

ELABORATION

Arrêté le :

9 juillet 2019

Approuvé le :

25 février 2020

Exécutoire le :



VISA

Date : 22 février 2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 13 Septembre 2021
Modification simplifiée n°2 approuvée le 22 Février 2022

La Présidente,
Dominique BRU

**Orientations d'aménagement et
de programmation**

3.2

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent également :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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 les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative 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 une relation de compatibilité.

La Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 23 secteurs. Ces secteurs concernent 10 communes du territoire. Il s'agit :

- De Badailhac :
→ Secteur 1AU du Commun Grand (n°1) ;
- De Cros-de-Ronesque :
→ Secteur 1AU de La Bedaulie (n°2) ;

- De Jou sous Monjou :
→ Secteur 1AU du Bourg - Nord (n°3) ;
→ Secteur 1AU du Bourg - Sud (n°4) ;
- De Pailherols :
→ Secteur 1AU de Pailherols (n°5) ;
- De Polminhac :
→ Secteur 1AU des Prades - Est (n°6) ;
→ Secteur 1AU des Prades - Sud (n°7) ;
→ Secteur 1AU des Prades - Nord (n°8) ;
- De Raulhac :
→ Secteur 1AU du Puech (n°9) ;
→ Secteur 1AU du Bourg - Nord (n°10) ;
→ Secteur 1AU de La Grange Rouge (n°11) ;
→ Secteur 1AUy du Mas (n°12) ;
- De Saint-Clément :
→ Secteur 1AU de La Croux (n°13) ;
- De Saint-Jacques-des-Blats :
→ Parti du secteur Ub de Lacombe (n°14) ;

- De Thiézac :
 - Secteur 1AU du Bourg - Est (n°15) ;
 - Secteur 1AU de Combes (n°16) ;
 - Secteur 1AU des Ponty - Ouest (n°17) ;
- De Vic-sur-Cère :
 - Secteur Ub du Bourg (n°18) ;
 - Secteur 1AU de Cols (n°19) ;
 - Secteur Ub de Comblat le Pont (n°20) ;
 - Secteur Ub de Labaume Pluinelle (n°21) ;
 - Secteur 1AU du Pas de Cère (n°22) ;
 - Secteur 1AU de Comblat le Château (n°23) ;

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.

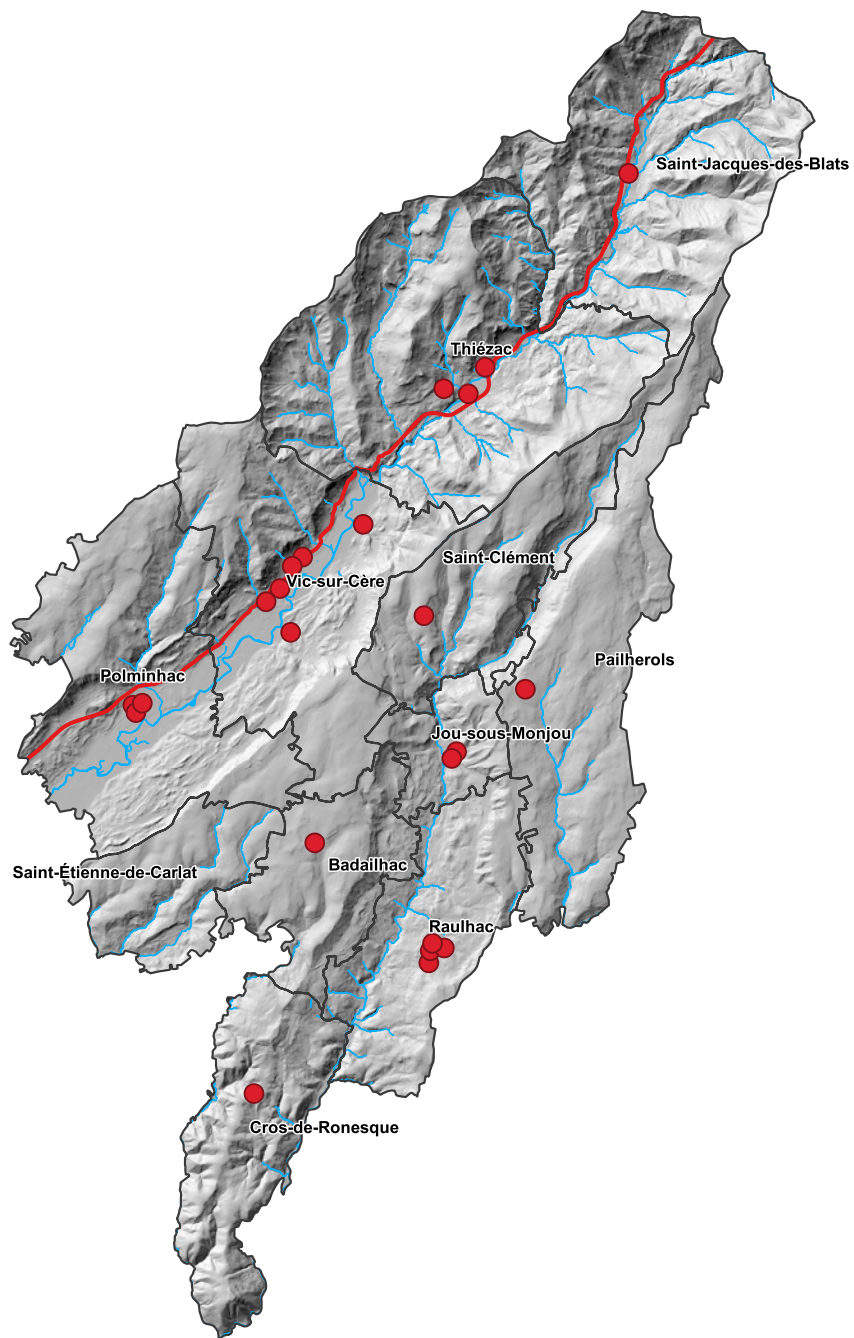
L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les OAP peuvent être de deux types :

Des OAP «sectorielles» : Les autorisations d'urbanisme devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLUi et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

Des OAP «de secteurs d'aménagement» : Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les OAP définies dans le présent document. Le règlement écrit ne comprenant pas de règles pour ces OAP, ce sont les OAP elles-mêmes qui ont une valeur réglementaire. Toutes les zones AU sont concernées par ces OAP «de secteurs d'aménagement».

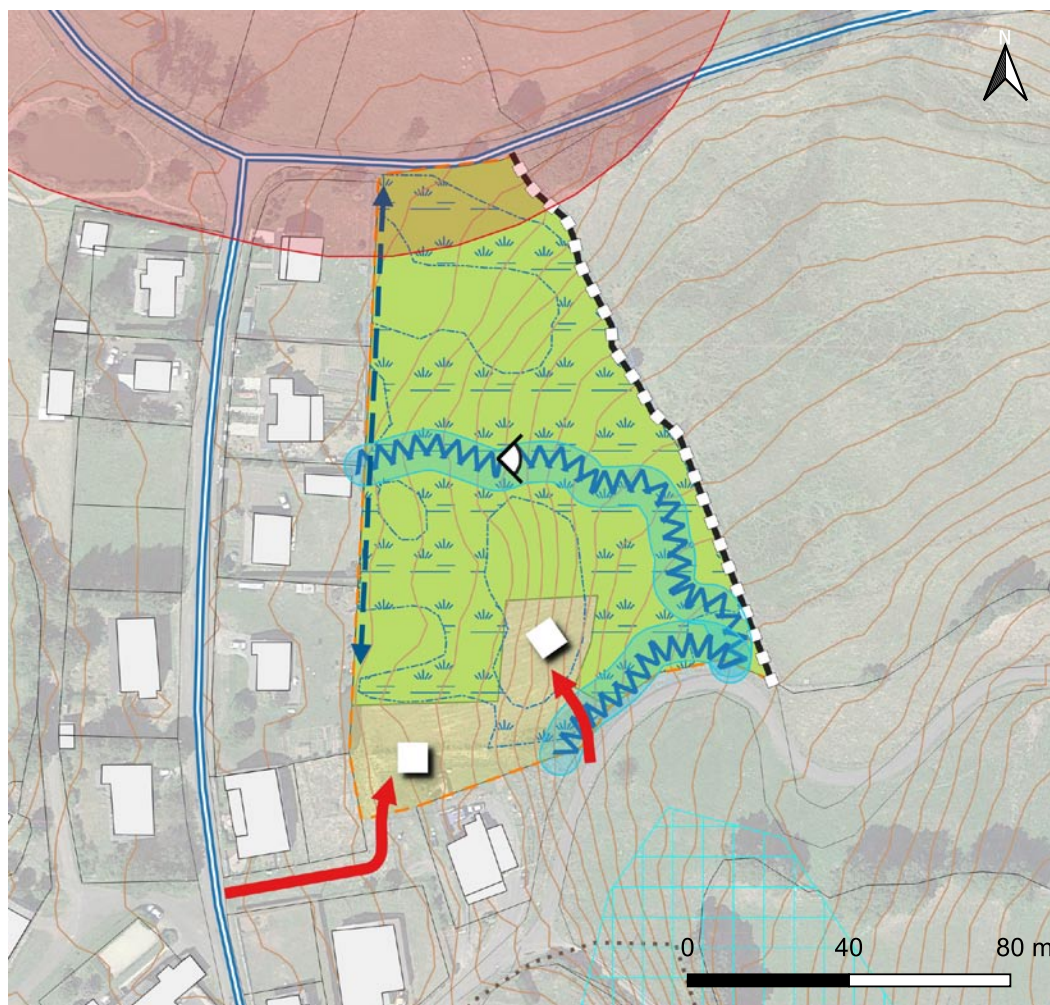
Toutes les OAP qui suivent sont de type «sectoriel». Il est donc impératif de se reporter au Règlement écrit pour compléter les prescriptions édictées dans la présente notice.



Guide de lecture d'une OAP

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

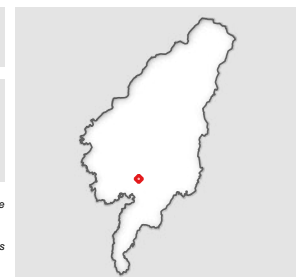
Informations sur l'OAP : Zonage, Nom, superficie...



Commune de Badailhac

Nom de l'OAP : Commun Grand
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 1,07 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carlades
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre, PDI, vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020



Localisation de l'OAP sur le territoire communautaire

■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

■ Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

➔ Principe d'accès (localisation de principe)

↔ Liaisons piétonnes à créer (localisation de principe)

... Chemins équestres à préserver

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

■ Espaces verts à créer

■ Zone humide à préserver

◁ Points de vue sur le grand paysage à préserver

■ Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU

⚡ Ruisseau à protéger

Etat des lieux

■ Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants

■ Zone Bleue clair (ZB2) du PPR Mouvement de Terrain (Risque faible)

— Courbes de niveau tous les 1m

Principes D'aménagement s'appliquant à l'OAP

Ce schéma est ensuite complété d'un volet rédactionnel présentant un certain nombre de prescriptions quand à l'aménagement du secteur :

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principes généraux

Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des secteurs Ub, 1AU et 1AUy, pour lesquels les voies publiques, les réseaux d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun des secteurs, la Communauté de Communes, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Afin de répondre aux orientations du PADD, l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs a été temporisée.

Un principe de «Secteurs» a été mis en place sur certaines OAP. Ce dispositif permet de prévoir l'urbanisation d'un site par opérations d'aménagement d'ensemble successives, tout en gardant une vision globale de l'aménagement du secteur.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les principes urbains

Les OAP devront permettre la production de formes urbaines cohérentes avec les objectifs du PADD du PLUi, et notamment en ce qui concerne la modération de la consommation de l'espace, tout en veillant à l'harmonie avec le bâti existant. Ces formes urbaines, moins consommatrices d'espaces, permettront à chacune des constructions réalisées de disposer de davantage d'espace non-bâti.

De façon générale, un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

Est conseillé de se référer à l'annexe 1, du présent document d'OAP: «Principes d'implantation des constructions», lequel synthétise quelques principes de bon sens en matière d'implantation des constructions.

Il conviendra également de prêter attention à l'intégration des dispositifs de réduction de la consommation d'énergie dans le logement.

Les principes paysagers

La végétation est un marqueur fort du pay-

sage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères sont présentes. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

- Son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
- Son rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
- Son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Ces éléments seront préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Afin de limiter les impacts du projet sur les marqueurs du paysage que sont les haies et les murets, il conviendra de respecter la séquence de réflexion suivante :

1. **Eviter** les impacts sur toute haie ou muret.
2. **Réduire** les impacts sur ces éléments de paysage en limitant le linéaire détruit ou arasé. Si l'on réduit les impacts, des me-

sures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre.

3. **Compenser** le linéaire détruit par :

- La reconstruction d'un linéaire équivalent pour les murets et les haies.

Dans le cadre d'objectifs de renforcement du réseau de haies existantes, les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire.

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte de la présence de divers éléments de patrimoine composant les secteurs concernés. Ceux-ci seront, dans la mesure du possible, préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La prise en compte de l'environnement passera également par des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration.

Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à

débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

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 (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), 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).

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

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 manœuvre. Selon la situation du secteur et ses capacités d'accueil, un point de collecte existant pourra être mis à profit.

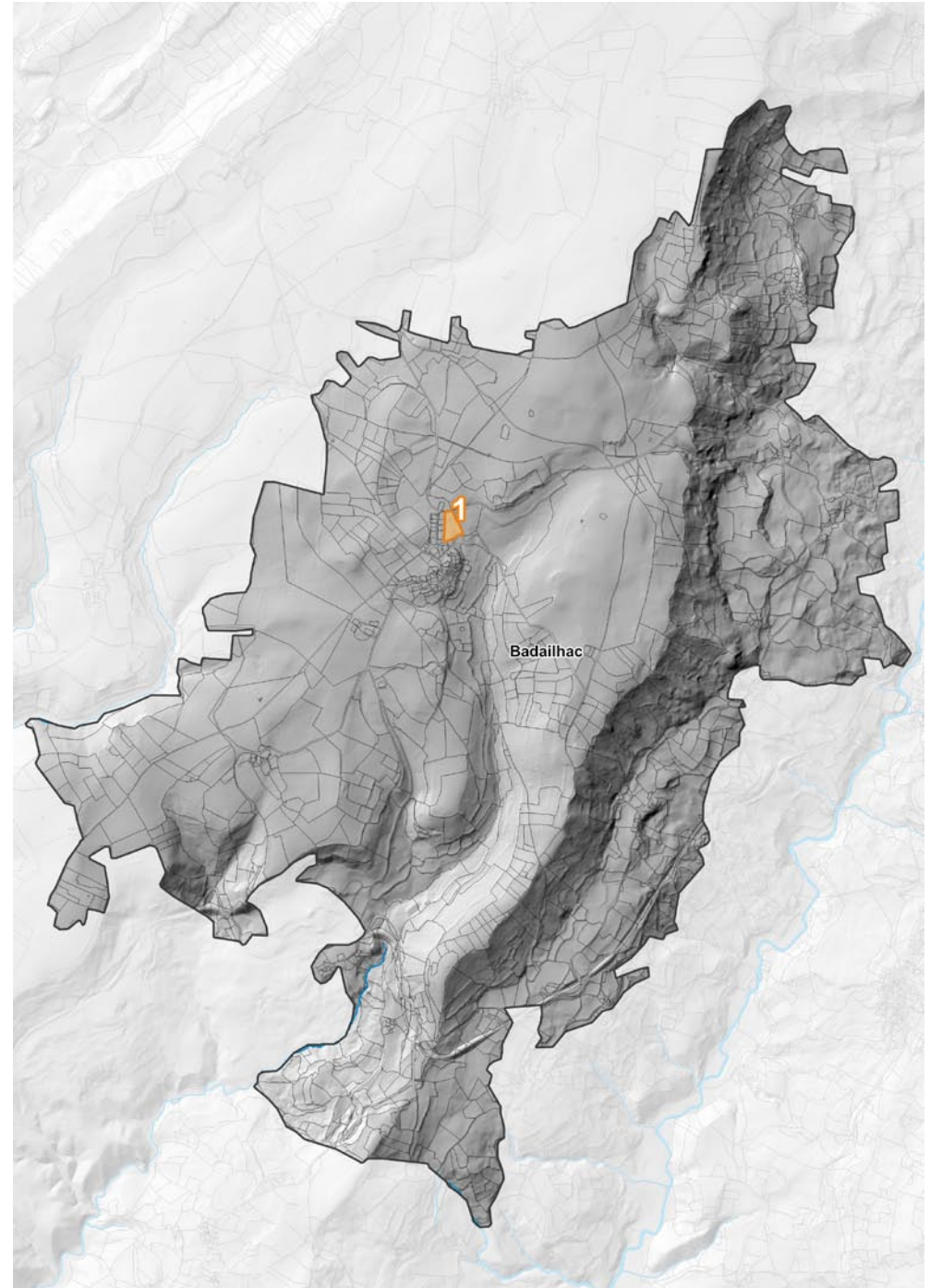
Eclairage public (ou collectif)

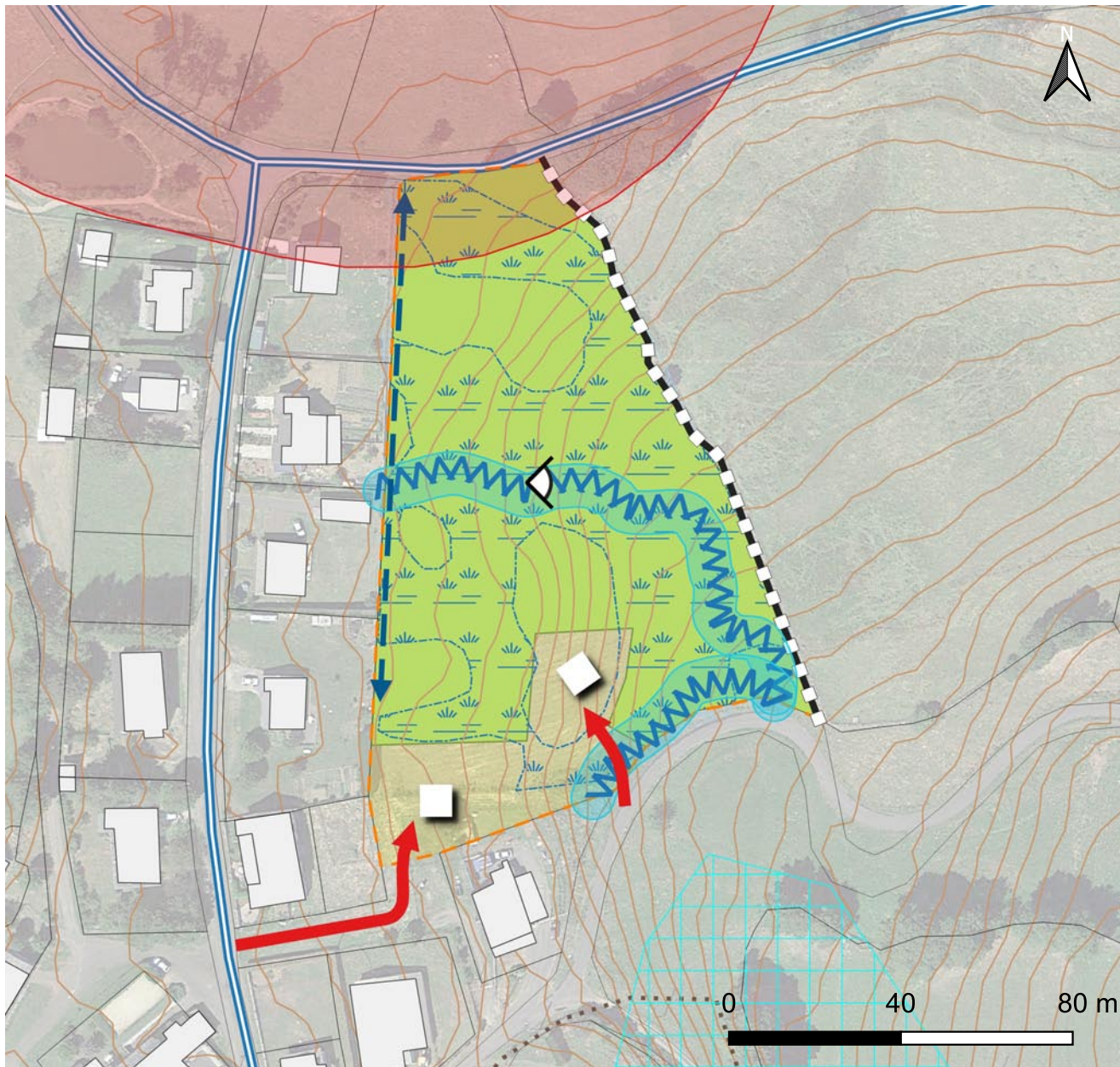
Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, permettant la gestion de plages horaires hebdomadaires, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

Stationnement public et / ou collectif

Il sera prévu à raison de deux stationnements par logement créé. Son traitement de surface ne devra pas être imperméabilisé.

Badailhac





Commune de Badailhac

Nom de l'OAP : Commun Grand
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 1,07 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carlades
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020



■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

■ Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

➔ Principe d'accès (localisation de principe)

↔ Liaisons piétonnes à créer (localisation de principe)

⋯ Chemins équestres à préserver

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

■ Espaces verts à créer

■ Zone humide à préserver

◁ Points de vue sur le grand paysage à préserver

■ Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU

⋈ Ruisseau à protéger

Etat des lieux

■ Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants

■ Zone Bleue clair (ZB2) du PPR Mouvement de Terrain (Risque faible)

— Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 2 lots
Densité nette	11 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : La RD 57
- A l'Est : Un muret protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- A l'Ouest : des constructions existantes,
- Au Sud : des constructions existantes.

Le coeur de la zone est occupé par une Zone Humide.

Celle-ci se compose de quelques secteurs tourbeux et de plusieurs vasques en eau. Un ruisseau issu d'une source captée et canalisée lors de la création du lotissement à l'Ouest du site, s'écoule vers l'Est, divisant ainsi le site en 2 secteurs Nord et Sud.

Toute urbanisation est proscrite sur la zone humide pour sa qualité paysagère et afin de préserver son rôle environnemental.



Accès existant



Site d'OAP (humide en son coeur)

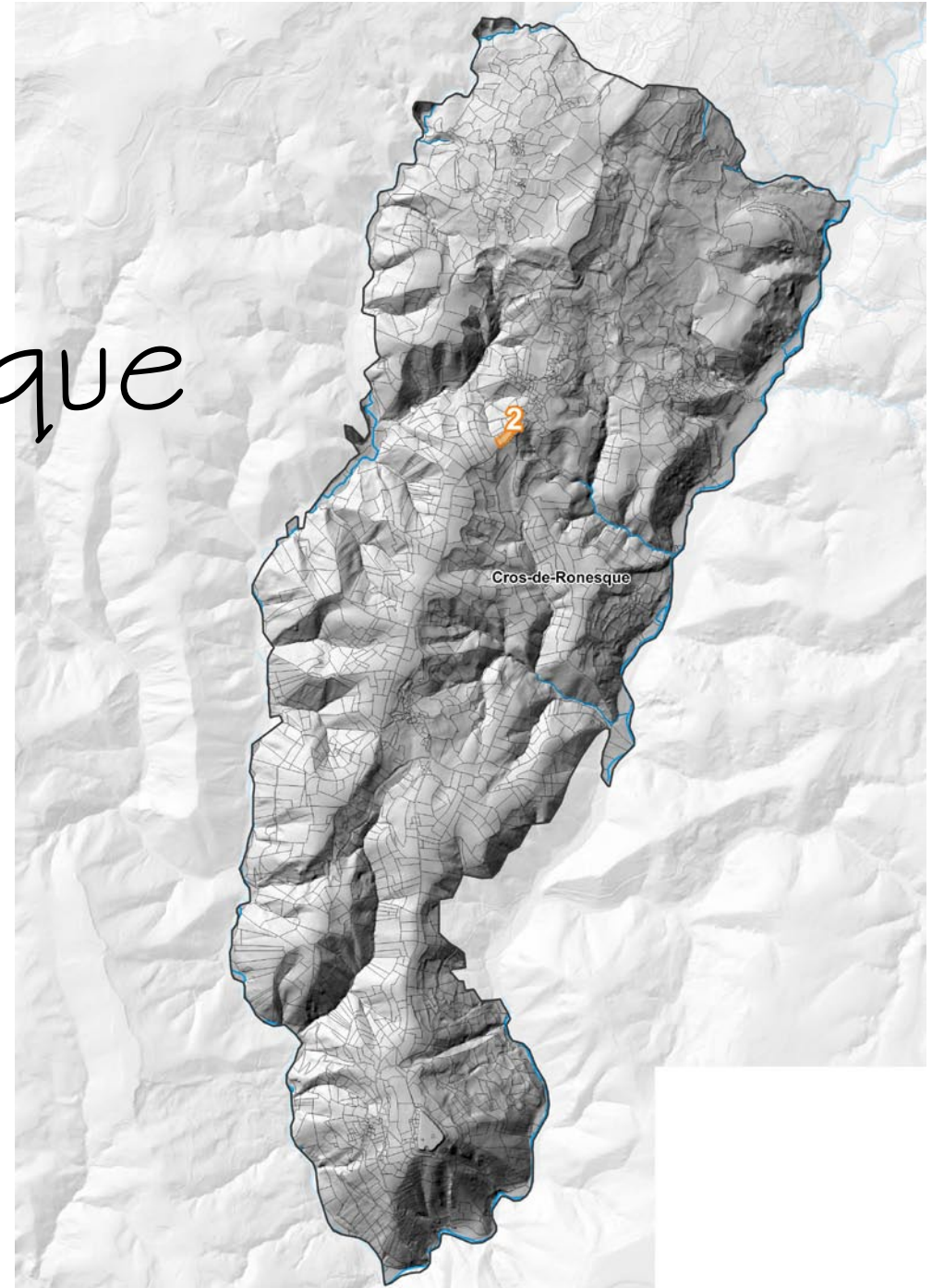
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant :

- Par la RD 57 au Nord, en privilégiant un accès groupé,
- En privilégiant un accès groupé par le Sud, via le chemin laissé en attente.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements dédiés aux modes de déplacement doux le long du lotissement existant, à l'Ouest du site, contribuerait à l'utilisation des modes doux sur le village.

Cros de Ronesque



2. Secteur 1AU - La Bedaulie



Commune de Cros-de-ronesque

Nom de l'OAP : La Bedaulie
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,70 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020



■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

■ Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

↔ Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)

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

/// Dénivelé important

● Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU

● Espace de transition paysagère à créer entre le secteur de projet et le milieu agricole

Etat des lieux

— Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans Le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 4 lots
Densité nette	7,1 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment au Nord et à l'Ouest du secteur, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Site d'OAP (limite Nord-Est)

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord-Ouest : la topographie devient plus marquée pour former la vallée de la Rasthène et de ses affluents,
- Au Nord-Est : La crête sur laquelle est implanté le bourg de Cros de Ronesque se réduit et les pentes sont plus marquées. Un bisquet d'arbre viens également marquer cette limite du secteur,
- Au Sud-Ouest : Des arbres remarquables viennent marquer cette limite,
- Au Sud-Est : La RD459 viens longer le site.

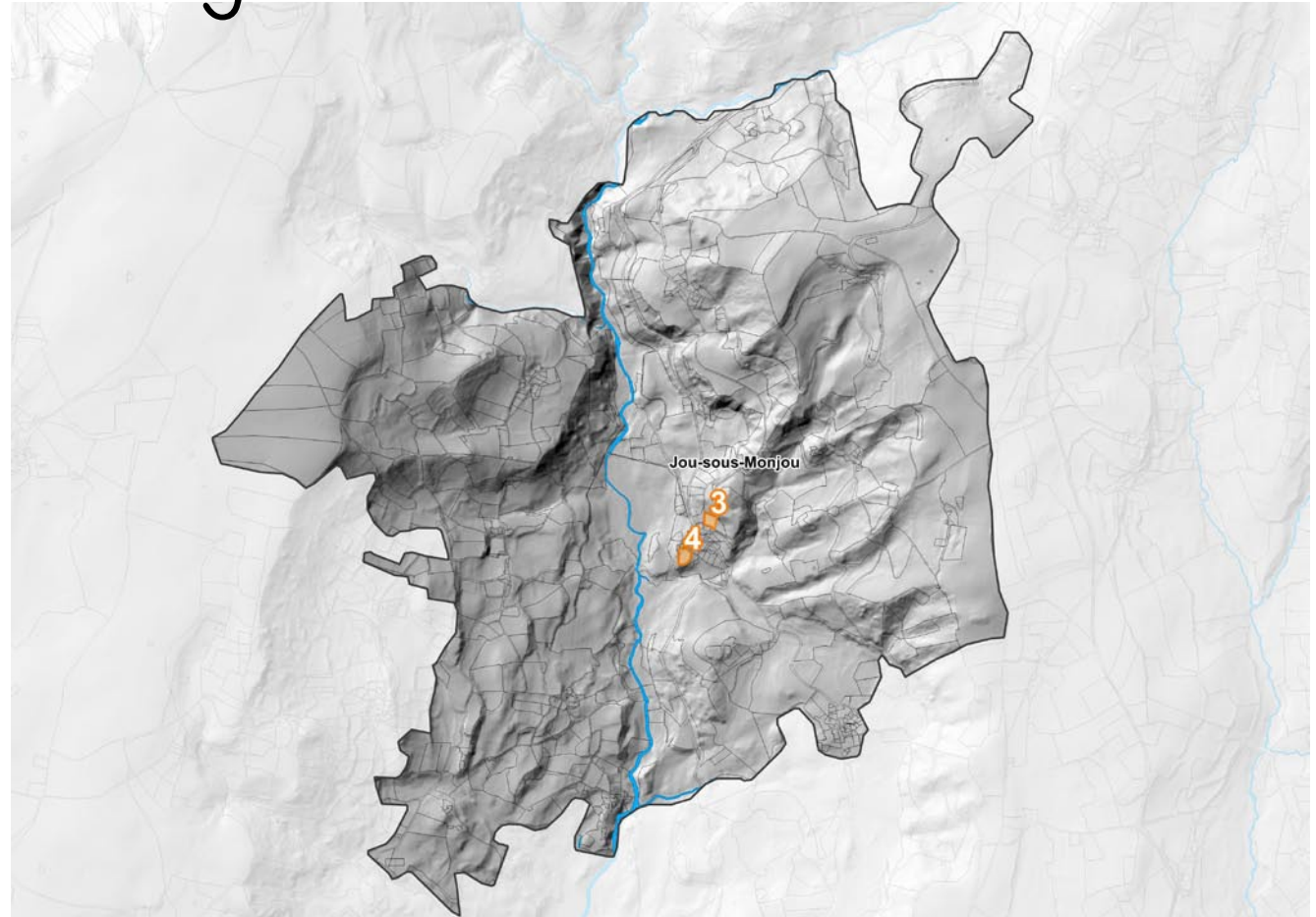
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (RD 459 au Nord).

Une voirie sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, zone apaisée, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Jou sous Monjou



3. Secteur 1AU - Bourg - Nord




Commune de Jou-sous-monjou


Nom de l'OAP : Bourg - Nord
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,25 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020




 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)


Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur


 Principe de voie en impasse interne au secteur (localisation de principe)


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

 Points de vue sur le grand paysage à préserver

Etat des lieux

 Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU

 Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants

 Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 2 lots
Densité nette	10 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Les vues sur le village de Jou sous Monjou seront à préserver lors de l'urbanisation de ce secteur.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).



Site d'OAP (vu depuis le parking de la Mairie)

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : un bois marque la limite de la parcelle,
- Au Sud : la parcelle surplombe le parking de la Mairie, séparé par un talus.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (RD 57 à l'Ouest).

Une voirie en impasse sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

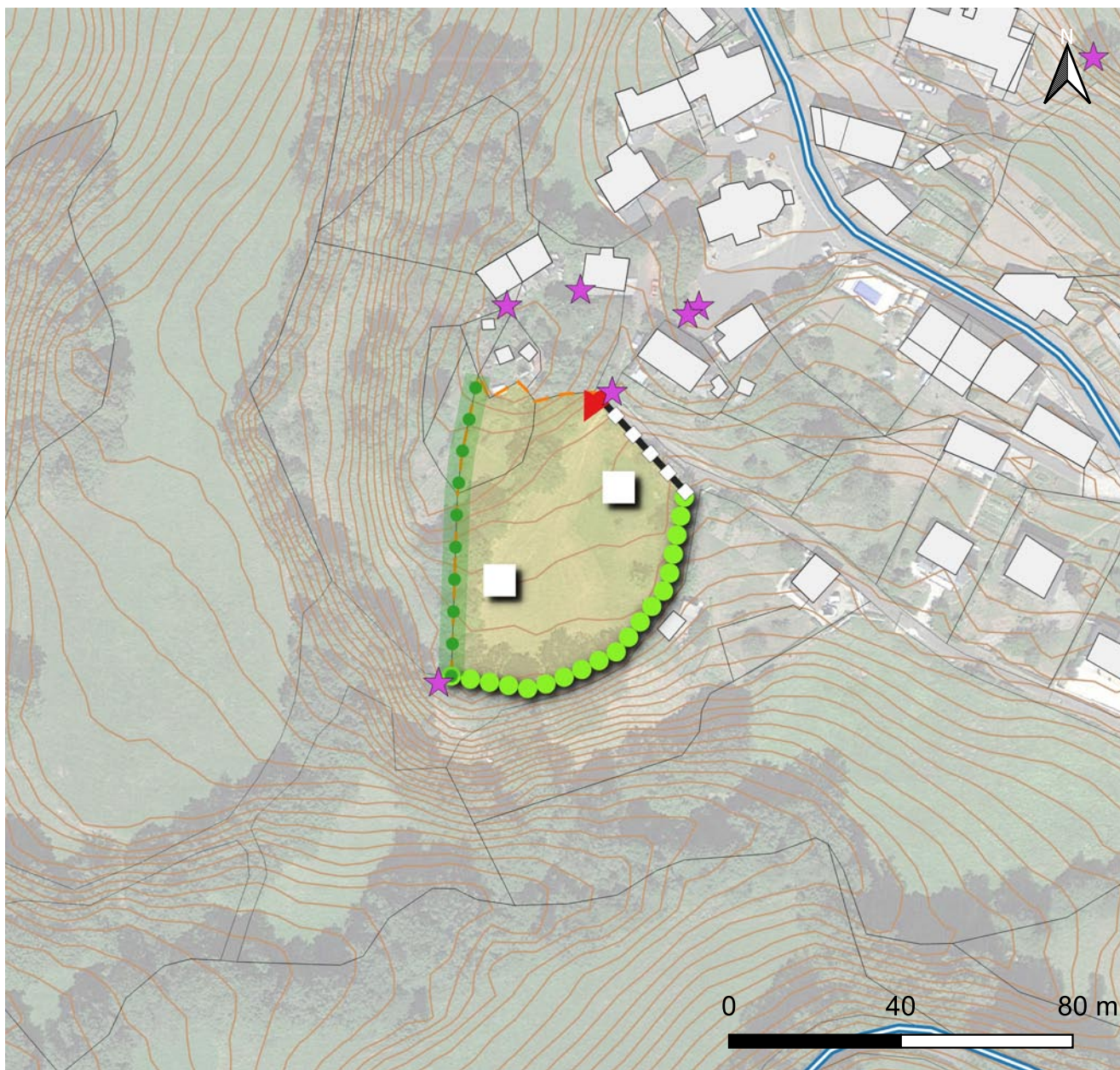
La réalisation de cette voirie devra toutefois se doubler de la mise en place d'un trottoir ainsi que d'emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en place de trottoirs le long de la voirie de desserte contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village.



Point de vue sur le village depuis le site d'OAP

4. Secteur 1AU - Bourg - Sud



Commune de Jou-sous-monjou

Nom de l'OAP : Bourg - Sud
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,30 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020



■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

■ Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

➔ Principe d'accès (localisation de principe)

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

● Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU

□ Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU

■ Espace de transition paysagère à créer entre le secteur de projet et le milieu agricole

Etat des lieux

☆ Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU

— Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 2 lots
Densité nette	6,7 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment à l'Ouest du secteur, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Chemin du bourg et muret à préserver (le site d'OAP est à droite de l'image)

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : des constructions et un muret marquent la limite du secteur,
- A l'Est et au Sud : Une haie entoure la parcelle,
- A l'Ouest : Une haie viens fermer le secteur.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

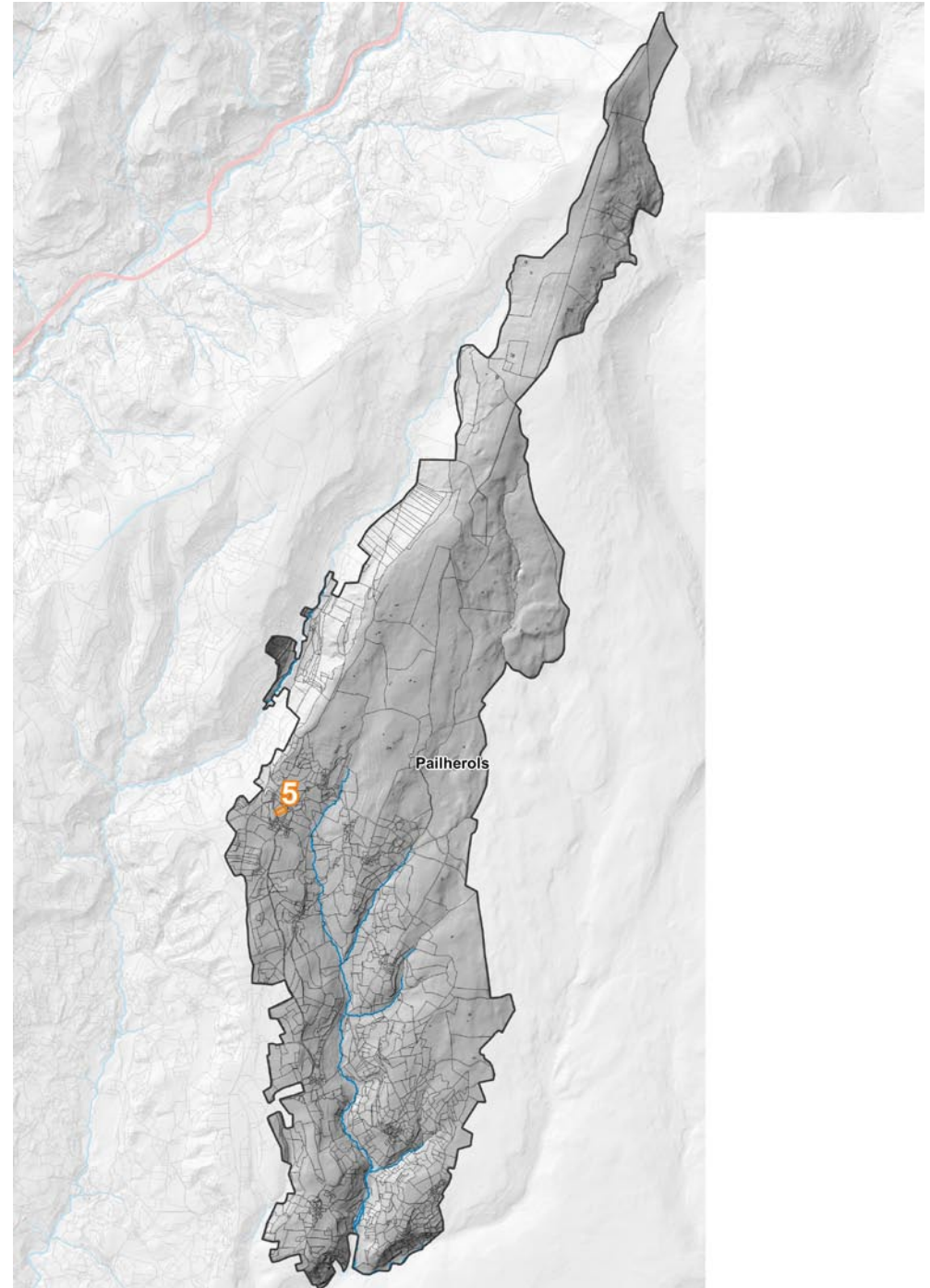
Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (chemin du bourg au Nord).

Une ouverture dans le muret est existante et pourra être utilisée afin d'accéder au site. Les accès seront de préférence mutualisés depuis le chemin du bourg.

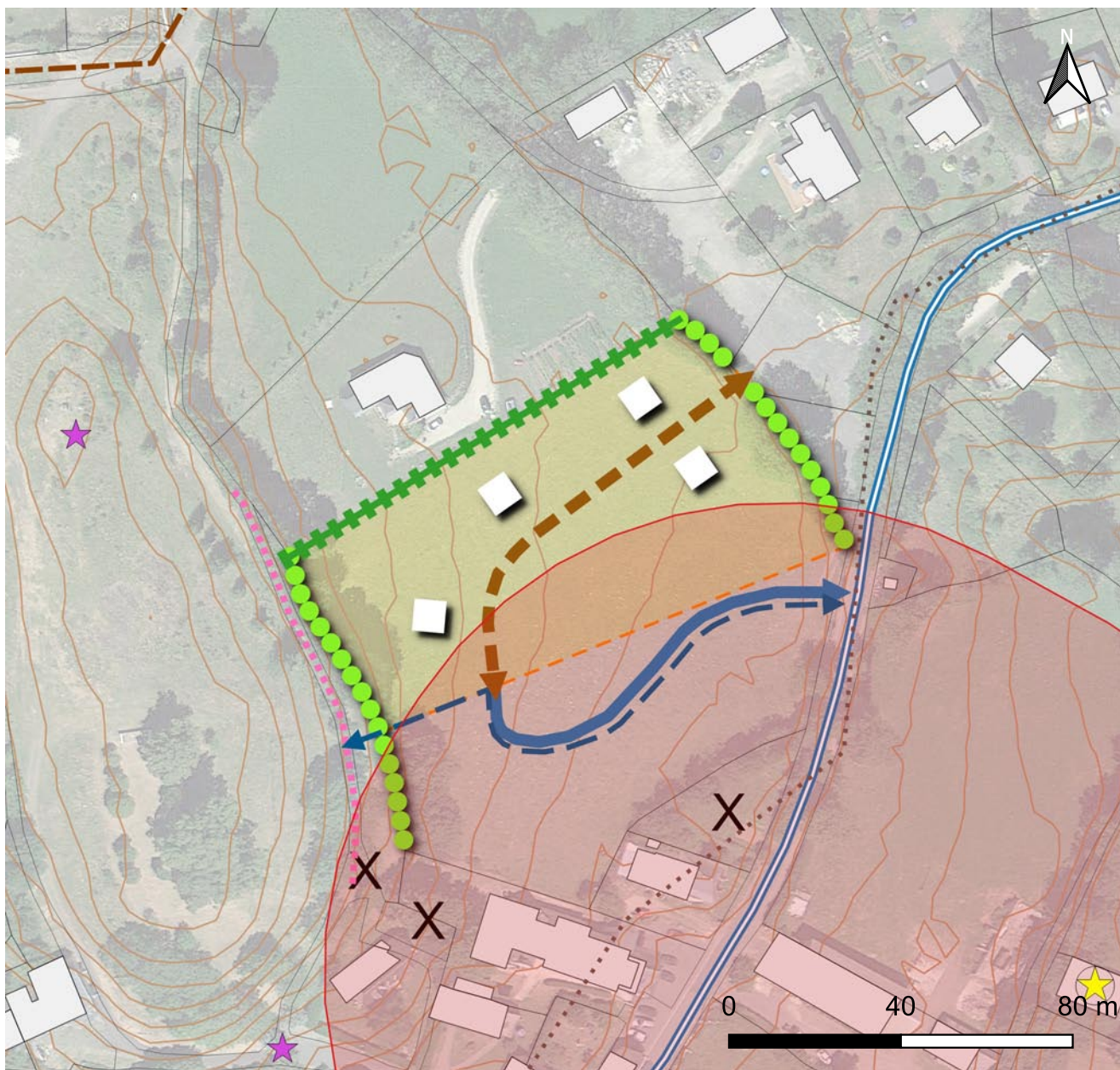


Site d'OAP

Pailherols



5. Secteur 1AU - Pailherols




Commune de Pailherols


Nom de l'OAP : Pailherols
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 0,64 ha

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020*





 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)


Accompagner une production d'habitat favorisant la densification


 Simulation des constructions individuelles


Prévoir la desserte tous modes du secteur


 Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)

 Principe de voie en attente (localisation de principe)


 Liaisons piétonnes à créer (localisation de principe)


 Liaisons piétonnes existantes

 Chemin de Grande Randonnée à préserver


 Chemins équestres à préserver

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

 Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU


 Ecrin végétal à créer ou à renforcer vis à vis des constructions existantes


Etat des lieux

 Bâti non cadastré

 Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU

 Changement de destination

 Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants

 Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 4 lots
Densité nette	7,8 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment au Nord du secteur, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : Une construction existante et son jardin,
- A l'Est : La RD 54,
- A l'Ouest : un chemin de randonnée,
- Au Sud : la limite actuelle du secteur est peu définie, mais à terme ce secteur pourrait rejoindre le village de Pailherols.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

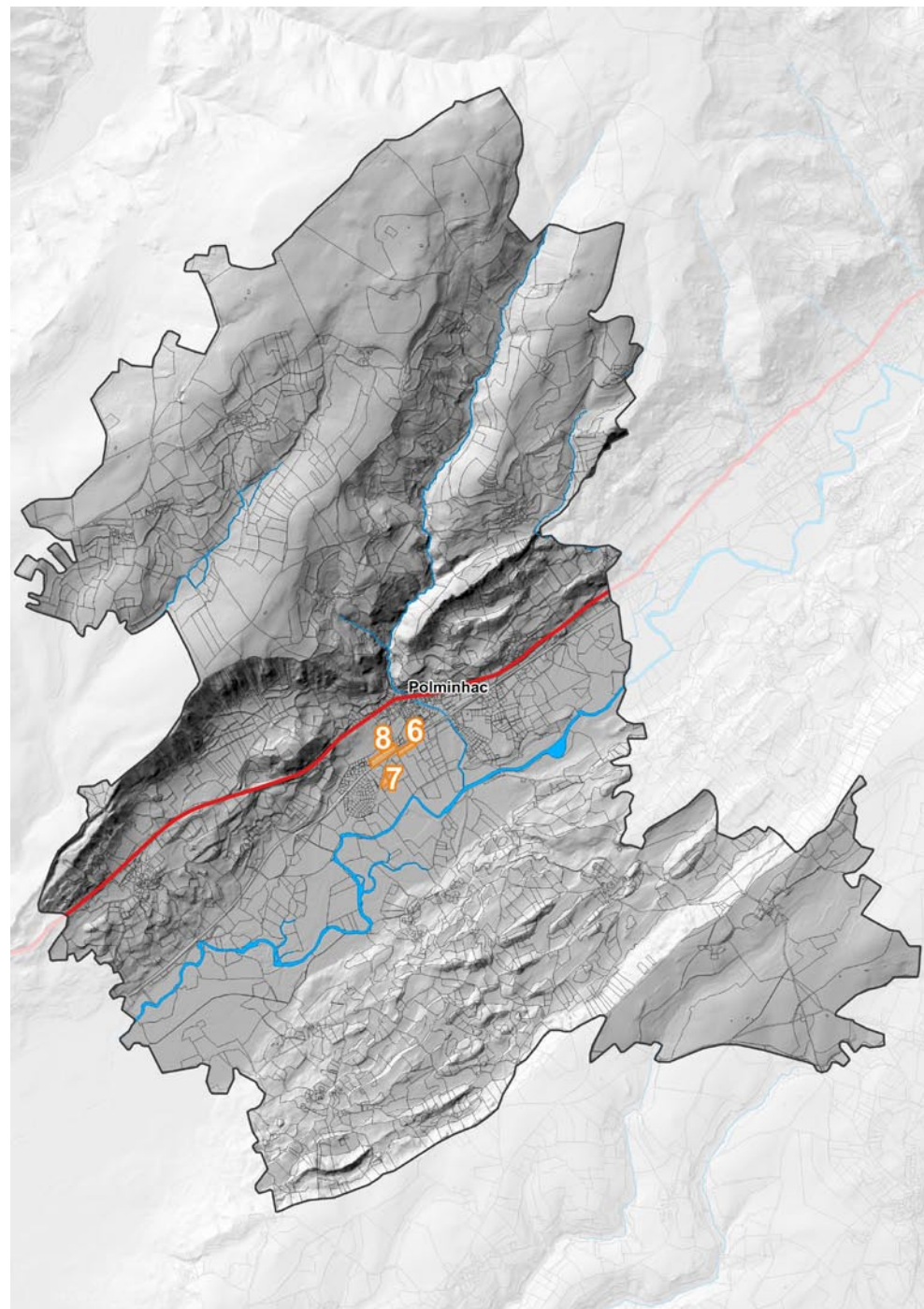
Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (RD 54 à l'Est).

Une voirie de desserte sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Une voie sera laissée en attente dans l'optique d'étendre le site vers le Sud dans le cadre d'un futur document d'urbanisme. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

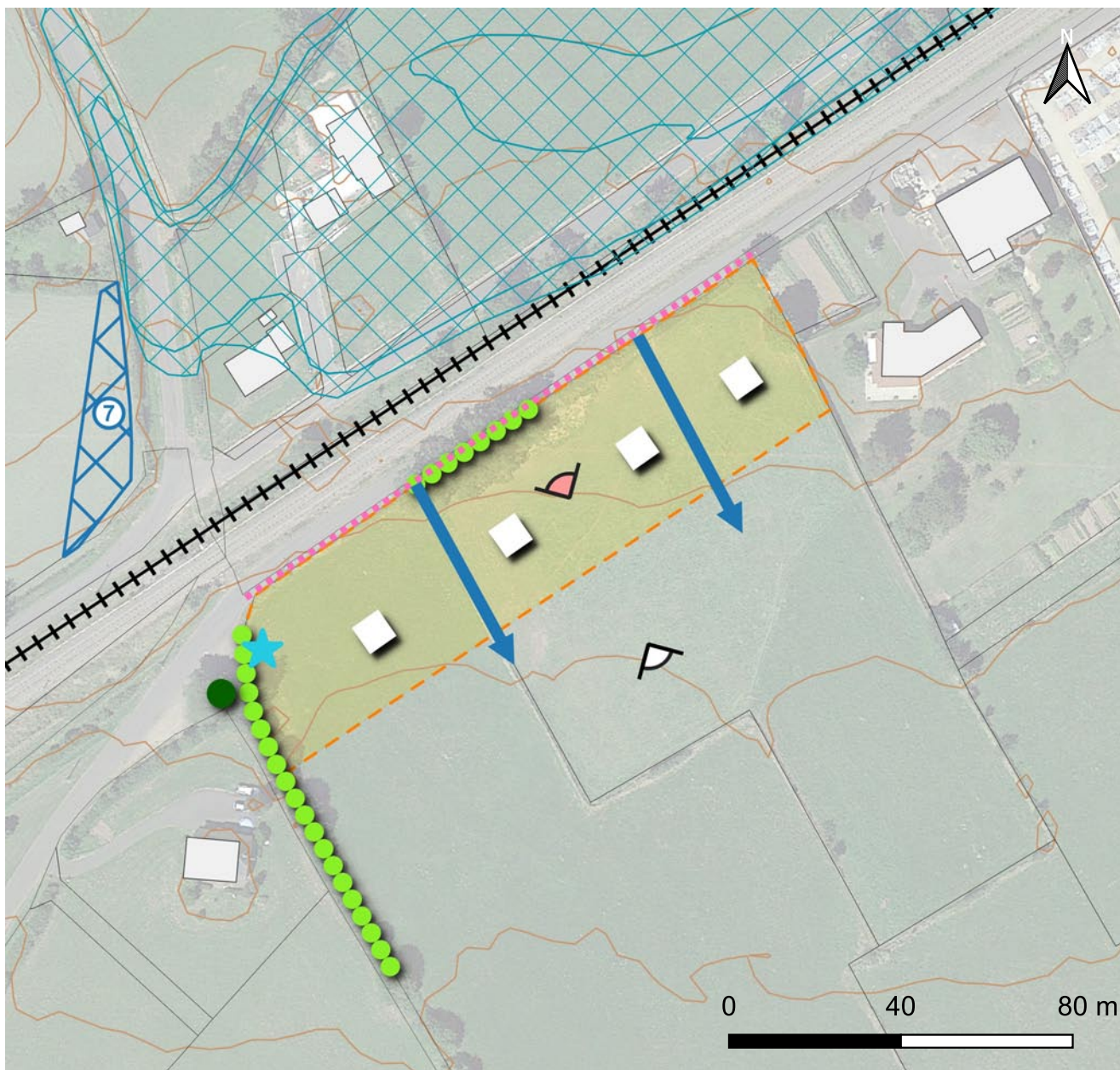
La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village.

Polminhac



6. Secteur 1AU - Les Prades - Est



Commune de Polminhac

Nom de l'OAP : Les Prades - Est
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 0,59 ha



*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020*

■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

■ Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

➡ Principe de voie en attente (localisation de principe)

--- Liaisons piétonnes existantes

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

◁ Points de vue sur le grand paysage à préserver

▷ Point de vue sur des ensembles bâtis à préserver

★ Zones humides à préserver

● Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU

●● Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU

Etat des lieux

▣ Emplacements Réservés

▤ Aléa inondation de la Cère

— Courbes de niveau tous les 1m

⊕ Voie ferrée

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé
Nombre de logements	Minimum de 4 lots
Densité nette	8,5 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 2 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment au Nord du secteur, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Site d'OAP

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : l'Avenue des Prades,
- A l'Est et à l'Ouest : des constructions existantes,
- Au Sud : pas de limite physique, offrant la possibilité de prévoir un développement futur du secteur.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (Avenue des Prades).

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village.

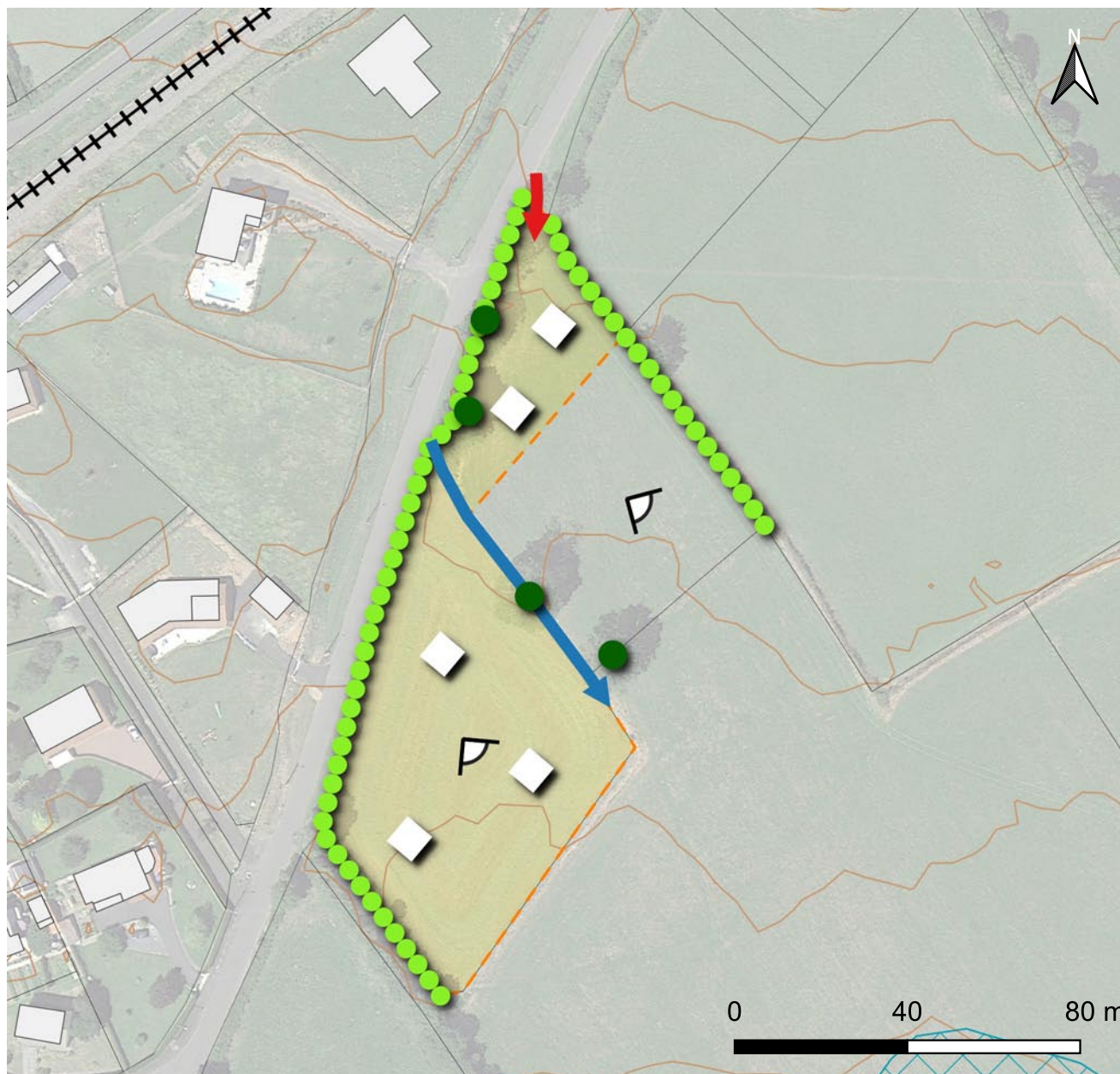
Des accès seront laissés en attente afin de permettre une extension future du secteur vers le Sud. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).



Vue sur le château de Pesteils depuis le site d'OAP

Il sera nécessaire de prévoir des voies et accès satisfaisant aux exigences de la sécurité dans les déplacements (routiers, piétonniers,...).

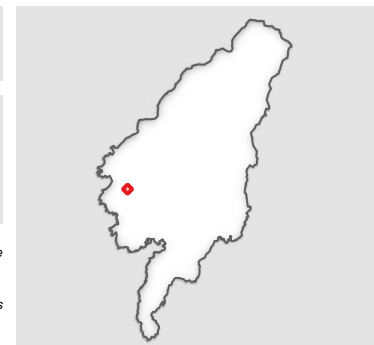
7. Secteur 1AU - Les Prades - Sud



Commune de Polminhac

Nom de l'OAP : Les Prades - Sud
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,63 ha

Maitrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020



■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

■ Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

➔ Principe d'accès (localisation de principe)

➔ Principe de voie en attente (localisation de principe)

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

◁ Points de vue sur le grand paysage à préserver

● Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU

● Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU

Etat des lieux

▭ Aléa inondation de la Cère

— Courbes de niveau tous les 1m

⊕ Voie ferrée

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé
Nombre de logements	Minimum de 5 lots
Densité nette	10 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 2 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Site d'OAP

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- A l'Ouest : l'Avenue des Prades, doublée d'une haie bocagère,
- Au Nord et au Sud : des haies bocagères,
- Au Sud : pas de limite physique, offrant la possibilité de prévoir un développement futur du secteur.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

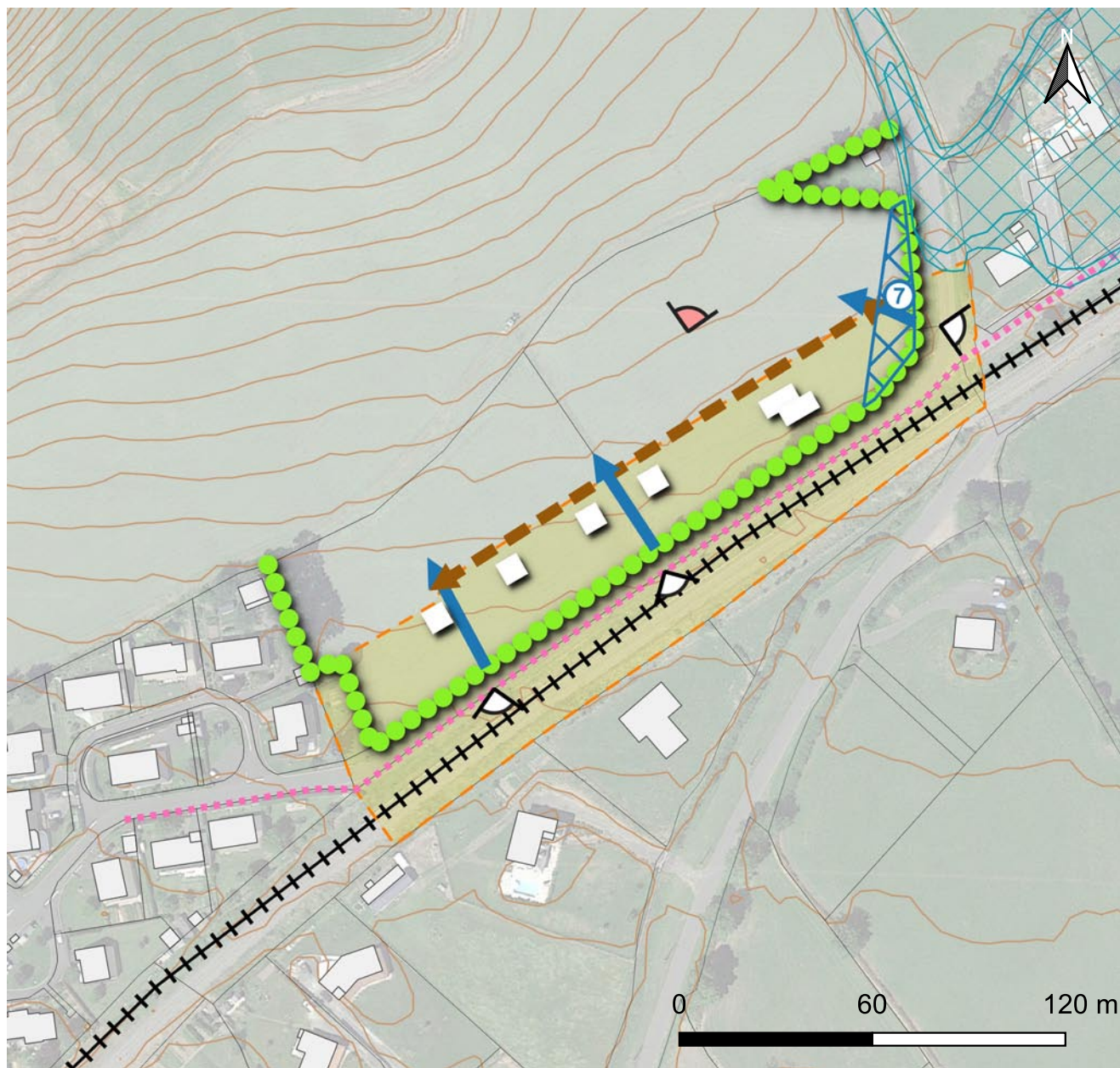
Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (Avenue des Prades).

Un accès sera laissé en attente afin de permettre une extension future du secteur vers le Sud. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village.

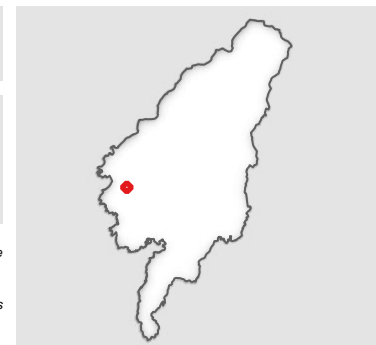
8. Secteur 1AU - Les Prades - Nord




Commune de Polminhac



Nom de l'OAP : Les Prades - Nord
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 1,23 ha

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020*






 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)




Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

-  Simulation des constructions individuelles
-  Simulation des bâtiments collectifs





Prévoir la desserte tous modes du secteur

-  Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
-  Principe de voie en attente (localisation de principe)
-  Liaisons piétonnes existantes

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

-  Points de vue sur le grand paysage à préserver
-  Point de vue sur des ensembles bâtis à préserver
-  Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU

Etat des lieux

-  Emplacements Réservés
-  Aléa inondation de la Cère
-  Courbes de niveau tous les 1m
-  Voie ferrée

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire, individuel groupé et collectif
Nombre de logements	Minimum de 6 lots (dont 2 en collectif)
Densité nette	14,6 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 2 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées. Notons que ce secteur devra également accueillir 2 lots en collectif.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.



Site d'OAP (Vue sur le château de Pestels)

Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : pas de limite physique, offrant la possibilité de prévoir un développement futur du secteur,
- A l'Est et au Sud : l'Avenue des Frères Pélissier doublées d'une haie,
- A l'Ouest : des constructions existantes masquées par une haie.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (Avenue des Frères Pélissier).

Une voirie de desserte sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. De plus, des accès seront laissés en attente afin de permettre une extension future du secteur vers le Nord. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).



Aménagement de l'Avenue des Frères Pélissier

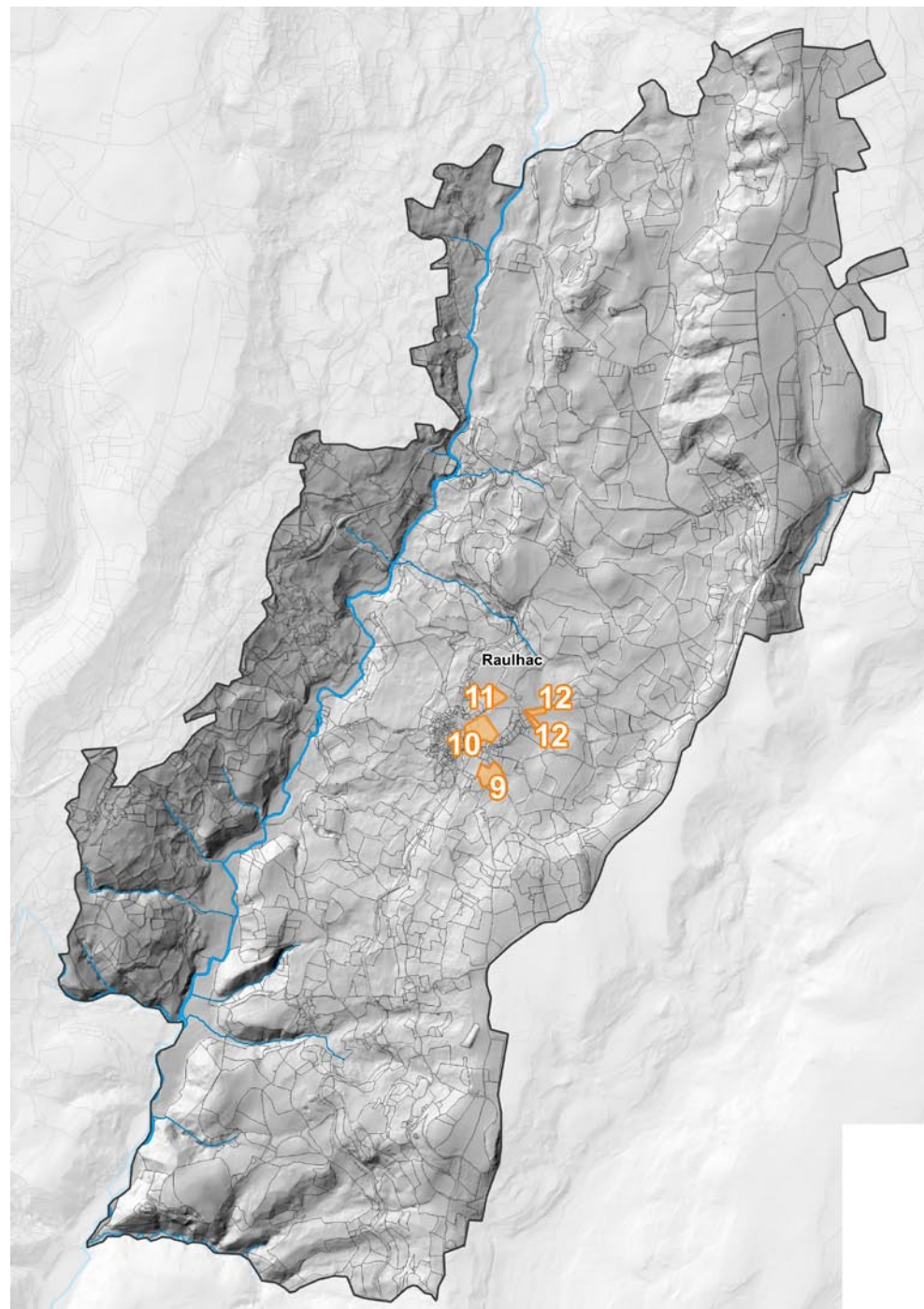
La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village.

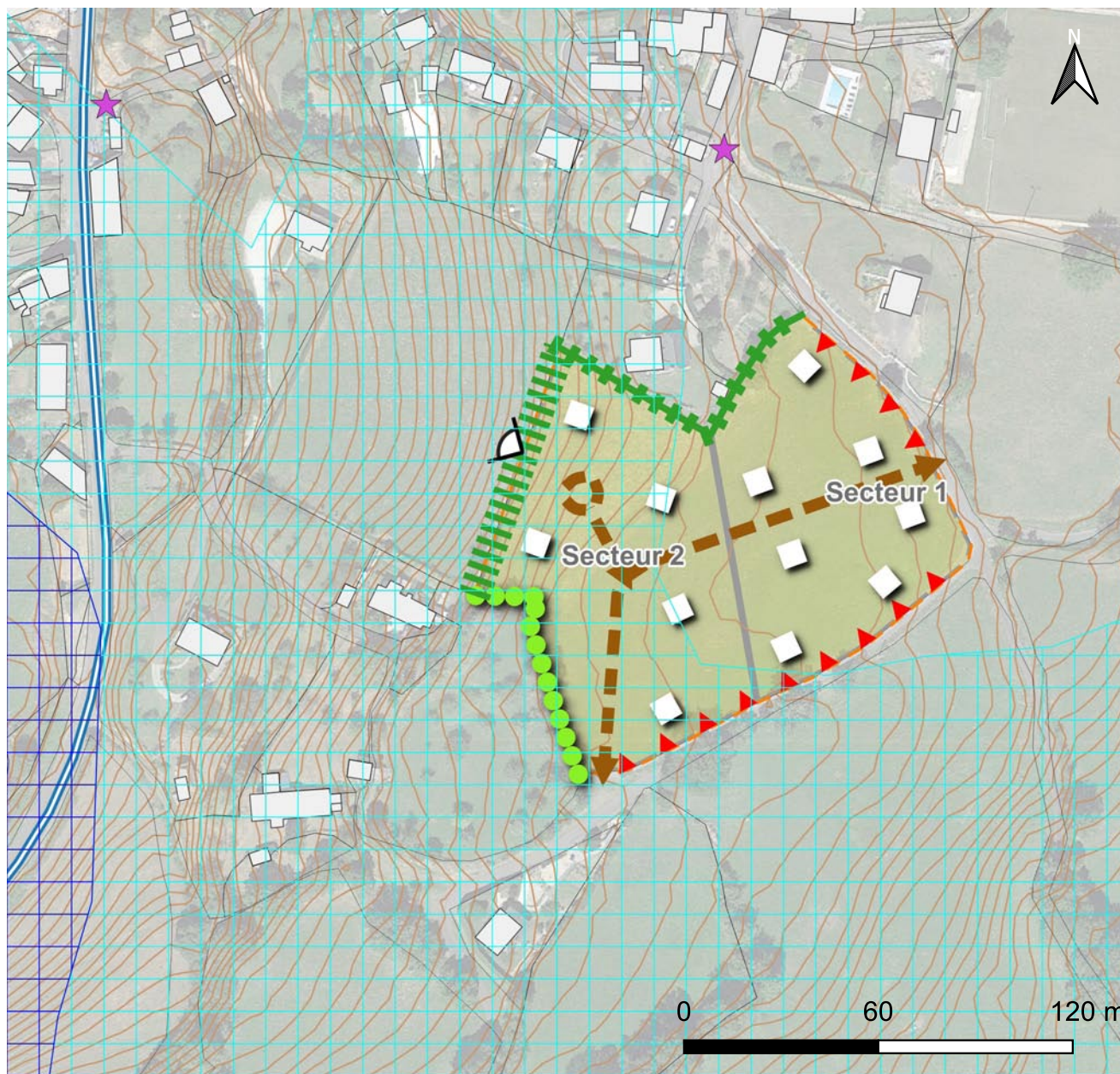
Notons que la collectivité a souhaité mettre en place un emplacement réservé sur la frange Est du site afin de conforter et sécuriser le carrefour qui permettra notamment d'accéder à l'opération.

Il sera nécessaire de prévoir des voies et accès satisfaisant aux exigences de la sécurité dans les déplacements (routiers, piétonniers,...).

Raulhac



9. Secteur 1AU - Le Puech




Commune de Raulhac



Nom de l'OAP : Le Puech
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 1,30 ha

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020*






 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)





Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

-  Simulation des constructions individuelles
-  Principe de programmation de l'urbanisation du secteur





Prévoir la desserte tous modes du secteur

-  Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
-  Principe de voie en impasse interne au secteur (localisation de principe)
-  Accès direct autorisé

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

-  Points de vue sur le grand paysage à préserver
-  Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU
-  Rupture topographique à naturaliser et à recalibrer
-  Ecran végétal à créer ou à renforcer vis à vis des constructions existantes

Etat des lieux

-  Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU
-  Zone Bleue (ZB1) du PPR Mouvement de Terrain (Risque moyen)
-  Zone Bleue clair (ZB2) du PPR Mouvement de Terrain (Risque faible)
-  Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en 2 secteurs selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. (Le numéro des secteurs ne correspondent pas à un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé)</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>	
PROGRAMMATION		
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé
Nombre de logements	Minimum de 7 lots	Minimum de 5 lots
Densité nette	14,8 logements/ha	9,4 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 4 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment au Nord du secteur, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : les constructions existantes du village de Raulhac
- Au Nord-Ouest : La topographie s'accroît et forme un travers difficilement accessible,
- A l'Ouest : un verger délimité par une haie,
- Au Sud et à l'Est : le chemin du Puech, parfois doublé d'un alignement d'arbre.



Site d'OAP

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (Chemin du Puech).

Une voirie de desserte sera réalisée pour desservir une partie des nouvelles constructions. De plus, des accès seront laissés libres afin de permettre une extension future du secteur vers le Nord. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de ces voiries devra toutefois se doubler de la mise en place d'un trottoir ainsi que d'emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Les accès directs seront possibles depuis le chemin du Puech. Les accès mutualisés seront à privilégier.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en place de trottoirs le long de la voirie de desserte contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village.

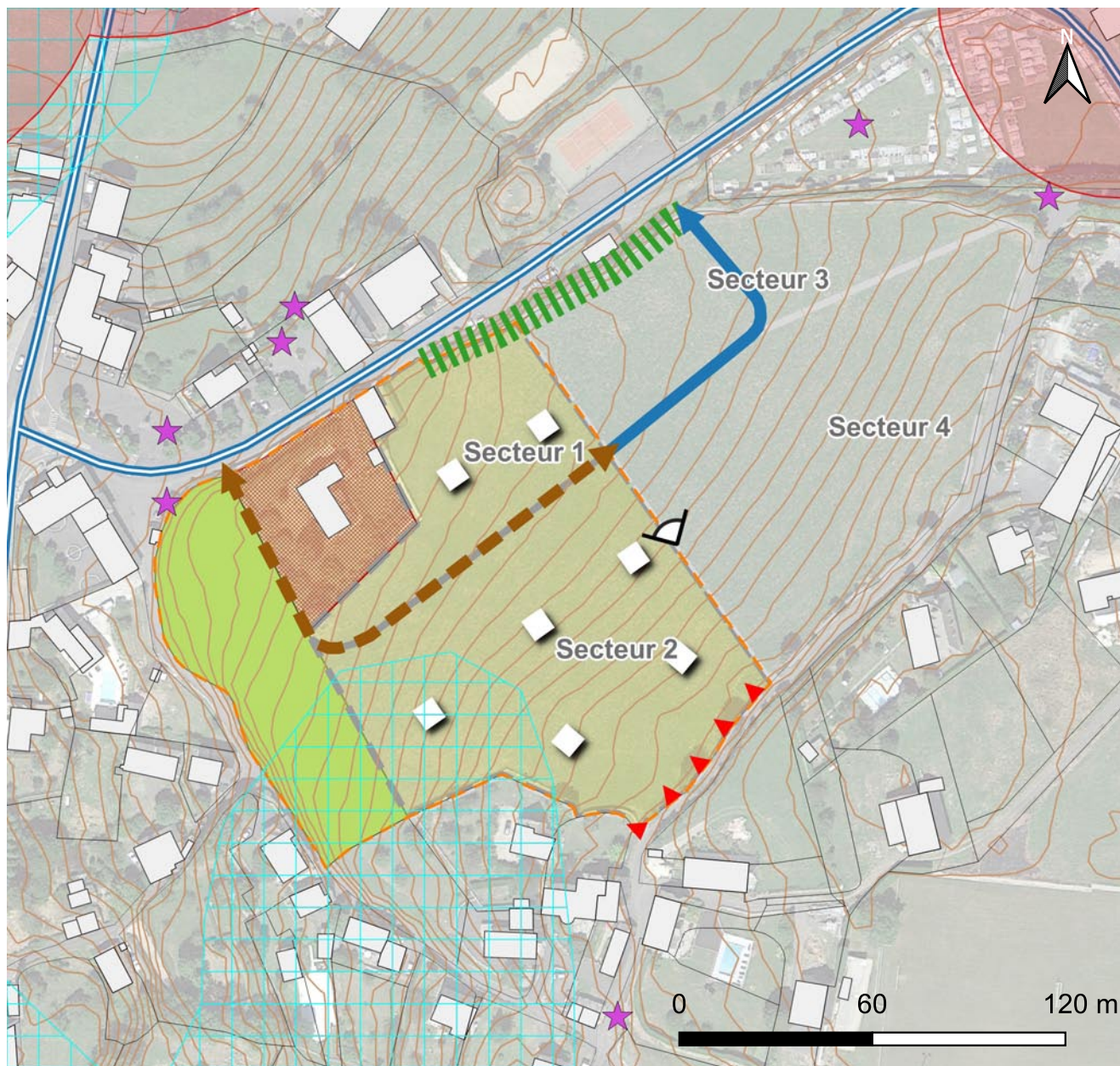
La gestion du risque mouvement de terrain

Une partie du site est couverte par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain des communes de Raulhac et de Badailhac.

Le secteur impacté se trouve en zone ZB2 du PPR. Il s'agit d'un secteur d'aléa faible. Toutefois, le règlement du PPR conseille «une étude géotechnique spécifique ou un avis d'expert géotechnicien analysant l'aléa mouvement de terrain au droit du site, l'impact du projet sur la stabilité du site et définissant les mesures de prévention et de protection à mettre en oeuvre».

Le règlement impose également la collecte des eaux de ruissellement et des eaux de toiture vers un réseau d'assainissement approprié.

O. Secteur IAU - Bourg - Nord



Commune de Raulhac

Nom de l'OAP : Bourg - Nord
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 1,96 ha

Maitrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020



Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Simulation des constructions individuelles
- Parcelles déjà bâties (coups partis)
- Principe de programmation de l'urbanisation du secteur

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
- Principe de voie en attente (localisation de principe)
- Accès direct autorisé

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

- Espaces verts à créer
- Points de vue sur le grand paysage à préserver
- Rupture topographique à naturaliser et à recalibrer

Etat des lieux

- Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
- Zone Bleue clair (ZB2) du PPR Mouvement de Terrain (Risque faible)
- Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en 2 secteurs selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. (Le numéro des secteurs ne correspondent pas à un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé)</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>	
PROGRAMMATION		
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé
Nombre de logements	Minimum de 2 lots	Minimum de 5 lots
Densité nette	6,4 logements/ha	7,8 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé	Non règlementé

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 2 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Un espace public paysager est prévu à l'Ouest du site afin de créer une interface qualitative entre le bourg existant et le site d'étude.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord, au Sud, et à l'Ouest : les constructions existantes du village de Raulhac
- A l'Est : pas de limite physique, offrant la possibilité de prévoir un développement futur du secteur.



Site d'OAP

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant.

Une voirie de desserte sera réalisée pour desservir une partie des nouvelles constructions. De plus, une voirie sera laissée en attente afin de permettre une extension future du secteur vers l'Est (Secteurs prévisionnelles 3 et 4). L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de ces voiries devra toutefois se doubler de la mise en place d'un trottoir ainsi que d'emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Les accès directs seront possibles depuis le chemin du Puech. Les accès mutualisés seront à privilégier.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en place de trottoirs le long de la voirie de desserte contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village, en lien notamment avec les équipements qui sont proches.



Vue sur le village de Raulhac depuis le site

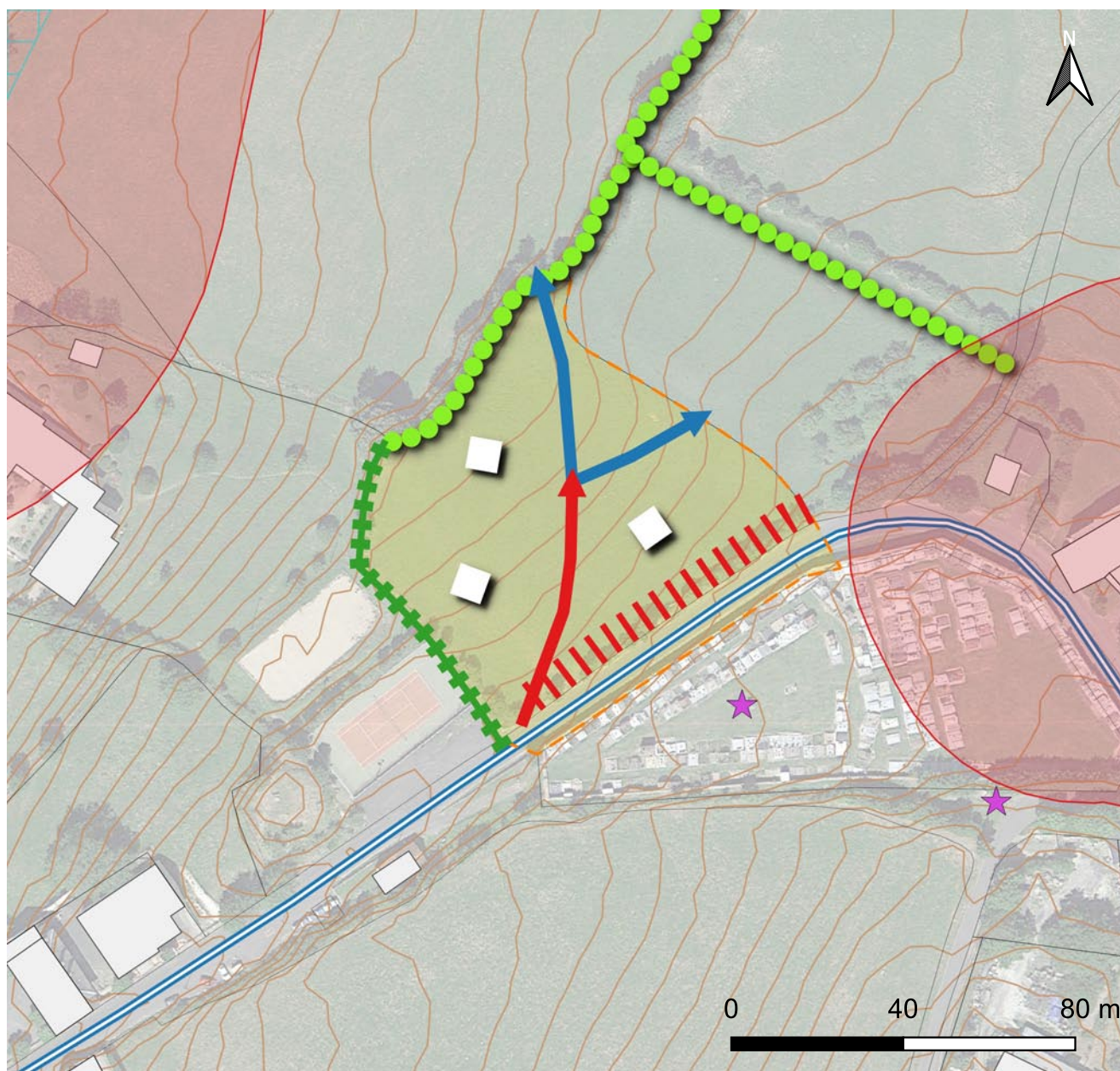
La gestion du risque mouvement de terrain

Une partie du site est couverte par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain des communes de Raulhac et de Badailhac.

Le secteur impacté se trouve en zone ZB2 du PPR. Il s'agit d'un secteur d'aléa faible. Toutefois, le règlement du PPR conseille «une étude géotechnique spécifique ou un avis d'expert géotechnicien analysant l'aléa mouvement de terrain au droit du site, l'impact du projet sur la stabilité du site et définissant les mesures de prévention et de protection à mettre en oeuvre».

Le règlement impose également la collecte des eaux de ruissellement et des eaux de toiture vers un réseau d'assainissement approprié.

1. Secteur IAU - La Grange Rouge



Commune de Raulhac

Nom de l'OAP : La Grange Rouge
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 0,66 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020



■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

■ Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

➔ Principe d'accès (localisation de principe)

➔ Principe de voie en attente (localisation de principe)

|||| Accès direct interdit

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

●● Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU

■ Ecrin végétal à créer ou à renforcer vis à vis des constructions existantes

Etat des lieux

★ Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU

■ Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants

□ Zone Bleue clair (ZB2) du PPR Mouvement de Terrain (Risque faible)

— Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 3 lots
Densité nette	5,7 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment à l'Ouest du secteur, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Site d'OAP

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).



Tennis marquant la limite Ouest du secteur

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : une haie bocagère,
- A l'Est : pas de limite physique, offrant la possibilité de prévoir un développement futur du secteur,
- A l'Ouest : des équipements collectifs (tennis,...)
- Au Sud : la RD 990.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

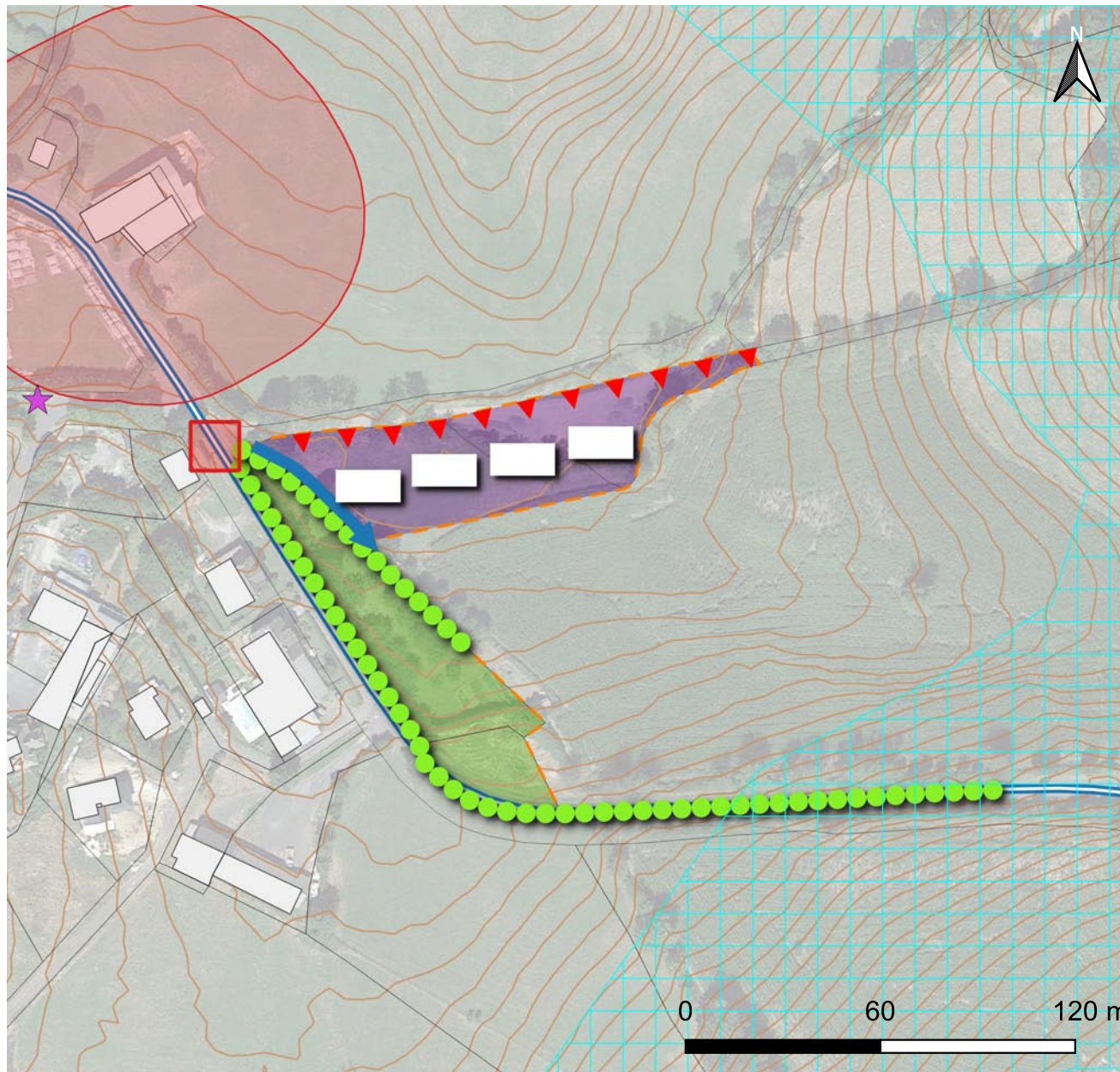
Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (notamment la RD 990).

Une voirie de desserte sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. De plus, des accès seront laissés en attente afin de permettre une extension future du secteur vers le Nord et l'Est. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de ces voiries devra toutefois se doubler de la mise en place d'un trottoir ainsi que d'emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en place de trottoirs le long de la voirie de desserte contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village, en lien notamment avec les équipements qui sont proches.

2. Secteur 1AUy - Le Mas



Commune de Raulhac

Nom de l'OAP : Le Mas
 Type d'OAP : Activité
 Zonage du PLUi : 1AUy et Nj
 Surface de l'OAP : 0,39 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020



- Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation économique, à court ou moyen terme (zone 1AUy)
- Espace de transition entre espace résidentiel et espace économique (Nj)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Simulation des bâtiments d'activité

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe de voie en attente (localisation de principe)
- Accès direct autorisé
- Carrefour à sécuriser

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

- Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU

Etat des lieux

- Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
- Zone Bleue clair (ZB2) du PPR Mouvement de Terrain (Risque faible)
- Courbes de niveau tous les 1m

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment au Sud du secteur, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

A l'Ouest du secteur, une bande de jardins devra être préservée afin de lui conférer un rôle de zone tampon entre la future zone d'activité à vocation d'activité artisanale et les habitations existantes.

Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Site d'OAP

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).



Jardins en limite Ouest du secteur

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées. Le site doit s'inscrire sur un chemin existant s'élargissant progressivement pour aboutir à une zone à l'usage indéterminé (parking, stockage,...).

A l'Ouest, la RD 990 longe la bande de jardin qui servira de tampon paysager entre la zone d'activité et le secteur résidentiel situé de l'autre côté de la RD 990.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

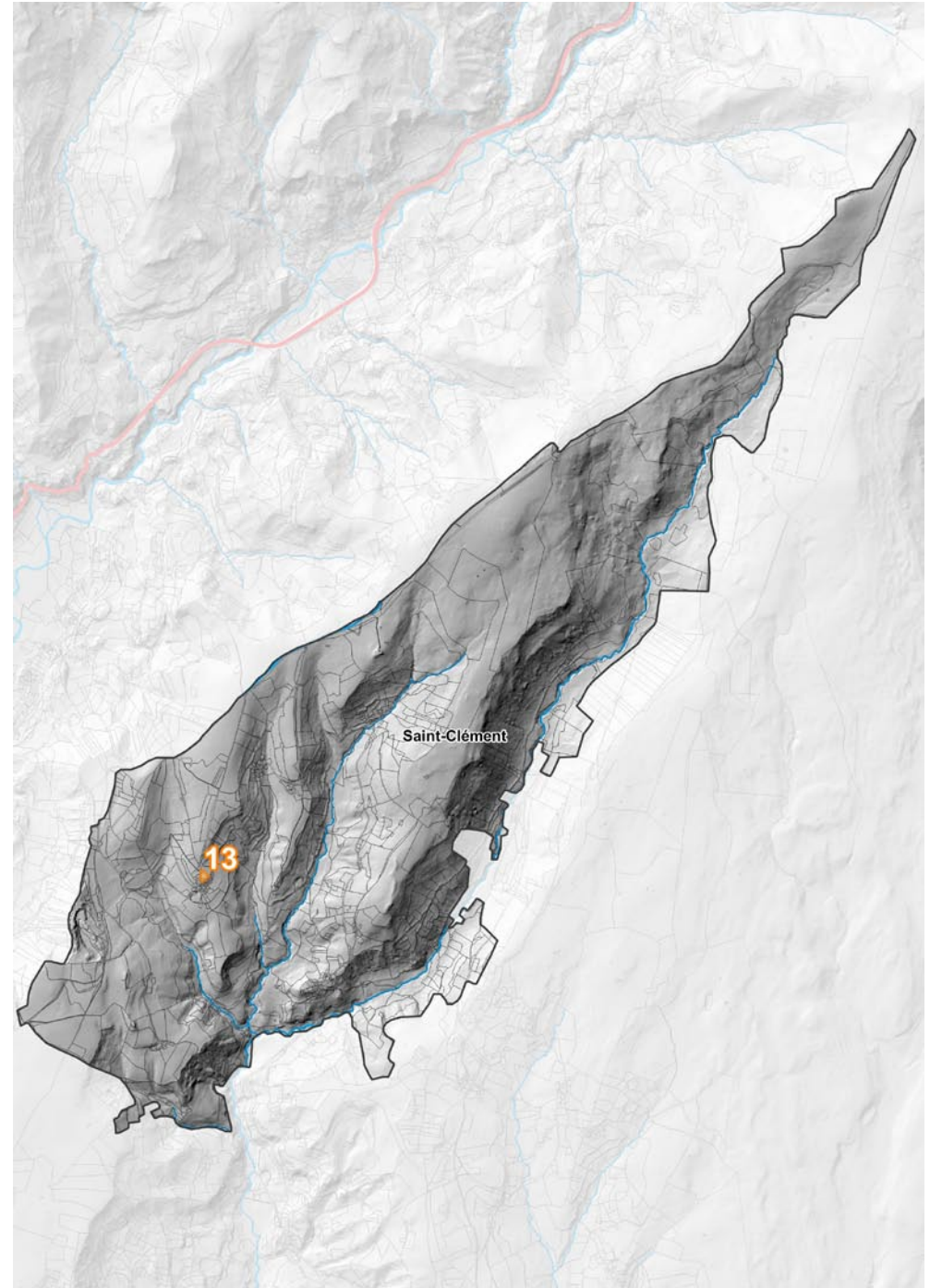
Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (notamment la RD 990). Le carrefour d'accès à la zone (c'est à dire l'actuel point d'accès au site) devra être conforté et sécurisé.

La voirie de desserte s'appuiera sur le chemin existant.

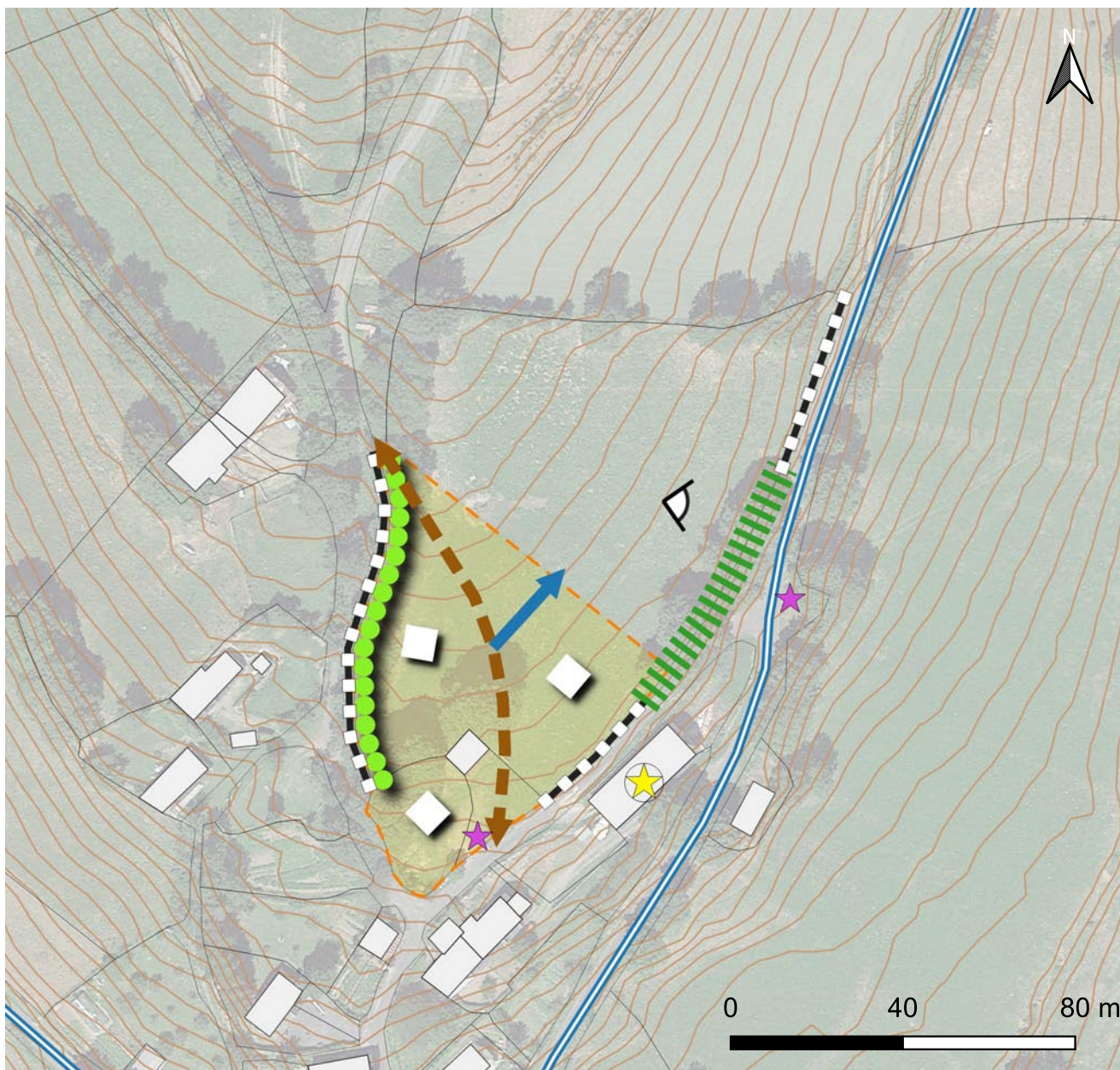


Accès au secteur depuis la RD 990

Saint Clément



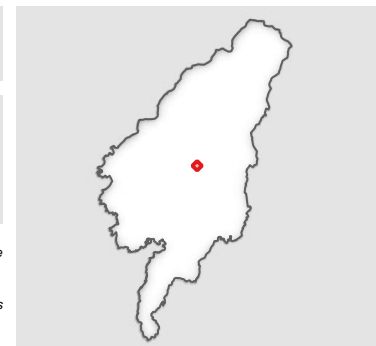
3. Secteur IAU - La Croix



Commune de Saint-clement

Nom de l'OAP : La Croix
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 0,41 ha

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020*



■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

■ Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

↔ Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)

➔ Principe de voie en attente (localisation de principe)

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

👁 Points de vue sur le grand paysage à préserver

🏡 Mixte Haie et Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU

🏡 Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU

🌿 Rupture topographique à naturaliser et à recalibrer

Etat des lieux

★ Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU

★ Changement de destination

— Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 3 lots
Densité nette	9,1 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Site d'OAP

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).



Chemin longeant le site par l'Ouest (site à droite de l'image)

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord-Est : une haie bocagère,
- A l'Ouest : un chemin communal doublé d'une haie bocagère et d'un muret en pierre,
- Au Sud-Est : un chemin communal en contrebas du site, sous un mur de soutènement.

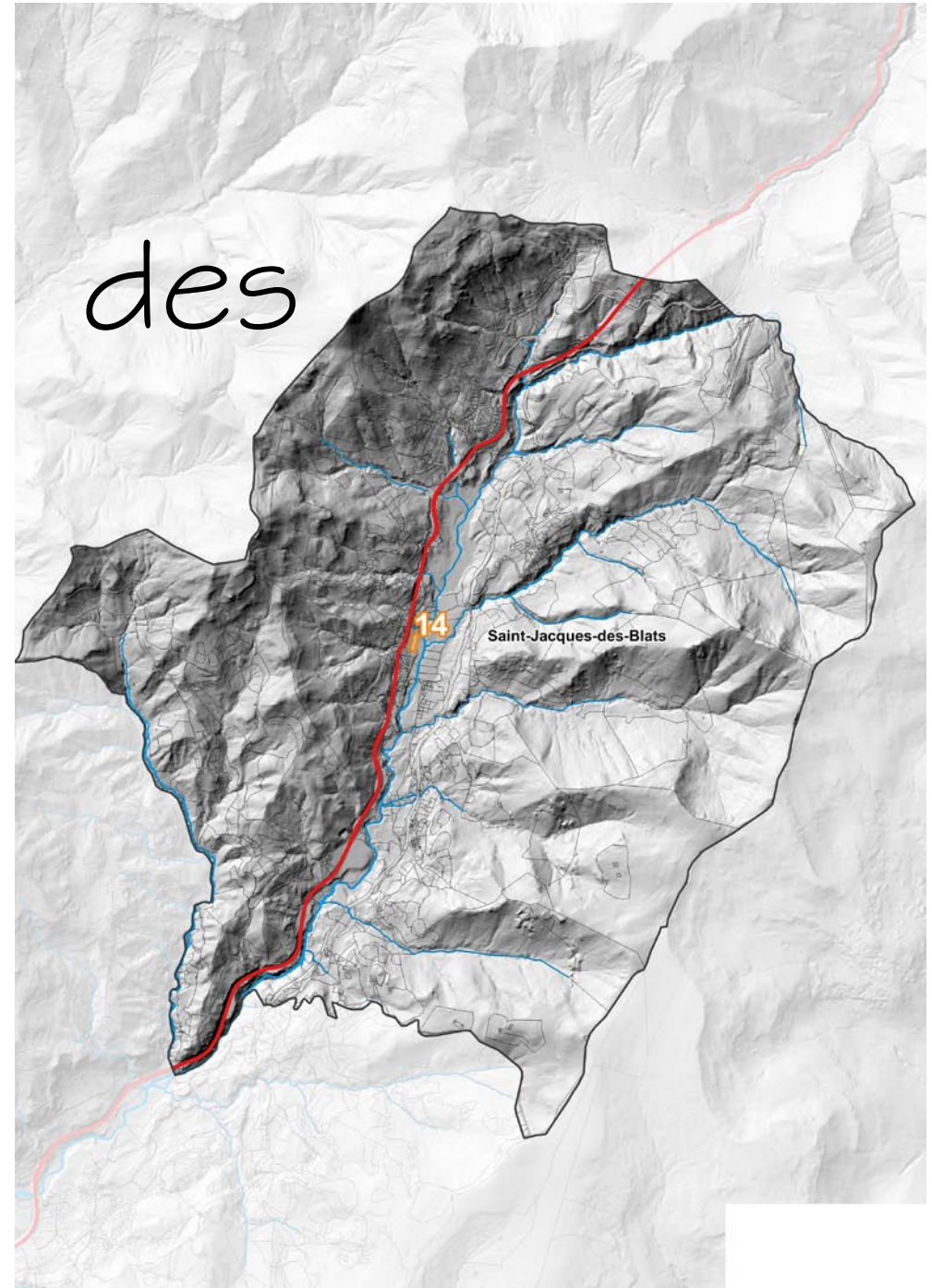
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (ouverture existante dans le muret Ouest et accès possible par le Sud).

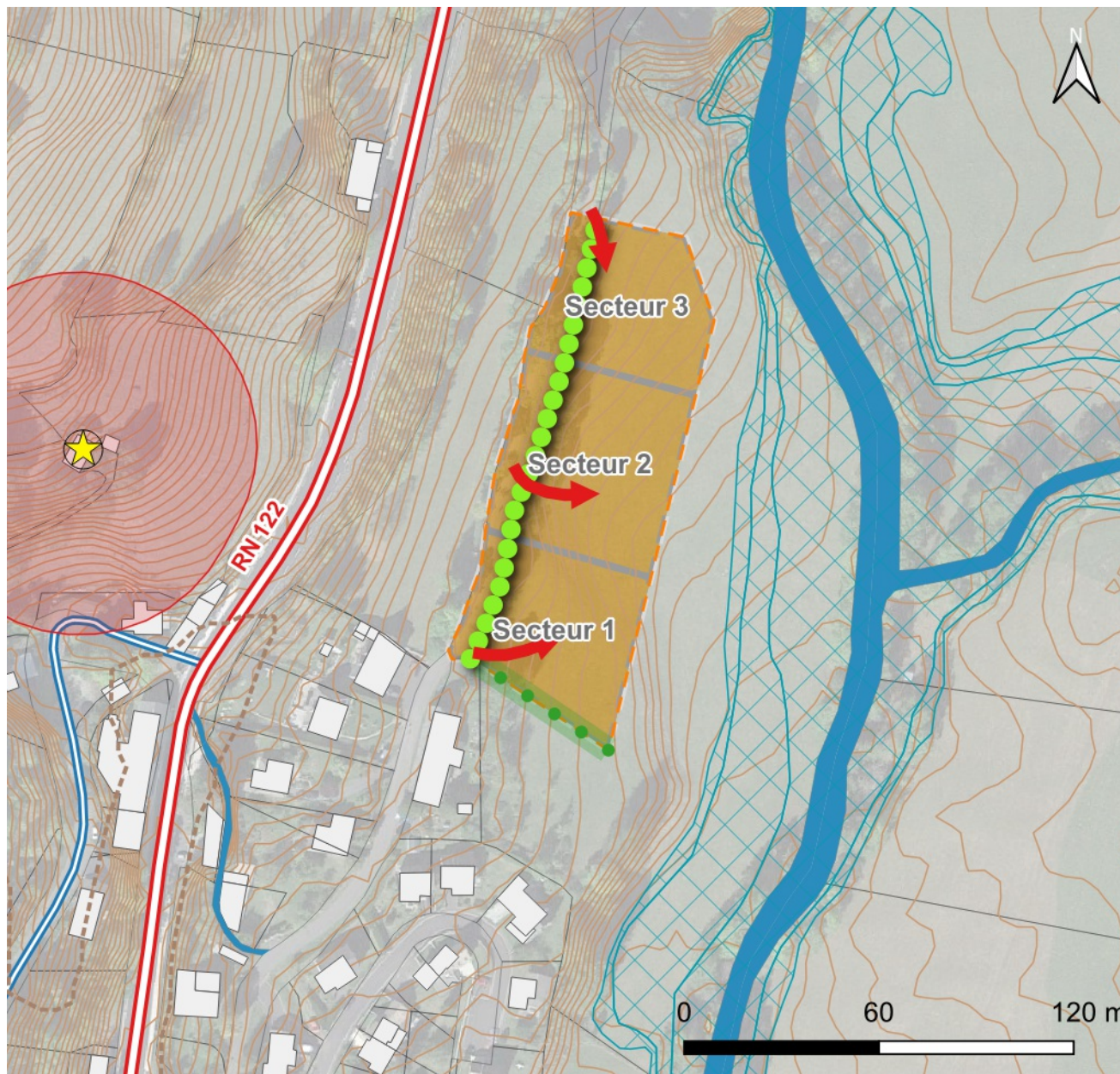
Une voirie de desserte sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. De plus, un accès sera laissé en attente afin de permettre une extension future du secteur vers le Nord. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, zone apaisée, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Saint Jacques des Blats



4. Secteur Ub - Lacombe




Commune de Saint-jacques-des-blats


Nom de l'OAP : Lacombe
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP : 0,77 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goulen Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OC'TÉHA le 25.02.2020





 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone Ub)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification


 Principe de programmation de l'urbanisation du secteur


Prévoir la desserte tous modes du secteur

 Principe d'accès (localisation de principe)

 Sentiers de randonnée à préserver


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

 Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU


 Espace de transition paysagère à créer entre le secteur de projet et le milieu agricole

Etat des lieux

 Changement de destination

 Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants

 Aléa inondation de la Cère

 Cours d'eau

 Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.		
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en 3 secteurs selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. (Le numéro des secteurs ne correspondent pas à un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé)</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>		
PROGRAMMATION			
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 2 lots	Minimum de 4 lots	Minimum de 1 lot
Densité nette	10,6 logements/ha	14 logements/ha	6 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 2 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment au Sud du secteur, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration des constructions dans la pente, conformément aux dispositions du règlement.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord et à l'Est : Le secteur n'atteint pas tout à fait le cours d'eau accompagné de sa ripisylve,
- Au Nord-Ouest : La topographie s'accroît et forme un travers difficilement accessible,
- A l'Ouest : un chemin communal doublé d'une haie bocagère,
- Au Sud : les constructions existantes du village de Saint Jacques des Blats.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (route du Plomb du Cantal).

Chaque secteur sera desservi par un accès unique depuis la route du Plomb du Cantal. Cet accès devra permettre la desserte de l'ensemble des lots de chaque secteur.

La haie bocagère longeant la route du Plomb du Cantal pourra être franchie à condition de compenser toute destruction de linéaire.

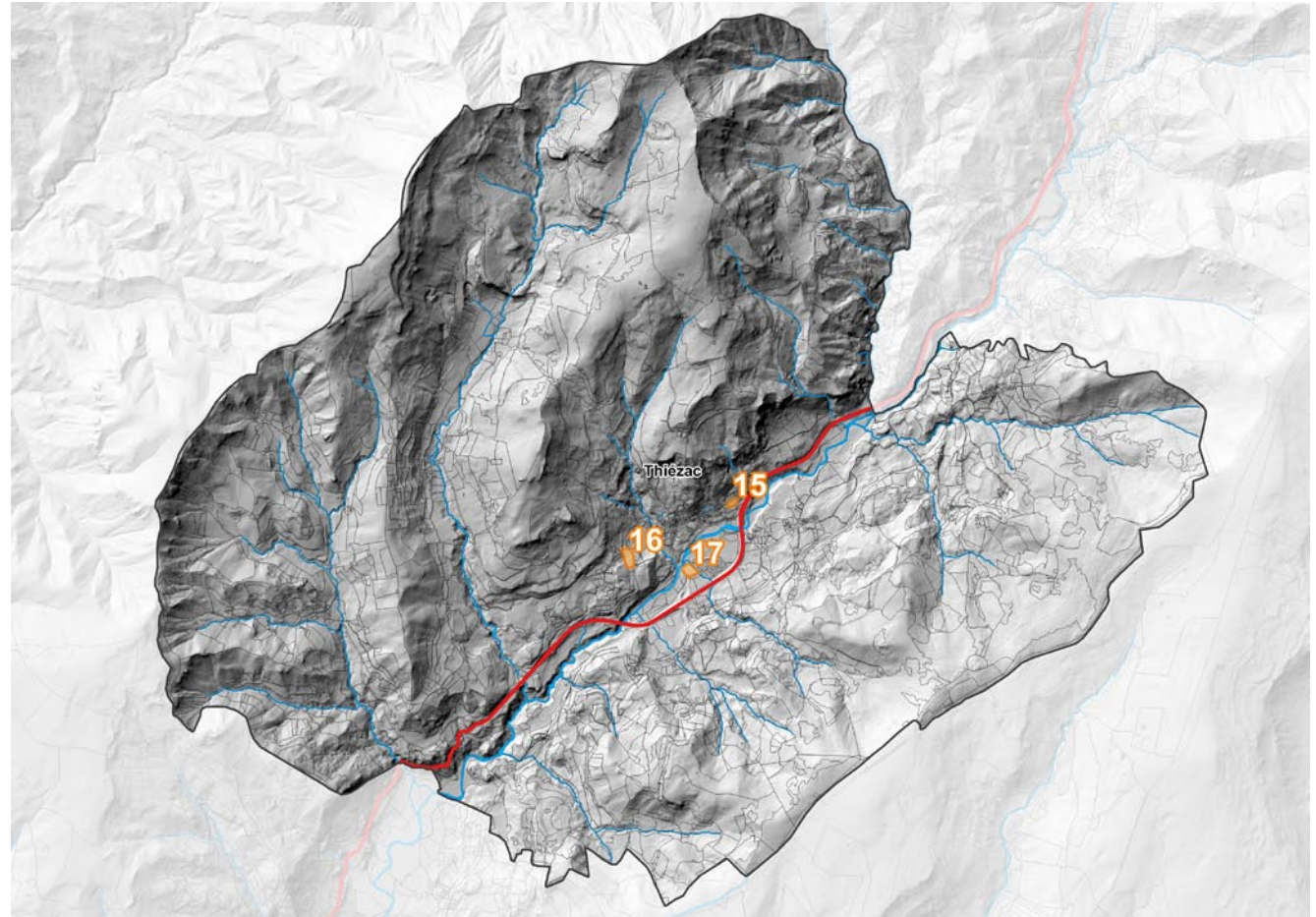
L'Orientement d'Aménagement et de Programmation fixe des localisations de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

Il sera nécessaire de prévoir des voies et accès satisfaisant aux exigences de la sécurité dans les déplacements (routiers, piétonniers,...).

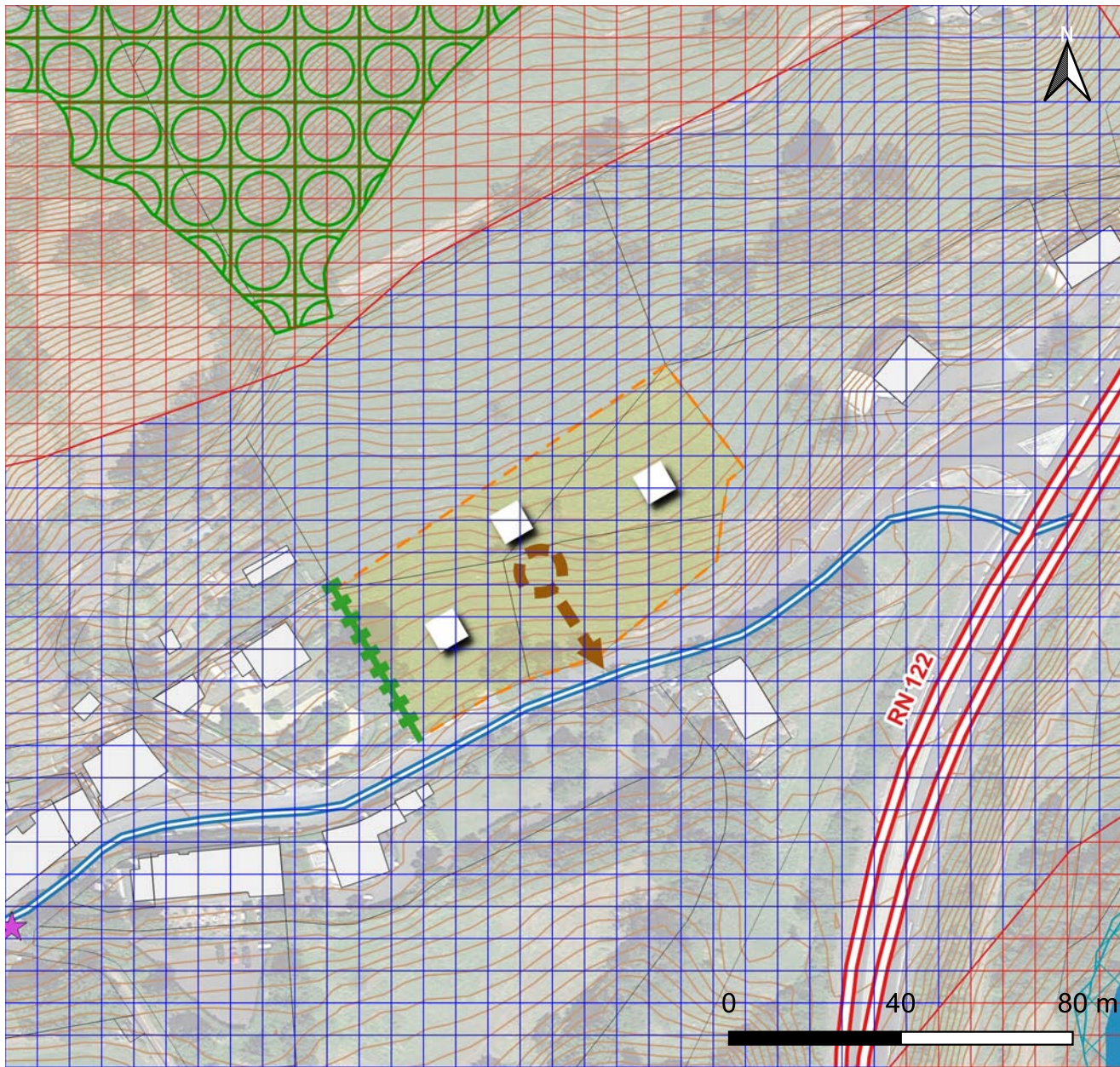


Site d'OAP

Thiézac



5. Secteur IAU - Bourg - Est




Commune de Thiezac


Nom de l'OAP : Bourg - Est
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 0,40 ha

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020*



 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur

 Principe de voie en impasse interne au secteur (localisation de principe)


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


 Ecran végétal à créer ou à renforcer vis à vis des constructions existantes


Etat des lieux

 Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU


 Espaces Boisés Classés (EBC)


 Aléa inondation de la Cère

 Zone Rouge du PPR Mouvement de Terrain (Risque fort)

 Zone Rouge du PPR Mouvement de Terrain (Risque fort)

 Zone Bleue (ZB1) du PPR Mouvement de Terrain (Risque moyen)

 Cours d'eau

 Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 3 lots
Densité nette	9,4 logements/ha
Mixité sociale	Non réglementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment à l'Ouest du site, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Site d'OAP

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord et à l'Est : le terrain s'ouvre sur des prairies pâturées,
- A l'Ouest : les constructions existantes du village de Thiézac,
- Au Sud : la RD 759.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (RD 759).

Une voirie de desserte en impasse sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village, en lien notamment avec les équipements qui sont proches.

Il sera nécessaire de prévoir des voies et accès satisfaisant aux exigences de la sécurité dans les déplacements (routiers, piétons,...).

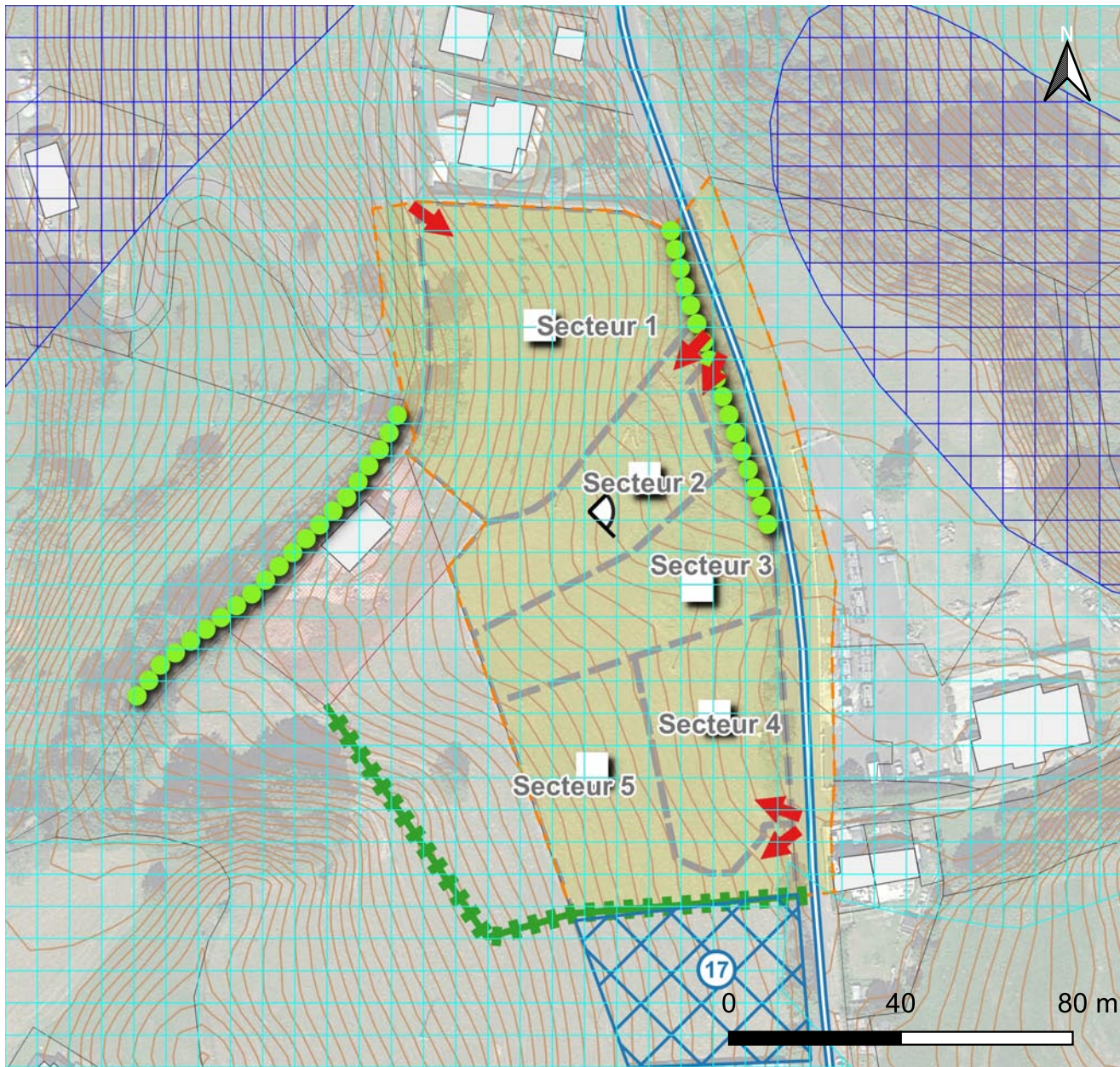
La gestion du risque mouvement de terrain

L'intégralité du site est couverte par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain de la commune de Thiézac.

Le secteur impacté se trouve en zone ZB1 du PPR. Il s'agit d'un secteur d'aléa moyen. Toutefois, le règlement du PPR impose «une étude géotechnique spécifique ou un avis d'expert géotechnicien» analysant «l'aléa mouvement de terrain au droit du site et ses conséquences sur le projet, l'impact du projet sur la stabilité du site» et définissant «les mesures de prévention et de protection à mettre en oeuvre».

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions d'une emprise au sol inférieure à 20m² ou d'une surface de plancher inférieure à 20m² ne nécessitant pas de terrassement, ou aux travaux ou aménagements de l'existant ne nécessitant pas de terrassement.

6. Secteur IAU - Combes



Commune de Thiezac

Nom de l'OAP : Combes
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 1,31 ha

Maitrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020



■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Simulation des constructions individuelles
- Parcelles déjà bâties (coups partis)
- Principe de programmation de l'urbanisation du secteur

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe d'accès (localisation de principe)

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

- Points de vue sur le grand paysage à préserver
- Trame bocagère existante, protégée au titre de L.151-19 du CU
- Ecran végétal à créer ou à renforcer vis à vis des constructions existantes

Etat des lieux

- Emplacements Réservés
- Zone Bleue (ZB1) du PPR Mouvement de Terrain (Risque moyen)
- Zone Bleue clair (ZB2) du PPR Mouvement de Terrain (Risque faible)
- Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

SECTEURS 1 à 5	
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en 3 secteurs selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. (Le numéro des secteurs ne correspondent pas à un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé)</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 5 lots (1 par secteur)
Densité nette	3,8 logements/ha
Mixité sociale	Non réglementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment au Sud du site, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Une attention particulière devra être apportée à l'intégration des constructions dans la pente.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : les constructions existantes du bourg de Thiézac,
- A l'Est : la RD 759,
- A l'Ouest : une construction existante (coup parti),
- Au Sud : le cimetière et son extension prévue (présence d'un emplacement réservé)

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (RD 759).

Les accès directs à la RD 759 seront, de préférence, mutualisés.



Site d'OAP

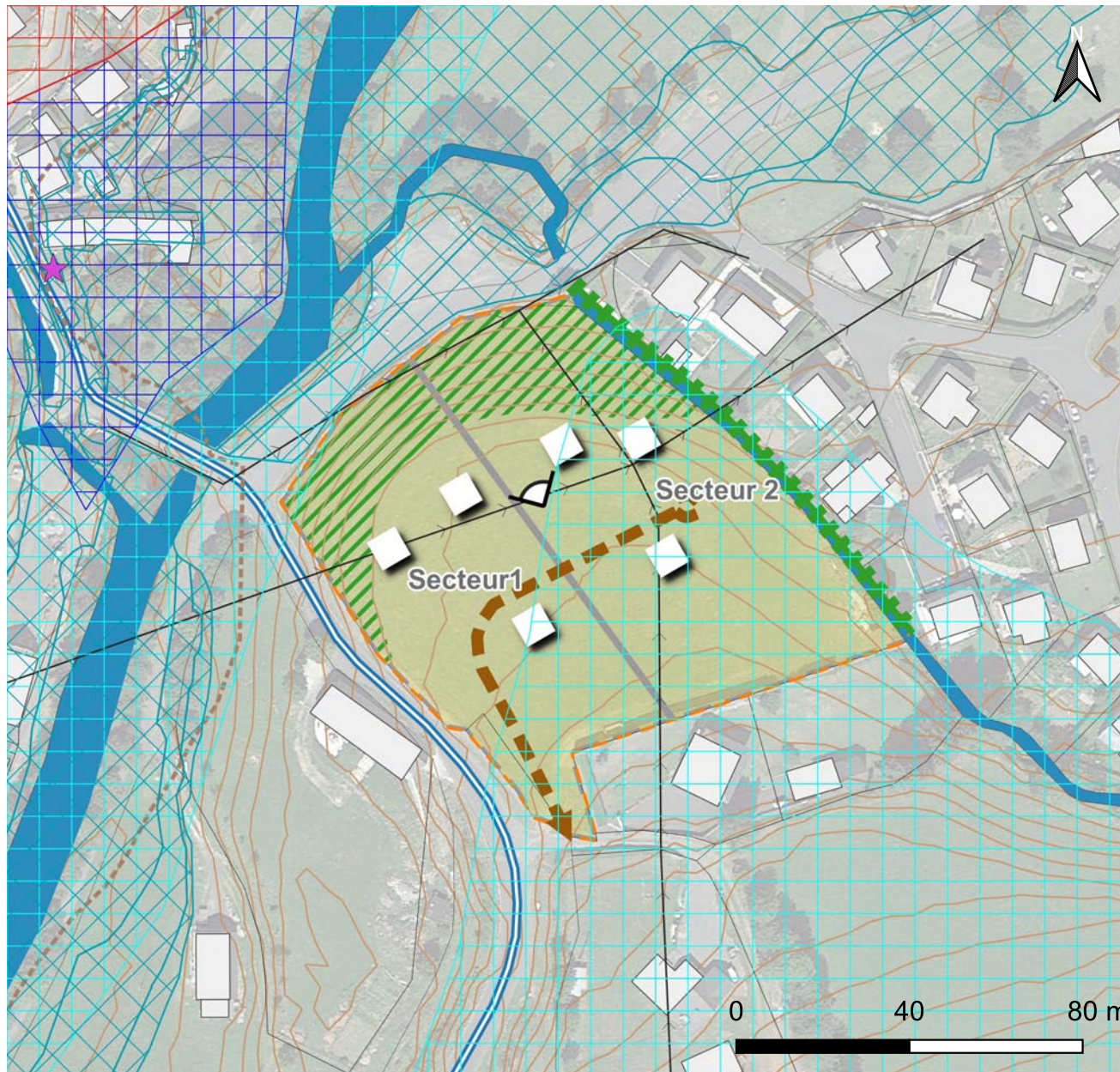
La gestion du risque mouvement de terrain

L'intégralité du site est couverte par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain de la commune de Thiézac.

Le secteur impacté se trouve en zone ZB2 du PPR. Il s'agit d'un secteur d'aléa faible. Toutefois, le règlement du PPR conseille «une étude géotechnique spécifique ou un avis d'expert géotechnicien analysant l'aléa mouvement de terrain au droit du site, l'impact du projet sur la stabilité du site et définissant les mesures de prévention et de protection à mettre en oeuvre».

Le règlement impose également la collecte des eaux de ruissellement et des eaux de toiture vers un réseau d'assainissement approprié.

7. Secteur IAU - Les Ponty - Ouest



Commune de Thiezac

Nom de l'OAP : Les Ponty - Ouest
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 0,98 ha

Maitrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020



■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

🏠 Simulation des constructions individuelles
 📐 Principe de programmation de l'urbanisation du secteur

Prévoir la desserte tous modes du secteur

🚶🚗 Principe de voie en impasse interne au secteur (localisation de principe)
 🚶 Sentiers de randonnée à préserver

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

🌿 Talus non aedificandi
 📐 Points de vue sur le grand paysage à préserver
 🌿 Ecran végétal à créer ou à renforcer vis à vis des constructions existantes

Etat des lieux

★ Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU
 🌊 Aléa inondation de la Cère
 🚫 Zone Rouge du PPR Mouvement de Terrain (Risque fort)
 🟡 Zone Bleue (ZB1) du PPR Mouvement de Terrain (Risque moyen)
 🟢 Zone Bleue clair (ZB2) du PPR Mouvement de Terrain (Risque faible)
 🌊 Cours d'eau
 📏 Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en 2 secteurs selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. (Le numéro des secteurs ne correspondent pas à un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé)</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>	
PROGRAMMATION		
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé
Nombre de logements	Minimum de 3 lots	Minimum de 3 lots
Densité nette	8,8 logements/ha	7,7 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé	Non règlementé

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 2 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment à l'Est du site, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : un talus non aedificandi plonge vers la Cère,
- Au Sud : les constructions existantes du lotissement des Ponty,
- A l'Ouest : la RD 59,
- A l'Est : les constructions existantes du lotissement des Ponty, séparées du site par un ruisseau accompagné d'une haie.



Site d'OAP

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (RD 59).

Une voirie de desserte en impasse sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Les accès directs seront exclusivement autorisés au droit de la voie en impasse. Ils seront, de préférence, mutualisés.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le lotissement.

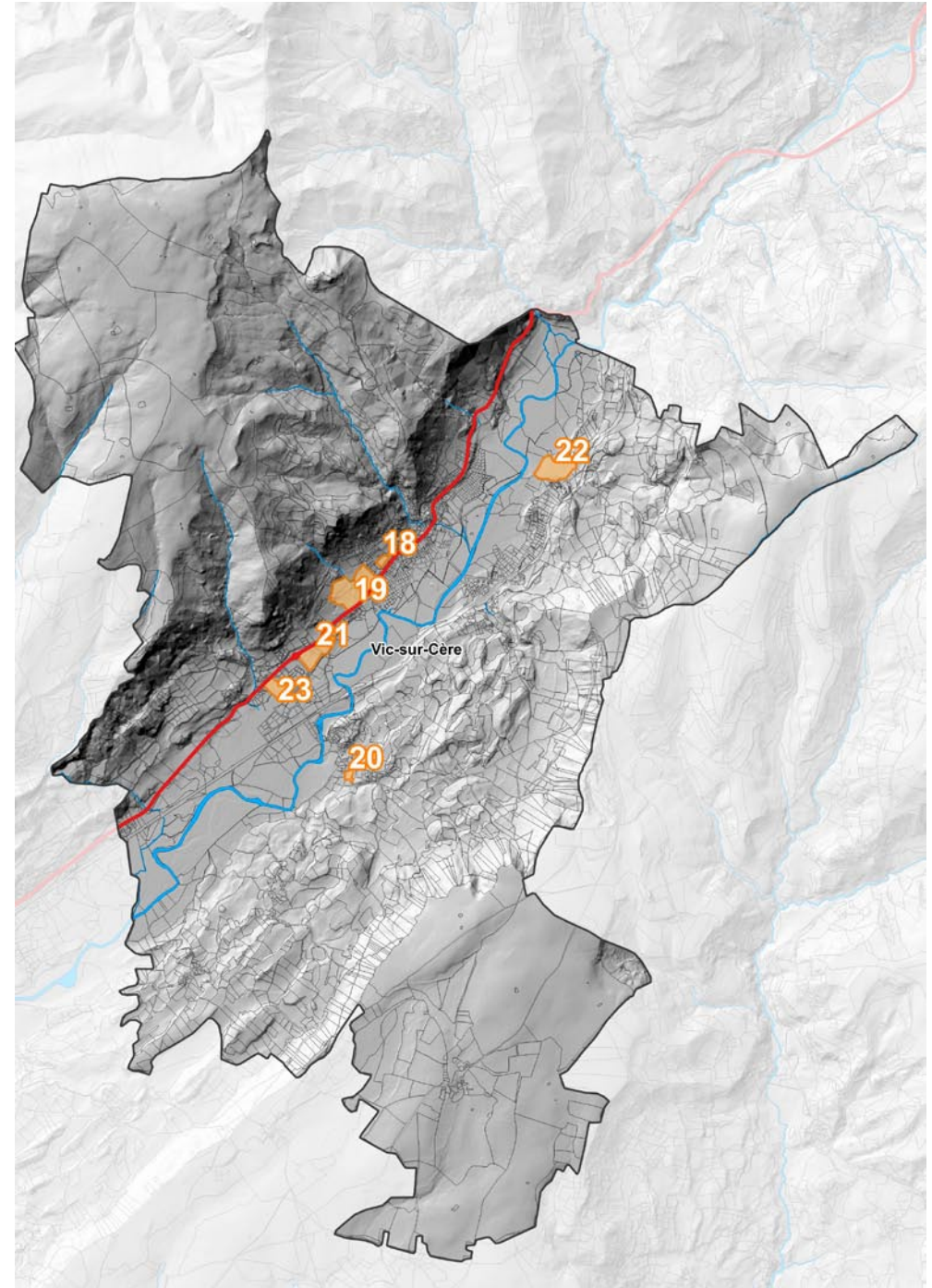
La gestion du risque mouvement de terrain

Une partie du site est couverte par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain de la commune de Thiézac.

Le secteur impacté se trouve en zone ZB2 du PPR. Il s'agit d'un secteur d'aléa faible. Toutefois, le règlement du PPR conseille «une étude géotechnique spécifique ou un avis d'expert géotechnicien analysant l'aléa mouvement de terrain au droit du site, l'impact du projet sur la stabilité du site et définissant les mesures de prévention et de protection à mettre en oeuvre».

Le règlement impose également la collecte des eaux de ruissellement et des eaux de toiture vers un réseau d'assainissement approprié.

Vic Sur Cère



8. Secteur Ub - Bourg




Commune de Vic-sur-cère


Nom de l'OAP : Bourg
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP : 0,50 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020



 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone Ub)


Accompagner une production d'habitat favorisant la densification


 Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur


 Principe d'accès (localisation de principe)

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


 Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU


 Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU


Etat des lieux


 Bâti non cadastré

 Emplacements Réservés

 Aléa inondation de la Cère

 Zone Rouge du PPR Mouvement de Terrain (Risque fort)

 Zone Bleue du PPR Mouvement de Terrain (Risque moyen)

 Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel groupé
Nombre de logements	Minimum de 2 lots
Densité nette	4 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 2 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, notamment à l'Ouest et au Sud du site, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Une attention particulière devra être apportée à l'intégration des constructions dans la pente.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : Cote de Saint Curial,
- Au Sud-Est : le bâti existant en bordure de la RN 122 ainsi qu'un muret à préserver,
- A l'Ouest : des haies bocagères.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (Cote de Saint Curial).

Les accès seront, de préférence, mutualisés.

La gestion du risque mouvement de terrain

Une partie du site est couverte par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain de la commune de Vic-sur-Cère.

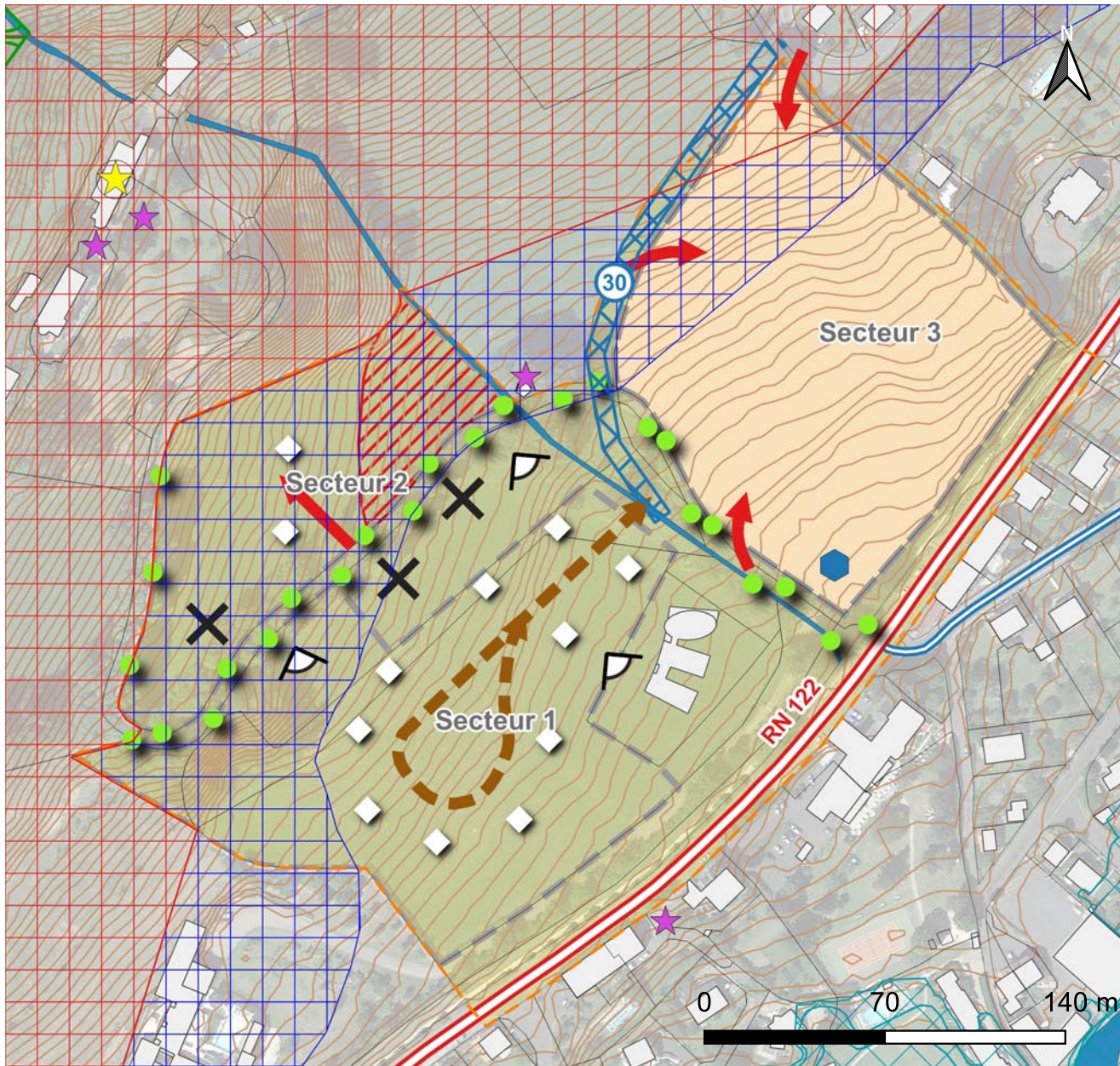
Le secteur impacté se trouve en Zone Bleue du PPR. Il s'agit d'un secteur d'aléa moindre. Le règlement autorise les constructions de quelque nature que ce soit, sous réserves de prescriptions (ex : pas de percements sur la façade côté falaise, toitures exposées dépourvues d'ouvertures,...).

Les mêmes prescriptions s'appliquent aux extensions de bâtiments existants.

Concernant les aménagements dans le volume existant ou le changement de destination de constructions existantes conduisant à accueillir en permanent une population humaine (habitation, accueil du public, services,...), aucun nouveau percement ou agrandissement d'ouvertures existantes ne sera autorisé sur les murs ou pas de toitures exposés au risque.

Le règlement impose également la mise en place, en limite de la parcelle amont, d'écrans ou de merlons de protection vis à vis des impacts de blocs et pierres.

9 Secteur 1AU - Cols



Commune de Vic-sur-cère

Nom de l'OAP : Cols
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 7,43 ha



Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020

- Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**

 - Simulation des constructions individuelles
 - Principe de programmation de l'urbanisation du secteur
 - Lots où les logements créés seront à dominante sous forme de collectifs

- Prévoir la desserte tous modes du secteur**

 - Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
 - Principe d'accès (localisation de principe)

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

 - Zone non aedificandi en raison de l'aléa mouvement de terrain
 - Points de vue sur le grand paysage à préserver
 - Bassin de rétention à créer
 - Alignement d'arbres existant, protégé au titre du L.151-19 du CU

- Etat des lieux**

 - Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Changement de destination
 - Aléa inondation de la Cère
 - Zone Rouge du PPR Mouvement de Terrain (Risque fort)
 - Zone Bleue du PPR Mouvement de Terrain (Risque moyen)
 - Cours d'eau
 - Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.		
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en 3 secteurs selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. (Le numéro des secteurs ne correspondent pas à un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé)</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>		
PROGRAMMATION			
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire	Habitat individuel pavillonnaire	Habitat individuel pavillonnaire, individuel groupé, ou collectif
Nombre de logements	Minimum de 10 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 14 logements, dont 4 en collectif
Densité nette	6,2 logements/ha	3,5 logements/ha	8,6 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 6 lots (2 sur le secteur 3 et 4 sur le secteur 2). Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Notons également que le secteur 3 devra accueillir au moins 4 logements collectifs.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Une attention particulière devra être apportée à l'intégration des constructions dans la pente.

Le secteur 3 fera l'objet d'une approche qualitative de l'aménagement et de l'intégration paysagère des constructions. Une réflexion

partagée avec le CAUE sera privilégiée afin de proposer un projet cohérent sur ce secteur.

Il sera nécessaire de prévoir un bassin de rétention afin de collecter les eaux pluviales du site.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord-Ouest : la topographie s'accroît et l'aléa mouvement de terrain vient contraindre le site,
- Au Nord-Est : les constructions existantes du bourg de Vic-sur-Cère,
- Au Sud-Est : la RN 122,
- Au Sud-Ouest : les constructions existantes du Boug de Vic-sur-Cère.



Constructions existantes sur le site (coups partis)



Château de Cols vu depuis le site

Des constructions (coups partis) sont déjà implantées sur le site de l'orientation. Parmi ces constructions, la Maison de santé intercommunale est implantée au Sud du site.

On y accède par le chemin de Cols, qui traverse le site, reliant la RN 122 au château de Cols qui domine le site.

Notons par ailleurs que l'ensemble du site est impacté par l'aléa mouvement de terrain. Toutefois, l'aléa fort ne concerne que partiellement le site et a été évité dans cette OAP. Le reste est soumis à un risque faible à modéré.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (Chemin de Cols).

Sur le secteur 1, une voirie de desserte en boucle sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

Pour le secteur 2, les accès seront directs sur le chemin de Cols. Ils seront, de préférence, mutualisés.

Les accès au **secteur 3** pourront se faire depuis le chemin de Cols, via le Rue du Coyan, ou encore la côte de Saint-Curial. Une ou plusieurs voiries seront réalisées au droit de ces accès. Ces voiries permettront de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).



Site d'OAP (Vu depuis le versant opposé de la vallée de la Cère)



Site d'OAP (Secteur 3 vu du bas de la parcelle)



Site d'OAP (Secteur 1 vu du haut de la parcelle)

La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village.

La gestion du risque mouvement de terrain

Une partie du site est couverte par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain de la commune de Vic-sur-Cère.

Le secteur impacté se trouve en Zone Bleue du PPR. Il s'agit d'un secteur d'aléa moindre. Le règlement autorise les constructions de quelque nature que ce soit, sous réserves de prescriptions (ex : pas de percements sur la façade côté falaise, toitures exposées dépourvues d'ouvertures,...).

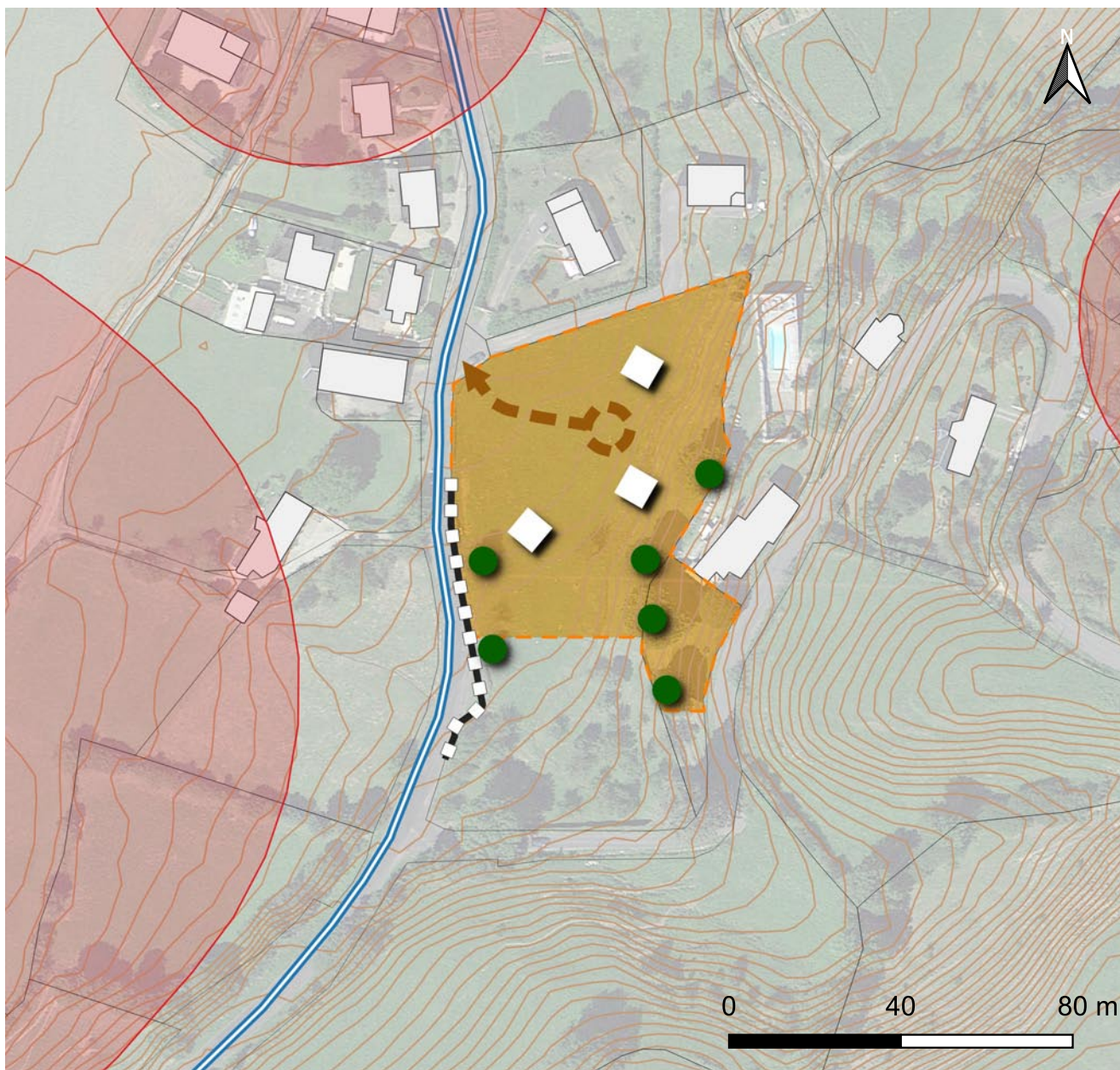
Les mêmes prescriptions s'appliquent aux extensions de bâtiments existants.

Concernant les aménagements dans le volume existant ou le changement de destination de constructions existantes conduisant à ac-

cueillir en permanent une population humaine (habitation, accueil du public, services,...), aucun nouveau percement ou agrandissement d'ouvertures existantes ne sera autorisé sur les murs ou pas de toitures exposés au risque.

Le règlement impose également la mise en place, en limite de la parcelle amont, d'écrans ou de merlons de protection vis à vis des impacts de blocs et pierres.

20. Secteur Ub - Comblat le Pont




Commune de Vic-sur-cère


Nom de l'OAP : Comblat le Pont
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,47 ha

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020*




 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone Ub)


Accompagner une production d'habitat favorisant la densification


 Simulation des constructions individuelles

Prévoir la desserte tous modes du secteur


 Principe de voie en impasse interne au secteur (localisation de principe)


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

 Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU

 Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU

Etat des lieux

 Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants

 Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire
Nombre de logements	Minimum de 3 lots
Densité nette	8 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.



Site d'OAP

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord, à l'Est, et à l'Ouest : des constructions existantes du hameau de Comblat le Pont,
- Au Sud : Un bosquet d'arbre et une topographie accentués.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (RD 8).

Une voirie de desserte en impasse sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

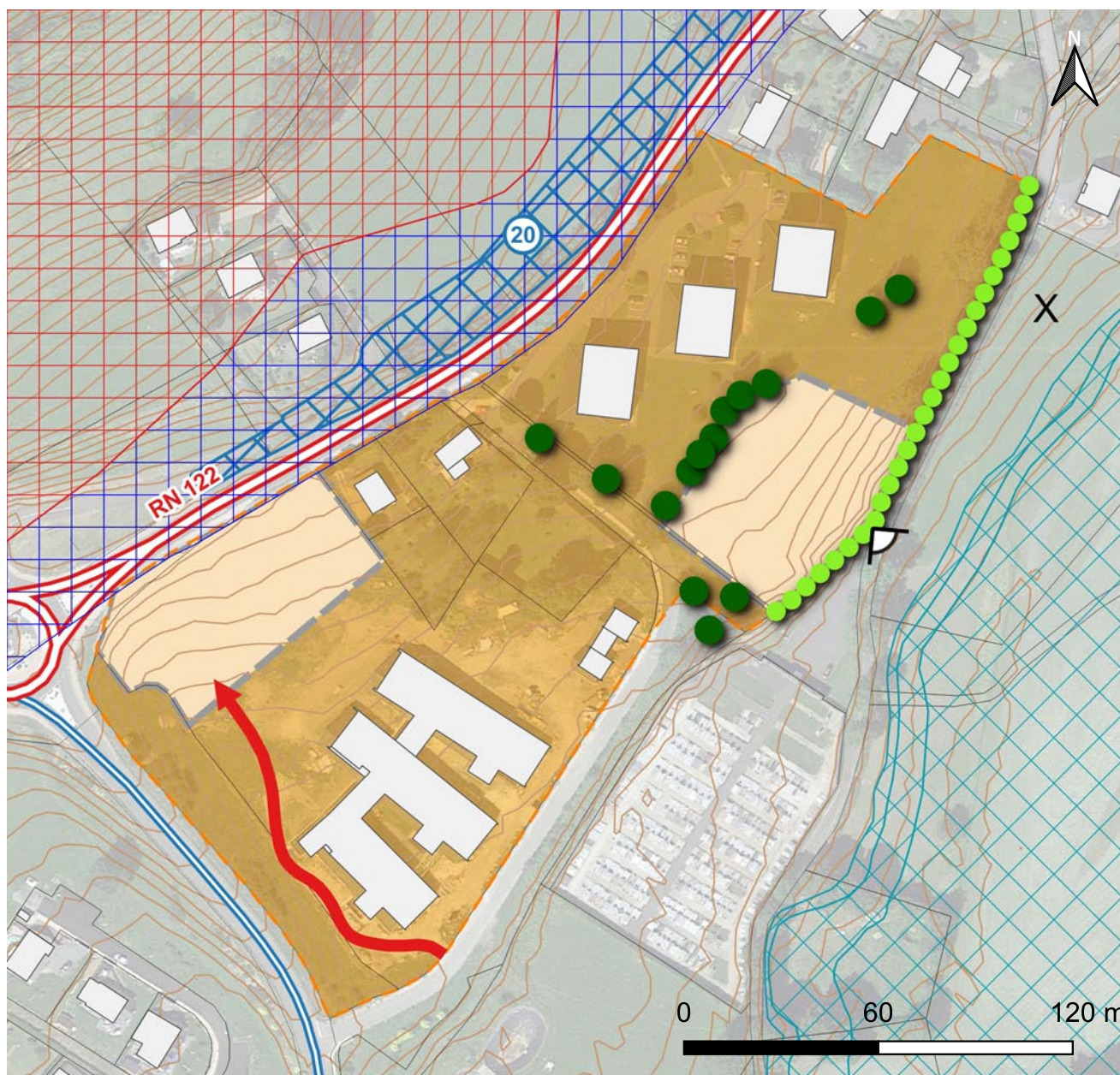
Les accès directs seront exclusivement autorisés au droit de la voie en impasse. Ils seront, de préférence, mutualisés.



Site d'OAP (vu depuis l'extrémité Sud du site)

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le lotissement.

2 | Secteur Ub - Labaume Pluvinnelle





Commune de Vic-sur-cère


Nom de l'OAP : Labaume Pluvinnelle
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,51 ha












Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020

 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone Ub)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification
 Lots où les logements créés seront à dominante sous forme de collectifs

Prévoir la desserte tous modes du secteur
 Principe d'accès (localisation de principe)

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
 Points de vue sur le grand paysage à préserver
 Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU
 Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU

Etat des lieux
 Bâti non cadastré
 Emplacements Réservés
 Aléa inondation de la Cère
 Zone Rouge du PPR Mouvement de Terrain (Risque fort)
 Zone Bleue du PPR Mouvement de Terrain (Risque moyen)
 Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p>
PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat collectif
Nombre de logements	Minimum de 8 logements
Densité nette	15,8 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).



Site d'OAP

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord : RN 122,
- Au Sud : au-delà de la Rue du Coin Tranquille, présence de bassins de rétention, du cimetière et de la Rue du Mourdier,
- A l'Est : constructions existantes du bourg de Vic-sur-Cère,
- A l'Ouest : RD 859.

Des constructions sont déjà implantées sur le site de l'orientation. Parmi ces constructions, un EHPAD sur la partie Sud-Ouest du site ainsi que 3 bâtiments collectifs au Nord.

Etant donné la configuration des espaces disponibles du site, les logements collectifs seraient implantés derrière l'EHPAD pour la plupart, et sur l'actuel terrain de football.

Par ailleurs, ce site peut faire l'objet d'une densité plus importante que le reste de la commune en accord avec le développement de commerces (Supermarché,...) et services (Casino, Grange numérique,...) sur la zone d'activité de Comblat le Château, toute proche.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (Rue du Coin Tranquille).

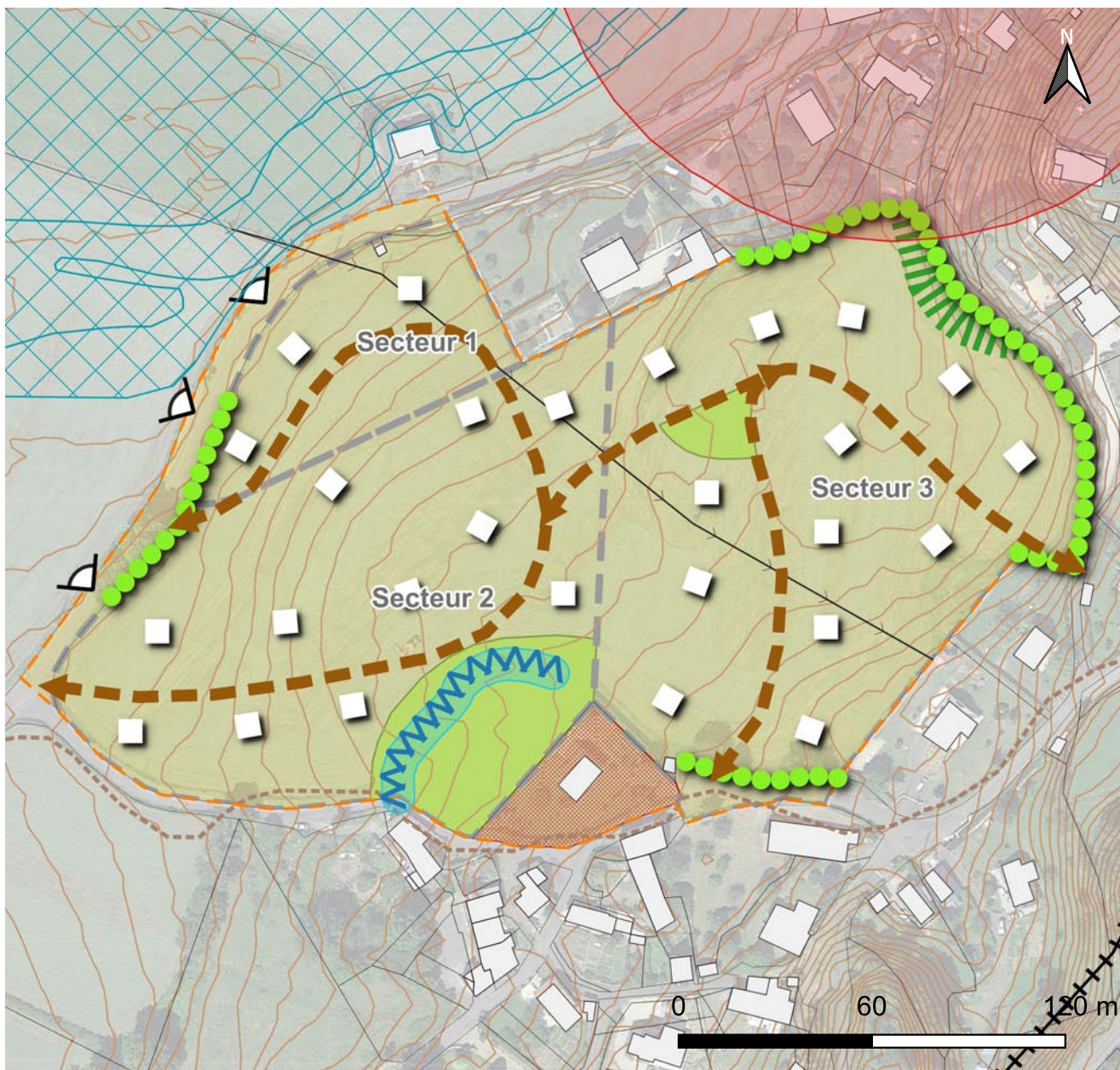
Les logements situés derrière l'EHPAD seront desservis par un prolongement de la voie menant au parking du personnel de l'établissement.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs.



Site d'OAP (derrière l'EHPAD)

2. Secteur 1AU - Pas de Cère



Commune de Vic-sur-cere

Nom de l'OAP : Pas de Cere
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 4,51 ha

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
 Réalisation : OCTEHA le 25.02.2020*



- Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)

- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**

 - Simulation des constructions individuelles
 - Parcelles déjà bâties (coups partis)
 - Principe de programmation de l'urbanisation du secteur

- Prévoir la desserte tous modes du secteur**

 - Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
 - Sentiers de randonnée à préserver

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

 - Espaces verts à créer
 - Points de vue sur le grand paysage à préserver
 - Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU
 - Rupture topographique à naturaliser et à recalibrer
 - Ruisseau à protéger

- Etat des lieux**

 - Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
 - Aléa inondation de la Cère
 - Courbes de niveau tous les 1m
 - Voie ferrée

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.		
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en 3 secteurs selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.		
PROGRAMMATION			Le secteur 3 ne s'ouvrira à l'urbanisation que lorsqu'au moins 70% (vis-à-vis des lots minimum projetés) des permis de construire du secteur 2 seront commencés.
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé
Nombre de logements	Minimum de 3 lots	Minimum de 11 lots	Minimum de 13 lots
Densité nette	8,3 logements/ha	8 logements/ha	8,4 logements/ha
Mixité sociale	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

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

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 8 lots (répartis sur les secteurs 2 et 3). Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés, afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Il sera nécessaire de prévoir un bassin de rétention afin de collecter les eaux pluviales du site.

Un espace végétalisé est prévu au Sud du site afin, notamment, de protéger un ruisseau. Toute urbanisation est proscrite sur ce site pour sa qualité paysagère et afin de préserver

son rôle environnemental.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord et à l'Ouest : Rue du Pas de Cère,
- Au Sud et à l'Est : constructions existantes du hameau de Salvanhac.



Site d'OAP



Ruisseau à protéger

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (Rue du Pas de Cère, Rue du Pas de la Mougude).

Pour les secteurs 1 et 2, une voirie de desserte sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

Pour le secteur 3, une seconde voirie de desserte sera réalisée ainsi qu'une voirie permettant le bouclage entre l'Est et l'Ouest du site. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

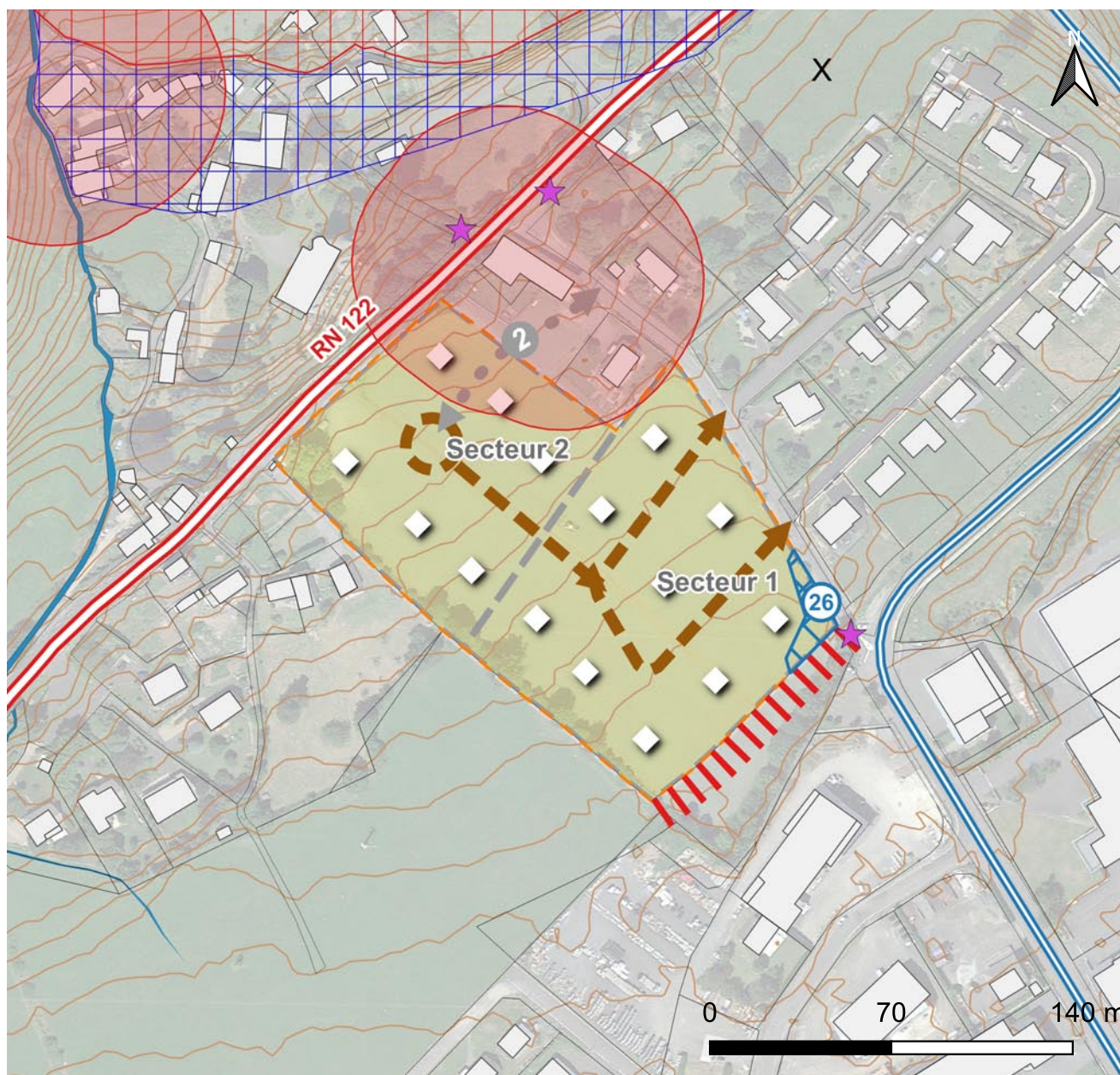
Des voies seront laissées en attente, d'une part pour permettre l'urbanisation d'un secteur supplémentaire dont l'ouverture à l'urbanisation pourrait avoir lieu lors de la prochaine révision du PLUi. D'autre part, une autre voirie en attente doit permettre le bouclage entre toutes les secteurs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village.



Site d'OAP

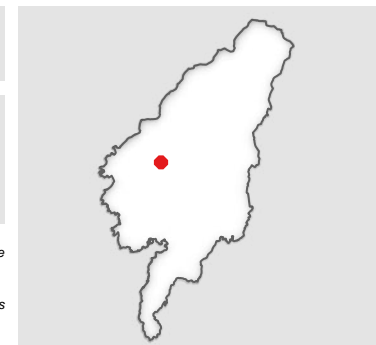
23. Secteur 1AU - Comblat le Chateau




Commune de Vic-sur-cere



Nom de l'OAP : Comblat le Chateau
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 2,18 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Cère et Goul en Carlades
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google
Réalisation : OCTÉHA le 25.02.2020







 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone 1AU)









Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Simulation des constructions individuelles
 Principe de programmation de l'urbanisation du secteur

Prévoir la desserte tous modes du secteur

 Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
 Principe de voie en impasse interne au secteur (localisation de principe)
 Hypothèse de desserte n°2
 Accès direct interdit

Etat des lieux

 Bâti non cadastré
 Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU
 Emplacements Réservés
 Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
 Zone Rouge du PPR Mouvement de Terrain (Risque fort)
 Zone Bleue du PPR Mouvement de Terrain (Risque moyen)
 Cours d'eau
 Courbes de niveau tous les 1m

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</p> <p>L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en 2 secteurs selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. (Le numéro des secteurs ne correspondent pas à un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé)</p> <p>Dans le cas contraire, l'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est soumise à la désaffectation du bâtiment agricole voisin</p>	
PROGRAMMATION		
Forme urbaine	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé	Habitat individuel pavillonnaire et individuel groupé
Nombre de logements	Minimum de 9 lots	Minimum de 6 lots
Densité nette	8,5 logements/ha	9,9 logements/ha
Mixité sociale	Non réglementé	Non réglementé

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée pour la réalisation d'au moins 4 lots. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Par ailleurs, des éléments paysagers devront être maintenus, voir créés afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

Dans un souci de réduction de l'impact du projet sur la trame noire (couloirs de biodiversité nocturnes), il est recommandé d'adapter l'éclairage public à créer (ex : éclairage vers le bas, intensité lumineuse adaptée, extinction partielle,...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

De plus, les limites à l'urbanisation de ce secteur sont clairement définies dans la mesure où il s'agit d'une dent-creuse. Elle est donc de fait entourée de constructions existantes. Certaines limites sont toutefois à notifier :

- Au Nord : la RN 122,
- Au Sud-Est : La Rue du Puy Griou et la zone d'activité de Comblat le Château.
- Au Sud-Ouest : la zone d'activité de Comblat le Château.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (Impasse les Cayrouses).

Une voirie de desserte en impasse sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Notons qu'une seconde hypothèse est suggérée au Nord afin de permettre un bouclage de la voirie, en lieu et place de l'impasse, sur l'impasse Les Cayrouses. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. La décision finale ainsi que sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc).

La réalisation de cette voirie pourra inclure des aménagements liés aux modes actifs (voie mixte, trottoirs,...) ainsi que des emplacements de stationnement installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Les accès direct seront exclusivement autorisés au droit de la voie en impasse. Ils seront, de préférence, mutualisés.

Les accès directs depuis la Rue du Puy Griou sont interdits.

Il s'agira aussi de permettre une perméabilité du site par les modes actifs. La mise en oeuvre d'aménagements adaptés aux mobilités douces (bande cyclable, trottoirs,...) contribuera à l'utilisation des modes doux sur le lotissement.

Annexe 1 - Principes d'implantation des constructions

En cohérence avec les objectifs du PADD et notamment l'objectif visant à la «**PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, DE L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE**», la collectivité a souhaité établir une fiche synthétisant quelques principes de «bon sens» visant à une implantation qualitative des constructions, notamment dans la pente.

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

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

1- l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les mouvements de terrain (décaissements, murs de soutènement, etc.)

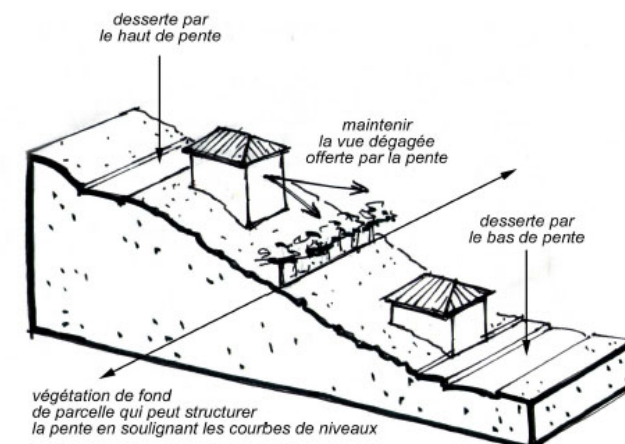
La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant l'attitude choisie. De plus, **la conception de la maison peut transformer la contrainte de la pente en atout** : dégagement des vues, accès de plain-pied à tous les niveaux de l'habitation, moins de vis-à-vis... Dans certains cas, il est intéressant de sortir du schéma classique d'organisation de la maison de plain-pied ou celui de la maison avec le garage en sous-sol et l'habitation au dessus.

En effet, dans le premier cas exposé ci-contre, un accès par le haut du terrain oblige une grande boucle de chemin d'accès au garage, au détriment du jardin d'agrément.

L'implantation du garage au plus près de l'accès et de la route libère plus d'espace pour le jardin et permet une meilleure organisation de l'habitat sur la parcelle. Dans certain cas, il est même préférable d'envisager une dissociation de la construction d'habitation et du garage.

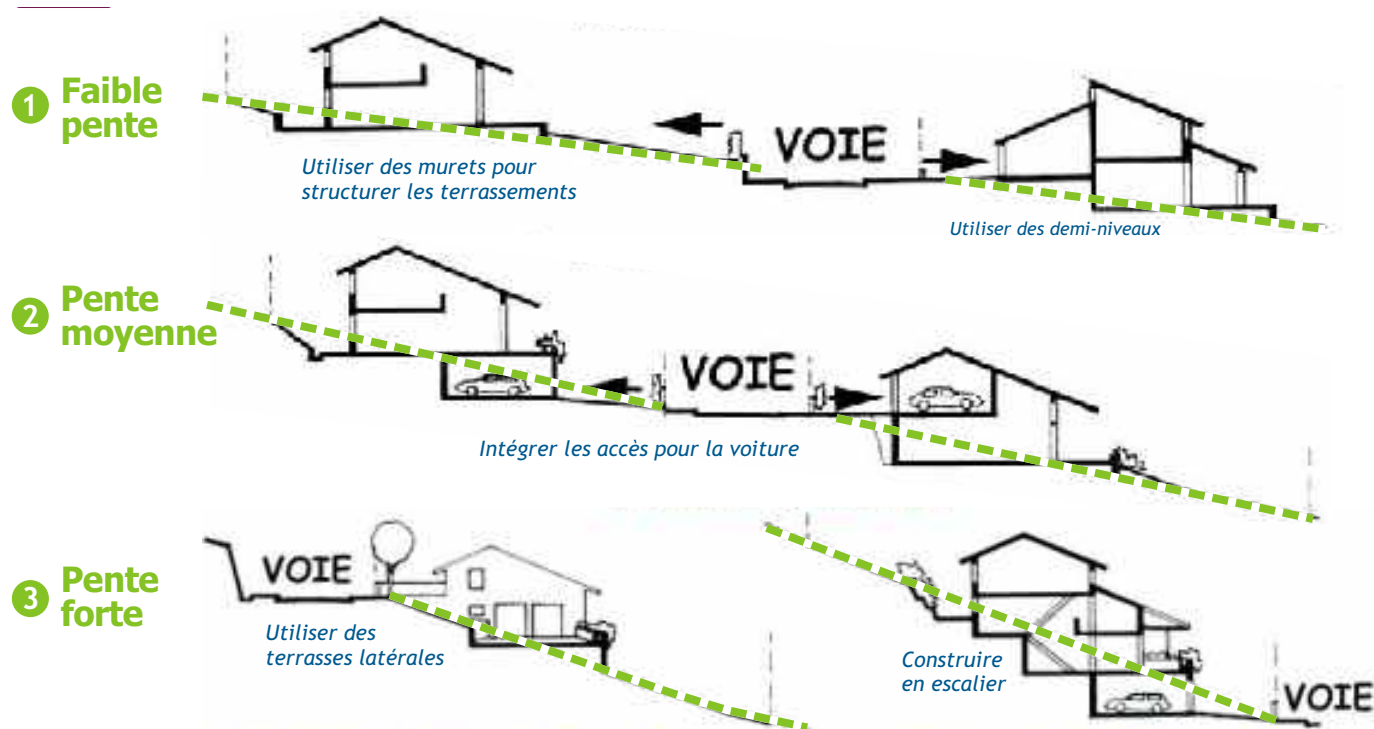
2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

3- le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.



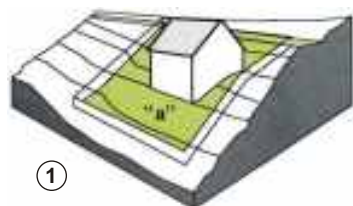
Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

Extraits de publication du CAUE du Tarn et de la DDT Tarn



Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

Extraits de publication du CAUE du Tarn et de la DDT Tarn



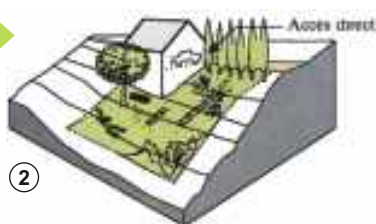
①

Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

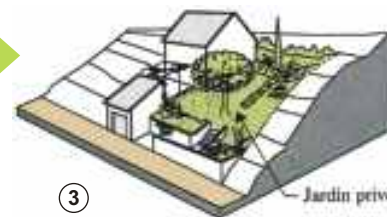
OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



②

Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

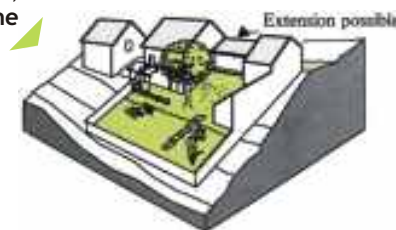


③

...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



④



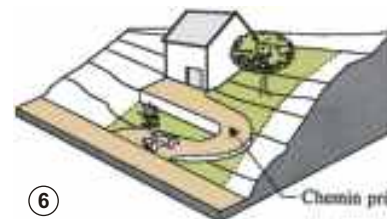
NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



⑤

Circulation du véhicule

La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



⑥

Chemin privé

REFERENCES ARCHITECTURALES

Extraits de publication du CAUE et du PNR des Monts d'Ardèche

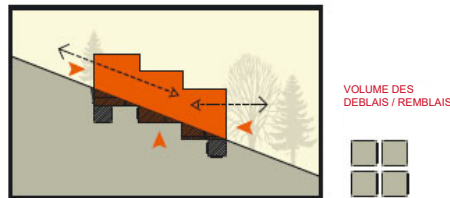
Dans le cas des secteurs à forte pente, les deux systèmes constructifs à envisager pour insérer le plus «légèrement» possible les constructions dans le site sont:

- en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison
- encastré, voire semi-enterré

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison

respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
circulation intérieur

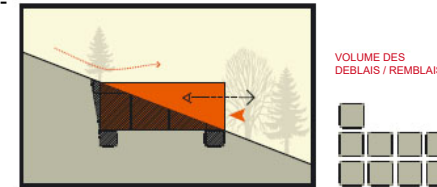


s'enterrer, remblai et déblai

respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité / accessibilité)

CONTRAINTES

volume des déblais/remblai
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage multiples des vues / orientations



Dans le cas des terrains à forte pente, la méthode constructive présentée ci-dessous est à proscrire

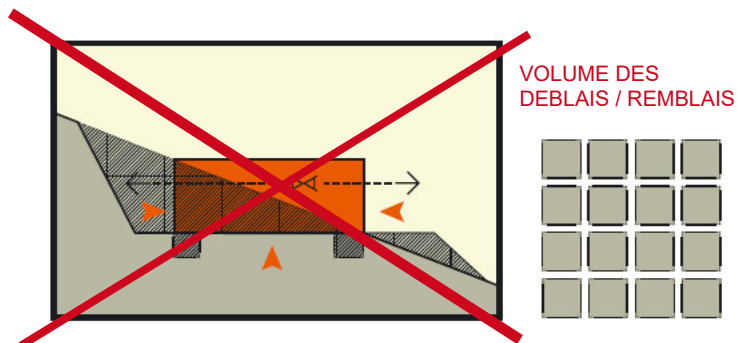
DEPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement

AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain
ouverture et cadrage multiples de vues / vues traversantes

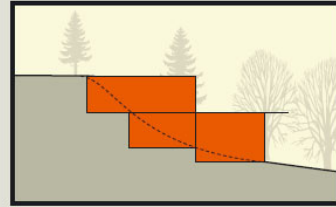
CONTRAINTES

non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais / remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais



Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage.

REFERENCES ARCHITECTURALES
Extraits de publication du CAUE et du PNR des Monts d'Ardèche



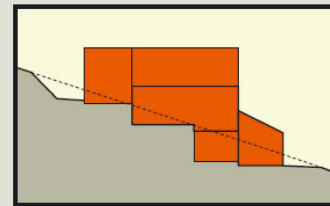
Dans ce cas, la construction se développe perpendiculairement à la pente, et s'ouvre latéralement sur des espaces traversants. L'espace du toit est utilisé pour le stationnement automobile, l'accès est sécurisé pour éviter les chutes, la construction est peu visible dans le paysage.



Pierre, bois et métal



Cet exemple illustre bien la construction en cascade qui suit le profil du terrain naturel à forte pente. L'accès principal se fait en partie basse, mais tous les niveaux de la construction sont également accessibles de plain-pied.



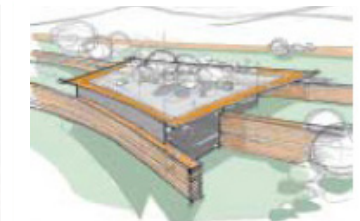
Maison et béton brut



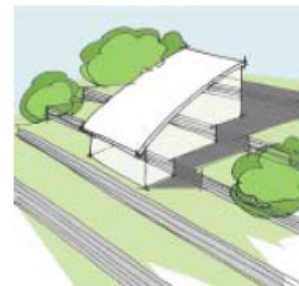
Extension d'un bâti ancien



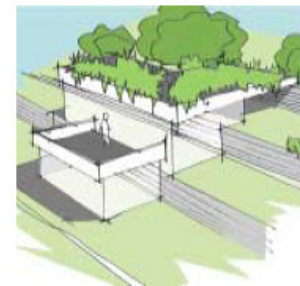
Maison en bois



Toiture végétale



Toiture cintrée



Toiture végétale



Souci de transparence