

ELABORATION DU PLUi

Arrêté le:

21 Février 2019

Approuvé le:

22 Octobre 2019



VISA

Date: 1^{er} octobre 2025



Le Président,
Christophe LABORIE

Modifications - Révisions - Mises à jour

Modification n°1 et révisions allégées n°2 à 8 approuvées le 19 novembre 2024

Révision allégée n°1 approuvée le 30 septembre 2025

Orientations d'aménagement et de programmation

3.2

Préambule

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

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

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

Elles peuvent également :

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

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

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

La Communauté de Communes Larzac et Vallées 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 34 secteurs du territoire. Il s'agit :

- De Cornus
→ Secteur Ub du Champ de Ladoux (n°1) ;
- De Fondamente :
→ Secteur Ub du Bourg - Rue des Fayses (n°2) ;

→ Partie Ouest du secteur Ub de Saint Maurice de Sorgues - Chemin de Rocmaure (n°3) ;

- De La Bastide Pradines :
→ Secteur Ub de Saint Pierre de Gourgas (n°4) ;
- De La Cavalerie :
→ Partie du secteur Ub de Tras le Puech (Nord du bourg) (n°5) ;
→ Partie du secteur Ub du Grand Chemin (Sud du bourg) (n°6) ;
→ Partie du secteur Ub du Chemin du Lacas (n°7) ;
→ Partie de secteur Ub sur la Route de Millau (n°8) ;
→ Partie de secteur Ub au centre du bourg (n°9) ;
→ Secteur 1AUt du centre d'interprétation templier (n°10) ;
- De La Couvertorade :
→ Secteur 1AU du bourg (n°11) ;
→ Secteur 1AU de la Blaquerie (n°12) ;
→ Secteurs Ub* et N de La Salvétat (n°35) ;
- De Lapanouse de Cernon :
→ Secteur 1AU de La Baume (n°13) ;

- De L'Hospitalet du Larzac :
 - Secteur 1AU du Travers de Lagast (n°14) ;
 - Secteur Ub des Cascabels (n°15) ;
- De Marnhagues et Latour :
 - Secteurs Ub et Ux de Latour (n°16) ;
- De Nant :
 - Partie du secteur Ua de la Liquisse Haute (n°17) ;
 - Secteur Ub de La Crouzette (n°18) ;
 - Partie du secteur Ub du Bourg - Route de la Mouline (n°19) ;
- De Saint Beaulize :
 - Projet communal sur une partie du secteur Ub de La Farette (n°20) ;
 - Partie de secteur Ub de la Farette (n°21) ;
- De Saint Jean du Bruel :
 - Secteur 1AU de Saint Gleys (n°22) ;
 - Secteur 1AU Roquebrune (n°23) ;
 - Secteur 1AU du Bruel (n°24) ;
 - Partie de secteur Ub de la Loubière (n°25) ;
- De Saint Jean et Saint Paul :
 - Partie de secteur Ub de Saint Paul des Fonts (n°26) ;
 - Partie de secteur Ub de Saint Paul

- des Fonts - Entrée Ouest (n°27) ;
- Secteur 1AU du Ravin d'Aubaygue (n°28) ;
- Secteur 1AU de Saint Jean d'Alcas (n°29) ;

- De Sainte Eulalie de Cernon :
 - Partie de secteur Ub de la Côte Vieille (n°30) ;
 - Secteur 1AU des Clauzets (n°31) ;
 - Partie de secteur Ub de La-doux (n°32) ;
- De Sauclières :
 - Secteur 1AU sur la route de Saint Jean (n°33) ;
 - Secteur 1AU du Pré des Marques (n°34) ;

Ces OAP sont dites «sans règlement» : les autorisations d'urbanisme délivrées devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLU et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

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.



● Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



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, Ub*, Ux, 1AU, 1AUt et 2AU, 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.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les principes urbains

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

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

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

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

Les principes paysagers

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du

site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères sont présentes. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

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

Les haies et murets des parcelles prospectées ont tous été classés selon la typologie suivante (cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10.1) :

→ Type 1 :

- 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.

- Les murets de type 1 sont des 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 : Haies ou murets à intérêt certain.

- 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 murets de type 2 sont des murets dont certains tronçons comportent du mortier/ciment ; des anfractuosités sont tout de même présentes mais en moins grande quantité que sur les murets de type 1. Certains sont couverts au moins partiellement de végétation grimpante (lierre...)

→ Type 3 : Haies ou murets de faible intérêt.

- 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 hauteur 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 de type 3 ne présentent aucune anfractuosité et très peu de végétation.

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

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

- 1. Eviter** les impacts sur toute haie ou muret. Les éléments à préserver en priorité sont les haies et murets de type 1.
- 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** le linéaire détruit par :

- Pour les haies de type 1, la plantation d'un linéaire de haies égal à 1,5 voire 2 fois la longueur du linéaire arasé.
- La reconstruction d'un linéaire équivalent pour les murets et les haies de type 2 ou 3.

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

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

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

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

visageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

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

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

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

De ce fait, les voies de desserte en cul-de-sac seront à éviter.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphi-

ques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Les 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)

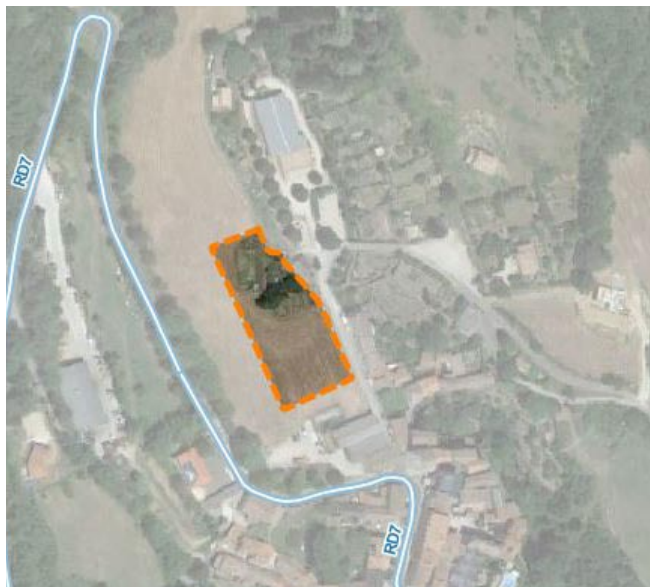
Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, permettant la gestion de plages horaires hebdomadaires, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

• Stationnement public et / ou collectif

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

Cornus





1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Champ de Ladoux» se situe en extension du centre ancien, à proximité des services offerts par le bourg de Cornus.

Il s'agit d'un secteur Ub d'une surface de 0,4 ha composé d'un ensemble de parcelles actuellement non urbanisées. Ce terrain est plat et se trouve surélevé par rapport à la voie communale (mur de soutènement).

Globalement, la végétation se compose de prairies à diversité floristique faible à moyenne.

Ainsi, d'un point de vue environnemental, ce secteur présente des enjeux faibles.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions pourront être réalisées au coup par coup et / ou sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Il s'agira de permettre à minima la création **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; confor-

mément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Au vue de la configuration du site et de ses caractéristiques paysagères, seul un accès direct à l'Avenue Charles de Gaulle sera autorisé. A partir de ce dernier, les accès individuels seront groupés ou mutualisés.

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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Précisons qu'un **emplacement réservé** est

prévu sur ce secteur, il prévoit l'aménagement de stationnements le long de l'Avenue Charles de Gaulle. Notons qu'il sera nécessaire de déplacer le mur de soutènement existant afin de libérer l'espace suffisant pour créer ces stationnements.



Commune de Cornus

Nom de l'OAP : Cornus - Champ de Ladoux
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,38 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

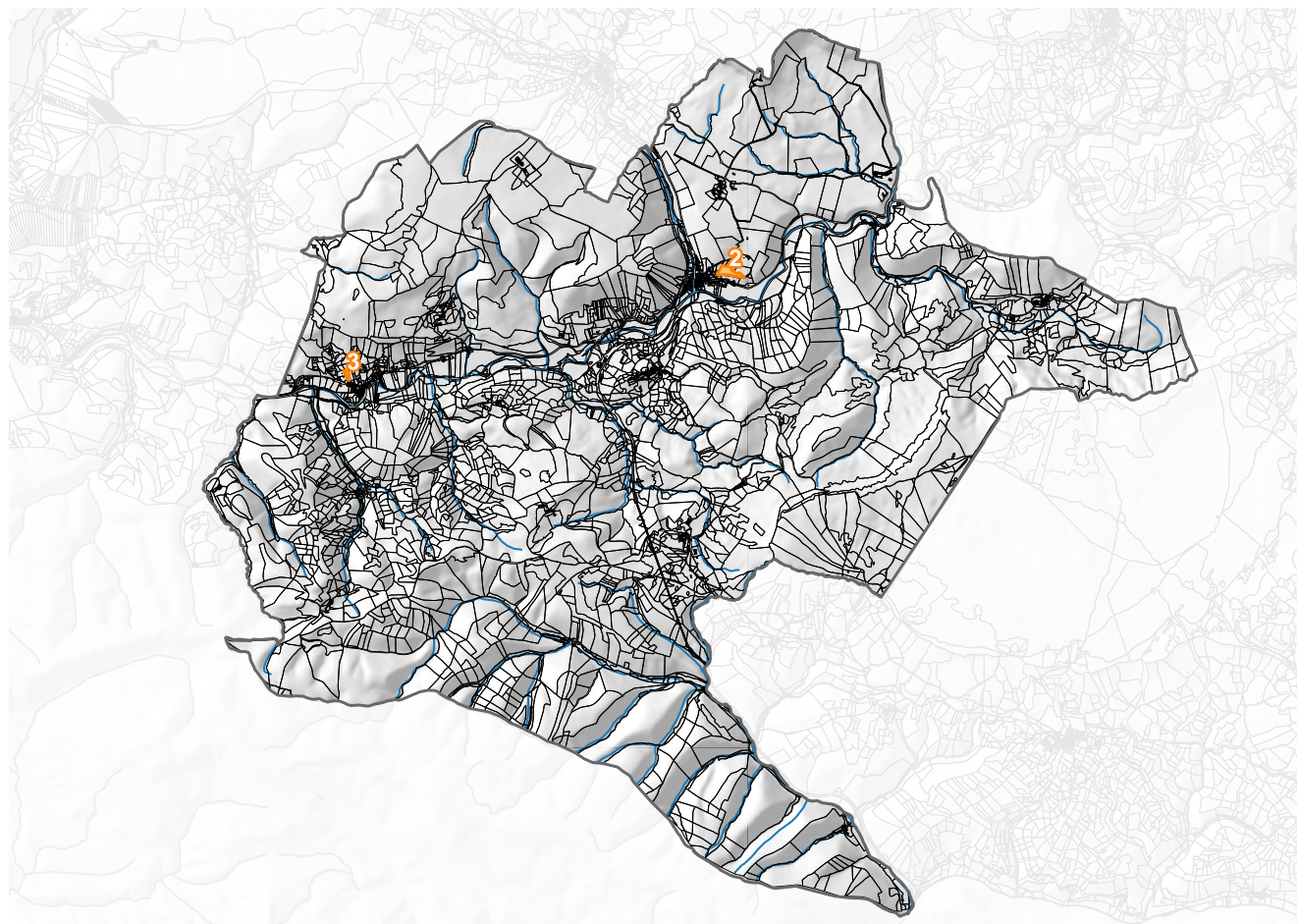
Prévoir la desserte tous modes du secteur

 Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
 Sentiers de randonnée à préserver

Etat des lieux

 Emplacements Réservés
 Cours d'eau
 Courbes de niveau tous les 1m

Fondamente



2. Secteur Ub - Bourg - Rue des Faysses



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Bourg de Fondamente - Rue des Faysses» se situe en extension du centre ancien, sur le versant Sud des Castels de Sorgues.

Il s'agit d'un secteur Ub d'une surface de 2 ha composé d'un ensemble de parcelles sur lesquelles l'urbanisation se résume à la présence d'une habitation et de ses annexes à l'extrémité Est de l'ensemble. Ce versant exposé au sud-ouest, présente une pente prononcée (environ 24%).

Globalement, la végétation se compose de

prairies à diversité floristique moyenne. Notons tout de même qu'au Nord du secteur est présente une prairie caractérisée par une diversité floristique assez élevée, elle héberge une espèce de papillon protégée (Azuré du serpolet). Cette prairie a été exclue du périmètre de la zone Ub.

Enfin, la parcelle la plus à l'Est du secteur est déjà bâtie (maison et annexe) et ne présente aucun intérêt particulier. Ainsi, d'un point de vue environnemental, ce secteur présente des enjeux modérés, notamment en raison des haies et arbres remarquables présents sur site.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale, notamment du fait de la pente qui le caractérise. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions pourront être réalisées au coup par coup et / ou

sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Afin de tenir compte des contraintes topographiques du site, la densité minimale imposée est de **5 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc **veiller**

à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, **et des arbres remarquables identifiés. La préservation des haies n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la desserte du secteur**; dans ce cas une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (cf *supra* - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

En complément de l'existant, **la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée** afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion et l'infiltration des eaux pluviales (notamment dans la pente), celles-ci seront composées d'essences locales.

Pour l'ensemble du secteur, **une attention particulière sera portée à l'inscription des constructions et aménagements dans la pente**, afin de favoriser une intégration paysagère qualitative, à la fois en vue proche et vue lointaine, et dans le respect du site.

Est conseillé de se référer à l'annexe 1, du présent document d'OAP: «Principes d'implantation des constructions»

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec la desserte existante et dans le respect de la pente caractérisant le site**:

- Aussi, les accès directs à la voie existante sont autorisés et privilégiés.
- la desserte sera complétée par la création d'une voie (cf schéma ci-joint).

Pour les futurs logements, seront privilégiés des aires de circulation ou de déplacement au plus près de la voie de desserte (existante ou future), et donc à la même altitude que le point d'accès à cette dernière, ce qui facilitera la limitation de l'imperméabilisation des sols et limitera les mouvements de terrain.

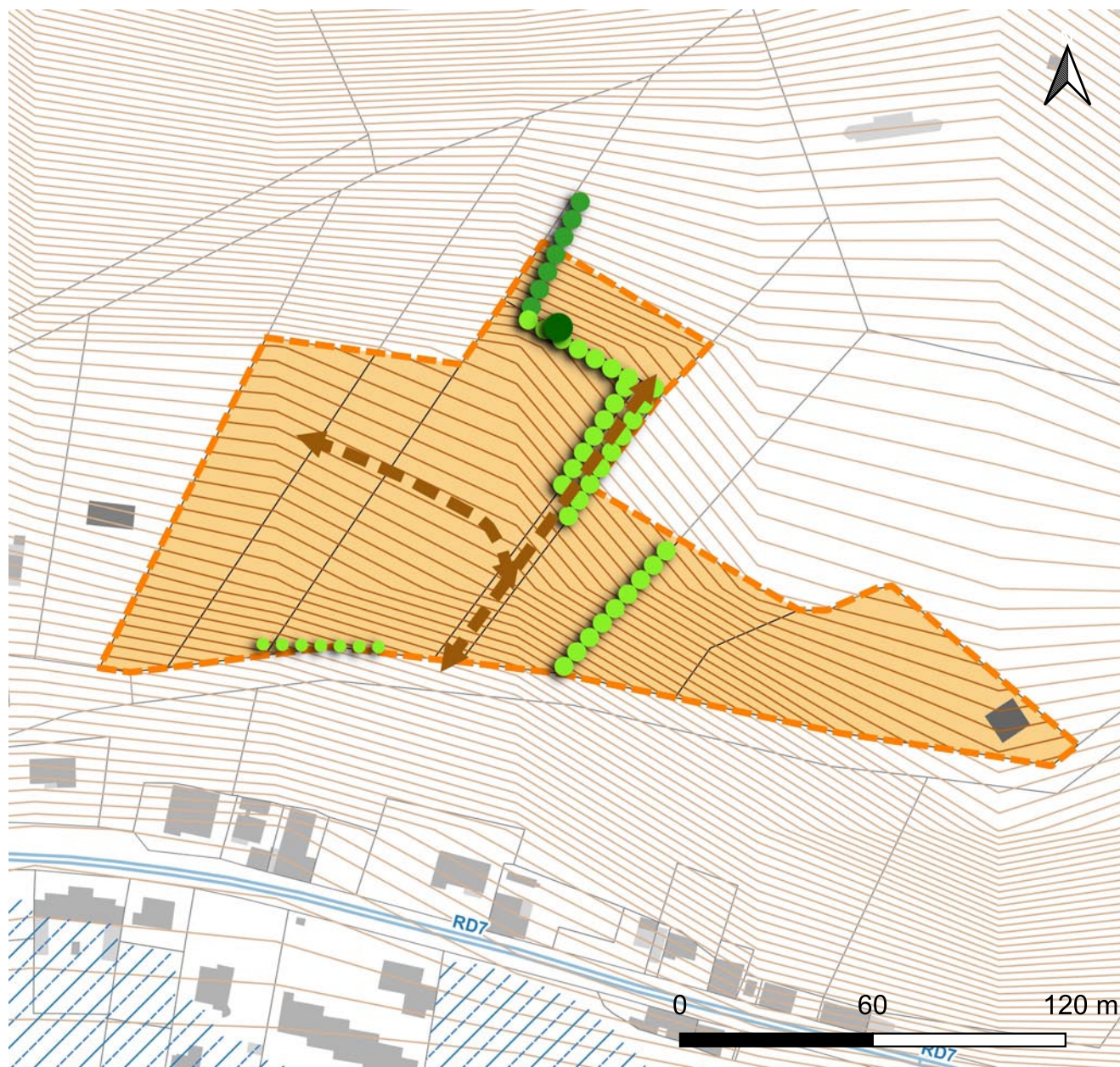
L'Orientations d'Aménagement et de Programmation indique des **principes de voie de desserte à créer**, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis les voies de desserte (existante ou future), **les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Les voies existantes (ou à créer) ont un usage mixte, lequel est à préserver.

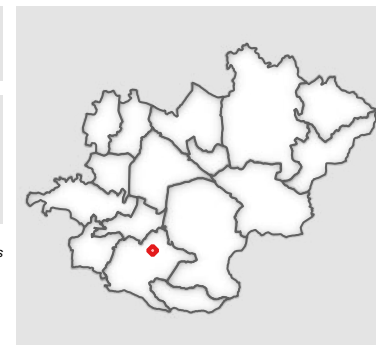


Commune de Fondamente

Nom de l'OAP : Fondamente - Bourg - Rue des Faysses
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 2,02 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

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

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

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

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

Haie de type 1

Haie de type 2

Haie de type 3

Etat des lieux

PPRI de la Sorgues

Courbes de niveau tous les 1m

3. Secteur Ub - Saint Maurice de Sorgues - Chemin de Rocmaure



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Saint Maurice de Sorgues - Chemin de Rocmaure» se situe en continuité du village, sur le versant Sud de la vallée de la Sorgues.

Il s'agit d'un secteur Ub de 0,4 ha composé de deux grandes parcelles actuellement vierges de toute urbanisation.

Il s'agit d'une prairie artificielle à diversité floristique moyenne. Ce secteur accueille également deux arbres remarquables sur sa partie Sud. D'un point de vue environnemental, ce site présente donc un enjeu modéré.

Ce secteur constitue une extension urbaine du village, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur..

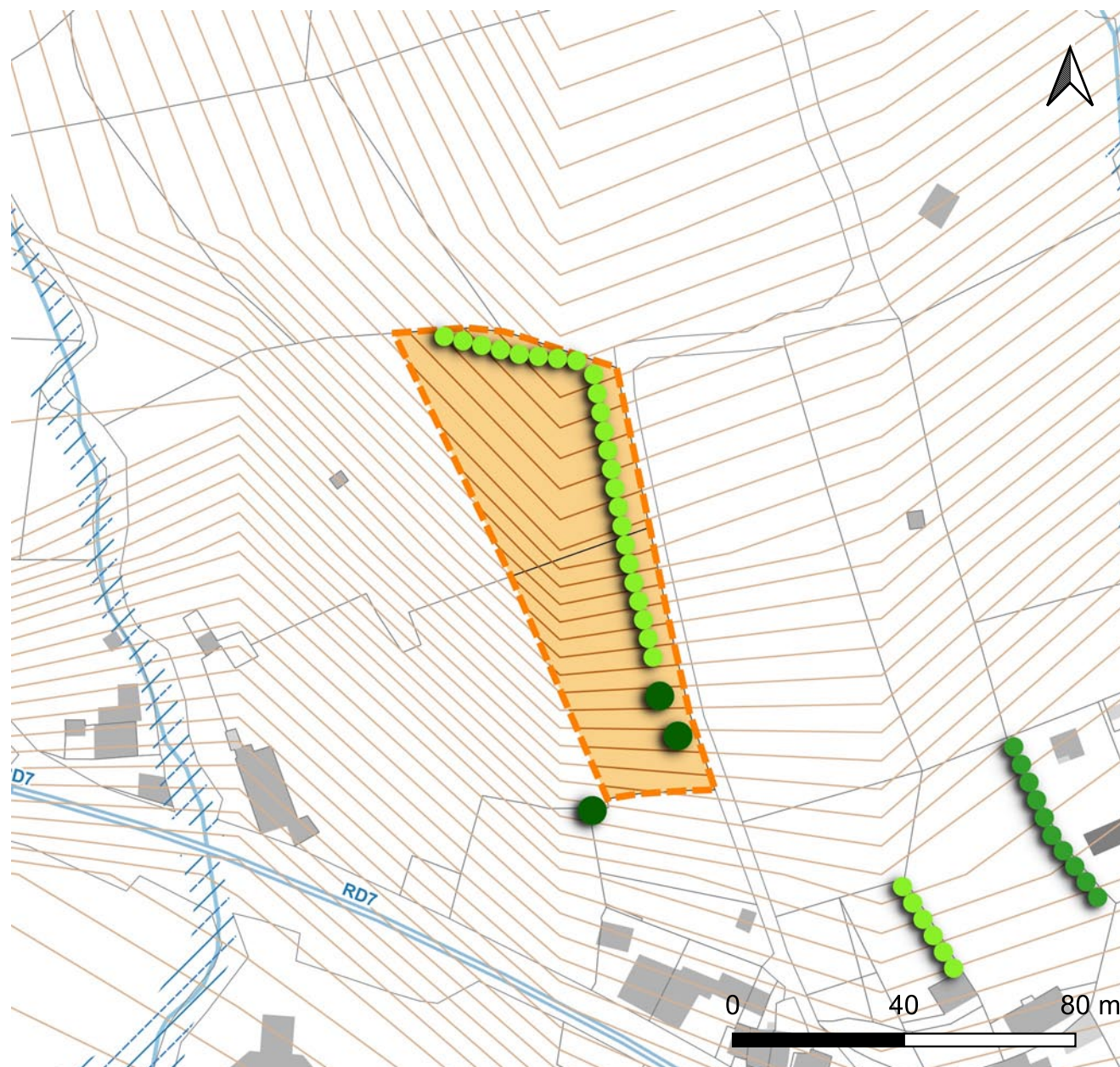
Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).



Commune de Fondamente

Nom de l'OAP : Fondamente - Saint Maurice de Sorgues - Chemin de Rocmaure

Type d'OAP : Habitat

Zonage du PLUi : Ub

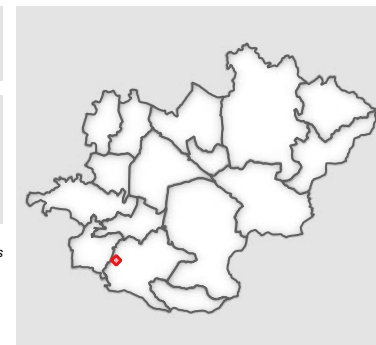
Surface de l'OAP : 0.38 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées

Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015

Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

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

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

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

 Haie de type 1

 Haie de type 2

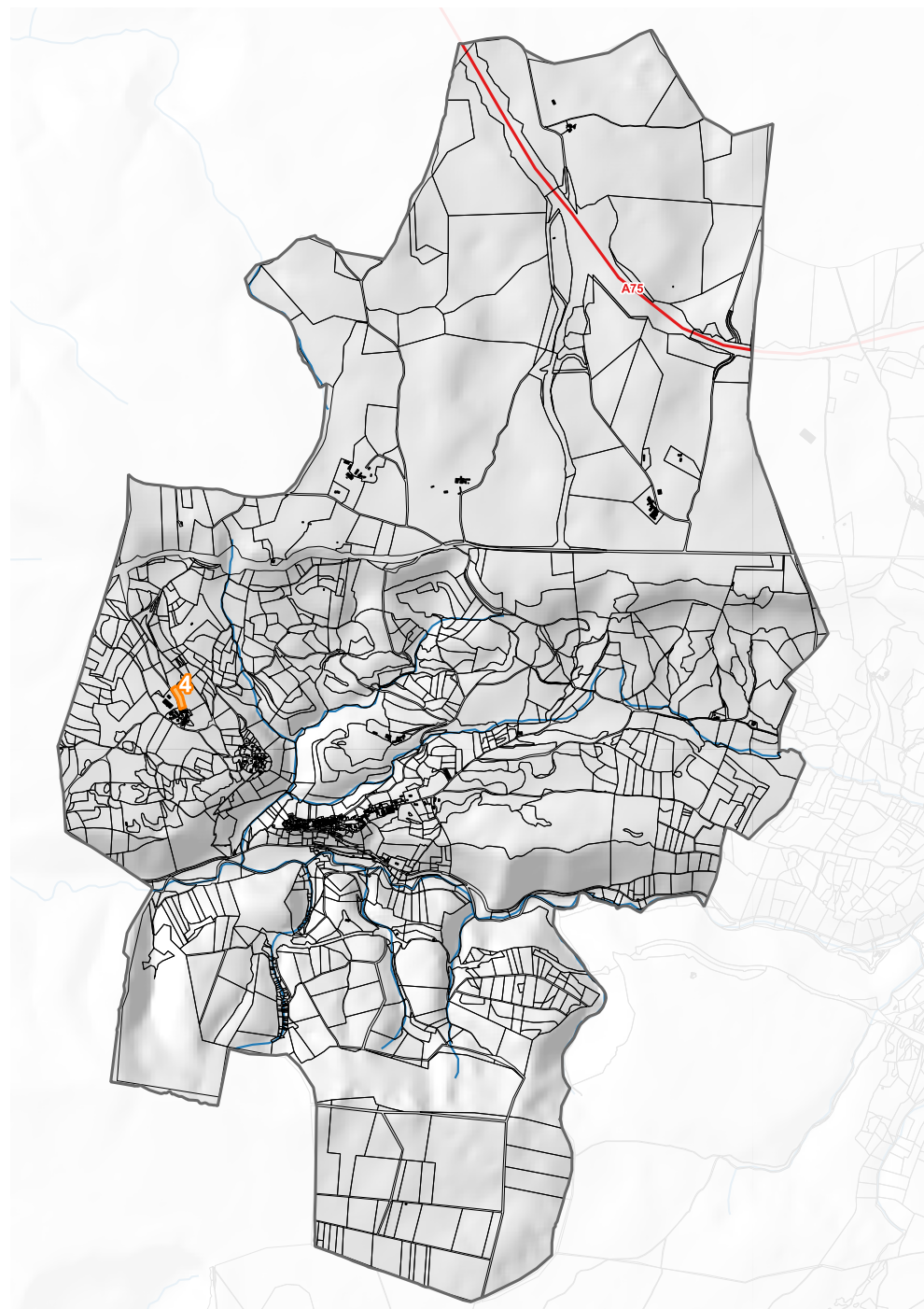
Etat des lieux

 PPRi de la Sorgues

 Cours d'eau

 Courbes de niveau tous les 1m

La Bastide Pradines



4. Secteur Ub - Saint Pierre de Gourgas



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Saint Pierre de Gourgas» se situe à proximité du hameau éponyme, sur le causse du Larzac Nord.

Il s'agit d'un secteur Ub de 0,5 ha composé de trois parcelles comportant un ancien garage aujourd'hui abandonnée.

Du point de vue environnemental, ce secteur présente un enjeu modéré en raison de sa localisation dans un réservoir de pelouse calcicole. Sur site, il s'avère cependant que la végétation est essentiellement composée de friches à diversité floristique moyenne en voie

de fermeture.

Ce secteur constitue une extension urbaine du hameau, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Il s'agira de permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, ainsi que des murets identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

Comme précisé sur les documents graphiques, une portion de ce secteur Ub est impactée par un périmètre de réciprocité généré par le bâtiment d'élevage voisin. Aussi, au sein de l'emprise correspondante, **aucun aménagement ou aucune construction pouvant générer une gêne supplémentaire à l'exploitation agricole ne sera autorisée.**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique un **tracé du réseau d'adduction en eau potable sur ce site**, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation précise sera déterminée lors de l'élaboration d'un projet. Ces réseaux seront pris en compte lors de l'aménagement de ce secteur.

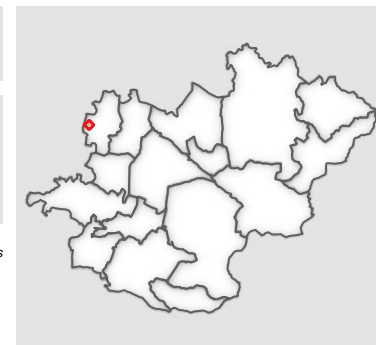


Commune de La Bastide Pradines

Nom de l'OAP : La Bastide Pradines - Saint Pierre de Gourgas
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,48 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

 Sentiers de randonnée à préserver

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

 Espace dont la constructibilité ou l'aménagement ne doit pas engendrer de gêne supplémentaire à l'exploitation agricole en place

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

 Haie de type 2

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

 Muret de type 3

Etat des lieux

 Tracé indicatif du réseau d'adduction en eau potable

 Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles vacants fonctionnels

 Courbes de niveau tous les 1m

La Cavalerie



5. Secteur Ub - Tras le Puech



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Tras le Puech» se situe en bordure Nord du bourg de La Cavalerie.

Il s'agit d'un secteur Ub de 0,8 ha composé de deux parcelles.

C'est un jardin très peu entretenu par le propriétaire et qui présente des prairies maigres, des pelouses sèches et des pelouses rupicoles calcaires d'intérêt communautaire. Ce site est identifié comme une zone relais de prairie, ce qui induit un enjeu environnemental modéré.

Ce secteur constitue l'interface entre le

bourg bâti et l'espace agricole qui l'entoure. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **20 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être main-

tenus, comme indiqué sur le document graphique afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du muret, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf *supra* - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

Sur sa partie sud, ce secteur englobe du bâti existant. **La ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront donc tenir compte de ce bâti existant et prévoir de ménager les aménités nécessaires.**

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine ho-

mogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la **mitoyenneté** des constructions devra être privilégiée. **Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.**

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec la desserte existante** :

- Aussi, les accès directs à la voie existante au Nord sont autorisés et privilégiés.
- la desserte sera complétée par la création d'une voie (cf schéma ci-joint).

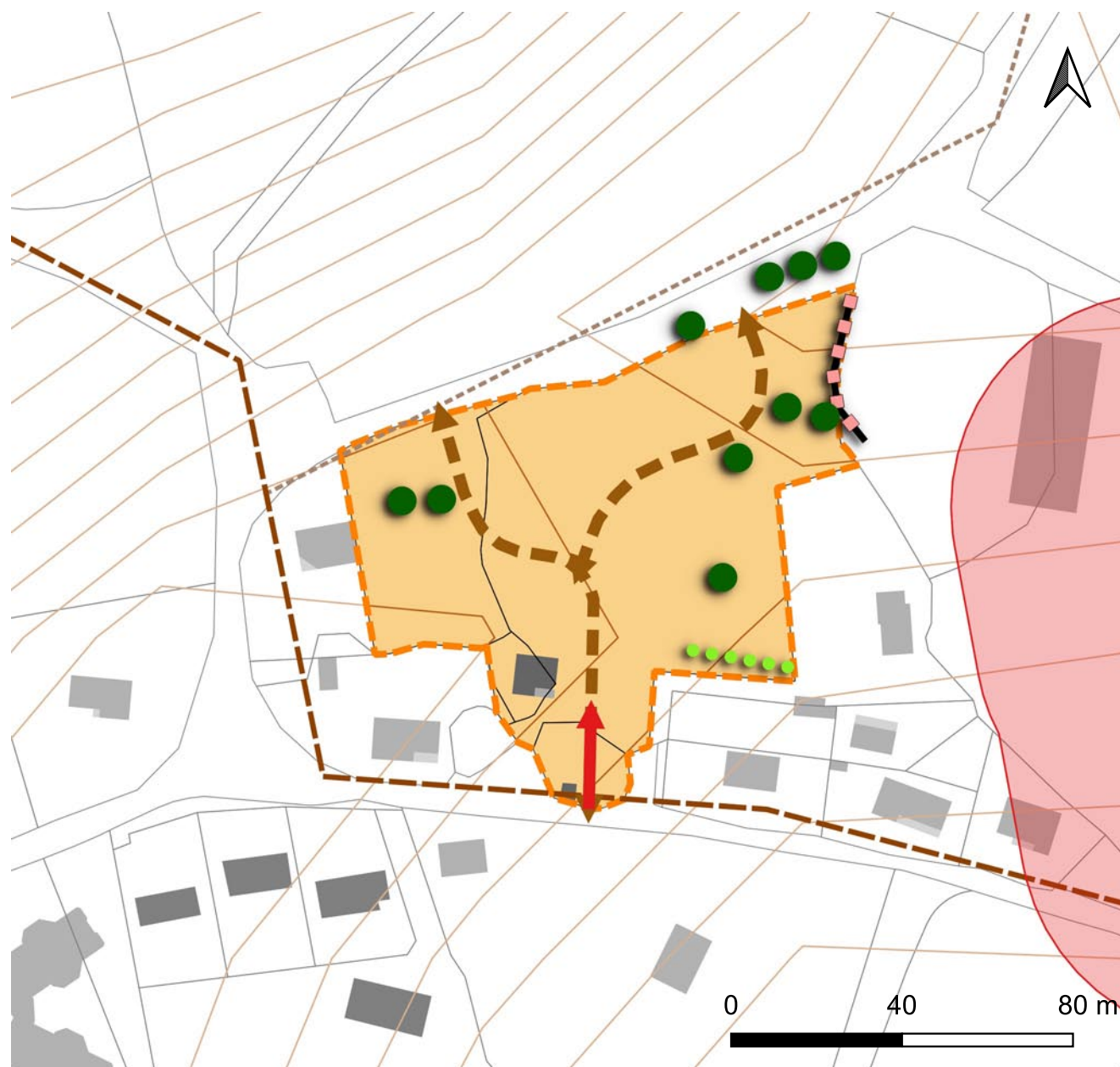
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique des principes de voie de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis les voies de desserte (existante ou future), **les accès 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 piétons), aménagement

visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Les voies existantes (ou à créer) ont un usage mixte, lequel est à préserver.

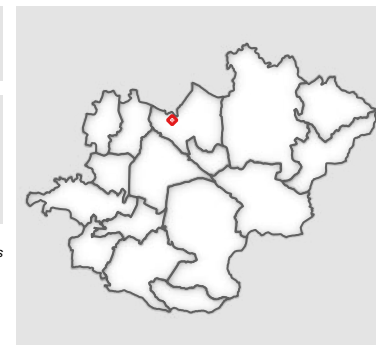


Commune de La Cavalerie

Nom de l'OAP : La Cavalerie - Tras le Puech
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP : 0,82 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
 Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
 Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- ➡ Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
- ➡ Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
- Chemin de Grande Randonnée à préserver
- - - Sentiers de randonnée à préserver

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

- Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU
- Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU
- Haie de type 3
- Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU
- Muret de type 1

Etat des lieux

- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants et projets
- Courbes de niveau tous les 1m

6. Secteur Ub - Grand Chemin



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Grand Chemin» se situe au Sud du bourg de La Cavalerie, à proximité du cimetière.

Il s'agit d'un secteur Ub de 0,6 ha en densification du tissu existant.

Cette parcelle se compose d'une prairie présentant un enjeu environnemental faible.

Ce secteur constitue une dent creuse du bourg à proximité des aménités et du site Templier de La Cavalerie. Il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc

d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant, les nouvelles constructions et les aménagements réalisés.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **20 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Le long de la RD809, les constructions à privilégier seront **principalement en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie**.

Le cœur de l'îlot, également construit et aménagé, **participera aussi à la diversification de l'offre en logements**. Sont notamment attendus sur ce site des **logements groupés** (ex : petit collectif, maisons mitoyennes, etc).

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et

la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

Le long du Grand Chemin (RD 809), les nouvelles constructions **devront privilégier une implantation en alignement.**

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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec la desserte existante** :

- Aussi, les accès directs à la voie existante au Nord sont autorisés et privilégiés.
- la desserte de la partie Sud du secteur sera complétée par la création d'une voie (cf schéma ci-joint).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique un principe de voie de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite

aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis les voies de desserte (existante ou future), **les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Les voies existantes (ou à créer) ont un usage mixte, lequel est à préserver.



Commune de La Cavalerie

Nom de l'OAP : La Cavalerie - Grand Chemin
 Type d'OAP : Habitat
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP : 0,60 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
 Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
 Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Constructions à privilégier principalement en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique des voies
 Sont notamment attendus sur ce site des logements groupés

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
 Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
 Chemin de Grande Randonnée à préserver

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

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

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

Muret de type 2

Etat des lieux

Emplacements Réservés
 Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
 Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants et projets
 Courbes de niveau tous les 1m

7. Secteur Ub - Chemin du Lacas



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Chemin du Lacas» se situe au cœur du bourg de La Cavalerie, dans le poumon vert de la commune.

Il s'agit d'un secteur Ub de 1,4 ha en extension du tissu existant.

Cette parcelle comprend essentiellement une pelouse sèche d'intérêt communautaire. Notons que la partie Sud-Est du site est en pente. Cette parcelle présente donc un enjeu environnemental modéré en raison notamment de la présence de nombreux arbres remarquables.

L'urbanisation de ce secteur doit veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des arbres remarquables (arbres âgés, chênes pubescents,...), des haies, ainsi que des murets identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 5.Règlement : Titre 2).

Ce secteur constitue une extension urbaine du hameau, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **20 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ;

et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies de type 1, en raison de leur importance en termes de biodiversité, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

La préservation des haies n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la desserte de la partie Nord du secteur; il s'agira ici de traverser une haie de type 1; une compensation devra être envisagée, conformément aux

préconisations de l'évaluation environnementale (cf supra - Principes généraux).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, notamment vis à vis de la cité templière de La Cavalerie, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

En limite Ouest du secteur s'implante la nouvelle maison de santé de La Cavalerie. Un espace paysager viendra marquer la transition entre l'équipement et les habitations.

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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

La desserte de ce secteur sera assurée par la création d'une voie traversant le site (cf schéma ci-joint).

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation indique un principe de voie de

desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis cette future voies de desserte, les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Les voies existantes (ou à créer) ont un usage mixte, lequel est à préserver.

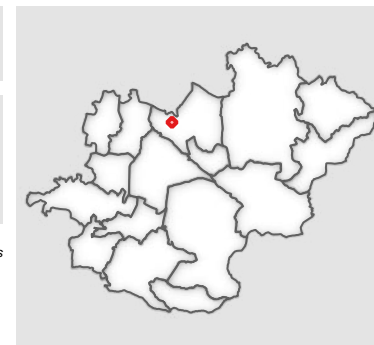


Commune de La Cavalerie

Nom de l'OAP : La Cavalerie -
Chemin du Lacas
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 1,42 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes
Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTEHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
- Chemin de Grande Randonnée à préserver

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

- Espace végétalisé à préserver
- Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU
- Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU
- Haie de type 1

Etat des lieux

- Emplacements Réservés
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants et projets
- Courbes de niveau tous les 1m

8. Secteur Ub - Route de Millau



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Route de Millau» se situe à la sortie Nord du bourg de La Cavalerie sur la RD 809A en direction de Millau.

Il s'agit d'un secteur Ub de 0,9 ha en extension du tissu existant.

La végétation sur ce site se compose d'une pelouse sèche. L'enjeu environnemental sur ce site est donc faible à modéré.

Ce secteur constitue une extension urbaine du hameau, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transi-

tion qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

Notons également que l'aménagement de ce secteur prévoit la création de locaux commerciaux en bordure de la route de Millau (RD 809).

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Pour rappel, en zone Ub les équipements et les activités sont autorisés, sous condition d'être compatible avec la vocation principale d'habitat du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **20 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; confor-

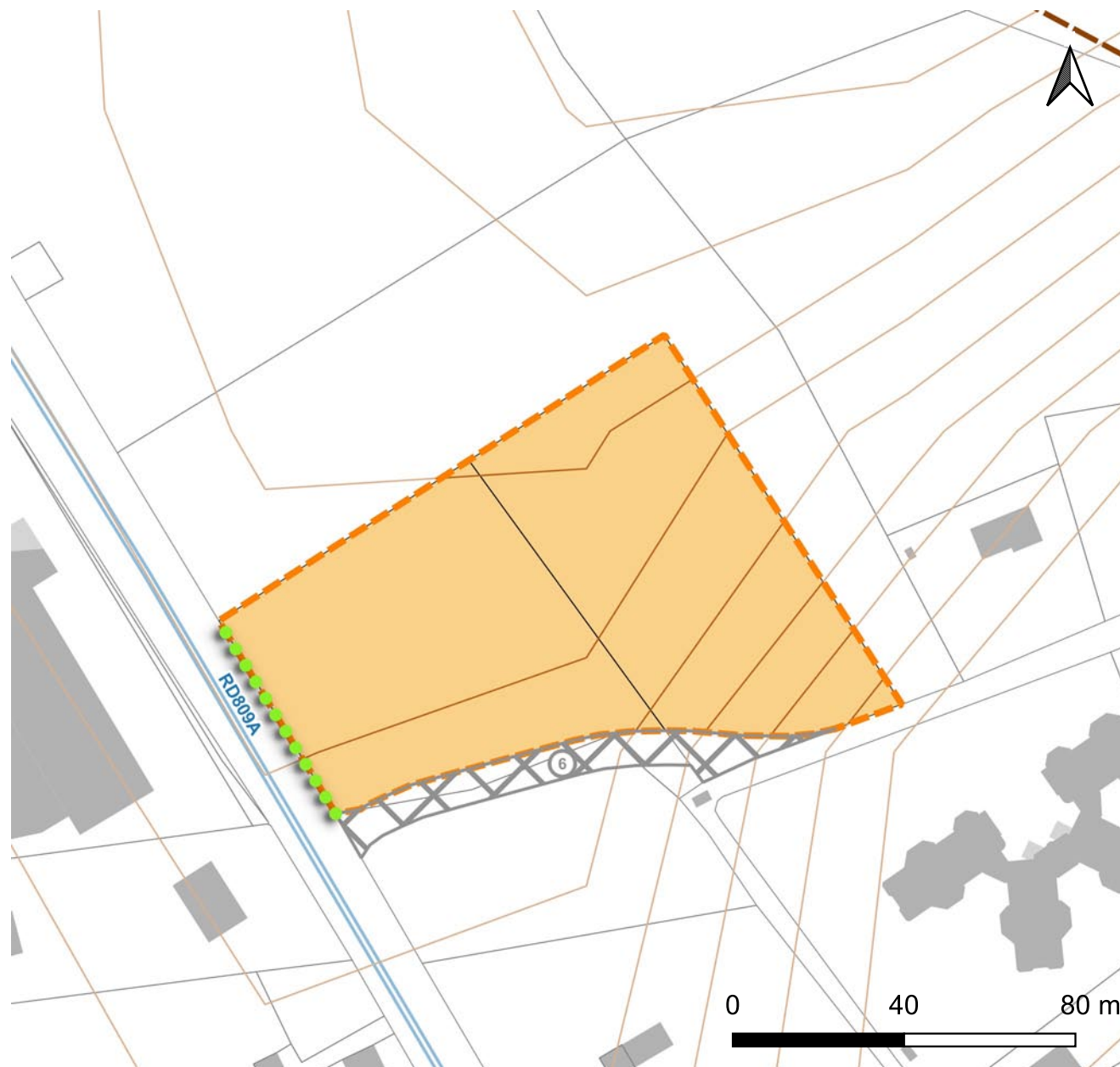
mément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

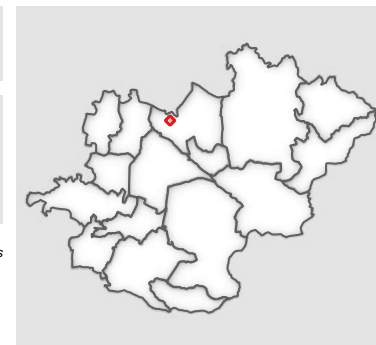


Commune de La Cavalerie

Nom de l'OAP : La Cavalerie - Route de Millau
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,93 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Chemin de Grande Randonnée à préserver

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

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

Haie de type 3

Etat des lieux

Emplacements Réservés

Courbes de niveau tous les 1m

9. Secteur Ub - Le bourg Centre



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Le bourg Centre» se situe à l'interface entre la partie traditionnelle du bourg de La Cavalerie et les extensions récentes.

Il s'agit d'un secteur Ub de 0,5 ha en densification du tissu existant.

C'est un secteur bocager dont les prairies présentent une diversité floristique moyenne. L'étude environnemental met en avant la situation de la parcelle au sein d'une zone relais de prairie ainsi que la présence de nombreuses haies, ce qui induit un enjeu modéré.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **20 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une

liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur-et, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).



Commune de La Cavalerie

Nom de l'OAP : La Cavalerie - Le Bourg centre
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,50 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Chemin de Grande Randonnée à préserver

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

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

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

Haie de type 1

Haie de type 2

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

Muret de type 1

Muret de type 2

Etat des lieux

Courbes de niveau tous les 1m

O. Secteur 1AUt - Centre d'interprétation



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Centre d'interprétation» est un vaste secteur situé à l'entrée Ouest du bourg de La Cavalerie, le long de la RD 999.

Il s'agit d'un secteur 1AUt de 14 ha à vocation de tourisme et de loisir. C'est un secteur bocager dont les prairies présentent une diversité floristique moyenne.

Ce secteur constitue une extension urbaine du hameau, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les

nouvelles constructions.

2. Dispositions

Développement économique

L'aménagement de ce secteur doit se faire en **parallèle du développement du projet de village des marques**, implanté de l'autre côté de la RD 999.

Les équipements hôteliers qui s'installeront sur ce site profiteront donc en premier lieu au village des marques, mais également au tourisme local de manière générale.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

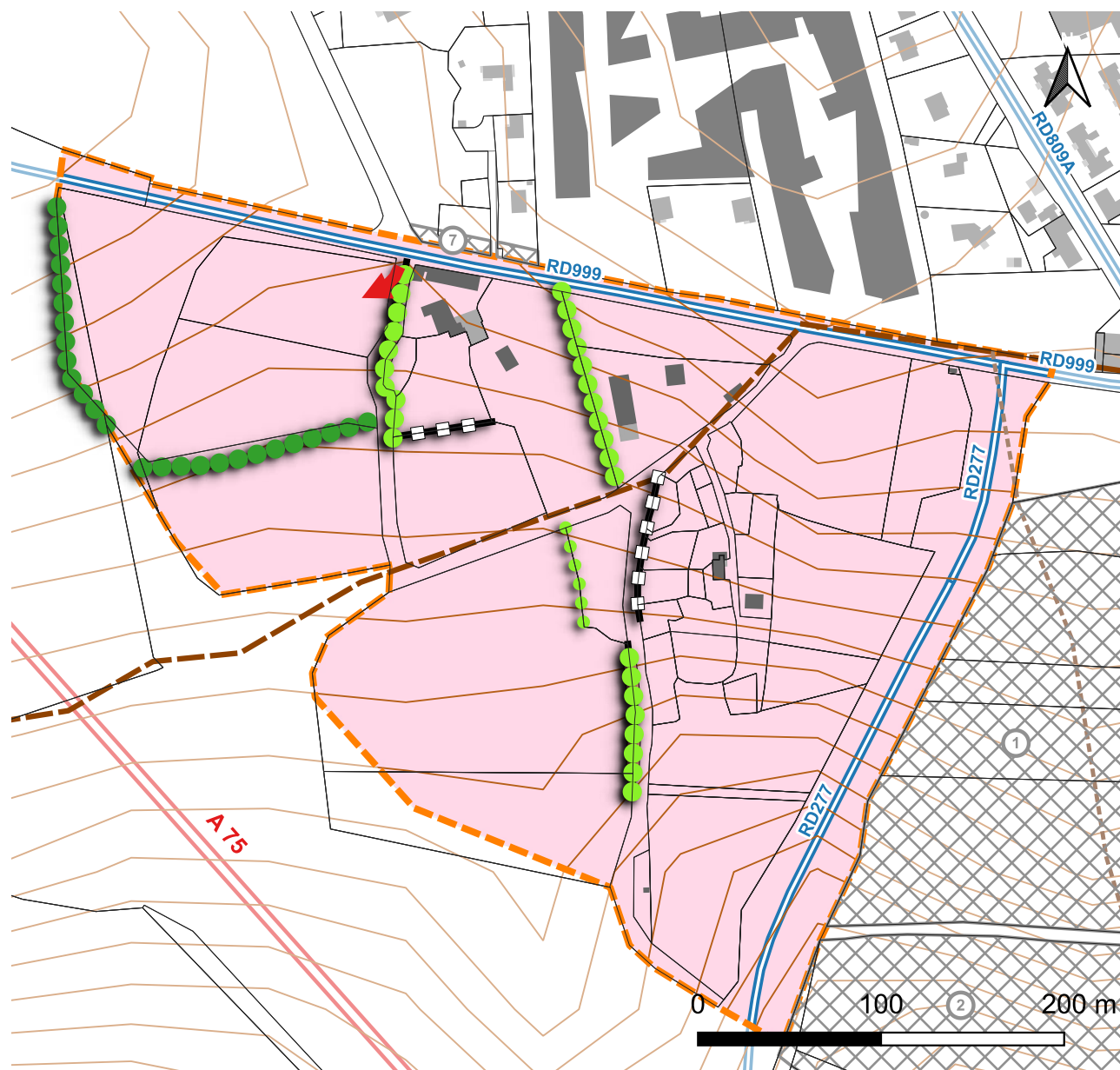
L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des

arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des programmes hôteliers, notamment en cas de covisibilité depuis l'A75.

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, notamment vis à vis de l'A75, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

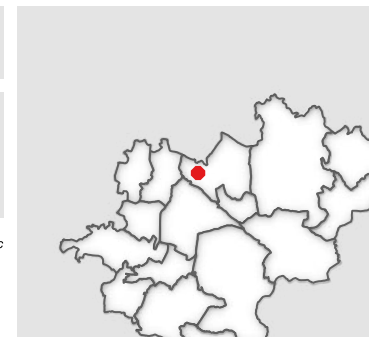


Commune de La Cavalerie

Nom de l'OAP : La Cavalerie - Centre d'Interpretation
Type d'OAP : Tourisme
Zonage du PLUi : 1AUt
Surface de l'OAP : 13,95 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OC'TEHA le 17.10.2024



Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
- Chemin de Grande Randonnée à préserver
- Sentiers de randonnée à préserver

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

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

- Haie de type 1
- Haie de type 2
- Haie de type 3

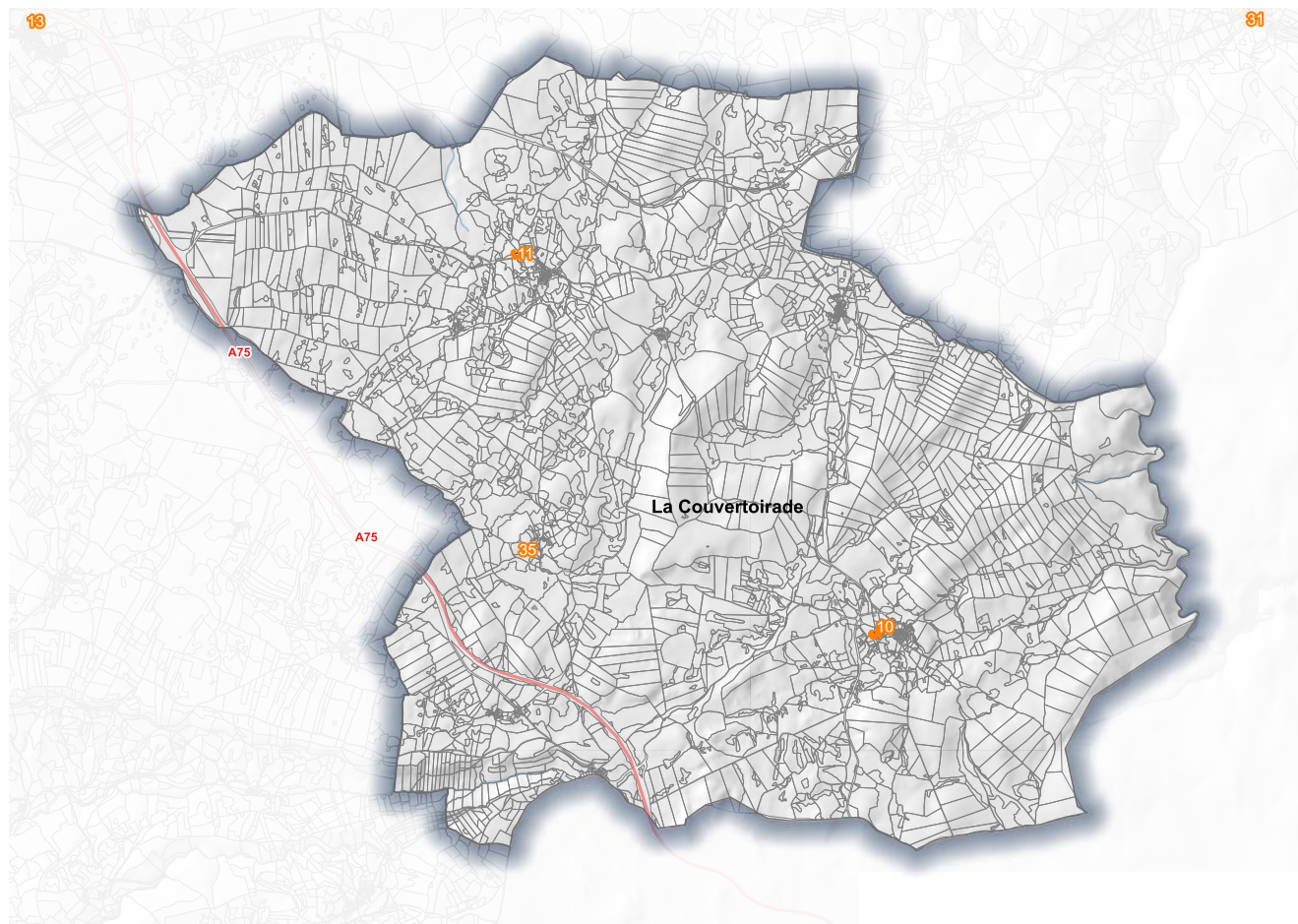
Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU

- Muret de type 1
- Muret de type 2

Etat des lieux

- Emplacements Réservés
- Courbes de niveau tous les 1m

La Couvertoirade



I. Secteur IAU - Bourg



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «La Couvertoirade - Bourg» est un secteur situé à dans le prolongement du bourg de La Couvertoirade.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 0,6 ha entouré d'un écrin de haies.

Cette parcelle se compose d'une prairie à diversité floristique moyenne. Elle présente un enjeu environnemental faible à modéré en raison notamment des haies et murets qui la bordent.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg il présente donc de forts enjeux en

termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du muret, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

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

- **la partie nord sera desservie depuis la voie qui borde le secteur au Nord.** Aussi, les accès directs à cette voie existante au Nord sont autorisés et privilégiés.
- **la partie sud de la zone 1AU sera desservie depuis la voie qui viens longer la limite Sud-Est du secteur.** Précisons qu'un emplacement réservé est prévu sur ce secteur, il prévoit l'aménagement d'un parking, dont l'accès se fera depuis la place. Aussi, l'aménagement du secteur doit permettre la mutualisation des accès: au parking et au secteur résidentiel.
- Un espace de circulation sera laissé libre en frange Est du site afin de permettre l'accès aux garages déjà existants.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique des principes de voie de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis ces futures voies de desserte, les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

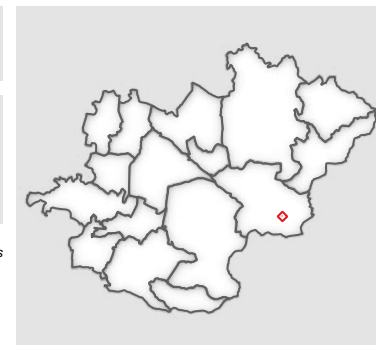


Commune de La Couvertoirade

Nom de l'OAP : La Couvertoirade - Bourg
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,61 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Bande d'accès aux constructions existantes - zone non aedificandi

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principe d'accès au secteur (localisation de principe)

Chemin de Grande Randonnée à préserver

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

Espace végétalisé à préserver

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

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

Haie de type 1

Haie de type 2

Haie de type 3

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

Muret de type 1

Etat des lieux

Courbes de niveau tous les 1m

2. Secteur 1AU - La Blaquèrerie



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «La Blaquèrerie» est un secteur d'urbanisation nouvelle qui s'implante en continuité du bourg éponyme.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 0,7 ha. La végétation sur ce site se compose de pelouses sèches à forte diversité floristique et de prairies maigres de fauche.

Ce secteur constitue une extension urbaine du village il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les

nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Ce secteur de développement est situé en entrée de La Blaquèrerie. Son aménagement doit

être respectueux de l'existant et soigné.

Aussi, le premier plan du secteur, depuis la RD7, sera préservé de toutes constructions ou aménagements, en cohérence avec la protection de la doline et des haies existantes.

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

Comme précisé sur les documents graphiques, une portion de ce secteur 1AU est impactée par un périmètre de réciprocité généré par le bâtiment d'élevage voisin. Aussi, au sein de l'emprise correspondante, **aucun aménagement ou aucune construction pouvant générer une gêne supplémentaire à l'exploitation agricole ne sera autorisée.**

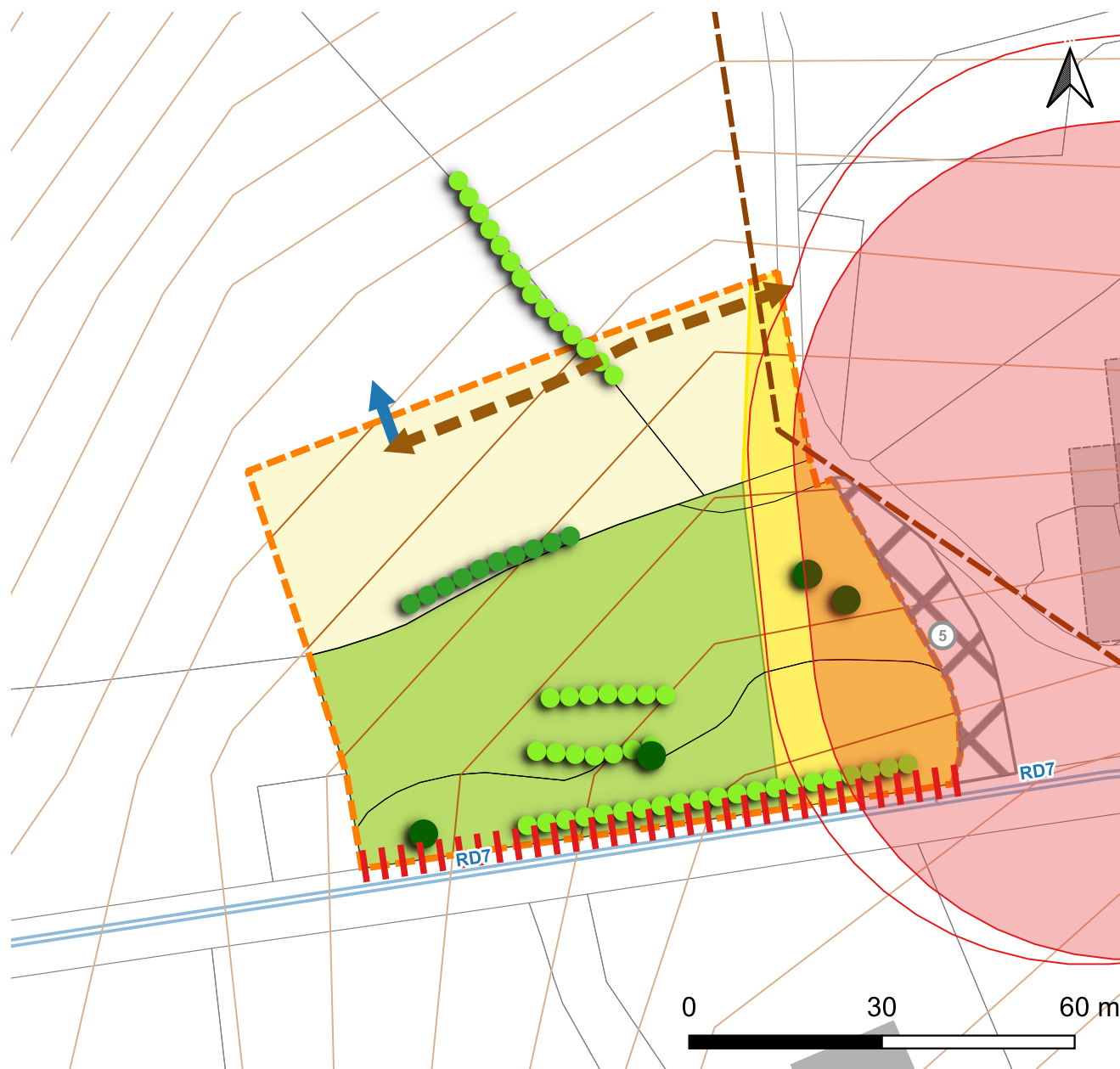
Prévoir la desserte tous modes du secteur

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique un principe de voie de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis cette future voie de desserte, les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Concernant la circulation piétonne, **l'aménagement de l'ensemble du secteur prévoira des liaisons piétonnes (ou usage mixte des voies à créer), permettant le lien avec le GR71 qui longe la limite Est du secteur** afin de compléter le maillage des circulations douces.

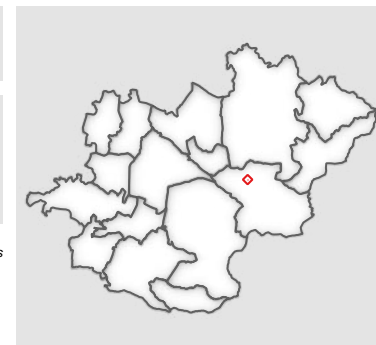


Commune de La Couvertoirade

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

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 22.03.2023



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
- Principe de voie en attente (localisation de principe)
- Accès direct interdit
- Chemin de Grande Randonnée à préserver

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

- Espace végétalisé à préserver
- Espace dont la constructibilité ou l'aménagement ne doit pas engendrer de gêne supplémentaire à l'exploitation agricole en place
- Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU

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

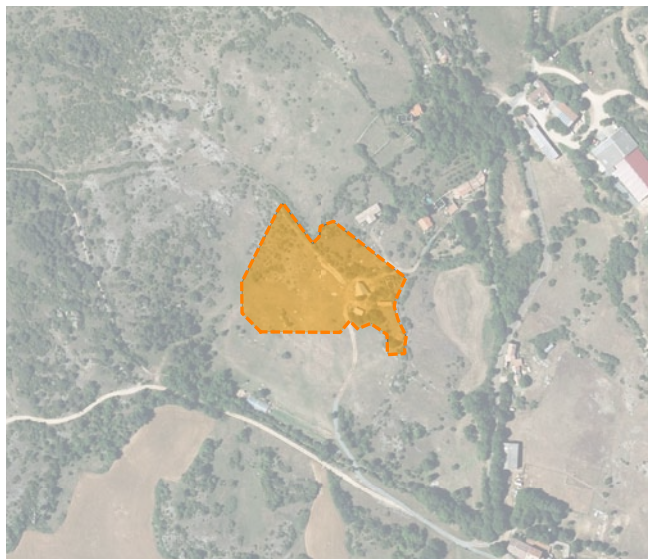
- Haie de type 1
- Haie de type 2

Etat des lieux

- Emplacements Réservés
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants et projets
- Courbes de niveau tous les 1m

3

5. Secteur Ub* et N - La Salvetat



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «La Salvetat» est un secteur d'urbanisation nouvelle qui s'implante en continuité Sud du hameau éponyme. Il concerne la création d'un Eco-hameau en lieu et place de l'OAP.

L'OAP est définie au droit d'un secteur N et d'un secteur Ub*, spécialement créé pour le site. Elle couvre une surface totale de 0,94 ha, dont 0,81 ha en Ub*.

Le site d'étude présente un paysage ouvert témoignant d'une activité agricole et pastorale. Il est donc dominé par une alternance

de pelouses sèches servant de parcours au bétail (ici brebis de race Lacaune), de cultures dans les bas-fonds les plus arables, des fourrés à buis, genévriers et de boisements de chênes pubescents (témoignant de la déprise agricole).

On retrouve également sur le site d'étude des traces de patrimoine bâti témoignant du passé agricole de la région, des clapas (pierres ramassées dans les champs et amoncelées en tas ou en murets), d'anciens bâtiments agricoles, dont certains font actuellement l'objet de projets de réhabilitation.

Les enjeux environnementaux se concentrent principalement sur les pelouses, lesquelles présentent des enjeux faibles à modérés.

Ce secteur constitue en partie une extension du hameau, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant (et les ruines) et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées soit au coup par coup, soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf schéma ci-après). Des opérations d'aménagement d'ensemble successives sont autorisées dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

L'OAP permettra à minima la création de 12 lots dont 10 lots à vocation résidentielle, et 2 lots à vocation «collective» (équipement collectif, voire public), dont les usages seront multiples et mutualisés (accueil, chambre, lieu d'activités sportives et cultures, pause sur le GR71, chaudière collective à plaquettes, buanderie, espace convivial, etc). Les lots à vocation résidentielle pourront participer à la diversification de l'offre en logements (exemple : locatif).

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

L'urbanisation de ce secteur doit veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

De plus, il conviendra de protéger **l'espace naturel identifié** (milieu caractérisé par sa flore remarquable à préserver, classée en secteur N) par une clôture afin d'éviter le piétinement, il sera préservé au titre du **patrimoine environnemental (art. L.151.23 du CU)**. Avant et pendant la phase de travaux, cette clôture devra empêcher tout passage et dépôt au sein de cette zone.

Après les travaux, cette clôture sera de type ursus avec poteaux de bois et sera accompagnée d'une signalisation présentant les enjeux et les règles à respecter au sein de cette zone (présence d'espèces à protéger, interdiction d'activités récréatives (course, VTT, jeux divers), pas de piétinements).

Le Parc Naturel Régional des Grands Causses (PNRGC) sera sollicité par le porteur de projet afin d'organiser une réunion de sensibilisation auprès des futurs habitants de l'éco-hameau

pour expliquer les enjeux de ce site et présenter les bonnes pratiques pour la préservation de ces milieux fragiles et d'une grande qualité environnementale.

Plus largement, l'aménagement du secteur devra préserver la végétation existante. Toute nouvelle plantation sera réalisée avec des essences répertoriées dans le cadre du règlement (cf annexe au règlement)

Ce secteur de développement est situé en **continuité du hameau de La Salvetat**. Son aménagement doit être respectueux de l'existant et soigné ; et s'inscrire dans la continuité du bâti existant traditionnel du hameau.

Il conviendra de veiller à mettre en place un projet exemplaire en termes d'économies d'énergie. Les futures constructions :

- s'implanteront autour de l'espace naturel (flore remarquable) à préserver ;
- devront être construites selon les principes bioclimatiques, à partir de matériaux naturels et dans le respect de l'environnement (non toxiques, origine, coûts de production/transport) et privilégiant les matériaux locaux (bois, terre crue, terre cuite, paille, chanvre, pierre, etc.). Le choix des matériaux sera guidé afin de minimiser l'énergie grise liée à leur fabrication et transport. Ainsi, la construction de nouvelles habitations,

à l'exception de la réhabilitation de l'existant, permettra un choix architectural axé au maximum vers la passivité thermique. L'objectif final sera de tendre vers l'auto-suffisance, tout en prenant en compte le changement climatique et, notamment, les épisodes de forte chaleur ;

- la maison commune accueillera une chaudière collective à plaquettes (fourniture prévue par l'association «Bois de Larzac»), sera dotée de panneaux solaires en toitures (et/ou d'ombrières sur le parking collectif), abritera une citerne de récupération des eaux pluviales (100 à 140m³) et une bâche (60m³) en faveur de la défense incendie. Cette maison commune permettra une mutualisation et un partage des ressources : selon le phasage et les contraintes techniques, certaines habitations pourront, néanmoins, disposer de solutions individuelles ;
- mettront en oeuvre une architecture respectueuse de l'environnement et dans l'esprit de bâtir sans uniformiser, en recherchant l'uniformité dans la diversité ;
- seront encouragés l'auto-construction, les chantiers participatifs, ainsi que la mutualisation des outils et des compétences ;
- seront construites en s'attachant à respecter au maximum l'environnement, y compris en phase chantier (parcours des engins de chantier, entreposage des ma-

tériaux, amorcer les travaux à la fin de l'été - notamment le terrassement - *cf rapport de présentation de la révision allégée n°1, séquence ERC*). Enfin les réseaux seront enterrés et les tranchées devront être limitées au maximum dans une logique d'optimisation ;

- disposeront d'un système d'assainissement respectant les normes en vigueur et les caractéristiques du site : conformément aux recommandations du SPANC, il s'agira de prévoir un assainissement mutualisé ;
- seront conçues afin que chacun des futurs logements puisse bénéficier d'un point de vue privilégié et pris en compte lors de l'implantation des futures constructions ;
- concernant les lots principalement à vocation résidentielle, l'emprise au sol des constructions sera équivalente à environ 30% de chacun des lots ;
- concernant les lots à usage mixte et commun, l'emprise au sol des constructions sera équivalente à environ 35% de chacun des lots.

Veiller à la mise en place d'une compensation adaptée aux enjeux environnementaux identifiés sur le secteur

Comme cela a été indiqué en introduction de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, les enjeux environnementaux du site se concentrent sur les espaces de pelouses, lesquels présentent localement des enjeux faibles à modérés.

Ainsi, malgré un important travail d'évitement et de réduction (*cf. partie 5 du rapport de présentation de la révision allégée n°1*), une surface réduite de milieux naturels de pelouses sèches et prairies naturelles sera tout de même détruite par l'aménagement du site. **Cette surface doit être compensée par la restauration de secteurs de pelouses sèches actuellement dégradées.**

La parcelle N 349 de la commune de la Couvertorade a été retenue à cet effet. Elle fait, par ailleurs, l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, assortie de prescriptions dans le règlement du PLUi.

Concrètement, cette compensation se traduira par la mise en place d'actions annuelles permettant dans un premier temps d'améliorer, puis de maintenir, l'ouverture des milieux. Ces actions seront différenciées selon les mi-

lieux en présence (*cf. carte suivante*) et seront mises en place sur plusieurs années.

Afin que cette démarche soit la plus intégrée possible aux enjeux et besoins de l'exploitation agricole concernée, il est demandé aux porteurs de projet de **réaliser un diagnostic pastoral à l'échelle de l'ensemble de l'exploitation agricole qui exploite la parcelle N 349**. Ce diagnostic permettra de mettre en cohérence les enjeux de biodiversité avec les enjeux agricoles afin de s'assurer que les actions de compensation retenues servent aussi au bon fonctionnement et à la bonne gestion de l'exploitation agricole.

A compter du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, le porteur de projet devra s'engager à missionner, dans un délai de deux mois maximum, un expert pour réaliser le diagnostic (ex : convention d'engagement).

Est exposé ci-dessous le diagnostic des milieux composant la parcelle N 349 ; ainsi que les enjeux, objectifs et modalités de gestion à mettre en oeuvre :

Parcours boisé fermé :

- Enjeux : Accessibilité de cette zone aux animaux / intensité de pâturage en fonction des milieux et espèces présentes / effet parasol en cas de fortes chaleurs.

- Objectifs :
 - * Faciliter la perméabilité de l'ensemble de la parcelle aux animaux,
 - * (Re) créer des voies de pénétration entre les différentes portions de la parcelle, afin d'aider les animaux à exploiter le maximum de ressources disponibles,
 - * Inciter un pâturage plus intense pour favoriser la flore des pelouses,
 - * Maintenir une ouverture des pelouses favorables au pâturage et à la biodiversité.
- Modalités de gestion : Campagne d'abatage et de débroussaillage sur ce parcours pour créer des layons et des clairières.

Parcours en voie de fermeture :

- Enjeux : Accessibilité de cette zone aux animaux / intensité de pâturage en fonction des milieux et des espèces présentes.
- Objectifs :
 - * Faciliter la perméabilité de l'ensemble de la parcelle aux animaux,
 - * (Re) créer des voies de pénétration entre les différentes portions de la parcelle, afin d'aider les animaux à exploiter le maximum de ressources disponibles,
 - * Inciter un pâturage plus intense pour favoriser la flore des pelouses,

- * Maintenir une ouverture des pelouses favorables au pâturage et à la biodiversité.
- Modalités de gestion :
 - * Mettre en place un débroussaillage mécanique sélectif qui facilite le passage des animaux et favorise la flore et la faune des milieux ouverts. Afin d'optimiser le travail d'ouverture, il sera, par exemple, choisi de couper les pins noirs et les genévriers de port étalé au sol, en raison de leur important recouvrement au sol. On conservera les feuillus (alisier, chêne, aubépine, etc.), dont les fruits sont une ressource alimentaire pour les animaux. Ces opérations seront réalisées en automne-hiver, après nidification des oiseaux.
 - * Création et maintien de layons et de clairières,
 - * Mettre en place un pâturage tournant.

Dalles rocheuses :

- Enjeux et objectifs : Préserver ces milieux fragiles en mosaïques de fort intérêt écologique.
- Modalités de gestion :
 - * Interdire tout piétinement ou dépôt,
 - * Prévoir un pâturage léger pour le maintien de ces milieux ouverts.

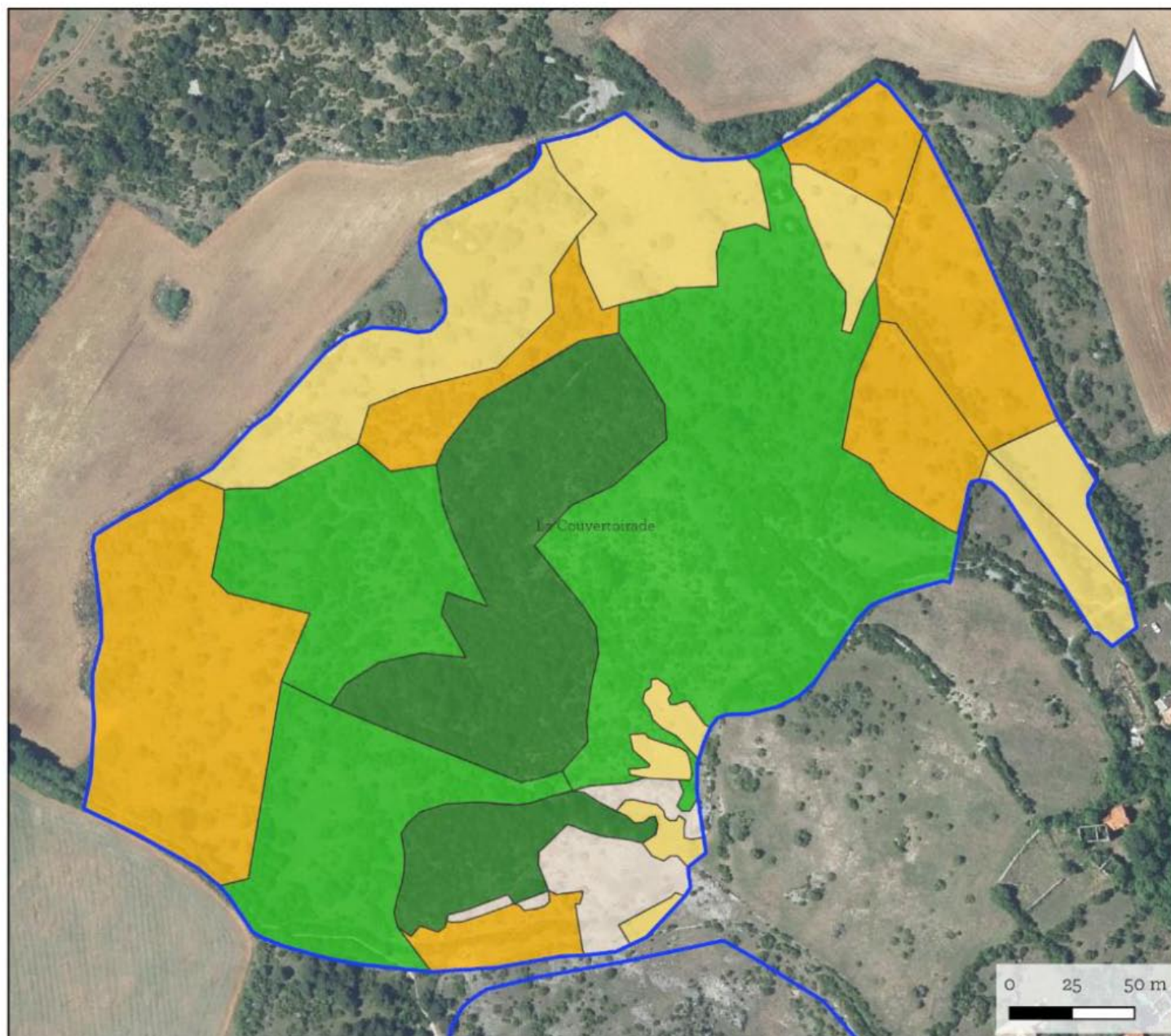
Parcours semi-ouvert :

- Enjeux et objectifs : Maintien et renforcement des milieux ouverts / augmentation de la ressource alimentaire accessible pour les animaux.
- Modalités de gestion :
 - * Mettre en place une campagne d'abatage et de débroussaillage des sujets de genévriers les plus étalés,
 - * Créer de nouveaux layons,
 - * Mettre en place un pâturage tournant avec la pose de refends.

Parcours ouvert stable :

- Enjeux et objectifs : Maintien des milieux ouverts pour préserver la ressource fourragère et la diversité des essences (graminées, légumineuses) présentes.
- Modalités de gestion :
 - * Supprimer les prunelliers,
 - * Maintenir la pression de pâturage actuelle.

Le Parc Naturel Régional des Grands Causses (PNRGC) pourra accompagner cette démarche afin de veiller à la bonne prise en compte des enjeux de biodiversité lors de l'élaboration dudit programme d'actions et lors de la mise en oeuvre de la compensation par l'exploitant.



Parcelle N 349
Répartition de chaque grand
type de milieu

Légende

 Limites parcellaires

Grands types de milieu

 Dalles rocheuses

 Parcours ouvert stable

 Parcours semi-ouvert

 Parcours en voie de fermeture

 Parcours boisé fermé

Un plan de gestion pluri-annuel détaillant les actions à mettre en oeuvre devra être signé à court terme. Une réunion annuelle devra être réalisée entre les différentes parties prenantes afin de s'assurer de la qualité de cette compensation.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique un principe de voie de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.). Cependant, les principales entrées du secteur se feront au Nord et Sud depuis les voies existantes. La desserte interne du secteur se fera par le biais de «chemins perméables» existants.

L'éco-hameau étant conçu comme un site piétonnier, les véhicules y sont largement restreints, ils doivent résulter d'un usage occasionnel à l'intérieur du site. Comme le précise le règlement, le stationnement sera limité à un emplacement par lot.

Le stationnement privatif sera complété par l'aménagement de espace de stationnement collectif.

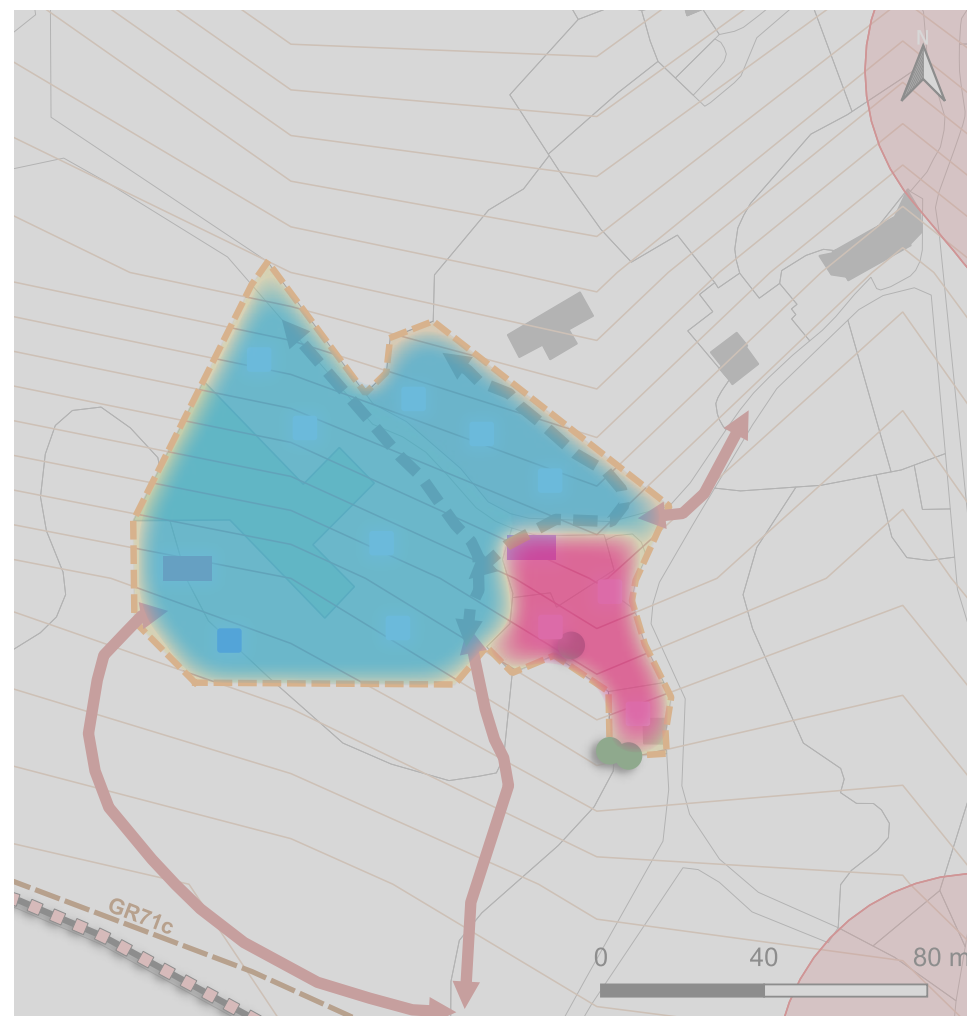
A l'image des chemins, l'aménagement du parking collectif sera perméable.

Concernant la circulation piétonne, l'aménagement de l'ensemble du secteur devra prévoir des liaisons piétonnes (ou usage mixte des voies à créer), permettant le lien avec le GR71 qui longe la limite Sud du secteur afin de compléter le maillage des circulations douces. Par conséquent, seule la clôture de l'espace naturel à préserver sera mise en oeuvre.

3- Programmation

	Phase 1	Phase 2
Echéancier	Court à moyen termes	Long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pour la partie ouest, et au coup par coup pour la partie Est (cf schéma ci-joint).	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnés à l'autorisation d'au moins 75% de la phase 1.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation principalement résidentielle, les activités compatibles y étant autorisées, ainsi que les équipements collectifs / publics.	
Nombre minimum de logements à produire	7 logements minimum + 2 bâtiments communs	3 logements minimum
Densité moyenne minimale	600 m ² / lots (logements + bâtiments communs)	
Mixité sociale	Non réglementé	

Modalités d'ouverture à l'urbanisation:



- opérations d'aménagement d'ensemble
- au coup par coup

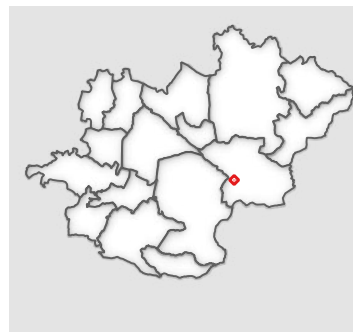


Commune de La Couvertoirade

Nom de l'OAP : Eco-hameau - La Salvetat
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub* et N
Surface de l'OAP : 0,94 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OC'TEHA le 06.01.2025



- Ub* phase 1
- Ub* phase 2

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Implantation des lots

- Hypothèse d'implantation des lots (logements)
- Bâtiments communs
- Bâtiment commun à partir d'un existant

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
- Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
- Chemin de Grande Randonnée à préserver
- Parking collectif (localisation de principe)

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

- Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU
- Espace vert à protéger au titre du L.151-23 du CU
- Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU
- Muret de type 1

Etat des lieux

- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants et projets
- Courbes de niveau tous les 1m

Lapanouse de Cernon



3. Secteur 1AU - La Baume



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «La Baume» est un secteur d'urbanisation nouvelle, situé en continuité du bourg de Lapanouse de Cernon, au nord du centre ancien.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 1,7 ha. Cet ensemble de parcelles se compose de trois prairies. Deux sont cultivées (Nord et Sud) et la troisième est pâturée. D'un point de vue environnemental, ce secteur présente des enjeux modérés, notamment en raison des haies et murets présents sur site.

Ce secteur s'inscrit en articulation entre le

centre ancien du bourg et des constructions plus récentes, sa limite nord est marquée par la RD562E, par la route de la Baume à l'Ouest et la place de l'église au sud-ouest.

Ce secteur s'inscrit pour sa partie sud en densification de l'existant et en extension urbaine du bourg pour ses parties centre et nord. Il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création d'environ **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs

déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

La préservation des haies n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la desserte

de la partie centrale du secteur; il s'agira ici de traverser une haie de type 1, en maintenant les arbres remarquables identifiés; une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (cf supra - Principes généraux).

De même, la prairie sud est bordée au nord d'une haie de type 2, pour laquelle l'évaluation environnementale préconise un renforcement de l'existant, avec des essences locales.

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

De plus, **soulignons que ce secteur est marqué par la présence d'un chemin creux, d'axe est-ouest, qu'il s'agira de préserver.** En effet, il contribue au maillage de circulation douce du bourg. Sa préservation passe également par le maintien des haies et murets qui l'entourent.

Sur sa partie sud (sud du chemin creux), ce secteur englobe du bâti existant, dont maisons et bâtis dessinant la place. **La ou les opérations d'aménagement d'ensemble**

devront donc tenir compte de ce bâti existant et prévoir de ménager les aménités nécessaires.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

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

- **les parties nord et centre seront desservies depuis la route de la Baume** (en limite ouest du secteur). Le schéma ci-joint indique la position de principe de cet accès, lequel sera l'unique accès depuis la route de la Baume. Les accès seront donc interdits depuis la RD562E. Depuis la RD562E, sera aménagée une voie de desserte parallèle à la haie à préserver; laquelle se prolongera ou prévoira une voie en attente afin desservir la partie centrale.
- **l'usage actuel du chemin creux sera maintenu: déplacements doux uniquement**
- **la partie sud de la zone 1AU sera desservie depuis la place**, en limite sud. Précisons qu'un emplacement réservé est prévu sur ce secteur, il prévoit l'aménagement d'un parking, dont l'accès se fera depuis la place. Aussi, l'aménagement du secteur doit permettre la mutualisation des accès: au parking et au secteur résidentiel.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique des principes de voie de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis ces futures voies de desserte, les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Concernant la circulation piétonne, **l'aménagement de l'ensemble du secteur prévoira des liaisons piétonnes (ou usage mixte des voies à créer), permettant le lien avec le chemin creux existant**, afin de compléter le maillage des circulations douces.



Commune de Lapanouse De Cernon

Nom de l'OAP : Lapanouse de Cernon - La Baume
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 1,66 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTEHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
- Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
- Chemin creux à préserver
- Liaisons piétonnes à créer, en cohérence avec les cheminements existants
- Accès direct interdit
- Sentiers de randonnée à préserver

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

- Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU
- Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU
 - Haie de type 1
 - Haie de type 2
 - Haie de type 3
- Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU
 - Muret de type 1
 - Muret de type 2

Etat des lieux

- Petit patrimoine protégé au titre du L.151-19 du CU
- Emplacements Réservés
- PPRI du Cernon
- Cours d'eau
- Courbes de niveau tous les 1m

L'Hospitalet du Larzac



4. Secteur 1AU - Travers de Lagast



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Travers de Lagast» est un secteur d'urbanisation nouvelle situé en continuité du bourg de L'Hospitalet du Larzac.

Il s'agit d'un secteurs 1AU de 0,5 ha. Cette parcelle s'inscrit en continuité du projet de développement de la frange Est du bourg. La végétation est composée de prairies délimitées par quelque haies. L'enjeu environnemental sur cette parcelle est modéré en raison de sa présence au sein de l'aire de vigilance associée à un corridor boisé à conserver.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

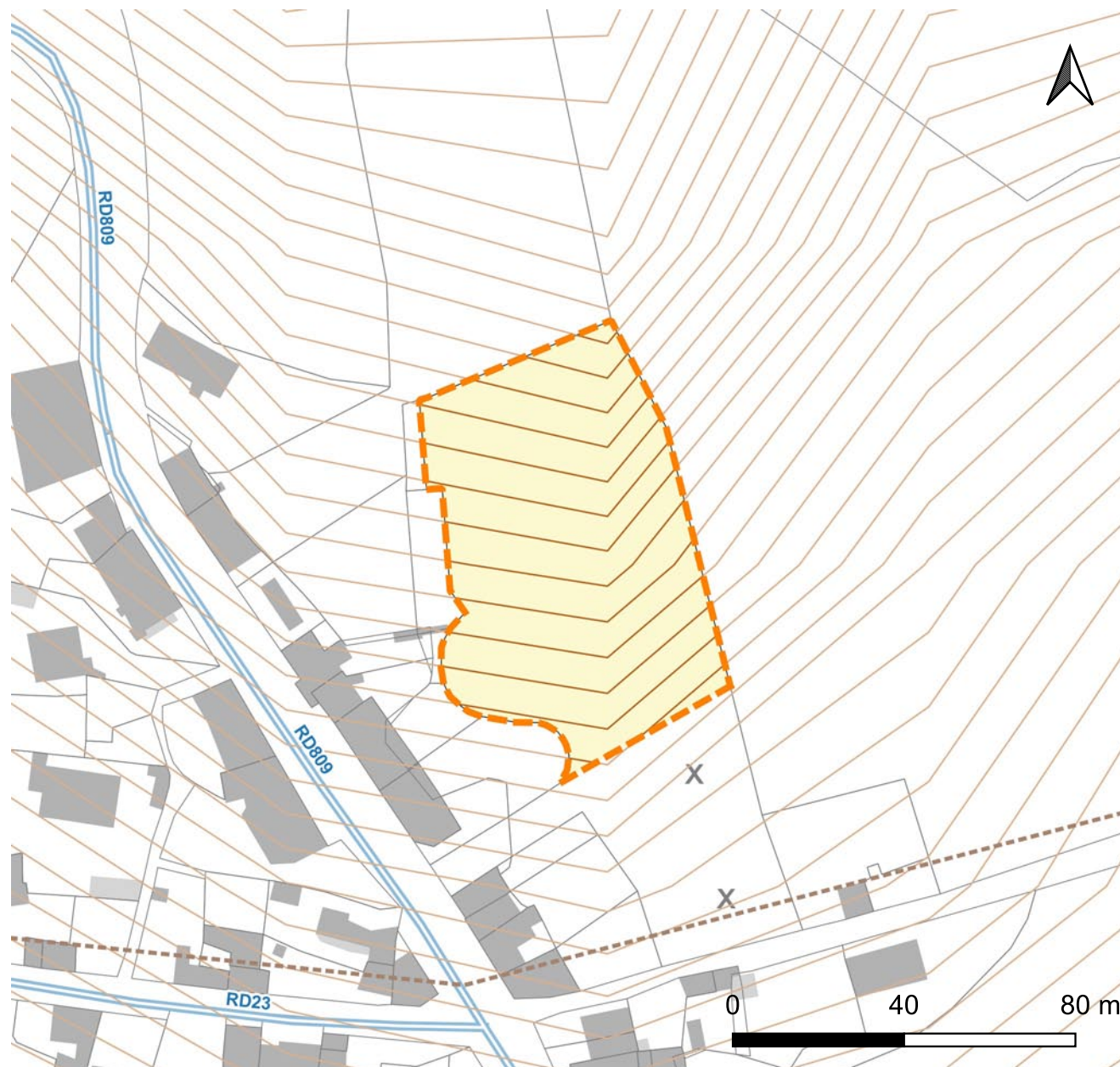
Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

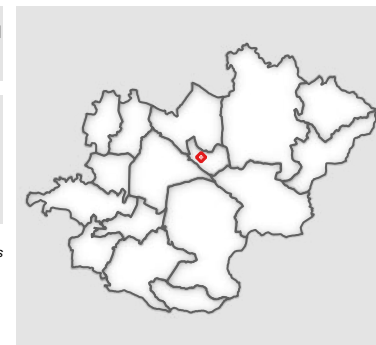


Commune de L'hospitalet Du Larzac

Nom de l'OAP : L'Hospitalet du Larzac - Travers de Lagast
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,51 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

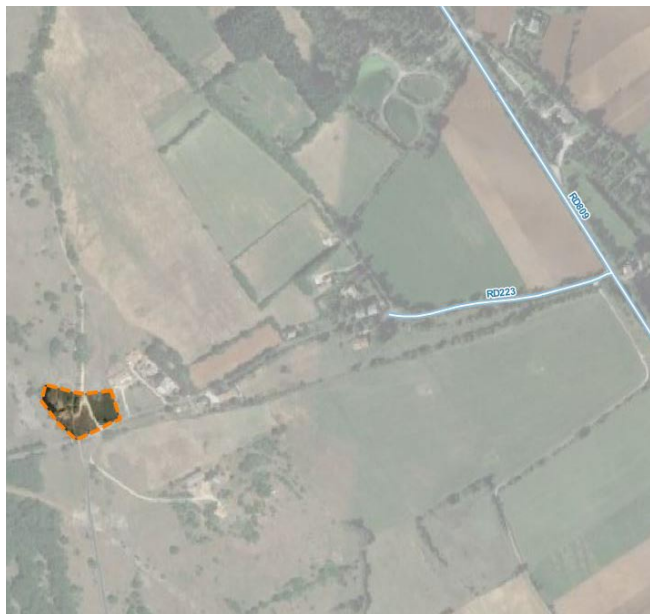
 Sentiers de randonnée à préserver

Etat des lieux

 Bâti non cadastré

 Courbes de niveau tous les 1m

5. Secteur Ub - Les Cascabels



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Les Cascabels» est un secteur d'extension du hameau éponyme.

Il s'agit d'un secteurs Ub de 0,5 ha. Ce site s'inscrit en continuité du hameau et compte par ailleurs une construction existante sur sa partie Ouest. L'enjeu environnemental sur cette parcelle est faible à modéré en raison de la présence d'un coteau rocheux marqué accueillant en outre une grande diversité floristique.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées au coup par coup.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mu-

ret, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

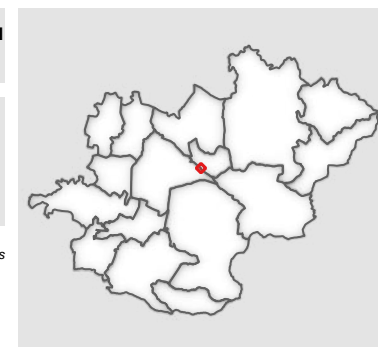


Commune de L'hospitalet Du Larzac

Nom de l'OAP : L'Hospitalet du Larzac - Les Cascabels
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,46 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



Secteur urbain dont l'urbanisation se réalisera au coup par coup (zone Ub)

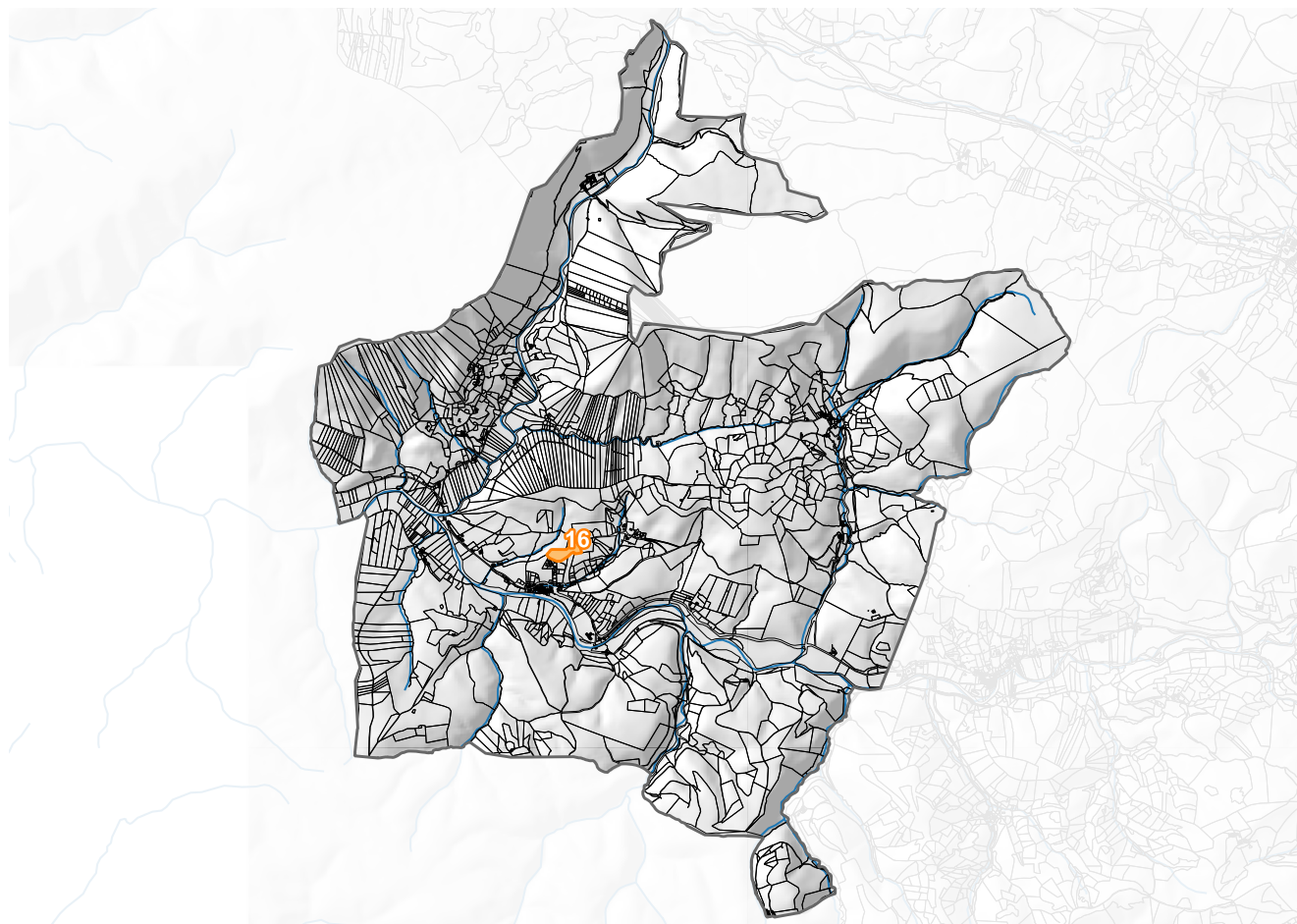
Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Espace végétalisé à préserver

Etat des lieux

- Bâti non cadastré
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants et projets
- Courbes de niveau tous les 1m

Marnhagues et Latour



6. Secteurs Ub et Ux - Latour



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Latour» est un secteur d'urbanisation récente, situé en continuité, voire en couture de l'existant, au Nord du bourg de Latour.

Il se compose d'un secteur Ub de 1,3 ha, partiellement bâti, et d'un secteur Ux de 0,9 ha. La partie Nord se trouve en zone boisée tandis que la partie Sud est une lande à bruyère, résultant d'un défrichement. D'un point de vue environnemental, l'évaluation environnementale précise que ces secteurs présentent des enjeux modérés.

Plus précisément, ces secteurs s'inscrivent en continuité du développement récent du bourg et surplombent celui-ci. Le projet de PLUi affirme la volonté de création d'une liaison entre le centre ancien du bourg et ce secteur, ce qui se matérialise notamment par les emplacements réservés 1 et 2 (objet: création de voirie).

Ces secteurs présentent donc des forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et déplacement.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein du secteur Ub, les constructions seront réalisées:

- **au coup par coup**, pour la partie située au nord de la voie de desserte
- **sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pour la partie sud.** Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création d'environ **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Le secteur Ub situé au nord de la voie de desserte est caractérisé par son emprise boisée, identifiée selon la TVB (Tarme Verte et Bleue) comme zone relais boisée. D'un point de vue environnemental, la portion de zone boisée concernée en zone Ub est très faible par rapport à la surface des zones relais situées aux alentours et l'abattage des arbres ne remettrait pas en cause la fonctionnalité de la trame boisée. Cependant d'un point de vue paysager et en matière d'intégration paysagère, dans le cadre des futurs projets, **il est recommandé de conserver une emprise boisée suffisante.**

Pour ce qui concerne la zone Ux, dans un

soucis de transition entre l'espace résidentiel et l'espace économique, **un espace de transition sera mis en oeuvre, dit «espace tampon»**. Cet espace tampon sera paysager et planté. Ses plantations permettront de compenser la destruction partielle d'une portion de la zone relais ci-dessus (Ub). Selon l'évaluation environnementale, les essences à utiliser sont les suivantes: essences locales telles que le Chêne (*Quercus robur*, *Q. petraea*, *Q. pubescens*), le Châtaignier (*Castanea sativa*), le Pin Sylvestre (*Pinus sylvestris*), l'Erable (*Acer campestre*, *A. monspesulanum*), le Frêne (*Fraxinus excelsior*).

(cf *supra* - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

Pour l'ensemble du secteur, en complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Comme indiqué *supra*, la desserte de l'ensemble du site concerné par l'OAP fait l'objet d'une réflexion globale dans le cadre du pré-

sent projet de PLUi, ce qui explique la mise en oeuvre d'emplacements réservés visant à créer un maillage viaire continu entre le centre ancien et son extension récente au nord.

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

- pour la partie nord de la zone Ub, dont l'urbanisation se réalisera au coup par coup, les accès seront aménagés depuis la voie de desserte existante
- pour la partie sud de la zone Ub, dont l'urbanisation se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, les accès seront aménagés depuis la voie de desserte existante, en cohérence avec les réserves ménagées
- de même, pour la zone Ux, les accès se feront depuis la voie existante, voire depuis une voie interne à la zone à créer

Depuis la voie de desserte existante (ou à créer au sein de la zone Ux), **les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Les voies existantes ont un usage mixte, lequel est à préserver.

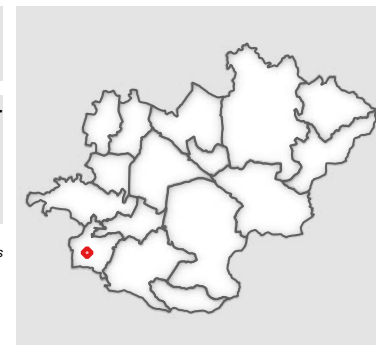


Commune de Marnhagues Et Latour

Nom de l'OAP : Marnhagues et Latour - Latour
Type d'OAP : Mixte
Zonage du PLUi : Ux
Surface de l'OAP : 2,17 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



-  Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation économique, à court ou moyen terme (zone Ux)
-  Secteur à urbaniser sous la forme d'une, ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (zone Ub)
-  Secteur urbain dont l'urbanisation se réalisera au coup par coup (zone Ub)

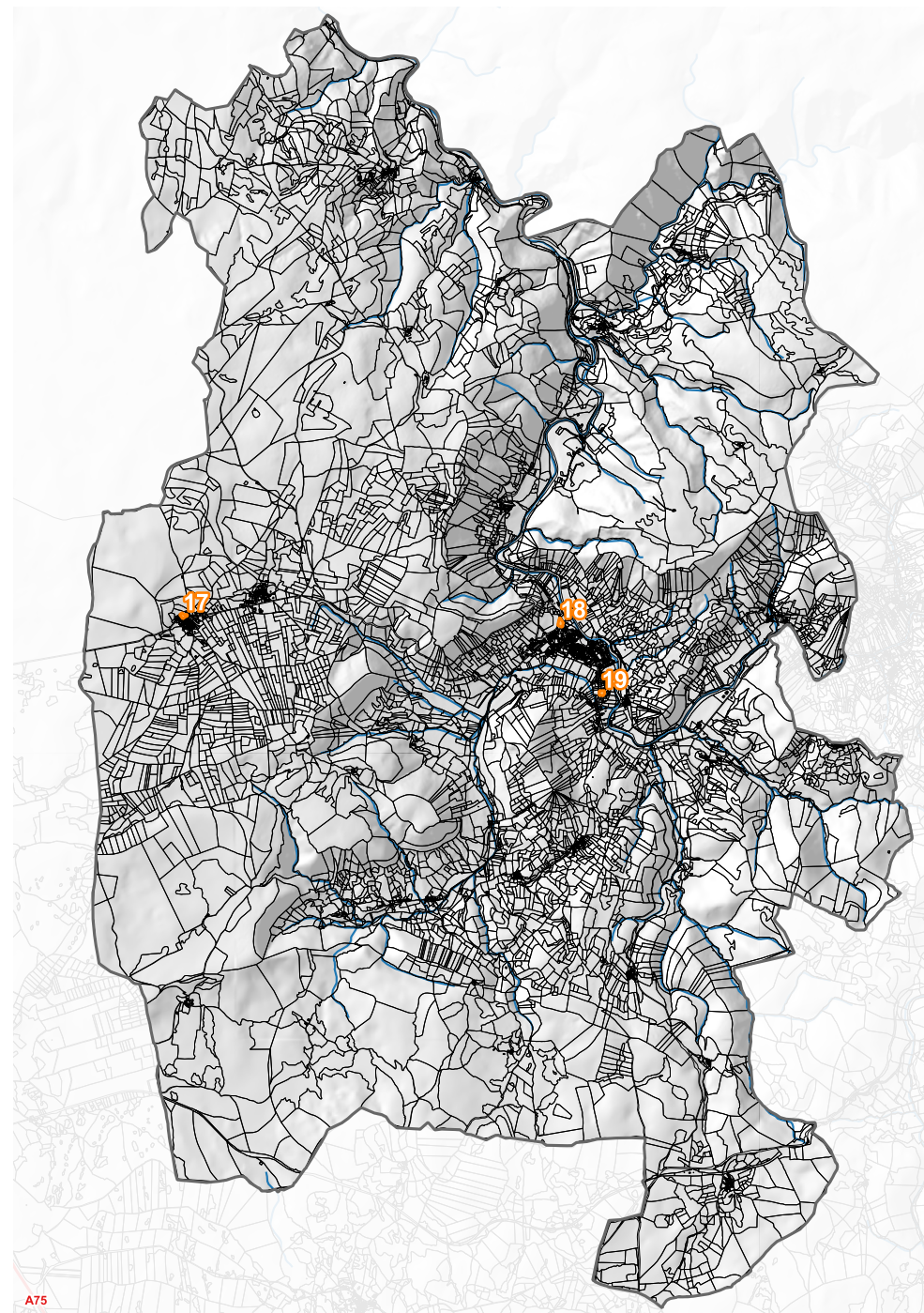
Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  Après aménagement et constructions, conserver une emprise boisée suffisante
-  Aménager un "espace tampon" entre la zone résidentielle et la zone d'activités économiques

Etat des lieux

-  Emplacements Réservés
-  Cours d'eau
-  Courbes de niveau tous les 1m

Nant



7. Secteur Ua - La Liquisse Haute



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «La Liquisse Haute» est un secteur en densification du hameau éponyme.

Il occupe 0,4 ha de secteur Ua.

Cette parcelle accueille une prairie maigre pâturée présentant une grande diversité floristique et faunistique. Elle présente donc un enjeu environnemental modéré.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées au coup par coup.

Cette urbanisation au coup par coup devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mu-

ret, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

La préservation des murets n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la desserte de la partie Est du secteur; il s'agira ici de traverser un muret de type 2; une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (cf supra - Principes généraux).

Prévoir la desserte tous modes du secteur

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

- la partie Est sera desservie depuis la **voie communale, à l'Est.**
- la partie Ouest sera desservie depuis la **RD999, au Sud.**



Commune de Nant

Nom de l'OAP : Nant - La Liquisse
Haute
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ua
Surface de l'OAP : 0,36 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes
Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



Secteur urbain dont l'urbanisation se réalisera au coup par coup (zone Ua)

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principe d'accès au secteur (localisation de principe)

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

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

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

Haie de type 1

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

Muret de type 1

Muret de type 2

Etat des lieux

Courbes de niveau tous les 1m

8. Secteur Ub - La Crouzette



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «La Crouzette» est un secteur en extension du bourg de Nant.

Il occupe 0,5 ha de secteur Ua.

Cette parcelle accueille une prairie non exploitée, en friche. L'habitat ne revêt pas d'intérêt notable vis à vis de la faune ni de la flore.

Ce secteur constitue une extension urbaine du hameau, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions pourront être réalisées au coup par coup et / ou sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette urbanisation devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

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

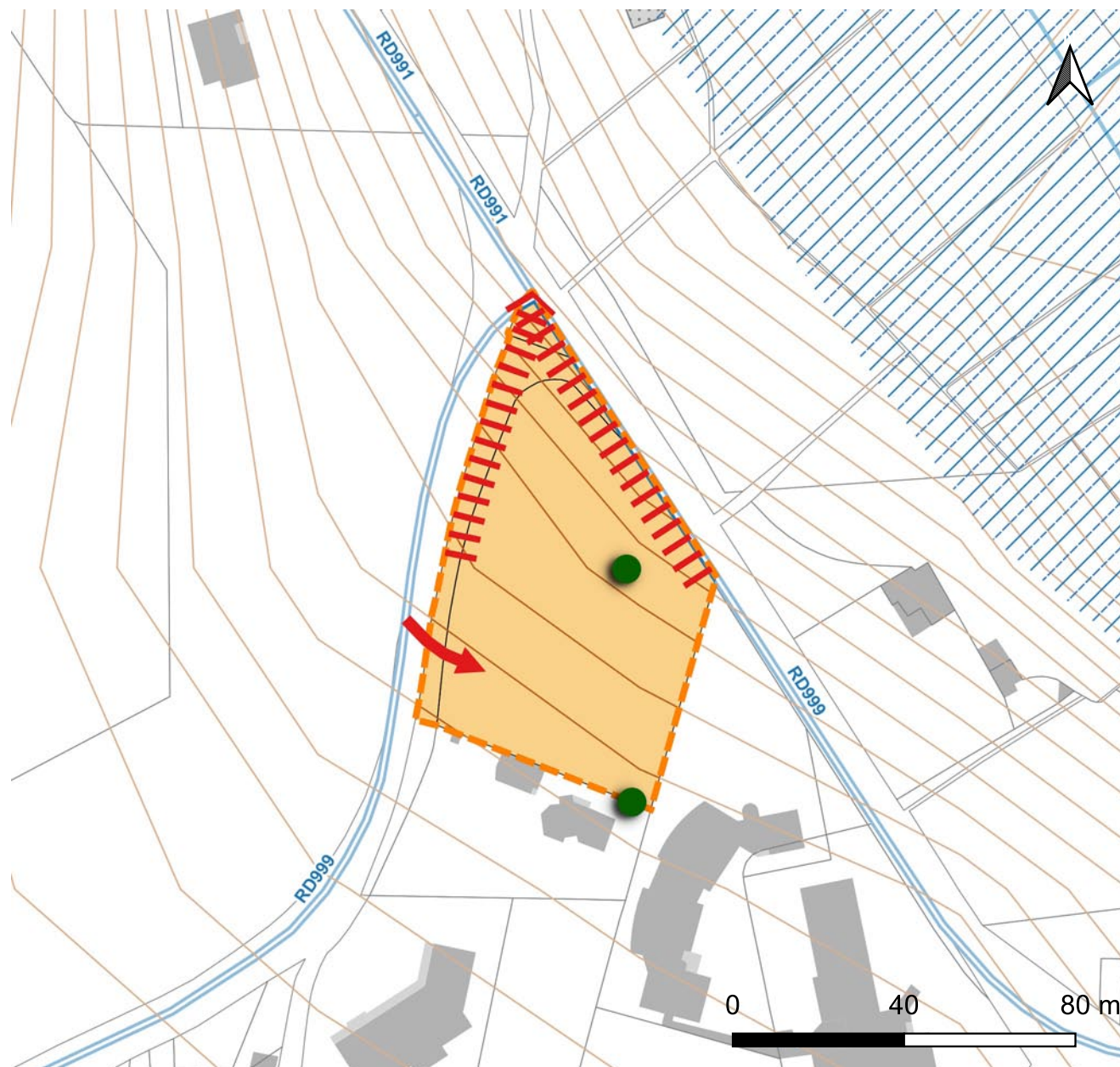
L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur-et, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec la desserte existante, et notamment depuis la RD999. Un seul accès sera autorisé depuis la RD999.** La desserte interne sera assurée par une voie de desserte interne.

L'Orienta-tion d'Aménagement et de Pro-grammation indique des principes de voie de desserte à créer, dont le tracé reste in-dicatif. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

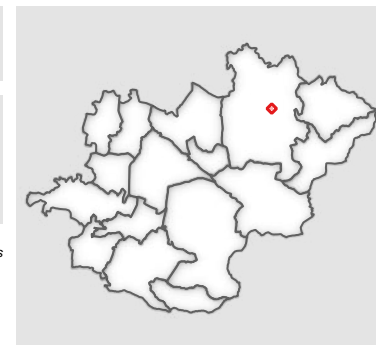


Commune de Nant

Nom de l'OAP : Nant - La Crouzette
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,50 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes
Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
 Accès direct interdit

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

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

Etat des lieux

PPRI de la Dourbie
 Cours d'eau
 Courbes de niveau tous les 1m

9. Secteur Ub - Bourg - Route de la Mouline



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Bourg de Nant - Route de la Mouline» est un secteur en densification du bourg de Nant.

Il occupe 0,4 ha de secteur Ub.
Cette parcelle accueille une prairie. L'enjeu environnemental est faible sur ce site.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Pour rappel, en zone Ub les équipements et les activités sont autorisés, sous condition d'être compatibles avec la vocation principale d'habitat du secteur.

Dans le cas d'une opération d'habitat, cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 5. Règlement : Titre 2).

La préservation des haies n'exclut cependant pas l'aménagement d'un accès direct depuis la RD999 ; il s'agira ici de traverser une haie de type 3, en maintenant les arbres remarquables identifiés ; une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (cf supra - Principes généraux).

La frange Ouest du secteur sera inconstructible en raison du risque d'inondation fort mar-

qué par le PPRi de la Dourbie. Des jardins devront y être créés afin de ne pas exposer la population au risque de crue du cours d'eau.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

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

- la partie Ouest sera desservie depuis la RD 999.
- la partie Est sera desservie depuis le chemin des Noyers.

Depuis ces voies de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

Pour les accès depuis le chemin des Noyers, **l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif** (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



Commune de Nant

Nom de l'OAP : Nant - Bourg - Route de la Mouline

Type d'OAP : Habitat

Zonage du PLUi : Ubs

Surface de l'OAP : 0,38 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées

Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015

Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

 Chemin de Grande Randonnée à préserver

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

 Zone inondable à éviter - zone non aedificandi

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

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

 Haie de type 3

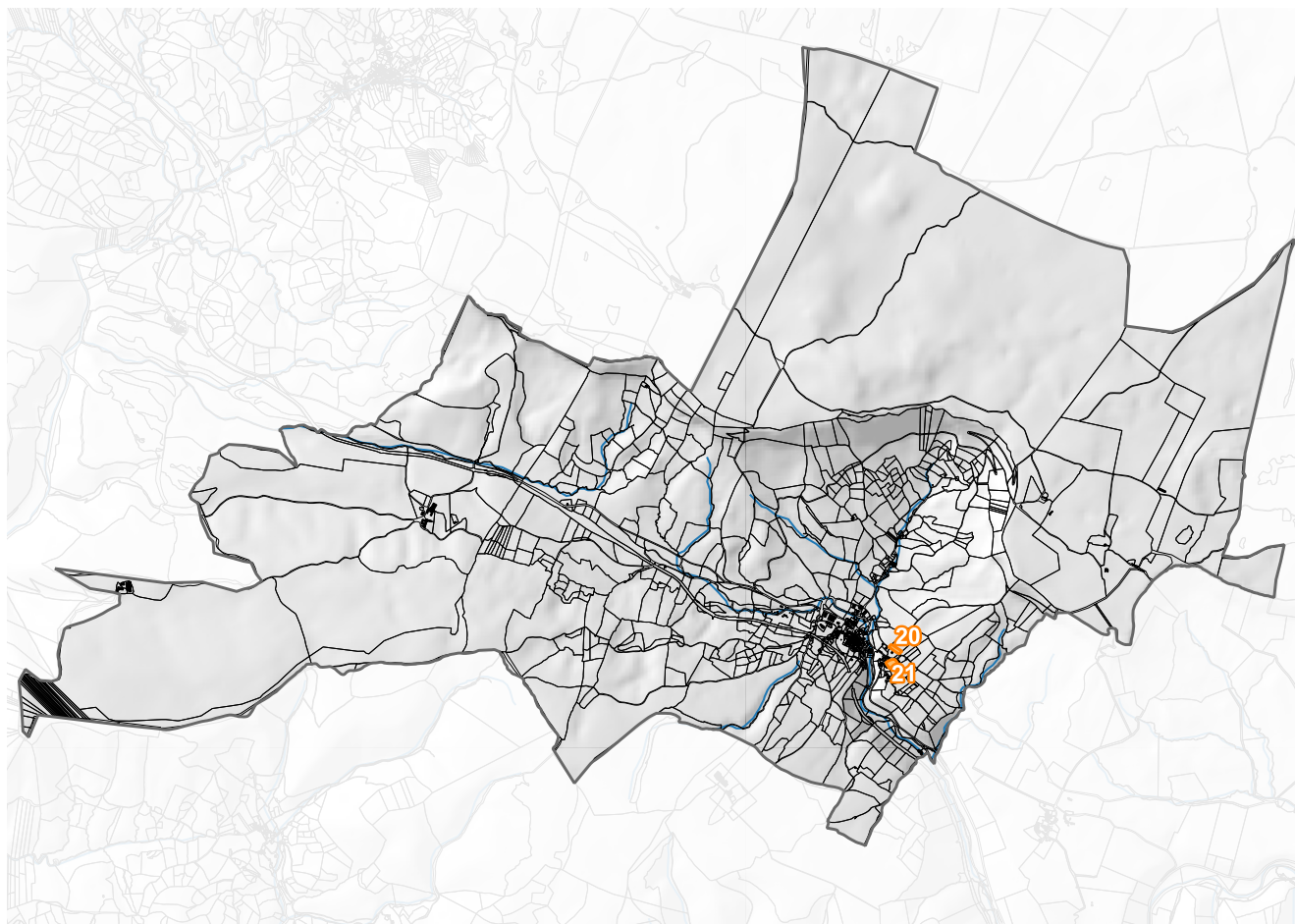
Etat des lieux

 PPRI de la Dourbie

 Cours d'eau

 Courbes de niveau tous les 1m

Saint Beaulize



20. Secteur Ub - Projet Communal - La Farette



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «La Farette - Projet Communal» est un secteur en extension du hameau de La Farette, lui même proche du bourg de Saint Beaulize.

Il occupe 0,2 ha de secteur Ub.

Ce secteur se compose de prairies de fauche. L'inclusion de ce secteur au sein d'un espace naturel patrimonial induit un enjeu modéré sur le site.

Ce secteur constitue une extension urbaine du hameau il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architec-

turale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document**

graphique afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur-et, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

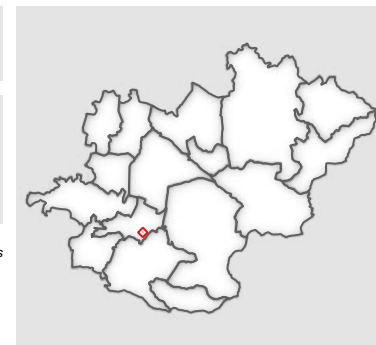


Commune de Saint Beaulize

Nom de l'OAP : Saint Beaulize - La Farette - Projet Communal
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,22 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

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

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

-  Haie de type 1
-  Haie de type 2

Etat des lieux

-  Courbes de niveau tous les 1m

2 I. Secteur Ub - La Farette



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «La Farette » est un secteur de densification du hameau éponyme.

Il occupe 0,3 ha de secteur Ub.

Ce secteur se compose de prairies de fauche. L'inclusion de ce secteur au sein d'un espace naturel patrimonial induit un enjeu modéré sur le site.

Ce secteur constitue une extension urbaine du hameau il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transi-

tion qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les **éléments paysagers** devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne inser-

tion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf *supra* - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

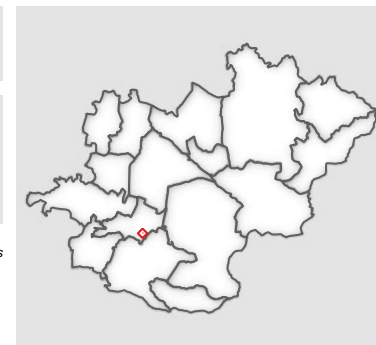


Commune de Saint Beaulize

Nom de l'OAP : Saint Beaulize - La Farette
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,28 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

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

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

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

 Haie de type 1

 Haie de type 2

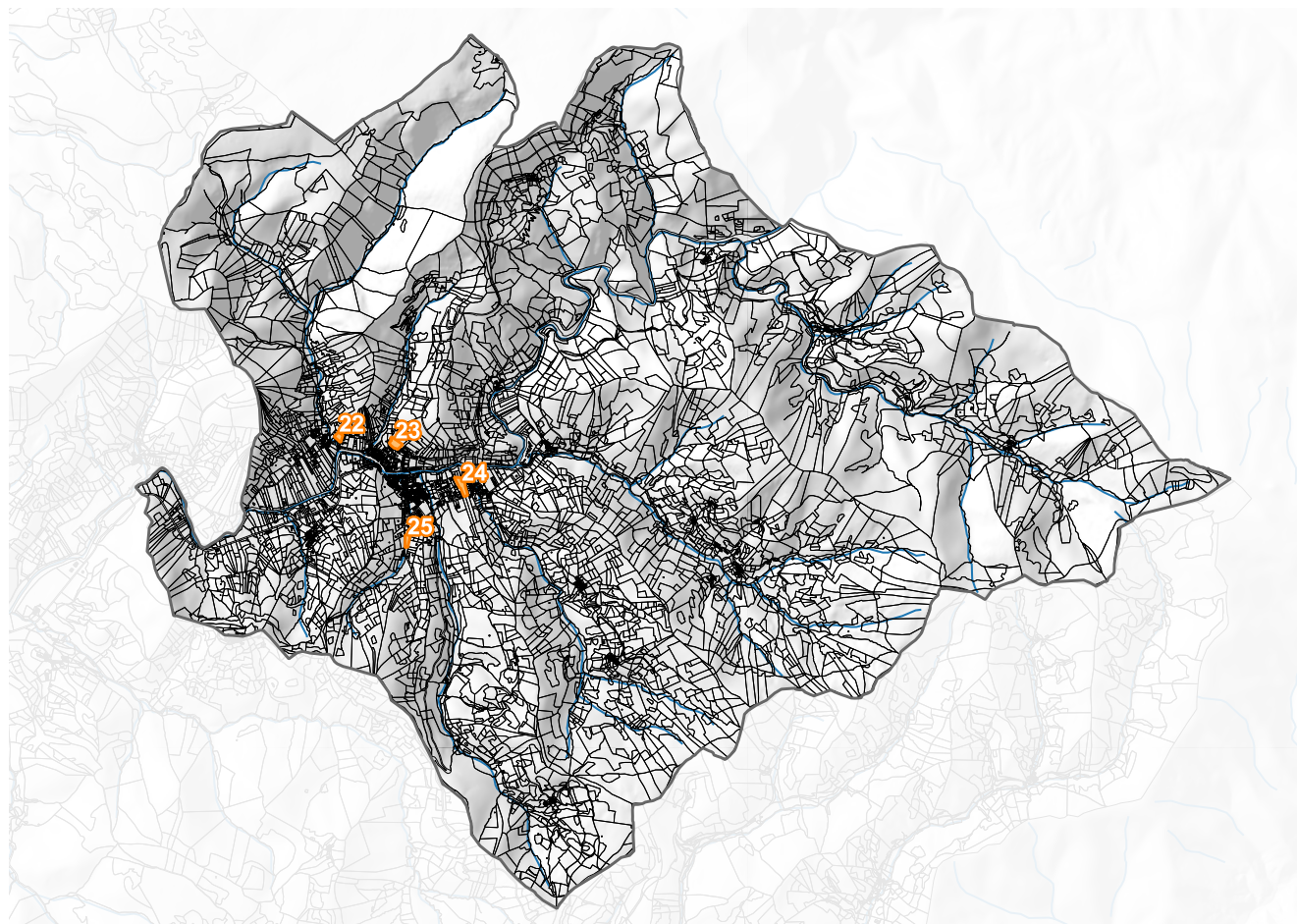
Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU

 Muret de type 1

Etat des lieux

 Courbes de niveau tous les 1m

Saint Jean du Bruel



2. Secteur 1AU - Saint Gleys



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Saint Gleys» est un secteur de densification localisé à l'interface entre le bourg de Saint Jean du Bruel et le hameau de Saint Gleys.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 0,4 ha qui doit permettre la jonction entre deux zones bâties.

Ce secteur se compose de prairies de fauche. Il présente donc un enjeu environnemental faible.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une

liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec la desserte existante** :

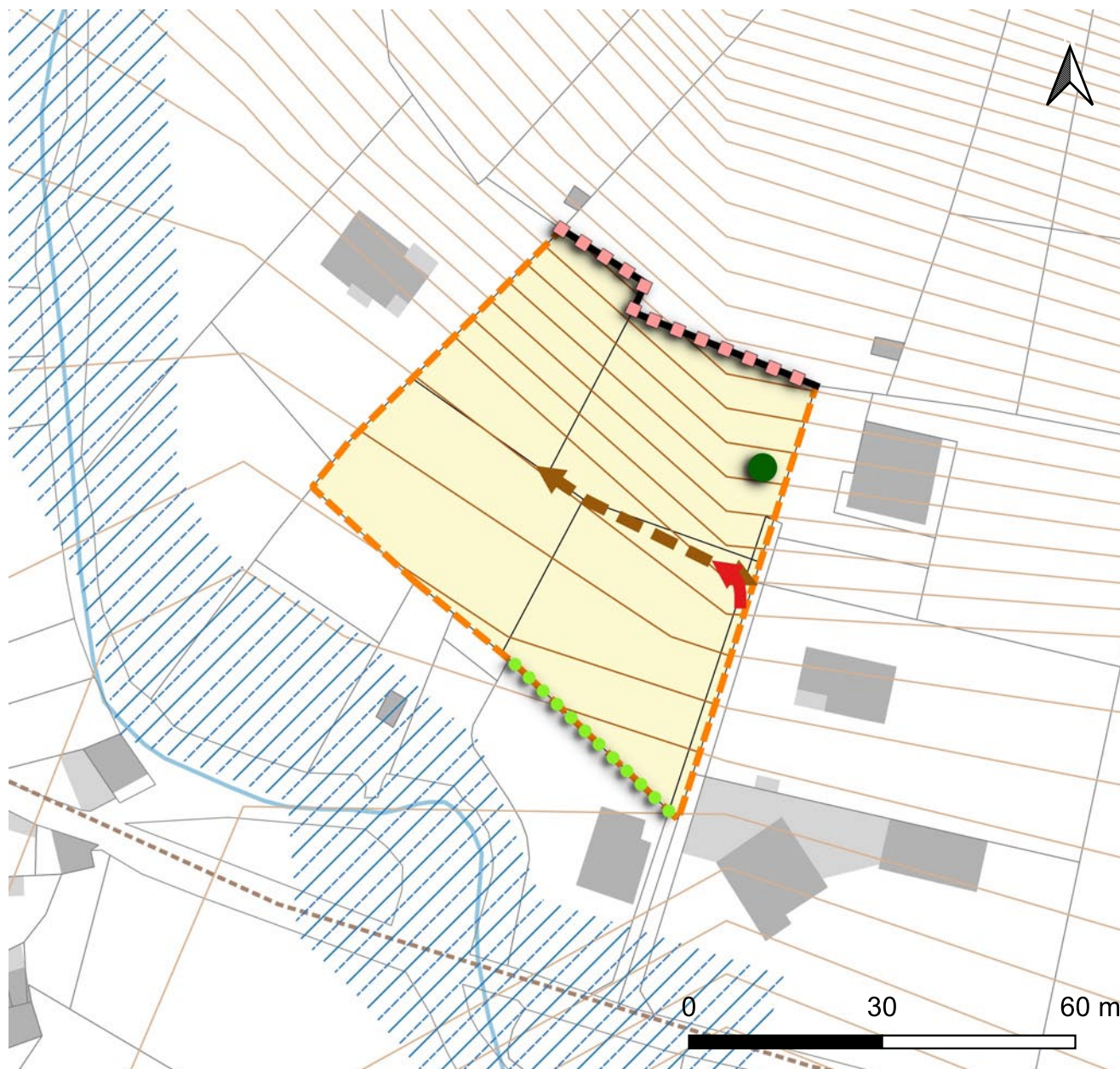
- Aussi, les accès directs à la voie existante à l'Est sont autorisés et privilégiés.
- la desserte sera complétée par la création d'une voie (cf schéma ci-joint)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique un principe de voie de

desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis les voies de desserte (existante ou future), **les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

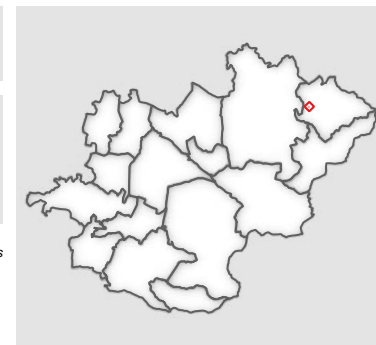


Commune de Saint Jean Du Bruel

Nom de l'OAP : Saint Jean du Bruel -
Route de Saint Gleys
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,37 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes
Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

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

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

- Arbres remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU
- Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU
- Haie de type 3
- Murets, protégés au titre du L.151-19 du CU
- Muret de type 1

Etat des lieux

- PPRI de la Dourbie
- Cours d'eau
- Courbes de niveau tous les 1m

2³. Secteur 1AU - Roquebrune



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Roquebrune» est un secteur d'extension du bourg de Saint Jean du Bruel.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 0,7 ha. Ce secteur se compose de prairies de fauche. Il présente donc un enjeu environnemental faible à modéré.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les

nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne inser-

tion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

Sur sa partie sud, ce secteur englobe du bâti existant. **La ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront donc tenir compte de ce bâti existant et prévoir de ménager les aménités nécessaires.**

L'ensemble du secteur présente une pente régulière d'axe Nord / Sud; et donc une orientation Sud. Une attention particulière sera portée à l'inscription des constructions et aména-

gements dans la pente, afin de favoriser une intégration paysagère qualitative, à la fois en vue proche et vue lointaine, et dans le respect du site.

Est conseillé de se référer à l'annexe 1, du présent document d'OAP: «Principes d'implantation des constructions»

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Le secteur sera desservi depuis la voie communale qui marque sa limite Ouest.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique un principe de voie de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

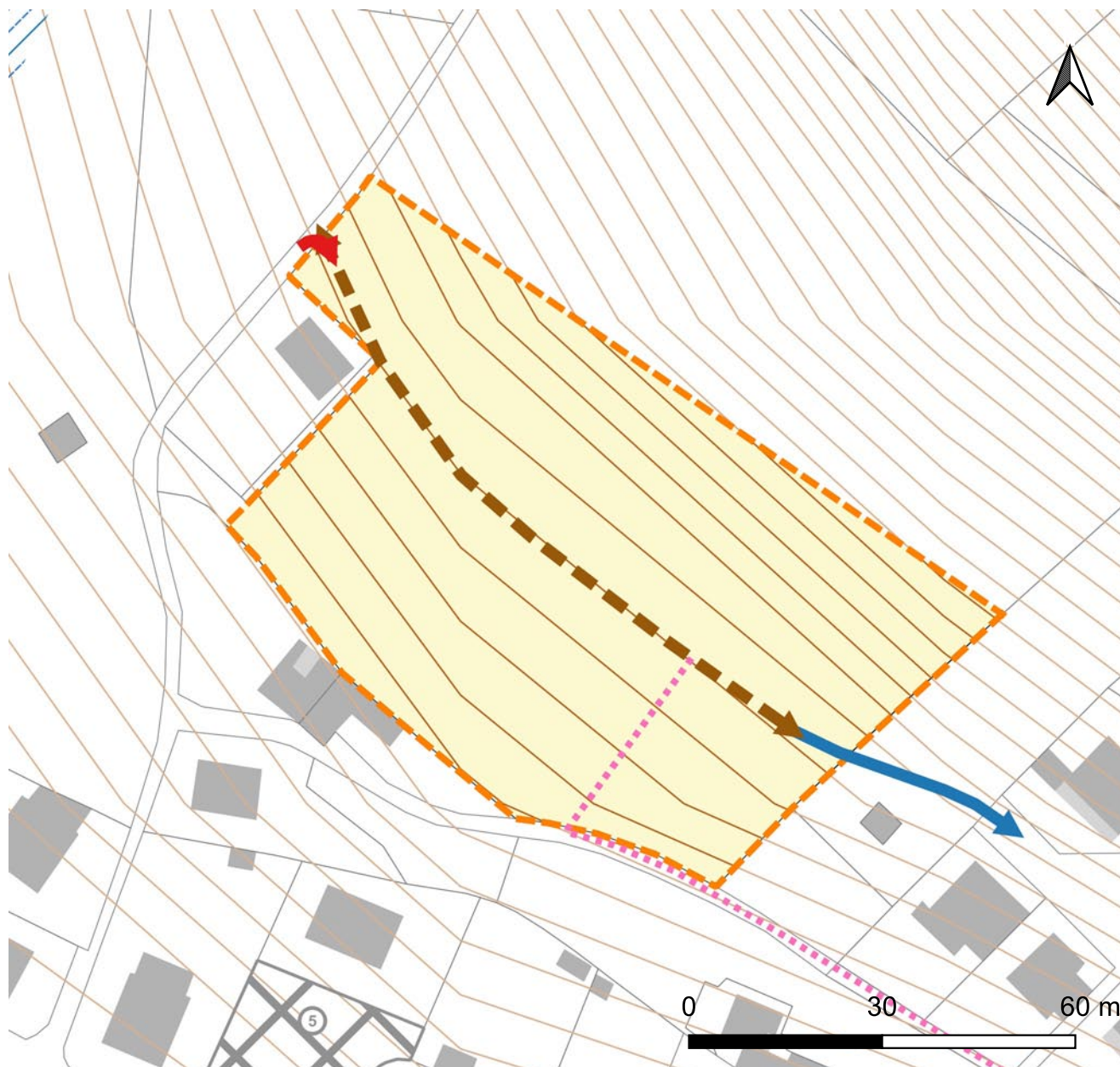
Un réseau de circulation et de desserte viaire continu sera recherché avec la voirie en attente, à l'Est, sur le lotissement de Roque Brune.

Depuis cette future voie de desserte, les accès 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 piétons), aménagement

visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Concernant la circulation piétonne, **l'aménagement de l'ensemble du secteur prévoira des liaisons piétonnes (ou usage mixte des voies à créer), permettant le lien avec le chemin existant au Sud**, afin de compléter le maillage des circulations douces.

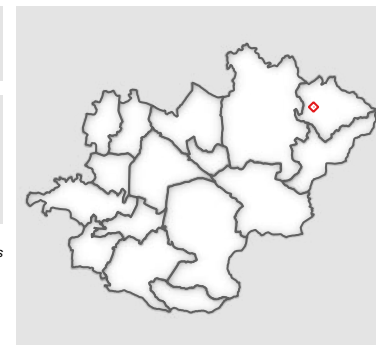


Commune de Saint Jean Du Bruel

Nom de l'OAP : Saint Jean du Bruel - Roquebrune
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,66 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

-  Principe de voie de desserte interne au secteur (localisation de principe)
-  Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
-  Principe de voie en attente (localisation de principe)
-  Liaisons piétonnes à créer, en cohérence avec les cheminements existants

Etat des lieux

-  Emplacements Réservés
-  PPRI de la Dourbie
-  Courbes de niveau tous les 1m

24. Secteur 1AU - Le Bruel



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Le Bruel» est un secteur d'urbanisation qui permettra de créer une continuité urbaine entre le bourg et Le Bruel.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 0,8 ha.

Ce secteur se compose de prairies de fauche. Il présente donc un enjeu environnemental faible à modéré.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

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

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des murets, en raison de leur importance en termes de biodiversité, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

La préservation des murets n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la desserte du secteur; il s'agira ici de traverser un muret de type 1; une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (cf supra - Principes généraux).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

Sur sa partie sud, ce secteur englobe du bâti existant. **La ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront donc tenir compte de ce bâti existant et prévoir de ménager**

les aménités nécessaires.

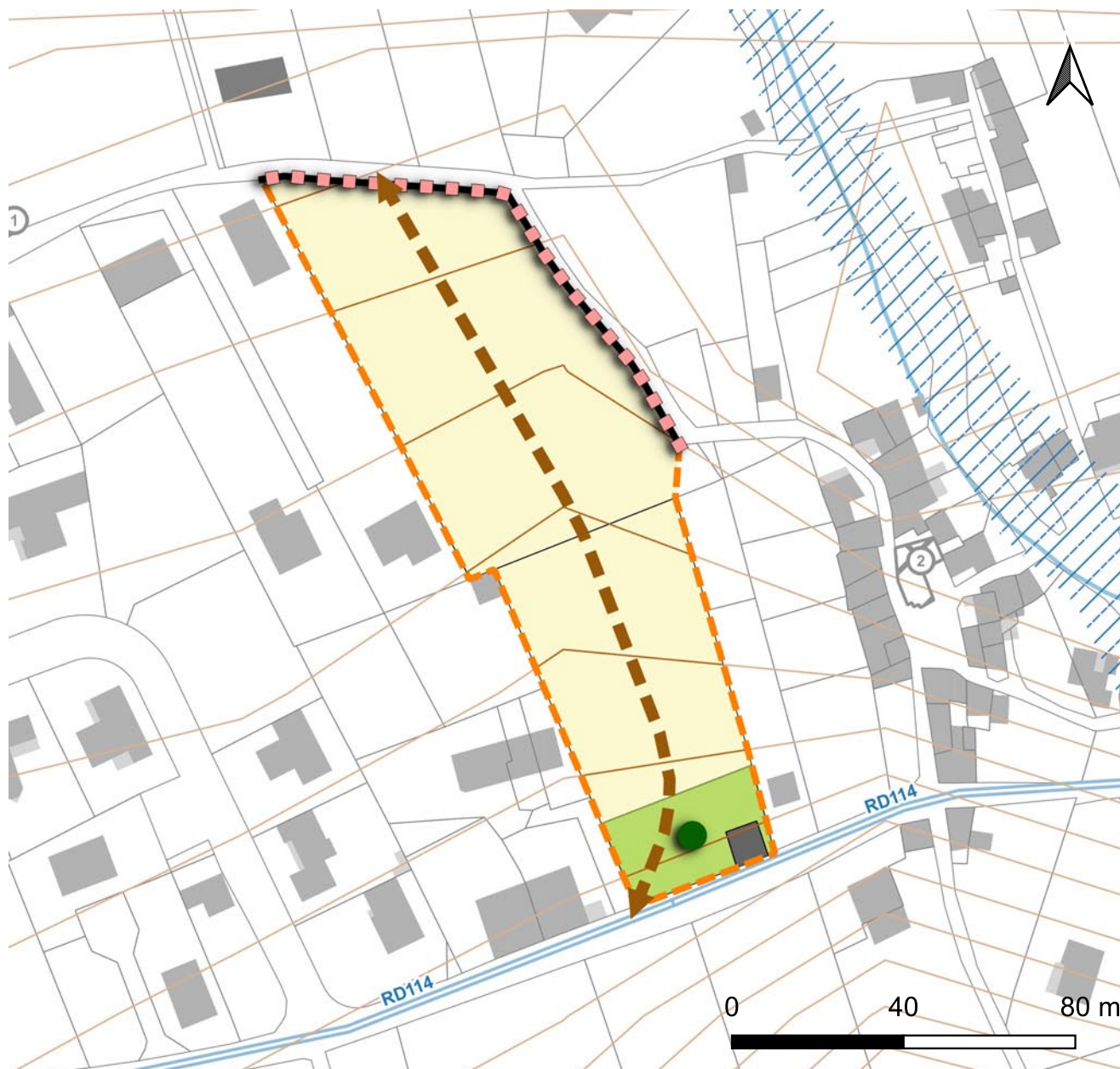
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Le secteur sera desservi depuis la RD114 au Sud et la voie communale qui le borde au Nord.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique un principe de voie de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis cette future voie de desserte, les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

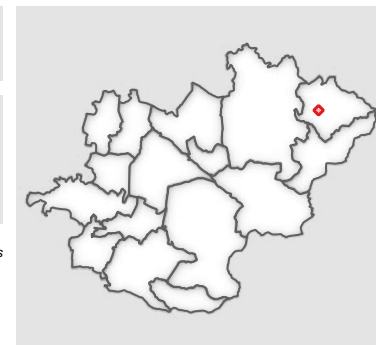


Commune de Saint Jean Du Bruel

Nom de l'OAP : Saint Jean du Bruel - Le Bruel
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,84 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

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

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

 Espace végétalisé à préserver

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

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

 Muret de type 1

Etat des lieux

 Emplacements Réservés

 PPRi de la Dourbie

 Cours d'eau

 Courbes de niveau tous les 1m

2⁵. Secteur Ub - La Loubière



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «La Loubière» se situe en prolongement du lotissement de La Loubière.

Il occupe 0,4 ha de zone Ub.

Ce secteur se compose de prairies de fauche. La ripisylve Et le cours d'eau qui bordent la limite Est de la parcelle présentent un enjeu environnemental fort. Il sera donc impératif de ne pas porter atteinte à ces éléments.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Les **éléments paysagers** devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

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

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

La préservation des haies n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la desserte depuis la voie à l'Ouest du secteur; il s'agira ici de traverser une haie de type 2; une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (cf supra - Principes généraux).

De même, le site est bordé à l'Est d'un cours d'eau et de sa ripisylve, pour laquelle l'évaluation environnementale préconise d'éviter toute atteinte à la haie de type 1.

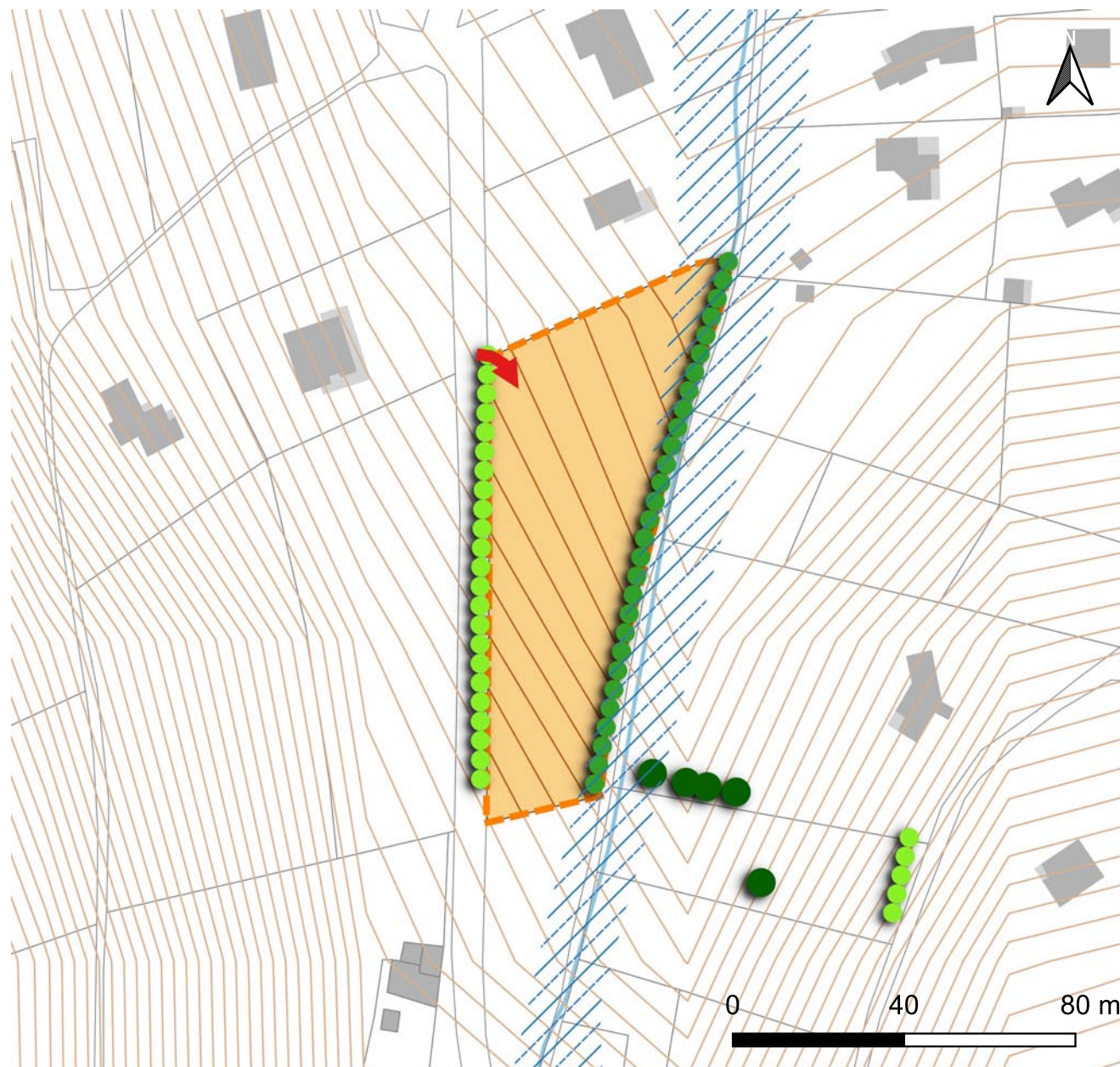
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Comme indiqué supra, le secteur est actuellement desservi par la voie le bordant à l'Ouest. **Accès directs autorisés depuis cette voie.**

Pour les futurs logements, seront privilégiés des aires de circulation ou de déplacement au plus près de la voie de desserte (existante ou future), et donc à la même altitude que le point d'accès à cette dernière, ce qui facilitera la limitation de l'imperméabilisation des sols et limitera les mouvements de terrain.

Depuis les voies existantes, **les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

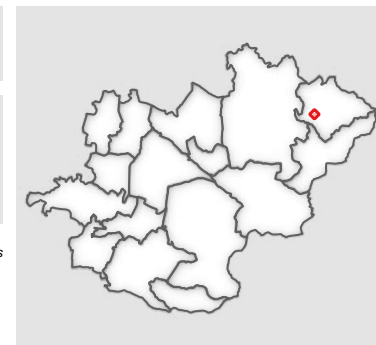


Commune de Saint Jean Du Bruel

Nom de l'OAP : Saint Jean du Bruel - La Loubière
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,44 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principe d'accès au secteur (localisation de principe)

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

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

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

Haie de type 1

Haie de type 2

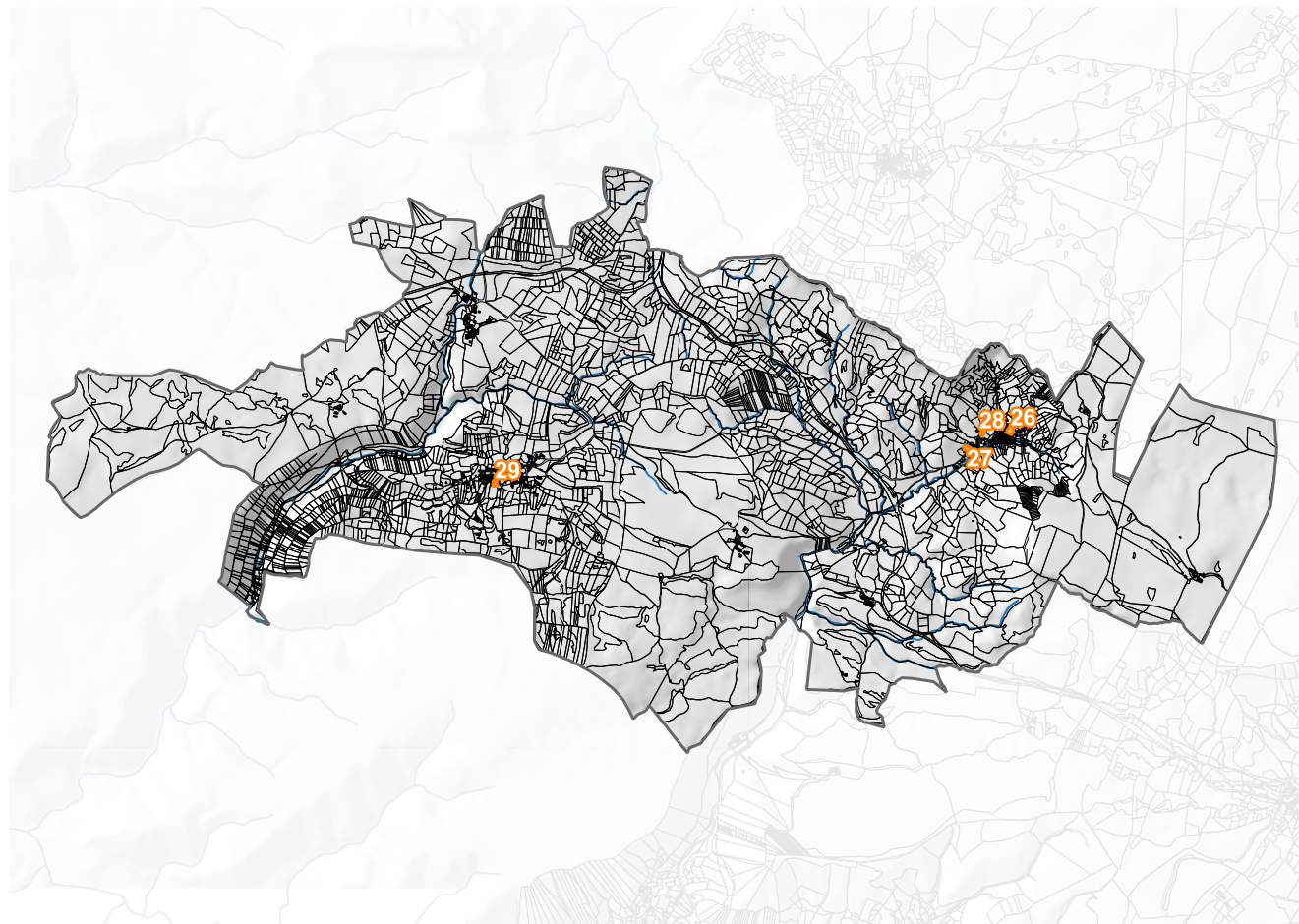
Etat des lieux

PPRI de la Dourbie

Cours d'eau

Courbes de niveau tous les 1m

Saint Jean et Saint Paul



26. Secteur Ub - Saint Paul des Fonts



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Saint Paul des Fonts» concerne une «dent creuse» en continuité directe du centre ancien de Saint Paul des Fonts.

Il s'agit d'un secteur Ub de 0,4 ha. Ce secteur se compose de prairies naturelles de fauche et de jardins potagers. D'un point de vue environnemental, ce secteur présente des enjeux modérés, notamment du fait de la zone relais de prairie; ces enjeux restent cependant à nuancer eu égard à la position en densification de la «dent creuse» considérée.

Ce secteur s'inscrit en articulation entre le centre ancien du bourg et des constructions plus récentes. Ses limites ouest et sud sont définies par la voirie.

Ce secteur constitue un espace de densification, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et déplacement.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées au coup par coup ou sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Les opérations envisagées devront permettre à minima la création d'environ **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration

des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme du muret identifié au sud.

La mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

(cf *supra* - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

L'ensemble du secteur présente une pente régulière d'axe Nord-Est / Sud-Ouest; et donc une orientation sud-ouest. Une attention particulière sera portée à l'inscription des constructions et aménagements dans la pente, afin de favoriser une intégration paysagère qualitative, à la fois en vue proche et vue lointaine, et dans le respect du site.

Est conseillé de se référer à l'annexe 1, du

présent document d'OAP: «Principes d'implantation des constructions»

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Comme indiqué supra, le secteur est actuellement desservi par les voies le bordant au sud et à l'Ouest. La collectivité envisage l'élargissement de la voie, située à l'ouest. **Aussi, la desserte pourra s'organiser comme suit:**

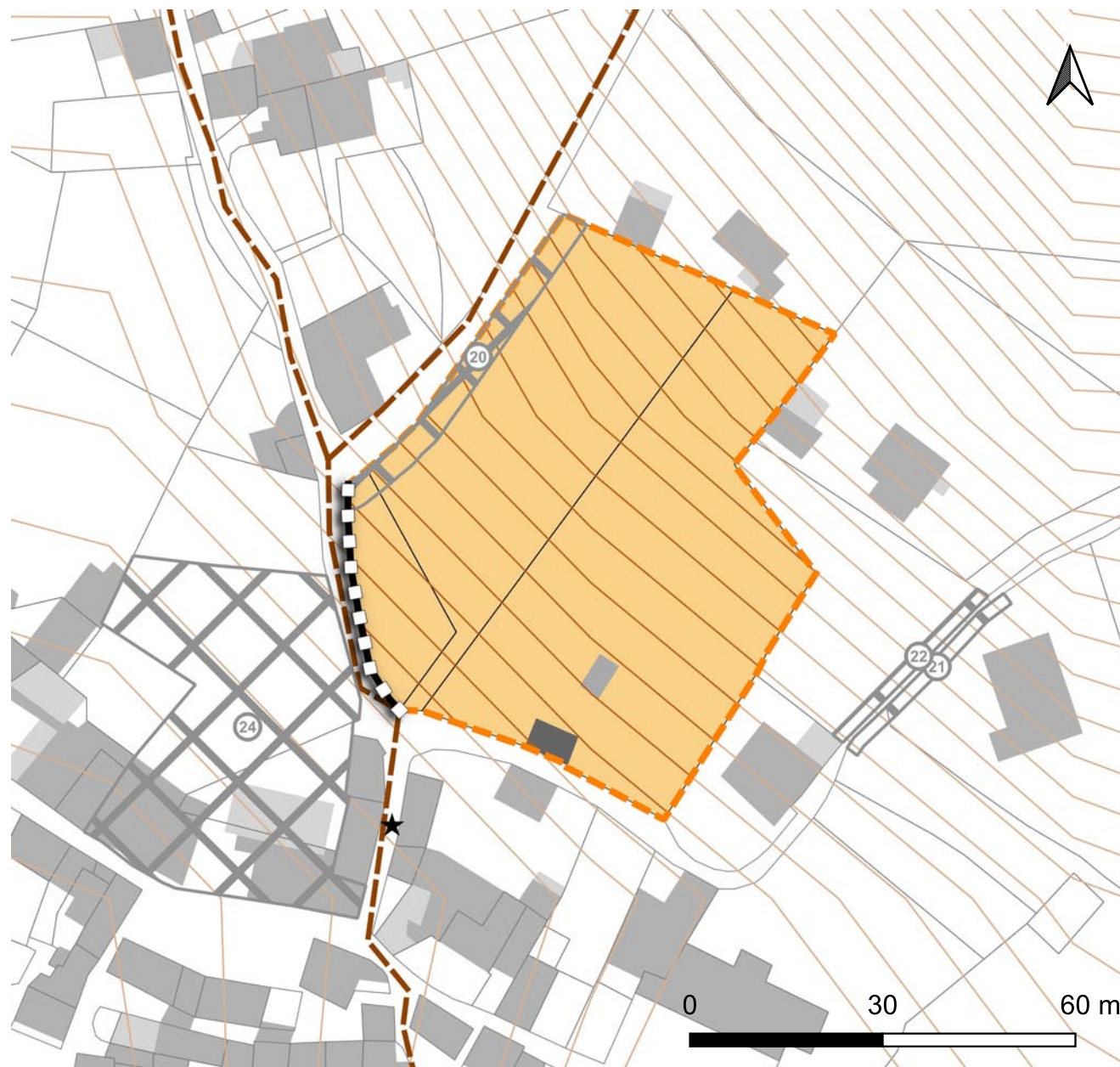
- **accès directs autorisés depuis la voie au sud, sans nuire à la préservation du muret identifié**
- **accès directs autorisés depuis la voie à l'ouest** (en tenant compte de son futur élargissement), dans le respect d'une bonne intégration dans la pente et ayant soin de minimiser l'imperméabilisation des sols

Pour les futurs logements, seront privilégiés des aires de circulation ou de déplacement au plus près de la voie de desserte (existante ou future), et donc à la même altitude que le point d'accès à cette dernière, ce qui facilitera la limitation de l'imperméabilisation des sols et limitera les mouvements de terrain.

Depuis les voies existantes (ou dans le respect de leur futur aménagement), **les accès**

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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

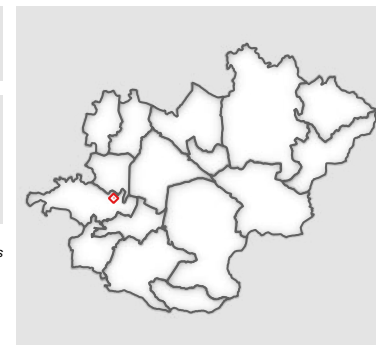


Commune de Saint Jean Et Saint Paul

Nom de l'OAP : Saint Jean et Saint Paul - Saint Paul
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,45 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

 Chemin de Grande Randonnée à préserver

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

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

 Muret de type 2

Etat des lieux

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

 Emplacements Réservés

 Courbes de niveau tous les 1m

27. Secteur Ub - Saint Paul des Fonts Ouest



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Saint Paul des Fonts Ouest» se situe sur une «dent creuse» à l'Ouest du village.

Il s'agit d'un secteur Ub de 0,3 ha.

Ce secteur se compose d'une prairie avec bocage.

D'un point de vue environnemental, ce secteur présente des enjeux modérés, il est identifié comme réservoir de prairie. Cependant, sa position en dent creuse modère considérablement l'enjeu environnemental, compte tenu de l'emprise des espaces de prairie contigus.

Ce secteur s'inscrit en entrée du village, et est entouré de constructions de part et d'autre. Sa limite sud-est est définie par la RD500.

Ce secteur constitue un espace de densification, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et déplacement.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées au coup par coup et/ou sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces opérations devront répondre à l'objectif de densité suivant: environ **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des arbres remarquables identifiés et de la haie de type 1, en raison de leur importance en termes de biodiversité.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

L'ensemble du secteur présente une pente régulière d'axe Nord-Ouest / Sud-Est; et donc une orientation sud-est. Une attention particu-

lière sera portée à l'inscription des constructions et aménagements dans la pente, afin de favoriser une intégration paysagère qualitative, à la fois en vue proche et vue lointaine, et dans le respect du site.

Est conseillé de se référer à l'annexe 1, du présent document d'OAP: «Principes d'implantation des constructions»

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Comme indiqué supra, le secteur est actuellement desservi par la RD500 le bordant au sud.

Au vue de la configuration du site et de ses caractéristiques paysagères, seul un accès direct à la RD500 sera autorisé. A partir de ce dernier, les accès individuels seront groupés ou mutualisés.

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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

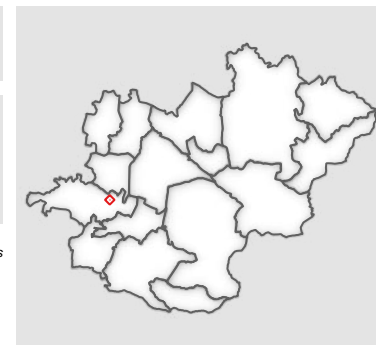


Commune de Saint Jean Et Saint Paul

Nom de l'OAP : Saint Jean et Saint Paul - Saint Paul Ouest
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,33 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

➔ Principe d'accès au secteur (localisation de principe)

⌌ Accès direct interdit

⌌ Chemin de Grande Randonnée à préserver

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

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

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

●● Haie de type 1

Etat des lieux

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

— Cours d'eau

— Courbes de niveau tous les 1m

28. Secteur Ub - Ravin d'Aubaygue



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Ravin d'Aubaygue» se situe sur le hameau du même nom et doit permettre de structurer le Nord du hameau qui a été urbanisé sans regard d'ensemble.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 0,2 ha. Ce secteur se compose de prairies de fauche. Cette parcelle se trouve au sein d'un corridor prairial à conserver, mais sa faible taille au regard de la largeur du corridor induit un enjeu environnemental modéré.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg il présente donc de forts enjeux en

termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les **éléments paysagers** devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une

liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur-et, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

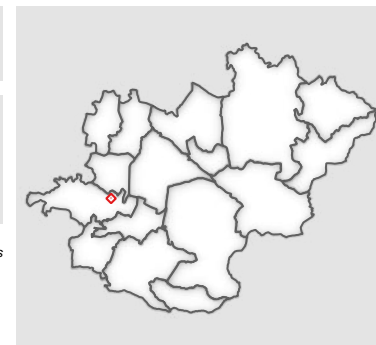


Commune de Saint Jean Et Saint Paul

Nom de l'OAP : Saint Jean et Saint Paul - Ravin d'Aubaygue
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,20 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Etat des lieux

-  Emplacements Réservés
-  Cours d'eau
-  Courbes de niveau tous les 1m

29. Secteur Ub - Bourg Sud



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Bourg Sud» concerne une «dent creuse» au Sud du cœur historique de Saint Jean d'Alcas.

Il s'agit d'un secteur Ub de 0,3 ha permettant de recréer une continuité bâtie sur la frange Sud du bourg.

Ce secteur se compose de prairies naturelles de fauche. D'un point de vue environnemental, ce secteur présente des enjeux faibles, eu égard à ses caractéristiques: en densification de l'existant. Il se compose de deux ensembles, au nord et au sud de la limite formée par le muret et la haie.

Ce secteur constitue un espace de densification, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et déplacement.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées au coup par coup et/ou sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Les opérations envisagées devront répondre à minima à un objectif de densité de l'ordre de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme de la haie de type 2 et du muret, en raison de leur importance en termes de biodiversité.

La préservation de la haie n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la desserte de la partie sud du secteur; il s'agira ici de traverser une haie de type 2; une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (cf supra - Principes généraux).

En complément de l'existant, **la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée** afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront

composées d'essences locales.
 (cf *supra* - Principaux généraux des OAP /
 cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

Prévoir la desserte tous modes du secteur

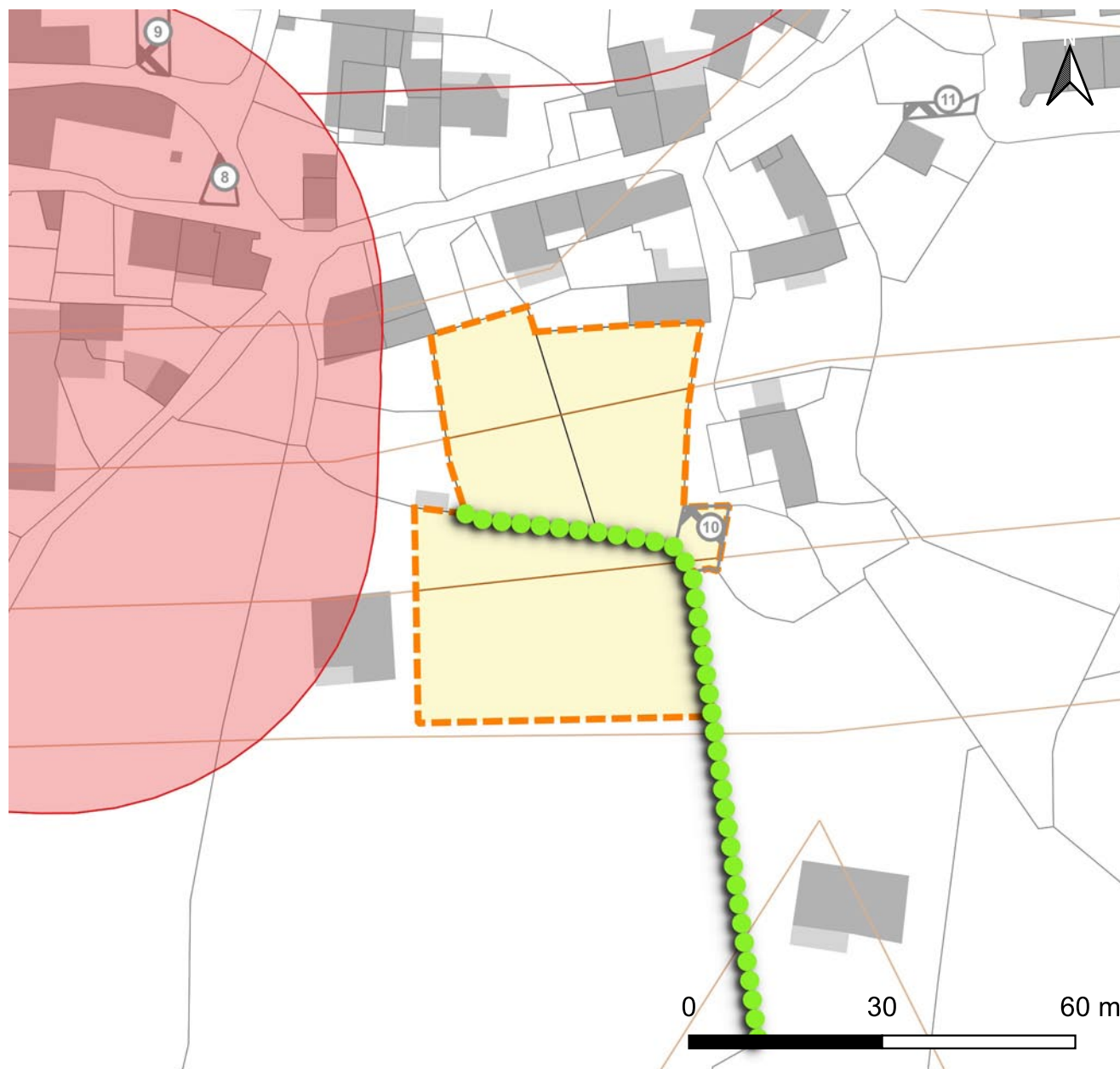
Le secteur sera desservi par la voie le bordant à l'est.

Soulignons que cette voie relativement étroite assure la desserte des constructions existantes.

Au vue de la configuration du site et de ses caractéristiques paysagères, les accès à cette voie de desserte respecteront la composition actuelle du site: deux ensembles, au nord et au sud de la limite formée par le muret et la haie, soulignant la différence altimétrique entre les deux entités. Aucune liaison nord-sud, traversant l'ensemble haie+muret ne sera autorisée.

A partir de la voie existante, les accès individuels seront groupés ou mutualisés.

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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

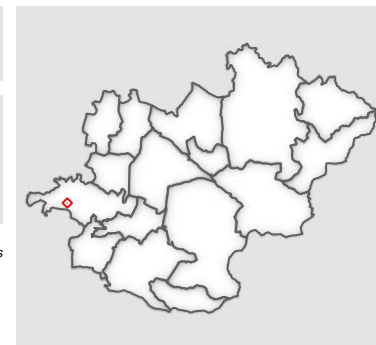


Commune de Saint Jean Et Saint Paul

Nom de l'OAP : Saint Jean et Saint Paul - Bourg
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,26 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

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

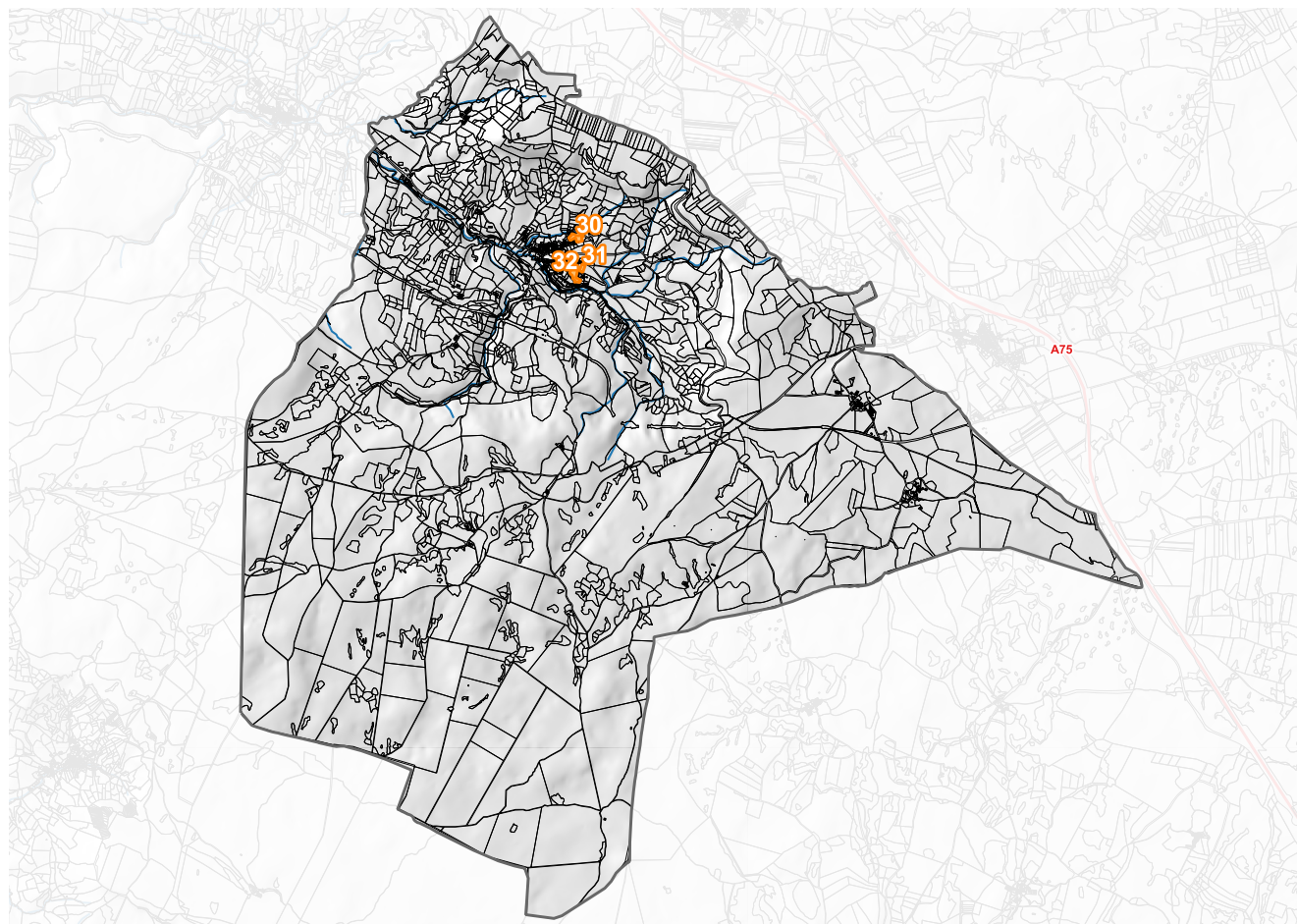
Trame bocagère existante, protégée au titre du L.151-19 du CU

● Haie de type 2

Etat des lieux

- Emplacements Réservés
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants
- Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants et projets
- Courbes de niveau tous les 1m

Sainte Eulalie de Cernon



30. Secteur Ub - Rue de la côte Vieille



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Rue de la côte Vieille» concerne une l'extension urbaine du bourg située au Nord-Est.

Il s'agit d'une partie de secteur Ub de 0,8 ha en continuité du l'urbanisation existante. Ce secteur se compose de jardins sur sa partie Ouest et d'une prairie pâturée sur sa partie Est. Le site présente ainsi un enjeu environnemental faible à modéré.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architectu-

rale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

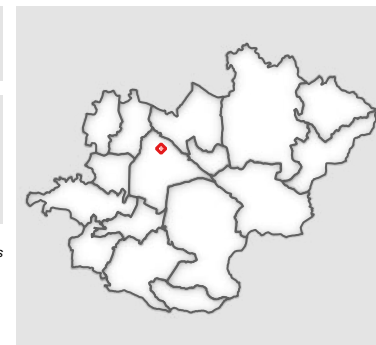


Commune de Sainte Eulalie De Cernon

Nom de l'OAP : Sainte Eulalie de
Cernon - Rue de la Cote Vieille
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 0,82 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes
Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTEHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Sentiers de randonnée à préserver

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

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

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

Haie de type 1

Haie de type 2

Haie de type 3

Etat des lieux

Emplacements Réservés

Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants

Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants et projets

PPRI du Cernon

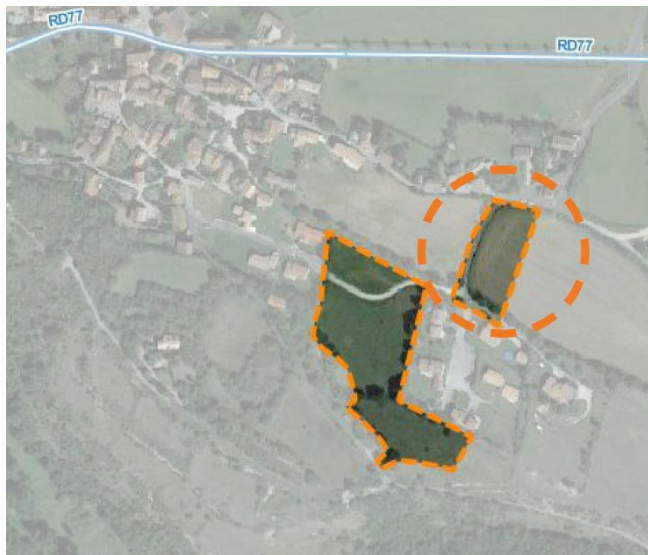
Cours d'eau

Courbes de niveau tous les 1m

0 40 80 m

3

1. Secteur 1AU - Les Clauzets



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Les Clauzets» concerne une extension urbaine du bourg de Sainte Eulalie de Cernon, à l'Est de celui-ci.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 0,4 ha en continuité de l'urbanisation existante. Il englobe une partie d'une unité dédiée à la culture de plein champ, actuellement exploitée par le propriétaire exploitant.

Ce secteur présente des enjeux faibles à modéré en matière de sensibilité environnementale.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg, il présente donc des enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et déplacement.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création d'environ **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Une haie de type 2 a été identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale, en partie sud du secteur, elle devra être maintenue, **comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écran permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, de cette haie, en raison de son importance en termes de biodiversité.

En complément de l'existant, **la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée** afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2. Rapport de présentation : partie D.1.10).

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Soulignons que la haie identifiée borde un talus. Aussi, **aucun accès direct ne sera autorisé depuis la voie située au sud.**

En revanche, **des accès directs aux autres voies bordant le secteur seront autorisés.**

Depuis les voies existantes, **les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

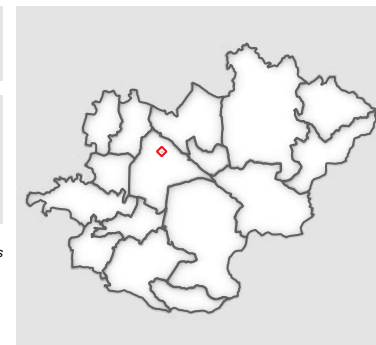


Commune de Sainte Eulalie De Cernon

Nom de l'OAP : Sainte Eulalie de
Cernon - Les Clauzets
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,35 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes
Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

 Accès direct interdit

 Sentiers de randonnée à préserver

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

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

 Haie de type 1

 Haie de type 2

 Haie de type 3

Etat des lieux

 Courbes de niveau tous les 1m

3

2. Secteur Ub - Ladoux



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Ladoux» concerne une l'extension urbaine du bourg située au sud-est du bourg.

Il s'agit d'une portion de secteur Ub de 1 ha en continuité du l'urbanisation existante.

Ce secteur se compose de trois prairies naturelles pâturées. Le secteur se compose de deux sous-unités: une au nord de part et d'autre de la voie, et une au sud laquelle surplombe le secteur.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg, en continuité des secteurs de déve-

loppement récent, il présente donc des enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et déplacement.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création d'environ **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

L'évaluation environnementale a permis l'identification de haies (de type 1, 2 et 3), ainsi que de quelques arbres remarquables, comme indiqué sur le document graphique ci-joint. Il conviendra de les maintenir.

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

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, de ces éléments de paysage, en raison de leur importance en termes de biodiversité.

La préservation des haies n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la desserte de la partie sud secteur; il s'agira ici de traverser une haie de type 3, en maintenant les arbres remarquables identifiés; une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

En complément de l'existant, la mise en

oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

En ce qui concerne tout particulièrement, **la prairie du centre et la prairie sud, une attention particulière sera portée à l'inscription des constructions et aménagements dans la pente**, afin de favoriser une intégration paysagère qualitative, à la fois en vue proche et vue lointaine, et dans le respect du site.

Est conseillé de se référer à l'annexe 1, du présent document d'OAP: «Principes d'implantation des constructions»

Prévoir la desserte tous modes du secteur

La desserte du secteur sera assurée de la façon suivante:

- **pour la portion nord (prairie nord et centrale), depuis la voie existante**
- **pour la portion sud, depuis la voie qui sera créée au droit de l'emplacement réservé.**

Soulignons que ce principe de desserte est établi afin de tenir compte de la topographie du site et des éléments paysagers et environnementaux existants, le caractérisant.

Depuis la voie existante ou les voies à créer, les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Les voies existantes ont un usage mixte, cet usage est à préserver et à poursuivre pour la voie à créer.

Pour les futurs logements, seront privilégiés des aires de circulation ou de déplacement au plus près de la voie de desserte (existante ou future), et donc à la même altimétrie que le point d'accès à cette dernière, ce qui facilitera la limitation de l'imperméabilisation des sols et limitera les mouvements de terrain.

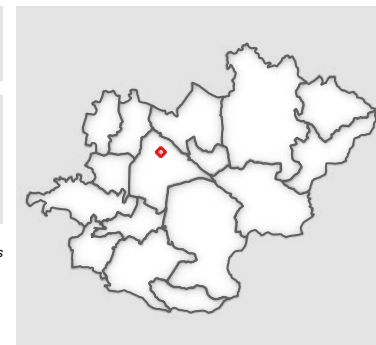


Commune de Sainte Eulalie De Cernon

Nom de l'OAP : Sainte Eulalie de
Cernon - Ladoux
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP : 1,02 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes
Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

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

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

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

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

Haie de type 1

Haie de type 2

Haie de type 3

Etat des lieux

Bâti non cadastré

Emplacements Réservés

Courbes de niveau tous les 1m

Sauclières



3. Secteur 1AU - Route de Saint Jean



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Route de Saint Jean» se situe au Nord du bourg de Sauclières.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 0,7 ha en continuité de l'urbanisation existante.

Ce secteur se compose d'une prairie pâturée. Il présente un enjeu environnemental faible à modéré.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une

liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, du mur-et, en raison de son importance en termes de biodiversité, de la haie, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf *supra* - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

L'ensemble du secteur présente une pente régulière d'axe Nord-Ouest / Sud-Est; et donc une orientation Sud-Est. Une attention particulière sera portée à l'inscription des constructions et aménagements dans la pente, afin de favoriser une intégration paysagère qualitative, à la fois en vue proche et vue lointaine, et dans le respect du site.

Est conseillé de se référer à l'annexe 1, du présent document d'OAP: «Principes d'implantation des constructions»

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Le secteur sera desservi depuis le Nord, via une extension de la voirie communale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique un principe d'accès et de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis cette future voie de desserte, les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une porosité piétonne sera créée à l'Ouest du secteur afin de compléter le maillage des circulations douces.

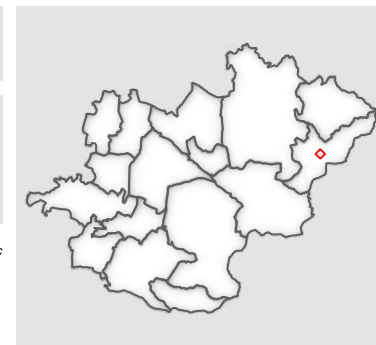


Commune de Sauclieres

Nom de l'OAP : Sauclieres - Route de Saint Jean
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,70 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OC'TÉHA le 18.04.2023



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
- Liaisons piétonnes à créer, en cohérence avec les cheminements existants

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

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

- Haie de type 2
- Haie de type 3

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

- Muret de type 1

Etat des lieux

- Courbes de niveau tous les 1m

34. Secteur 1AU - Pré des Marques



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Pré des Marques» se situe au Sud du bourg de Sauclières.

Il s'agit d'un secteur 1AU de 0,9 ha en continuité de l'urbanisation existante.

Ce secteur se compose d'une prairie de fauche. Il présente un enjeu environnemental faible à modéré.

Ce secteur constitue une extension urbaine du bourg il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les

nouvelles constructions.

2. Dispositions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **10 logements à l'hectare**, foncier nécessaire aux équipements publics ou collectifs déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant

Les éléments paysagers devront être **maintenus, comme indiqué sur le document graphique** afin de garantir la bonne inser-

tion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la conservation, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des murets, en raison de leur importance en termes de biodiversité, des murets, ainsi que des arbres remarquables identifiés.

(cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10).

La préservation des haies n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la dessert du secteur depuis la voie communale, à l'Ouest ; il s'agira ici de traverser une haie de type 2; une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (cf supra - Principes généraux).

En complément de l'existant, la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront composées d'essences locales.

Sur sa partie Nord, ce secteur englobe du

bâti existant. **La ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront donc tenir compte de ce bâti existant et prévoir de ménager les aménités nécessaires.**

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Le secteur sera desservi depuis la voie communale à l'Ouest et la voie communale qui le borde au Nord.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique un principe de voie de desserte à créer, dont le tracé reste indicatif. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Depuis cette future voie de desserte, les accès 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 piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

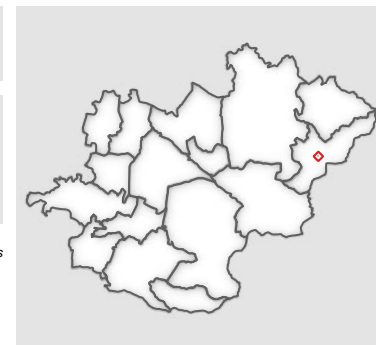


Commune de Saucières

Nom de l'OAP : Saucières - Pré des Marques
Type d'OAP : Habitat
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 0,88 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Larzac et Vallées
Mission : Révision du PLUi

Sources : Cadastre PCI vecteur 2015
Réalisation : OCTÉHA le 14.10.2019



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

Prévoir la desserte tous modes du secteur

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

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

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

 Haie de type 1

 Haie de type 2

Etat des lieux

 Périmètre de salubrité des bâtiments agricoles existants et projets

 Courbes de niveau tous les 1m

Annexe I - Principes d'implantation des constructions

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

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

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

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

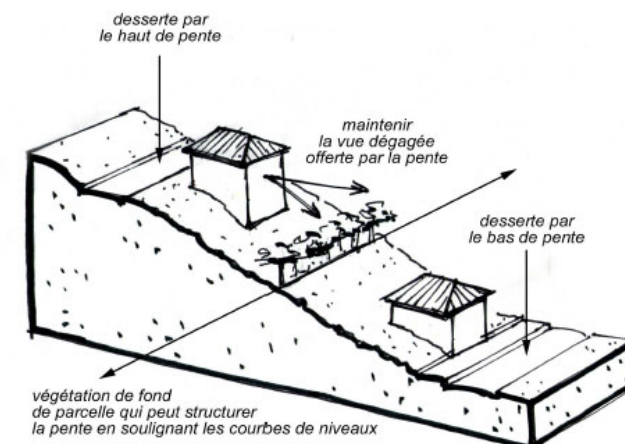
La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant l'attitude choisie. De plus, **la conception de la maison peut transformer la contrainte de la pente en atout** : dégagement des vues, accès de plain-pied à tous les niveaux de l'habitation,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

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

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

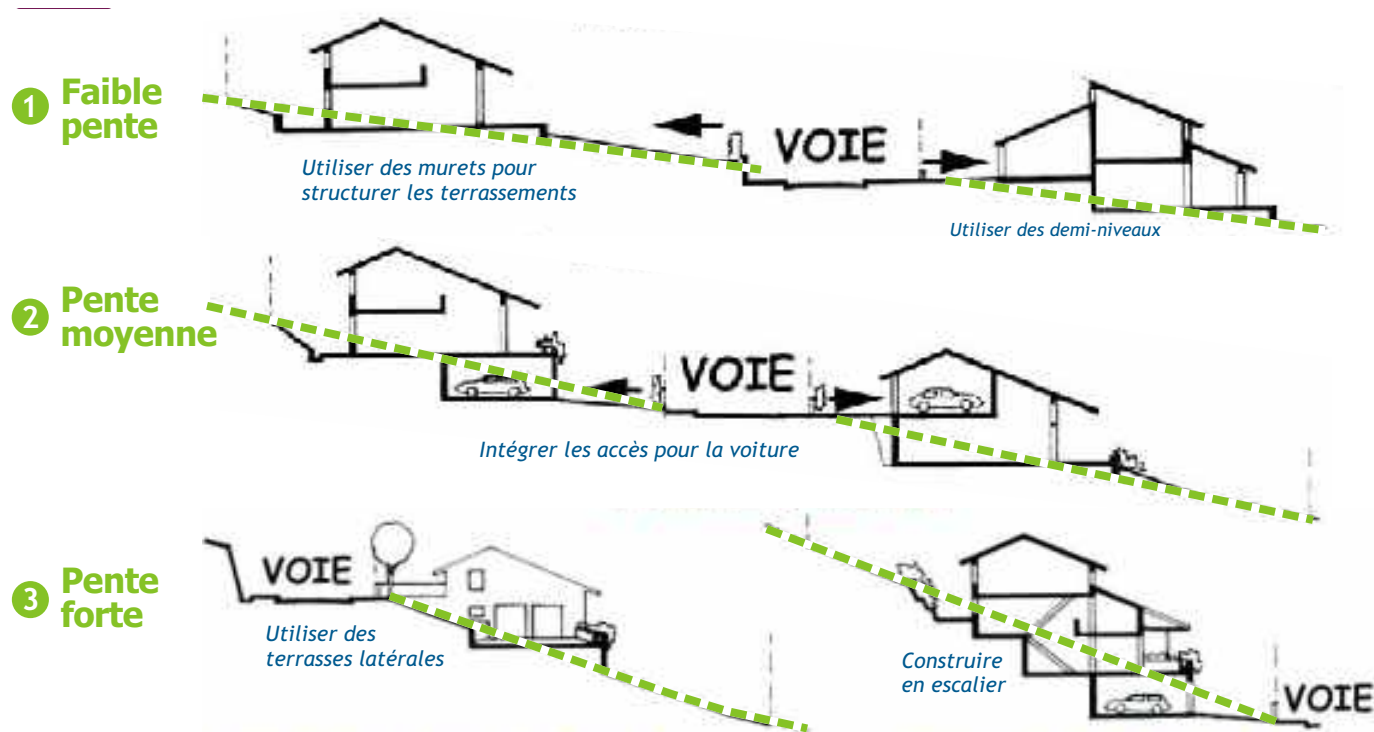
2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

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



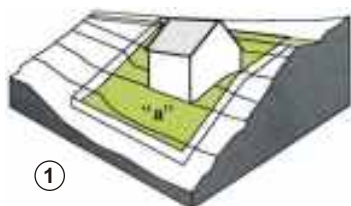
Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

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



Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

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

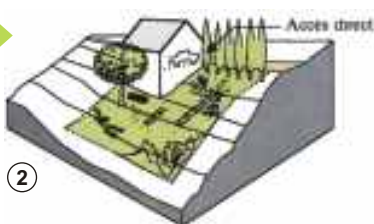


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

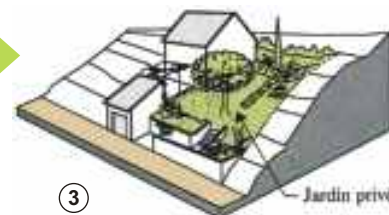
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

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

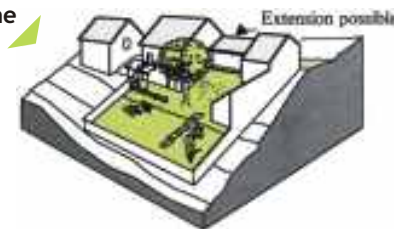
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



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



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



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



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



REFERENCES ARCHITECTURALES

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

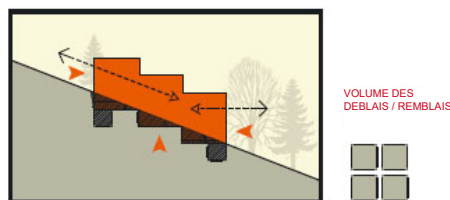
Dans le cas des secteurs à forte pente, les deux systèmes constructifs à envisager pour insérer le plus «légèrement» possible les constructions dans le site sont:

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

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

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

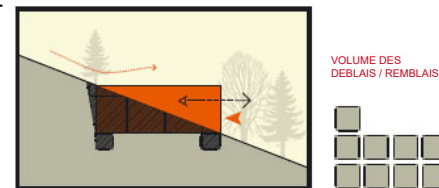
CONTRAINTES
circulation intérieur



s'enterrer, remblai et déblai

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

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



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

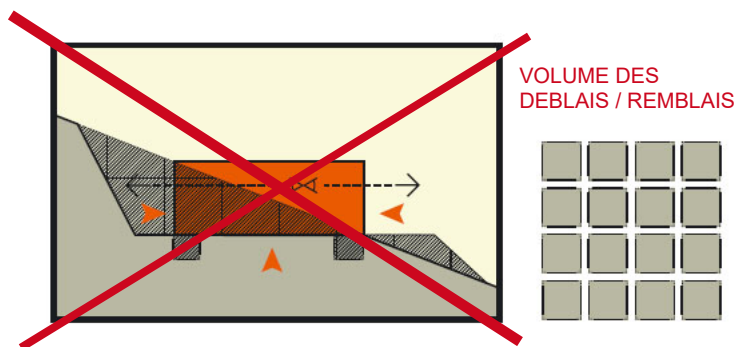
DEPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement

AVANTAGES

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

CONTRAINTES

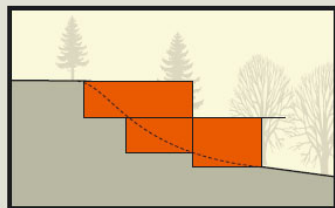
non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais / remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais



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

REFERENCES ARCHITECTURALES

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



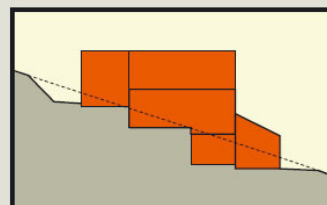
Dans ce cas, la construction se développe perpendiculairement à la pente, et s'ouvre latéralement sur des espaces traversants. L'espace du toit est utilisé pour le stationnement automobile, l'accès est sécurisé pour éviter les chutes, la construction est peu visible dans le paysage.



Pierre, bois et métal



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



Maison et béton brut



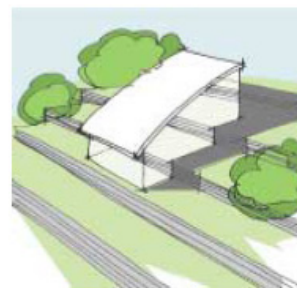
Extension d'un bâti ancien



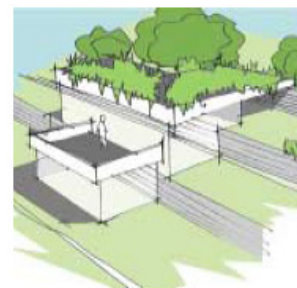
Maison en bois



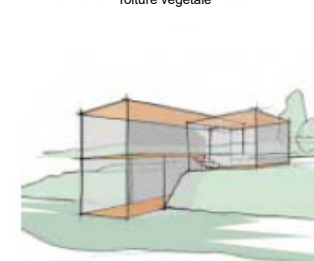
Toiture végétale



Toiture cintrée



Toiture végétale



Souci de transparence