

Elaboration du PLUi

Arrêté le :

26 janvier 2023

Approuvé le :

19 septembre 2024

Exécutoire le :



VISA

Date : 20 septembre 2024

La Présidente,
Monique ALIES



Modifications - Révisions - Mise à jour

**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 ces mêmes quartiers ou secteurs.

OAP 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 un rapport de compatibilité.

La Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier 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 35 secteurs. Ces secteurs concernent 18 communes du territoire :

- Arnac-sur-Dourdou :
→ 1.1 - Secteur Ua - Arnac-sur-Dourdou - Bourg
- Balaguier-sur-Rance :
→ 2.1 - Secteur 1AU - Balaguier-sur-Rance - Nord du bourg

- Belmont-sur-Rance :
→ 3.1 - Secteur Ub - Belmont-sur-Rance - Bourg
→ 3.2 - Secteur Ux - Belmont-sur-Rance - Bourg
- Brusque :
→ 4.1 - Secteur Ub - Brusque - Chemin de Malbach
→ 4.2 - Secteur 1AU - Rec de Cros - Chemin de Lavergnasse
→ 4.3 - Secteur Ub - Brusque - Route du Pradinas
- Camarès :
→ 5.1 - Secteur Ub - Camarès - Bourg
→ 5.2 - Secteur 1AU - Camarès - Rivotès/Lagarde
→ 5.3 - Secteurs 1AU et Ub - Camarès - Lagarde
→ 5.4 - Secteur 1AUx - Camarès - ZA de Bel-Air
- Combret :
→ 6.1 - Secteur Ub et 1AU - Combret - Lotissement Camatran
- Fayet :
→ 7.1 - Secteur 1AU - Fayet - Route neuve
→ 7.2 - Secteur Ub - La Roque - Rue des Clots

- Gissac :
→ 8.1 - Secteur 1AU - Gissac Bas
- La Serre :
→ 9.1 - Secteur Ua - La Serre - Les-trade
- Laval-Roquecezière :
→ 10.1 - Secteur Ub - Laval-Roquecezière - Saint-Crépin
- Montfranc :
→ 11.1 - Secteur Ub - Montfranc - La Tenèze
→ 11.2 - Secteur Ub - Montfranc - Sud du bourg
- Montlaur :
→ 12.1 - Secteurs Ua et Ub - Montlaur - Bourg / Briols / Verrières
→ 12.2 - Secteur Ub - Montlaur - Rue de la Croux
→ 12.3 - Secteur Ub - Briols - La Bisto
→ 12.4 - Secteur Ux - Montlaur - Moulin Neuf
- Mounès-Prohencoux :
→ 13.1 - Secteur Ua - Mounès-Prohencoux - Rouzet
→ 13.2 - Secteur Ub - Mounès-Prohencoux - Nord du bourg
- Murasson :
→ 14.1 - Secteur 1AU - Murasson - Route des Adrets
- Peux-et-Couffouleux :
→ 15.1 - Secteur Ub - Peux-et-Couffouleux - Peux
- Rebourguil :
→ 16.1 - Secteur Ub - Rebourguil - Le Puech
→ 16.2 - Secteur Ub - Rebourguil - Le Claux
→ 16.3 - Secteur Ux* - Rebourguil - Saint-Pierre
- Saint-Sernin-sur-Rance :
→ 17.1 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Bourg
→ 17.2 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Chemin Saint-Martin
→ 17.3 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Chemin de Laval - Est
→ 17.4 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Chemin de Laval - Ouest
- Sylvanès :
→ 18.1 - Secteur 2AU UTN - Sylvanès - Bains de Sylvanès

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

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

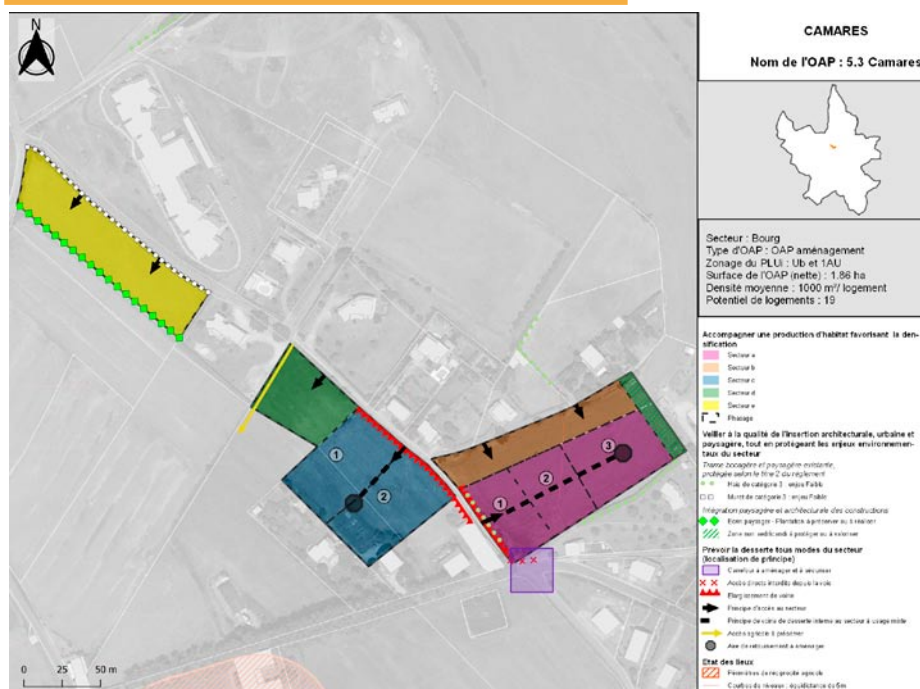
Dans le cadre de son projet de PLUi, la Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier a uniquement mis en oeuvre des **OAP «sectorielles»**. Ainsi, les autorisations d'urbanisme devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLUi et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

Soulignons ici la particularité de l'OAP 18.1 - Secteur 2AU UTN - Sylvanès - Bains de Sylvanès, laquelle vise à la création d'une **UTN locale**. Elle a reçu un avis favorable de la part de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) le 14 septembre 2023 - cf. *pièce 1.3.1 du dossier de PLUi*.

Par ailleurs, une OAP thématique relative à la **Trame Verte et Bleue** a aussi été mise en place afin de garantir la préservation des continuités écologiques du territoire.

Guide de lecture d'une OAP

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



Localisation de l'OAP

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

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

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

1- Présentation

2- Dispositions:

- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement
- Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Qu'est-ce que la DENSITÉ MOYENNE ?

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

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 Ua, Ub, Ux, Ux* 1AU, 1AUx et 2AU UTN 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.

Un principe de «Secteurs» a été mis en place sur certaines OAP. Ce dispositif permet de prévoir l'urbanisation d'un site en appliquant des spécificité par secteurs ou tranches.

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.

De façon générale, les futurs projets devront être conçus en cohérence avec leur site d'implantation et les tissus avoisinants.

Est conseillé de se référer aux annexes du règlement :

- Annexe informative N°5.2.2 : Principes de conception des constructions, de leurs annexes et des clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant
- Annexe informative N°5.2.3 : Principes d'implantation des constructions dans la pente
- Annexe informative N°5.2.4 : Préconisations pour les nouvelles plantations

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

Les principes paysagers et écologiques, mise en valeur des continuités écologiques

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères, des arbres remarquables et des ensembles boisés sont présents. La préservation de cette trame paysagère et écologique 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.151-23 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au titre 2 du règlement du PLUi.

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte de la présence de **divers éléments de patrimoine** (ex: petit

patrimoine vernaculaire), composant les secteurs concernés. Ceux-ci seront préservés au titre de l'articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au Titre 2 du règlement.

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.

La desserte ne devra pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limite avec le domaine

public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voie, notamment départementale.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe ils ne figurent 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 manoeuvre. 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, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, pour les secteurs faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération (y compris pour le stationnement des vélos).

Espace public / collectif

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

Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté au besoin du secteur et tiendra compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les obligations légales de débroussaillage (OLD)

Au sein du territoire communautaire, comme sur le reste du département aveyronnais, les règles de débroussaillage sont fixées par l'arrêté préfectoral n°12-2021-01-07-005 du 07 janvier 2021 pour les communes de classes 5 et 6 du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies - *PDPFCI* (cf. annexe 6.10 du PLUi).

Ces communes sont celles présentant un niveau d'aléa très sévère. Il s'agit des communes d'Arnac-sur-Dourdou, Belmont-sur-Rance, Brusque, Camarès, Combret, Gissac, Mélagues, Montagnol, Montlaur, Mounès-Prohencoux, Murasson, Rebourguil, Sylvanès et Tauriac-de-Camarès (classe 5).

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

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

- teur libre de 5m à l'aplomb de celle-ci,
- Sur la totalité des parcelles situées dans les zones urbaines et à urbaniser (U et AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- Sur l'ensemble des parcelles servant d'assiette à l'une des opérations suivantes : Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine, lotissements, parcs résidentiels de loisirs, campings dont la capacité d'accueil dépasse 20 personnes ou 6 tentes, aires d'accueil des gens du voyage quelle que soit leur capacité.

Pour information, les zones concernées par ces obligations sont consultables grâce à la carte interactive suivante : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=01af3045-8004-477e-b8ac-ce0158ea851d&x=291392&y=5512194&z=0>

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

«Le débroussaillage peut intégrer dans sa

réalisation des objectifs paysagers sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

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

ouverture ou d'un élément de charpente apparente,

- *Les haies conservées ne devront pas représenter un volume (épaisseur x hauteur x 1 mètre) supérieur à 2,5 mètres cubes par mètre linéaire (hors volume des arbres),*
- *La litière (aiguilles, feuilles...) doit être ratisée dans les 7 mètres autour des constructions et installations. Les éléments ratissés doivent être évacués.»*

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

Pour toutes les autres communes du territoire (hors classe 5 du PDPFCI), bien qu'il n'y ait pas d'OLD, il est conseillé de mettre en oeuvre un débroussaillage sur les zones présentant des risques particuliers, à savoir :

- Aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres et sur une profondeur de 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès.
- Sur une largeur de 2 m de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

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

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

Par ailleurs, cet échéancier ne s'applique qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation englobant des zones AU (à urbaniser) - *sauf secteur 5.3 lequel englobe aussi des secteurs Ub*.

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

Commune	N°OAP	Vocation	Capacité estimée (logts)	Densité attendue (logts/ha)	Assiette de l'OAP (nette)	Planning
Balaguier-sur-Rance	2.1	Résidentielle	4	10	0,4 ha	Court à moyen
Brusque	4.2	Résidentielle	4	10	0,42 ha	Court à moyen + très long terme
Camarès	5.2	Résidentielle	27	10	2,88 ha	Durée du PLUi
	5.3	Résidentielle	19	10	1,86 ha	Durée du PLUi*
	5.4	Economique	-	-	0,91 ha	Durée du PLUi + très long terme
Combret	6.1	Résidentielle	9	10	1,41 ha	Court à moyen
Fayet	7.1	Résidentielle	5	10	0,59 ha	Court à moyen + très long terme
Gissac	8.1	Résidentielle	3	10	0,40 ha	Court à moyen + très long terme
Murasson	14.1	Résidentielle	2	10	0,34 ha	Court à moyen + très long terme
Sylvanès	18.1	Touristique	-	-	6,33 ha	Durée du PLUi et / ou très long terme

* L'OAP 5.3 englobe plusieurs secteurs (dont certains sont classés en Ub) et prévoit un phasage de leur développement. Les phases successives étant conditionnées au commencement des travaux de la totalité des permis de construire des lots du secteur précédent.

L'échéancier détermine 3 échelles temporelles :

- * Court à moyen terme : Cet échelon correspond à une échéance de 3 à 6 ans à compter de l'approbation du PLUi. Il s'agit des projets qui devraient être réalisés dans un premier temps.
- * Sur la durée de vie du PLUi : Cet échelon concerne des secteurs de grande dimension qui peuvent être urbanisés en plusieurs phases.
- * A très long terme : Concerne des OAP dont la conception a anticipé une phase ultérieure (par la matérialisation d'une voie en attente par exemple), non constructible au sein du PLUi actuel (zonage A ou N)

OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques

Garantir la préservation de l'armature écologique

La Trame Verte et Bleue du territoire représente l'armature naturelle de la Communauté de communes. Elle est constituée des espaces naturels et agricoles, des espaces de nature dans les villages, du patrimoine végétal, des cours d'eau, des zones humides et des champs d'expansion des crues.

La qualité qui détermine leur rôle de corridor, est la capacité des individus (des espèces animales) à les traverser pour relier deux réservoirs, avec un effort de déplacement minimal et une chance de survie maximale. On parle de perméabilité des espaces, ou au contraire de résistance, pour décrire la facilité avec laquelle ils sont parcourus.

Dans le cadre du PLUi, il s'agit :

- D'introduire dans les OAP d'aménagement des principes de valorisation des continuités écologiques,
- D'identifier ces différents types d'espaces et de les protéger de toute modification susceptible de mettre en péril la biodiversité qu'ils accueillent. Ces trames (zones humides, haies, murets, etc.) sont préservées par le biais du zonage à travers l'utilisation de l'outil L. 151-23 du Code de l'urbanisme,

- Garantir la perméabilité des corridors écologiques,
- Préserver les interfaces entre corridors et le passage d'un corridor à l'autre en identifiant et constituant des « pas japonais », des « espaces-relais » et des « îlots refuges ». Ceci est permis par les coupures vertes définies par le zonage du PLU (Ap / N).

En parallèle de ces mesures de protection et de valorisation, la politique d'urbanisme consiste à recentrer le développement sur les bourgs et les principaux hameaux, en privilégiant une urbanisation dans l'enveloppe urbaine afin de minimiser les incidences de fragmentations des espaces naturels et agricoles. Par ailleurs le classement de secteurs à urbaniser aux franges des zones urbaines a aussi pour effet de recomposer un paysage urbain continu et relié en fixant une limite intangible à l'urbanisation.

Le traitement des aménagements aux abords des continuités écologiques (corridors, cours d'eau, etc.)

Les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sont parfois remises en cause dans les espaces urbanisés ou au droit des infrastructures,

entravant la circulation de certaines espèces.

Les nouveaux aménagements privilégieront les perméabilités pour les déplacements de la faune et la dispersion de la flore.

La présente OAP préconise de :

- Favoriser la biodiversité en cœur des bourgs et/ou villages : implantation de nichoirs à insectes garantissant la pollinisation des fleurs et végétaux sur les espaces publics type, carrefour, espace vert...
- Multiplier les abris naturels, en abandonnant à la faune quelques fagots de branches, un tas de pierre ou un carré d'herbes hautes,
- Espacer les tontes en été, laisser autant que possible au sol les feuilles mortes (elles donneront de l'humus),
- Privilégier les plantes mellifères (asters, souci, réséda, myosotis, ancolie...) aux larges corolles, favorisant la pollinisation par les papillons,
- Proscrire l'usage de produits chimiques,
- Favoriser la végétation dans les reculs d'implantation et délaissés,
- Prendre en compte les fonctionnalités des corridors dans les projets d'aménagement (circulation et habitat des espèces par exemple). Le bâti et les espaces ouverts seront conçus de manière à permettre l'écoulement des eaux en gravitaire, et à enrichir l'épaisseur des corridors :

- perméabilité des sols, plantations locales, perméabilité des îlots boisés existants,
- Se servir des aménagements des jardins publics ou privés (cœurs d'îlots, reculs végétalisés...) comme supports du développement de la biodiversité en favorisant les continuités et en luttant contre les coupures.

Continuités écologiques et espaces privés

Comme cela a été évoqué précédemment, la végétation, et plus particulièrement les haies, sont des éléments clés du paysage. Elles ont de nombreuses fonctions :

- Amélioration de la qualité de l'eau et maintien des sols : les haies permettent de ralentir les écoulements, réduire le transfert de polluants vers l'eau et de purifier l'eau de surface.
- Protection des élevages et des cultures face aux aléas climatiques (vent, pluie, soleil, etc...)
- Maintien de l'équilibre biologique et de la biodiversité : lieu de vie essentiel pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- Restauration de la qualité paysagère.

Les haies situées dans ou à proximité des

espaces de développement du PLUi sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les **haies** des parcelles prospectées ont toutes été classées selon la typologie suivante :

- Les haies de type 1 correspondent à des haies larges et massives associant fréquemment les 3 strates (strate herbacée, arbustive et arborée) aux essences variées et/ou riches en arbres patrimoniaux, morts ou sénescents. Il peut également s'agir de haies moins spectaculaires, mais dont la largeur (favorable à la faune) ou la position (perpendiculaire à la pente, en position de ripisylve) suffit à leur conférer un grand intérêt.
- Sont classées de type 2 les haies plurispécifiques, denses, assez larges et composées uniquement des 2 strates basses (strate arbustive et herbacée). Ces haies présentent un intérêt écologique plus faible que les haies de type 1 cependant elles peuvent également jouer le rôle de corridor écologique et servir de refuge à la biodiversité.
- Les haies de type 3 sont généralement des haies ne présentant pas de caractère remarquable. Généralement taillées sur 3 côtés, elles sont d'une largeur et hau-

teur faible. Certaines sont constituées d'un mélange d'essences locales, d'autres d'un mélange d'essences allochtones (haies ornementales). Parmi ces haies, celles présentant le plus faible intérêt sont les haies monospécifiques ornementales.

Les murets en pierres sèches, en plus de présenter un intérêt patrimonial en tant qu'éléments marquants du paysage, ont également un rôle fonctionnel en termes de conservation de la faune. Ce sont des habitats privilégiés pour les reptiles, certains amphibiens, voire des mammifères tels que le Hérisson, qui peuvent se cacher entre les pierres. Ce sont également des lieux de nidification pour certains oiseaux (Rouge queue noir, Trogodyte mignon,...). Enfin, ils peuvent renfermer une entomofaune riche. Les empilements de pierres non cimentées offrent de nombreuses anfractuosités et cachettes de diverses tailles, orientations et compositions, qui sont autant de micro-habitats favorables à une «petite faune» diversifiée. Bien souvent, cette petite faune va par la suite servir de « base trophique » à l'écosystème, par exemple en apportant une ressource alimentaire non négligeable qui va attirer de nouvelles espèces de prédateurs (entomophages notamment) et renforcer l'écosystème dans sa globalité.

Ces murets peuvent parfois être surmontés

de haies, ce qui accroît d'autant plus l'intérêt d'un tel élément : un muret de pierre sèche accompagné d'une haie peut ainsi fournir à la fois le gîte et le couvert pour un bon nombre d'espèces d'oiseaux, de reptiles ou d'amphibiens. Enfin, de par leur linéarité intrinsèque, ces éléments du paysage servent également de corridors de déplacement (avec abris) pour les espèces de « petite faune » (reptiles, insectes, amphibiens notamment).

Ces murets, comme tous les éléments fixes du paysage, doivent donc être pris en compte, autant que possible protégés et gardés en état lors des aménagements. Tous les murets présents, notamment au droit de secteurs d'OAP, ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et classés selon leur intérêt écologique :

- Type 1 : Murets de grand intérêt : Il s'agit de murets de pierres sèches (aucun liant ; ni ciment ni mortier) offrant de nombreuses anfractuosités et donc des « micro-habitats » pour les Reptiles, Amphibiens, Oiseaux, Insectes. Certains sont couverts au moins partiellement de végétation grimpante (Lierre...). Associés à des arbres isolés, ronciers ou haies, les murs de pierres sèches constituent de véritables petits îlots « refuges » et contribuent à la fonctionnalité des corridors écologiques.

- Type 2 : Murets à intérêt certain : Il s'agit de murets dont certains tronçons peuvent comporter du mortier/ciment ; des anfractuosités sont tout de même présentes mais en moins grande quantité que sur les murets de type 1, et généralement d'envergure (hauteur, largeur) moins importante. Certains sont couverts au moins partiellement de végétation grimpante (lierre...).
- Type 3 : Murets de faible intérêt : Ces murets sont généralement « résiduels », de faible hauteur et largeur, présentant peu d'anfractuosités et végétation.

De la même manière que les haies, **les arbres remarquables** – qu'ils soient champêtres, solitaires ou au sein d'une haie ou d'une forêt - représentent eux aussi un enjeu pour la conservation de la faune, en particulier des arbres présentant des cavités, favorables aux chiroptères, aux insectes saproxylophages ou aux oiseaux nicheurs (nombreuses espèces protégées). Il s'agit souvent de vieux arbres, à fort gabarit, marqués par le temps.

Les arbres remarquables ont, eux aussi, été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. **Des ensembles boisés** ont également été identifiés de façon plus ponctuelle.

Afin de limiter les impacts du projet sur les marqueurs du paysage que sont les haies, les arbres remarquables, les ensembles boisés et les murets également nombreux sur le territoire, il conviendra de respecter la séquence de réflexion suivante :

1. **Eviter** les impacts sur toute haie, arbre, ensemble boisé 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 mesures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre.
3. **Compenser** l'élément détruit par :
 - Pour les haies de type 1, la plantation d'un linéaire de haies au moins égal à 1,5 fois la longueur du linéaire arasé.
 - La recreation d'un linéaire équivalent pour les murets et les haies de type 2 ou 3.
 - Pour les arbres remarquables, la plantation deux arbres
 - Pour les ensembles boisés, la plantation d'une emprise boisée équivalente sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

Les replantations de haies bocagères et reconstructions de murets se feront prioritairement dans les espaces permettant :

- De restaurer ou d'améliorer les continuités écologiques (exemple : liaison à recréer entre deux haies, entre deux boisements, entre une haie et un boisement, au sein des corridors écologiques...),
- Ou d'améliorer la qualité paysagère (intégration paysagère de bâtiment, accompagnement le long des cheminements doux ou des voies...),
- Ou d'améliorer les fonctionnalités hydrologiques (le long des cours d'eau, en rupture de pente...).

Les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire. Pour mémoire, l'annexe informative 3 du règlement apporte quelques précisions en matière de préconisation pour les nouvelles plantations (*cf. pièce 5.2.4 du PLUi*).

Ont également été identifiés des milieux humides, présentant un enjeu très important, ce qui explique qu'ils fassent l'objet de mesures d'évitement (aucune zone humide n'est située dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP).

Favoriser l'implantation de clôtures perméables à la petite faune

Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouilles...) et fragmenter leurs habitats naturels. Afin de permettre le passage de la petite faune terrestre, il sera privilégié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures (*cf. exemples suivants*).

Dans le cas où des murs ou murets seraient édifiés, il est conseillé d'y prévoir des ouvertures permettant le passage de la petite faune en pied de mur (*cf. exemples suivants*).

Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participe à la biodiversité ordinaire.



Gérer les eaux pluviales

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.

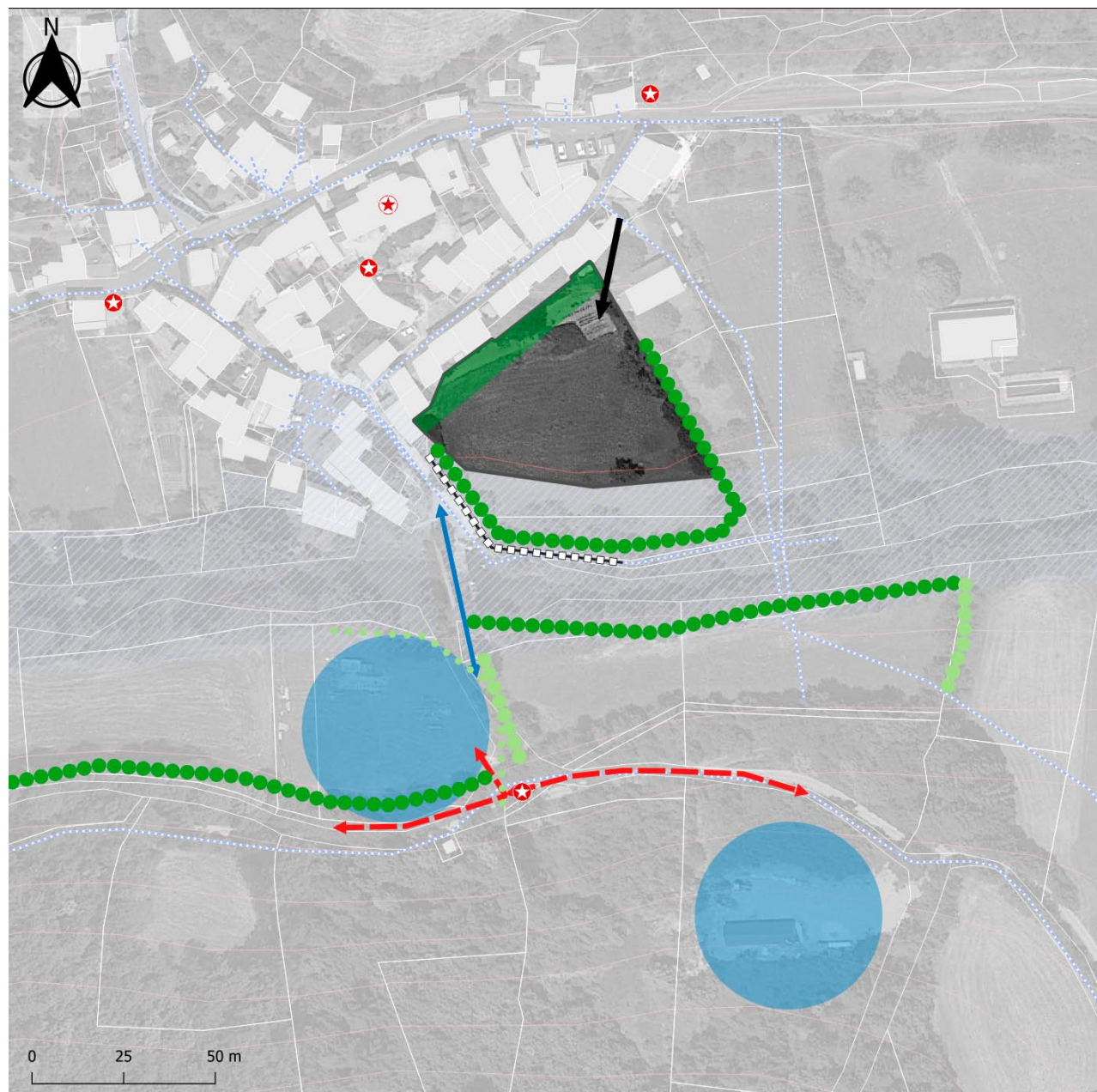
Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

I . Arnac-sur-Dourdou



 OAP - Aménagement

.1 - Secteur Ua - Arnac-sur-Dourdou - Bourg



ARNAC SUR DOURDOU

Nom de l'OAP : 1.1 Arnac-sur-Dourdou



Secteur : Bourg
 Type d'OAP : OAP aménagement
 Zonage du PLUi : Ua
 Surface de l'OAP (nette) : 0,23 ha
 Densité moyenne : 1000 m²/logement
 Potentiel de logements : 2

Favoriser la mixité des fonctions urbaines

■ Espaces de convivialité et d'équipements publics à créer

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen
- Ripisylve
- ★ Patrimoine bâti
- ★ Petit patrimoine bâti
- Espace tampon

Prévoir la desserte tous modes du secteur

(localisation de principe)

- Voie à conforter
- Principe d'accès au secteur
- ↔ Chemin piéton à créer ou renforcer

Etat des lieux

- Canalisations AEP
- /// Zones inondables (PPRI - cf. annexe 6.1.3.4 du dossier de PLUi)
- Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au Sud du bourg d'Arnac-sur-Dourdou, en «dent creuse» du centre ancien. Il est également bordé, au Sud, par le Dourdou et sa zone inondable. Sa position stratégique lui confère divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer l'insertion qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, tout en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haie et muret) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg d'Arnac-sur-Dourdou, mais aussi entre le bourg dans sa globalité et les espaces de convivialité / d'équipements publics qui seront créés de l'autre côté du Dourdou (passerelle à conforter).

D'un point de vue environnemental, ce secteur correspond à une prairie eutrophisée. Il présente donc un enjeu faible à modéré en termes d'habitat naturel.



2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.

PROGRAMMATION

Non réglementé

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités)

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 2 lots

Densité moyenne

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

L'aménagement de cet espace doit permettre de mettre en valeur une «dent creuse», en couture du bâti ancien. Il s'agit de permettre la réalisation de 2 logements minimum ainsi que d'un écrin / espace public venant souligner et valoriser les bâtiments anciens existants. La collectivité souhaite aussi, à moyen et long terme, y installer un équipement permettant le traitement des eaux usées du bourg.

Par ailleurs, la commune d'Arnac-sur-Dourdou ne dispose pas, actuellement, d'un lieu de vie, de convivialité ou de rencontres. Elle souhaite donc se doter d'espaces publics participant à la vie de la commune et à sa mixité sociale, afin de renforcer la qualité de son cadre de vie. Ceux-ci seront créés de l'autre côté du Dourdou et accueilleront des installations telles qu'un boulodrome, une aire de pique ou encore une salle communale.

Ainsi, l'urbanisation de ce secteur Ua permettra de créer un lien entre le bourg d'Arnac et les espaces de convivialité / d'équipements publics que la collectivité souhaite développer de l'autre côté du Dourdou. Le lien «physique» sera assuré par la passerelle existante qui permet le franchissement du Dourdou et devra être renforcée.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

L'accès au secteur doit être réalisé, de préférence, depuis le Nord du secteur, à proximité du bâtiment de la Mairie.

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la desserte existante, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiétement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

De plus, la liaison piétonne existante entre le bourg et la rive Sud du Dourdou (passerelle) devra être confortée afin de faciliter les modes doux de déplacement entre le bourg et les espaces de convivialité / d'équipements publics qui seront créés de l'autre côté de la rivière.

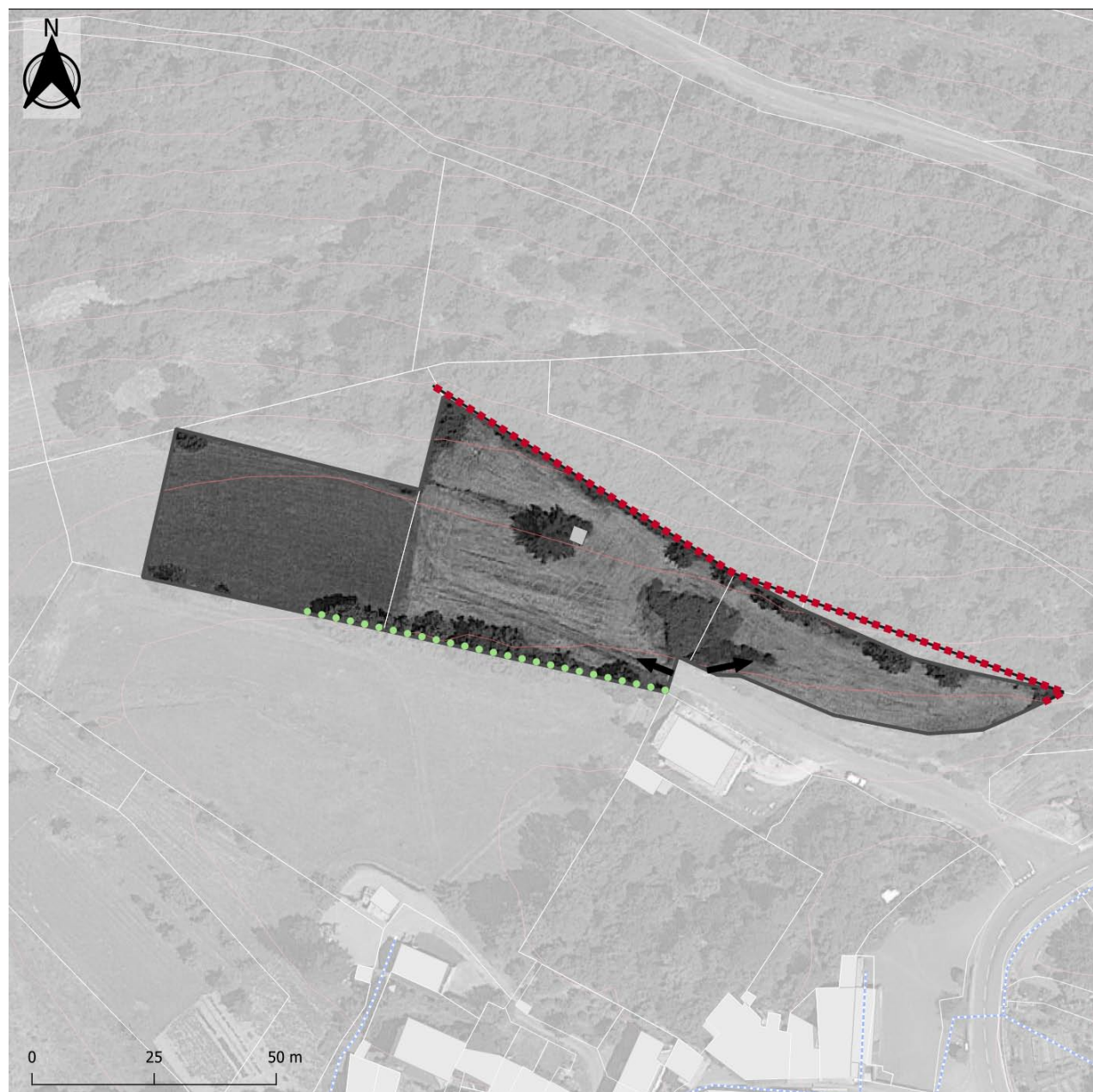
Enfin, le chemin existant de l'autre côté du Dourdou devra faire l'objet d'un élargissement et d'un renforcement afin de permettre l'accès motorisé aux équipements créés.

2. Balaguiet-sur-Rance



 OAP - Aménagement

2.1 - Secteur 1AU - Balaguiet-sur-Rance - Nord du bourg



BALAGUIER SUR RANCE

Nom de l'OAP : 2.1 Balaguiet-sur-Rance



Secteur : Bourg
Type d'OAP : OAP aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0.4 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 4

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

● Haie de catégorie 3 : enjeu Faible

■ Muret de catégorie 1 : enjeu Fort

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

➡ Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

--- Canalisations AEP

□ Périmètre de protection d'un Monument Historique

--- Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au Nord du bourg de Balaguier-sur-Rance, à proximité du centre-bourg et d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies et murets remarquables) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
Ce secteur est compris dans un périmètre de protection des monuments historiques. Cela doit être pris en compte dans l'aménagement du site.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

D'un point de vue environnemental, ce secteur correspond à une prairie modérément dégradée. Il présente un enjeu environnemental faible à modéré en termes d'habitat naturel. La haie et le muret présentant un intérêt environnemental et jouant le rôle de corridors écologiques font l'objet d'un repérage visant à assurer leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Court à moyen terme (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

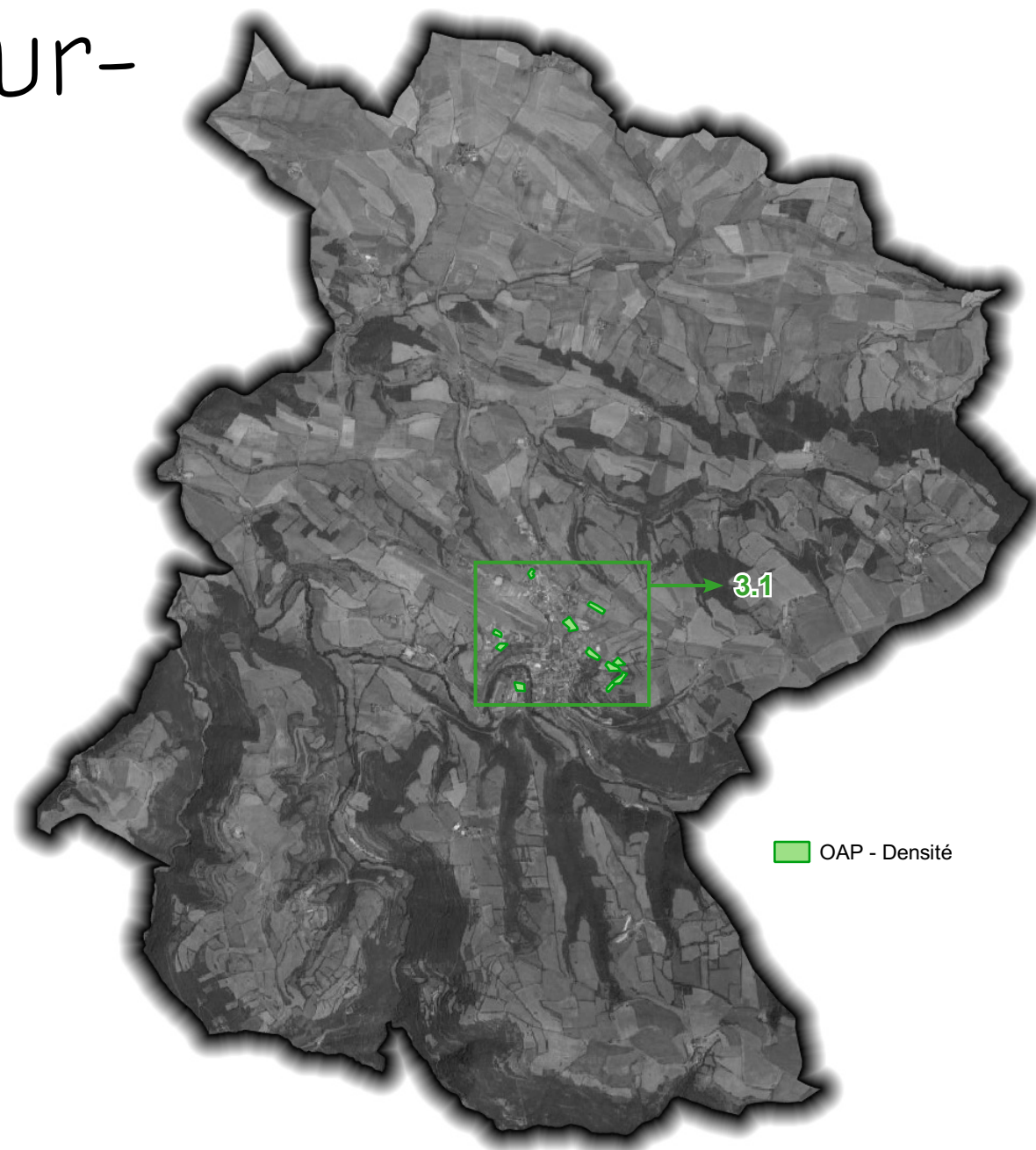
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

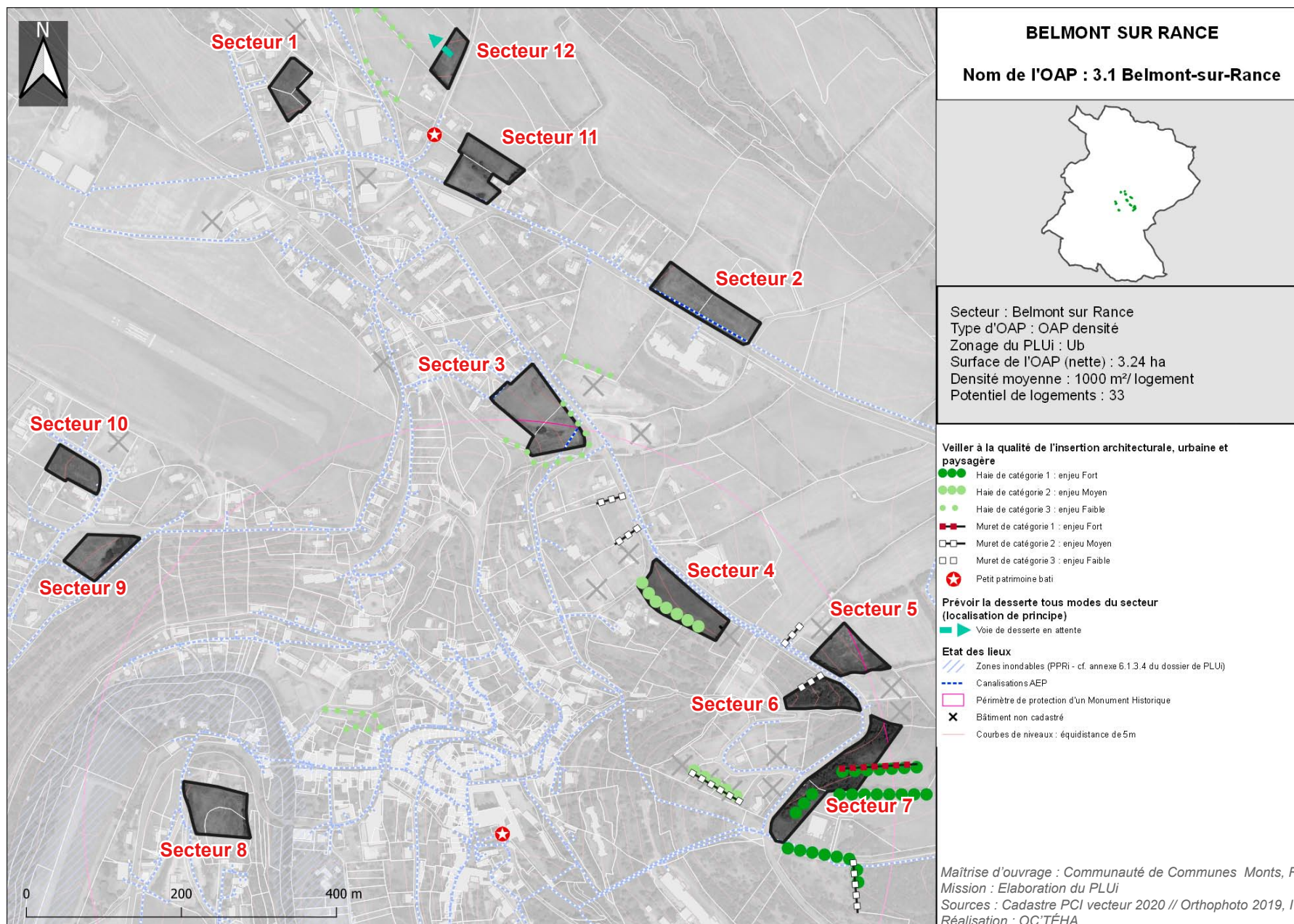
De même l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



3. Belmont-sur-Rance



3.1 - Secteur Ub - Belmont-sur-Rance - Bourg



1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisite. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous à proximité directe du centre du bourg et des équipements structurants. Les secteurs environnants présentent une offre d'habitat individuel.

Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Par ailleurs, les secteurs 3, 4, 5, 6, 7 et 8 sont compris intégralement ou en partie dans un périmètre de protection des monuments historiques. Cela doit être pris en compte dans l'aménagement du site.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg

Ces secteurs sont situés en densification et présentent des enjeux environ-

nementaux variés (cf. *évaluation environnementale - Tome 4 du rapport de présentation*). Les haies et murets présentant un intérêt environnemental (secteurs 4 et 7) et jouant le rôle de corridors écologiques font l'objet d'un repérage visant à assurer leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6	SECTEUR 7	SECTEUR 8	SECTEUR 9	SECTEUR 10	SECTEUR 11	SECTEUR 12
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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)											
PROGRAMMATION	Non réglementé											
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).											
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 4 lots	Minimum de 4 lots	Minimum de 4 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 4 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement											
Mixité sociale	Non réglementé											

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces ensembles fonciers doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

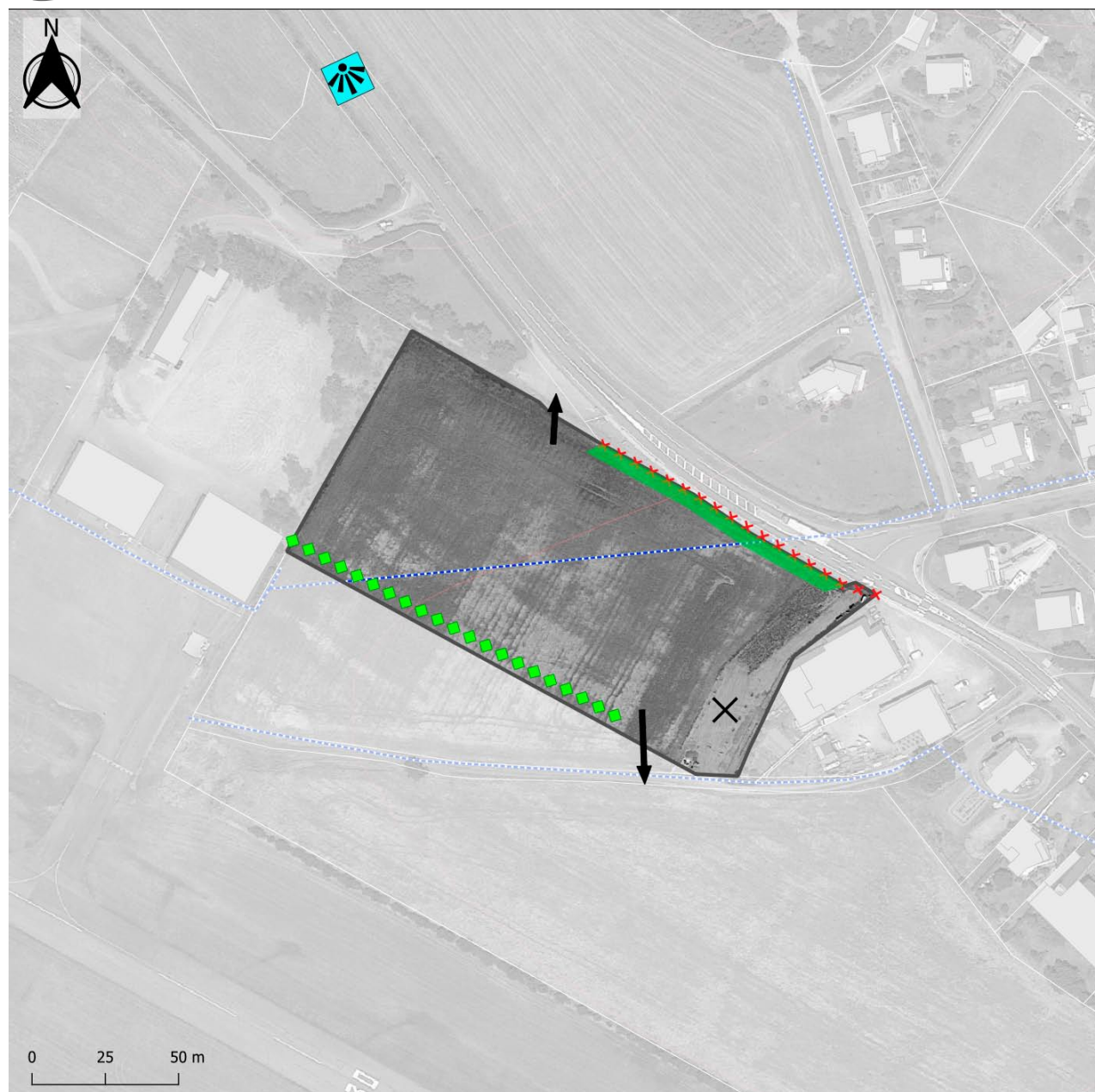
Depuis la voie de desserte (existante ou future), les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante, notamment en secteur 7, sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

L'aménagement du secteur 12 devra veiller à ne pas obérer une extension de l'urbanisation en direction du Nord-Ouest. Pour cela une voie en attente devra être réservée afin d'anticiper une potentielle extension future. La localisation de cette voie en attente n'est pas figée : il s'agit d'une localisation de principe sur le schéma de l'OAP.

3.2- Secteur Ux - Belmont-sur-Rance - Bourg



BELMONT SUR RANCE

Nom de l'OAP : 3.2 Belmont-sur-Rance



Secteur : Bourg
Type d'OAP : OAP aménagement
Zonage du PLUi : Ux
Surface de l'OAP (nette) : 1.14 ha

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Intégration paysagère et architecturale des constructions

◆ Ecrin paysager - Plantation à préserver ou à réaliser



Point de vue à prendre en compte



Bande de paysagère à aménager

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

× Accès directs interdits depuis la voie

➔ Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

--- Canalisations AEP

× Bâtiment non cadastré

— Courbes de niveaux : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

Idéalement localisé à proximité de la route départementale n°32, le secteur faisant l'objet de la présente OAP se situe en continuité d'activités économiques existantes à l'entrée du bourg de Belmont-sur-Rance. Il a pour objectif de permettre l'accueil de quelques entreprises de taille plus modeste que celles accueillies dans les zones d'activités d'intérêt communautaire, et compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Une fois urbanisé, cet espace fera le lien entre les activités existantes au Sud-Est et l'aérodrome au Nord-Ouest. En raison de sa localisation en entrée de bourg, il présente un fort enjeu en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il s'agit, notamment, d'éviter la banalisation de l'entrée de bourg depuis la perspective de la RD32.

Le secteur correspond à une culture. Il ne présente pas d'enjeu environnemental particulier (enjeu très faible mis en évidence dans le cadre de l'évaluation environnementale).

2- DISPOSITIONS

Accompagner une urbanisation favorisant la densification et une utilisation optimale du foncier

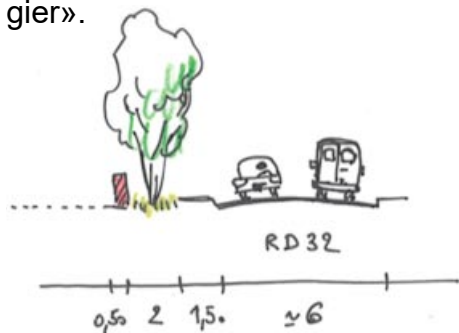
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Durée du PLUi + très long terme (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Afin de faciliter l'intégration des constructions dans leur environnement et ne pas créer une banalisation de la perspective paysagère du site depuis la RD32, l'aménagement du secteur devra veiller à maintenir un espace tampon / bande paysagère le long de la route départementale afin de former un écran visuel. Celui-ci sera composé d'une bande plantée d'arbres conduits en cépée, et accompagnée d'un mur de clôture en pierre à l'arrière. Les aménagements réalisés pour créer cet espace tampon ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (maintien d'une bonne visibilité au niveau de l'intersection entre la sortie du secteur 1AUX et la RD32 notamment).

Des arbres isolés viendront accompagner la limite Sud du site. La colorimétrie des bâtiments devra être à dominante «rouge rougier».



*Exemple d'espace tampon / bande paysagère
(les mesures sont données à titre indicatif)
Source : PNR des Grands Causses*

Enfin la hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants avoisinantes (soit 9 mètres, en tous points de la construction projetée). Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment. Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère. Il convient de noter que le site est situé à proximité de l'aérodrome ainsi la hauteur des constructions y est, de facto, limitée.

Dans le cas où des clôtures internes seraient nécessaires, celles-ci devront présenter un aspect qualitatif.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

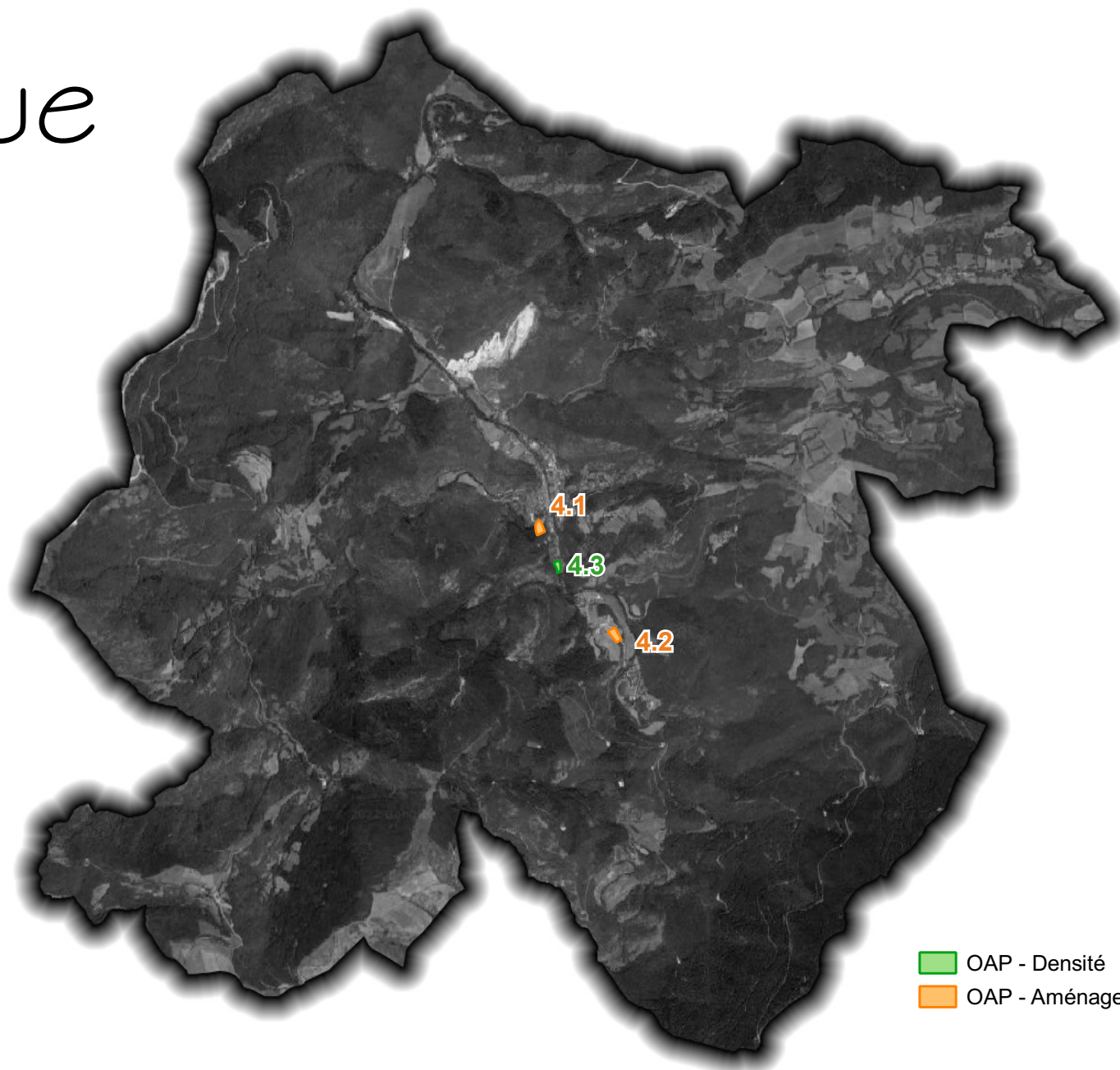
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Aucun nouvel accès sur la RD32 ne sera créé. L'accès existant pourra, toutefois, être utilisé (accès donnant actuellement sur un délaissé permettant de rejoindre la départementale).

Un autre ou plusieurs autres accès pourront être créés sur le chemin de la Borie des Grach, au Sud.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

4. Brusque



 OAP - Densité
 OAP - Aménagement

4.1 - Secteur Ub - Brusque - Chemin de Malbach



BRUSQUE

Nom de l'OAP : 4.1 Brusque



Secteur : Bourg
Type d'OAP : OAP aménagement
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP (nette) : 0.38 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 3

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

■ Règles de hauteur spécifiques

Prévoir la desserte tous modes du secteur
(localisation de principe)

➔ Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

/// Zones inondables (PPRI - cf. annexe 6.1.3.4 du dossier de PLUi)

— Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au Sud-Ouest du bourg de Brusque, à proximité du centre-bourg et d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur présente aussi des covisibilités avec le centre historique (château). Afin de s'assurer de la bonne intégration paysagère des constructions, l'OAP limite leur hauteur à un rez-de-chaussée.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

D'un point de vue environnemental, ce secteur correspond à une lande et à un boisement très jeune, fermé et dense, assez peu favorable à la biodiversité. Il s'agit certainement d'une parcelle déboisée plus ou moins récemment qui se referme faute de gestion. Ce secteur présente un enjeu environnemental faible à modéré en termes d'habitat naturel.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

L'accès au secteur doit être réalisé, de préférence, depuis le chemin existant au Sud-Est du secteur.

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la desserte existante, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

L'aménagement du secteur devra veiller à maintenir un accès au massif forestier pour les engins forestiers.



4.2- Secteur 1AU - Rec de Cros - Chemin de Lavergnasse



BRUSQUE

Nom de l'OAP : 4.2 Brusque



Secteur : Rec de Cros
Type d'OAP : OAP aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0.42 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 4

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

●●● Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen

Intégration paysagère et architecturale des constructions

+++ Talus à végétaliser

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

➡ Principe d'accès au secteur

— Principe de voirie de desserte interne au secteur à usage mixte

➡ Voie de desserte en attente

Etat des lieux

▨ Périmètres de réciprocité agricole

/// Zones inondables (PPRI - cf. annexe 6.1.3.4 du dossier de PLUi)

— Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au Sud-Ouest du bourg de Brusque sur le secteur de Rec de Cros, à proximité d'habitations individuelles récentes. Le secteur est distant d'un peu plus de 1km du centre bourg mais facilement accessible en empruntant le RD92.

Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.

Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haie remarquable) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Un talus marque également la limite Nord-Est du secteur. Celui-ci devra être végétalisé pour favoriser la bonne intégration du secteur dans l'environnement.

- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste des constructions du secteur.

D'un point de vue environnemental, ce secteur correspond à une prairie artificialisée principalement semée de trèfles et fortement amendée. Elle ne présente pas d'enjeu environnemental significatif si ce n'est la préservation de la haie située en limite Nord, laquelle a été identifiée au titre de l'article L151-23 du CU.

D'après les données fournies par le Parc Naturel Régional (PNR) des Grands Causses, le secteur est situé dans un corridor des milieux

ouvert. L'aménagement de cet espace ne compromettra pas le fonctionnement de ce corridor dans la mesure où le zonage du PLUi maintient en zone agricole protégée (Ap) le Sud et le Sud-Ouest du secteur permettant ainsi la continuité du corridor précité.



2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Court à moyen terme + très long terme (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

L'accès au secteur doit être réalisé, de préférence, depuis le Sud-Est du secteur (entrée existante). Une voie en attente devra être réservée afin de pouvoir réaliser le bouclage du secteur mais également afin d'envisager une potentielle extension future.

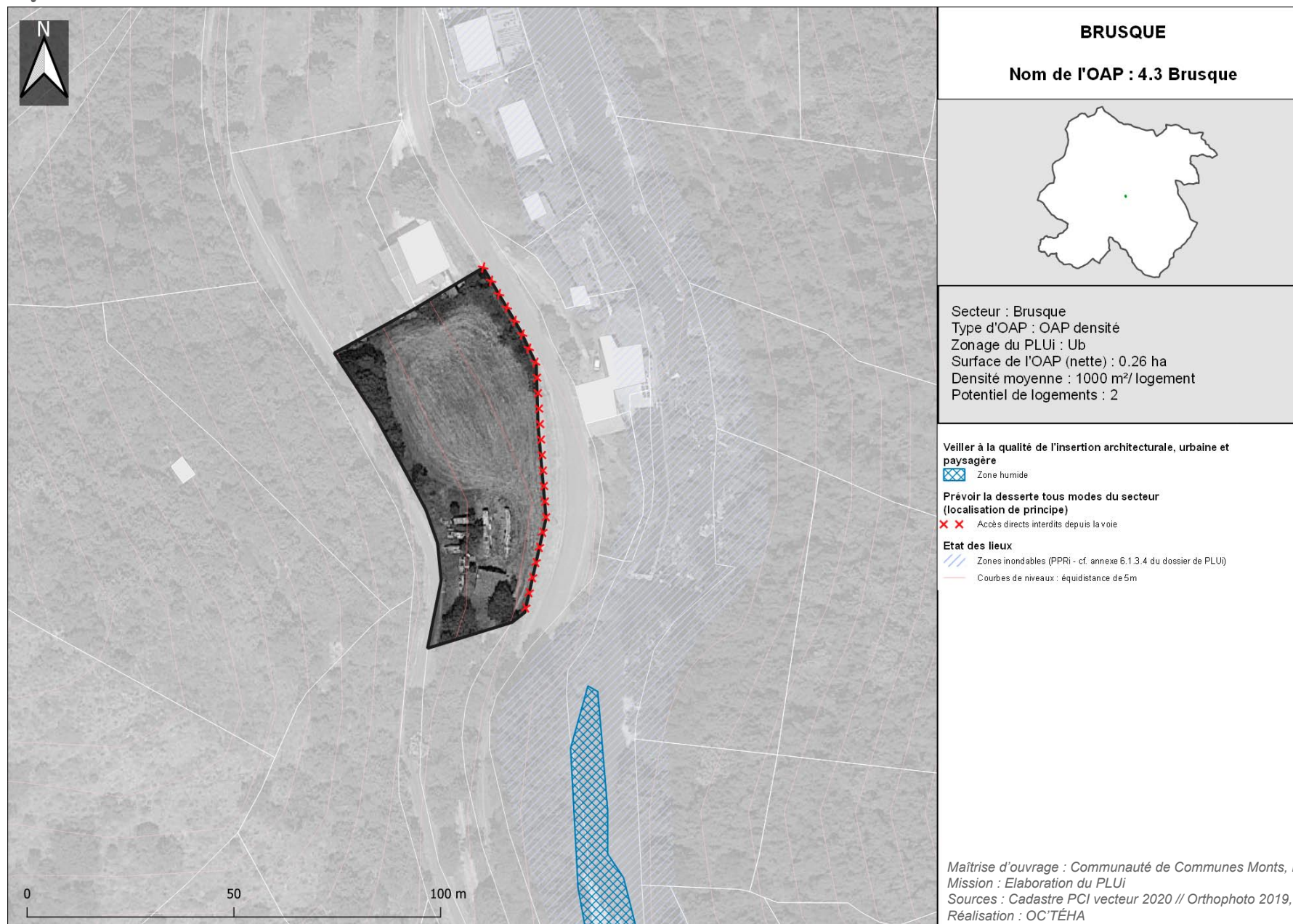
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la desserte existante, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



4.3- Secteur Ub - Brusque - Route de Pradinas



1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe en entrée Sud du bourg de Brusque, dans un secteur d'extension récente. Sa position entraîne les enjeux suivants :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Situé en entrée du bourg, l'aménagement de ce secteur devra participer à la qualification paysagère du tissu urbain.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP correspond à une prairie très dégradée dont le sol a été largement remanié. Il présente un enjeu environnemental très faible en termes d'habitat naturel.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

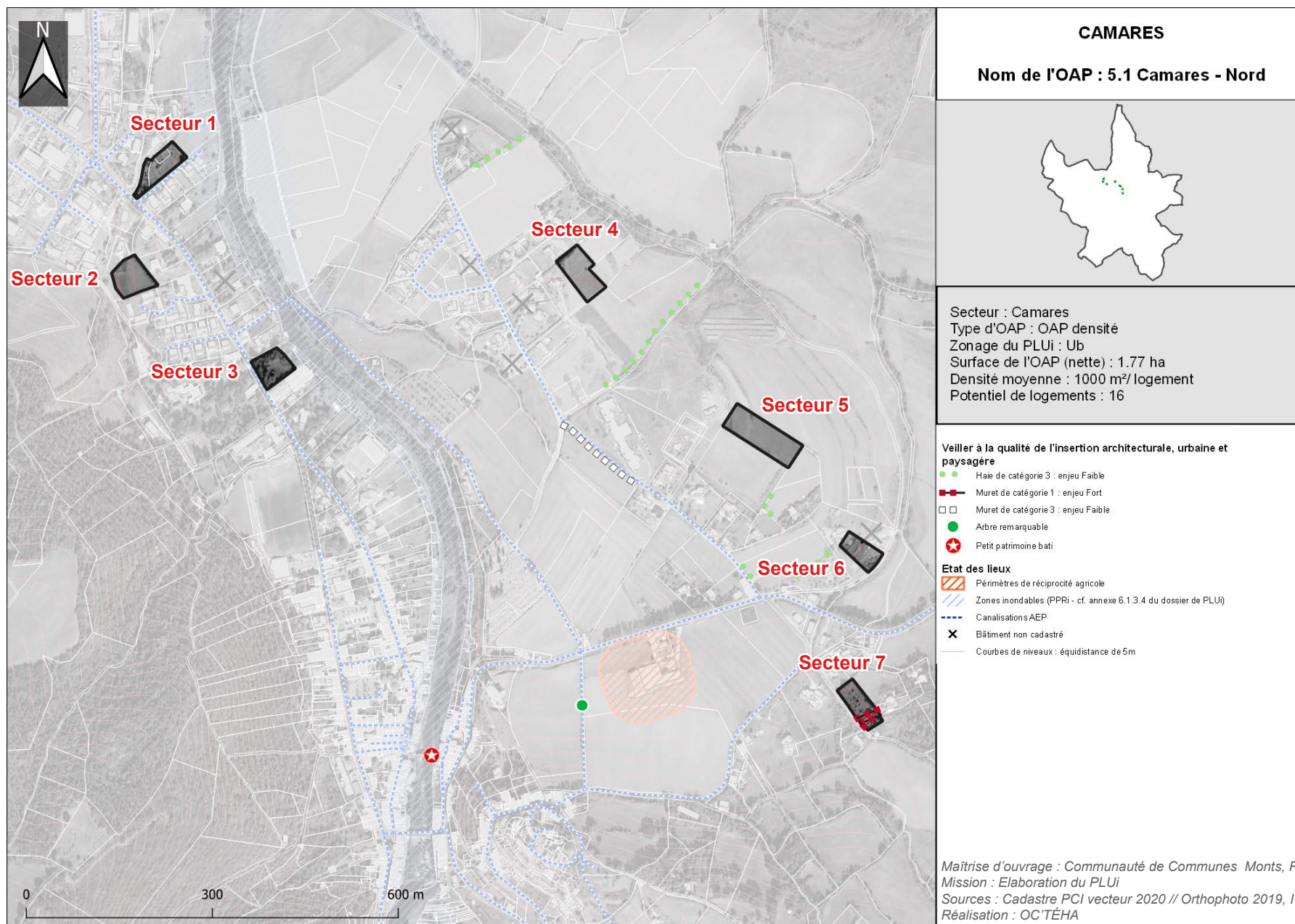
De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

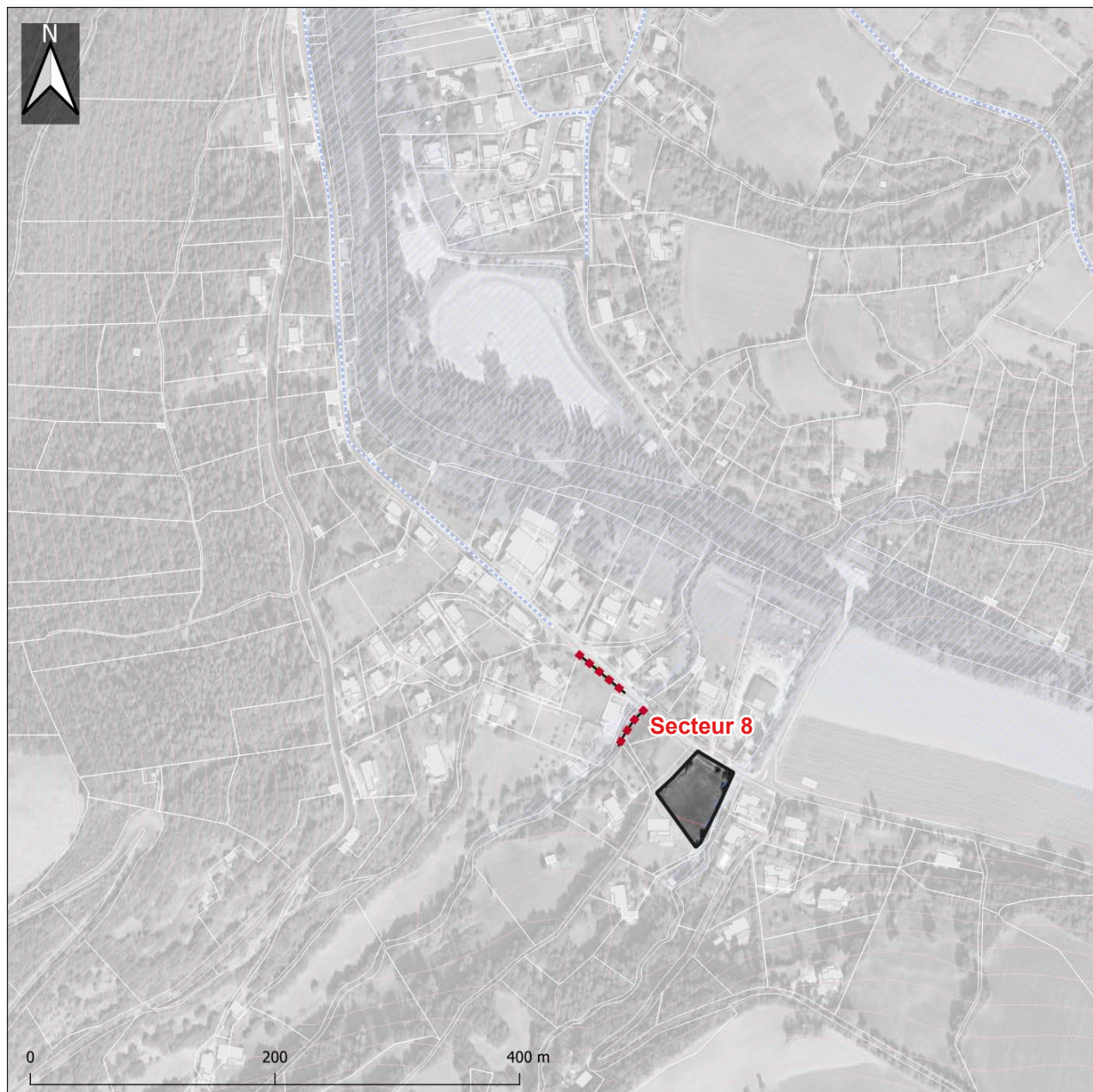
Aucun accès ne sera créé sur la RD92.

5. Camarès



5.1 - Secteur Ub - Camarès - Bourg





CAMARES

Nom de l'OAP : 5.1 Camares - Sud



Secteur : Camares
Type d'OAP : OAP densité
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP (nette) : 0.2 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 2

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

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible
- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort

Etat des lieux

- /// Zones inondables (PPRI - cf. annexe 6.1.3.4 du dossier de PLUi)
- Canalisations AEP
- Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisite. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous à proximité directe du centre du bourg et des équipements structurants. Les secteurs environnants présentent une offre d'habitat individuel.

Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg

Ces secteurs sont pour la plupart situés en densification et présentent des enjeux environnementaux variés (*cf. évaluation environnementale - Tome 4 du rapport de présentation*). Les murets présentant un intérêt environnemental (secteur 7) et jouant le rôle de corridors écologiques font l'objet d'un repérage visant à assurer leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6	SECTEUR 7	SECTEUR 8
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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)							
PROGRAMMA- TION	Non réglementé							
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).							
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 4 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement							
Mixité sociale	Non réglementé							

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

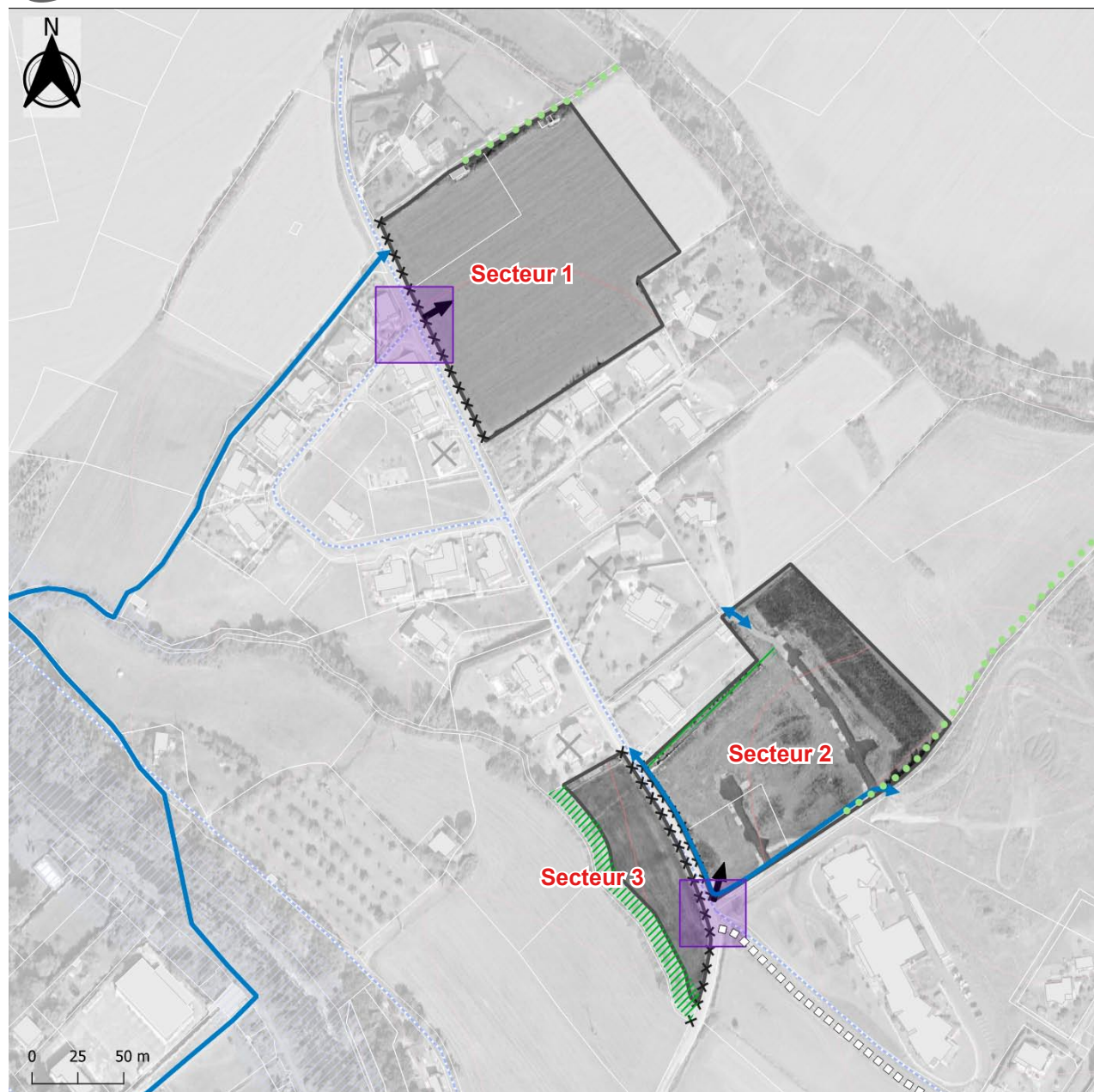
Ces ensembles fonciers doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la voie de desserte (existante ou future), les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans un muret existant, notamment en secteur 7, sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

5.2- Secteur 1AU - Camarès - Rivotes / Lagarde



CAMARES

Nom de l'OAP : 5.2 Camarès



Secteur : Bourg
Type d'OAP : OAP aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 2.88 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 27

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible
- Zone non aedificandi à protéger ou à valoriser

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

- Carrefour à aménager et à sécuriser
- × × Limiter / mutualiser le nombre d'accès / sorties sur la voie
- Principe d'accès au secteur
- Chemin piéton à créer ou renforcer

Etat des lieux

- Zones inondables (PPRI - cf. annexe 6.1.3.4 du dossier de PLUi)
- × Bâtiment non cadastré
- Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

Ces secteurs se situent dans le bourg de Camarès, sur les secteurs de Rivotes et de Lagarde. Ils s'inscrivent dans le tissu urbain existant du bourg et viennent en comblement ou dans le prolongement de la zone agglomérée du bourg.

Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Une zone non aedificandi doit également être maintenue en limite Sud du secteur 3, à proximité du cours d'eau non permanent inventorié. Cette zone non construite aura une double utilité : préserver le cours d'eau d'une part et traiter de façon qualitative cette limite d'urbanisation d'autre part.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg

D'un point de vue environnemental, les secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- * Secteurs 1 et 2 : les parcelles concernées correspondent à des cultures. Elles présentent un enjeu environnemental très faible en termes d'habitat naturel.
- * Secteur 3 : ce secteur correspond, quant à lui, à une prairie de fauche légèrement nitrophile. Elle présente un enjeu environnemental faible en termes d'habitat naturel.

Deux haies jouant le rôle de corridors écologiques font l'objet d'un repérage visant à assurer leur préservation.

2- DISPOSITIONS

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.		
PROGRAMMATION	Durée du PLUi (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)		
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).		
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 13 lots	Minimum de 11 lots	Minimum de 3 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement		
Mixité sociale	Non réglementé		



Secteur 1



Secteur 2

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Afin de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement et dans le paysage, des plantations seront réalisées dans et à proximité des sites, notamment des secteurs 1 et 2.

Une zone de non aedificandi sera maintenue entre le secteur 2 et la construction existante située au Nord-Ouest de celui-ci (cf. servitude de passage de canalisation d'assainissement). Cet espace devra faire l'objet d'aménagement (plantations par exemple) favorisant l'intégration paysagère des constructions.

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces ensembles fonciers doivent privilégier la création et le renforcement d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. En ce sens, deux carrefours devront être aménagés, en lien avec la desserte des secteurs. De plus, il conviendra de ne pas multiplier les accès sur la rue de la Plaine de Rivotes.

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiétement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Des liaisons piétonnes devront être aménagées afin de connecter les sites à aménager avec le tissu urbain environnant, notamment l'EH-PAD voisin.

5.3- Secteurs 1AU et Ub - Camarès - Lagarde



CAMARES

Nom de l'OAP : 5.3 Camares



Secteur : Bourg
Type d'OAP : OAP aménagement
Zonage du PLUi : Ub et 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 1.86 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 19

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Secteur a
- Secteur b
- Secteur c
- Secteur d
- Secteur e
- Phasage

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible
- Muret de catégorie 3 : enjeu Faible

Intégration paysagère et architecturale des constructions

- Ecrin paysager - Plantation à préserver ou à réaliser
- Zone non aedificandi à protéger ou à valoriser

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

- Carrefour à aménager et à sécuriser
- Accès directs interdits depuis la voie
- Elargissement de voirie
- Principe d'accès au secteur
- Principe de voirie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Accès agricole à préserver
- Aire de retournement à aménager

Etat des lieux

- Périmètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes
Monts, Rance et Rougier
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto
2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA

1- PRÉSENTATION

Ces secteurs se situent dans le bourg de Camarès, sur le secteur de Lagarde. Ils s'inscrivent dans le tissu urbain existant du bourg et viennent en comblement ou dans le prolongement de la zone agglomérée du bourg. Ils participent en grande partie au comblement de dents creuses.

Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Pour cela l'OAP prévoit notamment le maintien d'une zone non aedificandi au Nord des secteurs a et b : elle a pour objectif de préserver un espace de jardin entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant.
Par ailleurs, l'OAP prévoit aussi la création d'un écrin paysager au Sud du secteur e grâce à la mise en place de plantations. Il s'agit ainsi de favoriser l'intégration paysagère des constructions et de marquer un front urbain.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg

D'un point de vue environnemental, les secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- * Secteurs a et b : ils correspondent à une prairie dégradée rudéralisée et probablement semée dans le cadre d'une rotation de cultures. Elle présente un enjeu faible à modéré en termes d'habitat naturel.
- * Secteurs c et d : il s'agit d'une prairie naturelle dégradée relative-

ment peu diversifiée. Du fait de sa localisation en dent creuse, elle présente un enjeu environnemental faible à modéré.

- * Secteur e : il correspond à une parcelle cultivée et retournée et présente un enjeu environnemental faible.

Des haies et murets jouant le rôle de corridors écologiques font l'objet d'un repérage visant à assurer leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR A			SECTEUR B	SECTEUR C		SECTEUR D	SECTEUR E
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	-	Phase 1	Phase 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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.							
PROGRAMMATION	La phase 2 ne pourra commencer que lorsque 100% (vis-à-vis des lots minimum projetés) des permis de construire de la phase 1 seront commencés. De même, la phase 3 ne pourra commencer que lorsque 100% (vis-à-vis des lots minimum projetés) des permis de construire de la phase 2 auront été commencés.			Non réglementé	La phase 2 ne pourra commencer que lorsque 100% (vis-à-vis des lots minimum projetés) des permis de construire de la phase 1 seront commencés. Inversement, l'urbanisation du secteur (de part sa situation : bordé par la voirie) peut débiter par la phase 2. Ainsi, si l'urbanisation débute par la phase 2, la phase 1 ne pourra commencer que lorsque 100% (vis-à-vis des lots minimum projetés) des permis de construire de la phase 2 seront commencés.		Non réglementé	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).							
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 4 lots
Densité moyenne	1000 m² / logement	1000 m² / logement	1000 m² / logement	1000 m² / logement	1000 m² / logement	1000 m² / logement	1000 m² / logement	1000 m² / logement
Mixité sociale	Non réglementé							

Secteurs
a et b



Secteur e



Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

En limite sud du secteur e, des plantations nouvelles seront mises en oeuvre en tenant compte de l'annexe informative n°3 du règlement - «*Préconisations pour les nouvelles plantations*».

Une zone non aedificandi de jardin a été mise en place en limite Nord du secteur 1 de façon à garantir un espace tampon et de transition avec les constructions existantes.

Par ailleurs, pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Le carrefour donnant sur la route départementale n°10 doit être aménagé afin d'améliorer sa sécurité. Les accès directs sur la RD10 sont interdits.

Le chemin de Lagarde devra faire l'objet d'un élargissement de façon à faciliter la desserte globale du secteur.

Concernant le secteur c, une réflexion devra être menée pour permettre un bouclage du secteur (uniquement si techniquement possible).

Les accès directs depuis le chemin de Lagarde sont autorisés. Depuis la voie de desserte (existante ou future), les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

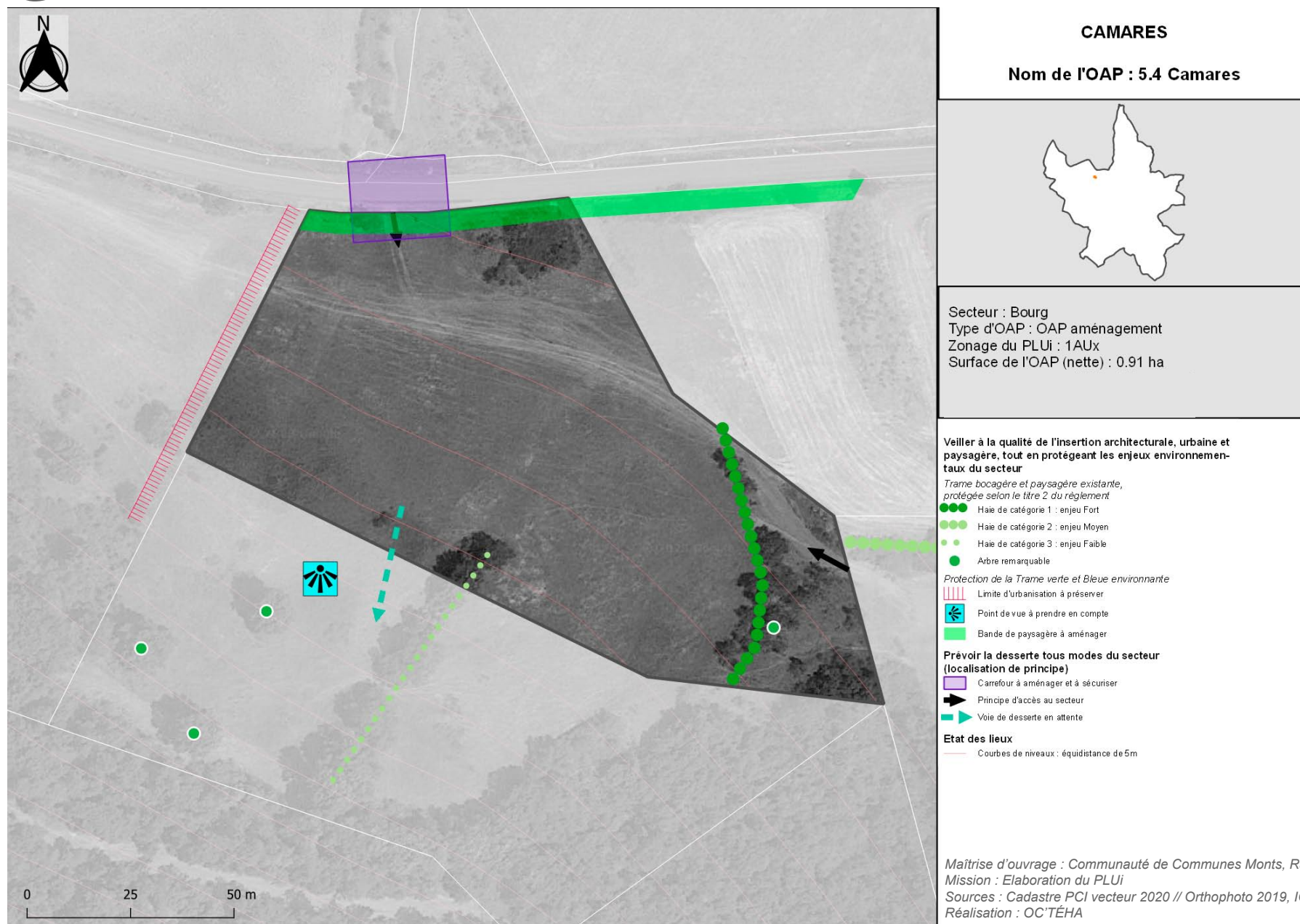
L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

Afin de ne pas gêner l'activité agricole par l'aménagement des secteurs c, d et e, il sera nécessaire de créer une voie de desserte agricole d'une largeur de 5,5 mètres dont le tracé et le point de raccordement (secteur d) avec les voies existantes restent indicatifs.

L'aménagement du site devra veiller à assurer sa desserte piétonne afin de le connecter avec le tissu urbain avoisinant.

5.4- Secteur 1AUX - Camarès - ZA Bel-Air



1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe en continuité de la zone d'activité existante. Cette prévision d'extension de la zone d'activité vise à permettre le développement et l'accueil de nouvelles entreprises. Elle s'inscrit donc dans la projet global de renforcement et de développement du pôle relais que représente Camarès au sein du territoire (Communauté de communes et SCoT).

Précisons également que la zone Ux contiguë a fait en partie l'objet d'un permis d'aménager pour la création de 4 lots. Plusieurs lots sont d'ores et déjà occupés. Seuls deux lots étaient encore disponibles fin 2022.



Ce secteur présente de forts enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Il s'agira aussi de marquer ici une limite d'urbanisation à l'Ouest afin de préserver une zone relais des milieux ouverts identifiée par la Trame Verte et Bleue du SCoT du Parc Naturel Régional (PNR) des Grands Causses.
Une attention toute particulière devra également être accordée à l'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage et à la prise en compte du point de vue au Sud du secteur.
- Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies, arbres) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Le secteur se compose essentiellement d'une prairie pâturée et comprend une haie scénescente qui le traverse selon un axe Nord-Sud. Celle-ci a été identifiée au titre de l'article L151-23 du CU afin d'assurer sa préservation. Une petite partie à l'Ouest de la parcelle correspond, quant à elle, à une pelouse sèche. Ce secteur situé en continuité directe de la ZA existante. Il reprend le zonage du PLU en vigueur, lequel avait été déterminé en tenant compte des enjeux à proximité du site. De plus, la présente OAP identifie une limite d'urbanisation à ne pas franchir à l'Ouest afin de préserver une zone relais des milieux ouverts identifiée par la TVB du SCoT du Parc Naturel Régional des Grands Causses. Aussi, en raison des mesures d'évitement et de réduction retenues, l'incidence résiduelle de l'urbanisation de ce secteur est considérée comme faible à modérée.

Le PLUi identifie, aussi, des secteurs de pelites au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme à proximité de la zone d'activités. Ceux-ci devront être préservés : *cf. article 3.6 du titre 2 du règlement.*

2- DISPOSITIONS

Accompagner une urbanisation favorisant la densification et une utilisation optimale du foncier

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Durée du PLUi + très long terme (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Afin de faciliter l'intégration des constructions dans leur environnement et ne pas créer une banalisation de la perspective paysagère du site depuis la RD91, l'aménagement du secteur devra veiller à maintenir une bande paysagère le long de la route départementale. Celle-ci pourra, par exemple, être constituée d'une noue enherbée, d'un alignement d'arbres, etc. Quels que soient les choix opérés pour créer cet espace tampon qualitatif, les aménagements mis en place ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (maintien d'une bonne visibilité au niveau de l'intersection entre la sortie du secteur 1AUx et la RD91 notamment).

La colorimétrie des bâtiments devra être à dominante «rouge rougier».



Exemple de bâtiment dont la colorimétrie est à dominante «rouge rougier» - ZA Bel-Air - Camarès



Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Le projet privilégiera une desserte du secteur 1AUx via une voirie interne depuis la phase Bel-Air 2 afin d'éviter la multiplication des accès sur la voirie départementale. Seul un accès direct à la RD91 sera autorisé pour desservir la totalité du secteur 1AUx. Cet accès devra être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers de la route.

Des connexions avec les phases antérieures de la zone d'activités devront être privilégiées de façon à limiter les voiries en impasse.

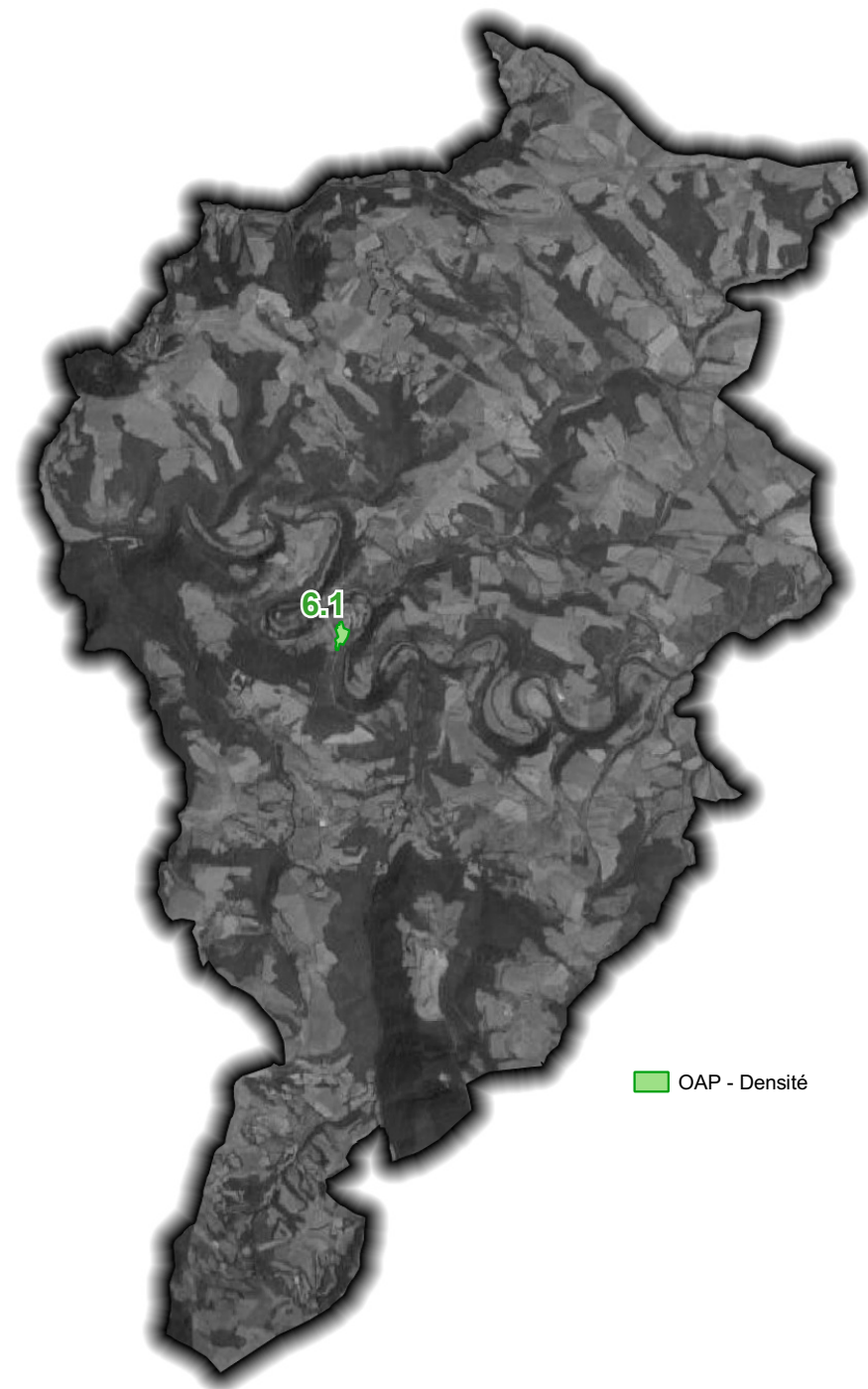
Une ouverture dans une haie existante sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

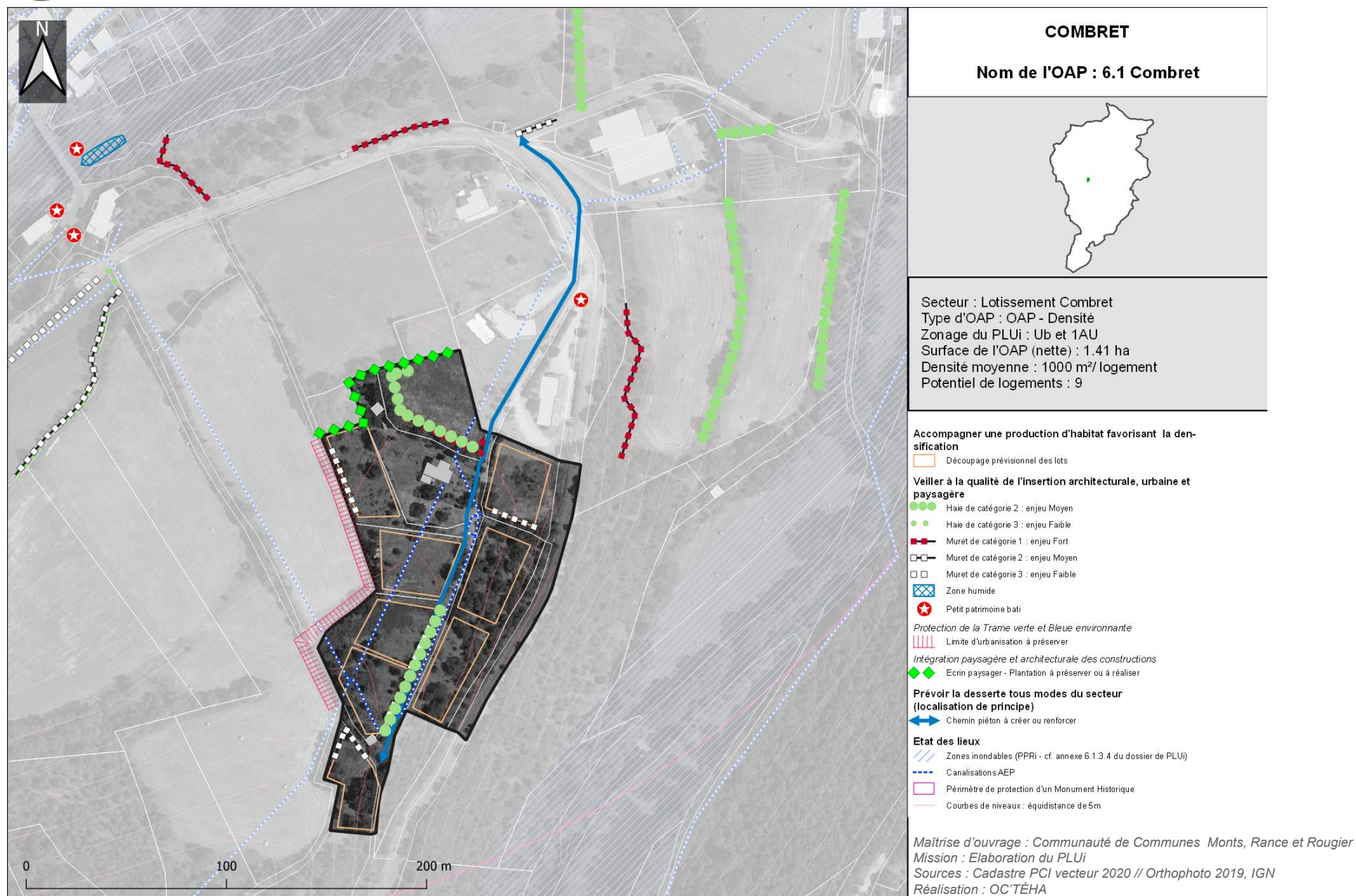
De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une voie en attente devra être réservée afin d'anticiper une potentielle extension future. La localisation de cette voie en attente n'est pas figée : il s'agit d'une localisation de principe sur le schéma de l'OAP.

6. Combret



6.1 - Secteur Ub et 1AU - Combret - Lotissement de Camatran



1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au Sud du bourg de Combret, de l'autre côté du Rance, dans un secteur d'extensions récentes, à proximité du site inscrit de Combret. L'urbanisation de ce secteur a permis de préserver le caractère patrimonial du bourg et de conserver son écrin paysager. La commune a notamment obtenu le label «Petite Cité de Caractère» à la fin de l'année 2015. Il s'agit donc ici de permettre un développement mesuré de la commune en favorisant le comblement des dents creuses d'un secteur d'extension récente (Ub) et en permettant une extension de l'urbanisation sans covisibilité avec le bourg (1AU).

Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Pour cela l'OAP prévoit notamment la réalisation d'un écrin paysager (plantations) en limite Nord du secteur, afin, notamment, de favoriser l'intégration des nouvelles constructions vis-à-vis du village ancien.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

D'un point de vue environnemental, ce secteur est constitué de plusieurs entités : un jardin privé (enjeu faible), une prairie dégradée au sein de laquelle a été déposée de la terre issue de remblais (enjeu faible), une pelouse naturelle dominée par *Saxifraga granulata* (enjeu faible à modéré) et une pelouse sèche (enjeu fort). Les mesures d'évitement et de réduction retenues ont permis de réduire les incidences résiduelles globales sur le secteur. De plus, des mesures de compensation ont été précisées dans le Tome 4 du rapport de présentation (cf. paragraphe C.4.4).

Une haie et plusieurs murets jouant le rôle de corridors écologiques ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du CU afin d'assurer leur préservation.

L'OAP prévoit également la préservation d'une limite de l'urbanisation à l'Ouest du secteur afin de préserver la prairie qui s'y trouve (zone de relais) et donc favoriser le maintien des continuités écologiques.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Court à moyen terme (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités)
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 9 lots (1 en secteur Ub et 8 en secteur 1AU)
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Des plantations devront être mises en place en limite Nord-Ouest du secteur à aménager afin de favoriser l'intégration des constructions réalisées, notamment vis-à-vis du village ancien.

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Cet espace doit privilégier la création et le renforcement d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Une ouverture dans une haie existante sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une liaison douce devra être aménagée afin de connecter le secteur de développement résidentiel avec les équipements publics prévus au Nord (notamment aire de jeux et salle des fêtes).

7. Fayet

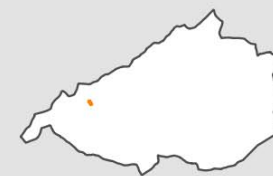


7.1 - Secteur IAU - Fayet - Route neuve



FAYET

Nom de l'OAP : 7.1 Fayet



Secteur : Bourg
Type d'OAP : OAP aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0.59 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 5

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

● Haie de catégorie 3 : enjeu Faible

★ Patrimoine bâti

★ Petit patrimoine bâti

Intégration paysagère et architecturale des constructions

◆ Ecrin paysager - Plantation à préserver ou à réaliser

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

▬ Voie de desserte en attente

Etat des lieux

▨ Périmètres de réciprocité agricole

— Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Est du Bourg de Fayet, à proximité d'habitations individuelles et d'équipements (terrain de jeux, local poubelle). Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Pour cela l'OAP prévoit notamment la préservation, voire la réalisation, d'un écrin paysager au Nord du secteur (plantations) afin d'assurer une transition qualitative entre le bâti existant et à venir.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.

D'un point de vue environnemental, il s'agit d'une culture sans enjeux messicoles. Ce secteur présente un enjeu environnemental faible. La haie bordant la parcelle au Nord fait, quant à elle, l'objet d'un repérage visant à assurer sa préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Court à moyen terme + très long terme (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre de lots	Minimum de 5 lots et accueil d'activités
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Des plantations sont maintenir, voire à réaliser, notamment en bordure Nord du secteur, afin de valoriser la qualité paysagère du site et de créer un espace tampon entre les constructions existantes. Elles seront mises en oeuvre en tenant compte de l'annexe informative n°3 du règlement - «*Préconisations pour les nouvelles plantations*».

Par ailleurs, pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Cet espace doit privilégier la création et le renforcement d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une voie en attente devra être réservée afin d'anticiper une potentielle extension future. La localisation de cette voie en attente n'est pas figée : il s'agit d'une localisation de principe sur le schéma de l'OAP.

7.2- Secteur Ub - La Roque - Rue des Clots



1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisite. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous à couture ou en continuité du hameau de La Roque.

Sa position en continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies et murets remarquables) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du hameau.

D'un point de vue environnemental, ces deux espaces correspondent à jardins potagers plus ou moins entretenus. Ils présentent un enjeu environnemental faible à modéré (secteur 1) et faible (secteur 2). Plusieurs haies situées en limite de site font l'objet d'un repérage visant à assurer leur préservation.

2- DISPOSITIONS

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	Les constructions sont autorisées au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)	
PROGRAMMATION	Non réglementé	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

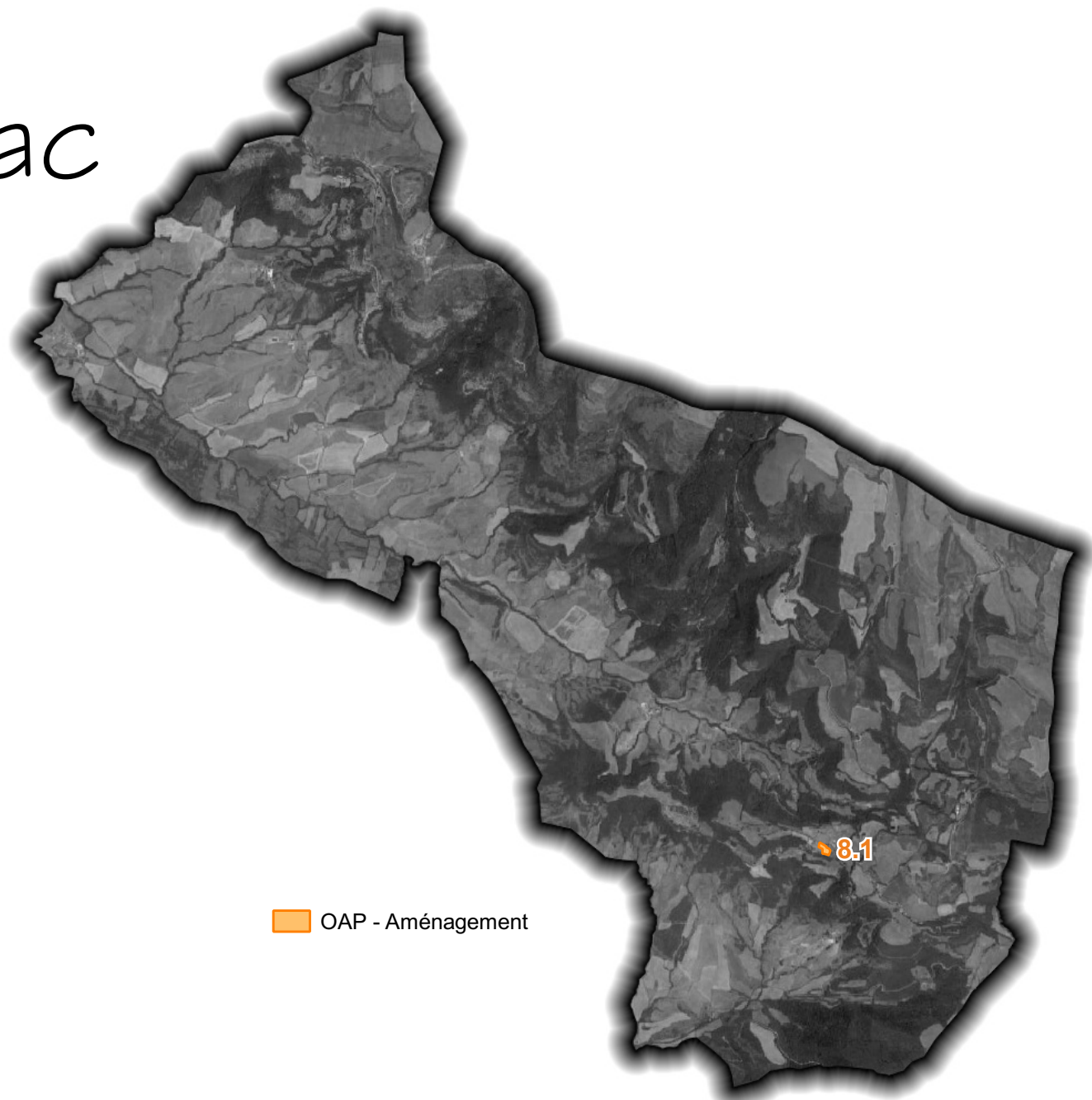
Ces ensembles fonciers doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

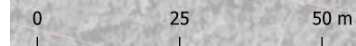
L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

8. Gissac



 OAP - Aménagement



Nom de l'OAP : 8.1 Gissac



Secteur : Bourg
Type d'OAP : OAP aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0.4 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 3

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

●●● Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen

Intégration paysagère et architecturale des constructions

Principe d'alignement à conserver (muret par exemple)

Principe d'alignement

Espace tampon

Prévoir la desserte tous modes du secteur

(localisation de principe)

➡ Principe d'accès au secteur

Voie de desserte en attente

Etat des lieux

 Périmètres de réciprocité agricole

— Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à l'Ouest du bourg de Gissac, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Pour cela l'OAP prévoit notamment le maintien d'un espace tampon entre les constructions existantes et les constructions à venir : il s'agit ainsi de maintenir un espace de jardin valorisant les constructions existantes et assurant une transition qualitative entre le tissu existant et celui en devenir.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.
- De valoriser l'entrée de bourg avec notamment un aménagement paysager qualitatif, en respectant les éléments identitaires du paysage existant. Pour cela l'OAP prévoit notamment un principe d'alignement à maintenir le long de la route existante (Nord du secteur): il s'agit, a minima de prévoir un muret pour conserver ce principe d'alignement.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP correspond à une culture de luzerne. Son enjeu environnemental est faible en termes d'habitat naturel.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Court à moyen terme + très long terme (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

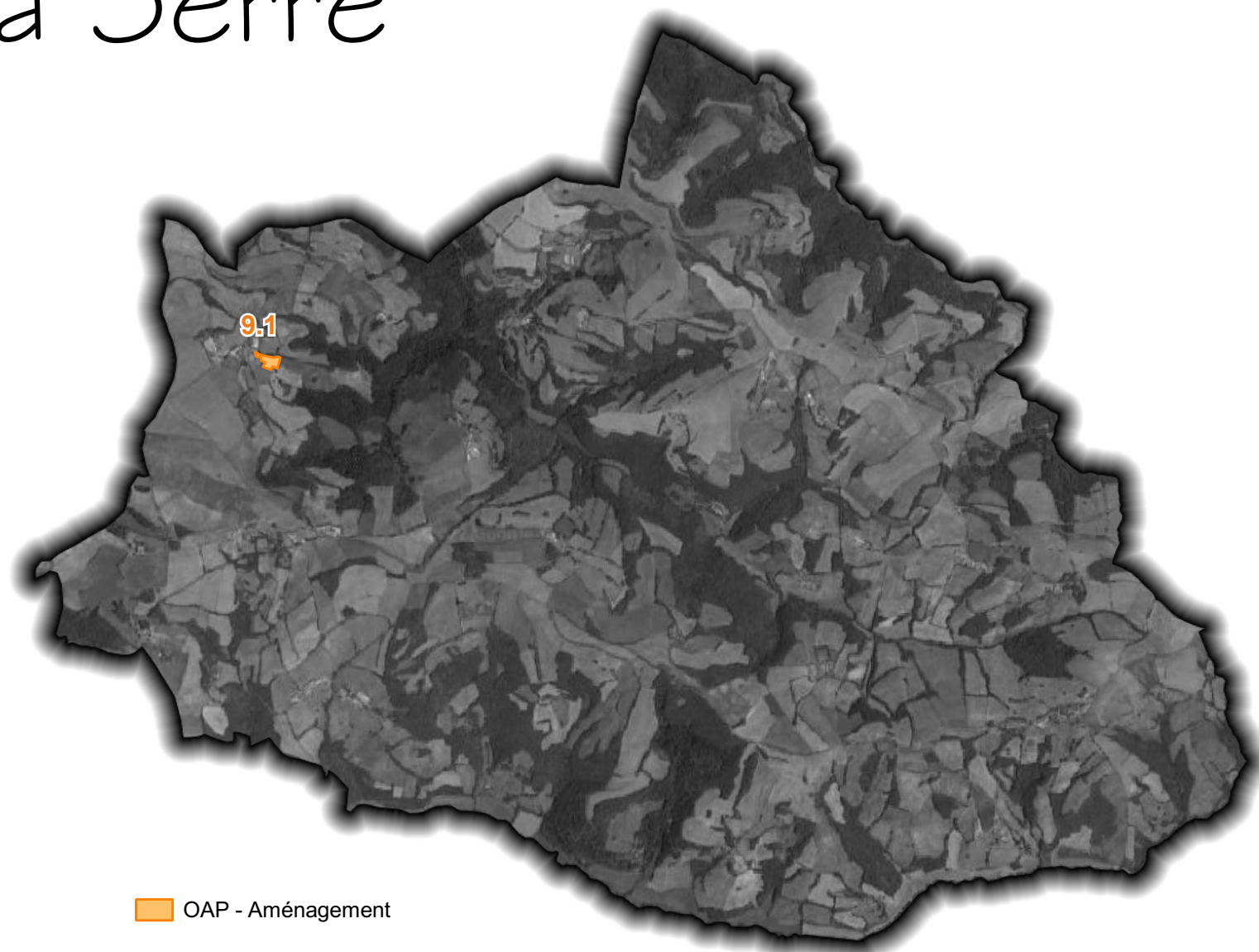
Une ouverture dans une haie existante sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

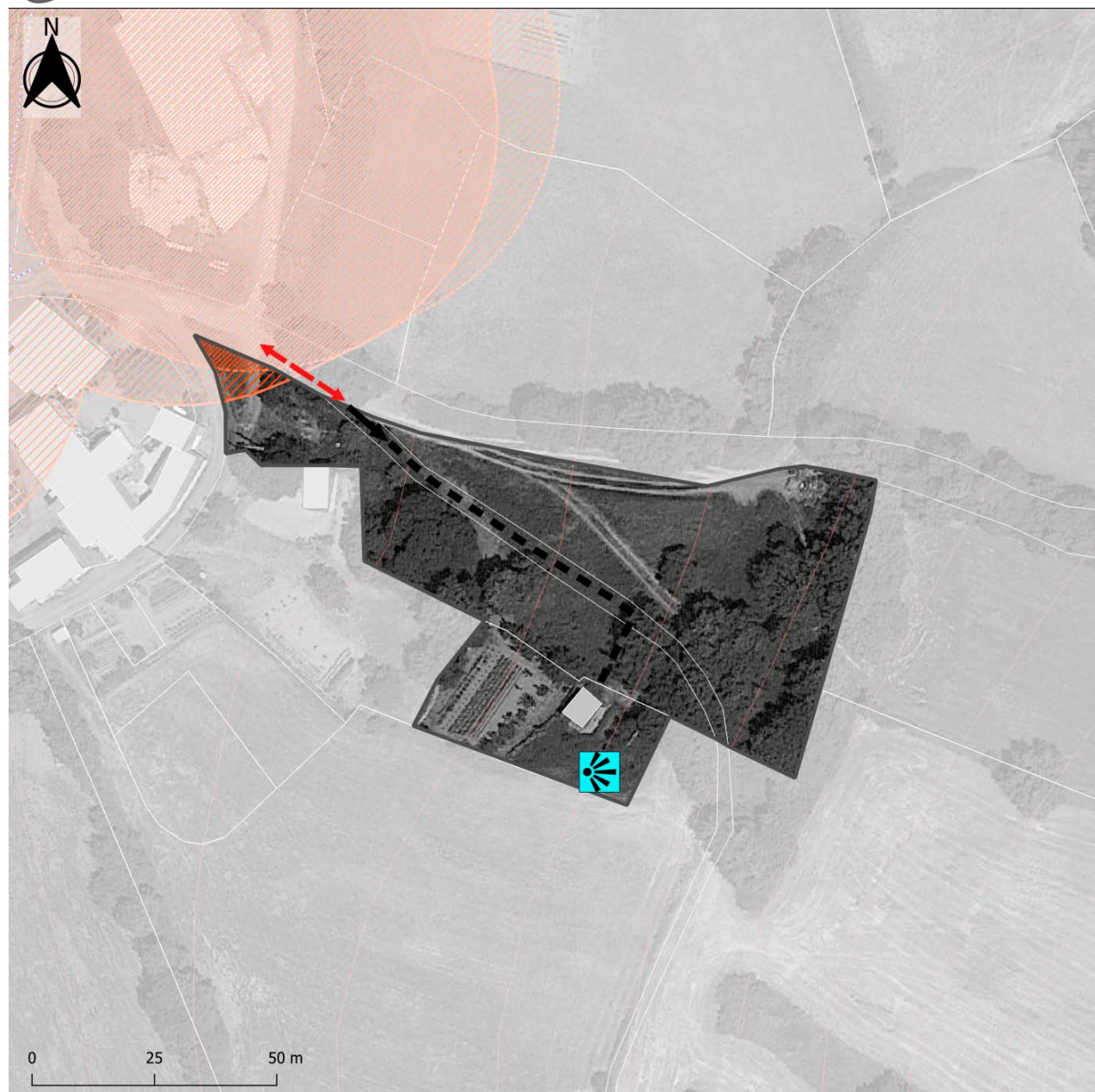
Une voie en attente devra être réservée afin d'anticiper une extension future. La localisation de cette voie en attente n'est pas figée : il s'agit d'une localisation de principe.

9. La Serre



■ OAP - Aménagement

9.1 - Secteur Ua - La Serre - Lestrade



LA SERRE

Nom de l'OAP : 9.1 La Serre



Secteur : Lestrade
Type d'OAP : OAP aménagement
Zonage du PLUi : Ua
Surface de l'OAP (nette) : 0.45 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 3

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur



Point de vue à prendre en compte

Prévoir la desserte tous modes du secteur
(localisation de principe)



Voie à conforter



Principe d'accès au secteur



Principe de voirie de desserte interne au secteur à usage mixte

Etat des lieux



Périmètres de réciprocité agricole



Périmètres de réciprocité agricole



Canalisations AEP



Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au Sud-Est du hameau de Lestrade, à proximité d'habitations individuelles. Le hameau présente un tissu urbain relativement ancien (à l'exception de certains bâtiments agricoles).

Le secteur d'OAP englobe également un bâtiment existant : celui-ci va changer de destination pour devenir une maison et participera aussi au renforcement du noyau résidentiel du hameau.

Par ailleurs, la position du secteur dans la continuité de l'urbanisation existante (bâti ancien) lui confère divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Une attention toute particulière devra aussi être accordée à l'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage et à la prise en compte du point de vue au Sud du secteur.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du hameau.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP correspond à :

- Des broussailles et un jeune boisement (Sud, Est et Ouest),
- Une prairie très dégradée/eutrophisée, certainement largement amendée (Nord).

Dans les deux cas, l'enjeu environnemental est très faible.

Il convient également de noter que les parcelles A124 et A140 appartiennent à la commune. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, cette dernière prévoit la mise en place d'un système assainissement pour gérer les eaux usées des 3 logements neufs créés ainsi que ceux du logement généré par le changement de destination (*cf. précédemment*) et ceux de deux autres maisons du village déjà existantes.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

L'aménagement du site devra veiller à préserver, autant que possible, les boisements présents afin de faciliter l'intégration paysagère des constructions. La préservation de la végétation devra, toutefois, veiller à garantir des conditions de visibilité satisfaisantes en termes de sécurité routière - cf. principes généraux.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

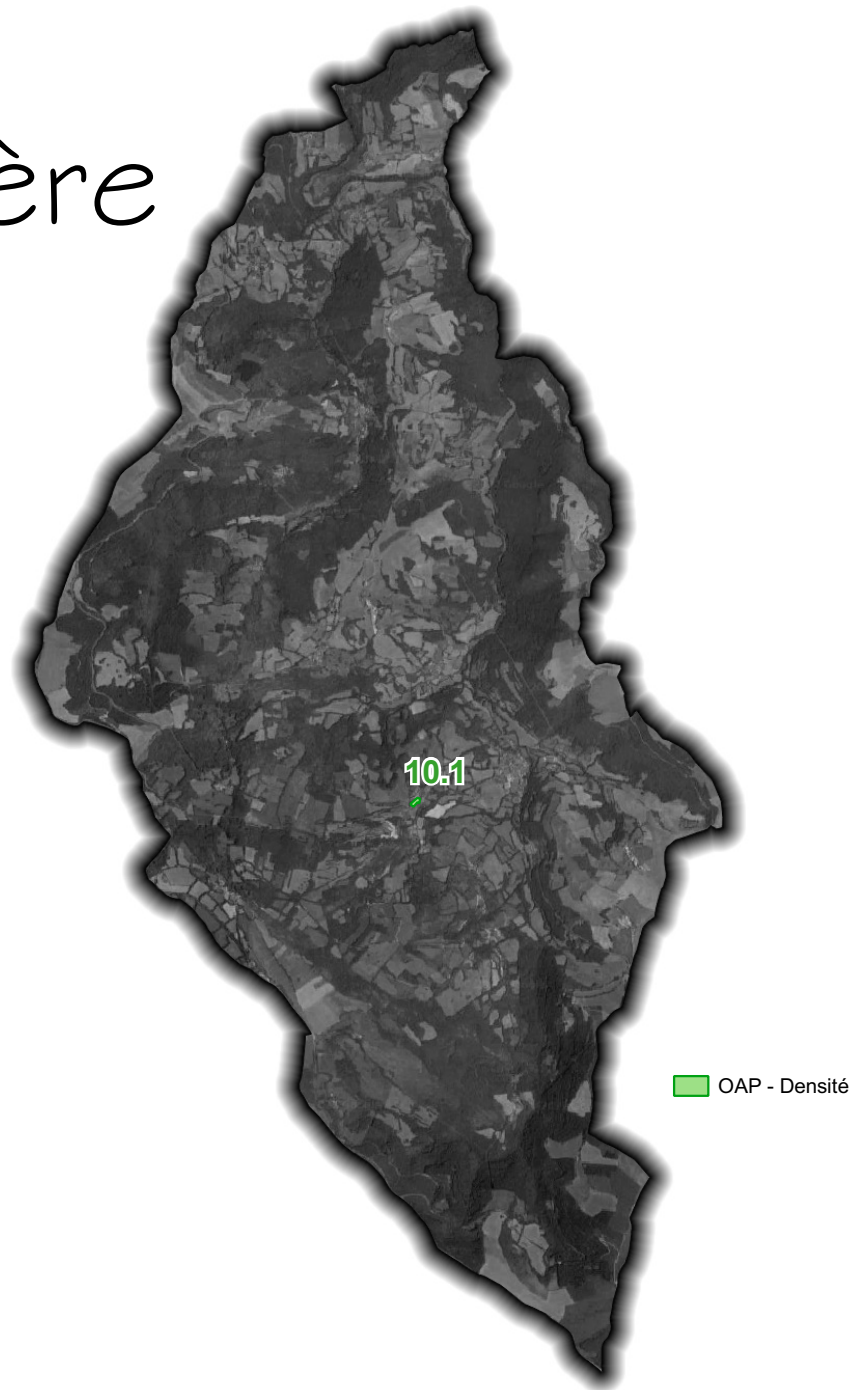
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. Le chemin existant situé au Nord-Ouest du secteur devra être renforcé pour permettre la desserte des nouvelles habitations. La voie créée devra aussi desservir le logement généré par changement de destination.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

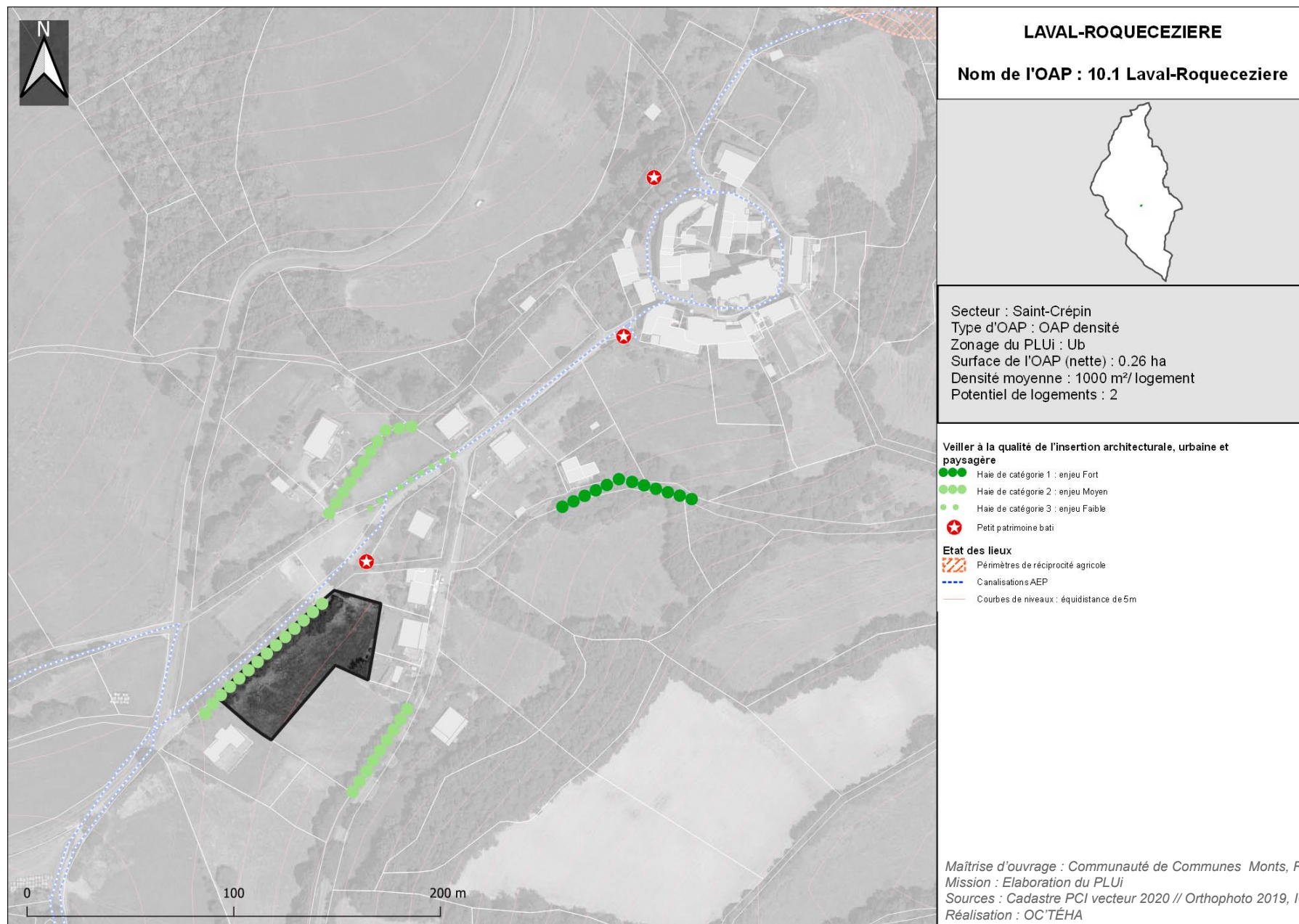
De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiétement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



I O. Laval-Roquecezière



O.1 - Secteur Ub - Laval-Roquezezière - Saint-Crépin



1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe en entrée Sud du village de Saint-Crépin, dans un secteur d'extension récente. Sa position entraîne les enjeux suivants :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Situé en entrée du bourg, l'aménagement de ce secteur devra participer à la qualification paysagère du tissu urbain.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP correspond à une prairie artificialisée très peu diversifiée comprenant presque exclusivement des graminées. Elle présente un enjeu modéré (mais faible en termes d'habitat naturel).

Dans le cadre de la mise en place de mesures «Eviter-Réduire-Compenser», le secteur initialement envisagé pour le développement du village a été réduit (-45% environ) et une haie (corridor écologique) a été identifiée au titre de l'article L151-23 du CU afin d'assurer sa préservation. Au regard de ces mesures, l'évaluation environnementale conclut à une incidence résiduelle faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Cet espace doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

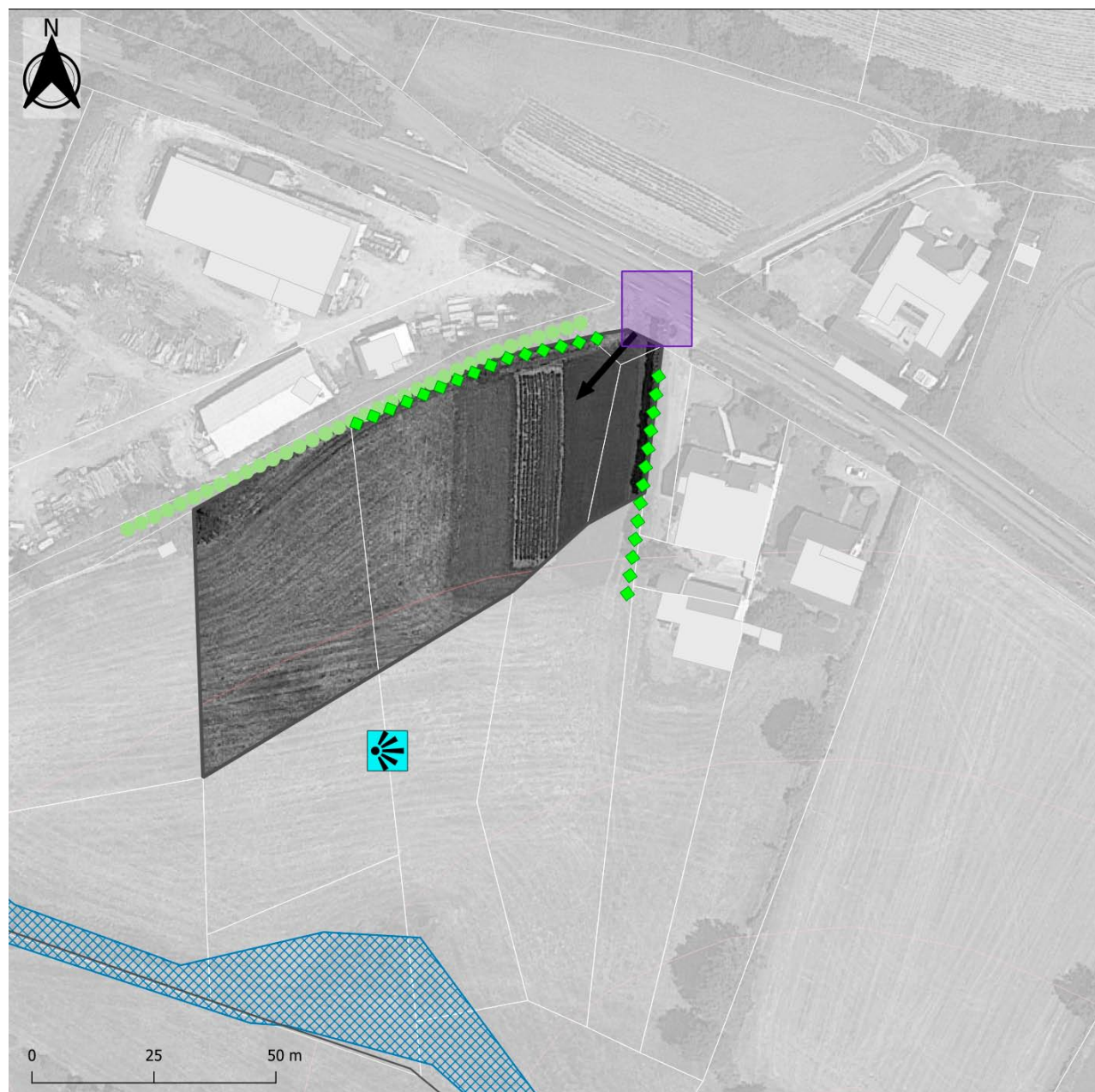
Une ouverture dans une haie sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

11. Montfranc



- OAP - Densité
- OAP - Aménagement

1.1 - Secteur Ub - Montfranc - La Tenèze

**MONTFRANC****Nom de l'OAP : 11.1 Montfranc**

Secteur : Bourg
 Type d'OAP : OAP aménagement
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP (nette) : 0.34 ha
 Densité moyenne : 1000 m²/logement
 Potentiel de logements : 3

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

●●● Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen

▤ Zone humide

Intégration paysagère et architecturale des constructions

◆◆◆ Ecrin paysager - Plantation à préserver ou à réaliser

☀ Point de vue à prendre en compte

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

▭ Carrefour à aménager et à sécuriser

➔ Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

— Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe en entrée Sud du bourg de Montfranc, dans un secteur d'extension récente. Sa position entraîne les enjeux suivants :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Situé en entrée du bourg, l'aménagement de ce secteur devra participer à la qualification paysagère du tissu urbain. Il s'agira ici de venir marquer l'entrée de bourg Sud afin de renforcer son écriture dans le paysage.
Une attention toute particulière devra aussi être accordée à l'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage et à la prise en compte du point de vue au Sud du secteur.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haie remarquable) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération.
- D'assurer une transition qualitative entre les logements créés et les activités présentes à proximité du secteur. Pour cela, l'OAP prévoit notamment le maintien, voire la réalisation, d'un écrin paysager (plantations) entre les constructions voisines existantes et les futurs nouveaux logements.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.

D'un point de vue paysager et environnemental, il s'agit d'une prairie retournée, présentant un enjeu environnemental faible à modéré en termes d'habitat naturel. La haie bordant le Nord du site fait l'objet d'un repérage visant à assurer sa préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Des plantations sont à réaliser, notamment en bordure du site, afin de favoriser son intégration paysagère. Elle seront mises en oeuvre en tenant compte de l'annexe informative n°3 du règlement - «*Préconisations pour les nouvelles plantations*».

Par ailleurs, pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

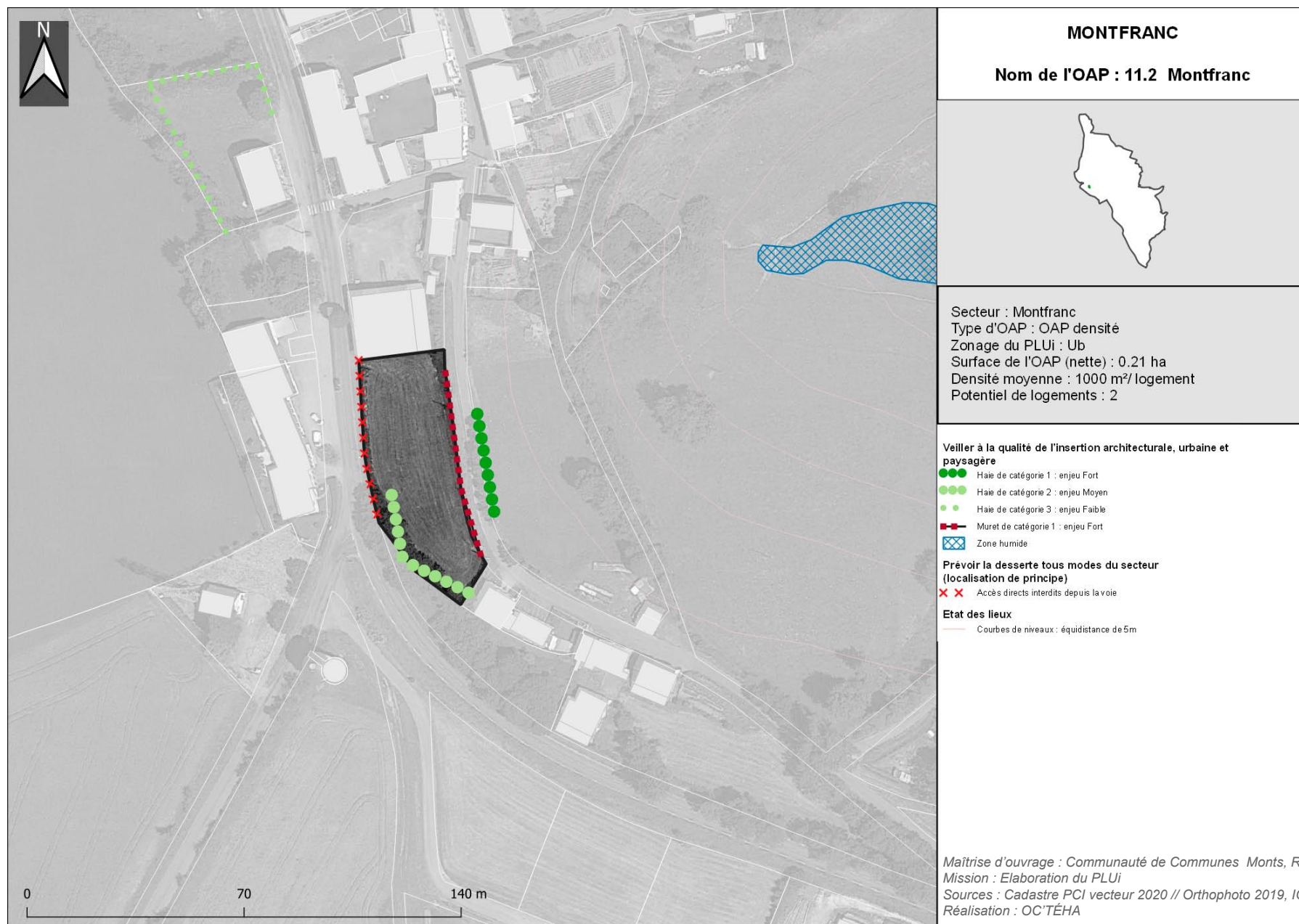
Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. En ce sens, le carrefour entre la voie de desserte et la RD607 devra faire l'objet d'une attention particulière (maintien d'un espace dégagé).

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

1.2 Secteur Ub - Montfranc - Sud du bourg



1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe en entrée Sud du bourg de Montfranc, à proximité immédiate de la RD607 et en couture du tissu urbain existant. Sa position entraîne les enjeux suivants :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Situé en entrée du bourg, l'aménagement de ce secteur devra participer à la qualification paysagère du tissu urbain.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haie remarquable) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP correspond à une prairie mésophile peu diversifiée. Elle présente un enjeu environnemental faible en termes d'habitat naturel. Une haie et un muret ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du CU afin d'assurer leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

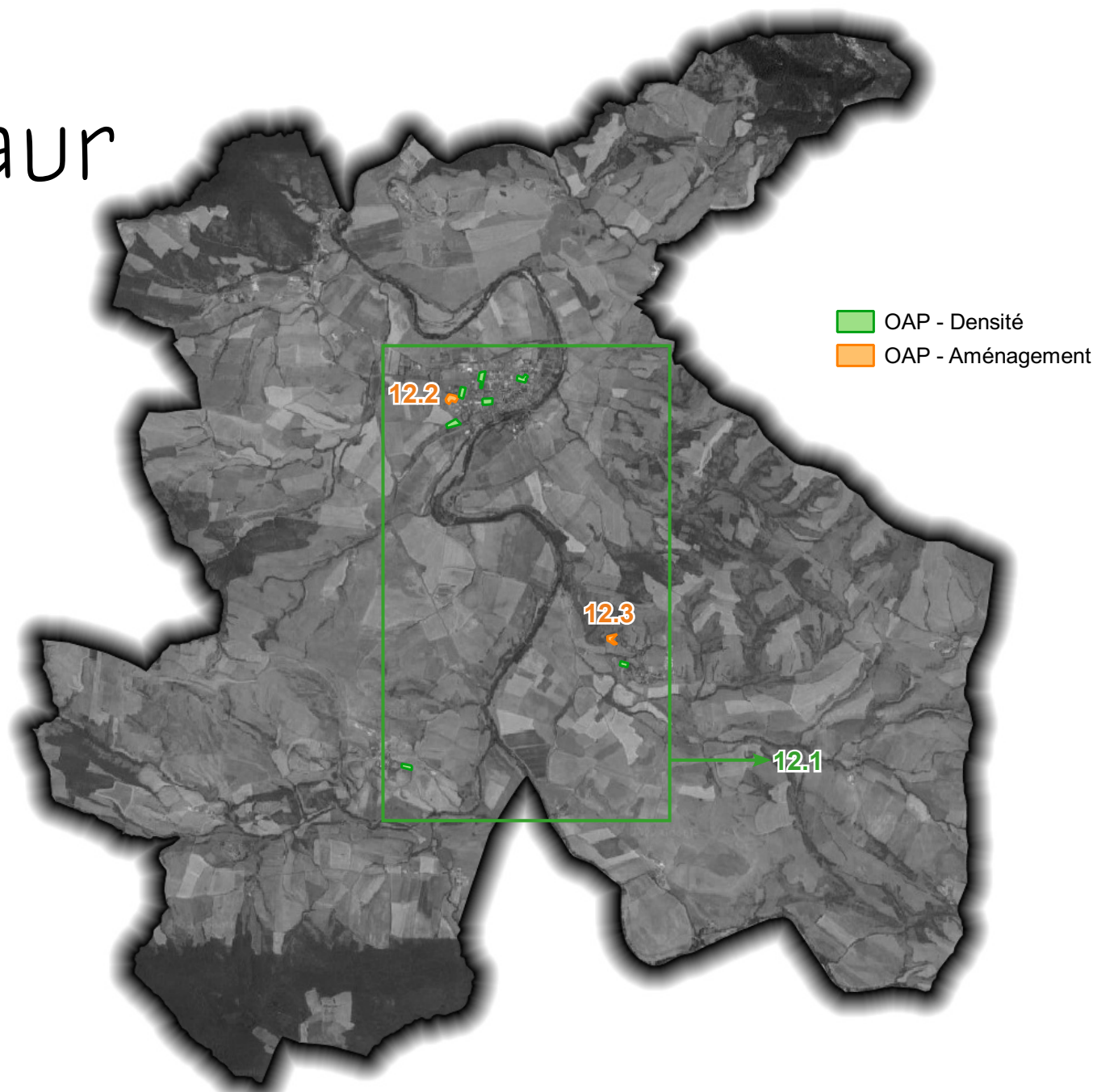
Depuis les voies de desserte (existant ou future), les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

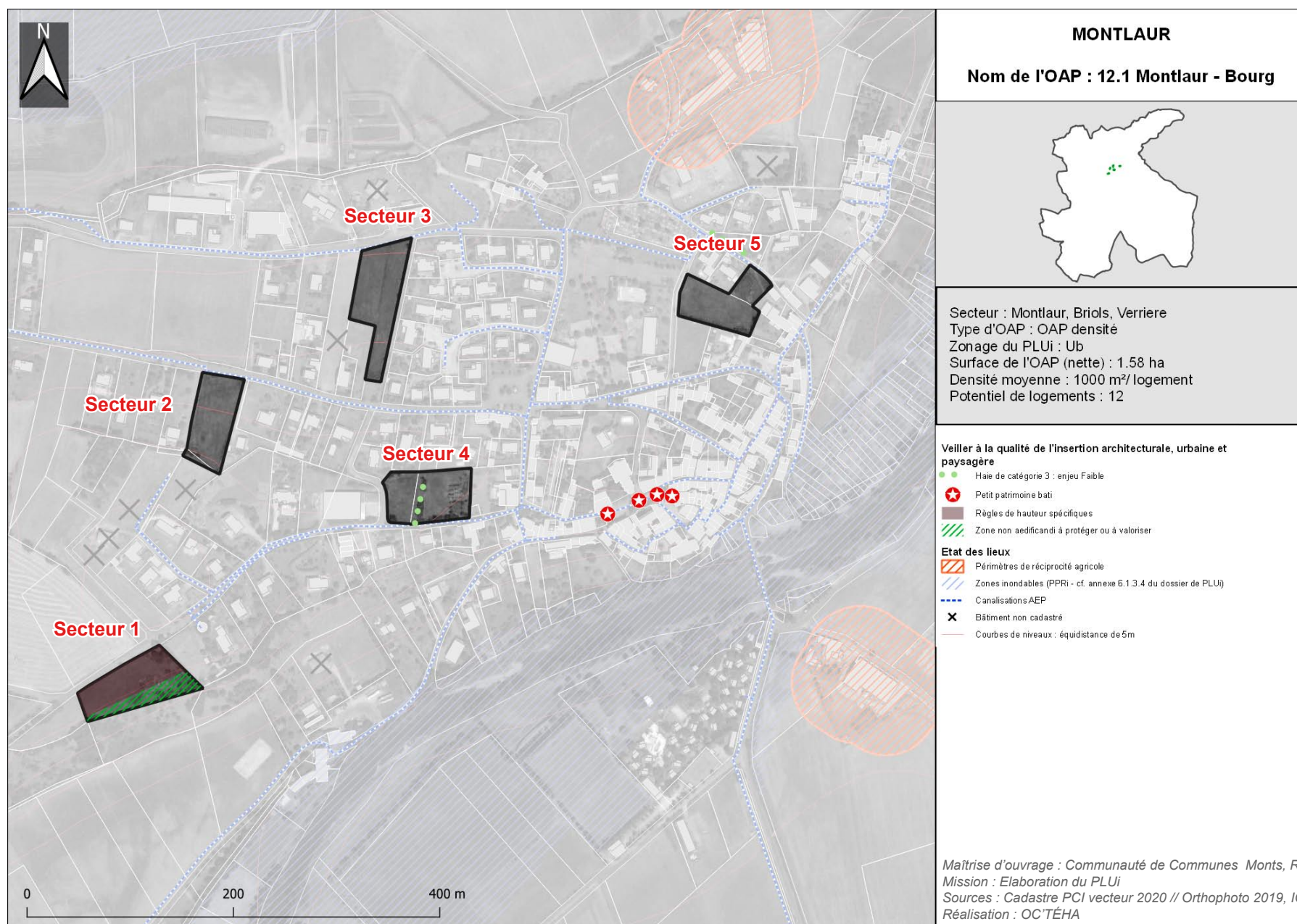
Une ouverture dans un muret existant en limite Est du secteur sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

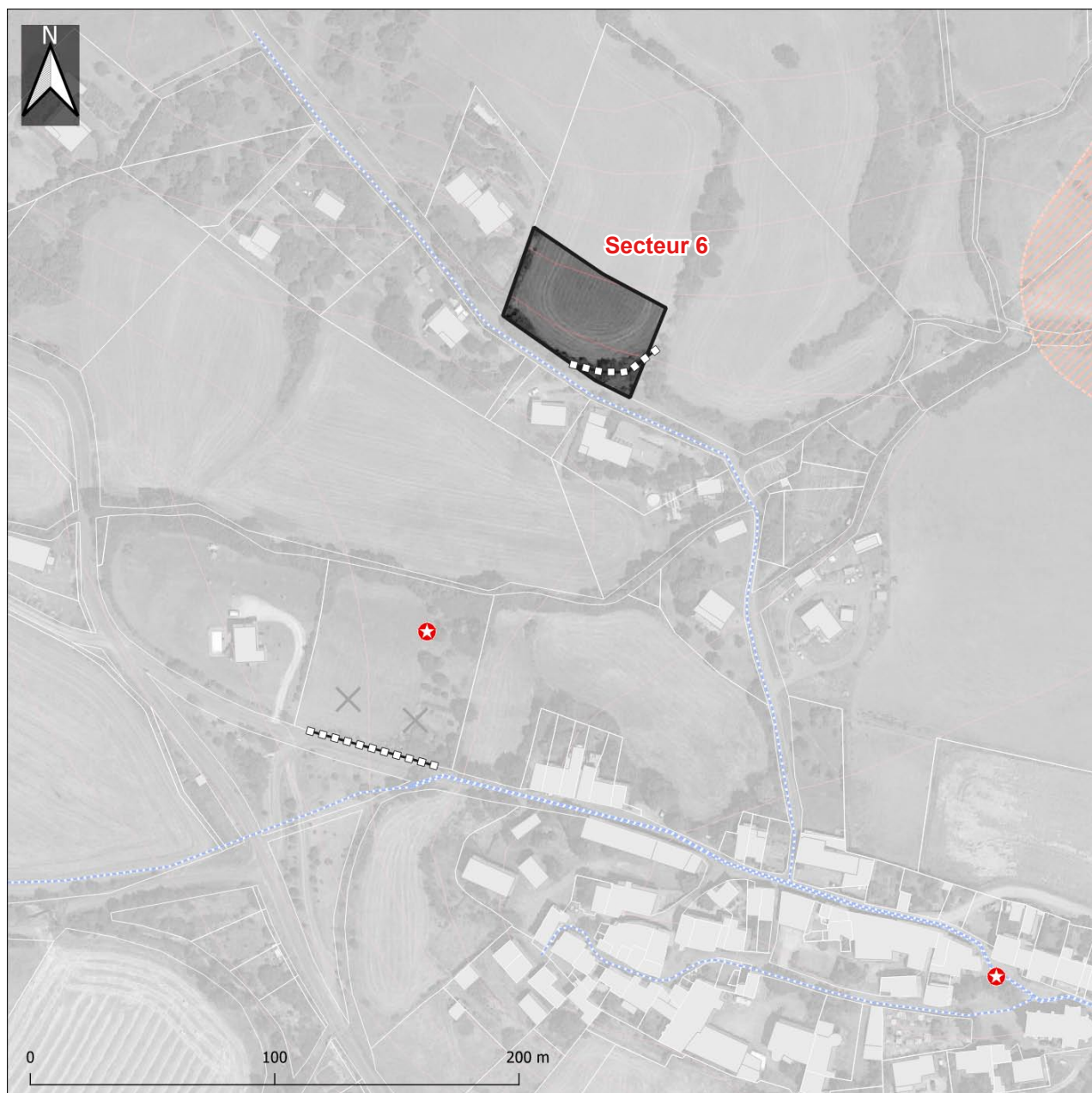
Les accès directs sur la RD607 sont interdits.

12. Montlaur



2.1 - Secteurs Ua et Ub - Montlaur - Bourg / Briols / Verrières





MONTLAUR

Nom de l'OAP : 12.1 Montlaur - Briols



Secteur : Montlaur, Briols, Verriere
Type d'OAP : OAP densité
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP (nette) : 0.24 ha
Densité moyenne : 1000 m²/logement
Potentiel de logements : 2

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

— Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen

★ Petit patrimoine bâti

Etat des lieux

▨ Périmètres de réciprocité agricole

--- Canalisations AEP

× Bâtiment non cadastré

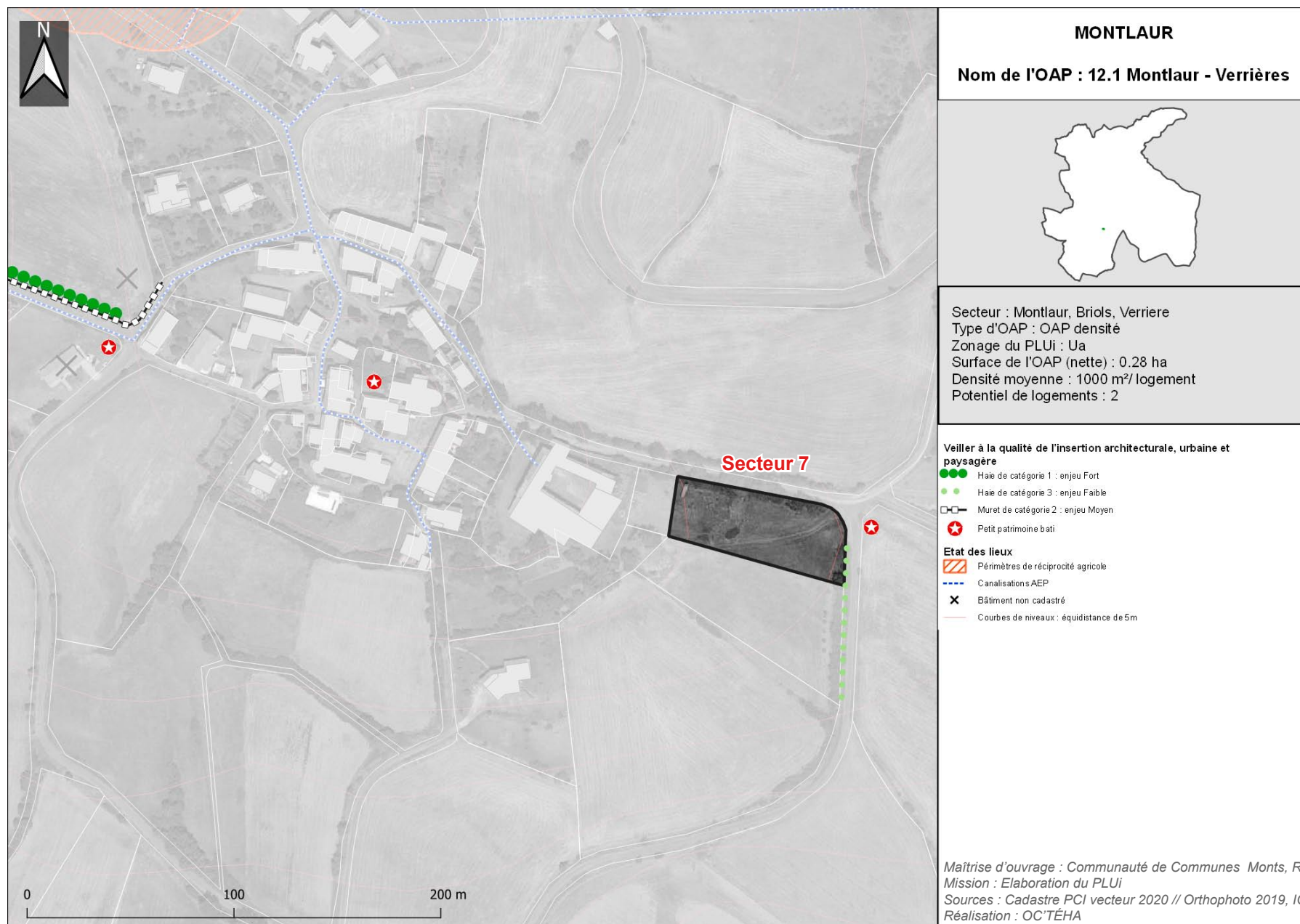
— Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA



1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisite. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires et situés sur le bourg de Montlaur et les hameaux de Briols et de Verrières. Les secteurs environnants présentent une offre d'habitat individuel.

Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg

Ces secteurs sont pour la plupart situés en densification et présentent des enjeux environnementaux variés (*cf. évaluation environnementale - Tome 4 du rapport de présentation*). Les haies présentant un intérêt environnemental et jouant le rôle de corridors écologiques (secteurs 3 et 7) font l'objet d'un repérage visant à assurer leur préservation.

La Trame verte et bleue du SCoT du PNR des Grands Causses identifie un réservoir de biodiversité au Sud du secteur 1 (pelouses acidoclines). Or l'analyse fine de terrain, réalisée à la parcelle, met en évidence une prairie pâturée par des chevaux sur ce secteur (enjeu environnemental faible). Néanmoins, afin de limiter les impacts potentiels du PLUi sur un éventuel réservoir situé au Sud du secteur 1, l'OAP prévoit également le maintien d'une zone de non aedificandi au Sud de ce secteur.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6	SECTEUR 7
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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)						
PROGRAMMATION	Non réglementé						
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).						
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement						
Mixité sociale	Non réglementé						

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

De façon à tenir compte de la topographie du territoire, et afin de s'assurer de la bonne intégration paysagère des constructions, la hauteur des constructions sera limitée à un rez-de-chaussée + combles pour le secteur 1.

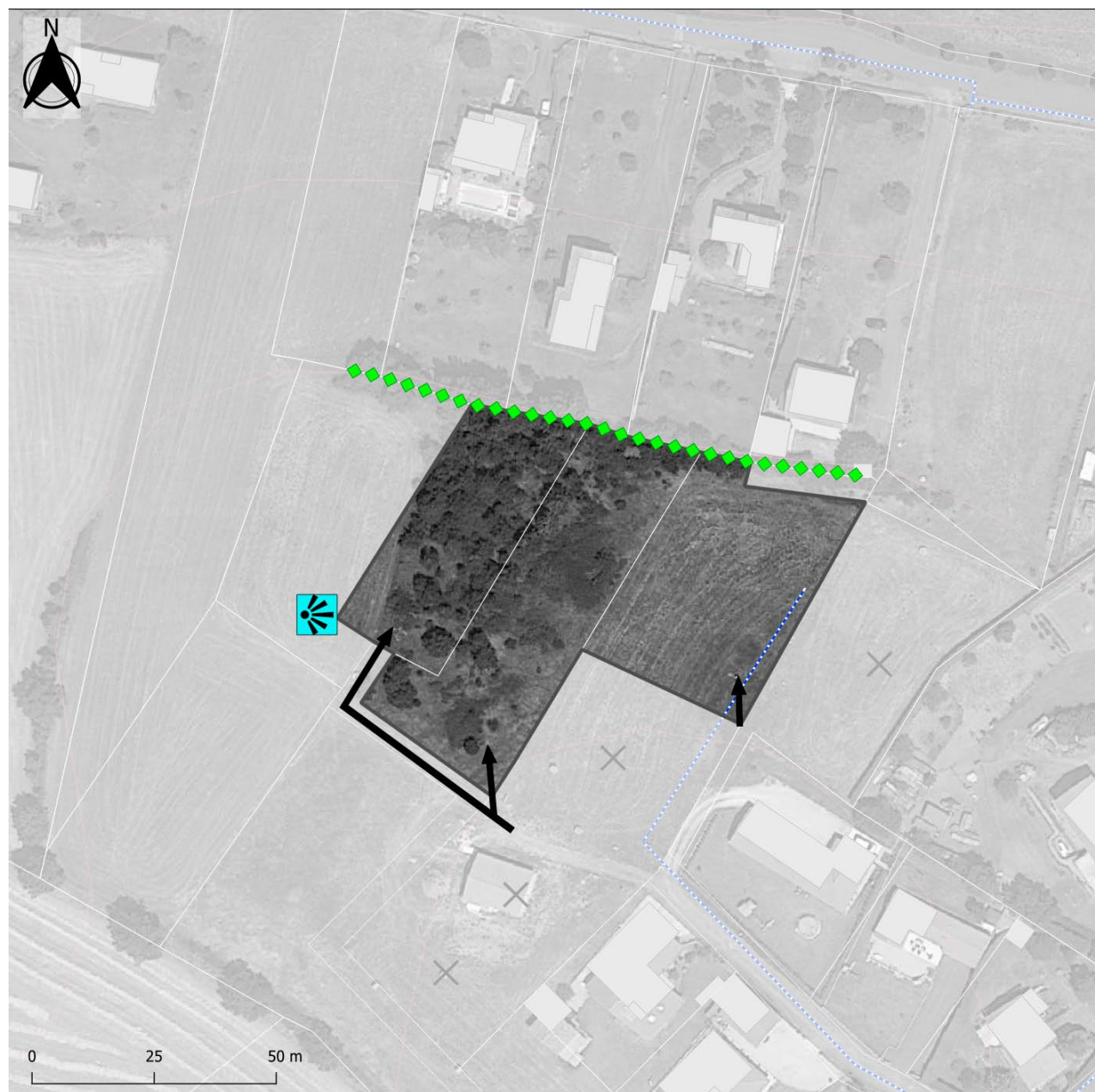
Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces ensembles fonciers doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

2.2- Secteur Ub - Montlaur - Rue de la Croux

**MONTLAUR****Nom de l'OAP : 12.2 Montlaur**

Secteur : Bourg
 Type d'OAP : OAP aménagement
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP (nette) : 0,39 ha
 Densité moyenne : 1000 m²/logement
 Potentiel de logements : 3

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Intégration paysagère et architecturale des constructions

◆ Ecran paysager - Plantation à préserver ou à réaliser

☀ Point de vue à prendre en compte

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

➡ Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

--- Canalisations AEP

✕ Bâtiment non cadastré

— Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à l'Ouest du bourg de Montlaur, dans un secteur de développement résidentiel récent et à proximité du centre-bourg. La position du secteur lui confère divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Pour cela l'OAP prévoit notamment la réalisation, d'un écrin paysager au Nord du secteur (plantations) afin d'assurer une transition qualitative entre le bâti existant et celui à venir. Une attention toute particulière devra aussi être accordée à l'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage et à la prise en compte du point de vue à l'Ouest du secteur.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du hameau.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP comprend une friche à Rubus et Prunus spinosa, quelques chênes et une prairie de fauche nitrophile. Elle présente un enjeu environnemental globalement modéré.

Comme cela est précisé dans la suite de la présente OAP, l'aménagement du secteur doit, autant que possible, veiller à préserver les chênes. Aussi, au regard des mesures d'évitement et de réduction retenues, l'évaluation environnementale précise que les incidences résiduelles sur l'environnement, en cas d'urbanisation de cet espace, seront faibles à modérées.

La canalisation d'eau potable recensée doit également être prise en compte lors de l'urbanisation de cet espace.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Des plantations sont à réaliser, notamment en bordure Nord du site, afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération et créer une transition qualitative avec les constructions existantes. La mise en oeuvre de ces plantations nouvelles tiendra compte de l'annexe informative n°3 du règlement - «*Préconisations pour les nouvelles plantations*».

Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur doit veiller, autant que possible, à préserver les chênes présents sur le site

Efin, pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Cet espace doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. Les accès seront de préférence créés depuis les voies en attente rue de la Croux.

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



2.3- Secteur Ub - Montlaur - Briols - La Bisto

**MONTLAUR****Nom de l'OAP : 12.3 Montlaur**

Secteur : Briols
 Type d'OAP : OAP aménagement
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP (nette) : 0.17 ha
 Densité moyenne : 1000 m²/logement
 Potentiel de logements : 2

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur



Point de vue à prendre en compte



Secteur constructible sous conditions

Prévoir la desserte tous modes du secteur
 (localisation de principe)



Principe d'accès au secteur

Etat des lieux



Canalisations AEP



Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au Nord-Ouest du village de Briols, à proximité d'habitations individuelles. Sa position confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Une attention toute particulière devra aussi être accordée à l'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage et à la prise en compte du point de vue à le Sud du secteur.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du village.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP est constitué de plusieurs entités : une chênaie (chênes verts) et une pelouse sèche au Nord et une culture au Sud. Au global l'enjeu environnemental est donc fort.

Dans le cadre de la mise en place de mesures «Eviter-Réduire-Compenser», l'OAP identifie le secteur de chênaie / pelouse sèche comme un secteur constructible sous conditions. Il s'agira de maintenir à minima 80% de la chênaie ; autrement dit l'essentiel des constructions et installation devront être réalisées au Sud du secteur, sur la partie «culture». Au regard de ces mesures, l'évaluation environnementale conclut à une incidence résiduelle faible à modérée du PLUi sur cet espace.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

La chênaie identifiée comme «secteur constructible sous conditions» doit être maintenue à minima à 80%.

Par ailleurs, pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

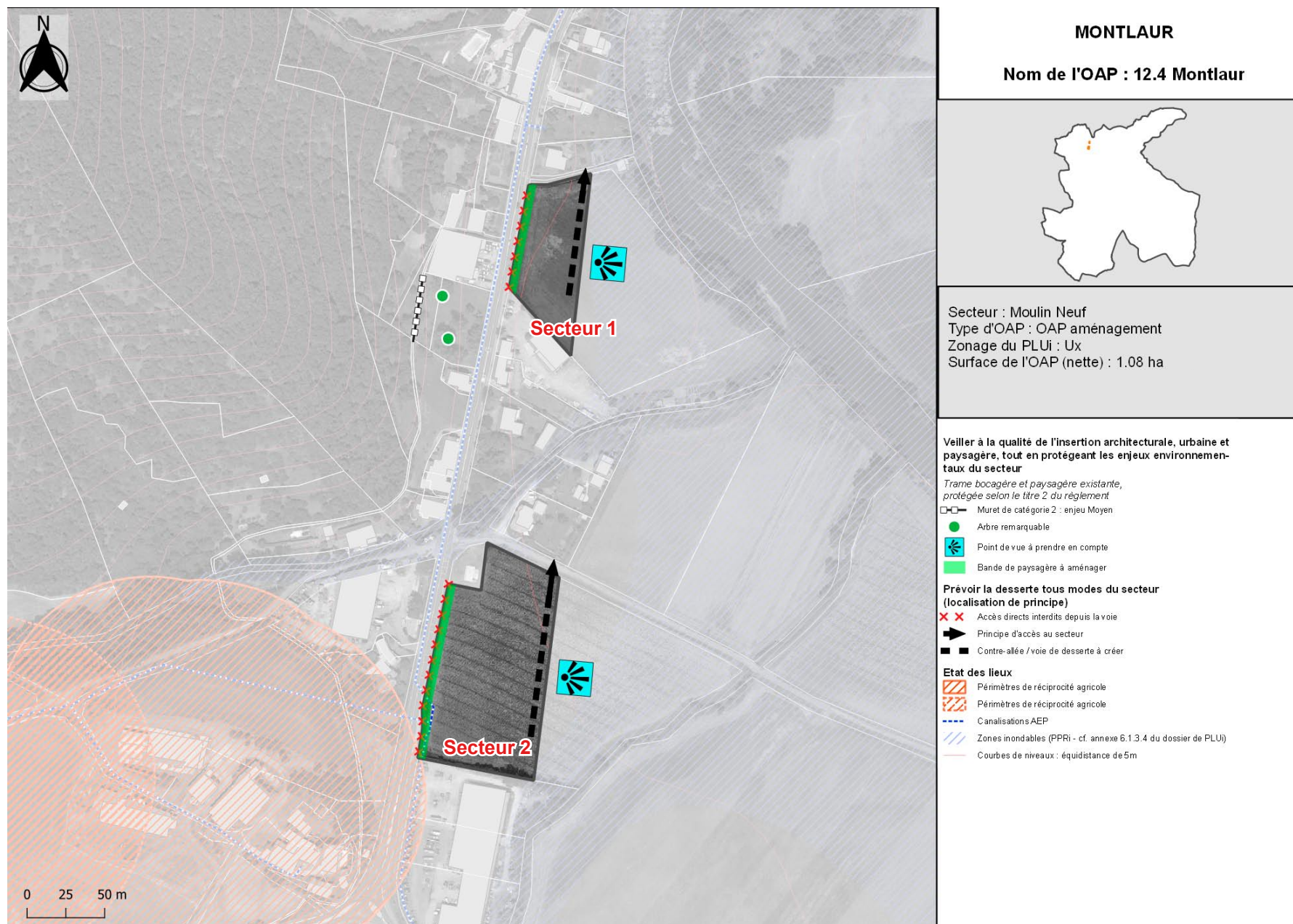
Cet espace doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



2.4 - Secteur Ux - Montlaur - Moulin Neuf



1- PRÉSENTATION

Idéalement localisé à proximité de la route départementale n°999, les secteurs faisant l'objet de la présente OAP se situent en continuité d'activités économiques existantes implantées dans l'espace urbanisé du Moulin Neuf.

Moulin Neuf constitue en quelque sorte un village rue qui bénéficie, actuellement, de plusieurs vues adjacentes intéressantes sur la plaine du Dourdou (côté Est). Celles-ci offrent des respirations dans ce linéaire bâti.

Les deux espaces concernés constituent des dents creuses au sein de cet espace urbanisé. Aussi leur urbanisation présente plusieurs enjeux :

- Optimiser le foncier disponible en dent-creuse afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur ce site stratégique,
- Veiller à conserver des ouvertures visuelles sur le Dourdou afin d'éviter un effet «couloir» le long de la RD999,
- Sécuriser la desserte des nouvelles activités accueillies en ne permettant pas la création de nouveaux accès sur la RD999.

Les secteurs correspondent à des cultures ou prairie de fauche. Ils ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers (enjeu faible mis en évidence dans le cadre de l'évaluation environnementale).

2- DISPOSITIONS

Accompagner une urbanisation favorisant la densification et une utilisation optimale du foncier

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.

PROGRAMMATION

Durée du PLUi + très long terme
(cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Afin de ne pas renforcer l'effet couloir avec de grands bâtiments standards et mettre en valeur le bâti traditionnel existant (secteur 1 essentiellement), il est demandé de :

- Prévoir un recul des constructions réalisées, vis-à-vis de la RD999, avec un alignement des façades.
- Orientation la longueur des bâtiments dans le sens Est / Ouest afin de conserver des ouvertures visuelles vers le Dourdou. En limite de lots, les bâtiments pourront être alignés sur la limite de propriété de façon à ouvrir au maximum les vues sur la vallée.
- Conserver une bande paysagère le long de la route départementale afin d'accompagner qualitativement les constructions réalisées. Celle-ci pourra être composée d'alignements d'arbres espacés, d'une noue végétale, d'un trottoir, d'une clôture, etc. Quelque soit les aménagements réalisés pour créer cet espace tampon : ceux-ci ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (maintien d'une bonne visibilité).

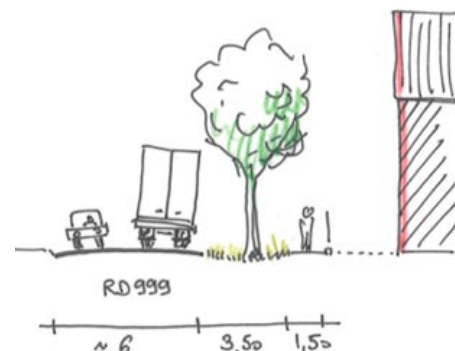
La colorimétrie des bâtiments devra être à dominante «rouge rougier».

Enfin la hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 10 mètres, en tous points de la construction projetée. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Les pignons coté voirie peuvent être habillés d'un acrotère.

Dans le cas où des clôtures internes seraient nécessaires, celles-ci devront présenter un aspect qualitatif.



*Exemple d'espace tampon / bande paysagère
(les mesures sont données à titre indicatif)
Source : PNR des Grands Causses*

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

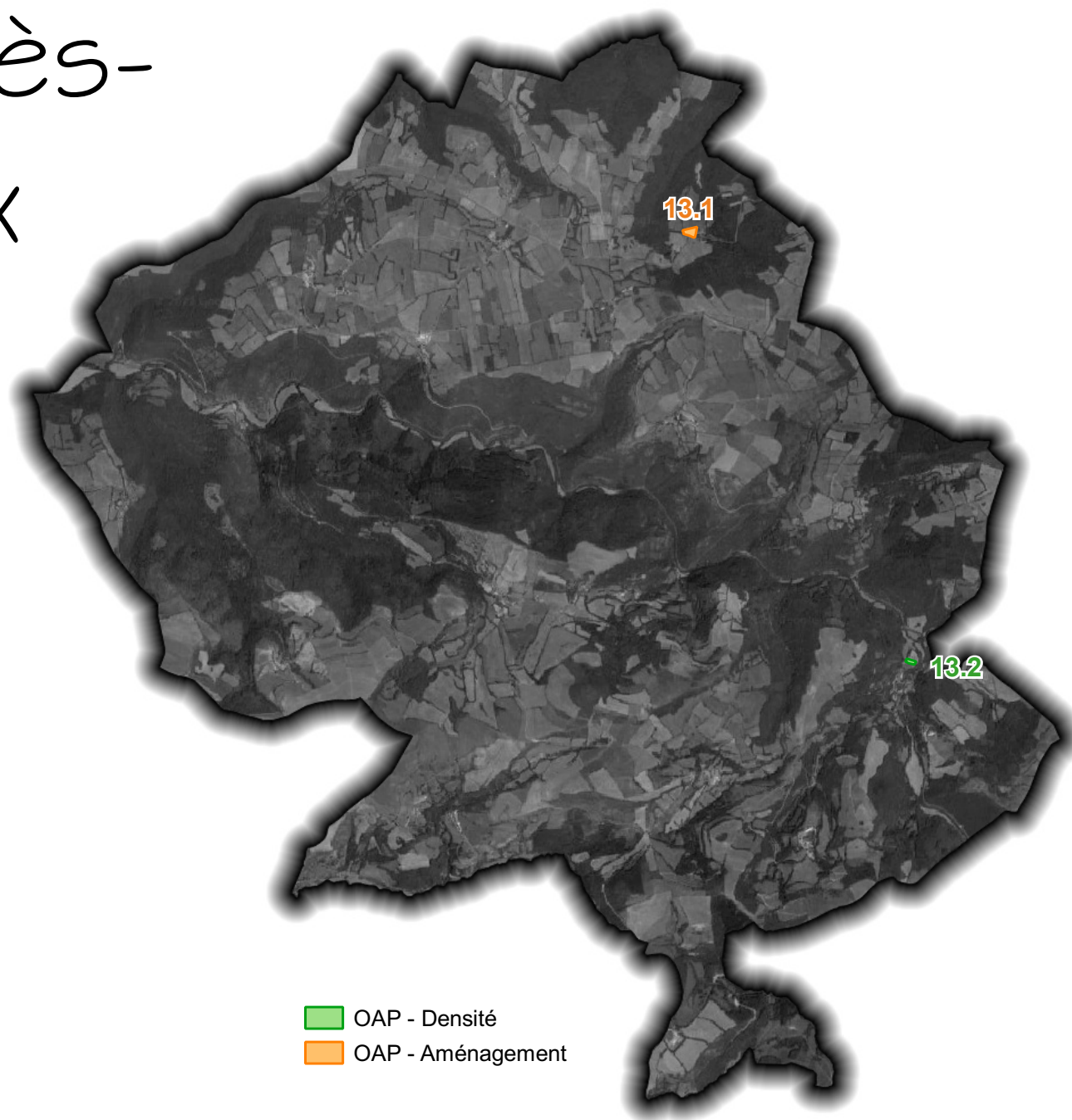
Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Aucun nouvel accès sur la RD999 ne sera créé. Les accès existants seront utilisés. Le secteur 1 sera desservi par un chemin situé au Nord de celui. Le secteur 2 sera, lui aussi, desservi par un chemin situé au Nord.

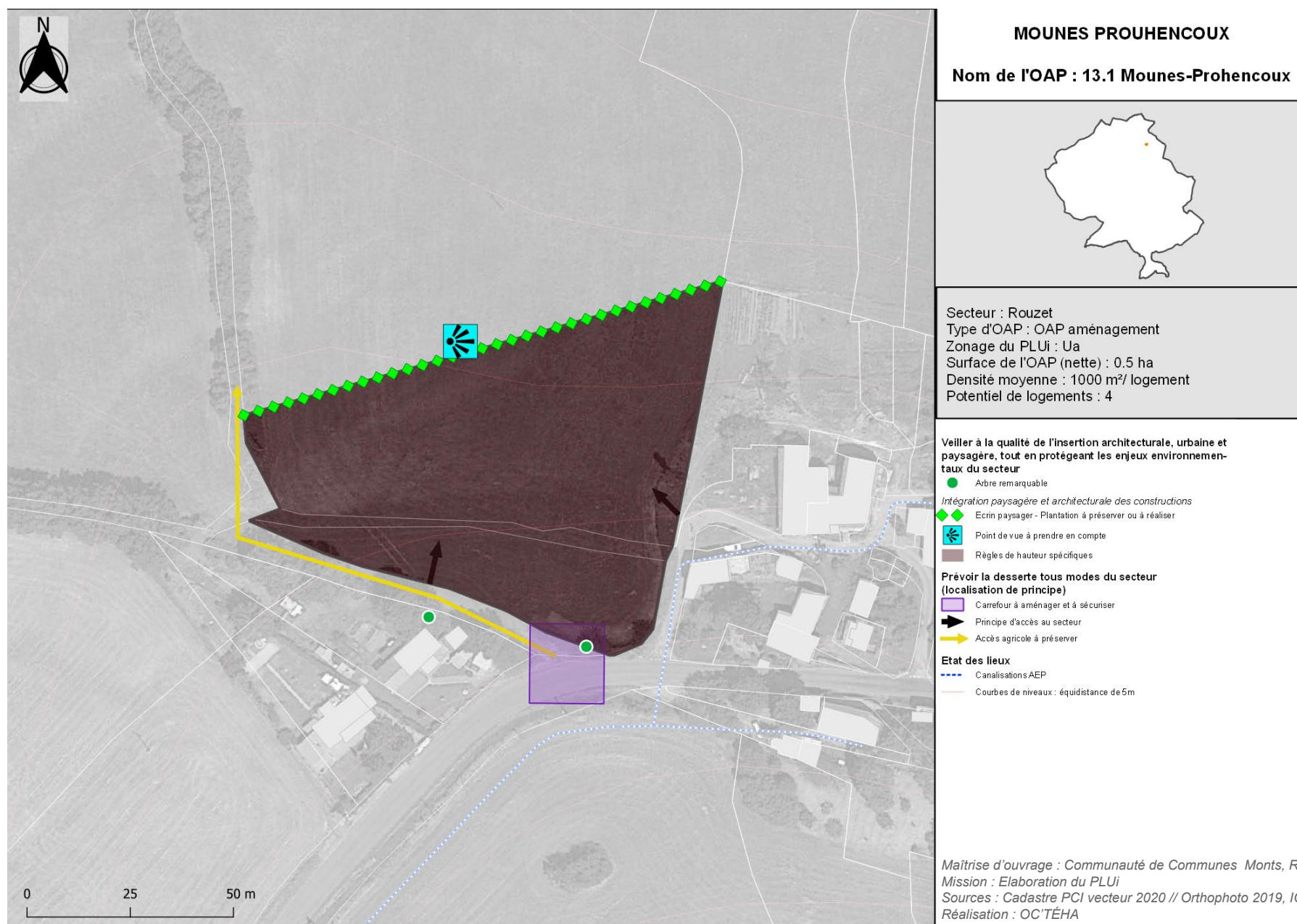
Une voie de desserte sera ensuite créer pour desservir l'ensemble des lots réalisés.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

13. Mounès-Prohencoux



3.1 - Secteur Ua - Mounès-Prohencoux - Rouzet



1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à l'Ouest du hameau de Rouzet, à proximité de la RD91 et bénéficie d'un accès privilégié au bourg de Camarès.

La position du secteur lui confère divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Une attention toute particulière devra aussi être accordée à l'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage et à la prise en compte du point de vue au Nord du secteur.
Des plantations devront être réalisées en limite Nord du site afin de participer à l'intégration paysagère des constructions d'une part, tout en reconstituant un bocage caractéristique du secteur et favorable aux continuités écologiques d'autre part.
La hauteur des constructions réalisées sera limitée à un plain-pied sur sous-sol.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du hameau.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP comprend une prairie méso-hygrophyle peu diversifiée. Elle présente donc un enjeu environnemental faible en termes d'habitat naturel.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. En ce sens, une seule sortie sur la RD91 sera autorisée. Le carrefour entre la ou les voies de desserte locale et la RD91 devra être aménagé de façon à garantir la sécurité des usagers

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum) - localisation de principe sur le schéma.

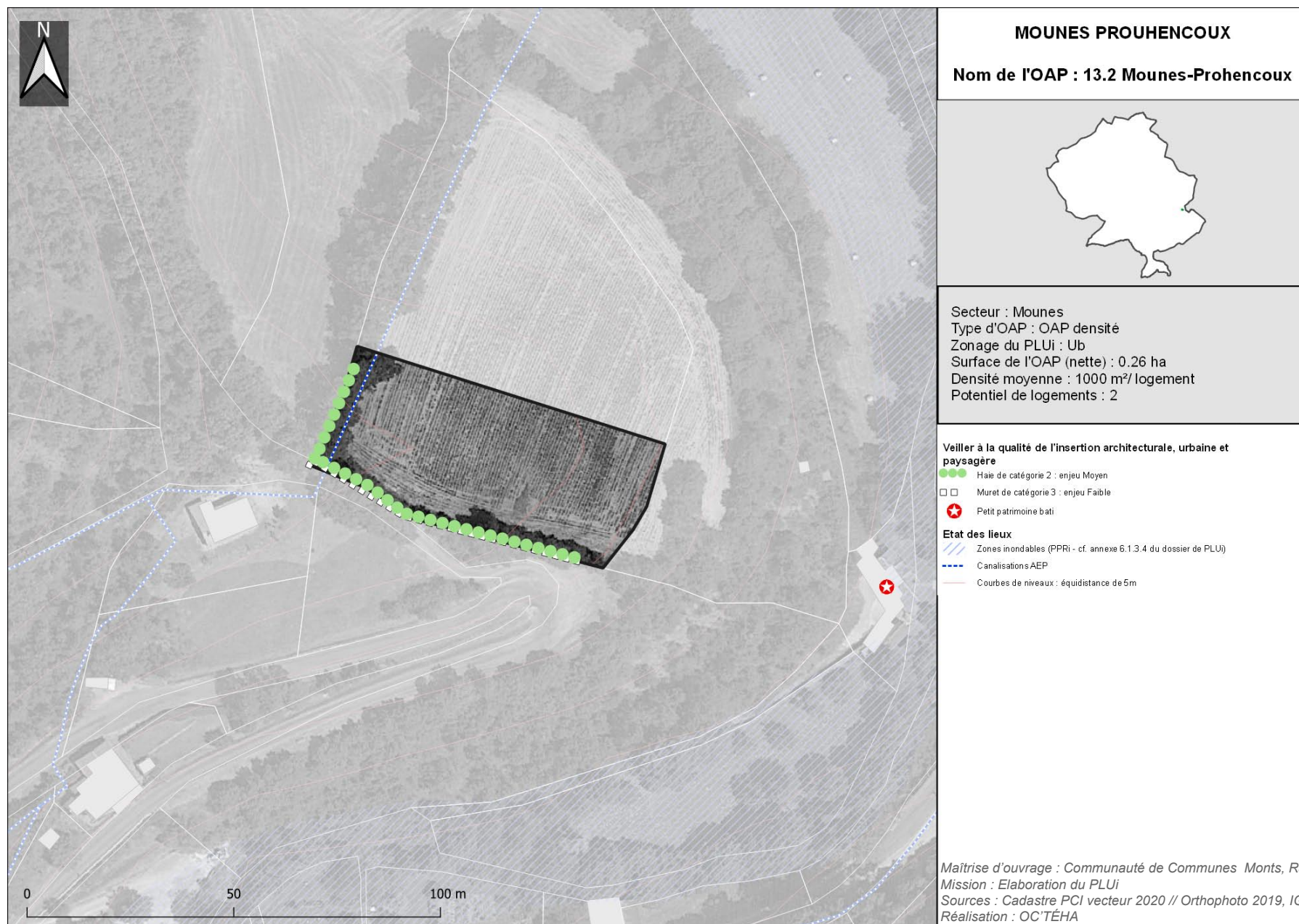
L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Afin de ne pas gêner l'activité agricole par l'aménagement de ce secteur, il sera nécessaire de maintenir une voie de desserte agricole d'une largeur de 5,5 mètres dont le tracé et le point de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs.





3.2- Secteur Ub - Mounès-Prohencoux - Nord du bourg



1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Nord du bourg de Mounès-Prohencoux, sur la rive Nord du Rance. Sa position confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haie remarquable) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du village

D'un point de vue environnemental, ce secteur correspond à une culture (enjeu faible). Le principal enjeu est lié à la présence d'une jeune haie, laquelle a été identifiée afin d'assurer sa préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante pourra être autorisée, dans ce cas, une compensation devra être envisagée (cf Titre 2 du règlement).

I 4. Murasson



 OAP - Aménagement

4.1 - Secteur 1AU - Murasson - Route des Adrets

**MURASSON**

Nom de l'OAP : 14.1 Murasson



Secteur : Bourg
 Type d'OAP : OAP aménagement
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP (nette) : 0,34 ha
 Densité moyenne : 1000 m²/logement
 Potentiel de logements : 2

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen
- Haie de catégorie 3 : enjeu Faible
- Muret de catégorie 2 : enjeu Moyen
- Arbre remarquable
- ★ Petit patrimoine bâti
- ☼ Point de vue à prendre en compte
- ▨ Topographie marquée

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

- ▲ Elargissement de voirie
- ➡ Principe d'accès au secteur
- ▬ Principe de voirie de desserte interne au secteur à usage mixte
- ➡ Voie de desserte en attente

Etat des lieux

- Canalisations AEP
- ✕ Bâtiment non cadastré
- Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à l'Est du bourg de Murasson, à proximité de constructions d'habitations récentes. Le site se caractérise, notamment, par une topographie marquée, nécessitant une emprise plus importante pour la desserte (voirie).

Sa position confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Une attention toute particulière devra aussi être accordée à l'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage et à la prise en compte du point de vue au Sud-Est du secteur.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haie et muret remarquables) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du village.

D'un point de vue environnemental, ce secteur correspond à un ancien terrain cultivé (enjeu très faible). Le principal enjeu est lié à la présence de haies et murets en pierre sèche, lesquels ont été identifiés afin d'assurer sa préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Court à moyen terme + très long terme (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

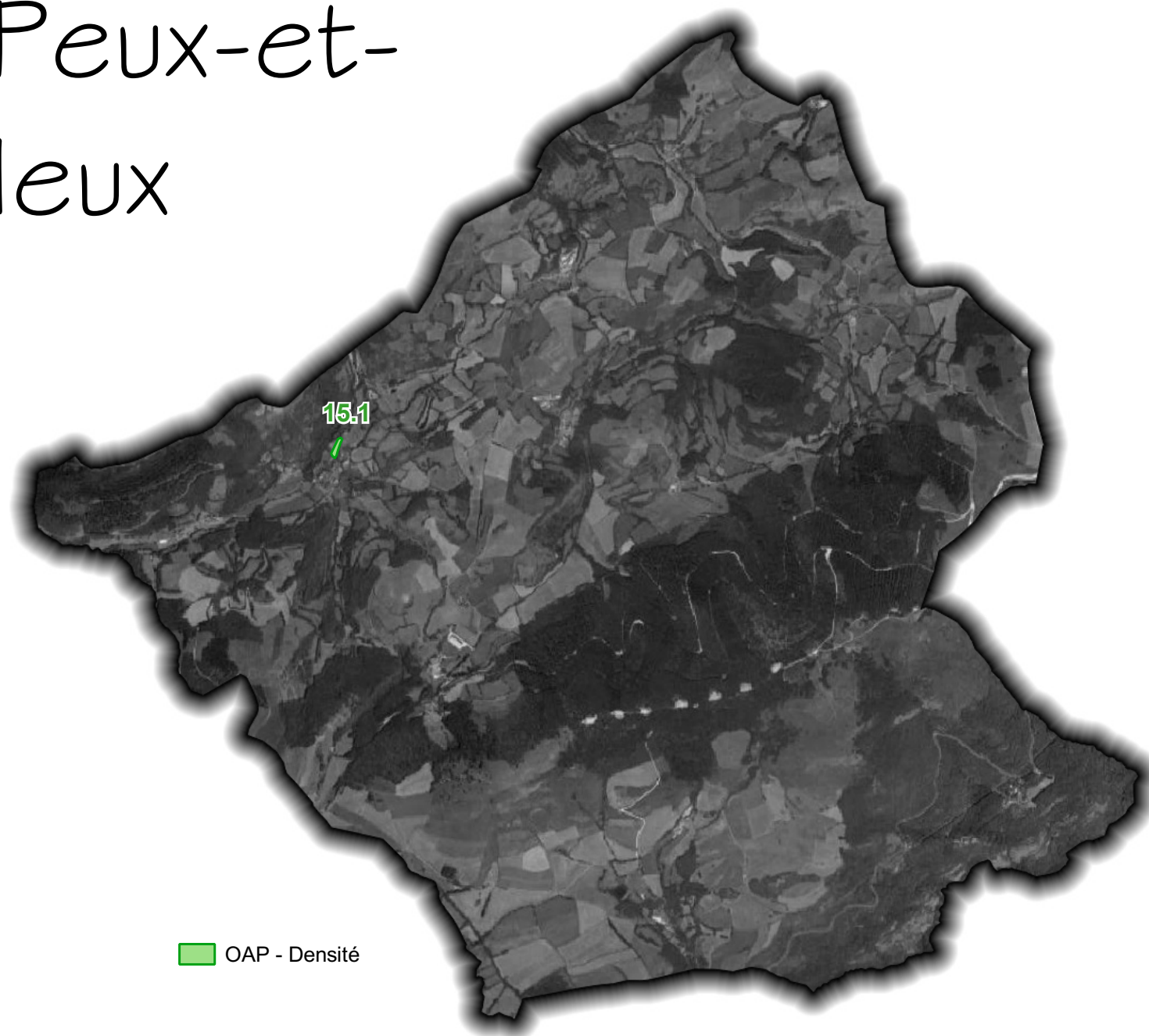
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. L'accès sera réalisé depuis le Sud-Ouest (Route des Adrets / Impasse du Calvaire). Pour cela, le chemin existant devra être élargi. Une voie en attente devra être réservée afin d'anticiper une extension future.

Depuis la voie de desserte existante, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiétement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie ou un muret existant pourra être autorisée, dans ce cas, une compensation devra être envisagée (cf Titre 2 du règlement).

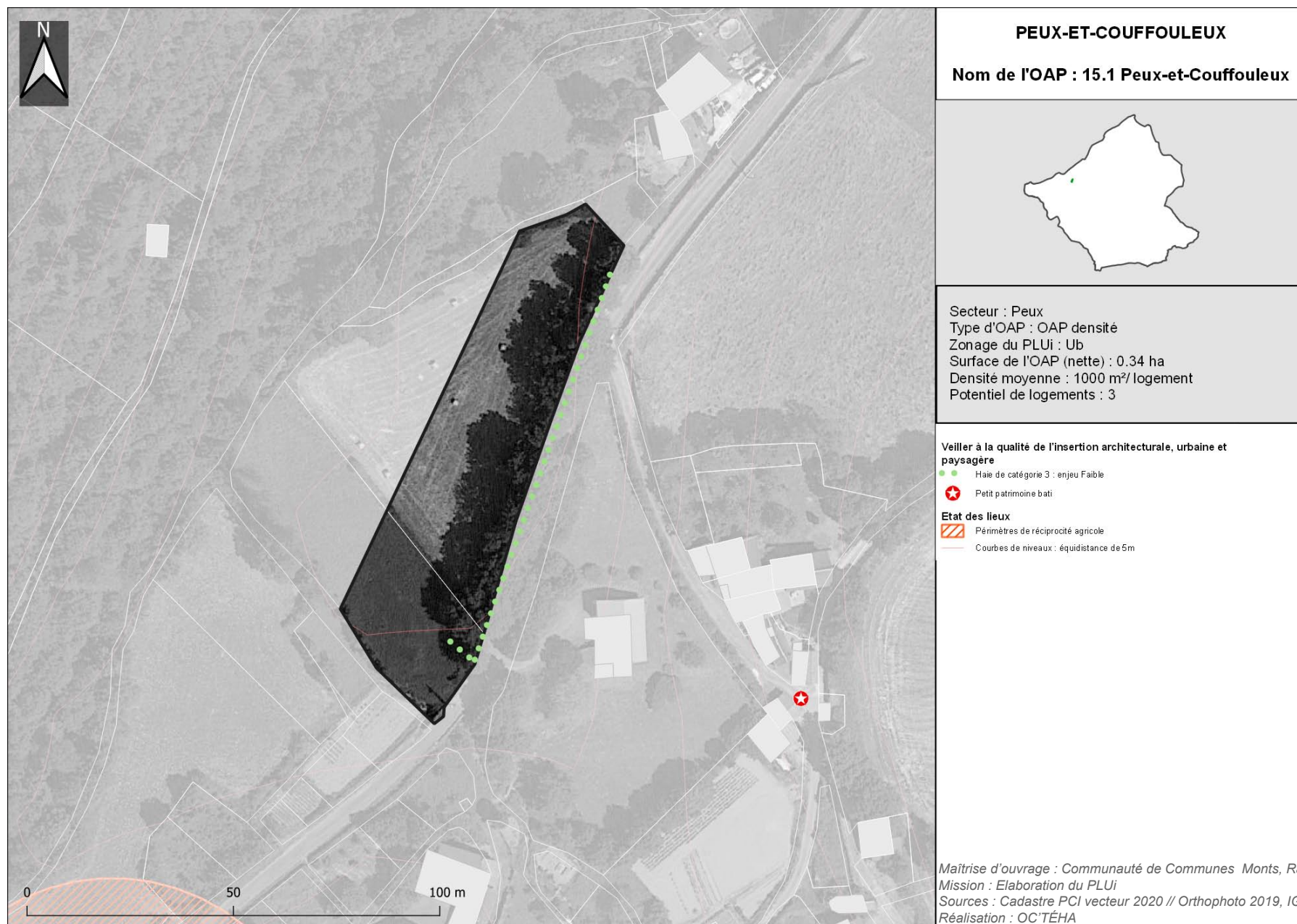
15. Peux-et-Couffouleux



15.1
/

■ OAP - Densité

5.1 Secteur Ub - Peux-et-Couffouleux - Peux



1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en entrée Nord du bourg de Peux-et-Couf-fouleux (Peux), à proximité de la RD51 et dans la vallée du Rance.

Sa position confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Situé en entrée du bourg, l'aménagement de ce secteur devra participer à la qualification paysagère du tissu urbain.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haie remarquable) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du village.

D'un point de vue environnemental, ce secteur correspond à une prairie naturelle, a priori régulièrement fauchée, ne présentant pas d'enjeux environnementaux particuliers (faible).

Le principal enjeu est lié à la présence d'une haie en limite Est, laquelle a été identifiée afin d'assurer sa préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

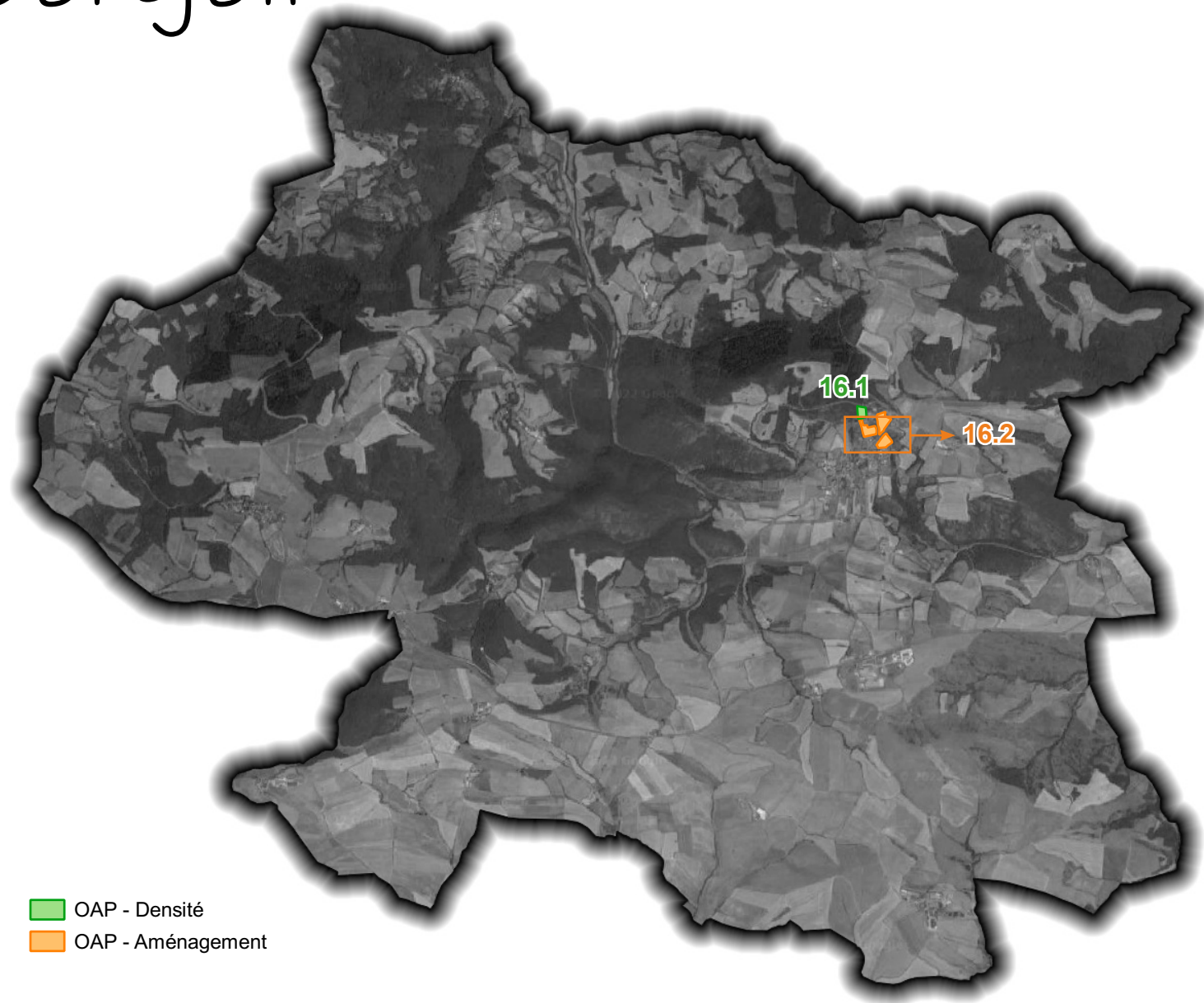
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Depuis la voie de desserte existante, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). Concernant la parcelle D352 (au moment de l'approbation du PLUi), en cas de division parcellaire, seul un accès sur la RD51 sera autorisé pour desservir l'ensemble des lots projetés.

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

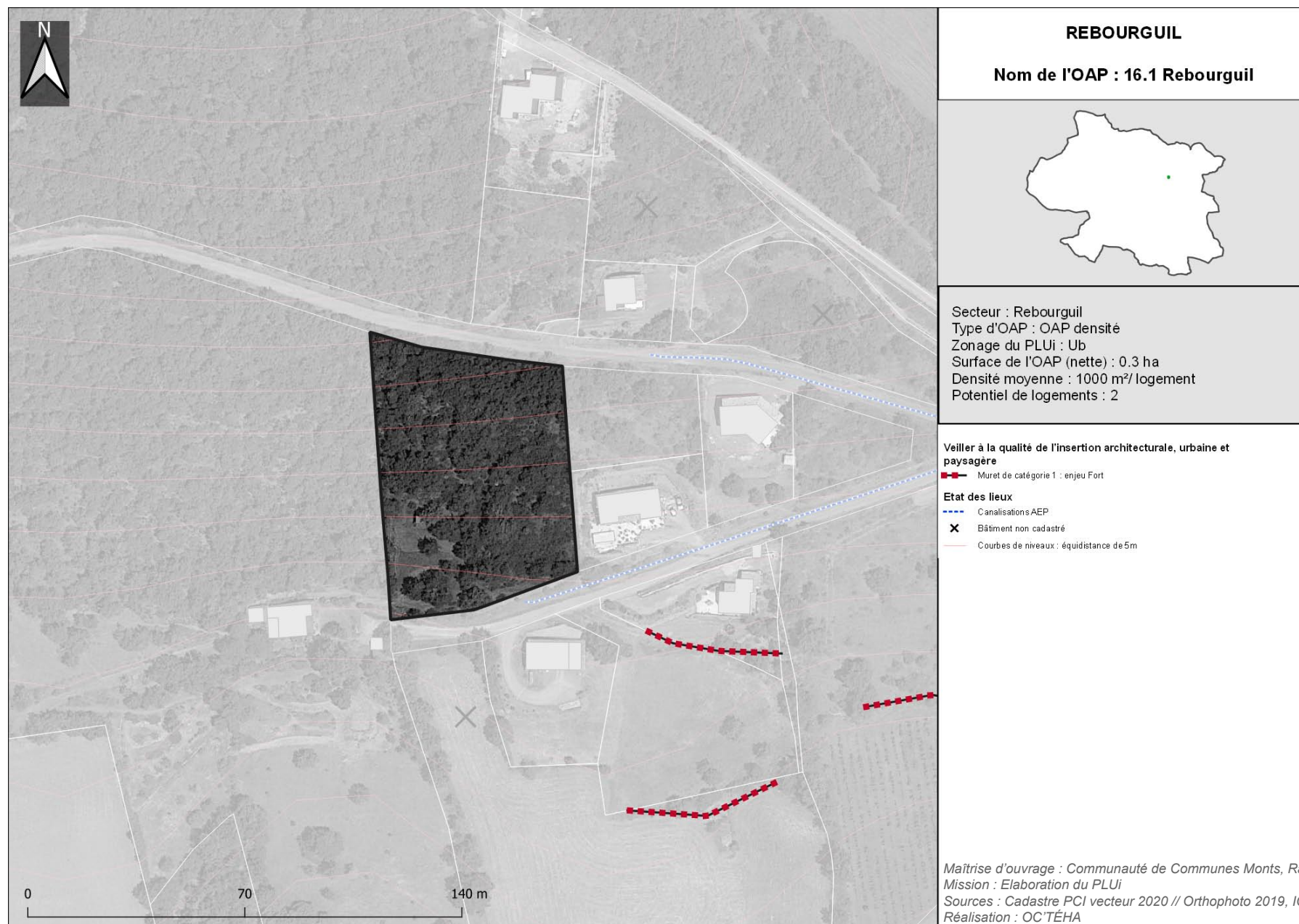
Une ouverture dans une haie existante pourra être autorisée, dans ce cas, une compensation devra être envisagée (cf Titre 2 du règlement).

I 6. Rebourguil



■ OAP - Densité
■ OAP - Aménagement

6.1 - Secteur Ub - Rebourguil - Le Puech



1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au Nord du bourg de Rebourguil, en couture d'un secteur d'extension récente à vocation principalement résidentielle.

Sa position confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du village.

D'un point de vue environnemental, cet espace comprend une chênaie légèrement enfrichée par endroits par de l'aubépine ou du prunelier. Quelques fourrés à Eirca arborea s'y observent également. Il présente un enjeu modéré à fort.

Ce type d'habitat est globalement présent sur le territoire communautaire. Aussi, d'un point de vue environnemental, il est préférable d'impacter les parcelles situées en limite d'urbanisation (comme c'est le cas ici) où le dérangement existant a, d'ores-et-déjà, fait fuir les espèces les plus sensibles à l'activité humaine. Aussi, il convient de nuancer l'impact potentiel que l'urbanisation aura sur cet habitat en raison de la localisation de cet espace du point de vue de la trame urbaine d'une part, et au regard de sa forte présence sur le territoire intercommunal d'autre part.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les aménagements réalisés devront veiller à préserver, autant que possible, la végétation (notamment les arbres adultes et endémiques). Il s'agira, ainsi, de limiter les incidences sur le milieu naturel et favoriser leur intégration paysagère. La préservation de la végétation devra, toutefois, veiller au respect des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et à garantir des conditions de visibilité satisfaisantes en termes de sécurité routière - cf. principes généraux.

Les teintes utilisées en façades et toitures devront favoriser l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement (Rougier). L'utilisation du blanc est interdit en façade (hors menuiseries).

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront aménagés depuis la voirie existante, ils seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

6.2 - Secteur Ub - Rebourguil - Le Claux



REBOURGUIL

Nom de l'OAP : 16.2 Rebourguil



Secteur : Bourg
 Type d'OAP : OAP aménagement
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP (nette) : 1,2 ha
 Densité moyenne : 1000 m²/logement
 Potentiel de logements : 9

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Muret de catégorie 1 : enjeu Fort
- Zone non aedificandi à protéger ou à valoriser

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

- Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

- Canalisations AEP
- Bâtiment non cadastré
- Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

Ces secteurs se situent dans le bourg de Rebourguil. Ils correspondent à de grandes dents creuses localisées dans un secteur de développement récent à vocation principalement résidentielle. Il s'agit ici, de favoriser le comblement de ces espaces tout en tenant compte des contraintes (ex : canalisation d'eau potable et topographie) et des caractéristiques du tissu bâti avoisinant.

Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Une zone non aedificandi doit également être maintenue au Sud du secteur 2 afin de protéger les vignes existantes qui participent à la qualité paysagère du site.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg

D'un point de vue environnemental, les secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- * Secteur 1 : celui-ci correspond à une grande prairie de fauche, globalement en bon état (enjeu modéré) et située en densification du tissu urbain.
- * Secteur 2 : celui-ci comprend des vignes et des fragments de pelouses sèches dégradés et en cours d'enfrichement à défaut d'être entretenus (enjeu modéré). Ce secteur correspond à une grande dent-creuse du tissu urbain du bourg de Rebourguil. L'OAP prévoit la préservation des vignes du secteur.

- * Secteur 3 : ce secteur correspond à une prairie à *Bromus hordeaceus*. Elle présente un enjeu faible à modéré.

Plusieurs murets jouant le rôle de corridors écologiques l'objet d'un repérage visant à assurer leur préservation.

2- DISPOSITIONS

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)		
PROGRAMMATION	Non réglementé		
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).		
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 3 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement		
Mixité sociale	Non réglementé		

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Une zone de non aedificandi doit être maintenue sur les vignes présentes dans le secteur 2.

De façon générale, les aménagements réalisés devront veiller à préserver, autant que possible, la végétation (notamment les arbres adultes et endémiques). Il s'agira, ainsi, de limiter les incidences sur le milieu naturel et favoriser leur intégration paysagère. La préservation de la végétation devra, toutefois, veiller au respect des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et à garantir des conditions de visibilité satisfaisantes en termes de sécurité routière - cf. principes généraux.

Les teintes utilisées en façades et toitures devront favoriser l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement (Rougier). L'utilisation du blanc est interdit en façade (hors menuiseries).

Par ailleurs, pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité (localisations de principe sur le schéma de l'OAP).

Les accès privés seront aménagés depuis la voirie existante, ils seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans un muret existant sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

Secteur 1
vu depuis le
secteur 2



Secteur 2



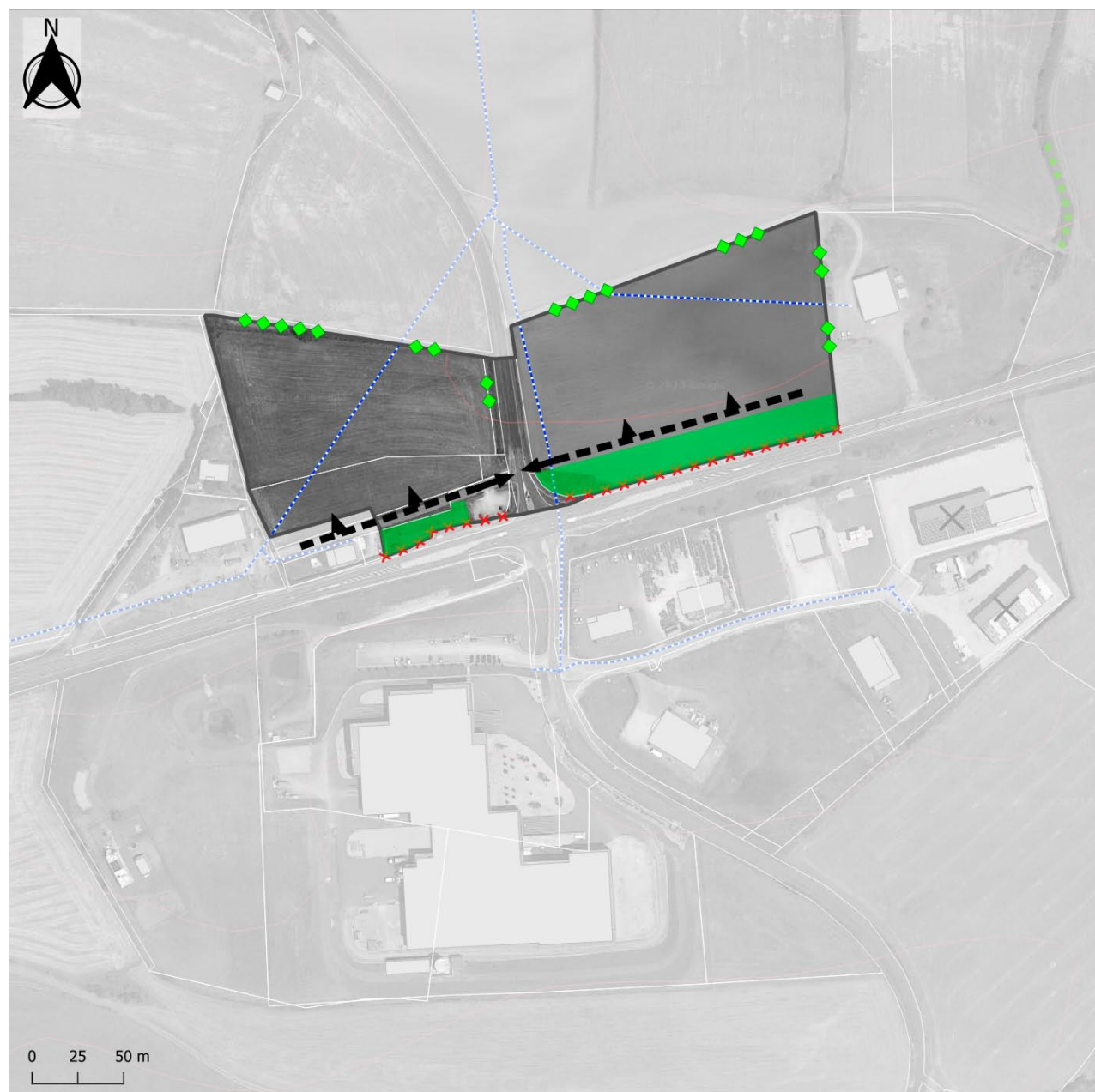
Secteur 2



Secteur 3



6.3 - Secteur Ux* - Rebourguil - Saint-Pierre



REBOURGUIL

Nom de l'OAP : 16.3 Rebourguil



Secteur : Saint-Pierre
 Type d'OAP : OAP aménagement
 Zonage du PLUi : Ux*
 Surface de l'OAP (nette) : 2.19 ha

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

● Haie de catégorie 3 : enjeu Faible

Intégration paysagère et architecturale des constructions

◆ Ecran paysager - Plantation à préserver ou à réaliser

■ Bande de paysage à aménager

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

× Accès directs interdits depuis la voie

➔ Principe d'accès au secteur

■ Contre-allée / voie de desserte à créer

Etat des lieux

--- Canalisations AEP

× Bâtiment non cadastré

— Courbes de niveaux : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

Idéalement localisée à proximité de la route départementale n°999, la zone d'activités de Rebourguil se développe autour du carrefour de Saint-Pierre, dans une vaste pénéplaine agricole offrant de larges vues sur le paysage, et notamment sur le village de Rebourguil.

Jusqu'à présent, la zone d'activités s'est essentiellement développée au Sud de la route départementale. Le PLUi prévoit le renforcement de ce secteur économique stratégique du territoire en intégrant à la zone constructible plusieurs parcelles localisées au Nord de la RD999, de façon à former un ensemble cohérent autour du carrefour Saint-Pierre (RD999 et RD902).

Par ailleurs, la Communauté de communes est consciente du fait que la RD999 constitue son axe principal, autrement dit sa principale porte d'entrée et de sortie. Aussi, elle souhaite conforter en priorité les zones d'activités d'intérêt communautaire situées à proximité de cette route départementale, notamment pour l'accueil d'entreprises.

Cet espace de développement économique a été classé en secteur Ux* dans le PLUi afin de tenir compte de sa proximité avec la RD999 (hors espace urbanisé). La RD999, en effet, est considérée comme une route à grande vitesse. La prise en compte des enjeux liés à cet axe départemental, tels que les risques de nuisances ou la qualité des paysages, des sites et des milieux naturels, est régie par les articles L111-6 du Code de l'urbanisme et suivants. Ceux-ci sont aussi connus sous le nom d'Amendement Dupont. Selon celui-ci, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de ce type de voie.

L'article L111-8 du Code de l'urbanisme permet de déroger à l'Amendement Dupont et de réduire les distances d'implantation par rapport

à la RD999. Aussi une demande de levée de l'Amendement Dupont a été adressée à l'Etat pour le secteur Ux* (cf. pièce 2.2.4 du dossier de PLUi). Il s'agit ainsi de réduire cette distance d'implantation pour passer de 75 à 35 mètres.

Pour atténuer l'impact visuel des bâtiments d'activités dans le paysage et sur l'itinéraire de la RD999, une étude paysagère avait été menée pour l'implantation côté Sud. Elle avait conduit notamment à un recul de la zone par la mise en place d'une bande tampon le long de la RD999 (environ 15m de large). Cette dernière a été traitée en espace vert planté d'arbustes.

Ce secteur présente divers enjeux :

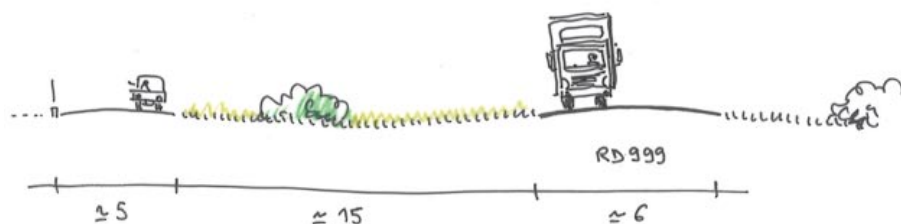
- Optimiser le foncier disponible sur ce site stratégique d'un point de vue économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises,
- Veiller à éviter un effet «couloir» le long de la RD999 en conservant un espace de respiration entre la route départementale et les constructions réalisées,
- Sécuriser la desserte des nouvelles activités accueillies en ne permettant pas la création de nouveaux accès sur la RD999.

Les secteurs correspondent à des cultures ou prairie de fauche. Ils ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers (enjeu faible mis en évidence dans le cadre de l'évaluation environnementale).

2- DISPOSITIONS

Accompagner une urbanisation favorisant la densification et une utilisation optimale du foncier

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 dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Durée du PLUi + très long terme (cf. échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU)



Coupe de principe présentant la noue avec massifs arbustifs (bande paysagère) et la contre-allée (les mesures sont données à titre indicatif)

Source : PNR des Grands Causses

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Afin de faciliter l'intégration des constructions dans leur environnement et de créer un espace homogène autour du carrefour, les aménagements projetés côté Nord devront reprendre l'esprit du parti pris paysager côté Sud. Ainsi, une bande paysagère / de reculement par rapport à la RD999 devra être ménagée. Cette dernière aura l'avantage d'être en cohérence avec l'espace de covoiturage existant (cf. angle Nord-Ouest du carrefour) et avec les règles de recul à appliquer vis-à-vis de la route départementale.

Cette bande paysagère / de reculement pourra être traitée comme une grande noue avec des massifs arbustifs.

La limite arrière de la zone Ux* (côté Nord) sera plantée d'arbres de haut-jet de façon dispersés (localisation indicative sur le schéma).

D'autres arbres pourront également accompagner la RD902 vers Rebourguil (cet esprit pourrait également être prolongé côté Sud de la RD999).

La colorimétrie des bâtiments devra être à dominante «rouge rougier».

Enfin la hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 7 mètres, en tous points de la construction projetée. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas où des clôtures internes seraient nécessaires, celles-ci devront présenter un aspect qualitatif.

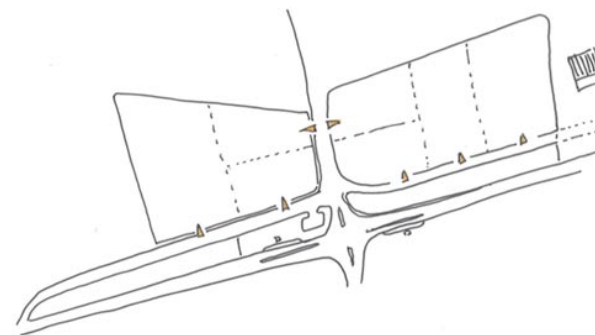
Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Aucun nouvel accès sur la RD999 ne sera créé.

La contre-allée existante côté Ouests sera utilisée pour desservir les lots. Elle sera prolongée côté Est afin de permettre l'accès aux lots créés.

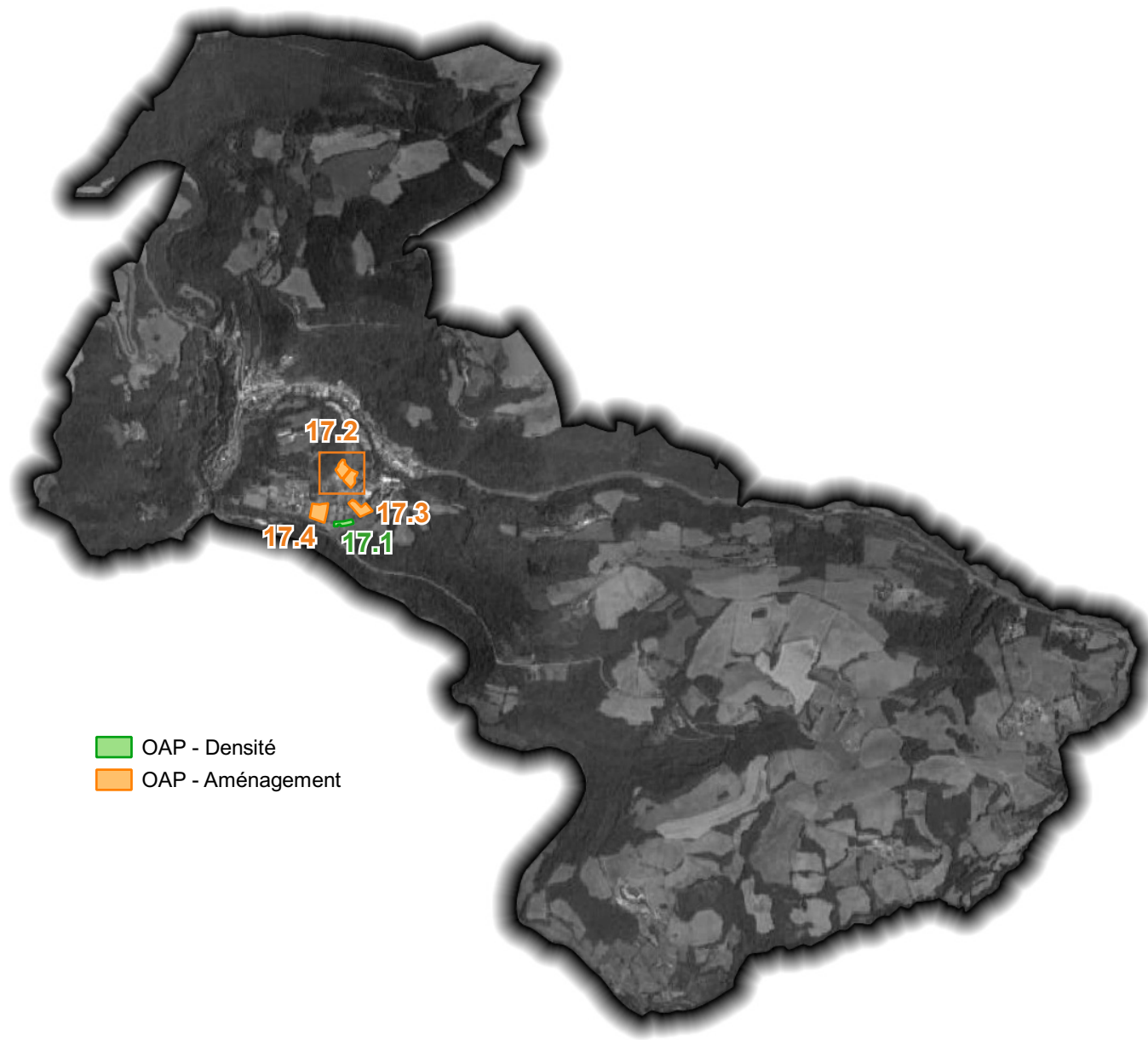
En fonction du découpage des lots, deux accès supplémentaires pourraient aussi se faire depuis la RD902.



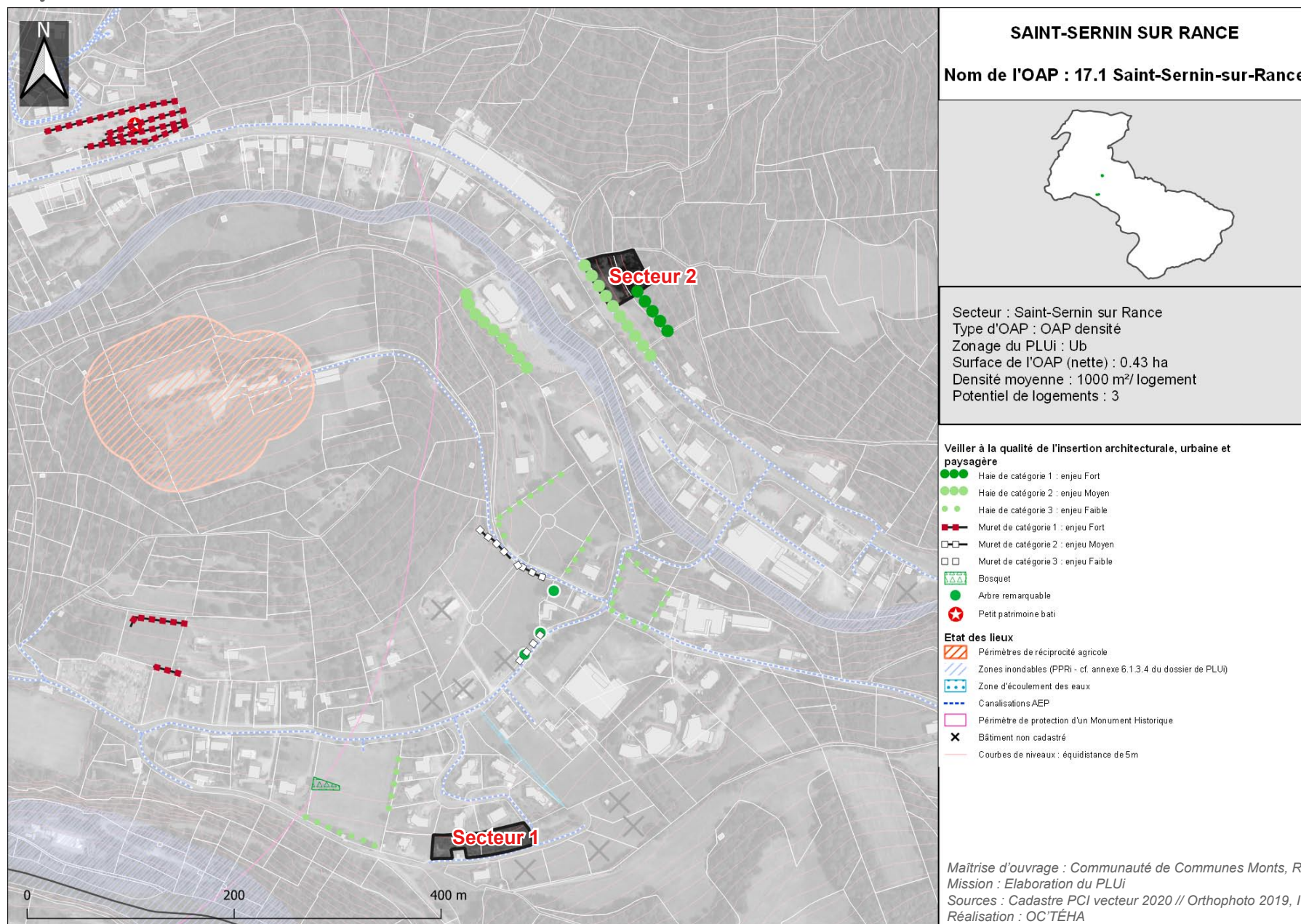
Exemple de bâtiments dont la colorimétrie est à dominante «rouge rougier» - ZA Saint-Pierre - Rebourguil

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

17. Saint-Sernin-sur-Rance



7.1 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Bourg



1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisite. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers situés sur le bourg de Saint-Sernin.

Le secteur 1 est situé au Sud-Est du bourg de Saint-Sernin sur Rance et correspond à une dent creuse d'un secteur de développement récent à vocation principalement résidentielle. Il est situé à proximité du centre-bourg et de la plupart des équipements de la commune.

Sa position stratégique, au cœur de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du village

Selon l'évaluation environnementale, le secteur 1 correspond à une prairie rudéralisée / dégradée, pauvre en espèces. Elle présente un enjeu environnemental faible.

Le secteur 2, quant à lui, est un petit espace en extension pour lequel seul 1 lot est envisagé. Toutefois, en raison de la topographie du site, il a été inclus dans la présente OAP de façon à préciser qu'il conviendra de veiller à favoriser l'intégration paysagère des constructions, installations et aménagements qui y seront réalisés (exemples : limiter la hauteur des soutènements, imposer un soutènement en pierre, prévoir une végétalisation, recommander une architecture adaptée à la pente et limitant les accès, etc.).

2- DISPOSITIONS

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	Les constructions sont autorisées au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)	Les constructions sont autorisées au coup par coup
PROGRAMMATION	Non réglementé	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 1 lot
Densité moyenne	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

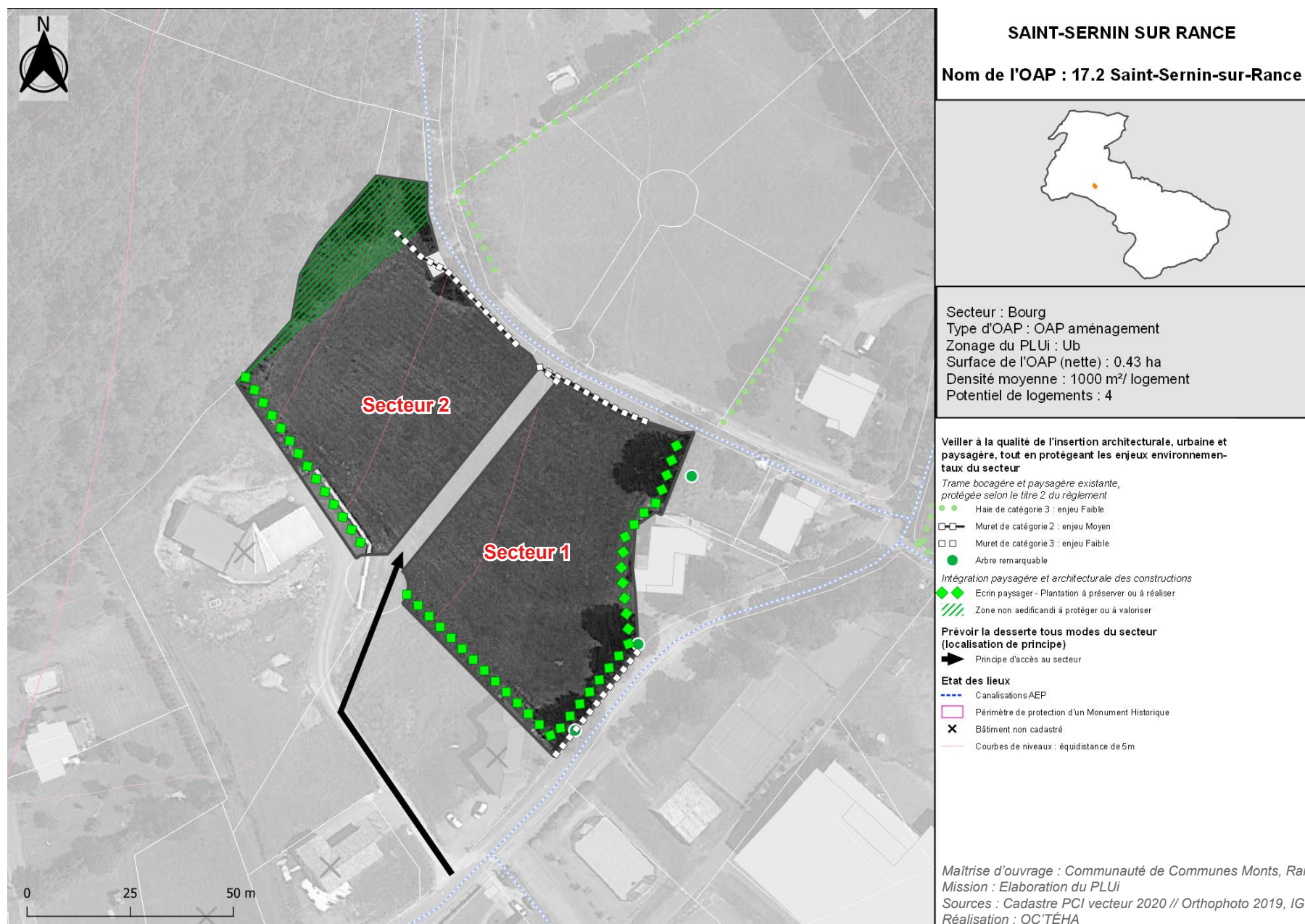
Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront aménagés depuis la voirie existante, ils seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

7.2 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Chemin Saint-Martin



1- PRÉSENTATION

Ces espaces se situent dans le bourg de Saint-Sernin sur Rance, au sein (secteur 1) et en continuité directe d'un secteur de développement récent à vocation principalement résidentielle. Ils sont localisés à proximité du centre-bourg et de la plupart des équipements de la commune.

Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Pour cela l'OAP prévoit notamment la réalisation d'un écrin paysager (plantations) en limites de secteur, à proximité d'habitations existantes, afin d'assurer une transition qualitative entre le bâti existant et celui à venir.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (murets et arbres remarquables) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg

D'un point de vue environnemental, les deux secteurs présentent des caractéristiques similaires. Ils correspondent à une prairie rudéalisée, dégradée, peu diversifiée (enjeu environnemental faible). Plusieurs murets et arbres l'objet d'un repérage visant à assurer leur préservation.

La Trame Verte et Bleue du SCoT du PNR des Grands Causses iden-

tifie une zone de relais (prairies) sur ce secteur et les parcelles voisines. Les conclusions de l'évaluation environnementale mettent en évidence le fait que le PLUi n'aura pas d'incidences sur la trame des prairies sur ce secteur et cela pour plusieurs raisons :

- Les parcelles concernées étaient déjà classées en zone constructible dans la Carte communale existante.
- Plusieurs habitations ont d'ores-et-déjà été construites et sont venues rogner la zone relais théorique identifiée par la TVB du PNR des Grands Causses.
- L'analyse de terrain a montré que les prairies du secteur ne présentent pas d'enjeux environnemental particulier.
- L'OAP prévoit le maintien d'une zone non aedificandi en lisière de forêt et le zonage du PLUi classe en zone N les parcelles D1385 et D1386, jusqu'alors classées en zone constructible.

2- DISPOSITIONS

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	Les constructions sont autorisées au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)	
PROGRAMMATION	Non réglementé	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Des plantations nouvelles doivent être mises en oeuvre en bordure de secteur afin de créer des écrans paysagers entre les constructions existantes et celles à venir. Pour cela, il conviendra de tenir compte de l'annexe informative n°3 du règlement - «*Préconisations pour les nouvelles plantations*».

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

L'accès à ces deux secteurs sera organisé depuis la voie en attente au Sud-Ouest.

Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. Les accès privés seront aménagés depuis la voirie existante, ils seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

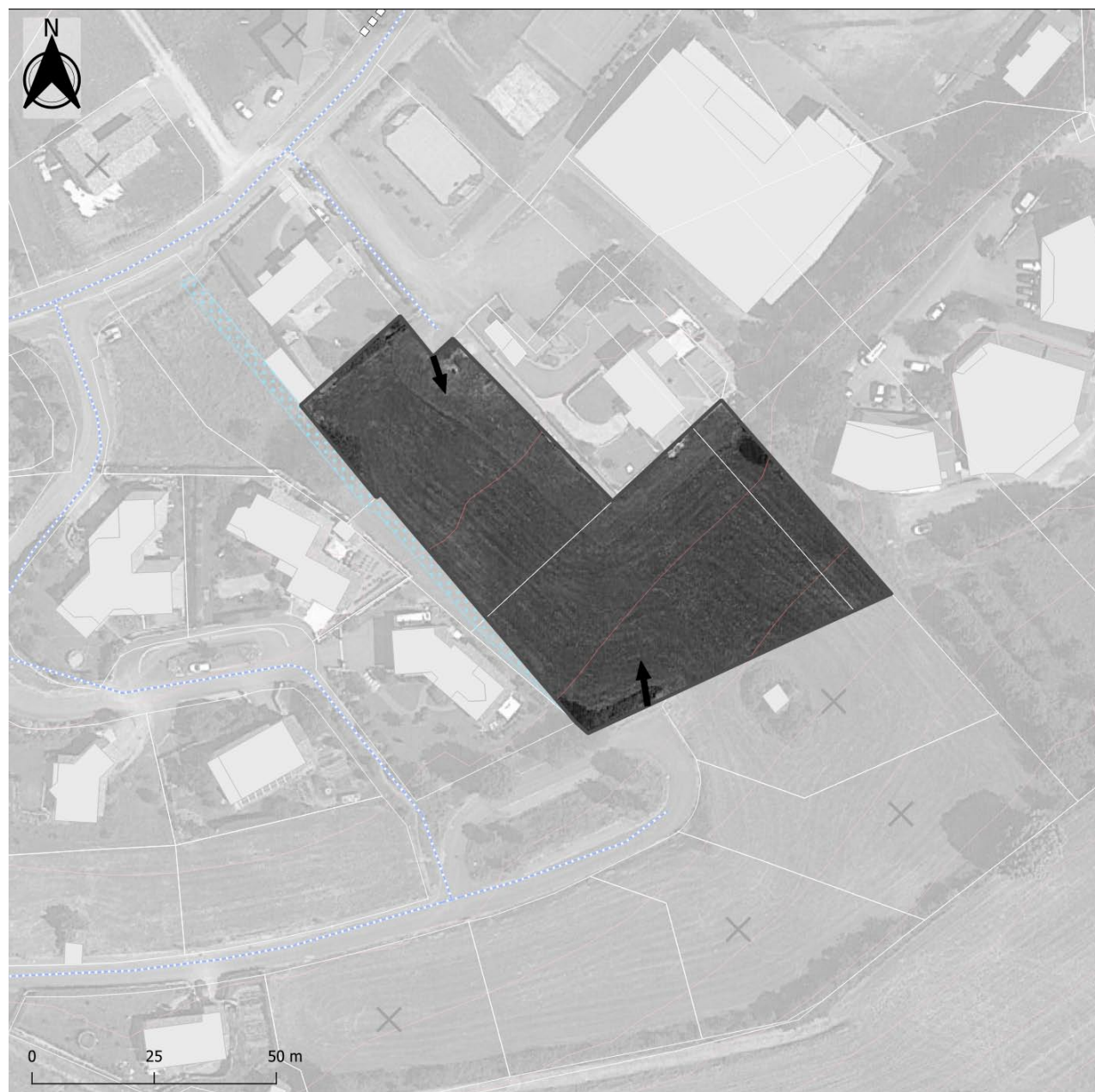
L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



Une ouverture dans un muret existant sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).



7.3 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Chemin de Laval - Est



SAINT-SERNIN SUR RANCE

Nom de l'OAP : 17.3 Saint-Sernin-sur-Rance



Secteur : Bourg
 Type d'OAP : OAP aménagement
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP (nette) : 0,37 ha
 Densité moyenne : 1000 m²/logement
 Potentiel de logements : 3

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

□ □ Muret de catégorie 3 : enjeu Faible

Prévoir la desserte tous modes du secteur
 (localisation de principe)

➡ Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

Zone d'écoulement des eaux

Canalisations AEP

✕ Bâtiment non cadastré

Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

Ce secteur se situe dans le bourg de Saint-Sernin sur Rance. Il correspond à une dent creuse localisée dans un secteur de développement récent à vocation principalement résidentielle, à proximité du centre-bourg et de la plupart des équipements de la commune.

Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg

D'un point de vue environnemental, cet espace correspond à une prairie rudéalisée présentant un enjeu faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (tout en rendant possible les activités compatibles avec le voisinage des lieux habités).
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

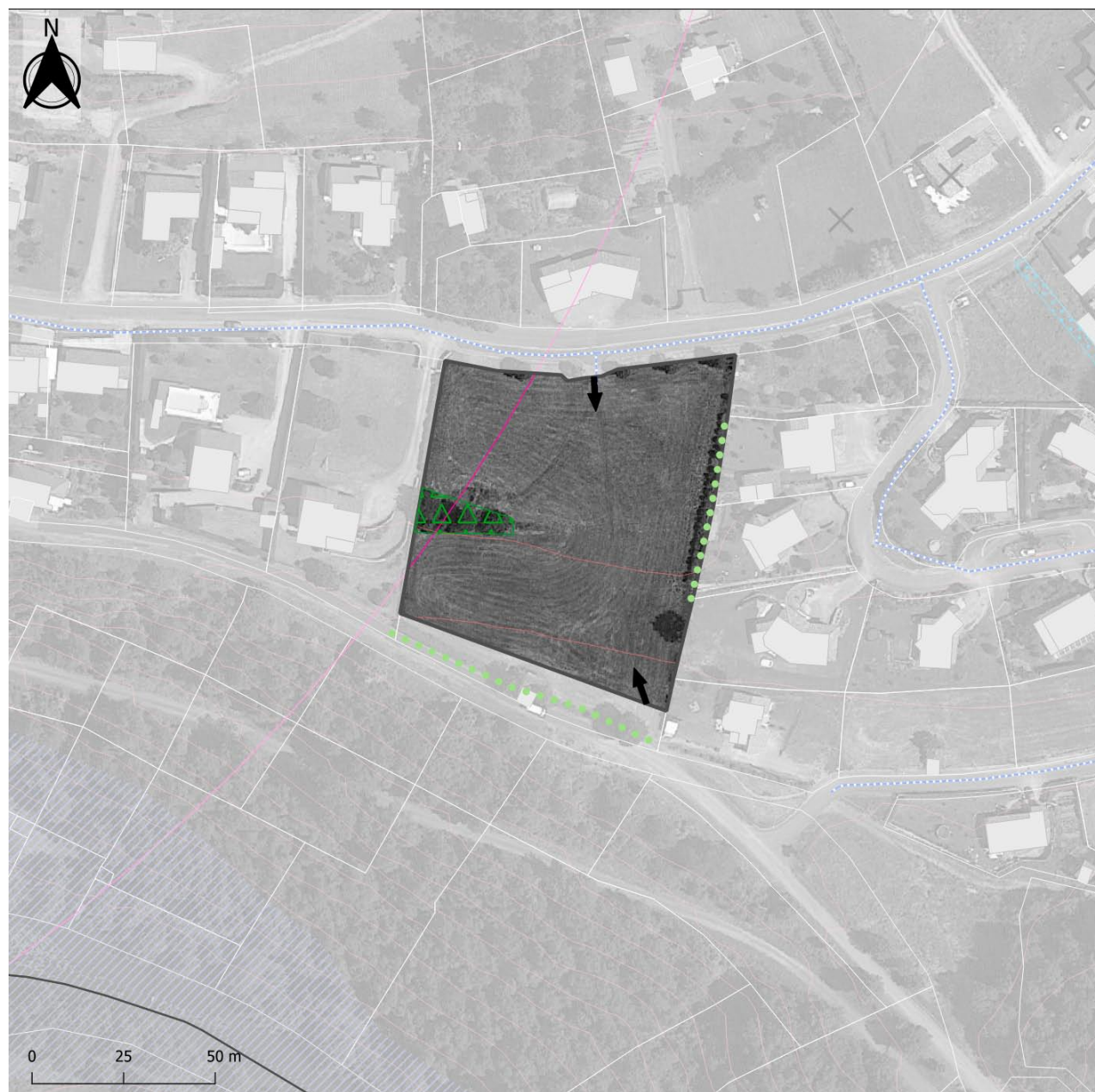
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront aménagés depuis la voirie existante, ils seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



7.4 - Secteur Ub - Saint-Sernin-sur-Rance - Chemin de Laval - Ouest



SAINT-SERNIN SUR RANCE

Nom de l'OAP : 17.4 Saint-Sernin-sur-Rance



Secteur : Bourg
 Type d'OAP : OAP aménagement
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP (nette) : 0,51 ha
 Densité moyenne : 1000 m²/logement
 Potentiel de logements : 5

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

● Haie de catégorie 3 : enjeu Faible

■ Ensemble boisé

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

➡ Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

Zone d'écoulement des eaux

Canalisations AEP

Zones inondables (PPRI - cf. annexe 6.1.3.4 du dossier de PLUi)

Périmètre de protection d'un Monument Historique

✕ Bâtiment non cadastré

Courbes de niveaux : équidistance de 5m

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier

Mission : Elaboration du PLUi

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

Réalisation : OC'TÉHA

1- PRÉSENTATION

Ce secteur se situe dans le bourg de Saint-Sernin sur Rance. Il correspond à une dent creuse localisée dans un secteur de développement récent à vocation principalement résidentielle, à proximité du centre-bourg et de la plupart des équipements de la commune.

Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies et ensemble boisé remarquables) qui jouent aussi le rôle de corridors écologiques et qu'il conviendra de prendre en considération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg

D'un point de vue environnemental, cet espace correspond à une prairie naturelle fauchée, relativement peu dégradée. Elle présente un enjeu environnemental faible à modéré qui doit être nuancé du fait de sa localisation en dent creuse.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

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 au coup par coup, en lots libres (à condition de ne pas compromettre la réalisation du nombre minimum de lots à produire - cf. ci-dessous)
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 5 lots
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

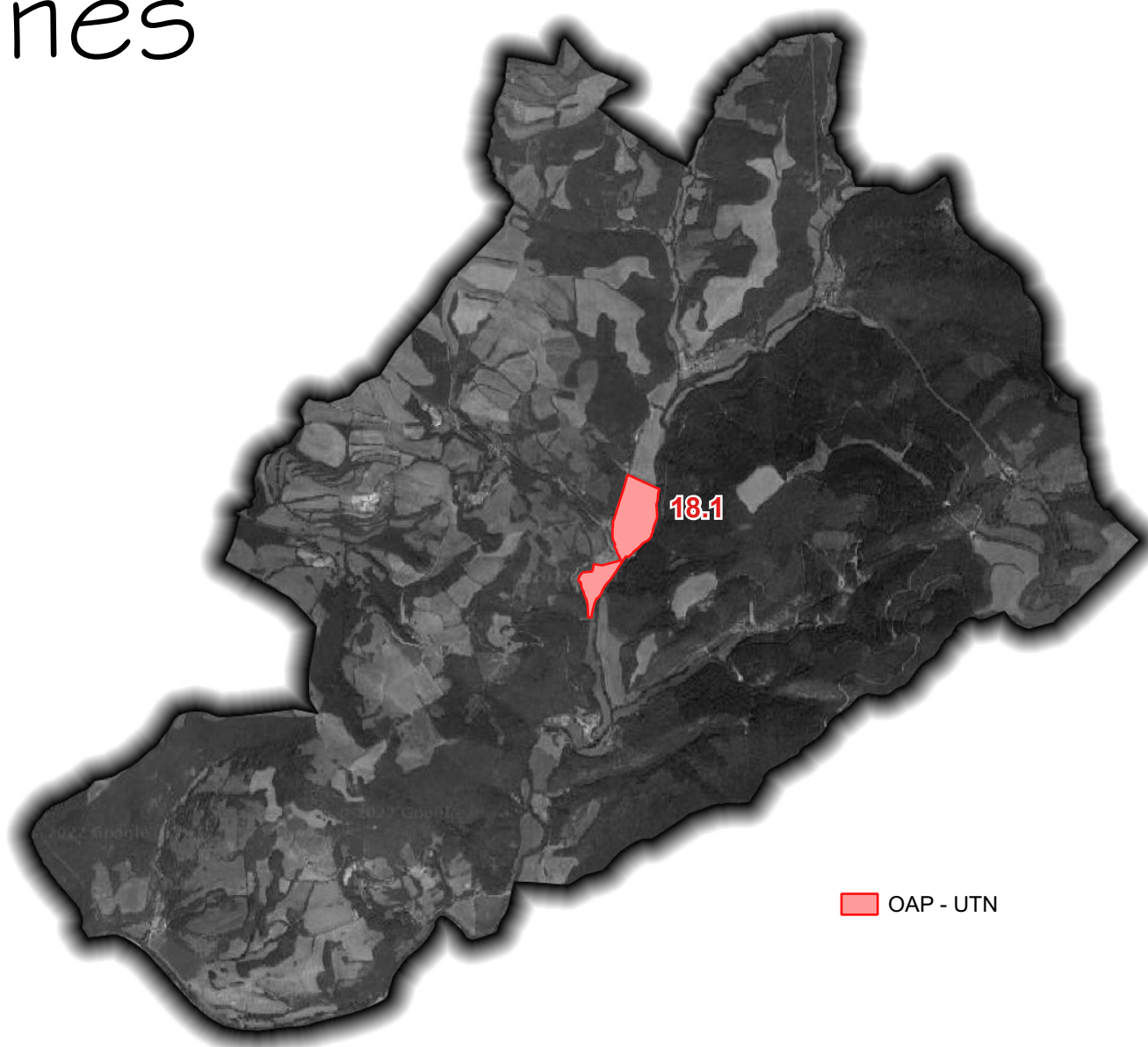
Les accès privés seront aménagés depuis la voirie existante, ils seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

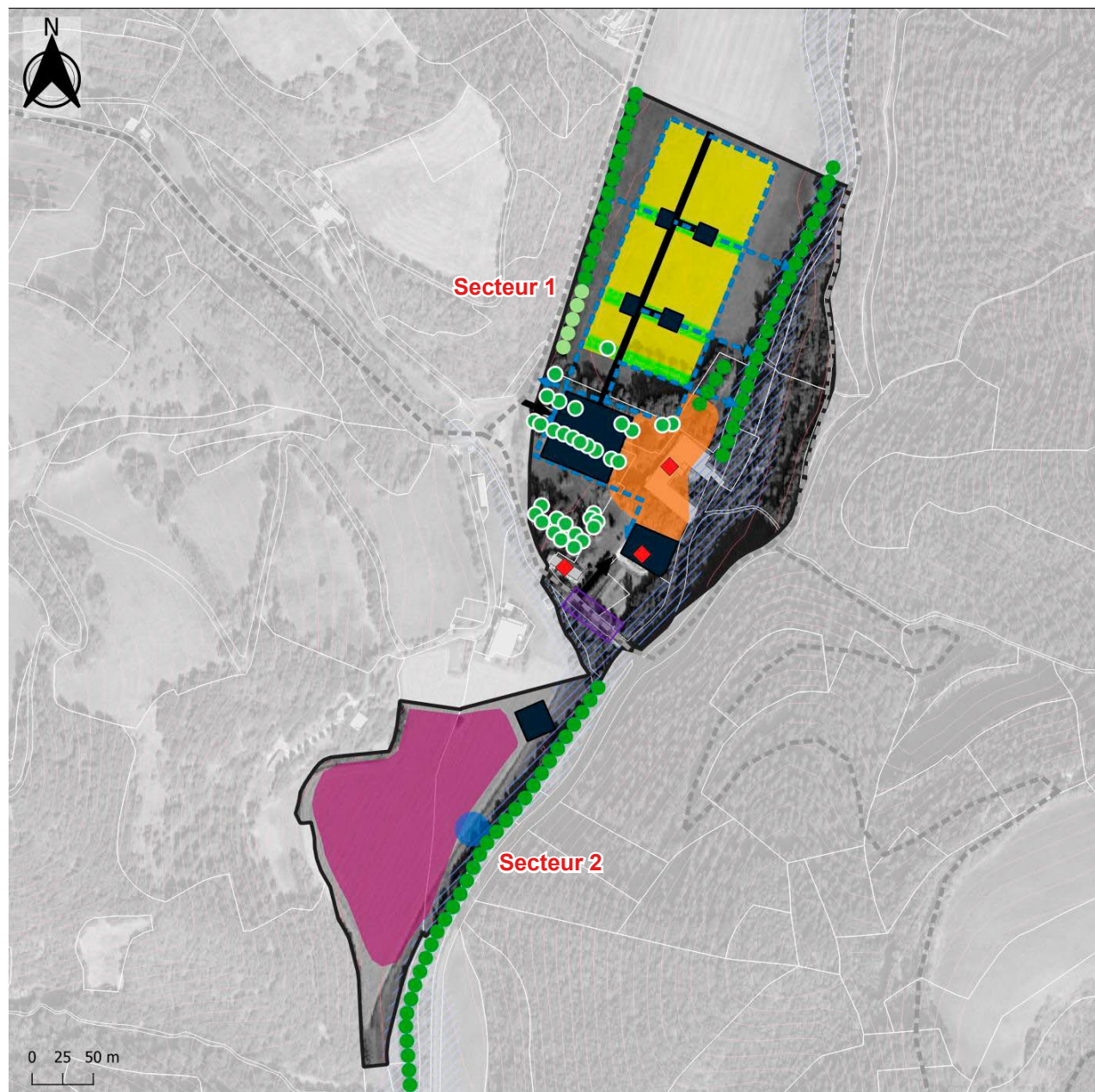


18. Sylvanès



 OAP - UTN

8.1 - Secteur 2AU UTN - Sylvanès - Bains de Sylvanès



SYLVANES

Nom de l'OAP : 18.1 Sylvanès



Secteur : Les bains de Sylvanès
 Type d'OAP : OAP - UTN
 Zonage du PLUi : 2AU UTN
 Surface de l'OAP (nette) : 6.33 ha

Favoriser la création d'un équipement structurant original et présentant une offre diversifiée

- Phase 1 : Hôtel et Bains
- Phase 2 : Lodges +
- Phase 3 : Lodges avec accès piétons
- Piscine naturelle
- Bâtiment à démolir

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, tout en protégeant les enjeux environnementaux du secteur

Trame bocagère et paysagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie de catégorie 1 : enjeu Fort et/ou ripisylve
- Haie de catégorie 2 : enjeu Moyen
- Arbre remarquable
- Trame végétale à maintenir ou à créer

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

- Carrefour à aménager et à sécuriser
- Aire de stationnement à créer
- Principe accès au secteur
- Chemin piéton à créer ou renforcer
- Chemins inscrits au PDIPR

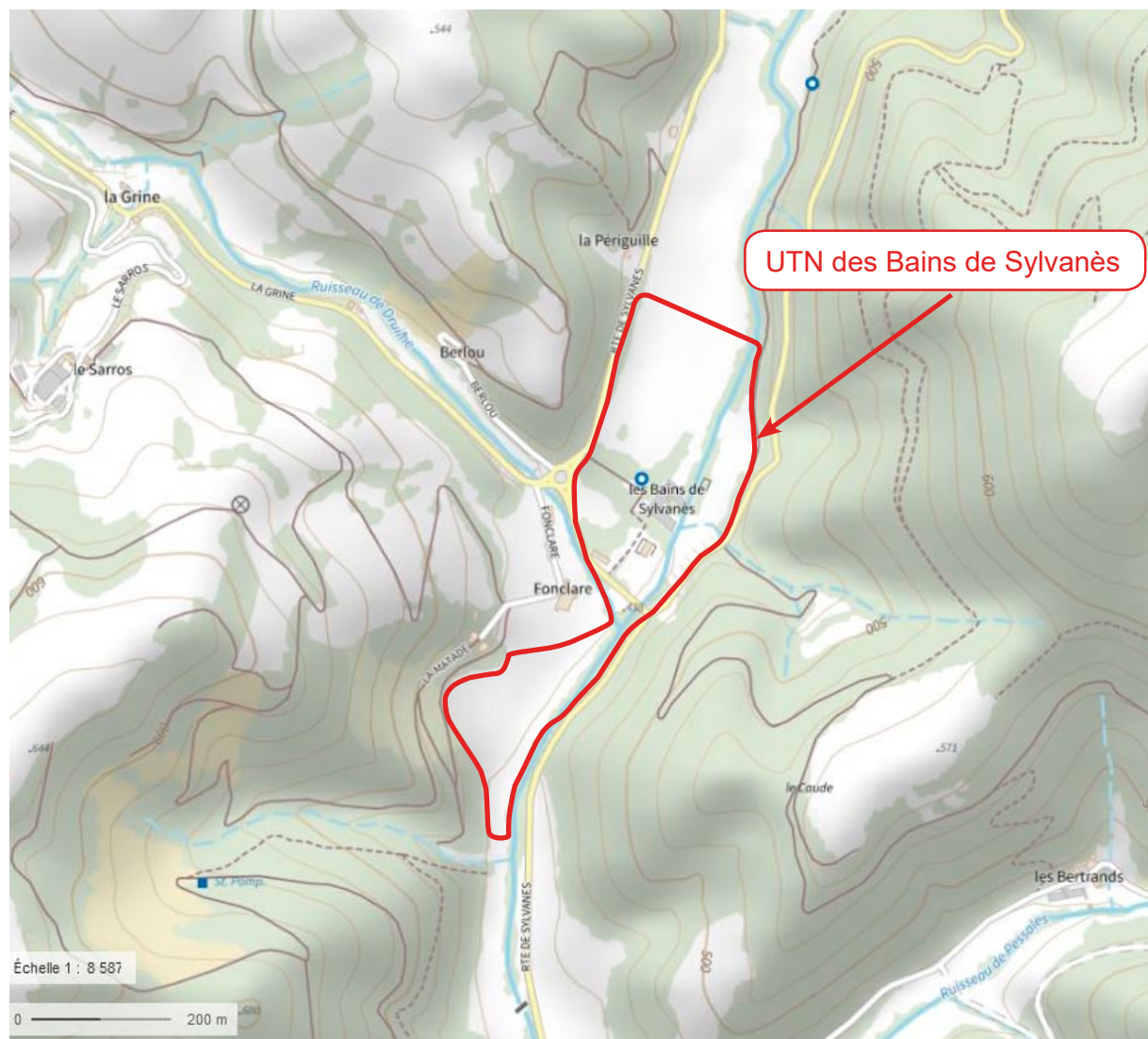
*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OC'TÉHA*

Etat des lieux

- Zones inondables (PPRI - cf. annexe 6.1.3.4 du dossier de PLUi)
- Courbes de niveaux : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

Localisation de l'UTN (Unité Touristique Nouvelle)



Contexte

Un site anciennement occupé

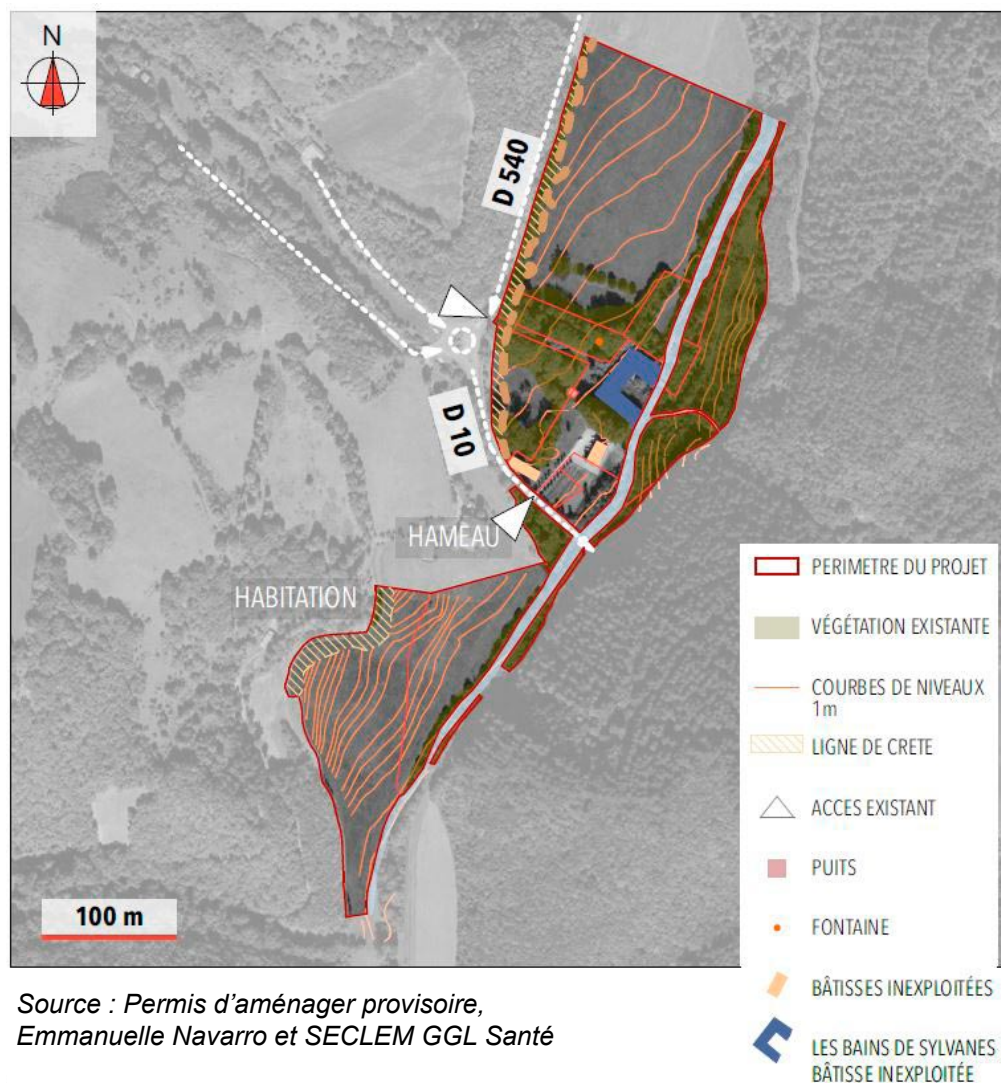
Le périmètre de l'OAP est situé autour des Bains de Sylvanès. Il est connecté au bourg de la commune et aux villages voisins par plusieurs routes départementales (RD10, RD540 et RD92), lesquelles longent le site de l'OAP.

Le secteur est également bordé par la rivière du Cabot à l'Est et est traversé par le ruisseau de Druilhe.

Il est localisé à la limite de deux entités paysagères emblématiques du territoire communautaire :

- Les Rougiers en rive droite du Cabot,
- Les Monts d'Orb en rive gauche de la rivière suscitée.

Les eaux de Sylvanès sont renommées depuis l'Antiquité. Elles sont issues de sources ferrugineuses, bicarbonatées et arsenicales à 34-37°. Elles disposent donc de propriétés particulièrement intéressantes pour le traitement de personnes anémiques, neurasthéniques et dyspeptiques. Conscients de cet atout, les moines firent bâtir l'«Hôtellerie des Bains» au XVIIe siècle. Ces bâtiments ont progressivement été agrandis pour permettre la retenue des eaux dans un vaste bassin. Ils furent très fréquentés par les curistes, notamment, au début du XXe siècle mais ont peu à peu été désertés à partir de la 1^{ère} guerre mondiale.



Source : Permis d'aménager provisoire,
Emmanuelle Navarro et SECLEM GGL Santé

Les Bains ont, par la suite, été la propriété d'une association située dans les Bouches-du-Rhône qui les a transformés en lieu de colonie de vacances. Cette activité a cessé depuis maintenant plusieurs décennies et les Bains sont définitivement abandonnés. Ils ont été acquis par le Département qui est, à ce jour, le propriétaire de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de l'OAP.

Objectifs du projet

Les Bains de Sylvanès font aujourd'hui l'objet d'un projet de valorisation ; lequel a été initialement et principalement guidé par les trois objectifs suivants :

- Prendre en considération la notoriété de l'Abbaye de Sylvanès dans son essence culturelle et musicale,
- Réaliser un projet «santé» sur le site des Bains en y recréant un concept original de médecine préventive et de thermoludisme, tout en respectant les caractéristiques de l'eau de Sylvanès,
- Prendre en compte les caractéristiques du site dans son éco-système, notamment en veillant à préserver la dimension écologique du site.



Principales caractéristiques du projet

Le projet prévoit une reconstruction des Bains de Sylvanès avec une orientation thermoludique. Cette reconstruction est prévue à proximité de l'ancien bâtiment, qui sera démoli, de façon à tenir compte des contraintes liés au Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) du bassin versant Dourdou de Camarès Amont.

Plusieurs modalités d'hébergement ont été imaginées :

- Un complexe hôtelier composé d'une partie en 4 étoiles et d'une autre en 3 étoiles pour répondre aux attentes des différentes clientèles potentielles,
- Un ensemble de «logements insolites» comportant des éco-lodges pour renforcer la capacité d'accueil et d'hébergement pour les visiteurs du site et les adeptes du thermoludisme,
- Des logements écologiques pouvant accueillir les familles dans des maisons en bois situées dans le secteur proche du village de Sylvanès.

Ces équipements seront réalisés en plusieurs étapes :

1. Démolition des bâtiments existants, reconstruction des Bains et construction de l'hôtel,
2. Création des lodges qui viendront compléter la capacité d'hébergement de l'hôtel,
3. Réalisation des logements écologiques - «villages vacances».

Un projet en adéquation avec le marché et les visiteurs ciblés

Le marché du bien-être au regard des tendances

Le besoin de bien-être, de pauses, ou encore de lieux où prendre soin de soi, est de plus en plus présent. Il a influencé et continue d'influencer les investissements dans le tourisme, plus particulièrement ceux relatifs aux différents types d'hébergements proposés : hôtels et campings avec un nombre varié d'étoiles par exemple.

En raison de la pandémie COVID, de nouvelles évolutions apparaissent déjà. Si certaines, fruits de réactions immédiates, dureront probablement peu ; d'autres, en revanche, devraient avoir un impact plus durable. Le tourisme continuera de proposer du loisir, de la détente, de la découverte, de la culture et du lien, entre l'humain et la nature, voire une inflexion de type « retrouvailles » avec une nature gage de santé.

En considérant l'ensemble de ces éléments, il est indispensable de prendre en compte les tendances sociétales dans le cadre de l'élaboration d'un projet de l'envergure des Bains de Sylvanès, et plus particulièrement les tendances en lien avec la notion très large de bien-être, et donc de santé et/ou prévention santé.

Il est ainsi possible de citer un travail conduit en 2017 par Auvergne-Rhône-Alpes Tourisme, dans le cadre de la mutation d'un équipement existant, afin de connaître le profil et les attentes de la clientèle européenne en termes de bien-être. Cette étude comprend une enquête menée auprès de 5 405 personnes, en majorité des femmes (60%), d'une moyenne d'âge de 42 ans et étant pour 55% des salariés urbains. Réalisée auprès des clients et prospects de l'offre touristique de bien-être, elle a été menée sur sept marchés : la France (avec un focus sur la clientèle infrarégionale), le Royaume-Uni, l'Allemagne, la

Belgique, la Suisse, les Pays-Bas et la Russie. L'étude a permis de sonder les intentions de consommation de plusieurs produits de bien-être tels que les spa, le ressourcement (massage, soins, yoga...) ; les bains thermaux ; la prévention santé, épanouissement personnel (nutrition, détox) ; la préparation sportive et récupération (entraînement, soins spécifiques).

Cette enquête a permis de dégager deux profils bien distincts :

- Les adeptes (24%),
- Les opportunistes (76%).

Les adeptes sont prêts à réserver un séjour consacré en totalité à leur bien-être ; tandis que les opportunistes profiteront de leur séjour touristique pour pratiquer, de façon occasionnelle, une ou plusieurs activités de bien-être.

Les adeptes sont généralement plus sensibles aux médecines naturelles, alors que les opportunistes placent au premier rang de leurs préoccupations la nécessité de s'accorder des moments de bien-être et de détente. Néanmoins, les deux profils estiment qu'il est essentiel de gérer son capital santé.

En termes de tourisme «bien-être», l'offre et la demande sont diversifiées : retrouver un sommeil naturel, purifier son corps, se débarrasser des anxiolytiques, prendre du recul, souffler, retour en douceur à l'activité physique, vouloir se faire du bien (self love). Les destinations et sites touristiques sont invités à œuvrer pour faire cohabiter ces deux publics différents, et fidéliser la clientèle en proposant des soins et des produits personnalisés et originaux.

Ainsi, le tourisme «bien-être» est un levier de développement économique notamment au profit des hébergements touristiques marchands. Les tendances influençant le bien-être sont nombreuses. Sont cités ci-après celles qui s'observent depuis plusieurs années.

Les tendances relatives à la demande sont les suivantes : prendre soin de soi ; se déconnecter du stress du quotidien ; se reposer (parenthèse, pause) ; parvenir à un retour aux sources : favoriser la prévention plutôt que le traitement ; rechercher les choses simples, bonnes pour le corps et l'esprit ; donner du sens à ses vacances (se cultiver, apprendre, découvrir, expérimenter, aider, etc.) ; découvrir des territoires porteurs de sens et d'authenticité, des grands espaces et vastes paysages ; etc.

Les tendances relatives à l'offre sont les suivantes : veiller à la qualité de l'offre, laquelle est porteuse de fidélisation ; favoriser une conception et une construction écologique ; privilégier la durabilité et les énergies renouvelables ; faciliter les accès à la nature et aux activités environnantes ; savoir surprendre ; améliorer les conditions d'accueil de façon à réduire le stress pour le client ; etc. De façon générale, la démocratisation du bien-être influence les loisirs et les voyages.

Il semble admis, sinon acquis, que la situation créée par la Covid 19 a eu et aura un effet sur de nombreux secteurs. Celui du bien-être devra, lui aussi, prendre en compte les changements opérés dans les comportements et aspirations des clients. Il convient néanmoins de préciser qu'il est encore trop tôt pour déterminer des tendances importantes, nouvelles ou modifiées qui résulteraient de la pandémie.

Le marché du bien-être a connu un essor indiscutable et quasi-constant au cours des deux dernières décennies. La reconnaissance du lien entre nature et bien-être n'a jamais été aussi grande.

La commune de Sylvanès, inscrite dans le Parc Naturel Régional des Grands Causses, offre un cadre naturel et patrimonial exceptionnel. Fort de ce constat, le projet porte un concept touristique et bien-être novateur mettant en valeur la nature, l'eau minérale naturelle «thermale» et la qualité de l'air du territoire.

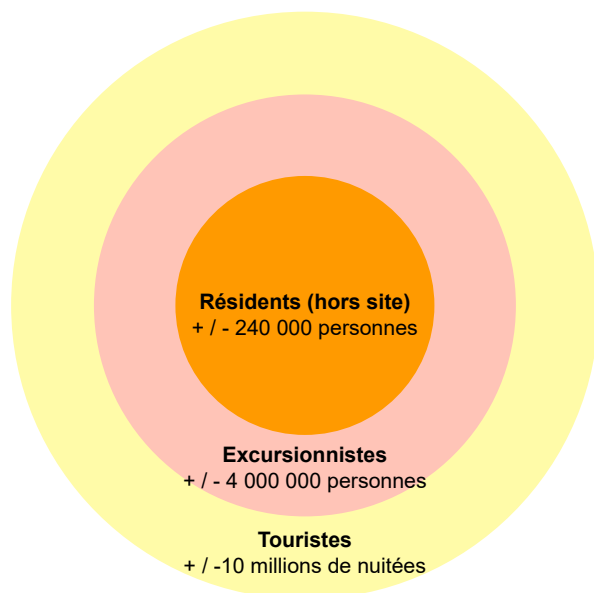
La demande potentielle

Plusieurs facteurs ont une influence sur la fréquentation d'un équipement tel que celui envisagé sur le site des Bains de Sylvanès. Si certains sont directement liés au produit proposé et à son mode d'exploitation, ce n'est pas le cas de la totalité d'entre eux. La zone de chalandise a, en effet, une importance quantitative essentielle.

L'analyse d'exploitations comparables en France ou dans certains pays voisins parmi les plus proches, conduit à considérer que l'essentiel de la clientèle des établissements thermoludiques provient d'un bassin de population situé à une plus ou moins large proximité, c'est-à-dire résidant à une distance équivalente à un trajet allant jusqu'à 1h30.

Ce facteur «éloignement - durée totale de consommation (transport aller-retour + utilisation des bains) conditionne sensiblement le nombre et la fréquence d'usage des bains. Dans le cas de Sylvanès, la «clientèle résidente» doit être cherchée dans un rayon de l'ordre d'une heure de parcours automobile. Ce type de clientèle est capable d'une consommation suffisamment répétitive, c'est-à-dire d'une clientèle qui serait a priori plus aisément fidélisable.

Les zones de chalandise permettant d'estimer le potentiel de la demande pour les futurs Bains peuvent, sur la base pondérée de la population recensée, se décomposer de la manière suivante :



- Les visiteurs de proximité : les résidents

Il s'agit des personnes habitant dans un rayon de l'ordre de 30 à 1h de trajet. NB : A ce stade de l'étude, la clientèle dite «résidente» (présente sur le site même des Bains) n'est pas prise en compte dans les + / - 240 000 personnes évoquées sur le graphique ci-dessus.

Il s'agit de personnes qui fréquenteront le site de façon temporaires, ou pour des durées sensiblement plus longues, à savoir clients-touristes en séjour à l'hôtel ou dans les autres hébergements.

A la différence d'établissements ayant une offre similaire et situés en milieu urbain ou péri-urbain, où l'assise de la fréquentation est assurée par la clientèle de proximité, l'assise du site de Sylvanès sera à construire avec les personnes étant à la recherche d'une destination «moments de bien-être».

La localisation de Sylvanès dans l'une des régions les moins peuplées de France est un élément déterminant dans la conception et la gestion du projet. Ce cadre doit être un de ses atouts, voire un avantage concurrentiel en faveur du projet. La viabilité économique et la rentabilité financière devront donc être appréciées comme pour une destination touristique plus large. Pour cela, les deux autres catégories de clients potentiels susceptibles de fréquenter les bains (excursionnistes et touristes) auront une importance certaine.

- Les visiteurs régionaux : les excursionnistes

Les excursionnistes correspondent aux 4 millions de personnes habitant dans un rayon de 1h à 3h autour du site des Bains. Il s'agit donc des habitants des départements voisins. Certains d'entre eux sont très peuplés (Hérault, Haute-Garonne, Tarn et Gard) et comportent des agglomérations importantes (Toulouse et Montpellier). La plupart des excursionnistes qui visitent l'Aveyron proviennent d'ores-et-déjà en majorité de ces départements (Source : Tourisme en Aveyron).

Aussi, cette zone de chalandise constituera une cible de clientèle essentielle et un facteur important de succès pour le projet.

- Les touristes : nombreux à passer et à séjourner en Aveyron

85 à 90% des touristes qui visitent l'Aveyron habitent en France. Parmi, les 15 à 10% restant, on retrouve en majorité, et par ordre d'importance, les Belges, les Anglais, les Néerlandais, les Allemands et les Espagnols. Une partie d'entre eux fréquentent régulièrement les «bains thermaux». Plus de 30% sont accompagnés d'enfants. Leur taux de fidélisation est de l'ordre de 65% ce qui est plutôt favorable pour le territoire.

En termes de statistique, la moyenne annuelle des nuitées de ces dernières années se situe aux alentours de 10 millions. Si l'on y applique

le ratio constaté de fréquentation des équipements thermoludiques et aqualudiques, le potentiel en termes de clients (ratio appliqué aux nuités et aux excursionnistes) est tout à fait encourageant pour réaliser le projet des Bains de Sylvanès.

Par prudence, deux facteurs sont pris en compte :

- L'accessibilité : l'éloignement relatif du site qui s'impose notamment aux excursionnistes pourraient limiter leur venue essentiellement aux week-ends et aux jours fériés et réduire le niveau de fréquentation en semaine,
- La saisonnalité de la fréquentation probable pour la majorité de la clientèle «touristes».

La créativité du concept et la qualité de l'offre devraient néanmoins pouvoir maintenir un haut niveau d'attractivité, faisant que la destination sera volontiers choisie.

La faible quantité de population résidente hors site et le caractère rural du territoire n'ont pas été ignoré dans le dimensionnement du projet, notamment pour la clientèle des «soins à la personne». Cependant, considérant le potentiel de la clientèle-bains, comparée au nombre d'établissements du même type en exploitation, la faisabilité et la viabilité du projet ne devraient pas présenter de risque élevé. L'offre «soins» va, en effet, de pair avec la fréquentation des autres installations. Aussi, les résidents sur site, notamment ceux séjournant à l'hôtel, devraient assurer une part importante, voire majoritaire, de la fréquentation des salles de soins et des autres activités qui pourraient être commercialisées en offres du type escapades avec soins par exemple.

L'offre concurrentielle

L'offre «bien-être», spa thermaux inclus, est relativement réduite dans cette partie nord de l'Occitanie alors qu'elle est importante dans les Pyrénées.

Il n'existe pas de centre thermoludique en Languedoc-Roussillon. En revanche, l'offre «spa», notamment dans les hôtels de 4 ou 5 étoiles, mais également dans en 3 étoiles et dans plusieurs campings, est assez largement répandue. Celle-ci constitue, évidemment, une concurrence pour le projet mais elle peut être relativisée dans la mesure où les futurs Bains de Sylvanès combineront une offre hôtelière de qualité et des hébergements originaux avec de belles piscines d'eau thermale, une carte et des prestations novatrices de soins et un cadre naturel exceptionnel.

La plupart des vingt-huit stations thermales d'Occitanie ont, depuis ces dernières années, ajouté un spa thermal aux thermes médicalisés proprement dits. Souvent de taille modeste, ils constituent un complément d'offre pour la clientèle de la station, pour les accompagnants et les touristes. Certains ont une activité importante en hiver comme complément ou alternative au ski. Leur fréquentation est également en hausse pendant la période estivale.

L'offre en stations thermales occitanes ne représente pas une concurrence majeure pour le projet. De façon chiffrée, avant la pandémie de Covid, les quatre établissements de bains thermoludiques d'envergure en Midi-Pyrénées avaient une fréquentation annuelle de 140 000 entrées pour celui situé en Ariège, de 100 000 pour celui du Lot-et-Garonne, de 130 000 et plus de 290 000 entrées pour ceux situés en Haute-Pyrénées. En Languedoc-Roussillon, seul un spa thermal avec bains de taille relativement importante est recensé : sa fréquentation est inférieure à 100 000 entrées. Dans l'Hérault, deux stations therma-

les (Avène et Lamalou-les-Bains) ne disposent pas d'un spa thermal. Dans le Gard, celle d'Allègre - Les Fumades est concernée par un programme de travaux incluant la création d'un spa thermal. En Lozère, deux petits établissements accueillant un nombre relativement limité de clients sont recensés.

Enfin, en Aveyron, la station thermale de Cransac-les-Mines ne dispose pas d'une offre de type spa thermal.

Un offre novatrice : descriptif du projet projeté

Les principes ayant guidé la définition du concept

Comme cela a été précisé précédemment, les objectifs poursuivis par le porteur de projet sont principalement :

- L'originalité du concept, à mettre en cohérence avec le lieu dont l'équilibre écologique est à préserver,
- La valorisation de l'eau minérale naturelle comme élément différenciant et avéré de qualité et de santé,
- Une offre renouvelée, attractive et novatrice des services et des prestations où ludisme et luxe sont prégnants.

Au vu de l'offre existante et des quelques projets actuellement connus, l'analyse du marché montre qu'il n'y a, pour le moment et sauf omission, aucun projet du type de celui envisagé à Sylvanès dans toute cette vaste région - centre sud de la France.

Même si les futurs bains seront confrontés à une concurrence multiple, il demeure improbable qu'un autre établissement n'y propose la même diversité que celle envisagée pour Sylvanès. C'est dans cette fenêtre d'opportunité que se tisse la trame du concept envisagé sur ce site.

La renaissance des Bains de Sylvanès passe par l'adoption d'un concept en harmonie avec son territoire et son écosystème.

Parmi les tendances majeures citées précédemment, sont intégrées dans la réflexion du concept créé et de son développement à mettre en œuvre :

- Le retour à la nature et à l'authenticité,
- Le développement du marché du bien-être,
- Le besoin croissant de prévention de santé,
- La flexibilité dans le choix d'activités grâce à des infrastructures et des équipements offrant une large palette d'activités,
- La réalisation de bâtiments et d'équipements répondant aux exigences de durabilité, de fonctionnalité et de confort optimal.

La détermination du concept des Bains et du resort dans son ensemble prend en compte des enjeux tels qu'une offre d'activités tout au long de l'année avec des alternatives en complément et en fonction de la saison. L'offre extérieure sera évidemment étendue et complétée afin de lier le projet avec les éléments naturels existants à valoriser judicieusement : l'eau, la nature, les plantes locales, les arbres, l'atmosphère, la vue ...

Le territoire proche (Sylvanès) et plus large (Parc Naturel Régional des Grands Causses et Aveyron) sera mis en valeur grâce à l'implantation d'un complexe novateur et qualitatif, structurant de l'économie touristique locale et venant se greffer à l'environnement exceptionnel existant de manière à ce que l'expérience aqua-nature qui y sera proposée soit clairement identifiée par la clientèle, notamment via une création architecturale permettant de contempler le panorama et d'inviter le regard à s'évader ; une évasion gage de détente et de bien-être.

Les valeurs fondatrices de ce concept se veulent intemporelles et déclinables à chaque fois que possible et selon chaque lieu des Bains et du resort pour donner envie aux visiteurs et aux touristes de venir à Sylvanès et de prendre le temps d'y séjourner.

On parle donc :

- Prévention santé, grâce à une prise en charge et des prestations exclusives - haut de gamme afin d'agir et de savoir comment se sentir mieux,
- Curiosité : un lieu offrant de nouvelles expériences, mais en lui conservant une part du mystère que la nature a créé,
- Liberté : des activités complémentaires ou alternatives de plein air dans le cadre naturel,
- Silence : un site restant en phase avec son environnement,
- Plaisir : le ludisme qui ressource grâce à la tranquillité et à la nature environnante.

De tout ceci, se dégage ainsi le positionnement clair et recherché du resort des Bains de Sylvanès : « *Un lieu de bien-être vrai et de santé aqua-nature* ».

Ce positionnement se retrouvera traduit sur l'ensemble du resort tant dans le ludique de sa composante majeure, Les Bains, que dans la conception et l'aménagement de l'hôtel, des lodges et de leur piscine naturelle. Il le sera également grâce au soin apporté aux espaces libres plantés et espaces piétonniers.

Elément phare et symbole du futur resort des Bains de Sylvanès, il apparaît primordial que « les Bains » soient représentatifs de ces marqueurs-objectifs, de ces valeurs et tout ce qui est voulu pour composer le concept choisi.

Au-delà de ce qui a été mis en exergue précédemment, les orientations d'aménagement du site tendent à répondre à plusieurs objectifs à but strictement commercial et économique :

- Être à la fois une offre première (attire pour résidents et excursionnistes) et une offre plus en complémentarité de celle de la destination pour les touristes et la clientèle en résidence (notamment les

stagiaires en formation à l'Abbaye).

- Être accessible pour la clientèle des habitants de la proche région en la privilégiant habilement,
- Montrer une certaine élégance et une réelle originalité, tout en s'appuyant sur des standards éprouvés,
- Se différencier vis-à-vis des spas habituels quel que soit leur niveau ou standard de qualité,
- Symboliser la volonté de création d'un lieu de vie et de loisir sain.

Les différentes composantes du complexe thermoludique

Le projet des Bains se présente comme une offre de produits faisant appel à des motivations de détente, de beauté et de santé, et plus généralement de loisir. Si cette offre n'est pas nouvelle, elle est en mesure de présenter une certaine originalité et donc d'être attractive dans cette zone de chalandise touristique.

Le complexe thermoludique constituant « le bâtiment des Bains » proprement-dit se composera de plusieurs sous-ensembles correspondant à une thématique principale permettant la délivrance de prestations et de services. Chacune de ces composantes dispose d'une logistique et de locaux de service dédiés. Comme toute infrastructure destinée à recevoir du public, s'y ajoutent les différents services logistiques généraux nécessaires au fonctionnement, à une bonne prise en charge et à la sécurité de la clientèle, à l'administration, etc.

Le programme ci-après est envisagé pour être réalisé sur un total construit d'environ 2 500 m² (complexe thermoludique), dont environ 50% seront consacrés aux locaux « humides », 25% aux locaux « secs » et autant pour les locaux techniques.

- Le ludique : les Bains de Sylvanès

La composante dite thermoludique développe une combinaison de concepts déjà éprouvés de thermalisme, thalasso-thérapie, de cultures de l'eau de par le Monde, cultures et pratiques millénaires pour certaines. Sommairement, le contenu de l'offre des bains thermoludiques comprendra :

À l'intérieur :

- L'ensemble « grand bassin intérieur », piscine animée par des jeux d'eau (cols de cygne, champignons, bulles, jets, sièges/lits à bulles, ...), un bassin-jacuzzi et autres petits bassins dont une zone-jeunes enfants,
- L'ensemble – « bains de chaleur », « oriental » (hammam et bain turc, marbres chauds...) et « nordique » (sauna),
- Un parcours Kneipp (parcours où jets d'eau froide et jets d'eau chaude s'alternent),
- Des salles et espaces-plages pour la détente et le repos.

A l'extérieur :

- L'ensemble « grand bassin-extérieur », implanté de façon à pouvoir profiter au mieux de la beauté du site, avec un champignon d'eau ou un jet spectaculaire, image référence des Bains.
- Le « village de saunas » en contact immédiat avec la nature environnante.

Une offre complémentaire est destinée à répondre à l'attente des familles et dédiée aux enfants, pourrait être examinée dans une phase ultérieure, par exemple en lien avec les lodges.

- » Le soins à la personne : beauté et bien-être

La composante dite des soins à la personne ou soins de bien-être est principalement orientée vers des soins et des prestations de qualité,

voire de luxe pour certaines par leur originalité et une prise en charge spécifique. Elle est destinée à concourir à la détente, au confort, à la forme et la remise en forme, à la beauté – visage et corps.

Elle sera distribuée en plusieurs espaces de cabines : esthétique, dermo-esthétique, massages, balnéo-hydrothérapie notamment pour mettre en avant «les bienfaits» de l'eau de Sylvanès, activités de bien-être en groupe, relaxation et thérapies naturelles (par exemple musicothérapie, isolation sensorielle, chromothérapie, aromathérapie, ...). Cet ensemble apportera une image qualitative. Il s'agira du Spa des Bains de Sylvanès, le seul sur l'ensemble du site.

Comme mentionné précédemment, il est prévu en plus des soins et traitements habituels dispensés dans l'univers du spa, d'apporter une attention particulière à l'originalité.

L'originalité passera certes par le site lui-même, mais aussi par l'offre du site et par l'usage de matériels ou d'équipements à la pointe de la nouveauté, ou l'usage inhabituel de certains produits, en particulier au niveau du spa pour ainsi se différencier de la concurrence, susciter la curiosité et rendre encore plus attractive la «Destination Sylvanès».

Dans le domaine des Soins à la personne, de premières études en laboratoire et des essais ont déjà été initiés pour pouvoir intégrer dans la carte des soins quelques exclusivités avec utilisation de plantes, de fruits ou autre produit local, de l'Aveyron ou du Parc des Grands Causses. Ainsi, des tests ont été réalisés pour apprécier la possibilité de l'utilisation de l'argile du Rougier pour des enveloppements - corps.

En soin de balnéo-esthétique, il est envisagé de proposer des bains de lait de brebis, aux vertus relaxantes et adoucissantes pour avoir une belle peau ; pour soulager certaines irritations cutanées. Le lait de brebis est déjà substitué au lait de vache pour ses bienfaits et ses avantages. Dans le cadre d'une offre – santé, dans le domaine de la digestion par exemple, le lait de brebis peut constituer une boisson

animale appréciable pour son confort digestif et joue un rôle dans le fonctionnement immunitaire.

Autres opportunités offertes : l'huile essentielle de baies de genévrier peut être employée pour certains massages ou soin-lignes du corps (contre la cellulite). De même, les baies de genévrier et le chanvre de l'Aveyron pourraient être l'une des tisanes proposées à l'espace tisanerie du spa.

- La Prévention Santé

Les acteurs de la santé sont conscients que la mise en oeuvre de la médecine préventive et de la prévention santé sont des enjeux majeurs pour l'avenir. Le vieillissement de la population et l'augmentation de l'espérance de vie dans les pays européens rendent indispensable, pour les autorités de santé, la mise en place d'actions permettant d'agir en amont sur les maladies chroniques en croissance permanente (vingt millions de Français concernés) et aux conséquences graves à défaut d'une bonne prise en charge. La mise à disposition d'infrastructures, de personnes qualifiées et d'un environnement de qualité pour développer l'offre des séjours de Prévention Santé réalisés sous contrôle médical fait partie des pistes d'actions à explorer.

Une des missions essentielles de la prévention santé est d'abord une prise de conscience individuelle sur soi-même, sur son état de santé physique et mental, sur son alimentation, sur sa pratique du sport ou d'activités physiques, sur sa capacité à se détendre pour arriver à un état de bien-être. Il est donc essentiel de savoir comment mettre en œuvre les changements permettant d'atteindre un tel objectif de «bien-être», au sens de la «santé par le bien-être», par une approche proactive destinée à améliorer et maintenir sa santé et sa qualité de vie. La prévention passe également par l'éducation et le transfert des connaissances.

Le cadre favorable qui sera créé à Sylvanès constitue une opportunité pouvant permettre d'amplifier l'originalité et la diversification de l'offre des Bains.

Cette composante de l'offre proposera à la clientèle des méthodes et des outils d'acquisition ou d'amélioration du savoir en santé : stages sur des thèmes spécifiques, conférences grand public, programmes d'éducation thérapeutique dispensés pendant le séjour à Sylvanès et des programmes personnalisés de prévention, dans le cadre d'une prise en charge multidisciplinaire par une équipe de «préventologues». La finalité de ces programmes est l'amélioration de la qualité de vie des personnes et de celle de leurs proches. Concrètement, cela se traduira par l'acquisition et le maintien par chaque patient de compétences en auto-soins, et la mobilisation ou l'acquisition de compétences pour la gestion de chaque pathologie selon celle-ci.

- Les Bains de nature - le «forest bathing»

Le site de Sylvanès, son immédiat environnement, et surtout sa proximité avec le Parc naturel régional des Grands Causses sont des atouts indéniables pour le projet.

Si la pratique du bain de forêt n'est pas totalement une nouveauté, elle demeure encore très peu répandue en France. Proposé de façon professionnellement conçue, organisée et dispensée (à la différence de ce qui se fait assez souvent par ailleurs), l'offre en bain de nature constituera l'originalité et une attractivité supplémentaire de l'offre des Bains de Sylvanès.

Cette pratique ancestrale est d'origine japonaise, aujourd'hui reconnue pour ses effets thérapeutiques (remboursée par les assurances au Japon avec +/- 5 millions de pratiquants réguliers). Si les bienfaits d'une promenade en forêt sont faciles à ressentir pour tout un chacun,

ils ont été scientifiquement étudiés (Cf. *Shinrin-yoku, l'art et la science du bain de forêt du docteur japonais Qing Li*).

Une étude lancée en 2004 démontre que des immersions en forêt diminuent le taux de cortisol et d'adrénaline, ainsi que la pression artérielle. Les bains de forêt activent également le système nerveux parasympathique associé à l'état de repos et de récupération, ainsi qu'ils renforcent le système immunitaire.

La pratique ne se limite pas à des personnes qui suivent un traitement. Elle peut être réalisée en prévention ou simplement pour asseoir son bien-être.

La vue de la couleur verte, le chant des oiseaux et le contact d'un arbre sont autant d'éléments qui favorisent la détente. Parmi les sens mis en éveil lors d'un bain de forêt, l'odorat semble primordial, selon les recherches du docteur Qing Li ; et cela grâce à l'inhalation de phytoncides, substances volatiles et éphémères libérées par l'arbre pour se défendre contre les champignons et les microbes.

L'air en forêt est pauvre en microbes et riche en oxygène et huiles essentielles naturelles. Les effets sont différents selon les essences. Chaque espèce d'arbre libère des phytoncides qui lui sont propres. Cela influence donc leurs propriétés. Ainsi, toutes les forêts ne se valent pas. Certaines ont des vertus stimulantes alors que d'autres se veulent plus apaisantes. Les forêts composées majoritairement de résineux (pins, sapins, épicéas, mélèzes, etc.) ont un effet dynamisant et tonifiant.

Pour chercher la sérénité, mieux vaut se diriger vers les feuillus. Les charmes, les chênes ou les hêtres sont des essences plus propices à l'apaisement. Le bain de forêt est accompagné et rythmé par des moments de marche, d'observation et de partage.

Le forest bathing ou la sylvothérapie devrait pouvoir constituer une

des originalités de la «Destination Sylvanès», un atout de plus en faveur du tourisme.

Le Parc naturel régional des Grands Causses est recouvert par plus de 40% de forêts. Elles sont partie intégrante du paysage que le Parc préserve et pour lequel il assure un accompagnement forestier. Le porteur de projet échangera et collaborera avec des spécialistes du Parc régional d'une part pour déterminer l'offre – bain de nature la plus pertinente et/ou la plus originale ; d'autre part pour dresser l'inventaire des arbres et de leurs propriétés respectives pour ainsi faire la meilleure sélection de plusieurs parcours différenciés, de choix possibles selon divers critères à définir ensemble.

- Les services divers

D'autres installations destinées à la clientèle et absolument nécessaires dans tout établissement de ce type seront aussi créées, à savoir :

- Un espace Bar snack/petite restauration, à l'intérieur du bâtiment des Bains (clients en tenue de bain) et à l'extérieur offrant aussi une terrasse pour la clientèle en tenue de bain et pour les visiteurs non-baigneurs, qui seront attirés par cet élément phare du site, Les Bains et la piscine extérieure « qui fume en saison froide !! ».
- Une boutique - service proposant des produits et des marchandises liés à l'activité des Bains (maillots de bain, serviettes, produits d'hygiène corporelle, etc...).
- L'accueil-réception générale pour l'information, la billetterie, la réservation et la planification des soins et des activités organisées.
- Un second espace d'accueil et d'animation devrait venir compléter la prise en charge des tout petits (moins de trois ou quatre ans) hors des zones de bain, de type Ludo-espace.

L'impact économique du projet

L'impact du projet sera multiple. Le futur resort des Bains de Sylvanès représente un investissement conséquent, tant pour la part promoteurs - investisseurs privés que pour celle des collectivités publiques. Cela constituera un important investissement structurant de l'économie touristique, localement et à proximité, mais sans doute aussi pour l'Aveyron du fait de leur originalité, de leur modernité, de leur respect du patrimoine culturel et naturel mis en valeur de manière durable.

L'exploitation opérationnelle du resort sera un soutien et aura un impact direct au niveau de producteurs et d'artisans locaux et régionaux.

Outre les Bains proprement dits, la pluralité dans les types d'hébergement projetés permet de répondre aux différentes attentes de plusieurs catégories de clientèle, donnant ainsi une image d'ouverture du site à un large potentiel de visiteurs et de touristes.

Le site des Bains de Sylvanès va venir renforcer l'attractivité et l'activité du tourisme en Aveyron et dans les départements voisins, notamment en contribuant à l'accroissement des nuitées dans des villes ou villages proches du site. Cela devrait également se traduire par plus d'activité touristique tout au long de l'année, voire contribuer, certes plus modestement, à atténuer la saisonnalité de la fréquentation.

Au vu de l'analyse prévisionnelle du marché actuel et d'expériences sur sites comparables, l'activité seule des Bains (hors hôtel, restaurant, etc...) devrait pouvoir se situer en phase d'exploitation stabilisée pour :

- Les bains thermoludiques, à +/- 180 à 200 000 entrées annuelles (avec un maximum jour de l'ordre de 1 200) ;
- Les soins à la personne (inclus les prestations individuelles et collectives de la prévention santé et du bain de nature) à +/- 15 000

actes annuellement (avec notamment environ 25 clients présents simultanément dans « le spa »).

Le programme est établi pour permettre une fréquentation instantanée maximum dans les Bains (hors hôtel, restaurant, etc...) de l'ordre de 500 personnes (clients et personnel compris).

Sans prise en compte des personnels nécessaires pour l'hôtel, la gestion générale des autres activités du site, du service et de l'entretien assurés pour les parties regroupant les lodges, le village-vacances, etc., les besoins en personnel pour satisfaire à l'ensemble des services fournis et actes prestés, à l'administration, à la maintenance technique, ... des seules composantes regroupées dans les Bains représenteront +/- 45 emplois temps plein à l'année, auxquels doivent être ajoutés des personnels en emploi partiel pour renfort sur les environ 150 jours de plus haute fréquentation.

Il s'agit là bien évidemment d'une approche prévisionnelle initiale sur une partie seulement du resort ; mais, sur celle qui aura l'impact le plus important pour l'économie locale et l'économie touristique.

En conclusion, ce projet est d'une envergure qui dépasse le cadre strictement communautaire :

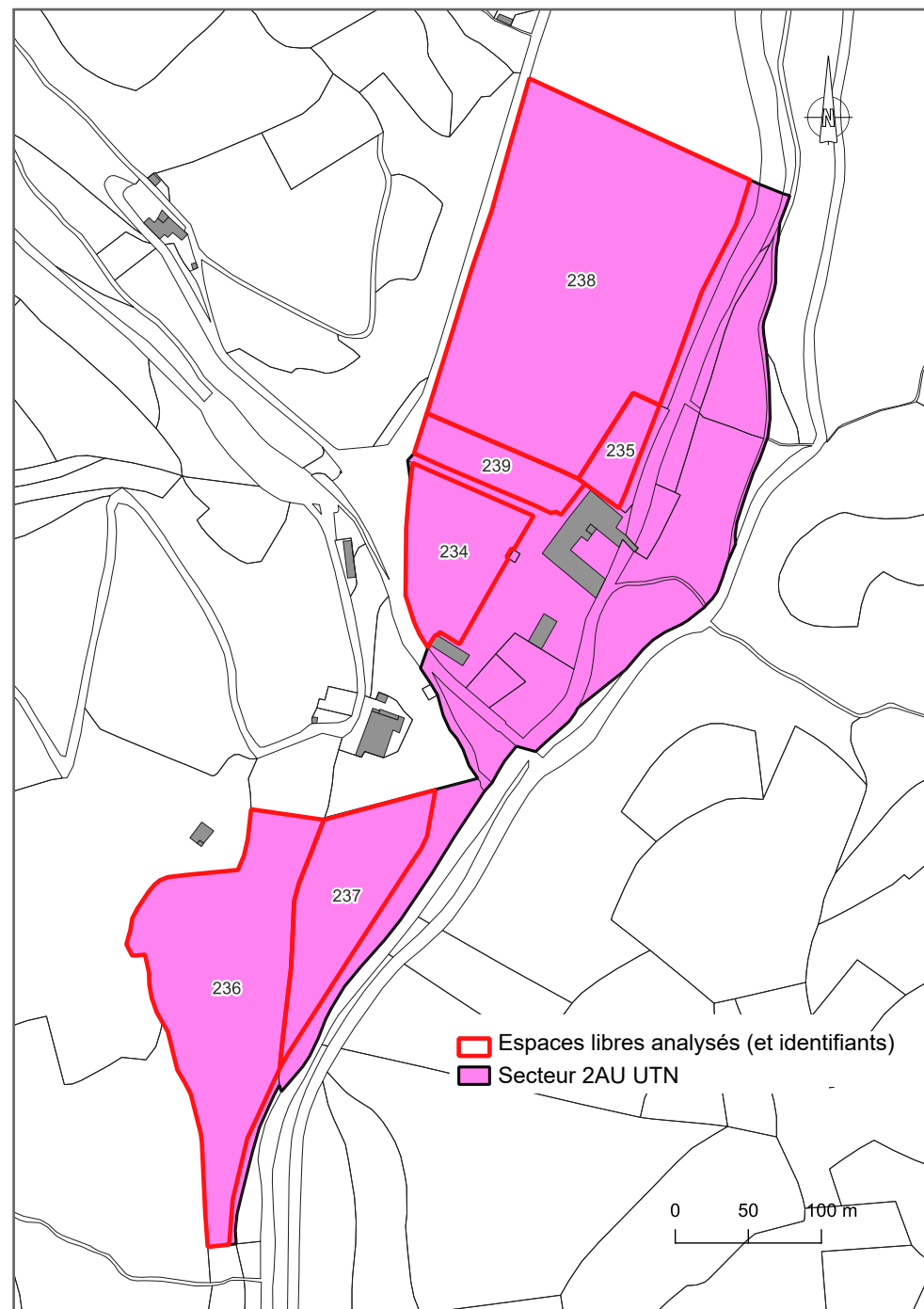
- Il est soutenu par le Département,
- Il est associé à la notoriété de l'Abbaye de Sylvanès qui dépasse elle-même les limites du Département,
- Il s'agit de développer une offre de tourisme peu, voire pas, présente en Aveyron,
- Il aura des conséquences économiques non négligeables pour un vaste territoire s'étendant sur le Sud de l'Aveyron et les territoires voisins.

L'état initial de l'environnement

Le site a une couverture végétale peu dense au Nord et Sud. Au Nord, seule une rangée d'arbres est présente pour séparer le site de la route départementale. Sur la moitié Sud, la végétation est caractérisée principalement par la ripisylve présente le long du ruisseau du Cabot. La couverture végétale se densifie au centre du secteur, autour des bâtiments existants. Sur la totalité du site, la végétation sert d'écran avec les routes départementales avoisinantes.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, une analyse de terrain a été réalisée afin de décrire plus finement les milieux en présence et de préciser les enjeux environnementaux associés. Le secteur 2AU UTN a été divisé en plusieurs sous-secteurs afin de réaliser une description aussi précise que possible. Le tableau suivant retranscrit les conclusions de cette analyse.

Des données complémentaires sont disponibles dans le Tome 4 du rapport de présentation du PLUi, notamment en termes de mesures compensatoires (cf. *paragraphe C.4.4*).



N°	Description	Enjeux habitats	Enjeux micro-habitats	Impacts potentiels	Mesures ERC du PLUi	Impacts résiduels
234	Prairie et «parc arborée» dans l'enceinte des anciens bains de Sylvanès. La prairie est dans l'ensemble en bon état et revêt alors un enjeu assez fort sauf sous les alignements d'arbres où l'ombrage réduit la diversité de manière importante. Cependant, la grande majorité des arbres présents sont de très vieux arbres possédant souvent des cavités et donc des enjeux également importants.	Multiple	Fort	Fort	Identification de 24 arbres au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (CU)	Modéré
235	Petite prairie sur les deux tiers Nord en très bon état à fort enjeu avec la présence d'orchidées (<i>Orchis maculata</i>). Belle haie large à fort enjeu écologique aussi marquant la limite Ouest dans laquelle est présente la Lathrée écailleuse (<i>Lathræa squamaria</i>), espèce patrimoniale et déterminante des ZNIEFF en Midi-Pyrénées. La partie Sud présente moins d'enjeux puisqu'il s'agit d'une zone aménagée des bains de Sylvanès, abandonnée et en partie colonisée par des arbustes.	Multiple	Fort	Fort	Identification d'une haie de type 1 et de la ripisylve au titre du L151-23 du CU	Fort
236	Prairie artificielle (méteil). Il conviendra de prêter une attention particulière au cours d'eau longeant le bas de la parcelle et à sa ripisylve.	Très faible	Fort	Fort	Identification de la ripisylve au titre du L151-23 du CU	Très faible
237	Prairie artificielle (méteil). Il conviendra de prêter une attention particulière au cours d'eau longeant le bas de la parcelle et à sa ripisylve.	Très faible	Fort	Fort	Identification de la ripisylve au titre du L151-23 du CU	Très faible
238	Prairie naturelle, grande et en très bon état. Elle est très diversifiée et présente des espèces intéressantes en quantité relativement importante tel que les genres Knautia et Narcissus. Des belles haies à fort enjeu sont présentes de chaque côté (larges et bien stratifiées dans l'ensemble). Le cours d'eau passe également à proximité, le long de la limite Est de la parcelle.	Fort	Fort	Fort	Identification de la ripisylve, d'une haie de catégorie 1 et d'une haie de catégorie 2 au titre du L151-23 du CU Installations et constructions autorisées très contraintes par la présente OAP, valant création d'une UTN Compensation prévue dans le PLUi : cf. paragraphe C.4.4 du Tome 4 du rapport de présentation.	Modéré
239	Habitat également de type «parc arborée» avec de vieux arbres (notamment Platanes) très intéressant et une végétation prairiale en dessous appauvrie. L'enjeu de cet espace libre repose donc essentiellement sur les arbres remarquables qui sont à conserver autant que possible.	Faible à modéré	Fort	Fort	Identification de 8 arbres au titre du L151-23 du CU	Faible à modéré

Rappel du régime UTN

L'ensemble du périmètre d'OAP est concerné par un secteur 2AUUTN. Dans le précédent PLU, cette zone se trouvait en secteur 1AUt pour la partie Nord et en secteur 2AUt pour la partie Sud. Cette OAP vise à la création d'une UTN (Unité Touristique Nouvelle) locale.

L'article R122-9 du code de l'urbanisme, modifié par le Décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles stipule que :

«Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L.122-18 :

[...]

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques [...]»

En effet, le projet sur le périmètre de l'OAP des Bains de Sylvanès porte sur la création d'hébergements et d'équipements touristiques sur une surface de plancher supérieure à 500m² (cf. tableau bilan ci-après).

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le développement d'Unités Touristiques Nouvelles Locales (UTN) :

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

En application de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de création d'une UTN locale a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La CDNPS a émis un avis favorable sur le projet - cf. courrier en date du 14 septembre 2023 consultable dans la pièce 1.3.1 du dossier de PLUi.

Cet espace de projet a été classé en secteur 2AU UTN afin de phaser le développement du territoire communautaire. Aussi, afin d'être rendu constructible, le PLUi devra être modifié.

2- DISPOSITIONS

Surfaces de plancher et capacité d'accueil de l'UTN

Le projet d'aménagement des Bains de Sylvanès doit permettre de créer environ 8375 m² de surface de plancher à destination d'hébergement touristique et d'équipements thermoldiques.

La répartition sera la suivante :

- Environ 2500 m² liés aux Bains (complexe thermoludique),
- Environ 3000 m² dédiés à la création d'un hôtel,
- Environ 900 m² dédiés aux lodges classiques,
- Environ 1625 m² de lodges +,
- Environ 350 m² de chaufferie.

Les trois bâtisses présentes sur le site seront détruites, y compris les anciens bains. Ceci permettra au projet de se déployer sur des axes en lien avec le site et, ainsi, de s'inscrire au mieux dans le paysage végétal.

Le développement du site prévoit également un phasage dans la mesure où :

- L'hôtel et les bains seront construits dans un premier temps - Secteur 1,
- Les lodges + viendront compléter l'offre dans un second temps - Secteur 1,
- Les lodges «classiques» seront réalisées en dernier, au Sud, sur une grande parcelle, en s'organisant plus librement - Secteur 2. Une piscine naturelle sera également mise en place sur ce secteur.

L'ensemble des équipements, installations et constructions réalisés prendra en compte les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) du bassin versant Dourdou de Camarès Amont.

Equipement	Répartition			Total surface de plancher
Les Bains	Zone aquatique : 1000 m ²	Communs : 1000 m ²	Restaurant : 500 m ²	2500 m ²
Hôtel	80 chambres * 25 m ² = 2000 m ²		Communs : 1000 m ²	3000 m ²
Lodges +	25 lodges+ * 65 m ² = 1625 m ²			1625 m ²
Lodges	20 lodges+ * 45 m ² = 900 m ²			900 m ²
Chaufferie	1 chaufferie = 350 m ²			350 m ²
Total				8375 m²

Besoin d'équipements

Les besoins futurs du site en termes de réseaux et de ressources ont également été évalués en se basant sur les hypothèses suivantes :

- Fréquentation des «bains» : 210 personnes/jour (soit 60% de la capacité totale),
- Taux d'occupation annuel (hôtel, lodges, lodges+) : 60% (ce qui correspond à la moyenne nationale du taux d'occupation des hôtels),
- Nombre de jours d'ouverture annuel : 350 jours.

Au regard de ces hypothèses et du projet décrit précédemment, les besoins seront les suivants :

- Consommation d'eau : 17 722m³/an, dont 60% seront fournis par la source des bains et 40% par le réseau d'eau potable.
- Puissance électrique : poste de transformation de 1250 kVA.

Ces besoins sont en adéquation avec la capacité des réseaux.

Par ailleurs, une station d'épuration a été construite il y a une dizaine d'années, sur les parcelles B459 et B460 (hors zone inondable) afin de récolter et traiter les eaux usées des bourgs de Sylvanès et Fayet ainsi que celles du complexe des Bains de Sylvanès.

La station réalisée avait une capacité organique de 1660 EH. Elle avait également été conçue de façon à ce que sa capacité organique de traitement puisse s'étendre à 2 360 EH, en fonction de l'augmentation de la capacité d'accueil des Bains de Sylvanès.

Comme précisé dans le récépissé de la Police de l'eau en date du 02 mars 2009, en l'absence de la réalisation du centre-thermoludique, et pour permettre le fonctionnement de la STEP avec une faible charge entrante, plusieurs aménagements ont été réalisés (ex : fonctionnement sur un seul module de disques biologiques). La capacité actuelle de la STEP est donc de 510 EH mais sa capacité pourra facilement

être augmentée dans la mesure où elle a été calibrée pour accueillir un projet d'envergure sur le site des Bains. La raccordement du centre ne pourra se faire qu'après remise en état de la filière de traitement comme prévu dans le dossier initial et qu'après autorisation du service de police de l'eau.

Enfin, la STEP ne traitera que les effluents domestiques : les eaux thermales utilisées pour le centre thermoludique seront traitées directement sur le site des Bains avant retour au milieu naturel et ce rejet devra faire, si nécessaire, l'objet d'un dossier conforme à la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne le risque feu de forêt, Sylvanès présente un aléa «très sévère» (niveau 5 d'après le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies). Ceci s'explique notamment par l'importance du couvert boisé du territoire communal.

Les communes classées dans le niveau 5, comme Sylvanès, font l'objet d'obligations de débroussaillage (arrêté préfectoral n°12-2021-01-07-005 du 07 janvier 2021). Les parcelles concernées par l'OAP sont situées au sein des zones de débroussaillage définies à l'échelle départementale. Les obligations précisées dans l'arrêté devront donc scrupuleusement être respectées. Se référer aux principes généraux des OAP et à l'annexe 6.10.1 du dossier de PLUi.

Par ailleurs, la défense incendie sera assurée par une borne incendie existante (cf. dernier contrôle effectué en 2020). Le débit de celle-ci sera à nouveau vérifié et des travaux seront réalisés, si nécessaire, afin de veiller à ce que celle-ci puisse répondre aux besoins du site.

Par ailleurs, l'ensemble des équipements sera équipé, conformément aux normes en vigueur, d'extincteurs révisés chaque année, avec notice de sécurité et numéros d'urgence.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage,
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions,
- Limiter l'impact visuel de ces dernières,
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial.

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5), ainsi que dans l'OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Les aménagements futurs veilleront à la préservation des haies et des boisements. Si tel n'était pas le cas, des mesures de compensation devraient être mises en oeuvre (cf Titre 2 du règlement).

Une bande enherbée (2 mètres de large) sera maintenue et non clôturée le long du Cabot afin de faciliter le passage de la faune (protection du corridor écologique même si, dans les faits, les prescriptions imposées par le PPRi protègent, d'ores-et-déjà, les abords de ce cours d'eau).

L'implantation des installations permettra la mise en valeur du milieu naturel dans lequel elles s'inscrivent et visera à limiter les impacts



Illustrations ayant valeur d'exemple - Non contractuelles

sur le milieu. Les éléments paysagers qui seront maintenus et créés veilleront à assurer la bonne intégration paysagère du site dans son environnement, notamment en veillant à limiter les covisibilités depuis les routes départementales avoisinantes.

Enfin, l'ensemble des installations, et notamment les habitations légères de loisirs, présenteront un aspect extérieur favorisant leur intégration paysagère. A titre d'exemple, les matériaux tels que le bois pourront être utilisés pour permettre aux installations de «disparaître» dans leur environnement.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

Le site du projet est situé de part et d'autre de la route départementale n°10. Il est également bordé au Nord-Ouest par la route départementale n°540. Les accès aux deux parties du site devront donc tenir compte des conditions de sécurité inhérentes à ces axes départementaux.

Les accès au secteur 1 seront réalisés en deux points :

- Le premier sera situé au Nord du secteur et le connectera à la RD540. Il s'agit d'un accès existant qui sera remis en service. Les arbres situés le long de cet accès seront maintenus (cf. L151-23 du CU) ce qui permettra de conserver un aspect champêtre et rural.
- Le second accès sera situé au Sud-Ouest du secteur 1 et débouchera sur la RD10. Des aménagements seront éventuellement réalisés sur la route départementale (rond-point / carrefour de type tourne à gauche) afin de garantir les conditions de sécurité.

Pour le secteur 2, dans le cas où l'accès serait réalisé depuis la RD10, un seul point d'accès sera établi sur le site et la RD10. Par ailleurs, comme précédemment, cet accès devra veiller à garantir la sécurité des usagers. De même, les cours d'eau avoisinants, et notamment le pont franchissant le Cabot, devront être pris en compte dans l'aménagement de cet accès.

Au sein des deux secteurs, les déplacements automobiles seront limités et permettront uniquement d'accéder aux différentes zones de stationnement.

Le site est également bordé par plusieurs sentiers de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ce qui permettra aux personnes séjournant aux Bains de Sylvanès profiter des chemins de randonnée du secteur sans avoir à utiliser leur véhicule. Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés ont été mis en place afin d'assurer la connexion piétonne entre les Bains de Sylvanès et l'Abbaye située au Nord.

Stationnements

Plusieurs aires de stationnement seront mises en place afin de répondre aux besoins du site :

- Hôtel et les Bains : deux aires de stationnement seront aménagées, elles comporteront environ 250 places.
- Lodges + : 2 places de stationnements par lodge seront aménagées (soit un total de 50 places). Celles-ci seront regroupées en plusieurs espaces et seront intégrées dans la trame végétale existante et à créer. Les accès aux lodges seront ensuite effectués par des chemins piétons, reprenant alors l'écriture d'un aménagement plus champêtre,
- Lodge : 2 places de stationnement seront prévues par lodge (soit un total de 40 places). Celles-ci seront toutes disposées en entrée de parcelle. De grands cheminements viendront ensuite les relier aux habitations.

Les aires de stationnement devront, autant que possible, être perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.