



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VERSION APPROUVEE

PRINCIPES A METTRE EN PLACE DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE BANASSAC-CANILHAC

La commune de Banassac-Canilhac a défini 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles afin d'influer sur l'urbanisation future des secteurs portant des enjeux.

Elles ne recouvrent pas uniquement les zones A Urbaniser (AU) qui sont au nombre de 3, indicées 1AUa, 1AUb et 1AUc.

Les OAP flèchent les secteurs pour lesquels un encadrement précis de l'urbanisation est nécessaire afin d'assurer une qualification minimale.

De façon générale, les principes suivants sont retenus :

- La mise en place d'opérations d'ensemble
- Le cadrage de la densité bâtie
- Le maintien des haies arborées ou bocagères, voire la mise en œuvre de plantations nouvelles.

PRINCIPES A METTRE EN PLACE POUR L'OAP n°1

SECTEUR 1AUa et le secteur Nt1

Avenue du Lot

Surfaces : 5.983m² pour le secteur 1AUa, 5.378m² pour le secteur Nt1

Surface totale : 11.361 m²

L'OAP n°1 est divisée en 2 parties aux fonctions différentes :

- La partie Nord est une zone N destinée à accueillir de l'hébergement touristique. 2 pavillons existent déjà sur site.
- La partie Sud est le secteur 1AUa destiné à accueillir un programme mixte en rapport avec le passage de l'avenue du Lot / RD998

En effet, le terrain de l'opération occupe une position stratégique le long de la route qui relie Banassac (et l'échangeur autoroutier) à La Canourgue. Il s'agit du dernier terrain libre d'importance en centre bourg.

L'objectif est donc d'y proposer un programme mixte associant logements, activités économiques (commerces, bureaux...) et loisirs.

Le secteur 1AUa doit faire l'objet d'une opération d'ensemble afin de gagner une cohérence globale.

Réseau viaire et stationnement

L'avenue du Lot étant essentiellement dévolue au trafic de transit, le projet vise la création d'une contre-allée, les connexions à l'avenue du Lot étant à aménager et sécuriser aux 2 extrémités. Ces connexions pourront se faire via les voies communales existantes.

Le stationnement est à organiser le long de la contre allée.

Le projet touristique ne nécessite pas de voie interne particulière.

Implantations du bâti

Dans le secteur 1AUa, les bâtiments doivent se situer dans le même alignement ou tout au moins avoir des façades principales parallèles, et être parallèles à l'avenue du Lot.

Végétation

Les haies existantes sur les limites Nord-Est et Sud-Ouest sont à maintenir.

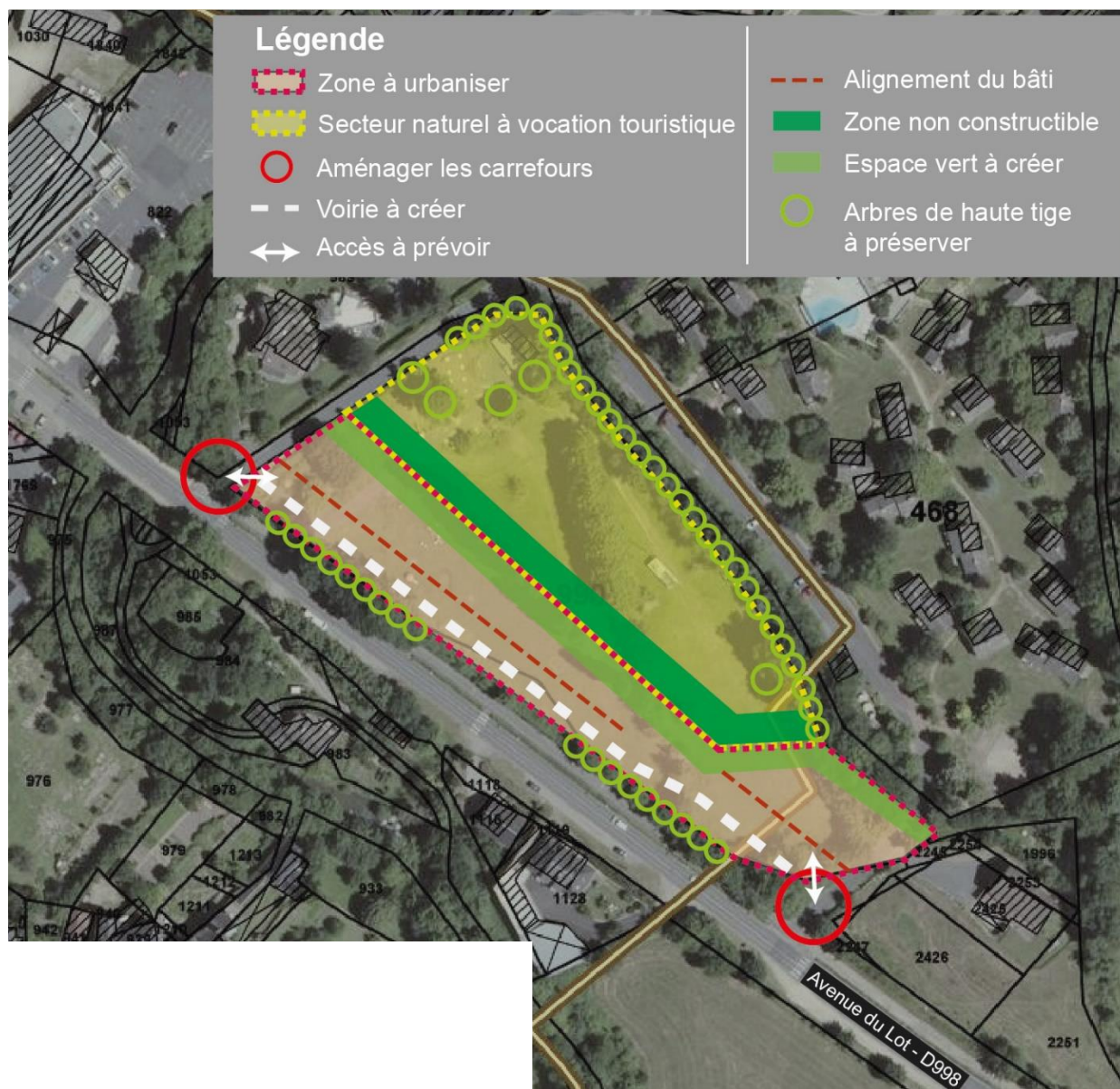
Les plantations existantes à l'intérieur de la zone n'ayant qu'un faible intérêt (peupliers) peuvent être abattues si nécessaire.

Densité

La densité est de 20 à 25 logements par ha sur le secteur 1AUa.

La typologie induite est celle de petits collectifs avec au moins les rez-de-chaussée à vocation économique.

Un minimum de 30% des logements produits dans le secteur 1AUa doit être à vocation sociale (locatif ou accession à la propriété).



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

Risques

Présence d'un risque faible eu égard aux aléas retrait gonflement des argiles.

PRINCIPES A METTRE EN PLACE POUR L'OAP n°2
SECTEUR Ua
Route du Barry
Surface totale : 4.945 m²

En continuité du tissu ancien du village et directement desservie par les réseaux, ce secteur nécessite avant tout à mettre en place les conditions d'une certaine urbanité.

Ainsi cette OAP vise la réalisation d'une continuité urbaine en lien avec les caractéristiques du centre historique du bourg.

Réseau viaire et stationnement

Sans objet

Implantations du bâti

Une implantation des bâtiments en recul par rapport à la voirie est prescrite afin de pouvoir maintenir l'alignement d'arbres existants.

Le bâti devra s'inscrire à l'intérieur d'une emprise constructible garantissant la proximité avec la voirie. Ainsi la partie arrière du terrain n'est pas constructible pour des raisons paysagères et urbanistiques, mais également afin de rendre compte de la présence d'un risque modéré eu égard à l'aléa glissement de terrain.

Végétation

Les arbres en limite de domaine public sont à maintenir.

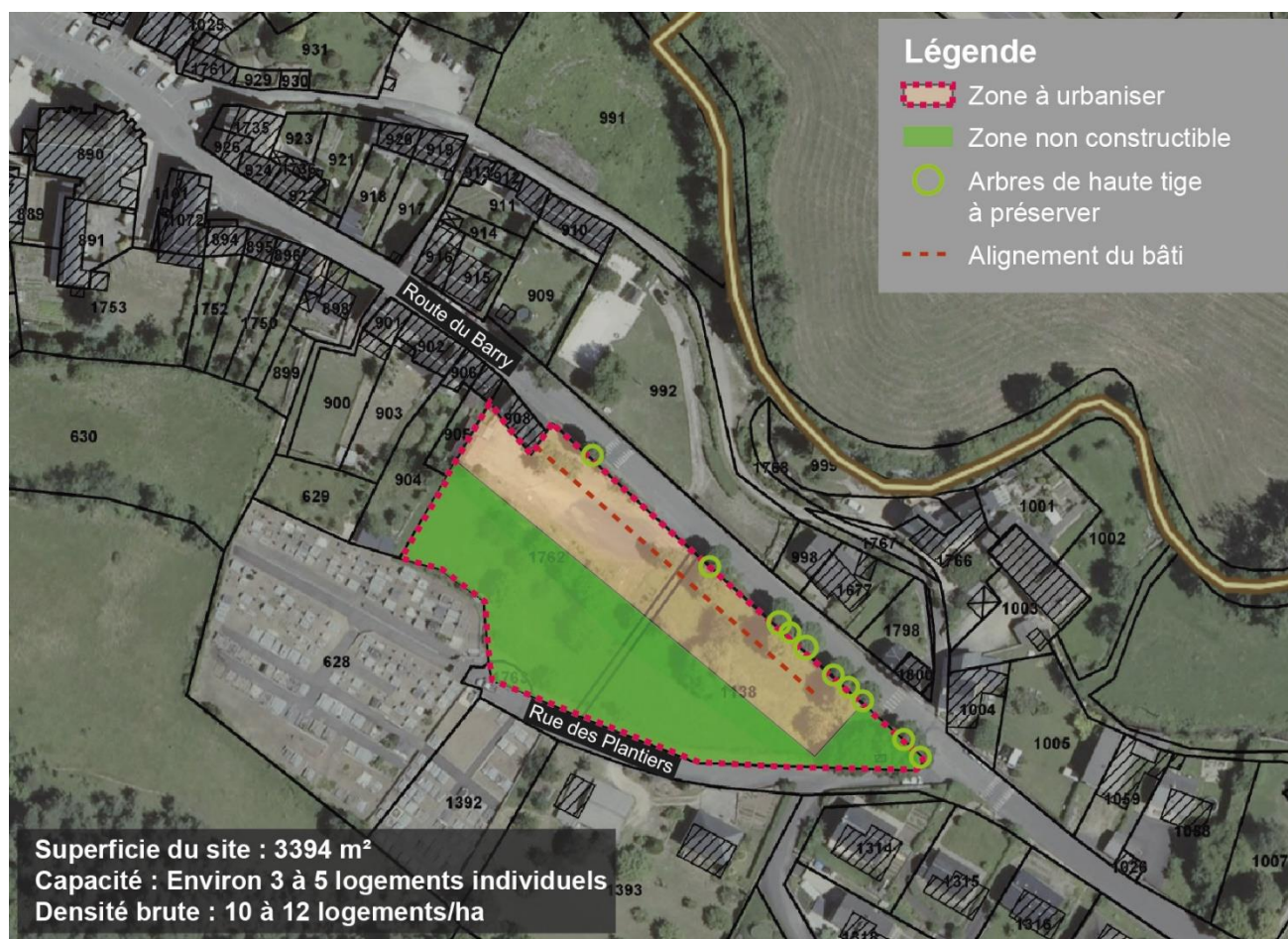
Les arbres de haute tige principaux sont préservés dans la zone inconstructible.

Densité

La densité est de 10 à 12 logements par ha minimum.

Risques

Présence d'un risque modéré eu égard à l'aléa glissement de terrain.



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

PRINCIPES A METTRE EN PLACE POUR L'OAP n°3
SECTEUR 1AUb
RD 998 – La Mothe
Surface totale : 5.139 m²

Le secteur 1AUb doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.
Il correspond à un projet à développer en deuxième rideau d'une bande construite le long de la RD998.

Réseau viaire et stationnement

Il est prévu un accès unique avec voie en impasse, aucun maillage n'étant possible.
L'accès sur la RD998 doit faire l'objet d'un aménagement adapté.

Implantations du bâti

Le secteur étant situé dans les 100m depuis l'axe de l'autoroute, une dérogation est demandée pour pouvoir implanter les bâtiments plus près de la voie rapide dans l'idée d'optimiser le foncier.

Végétation

La limite avec l'espace agricole est plantée d'une haie bocagère (arbustive et arborée) renforcée.

Densité

La densité est de 10 à 12 logements par ha.

Risques

Ce secteur est soumis :

- Dans son intégralité à un risque élevé eu égard à l'aléa glissement de terrain et sur son extrémité nord-est à un risque modéré eu égard à l'aléa chute de blocs et de pierres
- Au risque de transports de matières dangereuses (bande de 350m de part et d'autre de l'axe de la voie)
- Au bruit généré par le trafic supporté par l'A75 (bande de 250m de part et d'autre de l'axe de la voie)

Les études géotechniques complémentaires nécessaires devront prendre en considération la stabilité de l'autoroute, notamment au regard des risques d'instabilité par enlèvement éventuel de la butée aval.

Une étude de sols a déjà été réalisée en vue de l'urbanisation de ce secteur.



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3

PRINCIPES A METTRE EN PLACE POUR L'OAP n°4

SECTEUR Ub

Le Ségala

Surface totale : 2.409 m²

L'objectif est de s'assurer que la production de plus d'un logement sera réalisée en respectant la trame arborée.

Réseau viaire et stationnement

Un accès mutualisé est à réaliser.

Végétation

Les arbres présents identifiés sont à maintenir.

La limite avec l'espace agricole est plantée d'une haie bocagère (arbustive et arborée) renforcée.

Densité

La densité est de 10 logements par ha minimum.

Risques

Présence d'un risque faible eu égard aux aléas glissement de terrain.



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4

PRINCIPES A METTRE EN PLACE POUR L'OAP n°5

SECTEUR 1AUc

Prat Nau

Surface totale : 2.298 m²

Le secteur 1AUc doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Réseau viaire et stationnement

Il est prévu un accès unique avec voie en impasse, aucun maillage n'étant possible.

Végétation

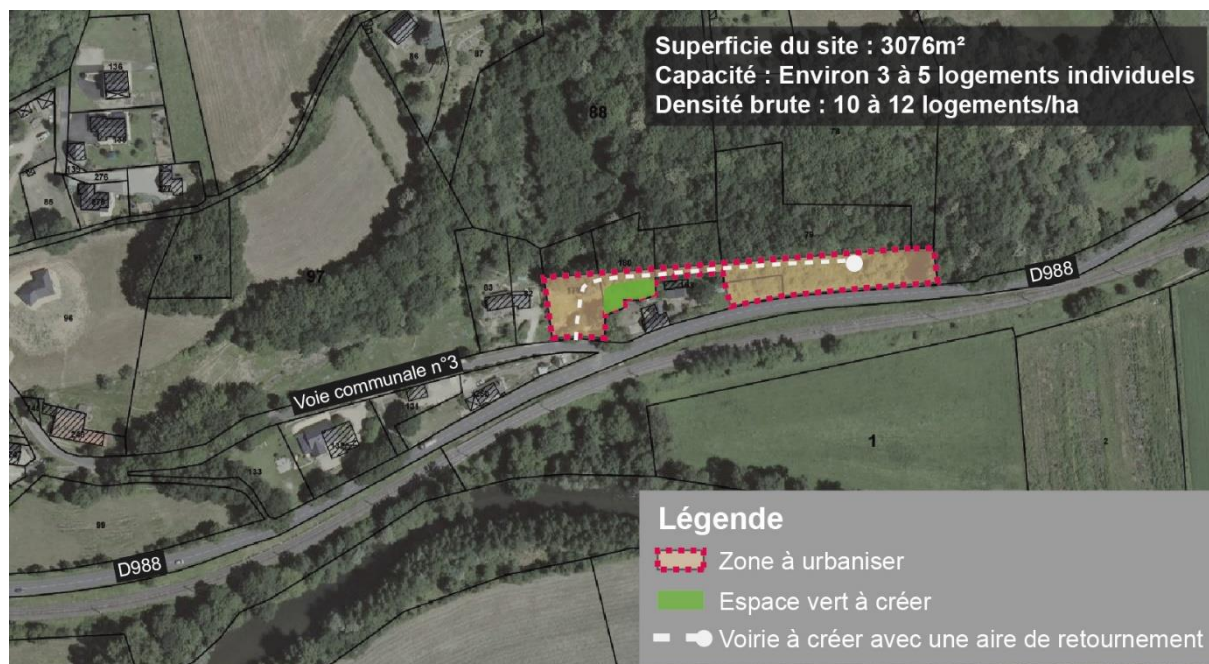
Conformément au règlement, les arbres de hautes tiges abattus sont à remplacer par des plantations équivalentes, avec une proportion de 2 arbres replantés pour 1 arbre abattu.

Densité

La densité est de 10 à 12 logements par ha minimum.

Risques

Présence d'un risque faible eu égard aux aléas glissement de terrain/chute de blocs et de pierres.



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5