques Aval»). Les aménagements autorisés dans le cadre de la présente OAP sont localisés en dehors de ladite zone inondable. Toutefois, compte tenu de la proximité du site avec celle-ci, une vigilance particulière devra être accordée à la prise en compte de ce risque sur ce secteur.

### **Accompagner le développement touristique**

- » cf. tableau «Surfaces de plancher et capacité d'accueil» de l'OAP.

### La structure existante

- » Le site existant comprend déjà plusieurs équipements pour une capacité d'accueil totale de 34 personnes.
- » Il comporte 4 gîtes regroupés dans deux bâtiments existants.
- » Il inclut aussi 4 tentes uniquement autorisées sous le régime de l'autorisation temporaire (maintien pendant moins de 3 mois).

### Le projet d'extension (devra respecter le phasage énoncé à la page précédente)

- » Seules 2 des 4 tentes «non permanentes» seront maintenues. Les 2 autres seront définitivement démontées. Le régime d'autorisation des 2 tentes «maintenues» sera modifié afin qu'elles puissent être conservées «à l'année».
- » 4 gîtes seront créés au Nord et au Sud des bâtiments existants afin de compléter l'offre existante.
- » Un espace de bien-être sera également mis en place afin de diversifier et renforcer l'offre proposée sur ce site.
- » Un espace de stockage sera créé pour faciliter la gestion du site.



Gîte existant



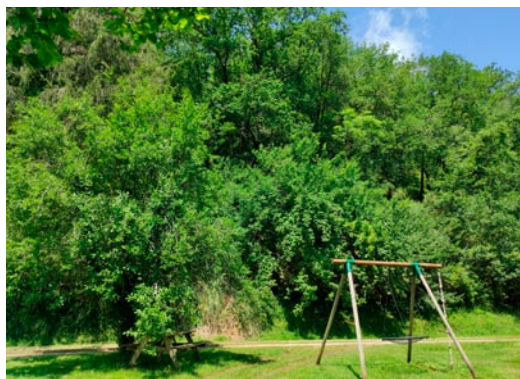
Vu sur le site depuis le Nord

- » L'emplacement de ces différentes installations peut être adapté en fonction des contraintes techniques rencontrées.
- » L'ensemble des installations créés ou maintenues devra, toutefois, veiller à présenter des caractéristiques compatibles avec la sécurité des personnes accueillies : vérification de l'état sanitaire des arbres avoisinants, recul vis-à-vis de la paroi à l'Ouest (risque d'érosion), etc.
- » L'aménagement du secteur devra veiller à prévoir les dispositifs nécessaires à la bonne défense incendie du site. Aussi, il est notamment impérativement demandé de respecter les obligations de débroussaillage telles que définies dans l'article L134-6 du Code forestier.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

#### Les besoins en équipements

- » Le secteur est en assainissement non collectif. Une micro-station d'épuration a été installée sur le secteur en 2013: celle-ci a une capacité de 42 EH, ce qui correspond aux besoins projetés du site. Le SPANC veillera, toutefois, au moment de l'instruction, à ce que la micro-station existante soit compatible avec les installations mises en place. Le cas échéant, il sera demandé aux porteurs de projet de revoir le dispositif existant en conséquence.
- » Comme cela est expliqué dans le paragraphe B.4 du tome 5 du rapport de présentation du PLUi, le SIEDA a été consulté pour l'ensemble des espaces libres potentiels du PLUi. Aucune problématique particulière n'a été notée sur le secteur faisant l'objet de la présente OAP. Deux points de raccordements potentiels ont été identifiés à moins de 100 mètres du secteur.

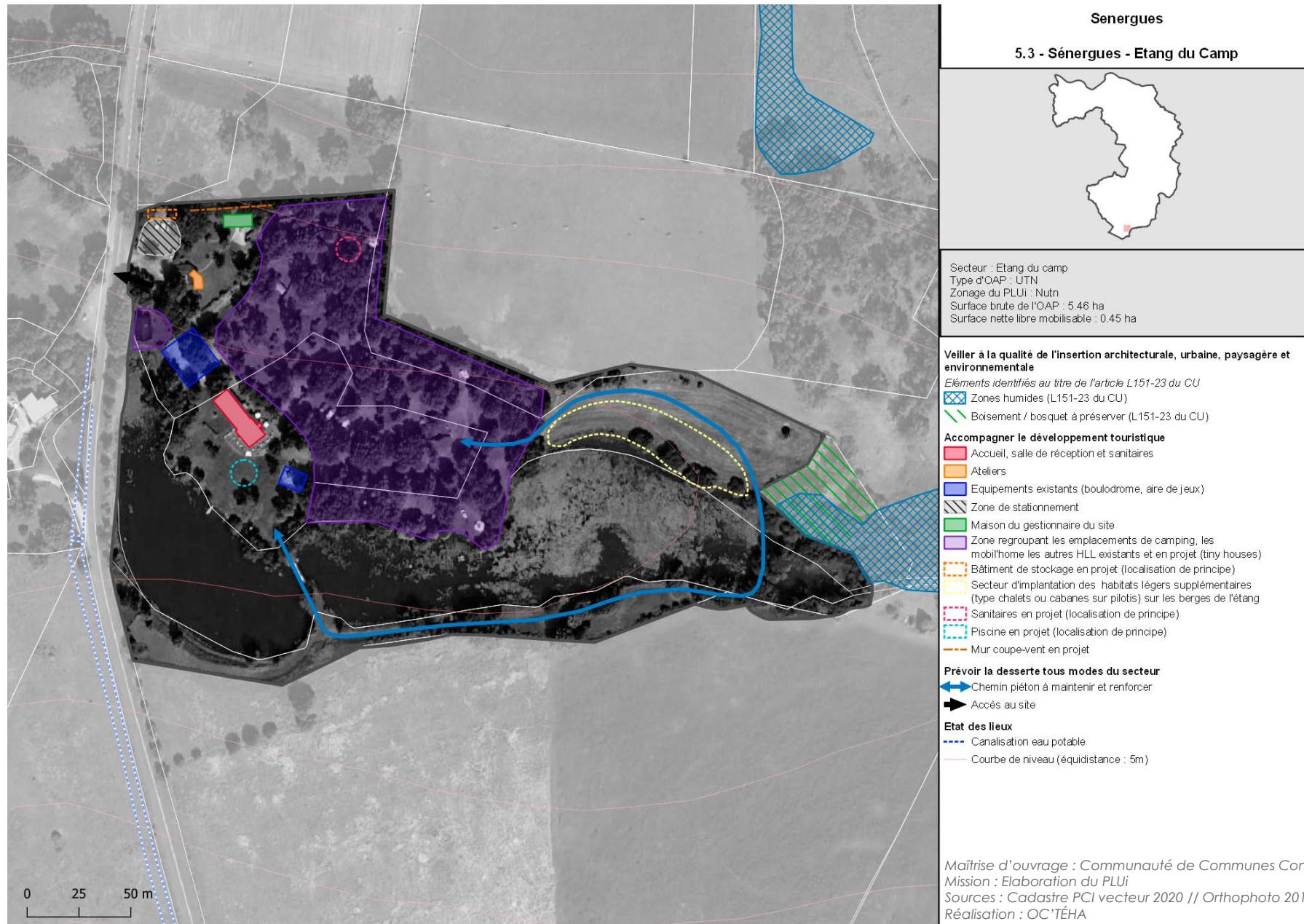


*Jeux pour enfants à proximité de la maison des propriétaires*

- » L'accès motorisé au site sera maintenu depuis la voie communale existante au Nord du site.
- » L'accès au site, à l'intérieur de la propriété, devra être garantir les conditions d'accès nécessaires aux services de secours.
- » Hors services de secours, au sein du site de l'UTN, les véhicules motorisés seront autorisés uniquement dans la partie Nord-Est. Les véhicules des personnes accueillies stationneront dans la zone existante prévue à cet effet en entrée Nord-Est et dont les dimensions sont suffisantes pour répondre aux besoins présents et futurs.
- » L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux facilitant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées, engazonnées, graviers, etc.) doit être privilégiée.
- » La collectivité a pour projet la création d'une liaison douce à proximité immédiate du site Cette liaison douce traversera la commune de Nauviale, reliant Saint-Cyprien sur Dourdou à Notre-Dame de la Salette : un emplacement réservé a ainsi été mis en place à cet effet.

Aussi, l'aménagement prévu sur le site devra veiller à ne pas porter atteinte à la réalisation de ce projet communal participant au renforcement des liaisons douces du territoire.

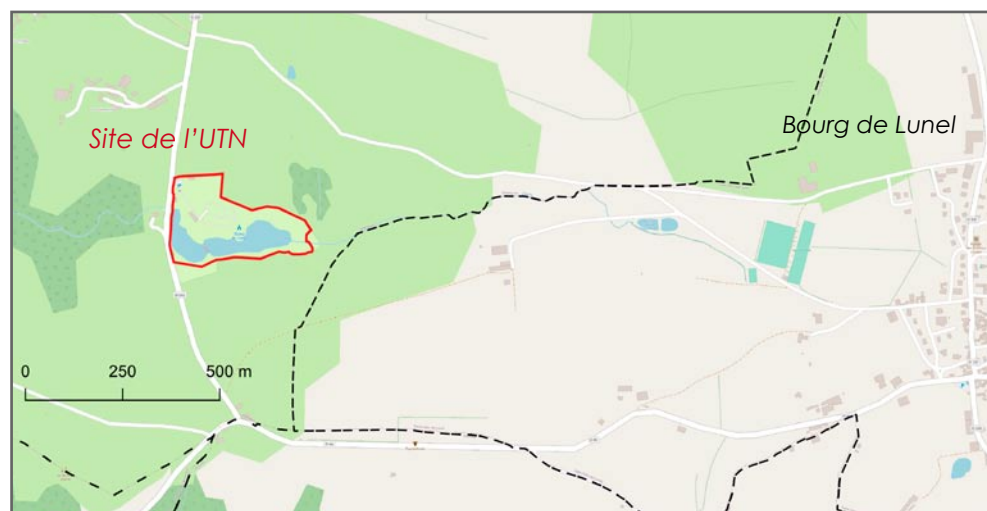
# 5.3 - Sénergues - Etang du Camp



## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

### 1.1. Localisation du site

- Localisé au Sud de la commune de Sénergues, limitrophe avec la commune de Saint-Félix-de-Lunel, il est situé à environ 200 mètres du hameau de la Réveyrolie et à un peu moins de 3 kilomètres du bourg de Lunel ; lequel est doté de commerces de première nécessité, services et équipements.
- Le secteur est facilement accessible depuis la route départementale n°242 qui marque la limite Ouest du site.
- Il s'inscrit dans un contexte touristique plus large : proximité du village de Conques, sentiers de randonnées, parcours de trail, spéléologie, etc.



Localisation du site de l'UTN

En pointillés, les limites communales.

### 1.2. Contexte paysager, environnemental et agricole

- Les limites du site sont :
  - o Au Nord et au Sud : des prairies agricoles (RPG, 2021),
  - o A l'Ouest : la route départementale n°242, accompagnée d'une forêt fermée de feuillus (BDTopo),
  - o A l'Est : une zone humide associée à un boisement.
- La topographie du secteur est relativement plane.
- Le site est en grande partie occupé par des installations touristiques existantes (seule la moitié Est est libre). Ces installations ont été mises en place en veillant à préserver la trame boisée existante permettant, ainsi, leur bonne intégration paysagère, notamment vis-à-vis de la RD242.
- Le site comprend aussi un étang dans sa moitié Sud, lequel est utilisé pour la pratique de la pêche et est accompagné d'un cheminement piéton peu aménagé.

D'un point de vue environnemental, une analyse a été réalisée sur la partie libre de construction du site (moitié Est). Cette étude a mis en évidence les éléments ci-dessous :

#### D'un point de vue floristique :

- On observe une flore hygrophile sur la berge de l'étang (environ 2 mètres de large) avec reine des prés, lycoperon, salicaire commune, liseron, lychnis, véronique mouron d'eau, menthe aquatique, laiche, saule, jonc, etc.
- Un boisement est également présent en limite Sud-Est. Celui-ci est de type saulaie marécageuse avec saule, frêne, menthe aquatique et lysimaque. Cet espace a été classé en zone N dans le projet de PLUi (zone humide) et a été intégralement identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme afin d'assurer sa préservation.

- A l'angle Nord-Est, un chêne pédonculé de plus de 50cm de diamètre est à conserver. Il a également été identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le reste de l'espace libre est occupé par une flore mésophile.

D'un point de vue faunistique : ont été observées sur le site les espèces suivantes : des Grenouilles vertes, des libellules (*Coenagrion puella*, *Libellula depressa*, *Libellula quadrimaculata*, *Ischnura elegas*, *Crocothemis erythraea*, *Anax imperator*, *Orthetrum cancellatum*, et cordulie probablement *Cordulia aenea*), des oiseaux (merle, fauvette à tête noire, bruant proyer), des papillons (myrtil, fadet commun) et des orthoptères (dont grande sauterelle verte).

L'enjeu principal mis en évidence par cette analyse de terrain est l'amélioration du milieu aquatique (forte eutrophisation du milieu à certaines période de l'année, notamment au printemps), la remise en état des berges et la surveillance de l'enfrichement de la saulaie.

Le milieu aquatique est à améliorer par :

- Des actions de sensibilisation en amont auprès des agriculteurs (limiter les apports d'intrants de type fumier et engrais, éloigner les apports des cours d'eau, mettre en place une couverture du sol en automne pour éviter le ruissellement des engrais),
- La plantation d'une flore épuratrice (roseaux),
- Une vidange et un curage (dossier loi sur l'eau à prévoir et travaux, donc budget suffisant nécessaire).

### 1.3. Contexte réglementaire

- L'ensemble du périmètre est situé en secteur Nutn dans le PLUi.
- Ancien camping municipal, le site a fait l'objet d'un permis d'aménager (2016), modifié en 2022, lequel prévoit la réalisation de 11 Habitations Légères de Loisirs (HLL) (2 réalisées à ce jour), sans modifier la capacité d'accueil totale du site initialement autorisée.
- Le plan d'eau inclus dans le périmètre de l'OAP fait partie des plans d'eau exclus du champ d'application de l'article L122-12 du Code de l'urbanisme (cf. paragraphe E.1.2.4 du tome 4 du rapport de présentation du PLUi).

## 2 - ENJEUX

- » Pérenniser et conforter le périmètre du site d'hébergements touristiques existant, conformément au projet défini dans le permis d'aménager, et en lien avec le potentiel touristique du territoire,
- » Préserver et conforter la promenade existante sur le site, tout en tenant compte de sa proximité avec l'étang,
- » Protéger les éléments identifiés lors de l'analyse environnementale du site (boisements et zone humide).

### Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : la moitié Sud du secteur est concernée par un risque faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : faible

### 3- SURFACES DE PLANCHER ET CAPACITÉ D'ACCUEIL

Equipements	EXISTANT			PROJET			TOTAL		
	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil
Accueil, salle de réception et sanitaires	1	259 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1	259 m <sup>2</sup>	-
Sanitaires	-	-	-	1	20 m <sup>2</sup>	-	1	20 m <sup>2</sup>	-
Maison du gestionnaire du site	1	137 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1	137 m <sup>2</sup>	-
Emplacements de camping	56	-	*	- 9	-	*	47	-	*
Mobil-home	2	23 m <sup>2</sup>	7	-	-	-	2	23 m <sup>2</sup>	7
Habitats Légers de Loisirs (dans le parc)	1	20 m <sup>2</sup>	2	4	100 m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> x 4)	8	5	120 m <sup>2</sup>	10
Habitats Légers de Loisirs (berge de l'étang)	1	42 m <sup>2</sup>	4	5	210 m <sup>2</sup> (42 m <sup>2</sup> x 5)	20	6	252 m <sup>2</sup>	24
Atelier	1	50 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1	50 m <sup>2</sup>	-
Bâtiment de stockage	-	-	-	1	50 m <sup>2</sup>	-	1	50 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>531 m<sup>2</sup></b>	<b>13**</b>	-	<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>28**</b>	-	<b>911 m<sup>2</sup></b>	<b>41**</b>

\* La capacité totale du camping est de 60 emplacements (cf. permis d'aménager). Sur ces 60 emplacements, 11 peuvent être transformés en HLL (2 le sont déjà).

Aussi, la capacité d'accueil des emplacements de camping ne serait être exprimée au même titre que celle des HLL, c'est pourquoi elle n'a pas été indiquée dans le tableau ci-dessus.

\*\* 13 / 28 / 41 correspondent à la capacité d'accueil liée HLL et mobil-homes (ne tient pas compte de celle des emplacements de camping)

Conformément à l'article R122-9 du Code de l'urbanisme, la superficie du camping aménagée ne pourra pas dépasser 5 ha.

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 5.3.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » L'aménagement de ce secteur devra veiller à préserver le boisement identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, à l'Est du site, dans le prolongement de la zone humide. Son maintien participera à l'intégration paysagère des installations, à la continuité des corridors écologiques et à la protection du milieu humide, lui aussi repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- » Ce maintien devra, néanmoins, veiller à respecter les obligations de débroussaillage, telles que définies dans l'article L134-6 du Code forestier.
- » L'implantation des cabanes au bord de l'étang devra également veiller à préserver autant que possible l'aspect naturel des berges et la fonctionnalité des milieux.
- » L'ensemble des installations, et notamment les HLL, présenteront un aspect extérieur favorisant leur intégration paysagère. A titre d'exemple, les matériaux tels que le bois pourront être utilisés pour permettre aux installations de «disparaître» dans leur environnement.

### **Accompagner le développement touristique**

- » cf. tableau «Surfaces de plancher et capacité d'accueil» de l'OAP.

### La structure existante

- » Le site existant comprend déjà plusieurs équipements pour une capacité d'accueil totale de 100 personnes. Une partie de ces installations existait déjà lorsque le secteur correspondait à un camping municipal. D'autres ont été ajoutées suite à l'obtention d'un permis d'aménager en 2016, modifié en 2022 (1 tiny house et 1 HLL situé en bordure de l'étang). Ce permis d'aménager autorise la réalisation de 60 emplacements sur le site (pour une capacité totale de 120 personnes).
- » Une activité de pêche est également exercée sur l'étang. Elle sera poursuivie.



Maison du gestionnaire



Ateliers

### Le projet d'extension

- » 5 habitats légers de loisirs (de type chalets ou cabanes sur pilotis) seront installés au bord de l'étang. Ceux-ci correspondent aux HLL autorisés sur les berges de l'étang par le dernier permis d'aménager et non réalisés à ce jour. Leur implantation devra veiller à préserver l'aspect naturel des berges et la fonctionnalité des milieux.
- » 4 habitats légers de loisirs (de type tiny houses) seront installés dans le parc existant, en lieu et place d'emplacements de camping déjà présents. Ceux-ci présenteront des caractéristiques similaires à celui déjà réalisé (mais pas nécessairement identiques).
- » Afin de compléter l'offre de loisirs présente sur le site (boulodrome, aire de jeux, pêche), une piscine sera créée. La localisation indiquée sur le schéma d'aménagement du secteur est une localisation de principe. Toutefois, il conviendra de veiller à ce que celle-ci soit réalisée à proximité des autres équipements déjà existants (aire de jeux, boulodrome, salle de réception, etc.).
- » Une terrasse, non couverte, sera également être aménagée de part et d'autre de l'accueil. Il s'agira, ainsi, de proposer un lieu de rencontres supplémentaire au sein du camping, tout en permettant à la structure d'envisager le développement d'une offre de restauration, hors saison, ouverte à tous.
- » 1 bâtiment de stockage / garage sera également réalisé de façon à permettre l'entreposage du matériel nécessaire à la gestion du site.
- » 1 espace sanitaire sera également créé (deux douches et deux toilettes) afin de répondre aux besoins du site.
- » Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre sera mis en place au Nord de la maison du gestionnaire du site afin de la protéger du vent. Celui-ci devra, autant que possible, être végétalisé afin de favoriser son intégration paysagère.



*Tiny house existante*



*Tiny house existante*



*Cabane sur pilotis - Illustration ayant une valeur d'exemple*

### Les besoins en équipements

- » Les HLL mis en place au bord de l'étang, ainsi que les nouveaux sanitaires, seront connectés à la fosse septique du site du camping. Celle-ci a une capacité totale de 120 EH, elle permettra donc de répondre aux besoins générés par les nouvelles installations. Le permis d'aménager modificatif délivré en 2022 ne prévoit pas, en effet, une augmentation de la capacité d'accueil.
- » Les habitats légers de loisirs réalisés seront alimentés en



Secteur d'implantation des HLL sur la rive de l'étang



Passerelle permettant de traverser l'étang



eau et en électricité : tous sont déjà inclus dans le permis d'aménager modificatif délivré en 2022.

- » Comme cela est expliqué dans le paragraphe B.4 du tome 5 du rapport de présentation du PLUi, le SIEDA a été consulté pour l'ensemble des espaces libres potentiels du PLUi. Aucune problématique particulière n'a été notée sur le secteur faisant l'objet de la présente OAP.
- » Le lac constitue une réserve en eau suffisante pour assurer la défense incendie du site. Celui-ci devra disposer d'une aire de pompage suffisante pour assurer la défense incendie du site.

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès motorisé au site sera maintenu à l'Ouest, depuis la RD242.
- » Au sein du site de l'UTN, l'accès aux véhicules motorisés sera limité. Ainsi, la rive Sud et la rive Est de l'étang seront exclusivement accessibles grâce à des modes doux.
- » La zone de stationnement existante ayant été créée pour répondre aux besoins globaux du site, elle sera maintenue. Celle-ci a, par ailleurs, été dotée d'une aire de vidange pour les camping-cars.
- » L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux facilitant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées, engazonnées, graviers, etc.) doit être privilégiée.
- » Une promenade permet, à ce jour, de faire le tour de l'étang: une passerelle / un pont permet, en effet, de traverser l'étendue d'eau. Celle-ci sera confortée grâce à des aménagements légers (ex : talutages).

# 5.4 - Valady - La Canals



Valady  
5.4 - Valady - Las Canals



Secteur : Las Canals  
Type d'OAP : UTN  
Zonage du PLUi : Uutr  
Surface brute de l'OAP : 4.13 ha  
Surface nette libre mobilisable : 1.16 ha

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- ▭ Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen (L151-23 du CU)
- ★ Eléments de patrimoine (L151-19 du CU)

**Accompagner le développement touristique**

- Prieuré et ses dépendances (dont salon Rossini et salle de mariage)
- dont gîte existant
- Gîtes Margaux
- Piscine
- Tennis
- ▨ Zone de stationnement
- ▭ Secteur d'implantation des gîtes faisant l'objet d'un permis d'aménager
- ▭ Panneaux solaires en toitures
- ▭ Zone d'implantation de panneaux solaires au sol
- ▭ Secteur d'implantation des gîtes supplémentaires

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- ▶ Accès au site

**Etat des lieux**

- ▭ Périmètre de réciprocité agricole
- Bâtiment agricole
- ▨ Zones inondables (PPRI ou CIZI)
- Canalisation eau potable
- Courbe de niveau (équidistance : 5m)

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Conques-Marcillac*

*Mission : Elaboration du PLUi*

*Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN*

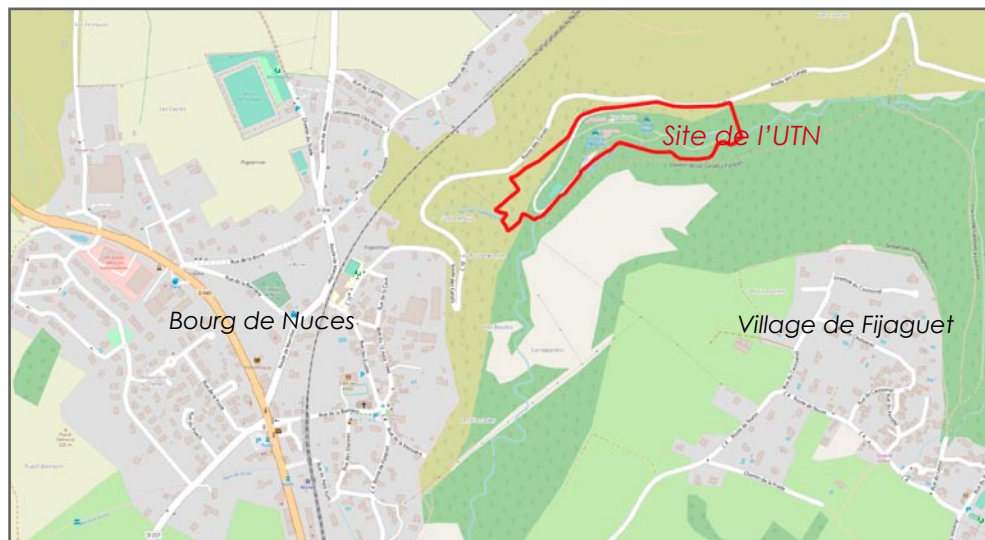
*Réalisation : OC'TÉHA*

*NB : la photographie aérienne disponible au moment de l'élaboration du PLUi ne permettait pas de visualiser toutes les installations déjà réalisées conformément au permis d'aménager délivré. Aussi, la parcelle A399 est, d'ores-et-déjà, urbanisée en grande majorité.*

## 1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

### 1.1. Localisation du site

- Localisé au coeur de la commune de Valady, il est implanté entre le village de Fijaguet et le bourg de Nuces ; lequel est doté de commerces de première nécessité, services et équipements.
- Le secteur est desservi par une route communale qui le connecte rapidement au bourg de Nuces (un peu plus d'un kilomètre), puis, de-là, aux routes départementales n°204 et 840. Cette desserte le rend ainsi aisément accessible depuis les agglomérations ruthénoise et decezevilloise, situées à une vingtaine de minutes du site.
- Cette position stratégique constitue une réelle opportunité pour cet espace dans la mesure où il est essentiellement dédié à l'organisation d'évènements (mariages, concerts, expositions, etc.).



Localisation du site de l'UTN

### 1.2. Contexte paysager, environnemental et agricole

- Les limites du site sont :
  - o Au Nord et à l'Ouest : la voie communale accompagnée d'une topographie marquée associée à une forêt fermée de feuillus (BDTopo),
  - o A l'Est : le prolongement de la forêt fermée de feuillus et une prairie agricole (RPG, 2021),
  - o Au Sud : une zone inondable liée à la présence du ruisseau de la Base (PPRi «Dourdou de Conques Aval»),
- La topographie du secteur est en légère pente en direction du ruisseau de la Base.
- Le site est en grande partie occupé par des installations existantes (Prieuré et ses dépendances, salles de réception, gîtes). Il possède une qualité patrimoniale indéniable.
- D'un point de vue environnemental, le secteur Ouest correspond à un boisement de feuillus avec chemin mésophile. L'Est, quant à lui, s'assimile à une friche potentiellement hydrophile en pente avec des mares en contrebas (zone inondable). L'ensemble des espaces libres accueille des espèces envahissantes telles que le Buddleia de David et le Robinier faux acacia.

### 1.3. Contexte réglementaire

- L'ensemble du périmètre est situé en secteur Uutn dans le PLUi (1AUl dans le PLU en vigueur).
- Le site fait, en partie, l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2021 ; lequel prévoit la réalisation de plusieurs gîtes et chambres d'hôtes. Certains d'entre eux ont déjà été mis en place, d'autres le seront à court terme.
- » Il convient également de rappeler que le règlement du PPRi « Dourdou de Conques Aval » s'applique, au sein de la zone inondable liée au ruisseau du Créneau, nonobstant celui du PLUi.

## **2 - ENJEUX**

---

- » Pérenniser et conforter le périmètre du site touristique existant,
- » Préserver la qualité patrimoniale du site,
- » Tenir compte du risque d'inondation identifié par le PPRi.

#### **Principaux risques connus :**

Inondation : PPRi du bassin du « Dourdou de Conques Aval » (sur une partie du secteur) / zone de risque fort

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque moyen

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : sévère

### 3- SURFACES DE PLANCHER ET CAPACITÉ D'ACCUEIL

Equipements	EXISTANT				PROJET				TOTAL			
	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil		Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil		Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	
			En repas	En nuité			En repas	En nuité			En repas	En nuité
Bâtiment principal (Prieuré)	1	200 m <sup>2</sup>	-	27 (dont 6 en gîte)	-	-	-	-	1	200 m <sup>2</sup>	-	27 (dont 6 en gîte)
Dépendances directement liées au Prieuré (dont 1 gîte)	-	330 m <sup>2</sup>	400 pers. debout 150 pers. assises		-	-	50 pers. assises	-	-	330 m <sup>2</sup>	400 pers. debout 200 pers. assises	
Gîtes Margaux*	1	90 m <sup>2</sup>	-	4	-	-	-	-	1	90 m <sup>2</sup>	-	4
Gîtes doubles **	2	100 m <sup>2</sup> (50 m <sup>2</sup> x 2)	-	8	7	350 m <sup>2</sup> (50 m <sup>2</sup> x 7)	-	28	12	450 m <sup>2</sup>	-	36
Chambres d'hôtes	8	200m <sup>2</sup> (25m <sup>2</sup> x 8)	-	16	-	-	-	-	8	200m <sup>2</sup> (25m <sup>2</sup> x 8)	-	16
<b>TOTAL</b>	-	<b>920 m<sup>2</sup></b>	400pers. debout 150 pers. assises	<b>55</b>	-	<b>350 m<sup>2</sup></b>	50 pers. assises	<b>28*</b>	-	<b>1 270 m<sup>2</sup></b>	400pers. debout 200 pers. assises	<b>83</b>

\* Le gîte comprend deux studios attachés l'un à l'autre

\*\* Chacun des gîtes doubles comprend 2 studios attachés l'un à l'autre pour une superficie totale de 50m<sup>2</sup> (12\*50 m<sup>2</sup> = 600 m<sup>2</sup>). Chacun des studios peut héberger deux personnes.

Les 2 gîtes doubles et les 8 chambres d'hôtes classés comme «existants» correspondent à des hébergements autorisés dans le cadre d'un permis d'aménager accordé en 2021. Certains sont déjà réalisés et d'autres le seront à court terme (dans les 3 ans à compter de 2023)

## 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour tous les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à l'OAP 5.4.

### **Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- » La bamboueraie existante sur la moitié Est devra autant que possible être préservée afin de maintenir l'esprit de détente du lieu et de conserver son rôle en termes de lutte contre l'érosion des sols. Au regard du caractère envahissant de cet espèce végétale, il conviendra, néanmoins, de ne pas favoriser son développement.
- » L'aménagement du site devra veiller à respecter les obligations de débroussaillage, telles que définies dans l'article L134-6 du Code forestier.
- » L'ensemble des gîtes réalisés HLL, présenteront un aspect extérieur favorisant leur intégration paysagère. A titre



Bamboueraie à préserver

d'exemple, les matériaux tels que le bois pourront être utilisés pour permettre aux installations de «disparaître» dans leur environnement.

- » Une zone inondable liée à la présence du ruisseau de la Base est localisée au Sud du secteur (PPRi « Dourdou de Conques Aval »). Les aménagements autorisés dans le cadre de la présente OAP sont localisés en dehors de ladite zone inondable. Toutefois, compte tenu de la proximité du site avec celle-ci, une vigilance particulière devra être accordée à la prise en compte de ce risque sur ce secteur.

### **Accompagner le développement touristique**

- » cf. tableau «Surfaces de plancher et capacité d'accueil» de l'OAP.

### La structure existante

» Le site existant comprend déjà plusieurs équipements pour une capacité d'accueil totale de 55 personnes en nuité et 150 personnes en places assises pour les repas. Au-delà de l'hébergement touristique en lui-même, le site offre la possibilité d'organiser des évènements (mariages, concerts, expositions, etc.) et correspond, aussi, à une résidence d'artistes.

» Un permis d'aménager délivré en 2021 autorise la création de gîtes à l'Est du Prieuré. Celui-ci prévoit la réalisation de 2 gîtes doubles (2x2 studios) et de 8 chambres d'hôtes, soit un total de 12 hébergements qui seront mis en place à court terme. Certains ont déjà été installés.



*Vue sur le site du Prieuré*



*Gîtes existants*

### Le projet d'extension

- » 7 gîtes doubles (soit 14 gîtes regroupés deux à deux) seront créés. Ils seront répartis entre les différents «secteurs d'implantation des gîtes supplémentaires» repérés sur le schéma de la présente orientation d'aménagement. La plupart d'entre eux sont situés en couture des installations existantes (piscines, tennis, etc.). Ils présenteront des caractéristiques similaires à ceux déjà réalisés (mais pas nécessairement identiques).
- » 4 gîtes doubles seront réalisés sur le secteur 1.
- » 1 gîte double sera mis en place sur le secteur 2.
- » 2 gîtes doubles seront installés sur le secteur 3.



*Secteur d'implantation des gîtes supplémentaires situés à proximité de la piscine (vue depuis le Nord)*



*Secteur d'implantation des gîtes supplémentaires situés au Sud-Ouest*



### Les besoins en équipements

» Une réflexion globale en termes de consommation énergétique devra être menée, notamment afin de trouver des solutions favorisant les économies d'énergie et l'utilisation de ressources renouvelables. Les besoins en électricité du site existant et en projet seront majoritairement couverts par :

- o La mise en place de panneaux solaires sur le toit terrasse de l'un des bâtiments existants (extension récente du Prieuré). Celle-ci est prévue à court terme (ils ont été autorisés et installés en 2024). Elle pourrait être suivie par l'installation d'autres panneaux photovoltaïques en toiture.

- o L'installation de panneaux photovoltaïques au sol dont la production énergétique sera utilisée exclusivement à des fins d'autoconsommation.

Ces panneaux seront implantés sur la parcelle A419, sur une superficie d'environ 400 m<sup>2</sup>.

Des solutions d'implantation favorisant un déboisement minimum devront être recherchées.

Ainsi, en raison du couvert bocager, ils seront très peu visibles dans le paysage. De plus, l'orientation Sud du versant d'implantation leur permettra de bénéficier d'un bon ensoleillement.

» Le secteur est situé en zone d'assainissement collectif. Les gîtes créés devront être raccordés au réseau.

» L'aménagement du secteur devra veiller à assurer la bonne défense incendie du site. Le cas échéant, un renforcement des dispositifs existants sera prévu. Il est rappelé que, comme pour l'ensemble des Etablissements Recevant du Public (ERP), les aménagements et constructions réalisés devront faire l'objet d'un accord préalable du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).



*Toiture dédiée à l'installation de panneaux photovoltaïques*

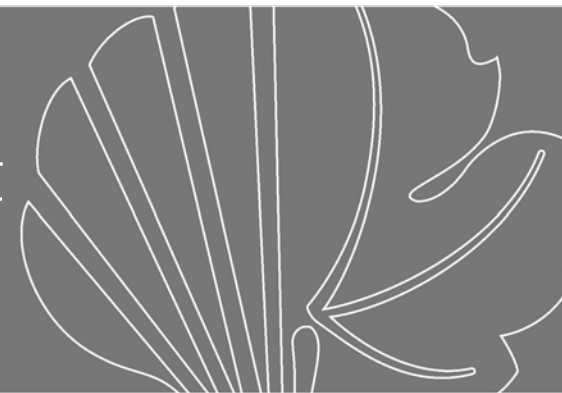


*Zone d'implantation des panneaux (en jaune)*

### **Prévoir la desserte tous modes du secteur**

- » L'accès motorisé au site sera maintenu au Nord, depuis la voie communale.
- » Un grand parking permet d'ores-et-déjà d'accueillir les visiteurs sur la parcelle C190 (en zone N dans le PLUi).
- » La circulation sur le site est motorisée (existant et en projet).
- » L'augmentation des capacités d'accueil «en nuitée» n'augmentera pas la capacité d'accueil maximale du site liée à l'organisation de repas (400 places debout). Autrement dit, les hébergements supplémentaires créés viendront renforcer le site existant en offrant davantage de couchages aux personnes venues assister aux évènements organisés sur le site. Cette offre permettra aussi d'étoffer l'offre à destination de la résidence d'artistes.
- » L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux facilitant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées, engazonnées, graviers, etc.) doit être privilégiée.

# C - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques »

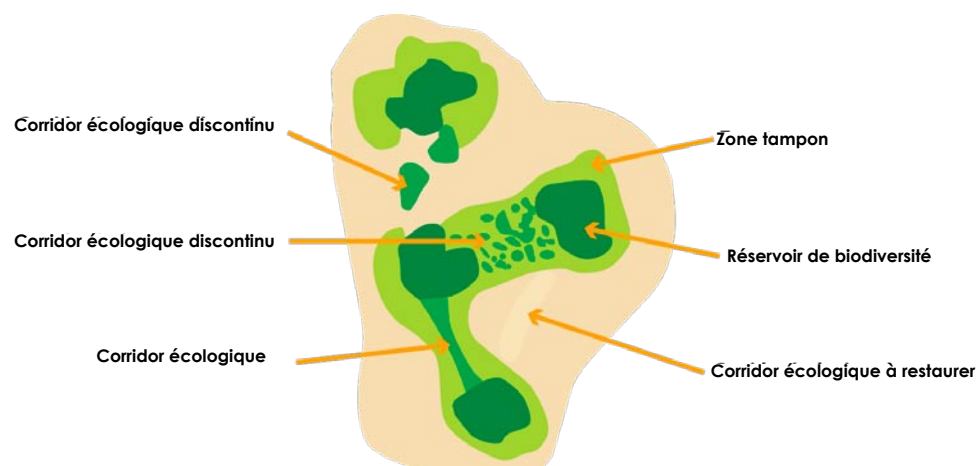


## C.1 - OAP thématique «Continuités écologiques»

L'OAP thématique sur les continuités écologiques vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique par des orientations complémentaires et vise à renforcer la place de la trame verte et bleue dans le PLUi. Elle s'applique à l'ensemble du territoire.

**Objectifs de l'OAP thématique** : Sanctuariser les réservoirs de biodiversité, développer des zones tampons, préserver les espaces naturels relais, favoriser la conservation, la restauration et la création des corridors écologiques

**Continuité écologique** : Notion introduite en 2000 par la directive cadre sur l'eau, la continuité écologique d'un cours d'eau est définie comme la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs biologiques (connexions, notamment latérales, et conditions hydrologiques favorables).



- **Réservoirs de biodiversité** : Secteurs où la biodiversité y est la plus riche/la mieux représentée ; les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...). Ex : Réserves naturelles, cours d'eau classés...
- **Corridors écologiques** : Connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Ex : cours d'eau, linéaire de haie, ...
- **Zones tampon** : Espaces avec un potentiel écologique plus faible que les réservoirs de biodiversité mais ces derniers peuvent jouer un rôle pour la survie des espèces qui les utilisent pour leur déplacement ou pour effectuer une partie de leur cycle biologique.
- **Continuités écologiques** : Il s'agit de l'ensemble des habitats naturels formés par les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les zones tampon.
- **TVB** : Réseau des continuités écologiques terrestres (Trame Verte) et aquatiques (Trame Bleue)

## **L'OAP « Continuités écologiques» s'articule autour de 3 axes :**

1. Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité
2. Travailler les connexions entre les milieux – préserver / améliorer les corridors écologiques
3. Préserver et développer l'armature verte urbaine

# C.1.1 - Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité

## OBJECTIF

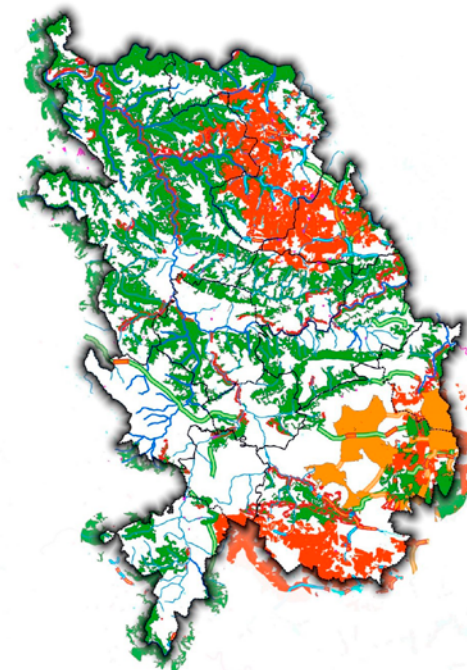
Préserver les espaces du territoire les plus riches en biodiversité en fonction de leurs spécificités.

### Préconisations pour :

- Protéger les milieux aquatiques ;
- Protéger les espaces boisés et leurs lisières ;
- Protéger les pelouses /landes sèches et rocailleuses calcicoles ;
- Préserver des milieux ouverts (prairies méso-philés de fauche).

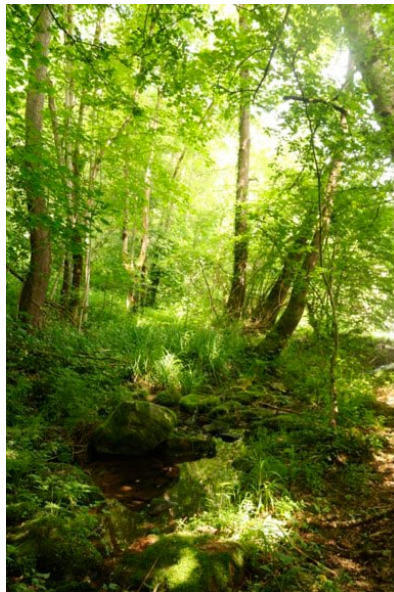
### PLUi Conques - Marcillac Synthèse de la Trame Verte et Bleue

- Communauté de Communes Conques - Marcillac
- Tampon de 1 kilomètre
- Limites communales
- Sous-trame des milieux aquatiques**
  - Corridors écologiques
  - Réservoirs de biodiversité
  - Réservoirs de biodiversité potentiels
- Sous-trame des milieux humides**
  - Corridors écologiques
  - Réservoirs de biodiversité
- Sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts**
  - Corridors écologiques
  - Réservoirs de biodiversité majeurs
  - Réservoirs de biodiversité potentiels
- Sous-trame des milieux cultivés**
  - Réservoirs de biodiversité potentiels
- Sous-trame des milieux fermés**
  - Corridors écologiques
  - Réservoirs de biodiversité majeurs
- Zones de vigilance**
  - Corridors sous pression
  - Réservoirs sous pression



rural concept  
bureau d'études - ingénierie

Rural Concept - Juillet 2023  
Sources : adasea.d'Oc, SCOT COA, RPG  
2016, SRCE Midi-Pyrénées



## C.1.1 - Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité - les milieux aquatiques

### Réservoirs de biodiversité associés aux zones humides

(s'applique à toutes les zones humides du territoire, qu'elles soient ou non identifiées par l'article L151-23 du CU.)

Les zones humides, ripisylves et bocages associés au cours d'eau créent des mosaïques de milieux favorables à l'accueil de la biodiversité. Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques pour les espèces strictement aquatiques mais également corridors écologiques pour les espèces terrestres lorsque les berges sont boisées, les cours d'eau jouent un rôle fondamental dans les réseaux écologiques.

Les pollutions d'ordre chimique ou organique, la modification de la morphologie des cours d'eau, la détérioration des berges et de leur végétation sont autant d'éléments qui peuvent profondément dégrader ces milieux remarquables.

Afin de conserver la fonctionnalité des zones humides, il est préconisé de :

- Éviter le surpâturage et l'amendement (engrais, fumier, etc.) des prairies
- Maintenir un pâturage extensif
- Clôturer

Les conditions suivantes doivent obligatoirement être respectées :

- Les remblaiements et les déblaiements sont interdits.
- Les zones humides doivent être physiquement préservées (l'urbanisation sur leur emprise est par principe interdite).
- Dans le cadre d'un projet d'intérêt général, si la destruction d'une zone humide s'avère nécessaire, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.



Zone humide, Source : Oc'Téha

## C.1.1 - Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité - les milieux aquatiques

### Réservoirs de biodiversité associés aux ripisylves

À l'instar des haies, plus le peuplement est diversifié et d'âge varié, plus ce dernier va accueillir une importante biodiversité. Ainsi plus la ripisylve est large, plus sa valeur patrimoniale augmente.

C'est pourquoi il est conseillé de maintenir un espace tampon inconstructible autour des cours d'eau (10m).

Les démarches de gestion des espèces envahissantes et de restauration de la ripisylve (remplacement des peupliers clones par exemple) sont à favoriser.

Seules sont tolérées les suppressions de ripisylves strictement justifiées au titre de la sécurité (gestion des risques – embâcle), de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression de la ripisylve devra se limiter aux seuls besoins.

### Maintenir des bandes enherbées, non traitées

Dans le cas de l'absence de ripisylve, le maintien des bandes enherbées autour du cours d'eau, et autour des zones humides dépourvues de végétation arbustive, a un effet bénéfique sur la qualité de l'eau (en limitant les transferts de phytosanitaires), sur l'érosion du sol et sur la protection de la faune.

La réglementation prévoit la mise en place obligatoire d'une bande minimale de 5 mètres autour des cours d'eau non traitée pour les parcelles cultivées attenantes à un cours d'eau.

L'entretien des berges doit également être assuré pour améliorer leur fonctionnalité, tel que le prévoit l'article L215-14 du Code de l'environnement.



Ripisylve, Source : Oc'Téha

## C.1.1 - Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité - les espaces boisés et leurs lisières

### Réservoirs de biodiversité associés aux milieux boisés

Zones de refuge et d'alimentation pour la grande et la petite faune, les espaces boisés sont fragmentés à l'échelle du territoire. Les espaces forestiers représentent des potentialités d'accueil importantes pour la faune.

Une fermeture excessive et un enrésinement important peuvent limiter la diversité biologique.

Les connexions entre espaces boisés, via des haies, sont un gage de viabilité à long terme des populations en place. **Une gestion durable et raisonnée des coupes et un entretien régulier et équilibré** peuvent permettre de concilier la production forestière et le maintien de la biodiversité.

Il est préférable que les coupes, abattages, entretiens soient réalisés entre les mois de septembre et mars (**hors périodes de nidification de l'avifaune**). Le maintien de bois morts permet aussi d'accueillir davantage de biodiversité.

Les espaces bocagers ont été façonnés par l'action de l'homme. L'entretien avec des outils de type lamier est à privilégier : une intervention tous les 2 à 3 ans (permettant aux arbres de fructifier) est suffisante.

Pour les projets de constructions, aménagements ou installations menés au sein d'un milieu boisé : à l'échelle de l'emprise du projet, les coefficients de replantation suivants devront impérativement être respectés.

- Si taux de déboisement est inférieur à 70%, le reboisement à partir d'essences locales est à favoriser.
- Si le taux de déboisement est supérieur à 70%, le reboisement à partir d'essences locales est obligatoire, pour assurer le maintien minimal de 30% de couvert boisé.

**C'est-à-dire que dans tous les cas de figure, le taux de boisement résiduel est de 30%.**



Milieux boisés, Source : Oc'Téha



## C.1.1 - Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité - les espaces boisés et leurs lisières

### Préserver les lisières des milieux boisés

L'objectif est de préserver les réservoirs de biodiversité, déjà protégés par des outils réglementaires divers, mais aussi les abords de ces milieux, leur lisière.

La lisière constitue une zone transitoire entre deux milieux différents. Elle constitue un écosystème de contact qui a ses conditions propres, ainsi qu'une faune et une flore spécifiques. Les objectifs sont les suivants :

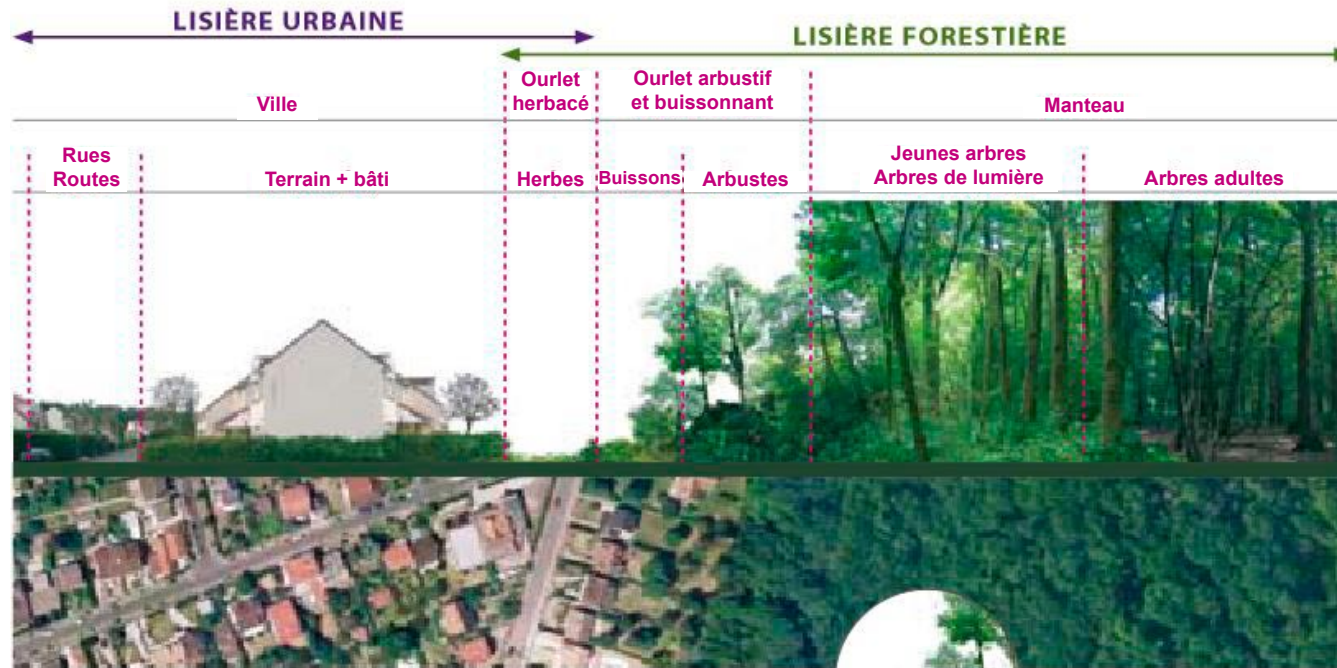
- **Les projets situés dans le voisinage des espaces boisés devront se faire dans le respect de l'intégrité du milieu avoisinant** ; un traitement de la lisière avec maintien des espaces verts en bordure de l'opération devra ainsi être proposé (dans le respect des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et tenant compte des enjeux liés au risque incendie qui concerne l'ensemble des communes du territoire). Une transition douce devra être aménagée.
- **Dans le cas des lisières des massifs boisés, cette dernière devrait être constituée d'un ourlet forestier qui compose une zone de transition depuis un milieu ouvert vers la forêt.** L'objectif est aussi de favoriser les essences locales, plus attractives pour la faune sauvage, sans pour autant bannir les essences horticoles. Cet ourlet présentera une structure dite étagée, définie par les différentes strates végétatives (arborée, arbustive et herbacée).



Lotissement en lisière d'un milieu boisé, Source : Viabilis, © Dimitri LAMOUR

# C.1.1 - Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité - les espaces boisés et leurs lisières

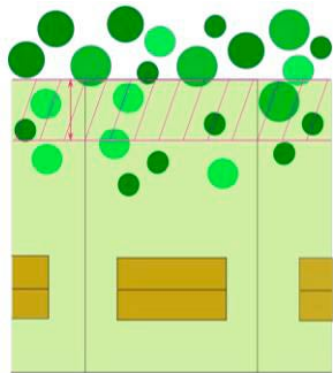
Préserver les lisières des milieux boisés



La lisière idéale  
 Guide des bonnes pratiques pour la protection et la gestion des lisières en milieu urbanisé, charte forestière de l'arc boisée.

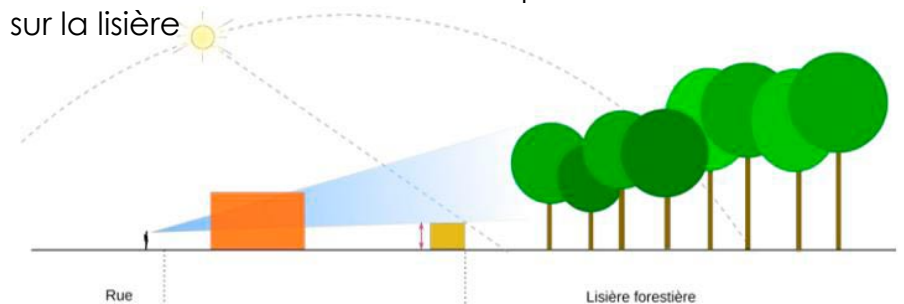


En bordure de chemin on trouve souvent une diversité d'habitat



Implantation en recul par rapport à la limite de fond de parcelle, Cerema

Exemple d'implantation visant à limiter les hauteurs afin d'éviter les ombres portées, favoriser l'intégration paysagère et les vues sur la lisière



Hauteur des constructions annexes limitée, Cerema

## C.1.1 - Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité - les pelouses / landes sèches et rocailleuses calcicoles

### Réservoirs de biodiversité associés aux pelouses / landes sèches et rocailleuses calcicoles

Les pelouses sèches calcicoles accueillent une flore (orchidées par exemple) et une faune (Azuré du serpolet par exemple) caractéristiques. Leur préservation dépend du maintien du caractère ouvert des secteurs.

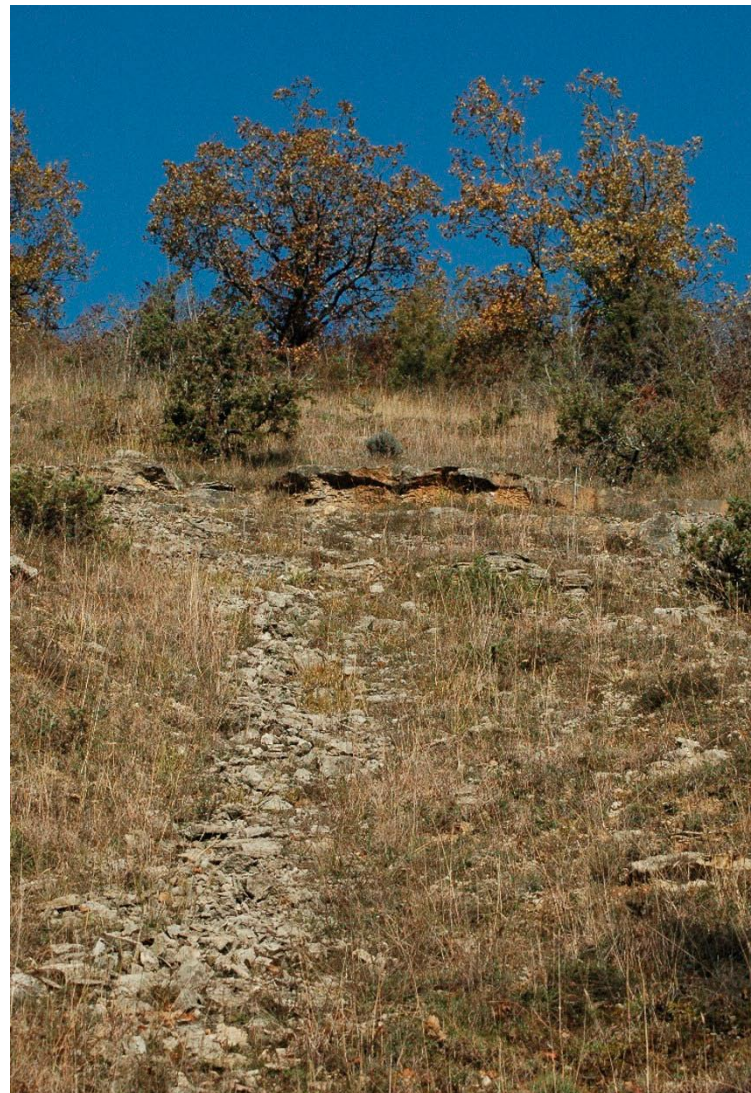
Les pelouses sèches calcicoles subissent de nombreuses pressions (développement des systèmes agricoles intensifs, à l'opposé, la déprise des milieux qui entraîne la fermeture de ces derniers, la sur-fréquentation estivale) qui engendrent une très forte régression de ces écosystèmes.

Afin de préserver ces pelouses il convient d'éviter :

- L'enrichissement du sol en éléments nutritifs
- La plantation ou la végétalisation des sites.

La gestion des sites doit être raisonnée et conduite avec deux axes distincts parfois confondus (CBN, 2010) :

- Une phase de **restauration des milieux** : fauche ou pâturage positionnés de manière à faire baisser la trophie des secteurs dégradés et contrôler au mieux le développement des végétations d'ourlet ;
- Une **phase de gestion, suite à la restauration**, calquée sur les activités agro-pastorales extensives.



Pelouses / landes sèches et rocailleuses calcicoles,  
Source : Oc'Téha

## C.1.2 - Travailler les connexions entre les milieux - préserver / améliorer les corridors écologiques

---

### Préconisations pour :

- Protéger la trame bocagère ;
- Gérer les espaces de transitions ;
- Les haies ;
- Les clôtures ;
- Les murets,

## C.1.2 - Travailler les connexions entre les milieux - préserver / améliorer les corridors écologiques - la trame bocagère

### Renforcer la trame bocagère et sa mise en réseau

Les haies, composantes du bocage, sont des éléments clés du paysage rural. Elles ont de nombreuses fonctions :

- Amélioration de la qualité de l'eau et maintien des sols : les haies permettent de ralentir les écoulements, réduire le transfert de polluants vers l'eau et purifier l'eau de surface.
- Protection des élevages et des cultures face aux aléas climatiques (vent, pluie, soleil, etc.).
- Maintien de l'équilibre biologique et de la biodiversité : lieu de vie essentiel pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- Restauration de la qualité paysagère.
- Sources d'énergie renouvelable et de biomasse.

Les haies inventoriées dans le PLUi présentant un intérêt écologique ou paysager, souvent identifiées sur les secteurs support d'une urbanisation future, sont prises en compte sur le document graphique du PLUi par une protection adaptée.

Pour les autres haies, l'objectif de cette orientation est la préservation des haies et de la fonctionnalité écologique de la structure bocagère. Il s'agira de porter une attention forte sur tout projet d'aménagement, de restructuration foncière, d'utilisation du sol ou de construction, qui affaiblirait le bocage. Pour cela un objectif de compensation doit être proposée à la hauteur des enjeux relevés notamment :

- dans les secteurs de pentes où les haies contribuent au maintien des sols,
- ou lorsque que les haies contribuent à la composition du paysage et que leur suppression fait peser un risque d'affaiblissement de la qualité paysagère du territoire).



Trame bocagère, Source : Oc'Téha

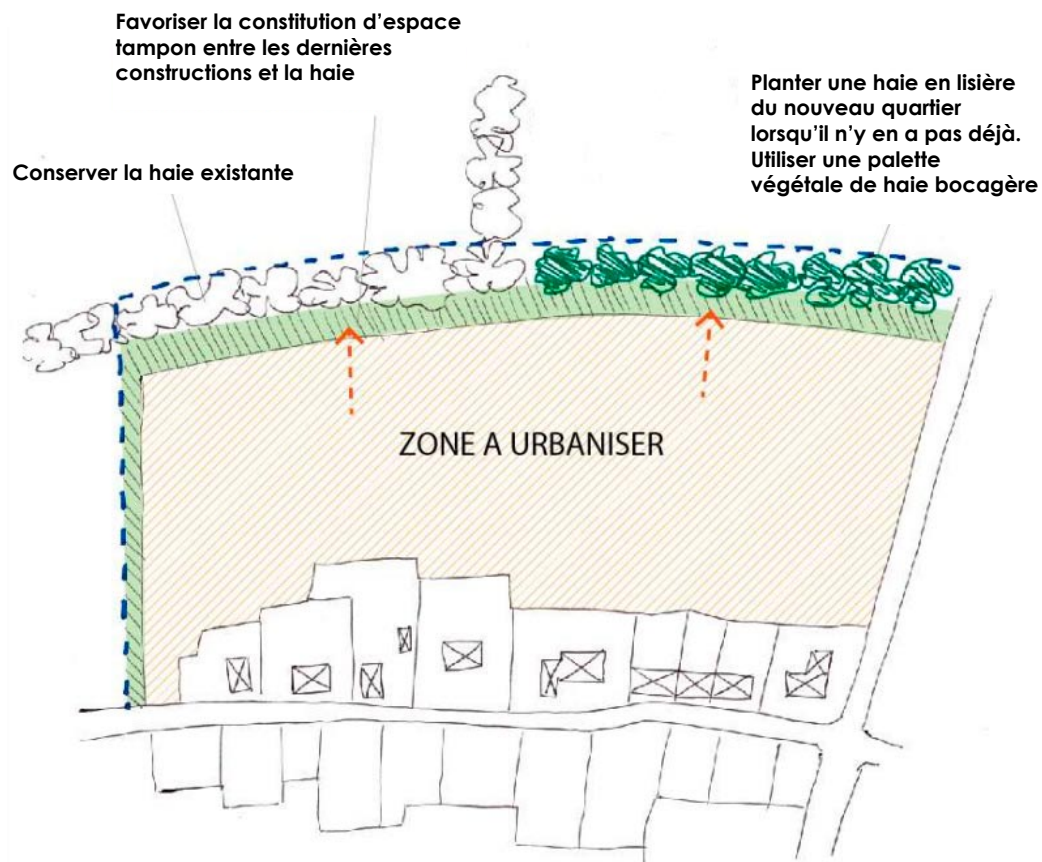
## C.1.2 - Travailler les connexions entre les milieux - préserver / améliorer les corridors écologiques - les espaces de transitions

Le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces naturels environnants devra se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu naturel situé à proximité. Une transition douce devra être aménagée.

Des aménagements légers, types équipements publics de plein air, cheminements piétons-cycles (...) devraient être pensés dans la frange de contact entre les espaces agro-naturels et les zones habitées. Leur réalisation devra participer au renforcement et à l'amélioration de la trame verte et bleue (renaturation d'un fossé, aménagement d'une prairie en lisière de forêt, ...) mais aussi créer un espace tampon limitant les nuisances dues aux pratiques agricoles ou encore routières. Les objectifs sont les suivants :

- **Préserver les haies existantes** et s'appuyer dessus si possible, pour créer une **transition paysagère** entre les bourgs, villages ou hameaux et la campagne en réhabilitant les sujets vieillissants et en complétant les différentes strates de la haie.
- **Renforcer si possible le réseau de cheminements piétons** (non imperméabilisé) du territoire en s'appuyant sur l'épaisseur paysagère (en adéquation avec les principes édictés dans les OAP de secteur) ou **à défaut travailler un espace tampon** (espace considéré comme un espace naturel dans la zone urbaine, ne générant pas de consommation de l'espace).
- **Réserver des percées dans le front bâti** afin d'ouvrir l'espace urbain sur la campagne et permettre des accès réguliers à la nature depuis l'espace urbanisé.

Les haies naturelles doivent être entretenues dans une logique de prise en compte du risque incendie.



Recommandations pour des lisières urbaines de qualité - Audiar 2017 / Oc'Téha 2023

L'intérêt des chemins piétons : la création de cheminements piétonniers en fond de parcelles peut contribuer à préserver cet espace de transition. Une bande de 5 m en lisière de la zone à urbaniser permettant de créer une continuité piétonne est à privilégier. Cette bande peut être élargie à 10m lorsqu'il y a une haie à planter.

## C.1.2 - Travailler les connexions entre les milieux - préserver / améliorer les corridors écologiques - les haies

### Quelle haie pour quel effet ?

**Types de haie :** Le choix de haie doit être adapté à la surface et à l'usage du terrain à délimiter, qu'il soit public ou privé, et sa composition végétale choisie en fonction de l'effet final souhaité.

**HAIE TAILLÉE** D'aspect plutôt urbain - un alignement régulier d'arbustes plantés sur une ou deux lignes, taillé sur trois faces. Composée souvent d'une seule essence, généralement à feuillage persistant, elle peut néanmoins être réalisée avec un mélange d'essences locales (cf. annexe 5.2.4 du règlement écrit) acceptant une taille stricte une ou plusieurs fois par an. Du fait de sa densité et du choix de végétaux plutôt persistants et/ou marcescents, la haie taillée fournit une délimitation nette, sécurisante car difficilement franchissable, et plus ou moins occultante en fonction de sa hauteur.



Source : Le Monde

**HAIE LIBRE** Généralement composée d'un mélange d'essences arbustives locales et horticoles de hauteurs différentes, apportant, au fil des saisons, une variété de fleurs, de feuillages, d'écorces colorées et de fruits, décoratifs ou comestibles. Les arbustes peuvent être plantés en alignement régulier ou sous forme de massif de profondeur variable, de préférence sans répétition d'un module ou séquence afin d'obtenir un effet plus naturel. Ces haies filtrent plus ou moins la vue en fonction de la saison et la hauteur de la végétation. La délimitation de l'espace est plus floue. Dans tous les cas de figure, les haies naturelles doivent être entretenues pour tenir compte de la prévention des risques liés aux incendies.



Source : Jardiner Malin

**HAIE DE BENJES** Elle consiste à entasser des branchages de bois mort, des racines, des rameaux à l'horizontal entre des piquets en bois ou en métal jusqu'à un mètre de hauteur. L'idée est de créer les conditions propices à l'établissement d'une haie variée naturellement constituée d'essences locales.

**HAIE BRISE-VENT** Composée exclusivement d'essences locales plantées généralement en quinconce sur deux rangées, d'aspect variable en fonction de sa taille, qui sera choisie en fonction de la hauteur de protection souhaitée :

- petite : de 3 à 5 m de hauteur, composée d'un mélange d'arbustes persistants et caducs, et densifiée sur les côtés par des tailles régulières
- moyenne : de 5 à 10 m de hauteur, comprenant un niveau de végétation arbustive, et un niveau supérieur d'arbres recépés
- grande : jusqu'à 15-20 m de hauteur, similaire à la précédente, avec l'addition d'arbres de haut jet.



Source : Jardiner autrement

**BANDE BOISÉE** Semblable en composition à deux lignes parallèles d'une haie brise-vent, avec des arbustes, des arbres ou grands arbustes recépés et des arbres tiges. Faisant office de protection contre le vent et le froid autour des exploitations agricoles, lotissements, zones industrielles ou terrains de sport, la bande boisée peut également être implantée de part et d'autre d'une limite séparative.

Ces deux dernières structures sont plutôt adaptées aux grandes surfaces et au milieu rural. Outre leur rôle protecteur, elles peuvent également être utilisées pour masquer les vues peu esthétiques (constructions industrielles, agricoles, déchetteries...).

Des variations de ces structures de base peuvent être adaptées en fonction du lieu et de l'effet souhaité. On peut par exemple réaliser une haie basse taillée ponctuée d'arbres tiges de petite taille.



Source : Arbres et paysages Tarnais

# C.1.2 - Travailler les connexions entre les milieux - préserver / améliorer les corridors écologiques - les haies

Quelle haie pour quel effet ?

Choix des végétaux :

- **À feuillage persistant** : les feuilles restent présentes même en saison hivernale et l'aspect général de l'arbre ou de l'arbuste change peu au cours de l'année, surtout si la haie est taillée,
- **À feuillage caduc** : les feuilles tombent en hiver donnant à l'arbre ou à l'arbuste un aspect changeant au fil des mois,
- **À feuillage marcescent** : les feuilles desséchées restent sur l'arbuste pendant l'hiver, conservant un degré d'opacité à la haie,
- **À baies**, pour les corridors écologiques, la nourriture des oiseaux, etc.

Règles de plantation :

Les plantations sur les espaces privés doivent respecter certaines règles en vigueur, conformément aux articles 653 à 673 du Code civil :

- les haies de hauteur inférieure à 2 m peuvent être implantées à 0,50 m minimum de la limite privative, leur hauteur doit être contenue si nécessaire par des interventions de taille ;
- les haies et végétaux de hauteur supérieure à 2 m ne peuvent être implantés à moins de 2 m de la limite privative.

La distance de plantation des végétaux les uns par rapport aux autres sera fonction du choix des essences et de leur taille une fois adulte.

Se référer à l'annexe réglementaire 5.2.2 « Préconisations pour les nouvelles plantations »

Source : Biotope

**HAIES CHAMPÊTRES : PRINCIPES DE PLANTATION**

**HAIE BASSE**: 80cm spacing, 40cm height. Layers: Petit arbuste ou cespée.

**HAIE MOYENNE**: 100cm spacing, 50cm height. Layers: Arbuste, Petit arbuste ou cespée.

**HAIE HAUTE**: 100cm spacing, 60cm height. Layers: Arbuste, Arbre de haut jet, Petit arbuste ou cespée.

**Arbres et arbustes**

- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Prunelier (Prunus spinosa)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)

haie

talus enherbé

fossé enherbé

chemin

La haie basse se compose d'une strate arbustive en cespée, avec plusieurs ramifications à la base

La haie moyenne est composée de deux strates arbustives de différentes tailles

La haie haute se compose d'arbres de haut jet associés à une ou deux strates arbustives selon les effets désirés (brise-vent, écran visuel, etc.)

## C.1.2 - Travailler les connexions entre les milieux - préserver / améliorer les corridors écologiques - les clôtures

### Favoriser l'installation de clôtures perméables à la petite faune

Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouille...) et fragmenter leurs habitats naturels. Afin de permettre le passage de la petite faune terrestre, il sera **privilegié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures** (cf. exemples ci-contre).

L'utilisation de matériaux naturels est fortement recommandée.

Haie végétale



Source : Arbres et Paysages Tarnais

Grillage à mouton



Source : Alliance élevage

Clôture herbagère



Source : Environnement Forêts

Ganivelle



Source : L'Observatoire CAUE

Clôture ajournées en milieu urbain



Source : Collectif Effnergie



## C.1.2 - Travailler les connexions entre les milieux - préserver / améliorer les corridors écologiques - les clôtures

Favoriser l'installation de clôtures perméables à la petite faune

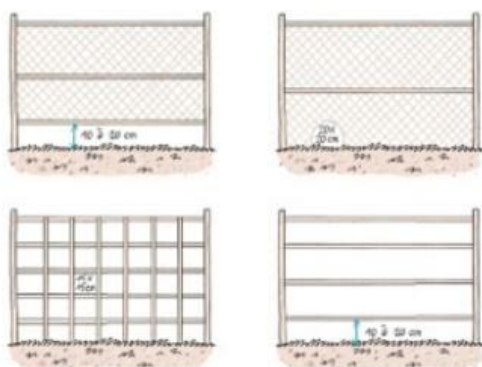
**Le règlement écrit prévoit que les clôtures implantées en limite avec une zone N ou A ou en contact avec un espace protégé au titre des articles L.151-19 ou 151-23 du Code de l'Urbanisme seront obligatoirement perméables. Il est à noter que les aménagements nécessaires à la gestion des contraintes techniques liées à la topographie sur certains secteurs du territoire (nécessitant par exemple un mur de soutènement) ne sont pas concernés.**

Lors d'installation de clôtures sur les autres secteurs du territoire, l'aménagement de clôtures perméables est vivement recommandé.

Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participent à la biodiversité ordinaire.



Exemples de mur-bahut avec passage à faune, Club « Urbanisme, Bâti et Biodiversité », LPO



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune, Bruxelles Environnement

Une clôture perméable est une clôture qui assure le passage de la petite faune



Clôture : perméabilité à assurer

Mur de soutènement

## C.1.2 - Travailler les connexions entre les milieux - préserver / améliorer les corridors écologiques - les murets

Les vieux murs de pierres sèches présentant des anfractuosités sont connus pour accueillir une faune et une flore variée adaptée aux fortes variations d'amplitude thermique. Ils constituent des refuges urbains et participent aux réseaux écologiques. Ils sont malheureusement menacés par les réfections entraînant la disparition des anfractuosités.

Dans certains cas, il n'est pas possible de laisser la végétation se développer directement sur les murs, c'est pourquoi il serait intéressant de créer des structures artificielles jouant le même rôle. Pour cela, il existe plusieurs techniques : les plantes grimpantes avec une végétalisation en pleine terre, la végétalisation suspendue et les murs écologiques.

### **MURS ÉCOLOGIQUES**

De nombreux principes peuvent être imaginés mais dans tous les cas, il faudra introduire des aspérités, des pierres naturelles, et des poches de terre pour accélérer l'installation de la faune et de la flore choisies et spontanées.

Il est nécessaire que les murs ne soient pas complètement abrités de la pluie.

Il est possible d'intégrer dans ces murs, lors de la conception, des aménagements spécifiques pour les oiseaux ou même les chauves-souris en créant des réserves ou des niches.



Vue sur les sectionaux du Grand Mas, Source : Oc'Téha

### **PLANTES GRIMPANTES AVEC UNE VÉGÉTALISATION EN PLEINE TERRE**

L'utilisation de plantes grimpantes est une façon simple, efficace et peu onéreuse de verdir des territoires où la disponibilité des sols est réduite.

Selon la technique employée, le choix des espèces végétales se fera selon les matériaux de la façade, l'orientation et l'ensoleillement de cette dernière, le type de sol et l'intention du verdissement.

La végétation lianescente peut être soit plantée en haut des murs et être tombante, soit être plantée en bas des murs et grimper le long de la paroi. Toutefois, la végétalisation n'est pas à recommander systématiquement directement sur une structure bâtie traditionnelle (ancrage entre enduit et maçonnerie, insertion entre les joints des moellons, colmatage des gouttières et descentes d'eaux pluviales)... Certaines plantes grimpantes dotées de racines aériennes, de vrilles ou de ventouses peuvent s'accrocher naturellement sur un support sain.

## C.1.3 - Préserver et développer l'armature verte urbaine

---

### **Préconisations pour :**

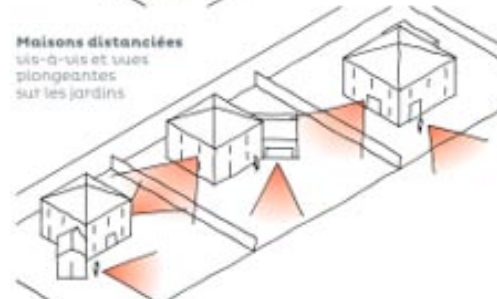
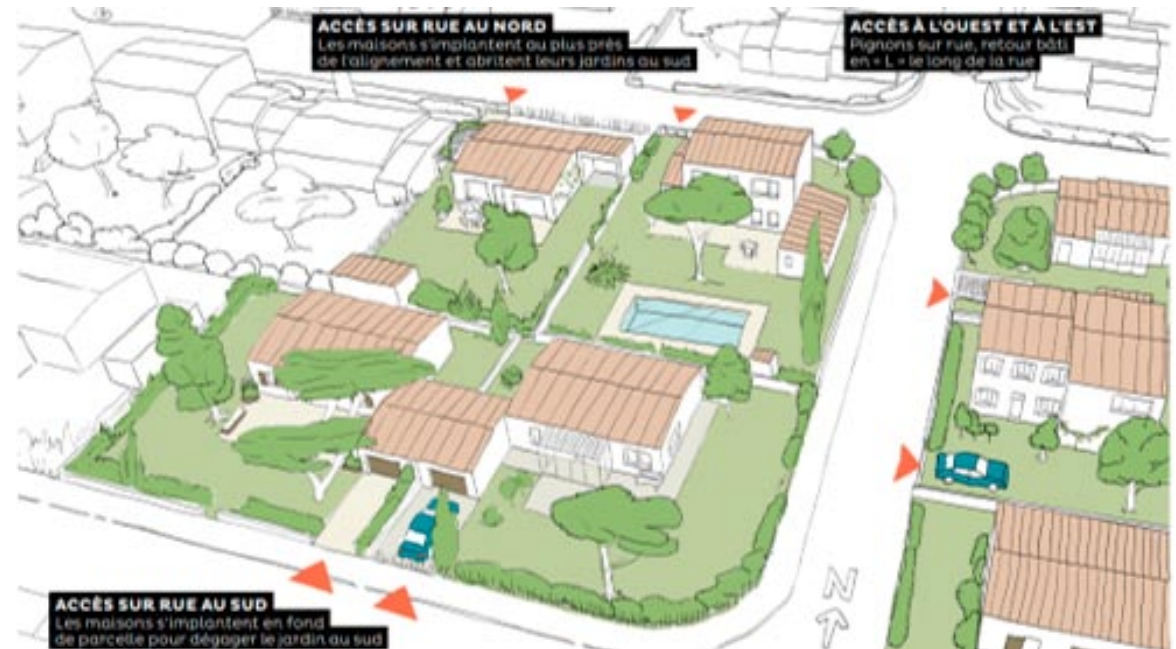
- **Le tissu urbanisé ;**
- **La Diversification des plantations ;**
- **La biodiversité ;**
- **L'entretien des espaces verts ;**
- **La trame noire ;**
- **L'imperméabilisation**

## C.1.3 - Préserver et développer l'armature verte urbaine - Au sein du tissu urbanisé

### Dans les bourgs, villages et hameaux

Il est conseillé à tout propriétaire et porteur de projet, peu importe la vocation de la zone, de :

- **Limitier toute atteinte aux espaces végétalisés.**  
Par exemple, dans le cas de divisions parcellaires, la taille et la configuration de la parcelle permettront la conservation d'une part significative de végétation pour les lots résultant de la division. L'appréciation dépendra alors de la surface végétalisée du lot avant et après division, de la part de végétation pouvant être envisagée pour le(s) futur(s) lot(s), des dispositifs de végétalisations supplémentaires envisagés sur le lot initial et la continuité végétale avec les unités foncières voisines.
- **Porter une attention particulière à ne pas obérer la trame verte accompagnant la trame bleue** (fonds de parcelles en abords de cours d'eau, abords de mare).
- **Porter une attention particulière aux haies et dispositifs de végétalisation en bordure d'unité foncière**, visibles depuis les unités voisines et les espaces publics, afin de maintenir / améliorer l'intégration paysagère des bâtis et rendre la ville/village perméable à la circulation de la faune.
- **Conserver la végétalisation en pied de façades.**



### Valoriser les façades



Source : CAUE 13

Source : CAUE 12

# C.1.3 - Préserver et développer l'armature verte urbaine - Diversification des plantations


## Diversifier les plantations

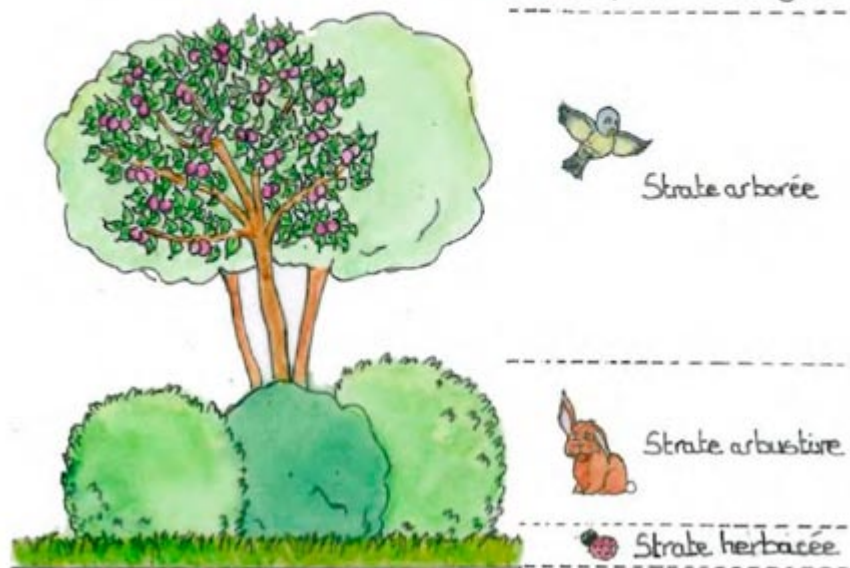
Diversifier les plantations permet d'enrichir la biodiversité tant au niveau faunistique que floristique. Cette action contribue également à l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager.

- Multiplier les habitats naturels
- Varier les ressources alimentaires pour l'homme et la faune
- Développer les connexions écologiques
- Créer un cadre de vie agréable

### Varier les hauteurs de plantations

Se référer à l'annexe réglementaire 5.2.2 « Préconisations pour les nouvelles plantations »

 Ne pas dépasser la hauteur indiquée dans le règlement



### Penser aux plantes mellifères

dont le nectar est utilisé par les abeilles pour élaborer le miel

Cerisier, Peuplier  
Pommier  
Saulx, Prunier  
Abricotier



### Planter des arbres fruitiers et des aromates



## C.1.3 - Préserver et développer l'armature verte urbaine - Entretien des espaces verts

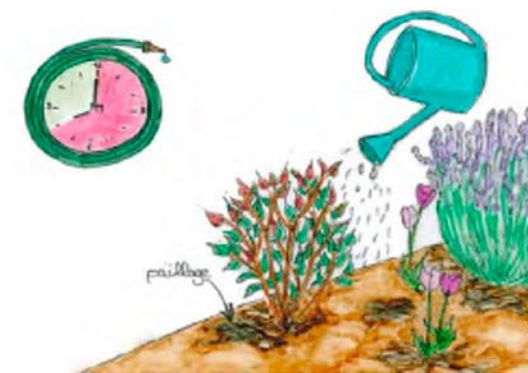
### Adopter une gestion différenciée

La gestion différenciée des espaces verts consiste à entretenir différemment parcs, jardins, massifs... selon l'usage et la fréquentation des sites, leurs caractéristiques géographiques, écologiques et paysagères afin d'adapter les interventions. Ce mode d'entretien favorise les espaces de nature ainsi que la faune et la flore présentes dans ces espaces. Elle permet notamment de :

- Multiplier les réservoirs de biodiversité ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Réduire la pollution des sols (démarche zéro phyto, etc.) ;
- Optimiser les coûts d'entretien (agents, produits ...).



**Apporter du paillage au pied des plantations et les arroser en début ou en fin de journée**



**S'insérer dans une démarche zéro phyto**

**Engagé**   
**PHYTO**

## C.1.3 - Préserver et développer l'armature verte urbaine - Trame noire

Favoriser la mise en place du principe de «trame noire»

Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs.

Pour cela, il est important de considérer :

- Le type d'éclairage et son efficacité énergétique : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED (de préférences ambrées), permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
  - \* Il est conseillé d'éviter l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert).
- L'orientation des éclairages vers le bas avec déflecteur en position horizontale est favorisée (cf. schéma ci-dessous). »
- Son lieu d'implantation : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;
- Les périodes d'éclairage correspondant aux usages : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.
- Les lampes solaires sans détecteur sont déconseillées.



Type de lampadaires  
moins néfastes pour  
la faune nocturne

## C.1.3 - Préserver et développer l'armature verte urbaine - Imperméabilisation

### Lutter contre l'imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation du sol devra être limitée.

- Des espaces de pleine terre doivent être prévus : 20% minimum de la surface de chaque lot. Sauf en cas de contraintes techniques, des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales seront utilisés. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre pour l'application de cette règle.
- La gestion des eaux pluviales des parties communes des lotissements pourra se faire préférentiellement par des noues végétalisées et bassins d'orage ouverts et multifonctionnels (lieux de balade, pique-nique, jeux...), dans le but d'en faire des espaces d'agrément en accompagnement de voirie et d'urbanité. Ces espaces seront paysagés de manière à être de véritables éléments de conception urbaine favorables à la biodiversité et lieux d'usage pour les habitants, en plus de leur rôle hydraulique essentiel.
- Les espaces de stationnement sont à penser au mieux pour permettre l'infiltration de l'eau.



**Exemples de traitements permettant de limiter l'imperméabilisation**

## C.2 - OAP thématique «Transition énergétique»

---

**Comment s'adapter au changement climatique et limiter le réchauffement climatique, notamment en maîtrisant la consommation énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ?**

**Objectifs de l'OAP thématique :** économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition) et recommandation pour le déploiement de dispositifs de production d'ENR

**L'OAP « Transition énergétique » s'articule autour de 3 axes :**

1. Favoriser une conception sobre du bâti
2. Accompagner le développement d'une mobilité durable
3. Développer les énergies renouvelables

## C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti

---

### **Préconisations pour :**

- **la conception bioclimatique du bâti ;**
- **le choix des matériaux ;**
- **L'efficacité énergétique des constructions**

## C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti - conception bioclimatique du bâti

### Implantation des végétaux

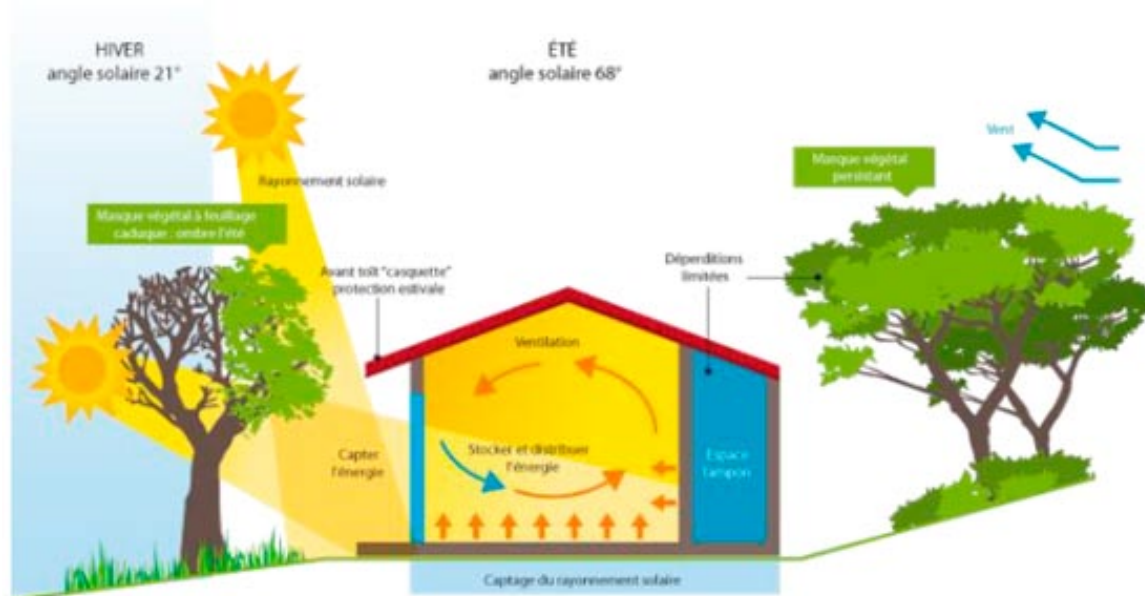
Dans une logique de prise en considération du risque feu de forêt\* (risque de plus en plus important) :

- Planter des arbres pour contrer les vents dominants.
- Privilégier une strate arbustive et/ou arborée caduque pour laisser passer le rayonnement solaire en hiver et le limiter en été.

\*Certains secteurs du territoire sont notamment concernés par les Obligations Légales de Débroussaillage (cf. annexe 6.10.2.3 du PLUi)

### Ouvertures en façade des bâtiments

- Limiter les ouvertures au Nord, ainsi que les grandes percées à l'Ouest, afin de minimiser les déperditions thermique.
- Éviter les fenêtres de toit ou les positionner au nord et à l'est et les équiper de système occultant
- Réserver les baies vitrées ou grandes fenêtres au sud en les protégeant par une casquette solaire.
- Pour les constructions neuves, la surface vitrée sera répartie de préférence de la manière suivante : 50% au sud, 20 à 30% à l'est, 20% à l'ouest et 0 à 10% au nord.
- Privilégier d'encastrer les vérandas dans l'habitat, limiter au maximum les toitures vitrées



Source : <https://www.e-rt2012.fr>



Source : [www.forumconstruire.com](http://www.forumconstruire.com)

## C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti - conception bioclimatique du bâti

Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles

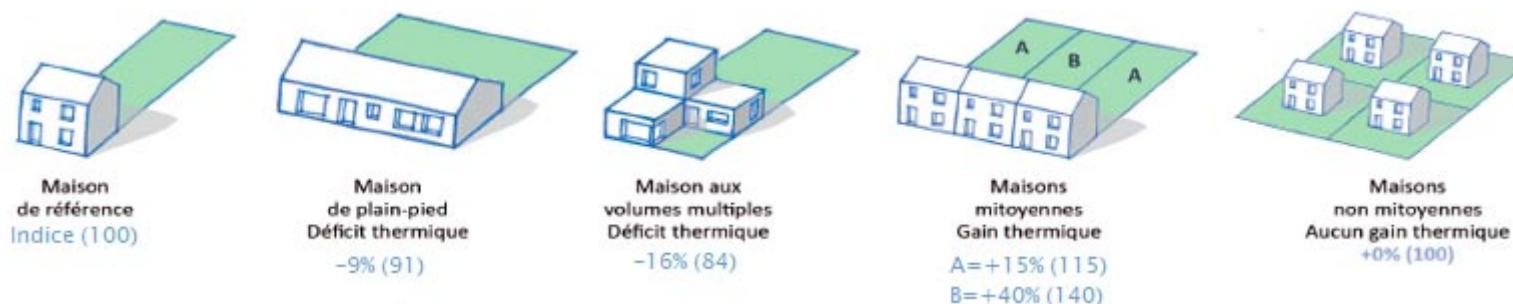
Favoriser la compacité des constructions

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (moulures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, ou au moment de l'extension d'une construction existante, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- Préférer des matériaux dont les propriétés sont favorables à une bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

**Définition :** La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

A ouverture équivalente :

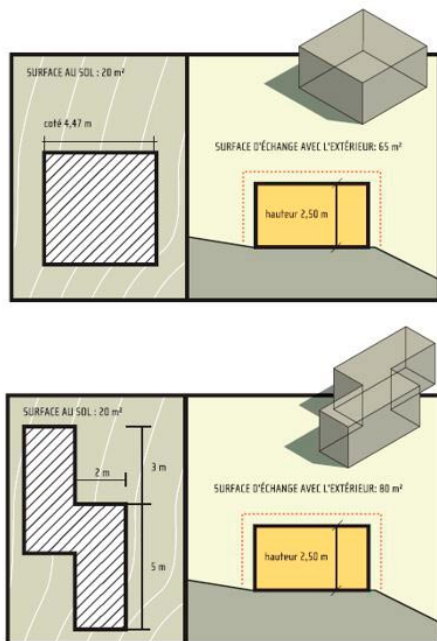


**Ces schémas montrent que :**

- A partir d'un bâtiment de référence, les maisons mitoyennes permettent des gains notables d'énergie.
- Une maison de plain-pied conserve moins d'énergie, comme une maison avec des volumes multiples.
- Les tissus urbains constitués de bâtiments isolés sont moins vertueux que ceux constitués de maisons de ville.

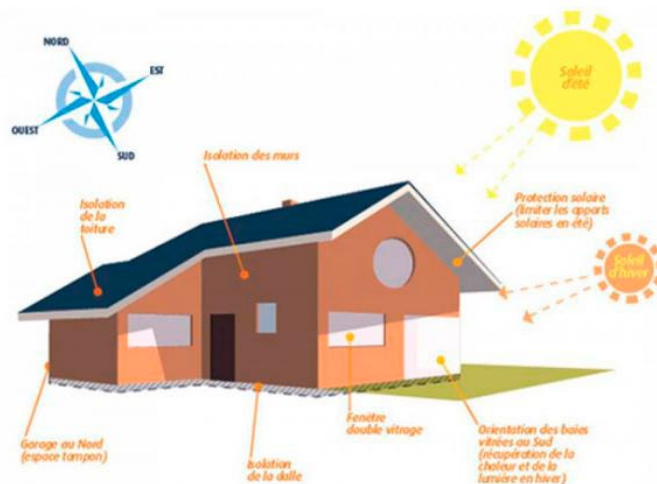
# C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti - conception bioclimatique du bâti

Préférer les bâtiments compacts



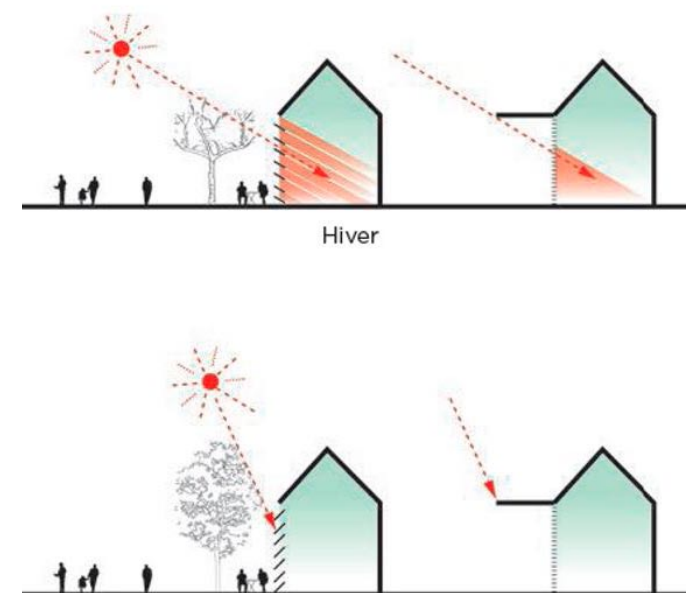
Extrait de Habiter-ici.com (Parc Naturel Régional du Vercors)

Conception bioclimatique des bâtiments majoritairement ouverts vers le Sud



Guide RE 2020

Intégrer, dans chaque projet, des protections solaires adaptées



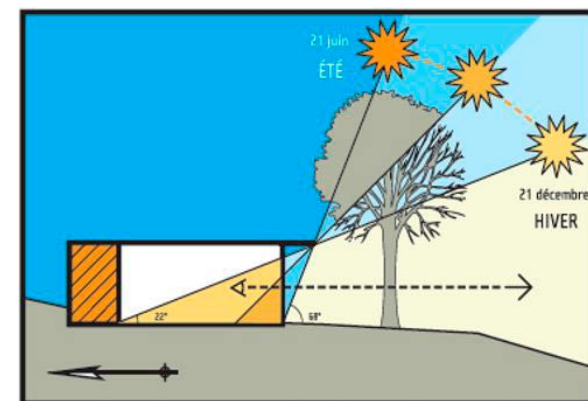
Extrait du PLUm de Nantes Métropole

## POUR TOUT PROJET

Préconisations favoriser une conception bioclimatique :

Les bâtiments projetés seront :

- De préférence ouverts vers le sud et fermés au nord.
- Le plus compacts possibles.
- Par ailleurs, des protections pour éviter les surchauffes d'été et faciliter le rafraîchissement sont à prévoir pour les habitations et les espaces de vie extérieurs (avancée de toiture, treille végétale, plantations d'arbres caduques, volets, brise-soleil...).



Extrait de Habiter-ici.com (Parc Naturel Régional du Vercors)

## C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti - choix des matériaux

Usage	Matériaux	Énergie grise	Effet de Serre	
Maçonnerie	Béton	☹️	☹️	
	Maçonnerie isolation répartie	😞		
	Terre crue	😊	😊	
	Ossature bois	😊	😊	
	Paille porteuse	😊😊	😊😊	
Isolation	Synthétiques	Polystyrène expansé	☹️	☹️
		Polystyrène extrudé	☹️	☹️☹️
	Minéraux	Laine de verre, Laine de roche, Béton cellulaire	😞	☹️
		Chanvre, Fibre de bois	😞	😊
	Bio-sourcés	Paille	😊😊	😊😊
		Laine de mouton, Cellulose	😊	😊
		Fibres textiles	😞	😞

- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés
- Privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire
- Privilégier les matériaux à forte inertie thermique
- Préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale
- Favoriser l'emploi de matériaux et produits issus de filières locales (bois, pierres, etc.)
- Favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment
- Prendre en compte les contraintes techniques liées au confort d'été, la gestion de l'humidité, l'aération, etc.

Extrait du PLUm de Nantes Métropole

### Energie grise :

L'énergie grise correspond à la dépense énergétique totale pour l'élaboration d'un matériau tout au long de son cycle de vie. Elle prend en compte l'ensemble des étapes suivantes: conception du matériau, extraction et transport des matières premières, transformation des matières premières et fabrication/construction du matériau, utilisation et usages puis recyclage final des matériaux.

### Effet de serre :

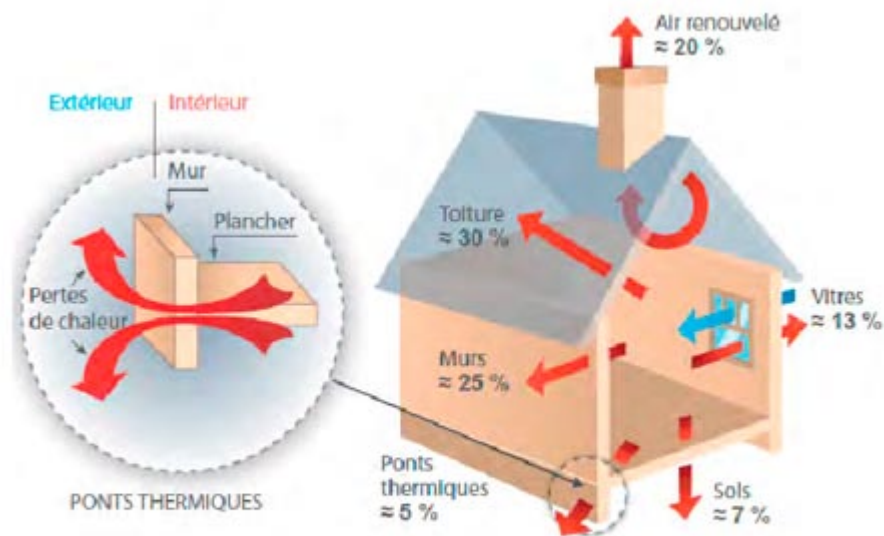
Efficacité du matériau dans la limitation de l'effet de serre. Ce critère permet d'interroger l'approche thermique au regard des enjeux économiques de court terme (investissement) et de long terme (fonctionnement).

## C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti - efficacité énergétique des constructions

### Isoler votre bâtiment pour réduire ses consommations d'énergie

La réglementation thermique des bâtiments existants s'applique aux bâtiments résidentiels et tertiaires, à l'occasion de travaux de rénovation prévus par le maître d'ouvrage.

Dans un « logement standard », les déperditions thermiques proviennent essentiellement de la toiture et des murs. Ce sont les principaux leviers d'actions pour réduire vos consommations.



Déperditions thermiques d'un logement individuel  
(source: expo Rénovation thermique, Bretagne Energie, ADEME)

### Privilégier une isolation très performante pour diminuer vos coûts

Dans l'existant, il est techniquement et économiquement préférable de réaliser l'ensemble de ces actions en une seule fois. Cependant, dans la majorité des cas, souvent pour des raisons financières, il n'est pas possible d'envisager simultanément la totalité des travaux. Il est alors possible d'effectuer le projet en différentes étapes cohérentes, grâce à des bouquets de travaux.

## C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti - efficacité énergétique des constructions

### Développer la réversibilité, l'évolutivité et l'adaptabilité du bâti

Recycler le bâti, le faire évoluer ou le faire changer de destination permet de l'adapter aux évolutions urbaines. Cette mutation du bâti doit être envisagée dès la conception et permet d'éviter la démolition puis la reconstruction d'un nouveau bâtiment, plus en adéquation avec les nouveaux usages désirés. En ce sens, favoriser la réversibilité et l'évolutivité du bâti permet de réaliser des économies d'énergie, de limiter l'émission de gaz à effet de serre et de prévenir l'épuisement des ressources.

- **Concevoir des bâtiments réversibles pour prévenir l'épuisement des ressources**
- **Concevoir un bâti évolutif pour permettre son évolution ultérieure**

### Réduire les besoins en énergie primaire pour le cycle de l'eau

Les toitures des bâtiments recueillent une quantité importante d'eau de pluie. Plutôt que de la rejeter dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, il faut, en premier lieu, chercher à la récupérer pour des usages locaux (arrosage, lavage, etc.). Cette récupération doit être calibrée au regard des stricts besoins de la construction.

Il est à noter que l'eau doit être stockée dans des bacs hermétiques afin de prévenir l'établissement de gîtes larvaires et la reproduction des moustiques tigres. La récupération de l'eau de pluie présente le double avantage de limiter le dimensionnement du réseau et d'économiser l'eau potable. Cela représente une économie de ressource conséquente.

D'autre part, les eaux grises et usées sont généralement rejetées à une température élevée. La récupération de cette chaleur pour le chauffage d'un fluide (eau chaude sanitaire ou boucle de chauffage) permet de réduire les besoins en énergie primaire et de limiter les frais d'exploitation du bâtiment.

- **Favoriser la récupération de la chaleur des eaux usées et des eaux grises**
- **Valoriser l'eau de pluie et préserver cette ressource naturelle**
- **Favoriser l'implantation d'installation de collecte individuelle des eaux de pluie, calibrée au regard des besoins**
- **Intégrer les préconisations du schéma directeur de gestion des eaux usées et pluviales**

### **Préconisations pour :**

- **développer des alternatives à la voiture thermique :**
  - \* cheminement doux ;
  - \* entrées de bourgs ;
  - \* partage de la voirie ;
  - \* stationnement vélos ;
  - \* stationnement véhicules électriques.

## C.2.2 - Accompagner le développement d'une mobilité durable - Développer des alternatives à la voiture thermique

---

**Cet axe de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) thématique permettra notamment une traduction du schéma de développement des modes actifs**, qui sera intégré ultérieurement au PLUi (par le biais d'une évolution).

### Préserver les chemins

Des chemins ruraux de la Communauté de communes ont eu tendance à disparaître ces dernières décennies, or ils sont essentiels pour maintenir la convivialité en campagne. Ils peuvent par ailleurs constituer des alternatives à la voiture pour certains déplacements du quotidien et doivent à ce titre être préservés, réaménagés voir réouverts sur certains secteurs.

L'objectif est de pouvoir rétablir des liaisons douces continues, sécurisées et fonctionnelles en campagne et entre les hameaux et les bourgs/villages. Il s'agit également de maintenir l'identité rurale du territoire caractérisée par son maillage de chemins ruraux.

Compte-tenu des enjeux, notamment topographiques du territoire, il est préconisé de favoriser le développement des chemins :

- de manière prioritaire entre les différents bourgs du territoire afin de proposer des alternatives sécurisées, décarbonées aux déplacements du quotidien (liaisons secteurs résidentiels, pôles de services et d'équipements, voir zones d'emplois) ;
- de manière privilégiée dans les vallées, le long des cours d'eau ;
- sur les secteurs présentant un relief faiblement marqué ;
- sur les linéaires offrant le plus de garantie au regard de la sécurité des usagers.

Les haies existantes le long des chemins sont à préserver, voire à renforcer, par des plantations complémentaires d'essences locales. Les créations ou renforcements de cheminements doux devront, lorsque la situation le justifie, être accompagnés par des replantations de haies bocagères d'essences locales et diversifiées si possible sur talus.

## C.2.2 - Accompagner le développement d'une mobilité durable - Développer des alternatives à la voiture thermique

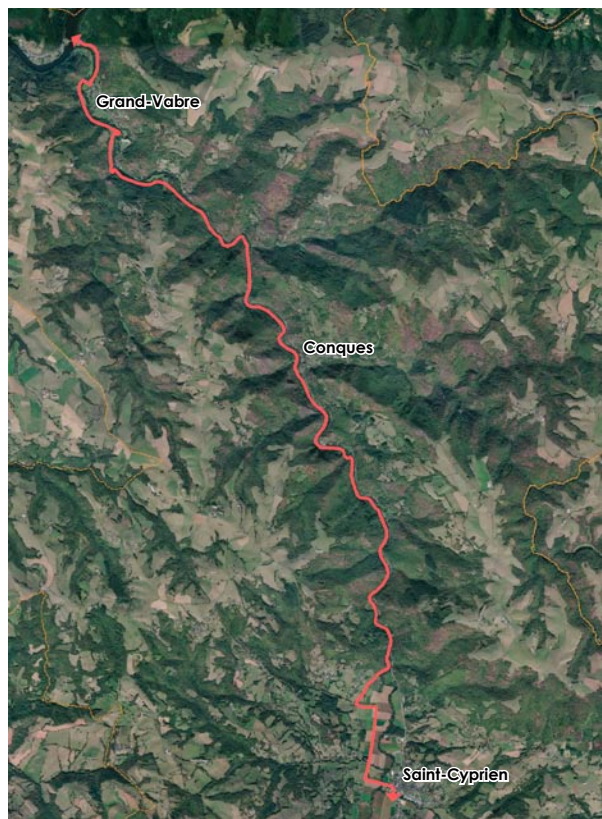
Cet axe de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) thématique permettra notamment une traduction du schéma de développement des modes actifs, qui sera intégré ultérieurement au PLUi (par le biais d'une évolution).

### Préserver les chemins

Plusieurs liaisons sont déjà identifiées comme stratégiques à l'échelle du territoire intercommunal. Il s'agit d'une liste non exhaustive qui sera étoffée, notamment grâce aux conclusions du schéma de développement des modes actifs.



Liaison Saint-Christophe / Valady



### Exemples de liaisons stratégiques

Liaison Grand-Vabre / Saint-Cyprien



Liaison Marcillac-Vallon / Pont-les-Bains



Liaison Saint-Cyprien / Nauviale

## C.2.2 - Accompagner le développement d'une mobilité durable - Développer des alternatives à la voiture thermique

---

Assurer une bonne intégration des secteurs aménagés au tissu urbain par leur connexion aux cheminements « doux » (piétons, cyclables) existants

Toute opération d'aménagement doit obligatoirement s'assurer d'une bonne connexion aux cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, ou vers le centre du village le cas contraire, afin que le quartier, ou le secteur aménagé, soit bien intégré à la vie de l'agglomération.

Une attention particulière doit notamment être accordée aux conditions de liaisons, pour les piétons et les cycles, aux différents cœurs de vie des communes (liaisons avec l'école, les lieux accueillant les services, les espaces de détente, de sports et de loisirs, etc.), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

Prévoir des aménagements incitants aux modes doux

Il s'agit de chercher à :

- Réduire l'utilisation de l'automobile pour les courtes distances,
- Favoriser l'utilisation des différents modes de déplacements "doux" non motorisés : à pieds, en rollers, trottinette, à vélo...

Toute opération d'aménagement doit offrir des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou grâce à autre mode de déplacement "doux".

Ces cheminements doivent être traités de manière à rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle des bourgs et des hameaux proches : tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant avec, si possible, un traitement homogène.

Dans la mesure du possible, les aménagements piétons et des espaces publics devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, etc.

Des aménagements spécifiques devront être mis en place pour limiter le stationnement sauvage sur les liaisons douces et faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible.

## C.2.2 - Accompagner le développement d'une mobilité durable - Développer des alternatives à la voiture thermique

### Requalifier les entrées de bourg

La requalification des entrées de bourg permet de marquer l'identité des communes mais aussi de réduire la vitesse, et par conséquent de sécuriser les circulations douces.

- Le panneau d'entrée en zone agglomérée doit être placé au plus près des bâtiments.
- Idéalement il faut que la transition se fasse progressivement.
- Il est possible de jouer sur deux paramètres :
  - » La rupture géométrique par des dispositifs sur la voirie,
  - » La rupture visuelle dans la relation entre la voirie et le bâti ou le paysage.

### Assurer un meilleur partage de la voirie dans les voies de desserte

La redéfinition du profil de certaines voies de desserte locales vise à réduire la vitesse, faciliter et sécuriser les modes doux, favoriser un meilleur partage de la voirie et revoir l'organisation de l'offre de stationnement.

- Délimiter le stationnement à destination des riverains en alternance de part et d'autre de la chaussée afin de limiter la prise de vitesse.
- Traiter les traversées piétonnes de manière sécurisée en fonction de la localisation du stationnement, et plus particulièrement à la hauteur des équipements scolaires.



Exemple d'aménagement de la voirie - Plateau d'Hymes (Saint-Cyprien-sur-Dourdou) - Source : CCCM



Source : Af3v.org

## C.2.2 - Accompagner le développement d'une mobilité durable - Développer des alternatives à la voiture thermique

### Stationnement vélos

Pour les immeubles d'habitations collectives ou de bureaux et les locaux (types vestiaires), le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

Est entendu comme stationnement pour vélos un espace réservé et sécurisé, sur le parc de stationnement ou dans l'immeuble. Il doit être en adéquation avec les besoins de l'immeuble.

Afin d'encourager les déplacements à vélo, les parkings vélos conçus sont sûrs et confortables. Ils doivent permettre d'attacher les vélos de façon sécurisée et sont couverts afin de protéger les usagers et vélos des intempéries.

Des prises électriques en nombre suffisant doivent permettre le rechargement des VAE (Vélos à Assistance électrique); une couverture photovoltaïque de l'ombrière peut permettre de recharger les vélos.

Afin de faciliter les déplacements, des pompes à vélos fixes ainsi que des outils de base peuvent être mis à disposition des usagers.



Parking vélos avec pompe - entreprise à Castanet Tolosan (31)



Abri-vélos pour entreprise à Sandouville (76)



Abri à vélos électrique - CAPI (38)



Abri à vélos solaire à recharge électrique à Haguenau (37)

## C.2.2 - Accompagner le développement d'une mobilité durable - Développer des alternatives à la voiture thermique

### Favoriser le covoiturage et la mutualisation des parkings

La voiture est privilégiée par une majorité de salariés. Afin de limiter l'emprise des voitures, de favoriser la convivialité et de réduire l'empreinte carbone de ces usagers, la **collectivité encourage la pratique du covoiturage**.

Dans le cadre de leur PDE (Plan de Déplacements d'Entreprise) ou de la réalisation d'un PDIE (Plan de Déplacements Inter-Entreprises), les entreprises sont invitées à encourager les modes de déplacements actifs ou partagés pour mettre en place une organisation les favorisant (espace de stationnement vélo, places réservées aux covoitureurs avec un marquage dédié le cas échéant...).

Le pétitionnaire, peut, lors de son projet de construction se rapprocher de ses voisins afin d'envisager une mutualisation des parkings entre plusieurs structures.

### Anticiper et favoriser l'usage des véhicules électriques, voire hydrogène

Pour les bâtiments qui comprennent un parc de stationnement (présentant des conditions de sécurités minimales) pour la recharge de véhicules électriques, c'est-à-dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès du parc réservé aux seuls occupants du parc, l'alimentation électrique, ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules électriques. Les taux seront les suivants :

- Pour les parkings d'une capacité inférieure à 40 places : un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place (soit une puissance maximale de 4kW par point de charge),
- Pour les parkings d'une capacité supérieure à 40 places : le taux passe à 20 %.

L'électricité peut partiellement être produite par le bâtiment ou par des ombrières placées sur le parking (installation photovoltaïque).



Source : <https://rossinienergy.com/>



## C.2.3 - Développer les énergies renouvelables

---

### Préconisations pour :

- A l'échelle du bâtiment - Energie solaire en toiture ;
- La prise en compte des projets de production d'énergie renouvelables, notamment en matière d'éolien et de photovoltaïque au sol

## C.2.3 - Développer les énergies renouvelables - Rappel de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'EnR - Article 43

Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage **commercial, industriel, artisanal ou administratif, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les hôpitaux, les équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, les bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et les parcs de stationnement couverts accessibles** au public ayant une emprise au sol **au moins égale à 500 mètres carrés** doivent intégrer soit un procédé de **production d'énergies renouvelables**, soit un **système de végétalisation basé sur un mode culturel** ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Échéance : 1er janvier 2025 pour les bâtiments neufs / 1er janvier 2028 pour l'existant



Source : <https://terresolaire.com>



Source : <https://www.cayrolenergie.com>

Source : <https://terresolaire.com>

## C.2.3 - Développer les énergies renouvelables - A l'échelle du bâtiment - Energie solaire en toiture

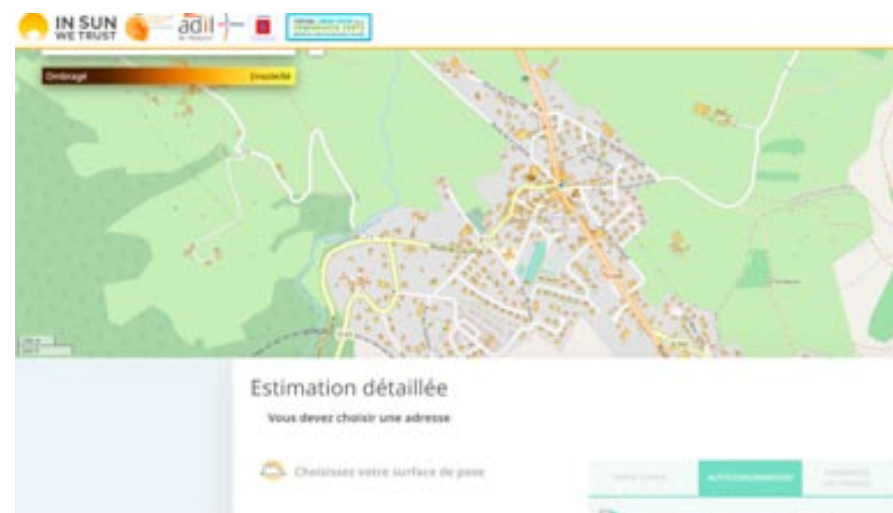
### Définir une implantation du bâti favorable à la production d'énergie solaire

À cet effet, la conception des constructions neuves (dimensionnement, structures, orientations...) veillera à intégrer la possibilité d'une installation de panneaux solaires sur tous types de bâtiments. Les situations défavorables à de tels dispositifs dues aux inclinaisons et orientations des toitures (voir champs en rouge dans le schéma ci-dessous) seront évitées. Les aménagements périphériques aux bâtiments devront tenir compte de la capacité de production énergétique de ceux-ci : les masques solaires seront donc évités (ombre portée des autres bâtiments, végétation...).

ORIENTATION	INCLINAISON TOITURE			
	0°	30°	60°	90°
EST	Green	Green	Red	Red
SUD-EST	Green	Green	Green	Red
SUD	Green	Green	Green	Red
SUD-OUEST	Green	Green	Green	Red
OUEST	Green	Green	Red	Red

Prise en compte de l'énergie dans les projets d'aménagement - source : PVV inspiré de Hespul 2015

Exemples d'insertions réussies sur le territoire - source : BPLC



### Développer les dispositifs de production d'énergie solaire

L'ensemble des constructions neuves et des rénovations sont invitées à mettre en place des dispositifs de production d'énergie solaire sur les toitures de bâtiments. Ces installations doivent faire l'objet d'une insertion soignée (homogénéité de l'installation). En ce sens, les porteurs de projet sont invités à consulter le Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires (Direction générale des patrimoines et de l'architecture, 2023).

De plus, les dispositifs mis en place devront veiller à prendre en compte, de façon proportionnée, le risque incendie identifié sur leur territoire d'implantation.

## C.2.3 - Développer les énergies renouvelables - Prendre en compte des projets de production d'énergies renouvelables

---

Les projets de production d'énergies renouvelables doivent répondre aux enjeux locaux, notamment en matière de production éolienne ou de photovoltaïque au sol. Il s'agit tout particulièrement des projets visés par l'article L.122-1 V du Code de l'Environnement.

Les éléments pris en compte dans l'analyse de la Communauté de Communes portent notamment sur les points suivants :

- **Concernant les aspects techniques** : présentation claire et complète des projets, des installations envisagées, description des conditions de raccordement, VRD...
- **Concernant le contexte national et local** : Réponse du projet à une politique nationale, compréhension des enjeux locaux, prise en compte du projet de territoire...
- **Concernant les enjeux en matière d'aménagement et de planification territoriale** : Comptabilité du projet avec les documents de planification du territoire (SRADDET Occitanie, SCOT Centre Ouest Aveyron, document d'urbanisme). Prise en compte des enjeux d'aménagement existants sur le site projeté d'implantation (ex : chemin rural, pratique touristique, espace protégé, etc.), prise en compte des risques (Inondation, mouvement de terrain, incendie...), analyse des effets cumulés avec d'autres projets en cours dans le périmètre proche....
- **Concernant l'activité agricole** : Impact du projet sur l'agriculture (sol, exploitation, filière), description des bénéfices du projet pour la production agricole, niveau d'évaluation de la compensation agricole...

## C.2.3 - Développer les énergies renouvelables - Prendre en compte des projets de production d'énergies renouvelables

---

- **Concernant l'impact paysager et patrimoniale** : Analyse des impacts du projet, mesures d'atténuation proposées, contribution à la valorisation des patrimoines...
- **Concernant les incidences environnementales** : Contenu de l'étude d'impact, identification claire et fine de l'ensemble des enjeux environnementaux (biodiversité, eau et sol notamment), analyse des impacts du projets sur le patrimoine naturel et sur la trame verte et bleue, mesures d'atténuation proposées, qualité du projet de remise en état présentée...
- **Concernant les retombées économiques** : Clarté du modèle économique présentée, mesure de l'impact du projet sur l'économie locale...
- **Concernant la démocratie locale** : Concertation menée pendant la phase de développement (outil déployé, public cible...), avis des habitants du territoire, des associations et des collectivités concernées, modalité de gouvernance proposée pendant la phase d'exploitation....
- **Concernant la lutte contre le changement climatique** : Bilan carbone du projet, réponse aux enjeux énergétique du territoire, condition de réversibilité des infrastructures....

Liste des points formulés à titre indicatif.