

PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal**

Approuvée le :

19 janvier 2022

VISA

Date : 04 juillet 2025



**Le Président,
Yves REGOURD**



Révision allégée n°2

Approbation - Modifications - Révisions

Modification de droit commun n°1 approuvée le 08 octobre 2024

Révisions allégées n°1 et n°2 approuvées le 03 juillet 2025

**Orientations d'aménagement et
de programmation**

3.2

P

réambule

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

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

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

Elles peuvent également :

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

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

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

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

La Communauté de Communes Pays de Salars 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 31 secteurs. Ces secteurs concernent les 9 communes du territoire :

- Agen-d'Aveyron :
 - 1.1 Secteurs Ub - Bourg d'Agen-d'Aveyron
 - 1.2 Secteur Ub - Chemin de La Parro Sud
 - 1.3 Secteur 1AU - Chemin de La Ro-

que

→ 1.4 Secteur Ub - Le Bouissou Moulin

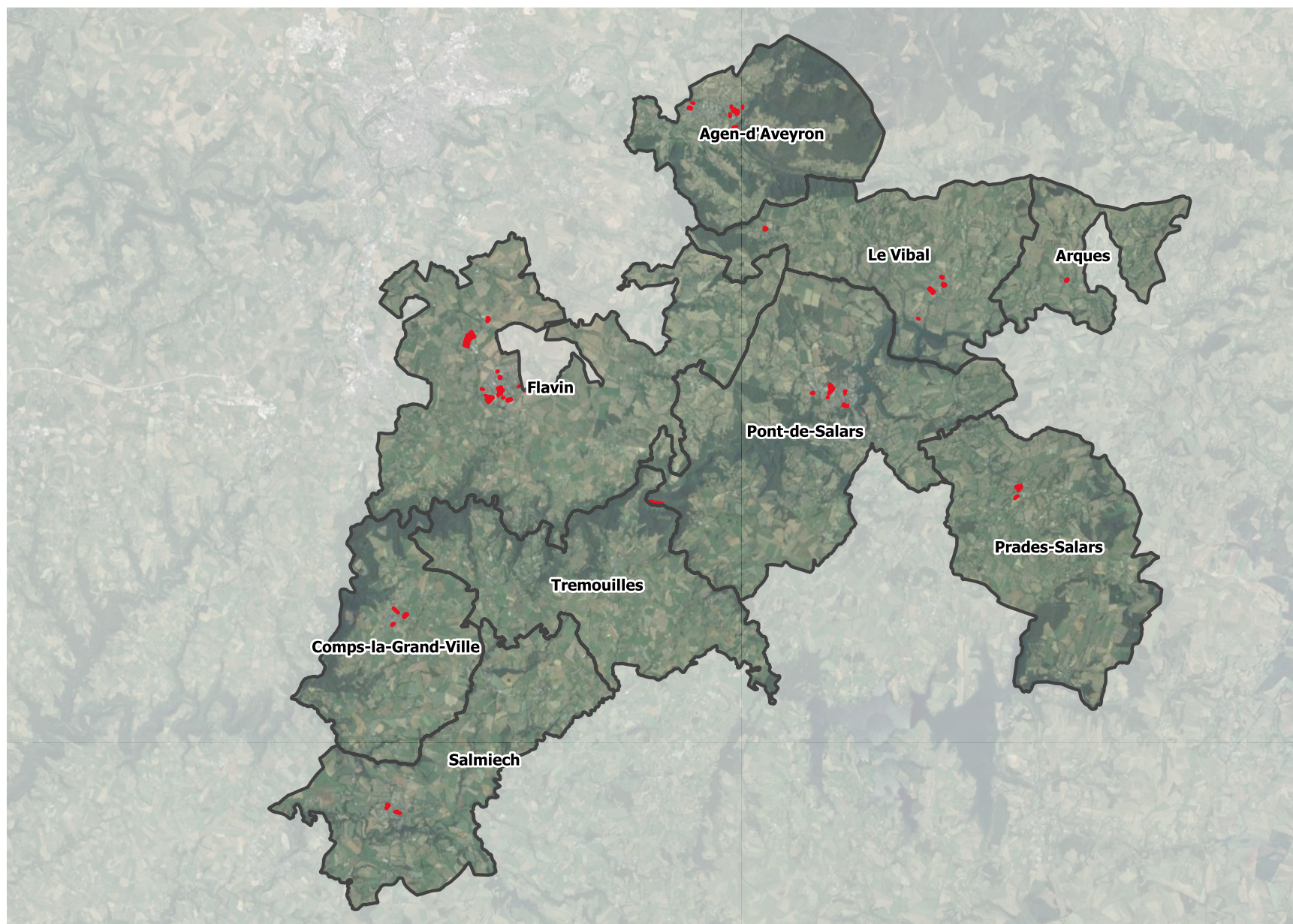
- Arques :
 - 2.1 Secteur 1AU - Le Mas
- Comps-la-Grand-Ville :
 - 3.1 Secteurs Ub - Bourg de Comps-la-Grand-Ville
 - 3.2 Secteur 1AU - La Cibadière
- Flavin :
 - 4.1 Secteurs Ub - Bourg de Flavin
 - 4.2 Secteurs 1AUa - Les Landes
 - 4.3 Secteur Ub - Route de La Capelle Vaur
 - 4.4 Secteur Ub - Impasse de la fontaine
 - 4.5 Secteur Ub - Place de l'église
 - 4.6 Secteur 1AUx - Salayrou
 - 4.7 Secteur 1AU - La Vayssière
- Le Vibal :
 - 5.1 Secteurs 1AU / 2AU - Le Claux
 - 5.2 Secteur 1AU - Voie communale n°3
 - 5.3 Secteur 1AU - Voie communale n°7
 - 5.4 Secteur 1AU - Frayssinhes
 - 5.5 Secteur Ub - Les Moulinoches

- Pont-de-Salars :
 - 6.1 Secteurs Ub - Bourg de Pont-de-Salars
 - 6.2 Secteur 1AU - Les Landes
 - 6.3 Secteur 1AU - La Sarradelle
 - 6.4 Secteur 1AU - La Combe
 - 6.5 Secteur Ub - La Coste Vieille
 - 6.6 Secteur Nt2 - Le Martinet
- Prades-Salars :
 - 7.1 Secteurs 1AU - Agglomération de Prades-Salars
 - 7.2 Secteurs 1AU et 2AU - Le Clauzet
- Salmiech :
 - 8.1 Secteur Ub - Les Usclades
 - 8.2 Secteur 1AU - Le Theron
- Trémouilles :
 - 9.1 Secteur Ub - Les Landes
 - 9.2 Secteur 1AU - Le Ralie

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

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

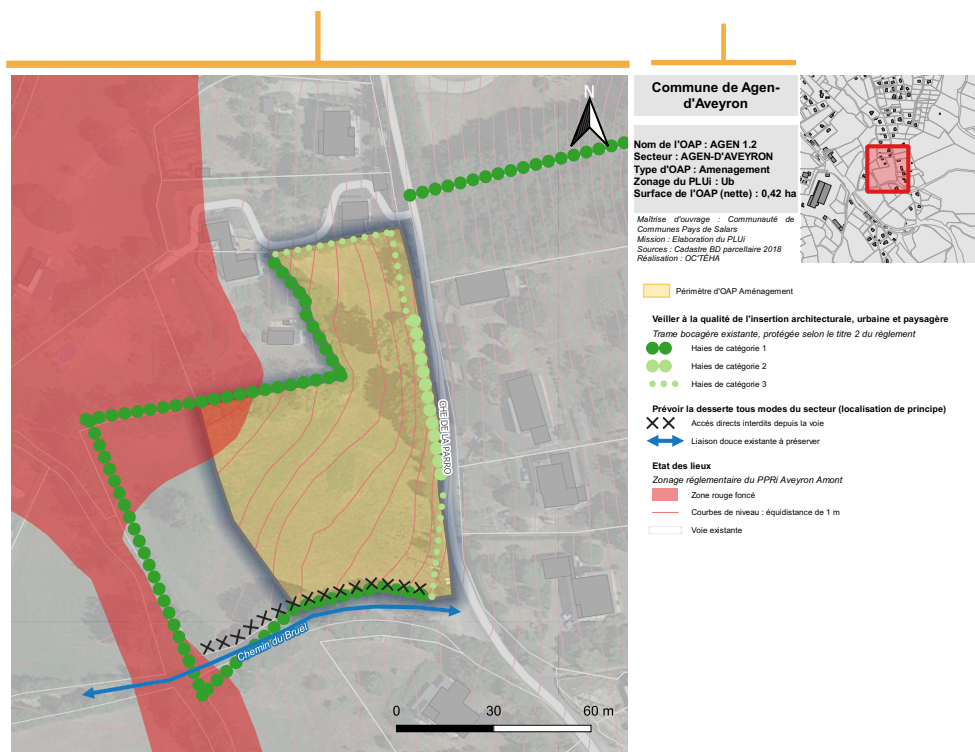
Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion,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



Guide de lecture d'une OAP

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

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



Localisation de l'OAP

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

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

1- Présentation

2- Dispositions:

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

Qu'est-ce que la DENSITÉ NETTE?

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

Principes généraux

Programmation

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des secteurs Ub, 1AU, 1AUa, 1AUx et Nt2 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 (ce n'est pas le cas de certains secteurs 2AU).

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

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

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les principes urbains

Les OAP devront permettre la production de formes urbaines cohérentes avec les objectifs du PADD du PLUi, et notamment en ce qui concerne la modération de la consommation de l'espace, tout en veillant à l'harmonie avec le bâti existant.

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

Est conseillé de se référer aux annexes du règlement:

- Annexe informative N° 1 : Principes de conception des constructions, de leurs annexes et des clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant
- Annexe informative N° 2 : Principes d'implantation des constructions dans la pente
- Annexe informative N° 3 : Préconisations pour les nouvelles plantations

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

Les principes paysagers et écologiques

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères et des arbres remarquables sont présents. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

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

Ces éléments seront préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au titre 2 du règlement du PLUi.

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

- Les haies de type 1 correspondent à des haies larges et massives associant fré-

quemment les 3 strates (strate herbacée, arbustive et arborée) aux essences variées et/ou riches en arbres patrimoniaux, morts ou sénescents. Il peut également s'agir de haies moins spectaculaires, mais dont la largeur (favorable à la faune) ou la position (perpendiculaire à la pente, en position de ripisylve) suffit à leur conférer un grand intérêt.

- Sont classées de type 2 les haies plurispécifiques, denses, assez larges et composées uniquement des 2 strates basses (strate arbustive et herbacée). Ces haies présentent un intérêt écologique plus faible que les haies de type 1 cependant elles peuvent également jouer le rôle de corridor écologique et servir de refuge à la biodiversité.
- Les haies de type 3 sont généralement des haies ne présentant pas de caractère remarquable. Généralement taillées sur 3 côtés, elles sont d'une largeur et 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 en pierres sèches, en plus de présenter un intérêt patrimonial en tant qu'éléments marquants du paysage, ont également un rôle fonctionnel en termes de conservation de la faune. Ce sont des habitats privilégiés pour les reptiles, certains amphibiens, voire des mammifères tels que le Hérisson, qui peuvent se cacher entre les pierres. Ce sont également des lieux de nidification pour certains oiseaux (Rouge queue noir, Trogodyte mignon,...). Enfin, ils peuvent renfermer une entomofaune riche. Les empilements de pierres non cimentées offrent de nombreuses anfractuosités et cachettes de diverses tailles, orientations et compositions, qui sont autant de micro-habitats favorables à une « petite faune » diversifiée. Bien souvent, cette petite faune va par la suite servir de « base trophique » à l'écosystème, par exemple en apportant une ressource alimentaire non négligeable qui va attirer de nouvelles espèces de prédateurs (entomophages notamment) et renforcer l'écosystème dans sa globalité.

Ces murets peuvent parfois être surmontés de haies, ce qui accroît d'autant plus l'intérêt d'un tel élément : un muret de pierre sèche accompagné d'une haie peut ainsi fournir à la fois le gîte et le couvert pour un bon nombre d'espèces d'oiseaux, de reptiles ou d'amphibiens. Enfin, de par leur linéarité intrinsèque, ces éléments du paysage servent également

de corridors de déplacement (avec abris) pour les espèces de « petite faune » (reptiles, insectes, amphibiens notamment).

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

- Type 1 : Murets de grand intérêt: Il s'agit de murets de pierres sèches (aucun liant ; ni ciment ni mortier) offrant de nombreuses anfractuosités et donc des « micro-habitats » pour les Reptiles, Amphibiens, Oiseaux, Insectes. Certains sont couverts au moins partiellement de végétation grimpante (Lierre...). Associés à des arbres isolés, ronciers ou haies, les murs de pierres sèches constituent de véritables petits îlots « refuges » et contribuent à la fonctionnalité des corridors écologiques.
- Type 2 : Murets à intérêt certain: Il s'agit de murets dont certains tronçons peuvent comporter du mortier/ciment ; des anfractuosités sont tout de même présentes mais en moins grande quantité que sur les murets de type 1, et généralement d'envergure (hauteur, largeur) moins importante. Certains sont couverts au moins partiellement de végétation grimpante (lierre...).
- Type 3 : Murets de faible intérêt: Ces mu-

rets sont généralement « résiduels », de faible hauteur et largeur, présentant peu d'anfractuosités et végétation.

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

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

1. **Eviter** les impacts sur toute haie, arbre ou muret.
2. **Réduire** les impacts sur ces éléments de paysage en limitant le linéaire détruit ou arasé. Si l'on réduit les impacts, des mesures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre. Par exemples, les prairies et pelouses identifiées font l'objet de mesures de maintien de 40% de surfaces non artificialisées.

3. **Compenser** l'élément détruit par :

- Pour les haies de type 1, la plantation d'un linéaire de haies au moins égal à 1,5 fois la longueur du linéaire arasé.
- La recreation d'un linéaire équivalent pour les murets et les haies de type 2 ou 3.
- pour les arbres remarquables, la plantation deux arbres

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

Ont également été identifiés des milieux humides et aquatiques, présentant un enjeu très important, ce qui explique qu'ils fassent l'objet de mesures d'évitement.

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte de la présence de **divers éléments de patrimoine** (ex: petit patrimoine vernaculaire), composant les secteurs concernés. Ceux-ci seront préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au Titre 2 du règlement.

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

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

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

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

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

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

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; **leur localisation définitive devant être affirmée suite aux conclusions d'études précises** (ex: levés topographiques, etc.).

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

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

Point de collecte des déchets

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

Eclairage public (ou collectif)

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

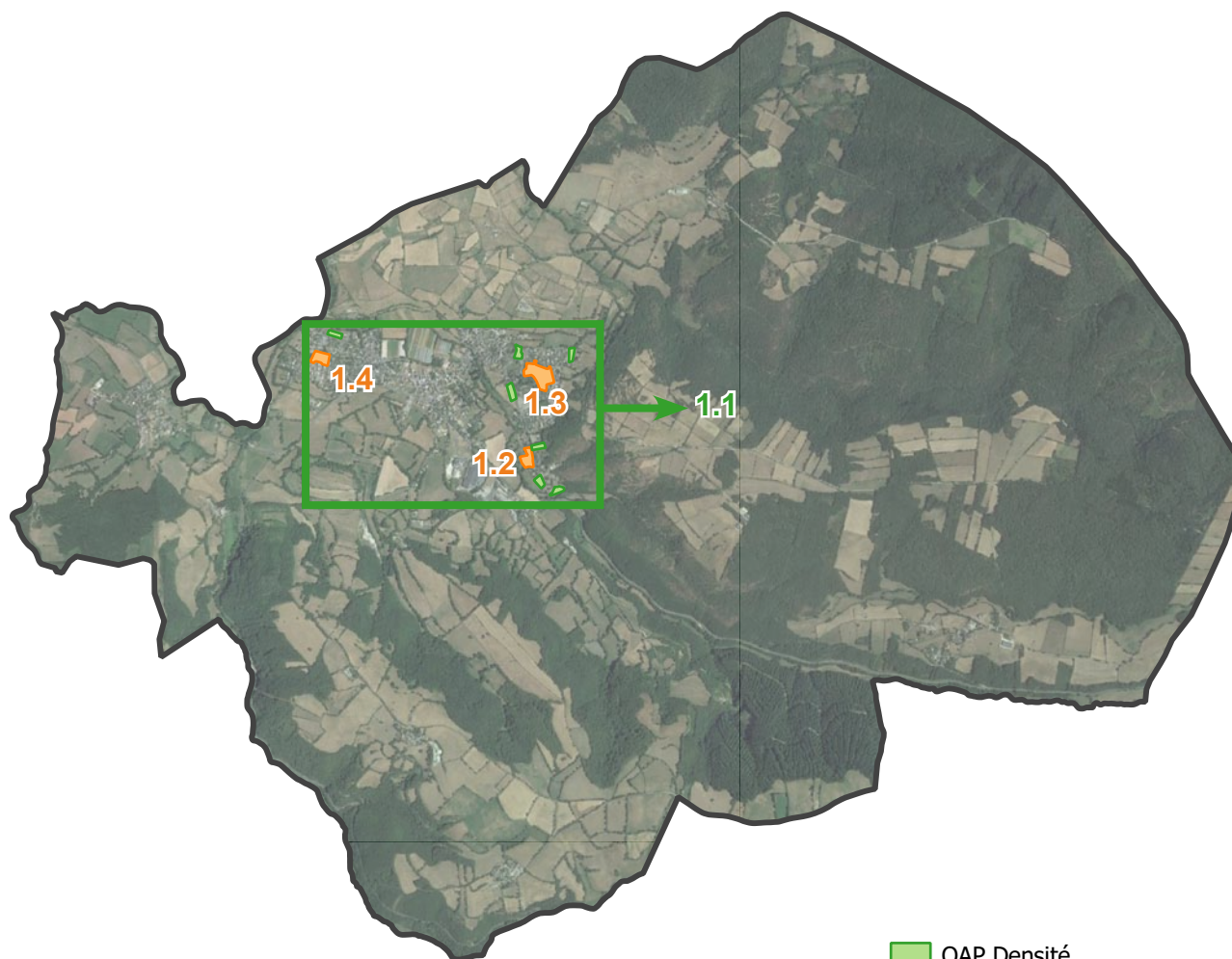
Stationnement public et / ou collectif

cf. chaque OAP

Espace public / collectif

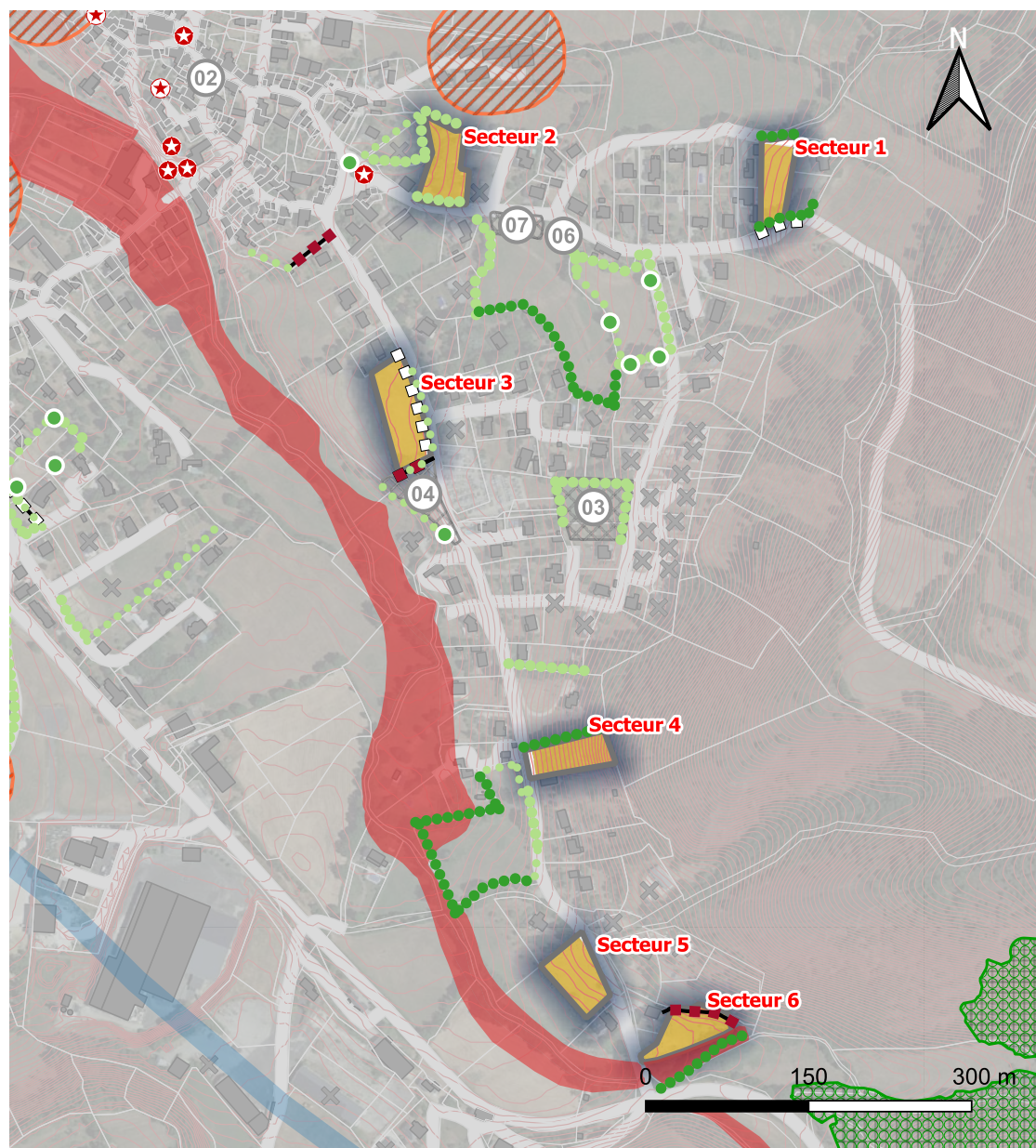
cf. chaque OAP

I . Agen-d'Aveyron



-  OAP Densité
-  OAP Aménagement

.1 Secteurs Ub - Bourg d'Agen-d'Aveyron



Commune de Agen-d'Aveyron

Secteur : AGEN 1.1
Type d'OAP : Densité
Zonage du PLUi : Ub

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP densité

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

- Préserver le patrimoine bâti identifié selon le titre 2 du règlement
- Préserver le petit patrimoine identifié selon le titre 2 du règlement

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

- Murets de catégorie 1
- Murets de catégorie 2
- Murets de catégorie 3

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

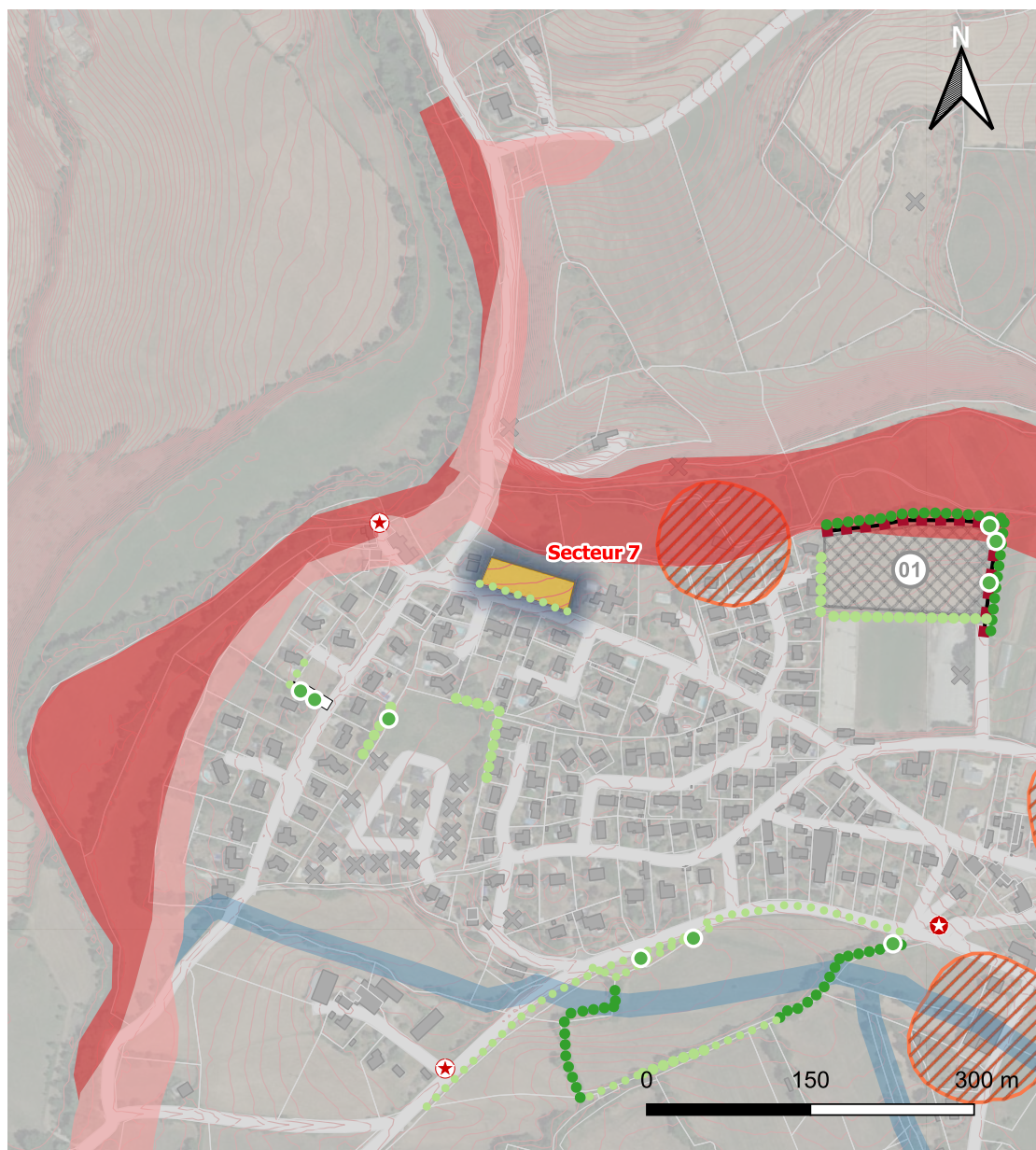
- Emplacement réservé

Etat des lieux

- Périmètres de réciprocité agricole

Zonage réglementaire du PPRI Aveyron Amont

- Zone rouge foncé
- Zone bleu clair
- Bâtiments non cadastrés
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Voie existante



Commune de Agen-d'Aveyron

Secteur : AGEN 1.1.S7
Type d'OAP : Densité
Zonage du PLUi : Ub

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périètre d'OAP densité

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

- Préserver le patrimoine bâti identifié selon le titre 2 du règlement
- Préserver le petit patrimoine identifié selon le titre 2 du règlement

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

- Murets de catégorie 1
- Murets de catégorie 2

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

- Emplacement réservé

Etat des lieux

- Périmètres de réciprocité agricole

Zonage réglementaire du PPRI Aveyron Amont

- Zone rouge foncé
- Zone rouge clair
- Zone bleu clair
- Bâtiments non cadastrés
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous à proximité directe du centre du bourg et des équipements structurants. Les secteurs environnants présentent une offre d'habitat individuel. Leurs positions stratégiques confèrent à ces secteurs divers enjeux:

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

Ces secteurs sont en situation de dents creuses, et présentent des enjeux environnementaux variés, cf ci-après.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6	SECTEUR 7
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.						
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,						
PROGRAMMATION	Non réglementé						
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel ou groupé.						
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 5 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 4 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 3 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement						
Mixité sociale	Non réglementé						

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6	SECTEUR 7
Description du site	Prairie naturelle méso-xérophile, proche d'une pelouse sèche. Belles haies fonctionnelles. Un muret sans intérêt écologique.	Prairie naturelle légèrement rudéralisée et fourrés	Prairie naturelle légèrement eutrophisée	Jeune chênaie	prairie/pelouse rudéralisée	Prairie et pelouse +ou- dégradée, pâturée, avec arbres fruitiers planter à l'est. morceaux de muret et arbres dans le talus au nord à conserver.	Prairie de pâture peu diversifiée et amendée, située en dent-decreuse. Haie composée d'essences alloctones en bordure de voirie
Impact potentiel sans mesures ERC	fort	faible à moyen	faible à moyen	moyen	faible à moyen	faible à moyen	faible à moyen
Mesures ERC (Eviter Réduire Compenser) retenues	Haies et murets protégés au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haies protégées au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haies et murets protégés au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haies protégées au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	RAS	Haies et murets protégés au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haie protégée au titre du L151.23 du Code de l'urbanisme

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Depuis la voie existante (ou future, le cas échéant), 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.

Stationnement public et / ou collectif

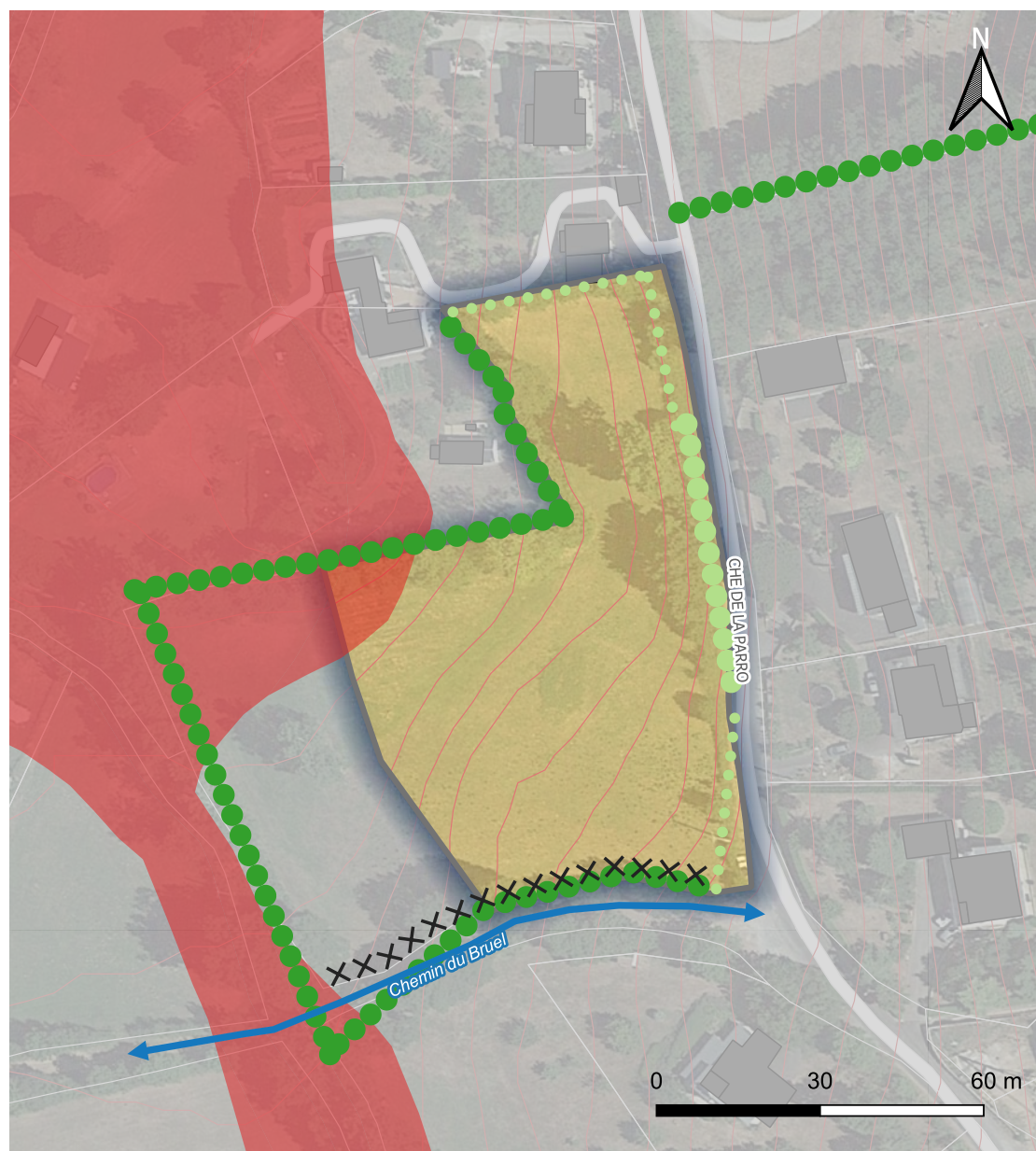
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.
Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté

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

.2 Secteur Ub - Chemin de La Parro Sud



Commune de Agen-d'Aveyron

Nom de l'OAP : AGEN 1.2
 Secteur : AGEN-D'AVEYRON
 Type d'OAP : Aménagement
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP (nette) : 0,42 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
 Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3

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

- Accès directs interdits depuis la voie
- Liaison douce existante à préserver

Etat des lieux

Zonage réglementaire du PPRi Aveyron Amont

- Zone rouge foncé
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Est du Bourg d'Agen-d'Aveyron, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
 - De prendre en compte le caractère écologique du site et les enjeux qui en découlent notamment sur la préservation des éléments naturels : Une importante haie entoure le secteur formant une ceinture végétale renforçant la qualité paysagère du site
 - De prendre en compte le risque d'inondation présent à l'Ouest du site où la limite des plus hautes eaux se situe à proximité du secteur
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg

Ce secteur est en situation de dent creuse. Il est en partie concerné par le PPRi (Plan de Prévention des Risques inondation): zone Rouge Foncé. D'un point de vue paysager et environnemental, il s'agit d'une prairie naturelle modérément eutrophisée, présentant un enjeu environnemental faible à moyen. Les haies la bordant font l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 6 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Le projet tiendra compte des risques d'inondation, cf PPRi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte:

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

Les accès seront aménagés depuis le Chemin de la Parro. Depuis la voie de desserte existante (ou future), les accès privés seront de pré-

férence groupés (deux par deux au minimum).

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

Le chemin du Bruel, liaison douce, est à préserver; aucun accès viaire ne sera autorisé depuis ce dernier.

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

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnement public et/ou collectif. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

.3 Secteur 1AU - Chemin de La Roque



Commune de Agen-d'Aveyron

Nom de l'OAP : AGEN 1.3
 Secteur : AGEN-D AVEYRON
 Type d'OAP : Aménagement
 Zonage du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP (nette) : 1,16 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
 Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

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

- Emplacement réservé
- Principe d'accès au secteur depuis la voie existante
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

Etat des lieux

- Bâtiments non cadastrés
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe dans le Bourg d'Agen-d'Aveyron dans un quartier résidentiel. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site, le reste du bourg et notamment les futurs équipements voisins

Le site de l'OAP se constitue d'une prairie naturelle, de haies arbres remarquables, selon l'évaluation environnementale, il présente un enjeu fort qu'il s'agit de prendre en compte, notamment par la préservation des haies et arbres remarquables.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 17 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Les accès seront aménagés depuis la desserte existante en périphérie du site. La desserte future du site s'effectuera à partir des accès identifiés. Depuis les futures voies de desserte, les accès seront mutualisés et de préférence groupés (deux par deux au minimum).

Les futures voies de desserte devront être traitées en enrobé (exception: liaisons douces).

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

Les accès directs depuis les voies existantes ne sont pas autorisés.

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

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

Notons que la commune envisage, par le biais des emplacements réservés établis, l'aménagement d'espace public en bordure du Chemin de la Roque

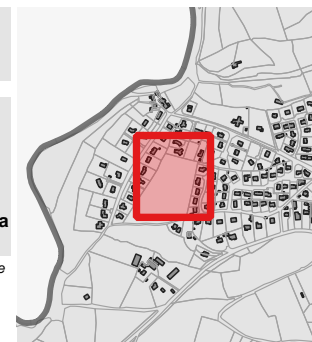
.4 Secteur Ub - Le Bouissou Moulin



Commune de Agen-d'Aveyron

Nom de l'OAP : AGEN 1.4
 Secteur : AGEN-D'AVEYRON
 Type d'OAP : Aménagement
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP (nette) : 0,45 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
 Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 2

 Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

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

 Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

 Liaison douce à aménager

 Liaison douce existante à préserver

Etat des lieux

 Bâtiments non cadastrés

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe dans le Bourg d'Agén-d'Aveyron, en continuité de l'urbanisation existante et plus particulièrement d'un lotissement composé de résidences individuelles. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. (préservation et valorisation des éléments paysager
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies) qu'il conviendra de prendre en considération dans l'opération d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se constitue d'une prairie eutrophisée en dent creuse au cœur d'un lotissement., bordé de haies et d'un arbre remarquable. Son aménagement pourrait occasionner un impact moyen, avant mise en oeuvre de mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser), lesquelles sont décrites ci-après.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 6 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

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

Les accès seront aménagés depuis la desserte existante en limite Sud du secteur en continuité du lotissement. Les accès seront de mutualisés et de préférence groupés (deux par deux au minimum).

La voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

2. Arques



 OAP Aménagement

2.1 Secteur 1AU - Le Mas



Commune de Arques

Nom de l'OAP : ARQUES 2.1
Secteur : ARQUES
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,39 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de
Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 2

 Haies de catégorie 3

 Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

 Murets de catégorie 2

 Murets de catégorie 3

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

 Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

 Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

 Accès directs interdits depuis la voie

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en continuité du bourg d'Arques. La topographie du site permet une ouverture visuelle de qualité sur les grands paysages. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies, murets et arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés en tenant compte notamment des enjeux de desserte depuis la voie communale n°1 (accessibilité, visibilité).

Le site de l'OAP se constitue de prairies modérément et fortement eutrophisées, bordées de haies, murets et arbres remarquables selon l'évaluation environnementale. Il présente un enjeu faible à moyen pour le maintien écologique du site, à prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

La desserte sera aménagée depuis la voie communale n°1, en cohérence avec les contraintes topographiques et garantissant les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

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

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors

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

Les accès directs depuis la voie communale n°1 et du lotissement en contre-bas du site seront interdits.

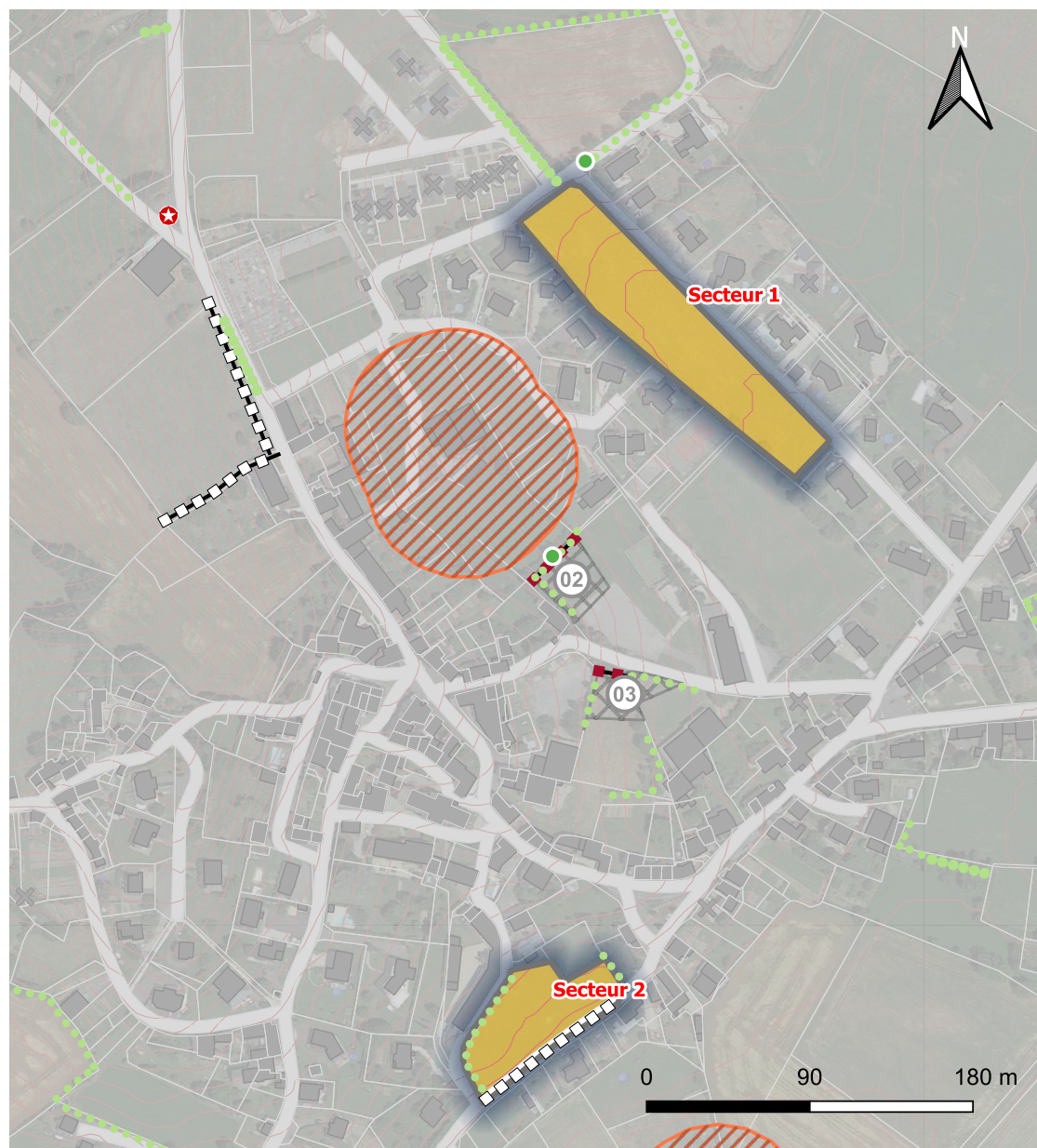
Une ouverture au niveau d'une haie ou d'un muret pourra être autorisée, dans ce cas une compensation devra être envisagée (cf Titre 2 du règlement).

3. Comps-la-Grand-Ville



■ OAP Densité
■ OAP Aménagement

3.1 Secteur Ub - Bourg de Comps-la-Grand-Ville



Commune de Comps-la-Grand-Ville

Secteur : COMPS 3.1
Type d'OAP : Densité
Zonage du PLUi : Ub

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP densité

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

Préserver le petit patrimoine identifié selon le titre 2 du règlement

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 2

Haies de catégorie 3

Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

Murets de catégorie 1

Murets de catégorie 2

Murets de catégorie 3

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

Emplacement réservé

Etat des lieux

Périmètres de réciprocité agricole

Bâtiments non cadastrés

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous à proximité directe du centre du bourg et des équipements structurants. Leurs positions stratégiques confèrent à ces secteurs divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux
- D'assurer la continuité des circulations pour tous modes de déplacement entre les sites et le reste du bourg
- De participer à la diversification de l'offre en habitat (ex: variation de densité minimale nette)

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

- secteur 1: il s'agit d'une prairie «améliorée», entourée de routes et habitations; présentant un enjeu environnemental faible.
- secteur 2: il s'agit d'une prairie naturelle très eutrophisée, entourée de haies ou murets de type 3 et d'habitations; présentant un enjeu environnemental faible à moyen

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 11 lots	Minimum de 4 lots
Densité minimale nette	500 m ² / logement	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé	

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

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

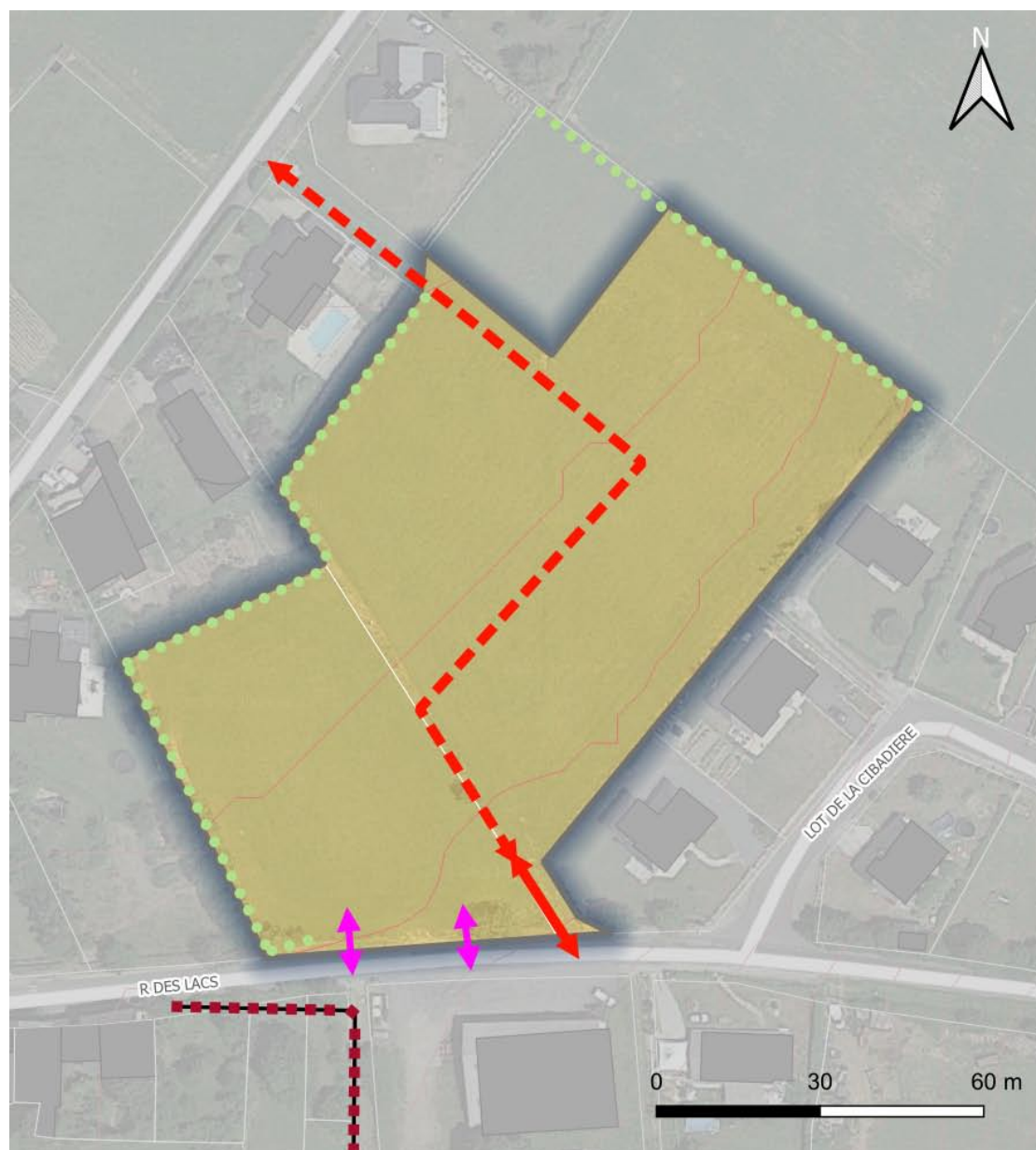
Depuis la desserte existante (ou future), les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

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.

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

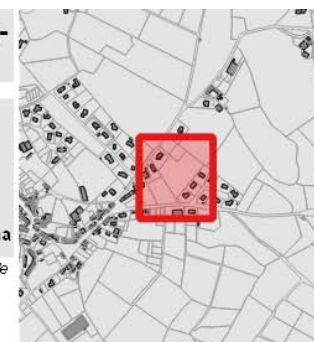
3.2 Secteur 1AU - La Cibadiere



Commune de Comps-la-Grand-Ville

Nom de l'OAP : COMPS 3.2
Secteur : COMPS-LA-GRAND-VILLE
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,80 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 3

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

Murets de catégorie 1

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

Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

Accès directs autorisés

Etat des lieux

Bâtiments non cadastrés

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à l'Est du bourg de Comps-la-Grand-Ville, et constitue une dent creuse entre deux secteurs résidentiels. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et les secteurs déjà aménagés

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose de deux parcelles ; l'une labourée et l'autre en prairie assez peu diversifiée de pâture ; entourées de maisons ; elles sont bordées de haies de type 3, présentant un faible enjeu environnemental.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 9 lots
Densité minimale nette	850 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

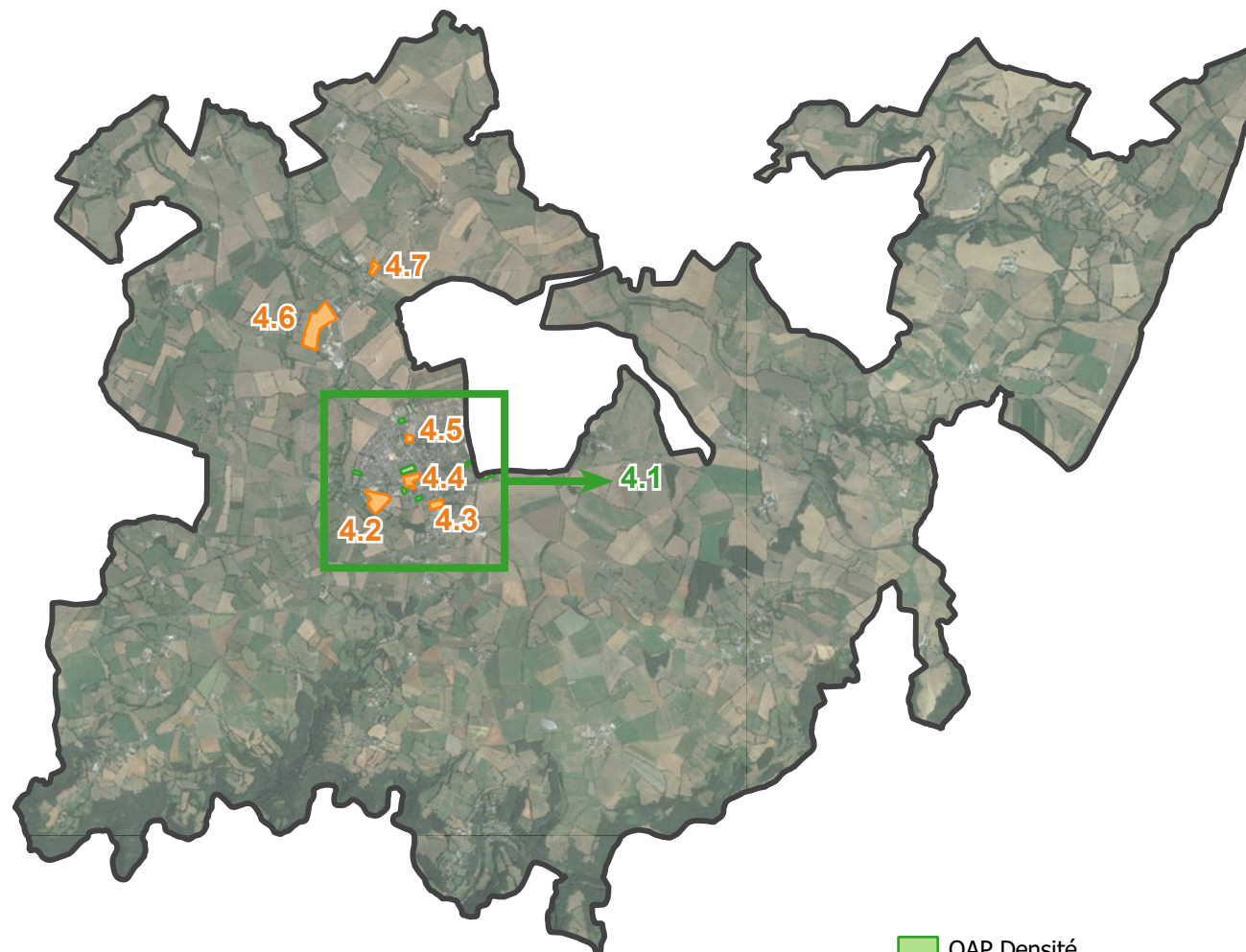
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

La desserte sera aménagée grâce à une voie de bouclage reliant la Rue des lacs et la voie communale n°5. Elle aura un usage mixte.

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

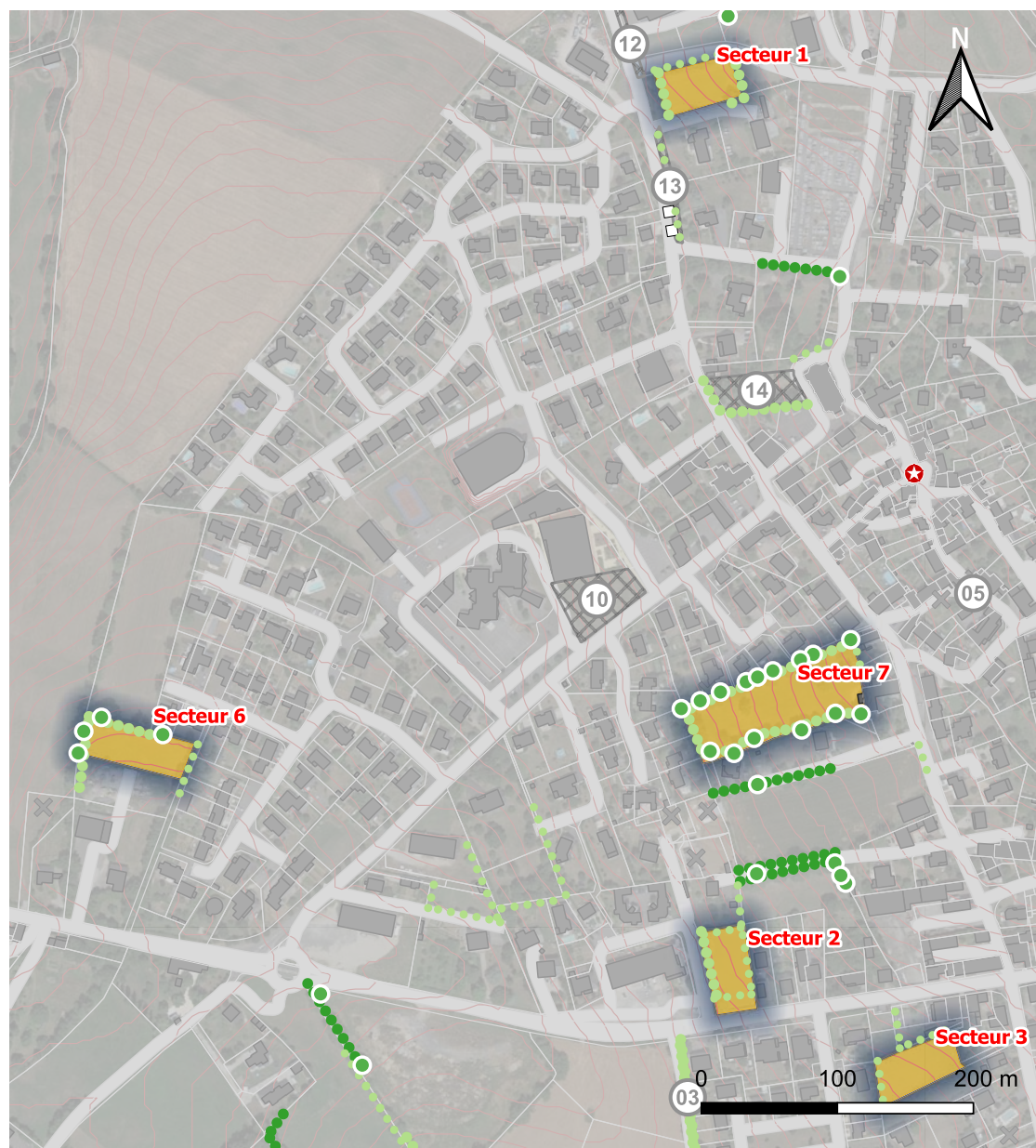
De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

4. FLAVIN



■ OAP Densité
■ OAP Aménagement

4.1 Secteurs Ub - Bourg de Flavin



Commune de Flavin

Secteur : FLAVIN 4.1.1
Type d'OAP : Densité
Zonage du PLUi : Ub

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de
Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre BD parcellaire
2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP densité

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

Préserver le petit patrimoine identifié selon le titre 2 du règlement

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 1

Haies de catégorie 2

Haies de catégorie 3

Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

Murets de catégorie 3

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

Emplacement réservé

Etat des lieux

Bâtiments non cadastrés

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

Voie existante



Commune de Flavin

Secteur : FLAVIN 4.1.2
Type d'OAP : Densité
Zonage du PLUi : Ub

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP densité

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

-  Haies de catégorie 1
-  Haies de catégorie 2
-  Haies de catégorie 3
-  Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

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

 Emplacement réservé

Etat des lieux

-  Bâtiments non cadastrés
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m
-  Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites (7 secteurs). Elle englobe plusieurs ensembles fonciers au sein du bourg de Flavin présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous à proximité directe du centre-bourg et des équipements structurants. Les secteurs environnants présentent une offre diversifiée en matière d'habitat (individuel et groupé), avec une dominante d'habitat individuel. Leurs positions stratégiques confèrent à ces secteurs divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Les secteurs 1, 2, 3, 4 et 7 sont compris dans un périmètre de protection des monuments historiques. Cela doit être pris en compte dans leur aménagement.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous modes de déplacement entre les secteurs et le reste du bourg

Ces secteurs sont en situation de dents creuses, ils se composent principalement de prairies artificialisées et rudéralisées qui présentent principalement des enjeux faibles à moyens d'un point de vue environnemental, dont le détail est présenté ci-après.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6	SECTEUR 7
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.						
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.						
PROGRAMMATION							
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel, groupé ou collectif.						
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 5 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 7 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement						
Mixité sociale	Non réglementé						

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Le tableau ci-après synthétise, par secteur, la description des sites, les impacts environnementaux potentiels et les mesures ERC (Eviter/Réduire/Compenser) à mettre en oeuvre.

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6	SECTEUR 7
Description du site	Prairie rudéralisée, bordée de haies de type 2 et 3	Prairie artificialisée, bordée de haies de type 2 et 3	Prairie légèrement rudéralisée, bordée de haies de type 3	Prairie légèrement rudéralisée + jardin/potager, bordée de haies de type 2 et d'arbres remarquables	Jardin, , bordé de haies de type 2 et d'arbres remarquables	Prairie de fauche limite pelouse paraissant en bon état entourée de haies plus ou moins intéressantes avec arbres à conserver dont certains sont remarquables.	Prairie très entretenue type «jardin», entourée de haies de type 2 et 3, et de plusieurs beaux arbres
Impact potentiel sans mesures ERC	Moyen	Moyen	Faible à moyen	Moyen	Très faible	Fort	Moyen
Mesures ERC (Eviter Réduire Compenser) retenues	Haies protégées au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haies protégées au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haies protégées au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haies et arbres remarquables protégés au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haies et arbres remarquables protégés au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haies et arbres remarquables protégés au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.	Haies et arbres remarquables protégés au titre du L151.23 du Code de l'Urbanisme.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Concernant en particulier le secteur 5, la desserte se fera depuis un accès mutualisé, imposé pour l'ensemble du périmètre.

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

Dans le cas de l'aménagement d'une voie de desserte, celle-ci sera traitée en enrobé (exceptions: liaisons douces).

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

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

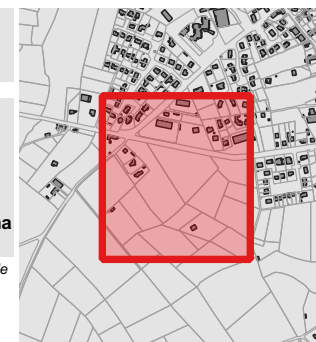
4.2 Secteur 1AUa - Les Landes



Commune de Flavin

Nom de l'OAP : FLAVIN 4.2
Secteur : FLAVIN
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AUa
Surface de l'OAP (nette) : 1,64 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Secteur principalement dédié à l'accueil de services, voire commerces et équipements

Secteurs de développement 1 et 2

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 1

Haies de catégorie 2

Haies de catégorie 3

Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Plantations à réaliser

Plantations à réaliser

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

Emplacement réservé

Principe de voie principale de desserte du nouveau quartier des Landes

Voie en attente pour une extension future

Liaison douce à aménager

Etat des lieux

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au niveau de l'entrée ouest du bourg de Flavin, depuis la RD911, à proximité de secteurs résidentiels et d'équipements, à hauteur du giratoire récemment aménagé. Sa position stratégique entraîne un certain nombre d'enjeux sur le secteur :

- Valoriser l'entrée de bourg avec des aménagements de qualité et la création d'un pôle de commerces, services et équipements affirmant la centralité du bourg.
- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.

Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

- D'assurer la continuité des circulations pour tous modes de déplacement entre les futurs commerces, services, équipements, logements.
- De participer à la diversification de l'offre en logements, notamment en matière de logements individuels, groupés et collectifs

D'un point de vue paysager et environnemental, le site accueille des remblais, conférant un enjeu environnemental faible. Il est cependant bordé de haies et compte quelques arbres remarquables.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
PROGRAMMATION	Non réglementé	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.	Le secteur a une vocation mixte: habitat groupé ou collectif (en étages), commerces, services et équipements (notamment en RDC)
Nombre minimum de lots ou logement à produire	Minimum de 11 lots	Minimum de 60 logements
Densité minimale nette	700 m ² / logement	100 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé	

Au niveau **du secteur 2, la mixité des fonctions s'impose** :

- L'extrémité Nord-Ouest sera principalement dédiée à l'accueil de services, voire commerces et équipements ; le logement pourra y être admis de manière accessoire.
- Pour le reste du secteur, il sera nécessaire d'implanter en rez-de-chaussée des commerces, services, artisanats de bouche et équipements, afin de créer un pôle de centralité ; les étages accueilleront des logements.

Sur l'ensemble du secteur 2, l'emprise au sol maximale des bâtiments ne devra pas dépasser 40% du périmètre.

Comme évoqué dans le règlement écrit, la hauteur maximale des constructions sera ici de R+3+C (Rez-de-chaussée + 3 étages + Combles)

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

Les éléments paysagers référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux

principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Des plantations sont à réaliser, afin de valoriser la qualité paysagère de l'entrée ouest du bourg, en accompagnement des liaisons douces à aménager, et en transition avec les espaces agricoles voisins. Elles seront mises en oeuvre en tenant compte de l'annexe informative n°3 du règlement - «*Préconisations pour les nouvelles plantations*».

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

La desserte de ce secteur sera irriguée depuis le nouveau giratoire d'entrée, à l'ouest du bourg.

Les accès seront aménagés en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

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

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

Une voie en attente pour une extension future du site, et notamment en prévision des tranches 2 et 3 (dont secteur 2AU Les Landes) sera réservée afin d'anticiper la desserte.

Dans le cas de l'aménagement de la (ou des) voie(s) de desserte, celle(s)-ci sera (seront) traitée(s) en enrobé (exception: liaisons douces).

Des liaisons douces sont à prévoir afin de valoriser les déplacements doux entre le site, les commerces, services, équipements et le reste du bourg.

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

Pour mémoire, le secteur fait l'objet d'un emplacement réservé pour création de réseaux humides.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

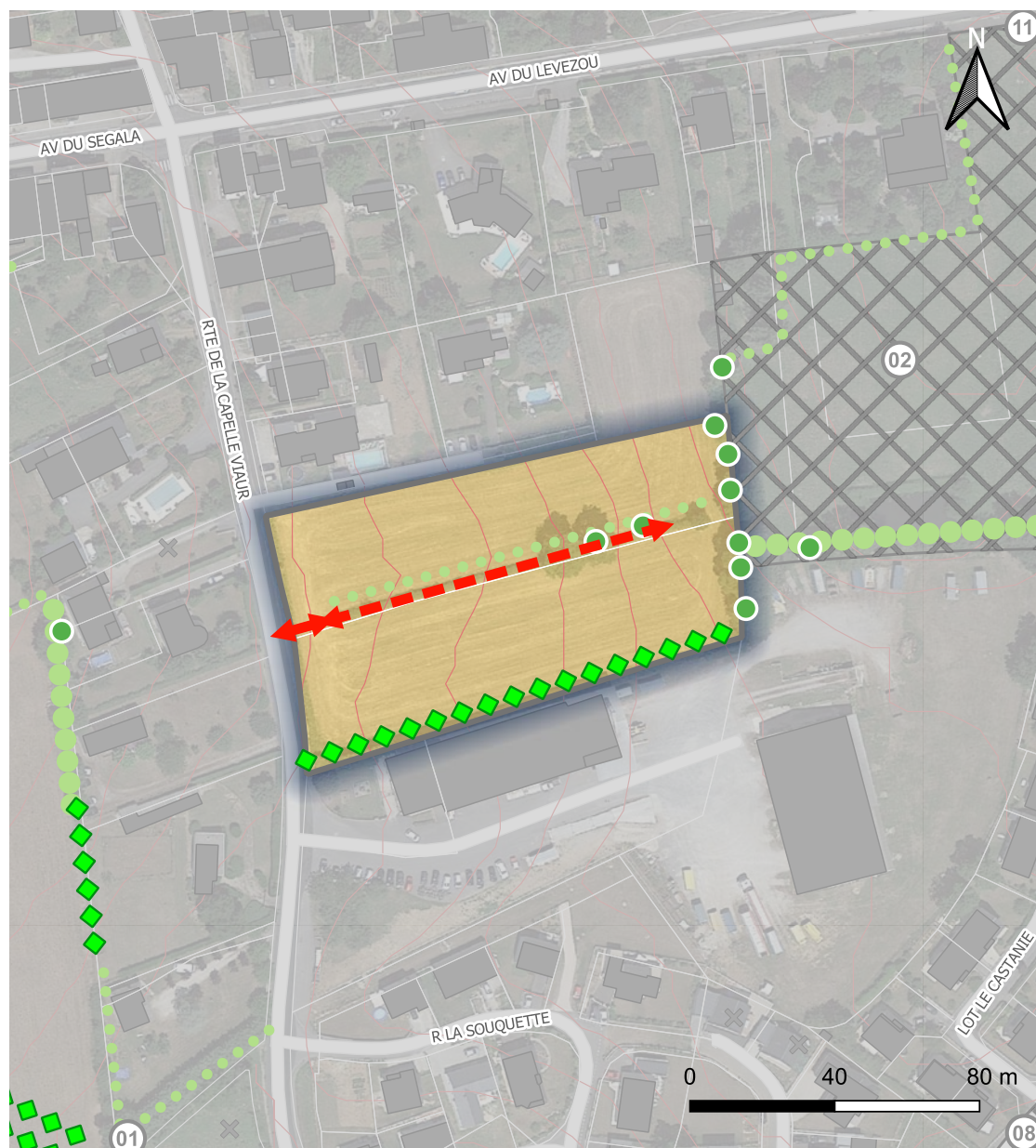
Concernant le secteur 2, les stationnements «publics / collectifs», prévus ci-dessus pourront être étudiés, selon un principe de mutualisation avec les stationnements nécessaires aux commerces, services et équipements (ex : une part des stationnements utilisés en journée pour les activités et la nuit ou le week-end par les logements).

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

4.3 Secteur Ub - Route de La Capelle Viaur



Commune de Flavin

Nom de l'OAP : FLAVIN 4.3
Secteur : FLAVIN
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP (nette) : 0,63 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 2

 Haies de catégorie 3

 Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Plantations à réaliser

 Plantations à réaliser

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

 Emplacement réservé

 Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

 Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

Etat des lieux

 Bâtiments non cadastrés

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au niveau d'une véritable dente creuse entre deux espaces urbanisés au Sud du bourg de Flavin. Le site est contraint en matière d'accessibilité, possible uniquement depuis la RD62. Sa position stratégique explique quelques enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.
Une partie du secteur est compris dans un périmètre de protection des monuments historiques. Cela doit être pris en compte dans l'aménagement du site.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec le reste du bourg

Le site de l'OAP se compose d'une partie artificialisée, traversée par une haie de type 3 et comptant des arbres remarquables à préserver selon l'évaluation environnementale.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel, groupé ou collectif.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 9 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Vue depuis la Route de la Capelle Viaur

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Des plantations sont à réaliser, notamment en bordure de l'activité présente au sud du site, afin de valoriser la qualité paysagère du site et de créer un espace tampon avec le bâtiment d'activité voisin. Elles seront mises en oeuvre en tenant compte de l'annexe informative n°3 du règlement - «*Préconisations pour les nouvelles plantations*».

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Un seul accès au secteur sera autorisé depuis la route de la Capelle Viaur (RD62). Depuis cet accès, sera aménagée une voie de desserte, traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

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

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des

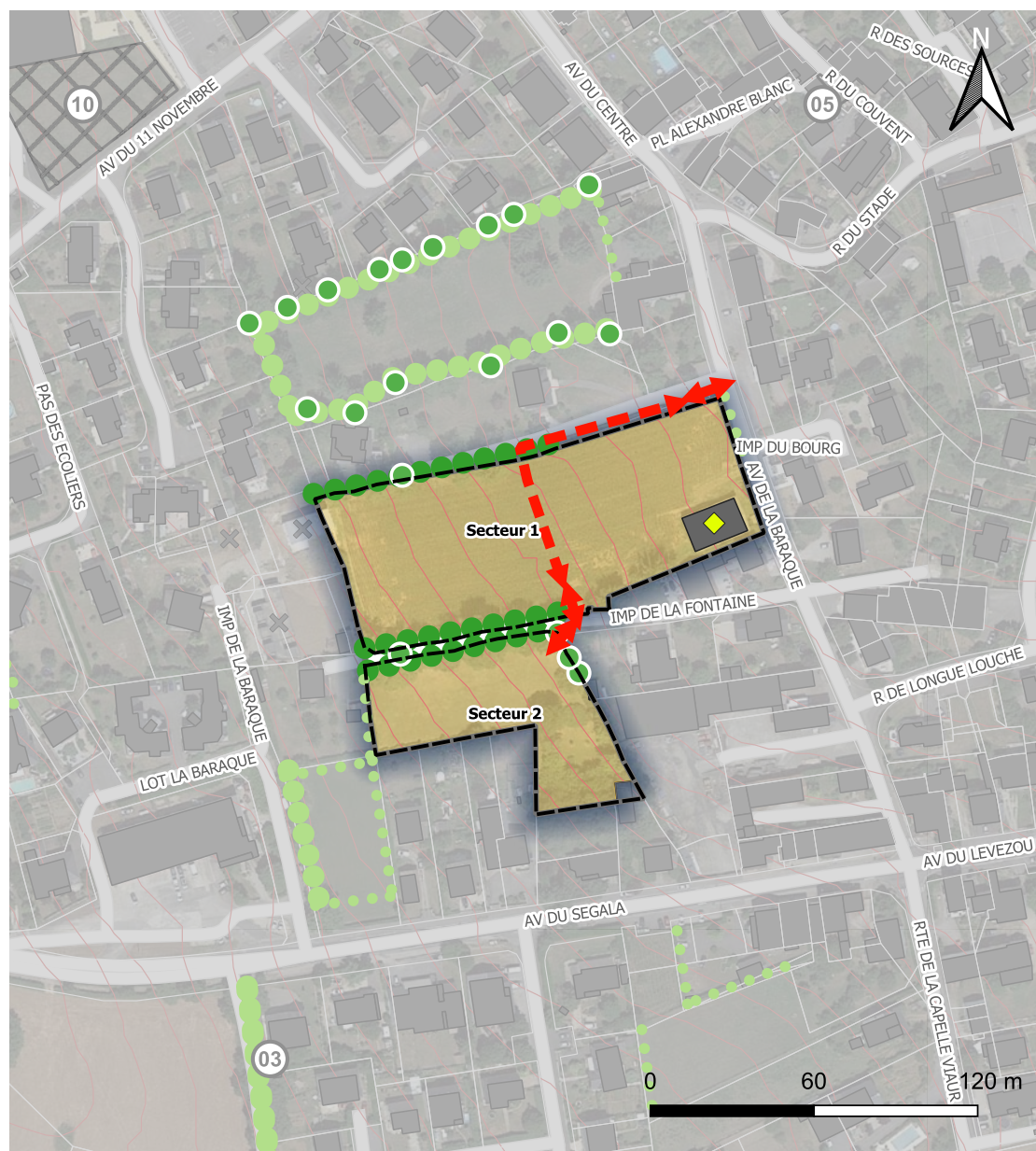
sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

4.4 Secteur Ub - Impasse de la fontaine



Commune de Flavin

Nom de l'OAP : FLAVIN 4.4
 Secteur : FLAVIN
 Type d'OAP : Aménagement
 Zonage du PLUi : Ub
 Surface de l'OAP (nette) : 0,86 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
 Réalisation : OC'TÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Secteurs de développement 1 et 2

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

 Aménagement conditionné à la démolition des bâtiments (L.151-10 du CU)

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 1

 Haies de catégorie 2

 Haies de catégorie 3

 Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

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

 Emplacement réservé

 Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

 Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

Etat des lieux

 Bâtiments non cadastrés

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe dans le bourg de Flavin, il correspond à une dent creuse au cœur de l'urbanisation existante à proximité des secteurs résidentiels et d'équipements publics. Sa position stratégique entraîne un certains nombres d'enjeux sur le secteur :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies, arbres remarquables, petits patrimoines) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
Le secteur est compris dans un périmètre de protection des monuments historiques. Cela doit être pris en compte dans l'aménagement du site.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement, notamment en direction des équipements publics

D'un point de vue environnemental, le principal enjeu est lié aux haies (dont haies de houx) et arbres remarquables identifiés. En effet, nous sommes ici en présence de jardin et prairie artificielle, ne présentant qu'un très faible enjeu environnemental.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
PROGRAMMATION	La constructibilité du secteur 1 est conditionnée à la démolition du bâtiment identifié, selon l'article L151.10 du CU.	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel, groupé ou collectif	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 8 lots	Minimum de 4 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	



Vue depuis la RD62, Av. de la Barraque



Vue depuis l'impasse d'accès à la micro-crèche

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour:

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

La constructibilité du secteur 1 (au nord de l'impasse de la fontaine) est conditionnée à la démolition du bâtiment identifié, selon l'article L151.10 du CU.

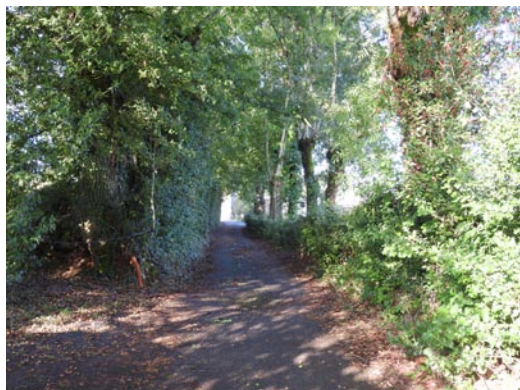
Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Les accès seront aménagés:

- pour le secteur 1: depuis la desserte existante située au niveau de l'avenue de la Barraque (RD62), l'accès sera mutualisé avec la voie existante, comme indiqué sur le schéma
- pour le secteur 2: depuis l'impasse de la Fontaine, en veillant à la préservation



Impasse de la Fontaine



Petit patrimoine : Puit et abreuvoir



Vue sur le secteur 2 depuis l'Impasse de la Fontaine

vation des haies et arbres remarquables identifiés

Dans le cas de création ou aménagement de voies de desserte, celles-ci seront traitées en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

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

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

4.5 Secteur Ub - Place de l'église



Commune de Flavin

Nom de l'OAP : FLAVIN 4.5
Secteur : FLAVIN
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP (nette) : 0,31 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TEHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

-  Haies de catégorie 1
-  Haies de catégorie 2
-  Haies de catégorie 3
-  Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

-  Murets de catégorie 3

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

-  Emplacement réservé
-  Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

Etat des lieux

-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m
-  Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe dans le bourg de Flavin à proximité d'un secteur résidentiel et des équipements publics. Il présente un enjeu majeur de part sa présence au coeur du bourg en continuité directe des équipements. Les limites du site à proximité de l'église nécessitent de porter une attention particulière aux murs existants, à préserver pour leur intérêt paysager. Sa position stratégique entraîne un certain nombre d'enjeux sur le secteur :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies, arbres remarquables et murs) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
Le secteur est compris dans un périmètre de protection des monuments historiques. Cela doit être pris en compte dans l'aménagement du site.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec les équipements et le reste du bourg.
- De participer à la diversification de l'offre en logements, notamment en matière de logements individuels groupés et collectifs.

D'un point de vue environnemental, le principal enjeu est lié à la haie et à l'arbre remarquable identifiés. En effet, nous sommes ici en présence de jardin et potager, ne présentant qu'un très faible enjeu environnemental.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel, groupé ou collectif
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Vue depuis la place de l'église



Vue depuis le parking du cimetière

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Un seul accès à la rue de la Rodelle sera autorisé.

Dans le cas de création ou aménagement d'une voie de desserte, celle-ci sera traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

Une ouverture au niveau d'une haie et/ou d'un muret pourra être autorisée, dans ce cas une compensation devra être envisagée (cf Titre 2 du règlement).

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

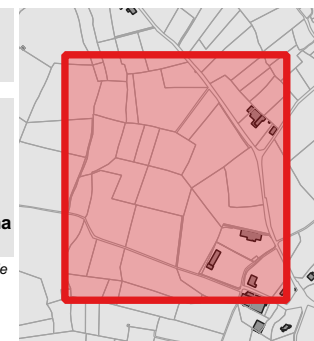
4.6 Secteur 1AUx - Salayrou



Commune de Flavin

Nom de l'OAP : FLAVIN 4.6
Secteur : FLAVIN
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AUx
Surface de l'OAP (nette) : 4,62 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner et phaser le développement économique

Phasage du développement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 1

Haies de catégorie 2

Haies de catégorie 3

Zone humide (zone humide, prairie humide, mare, talweg, etc)
protégée selon le titre 2 du règlement

Plantations à réaliser

Plantations à réaliser

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

Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

Liaison douce existante à préserver

Etat des lieux

Périmètres de réciprocité agricole

Bâtiments non cadastrés

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe en continuité de la zone d'activité existante. Cette prévision d'extension de la zone d'activité vise à permettre le développement et l'accueil de nouvelles entreprises. Soulignons la position stratégique de ce projet, eu égard au projet de déviation de Flavin, en cours d'étude. Ce secteur présente de forts enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement. Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec le réseau viaire existant.

D'un point de vue environnemental, le site est composé de prairies eutrophisées, ne présentant qu'un très faible enjeu. Le principal enjeu est lié à la présence de haies identifiées.

2- DISPOSITIONS

	TRANCHE 1	TRANCHE 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
PROGRAMMATION	L'ouverture à l'urbanisation de la tranche 1 est conditionnée à ce que la zone d'activité du Salayrou existante soit occupée à hauteur de 80 %	L'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 est conditionnée à ce que la tranche 1 de l'extension la zone d'activité du Salayrou existante soit occupée à hauteur de 80 %



Vue depuis le carrefour



Vue depuis le carrefour aménagé vers la RD62

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

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

Les accès seront aménagés depuis le carrefour aménagé avec la RD62.

Dans le cas de création ou aménagement de voies de desserte, celles-ci seront traitées en enrobé (exception: liaisons douces).

Le chemin situé en limite Sud du site sera préservé afin de maintenir les circulations douces vers et depuis le secteur de l'OAP.

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

4.7 Secteur IAU - La Vayssière



Commune de Flavin

Nom de l'OAP : FLAVIN 4.7
Secteur : LA VAYSSIERE
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,48 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de
Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 3

 Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

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

 Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

Etat des lieux

 Périmètres de réciprocité agricole

 Bâtiments non cadastrés

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au niveau du hameau de La Vayssière qui a fait l'objet d'extensions récentes de l'urbanisation et qui se compose principalement de constructions résidentielles avec quelques bâtiments d'exploitation agricole qui n'impactent pas le périmètre du site. Ce secteur est soumis à un certain nombre d'enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement

Le site de l'OAP se compose d'une prairie artificialisée avec peu d'enjeu. Il est cependant bordé de haies et arbres remarquables à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées au coup par coup.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 5 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Vue depuis le chemin empierré au Nord



Vue depuis la voie existante au Sud-Est

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

La desserte sera prévue par un accès depuis la voie existante en limite sud-est ainsi que par un accès depuis la voie existante en limite nord.

Depuis la future voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). Cette future voie de desserte sera traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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 ouverture au niveau d'une haie pourra être autorisée, dans ce cas une compensation devra être envisagée (cf Titre 2 du règlement).

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

5. Le Vibal



■ OAP Densité
■ OAP Aménagement

5.1 Secteurs 1AU / 2AU - Le Claux



Commune de Le Vibal

Nom de l'OAP : VIBAL 5.1
Secteur : LE VIBAL
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU et 2AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,38 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA

Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Secteurs de développement 1 et 2

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 1

Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

Murets de catégorie 2

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

Emplacement réservé

Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

Voie en attente pour une extension future

Etat des lieux

Bâtiments non cadastrés

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au Sud-Ouest du Bourg du Vibal en continuité de l'existant et notamment des équipements publics (salles-des-fêtes, stade). Sa position stratégique entraîne un certain nombre d'enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement. Le site se compose de deux secteurs 1AU et 2AU afin de contrôler la programmation de l'ouverture à l'urbanisation
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec les équipements publics et le reste du bourg
- De prévoir une programmation de l'urbanisation à courts, moyens et longs termes

Le site de l'OAP se compose d'une prairie de pâture artificialisée très homogène et peu diversifiée. Il est bordé de haies composées de beaux chênes à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	TRANCHE 1: SECTEUR 1AU	TRANCHE 2: SECTEUR 2AU
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court, moyen et long terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
PROGRAMMATION	Secteur 1AU: 1ère phase	Secteur 2AU: phase à plus long terme, après future procédure d'évolution du PLUi
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité minimale nette	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	



Vue depuis l'accès



Vue sur l'accès depuis la RD523

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

La desserte sera aménagée depuis l'accès existant situé en limite Nord du secteur depuis la RD523.

Depuis la voie de desserte, les accès privés seront de préférence

groupés (deux par deux au minimum). Elle pourra être mutualisée avec l'accès au secteur d'équipements prévu par la commune par le biais de l'emplacement réservé.

La voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

Seront prévues des voies en attente afin d'assurer une desserte continue des futures phases de développement de l'urbanisation.

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.

Stationnement public et / ou collectif

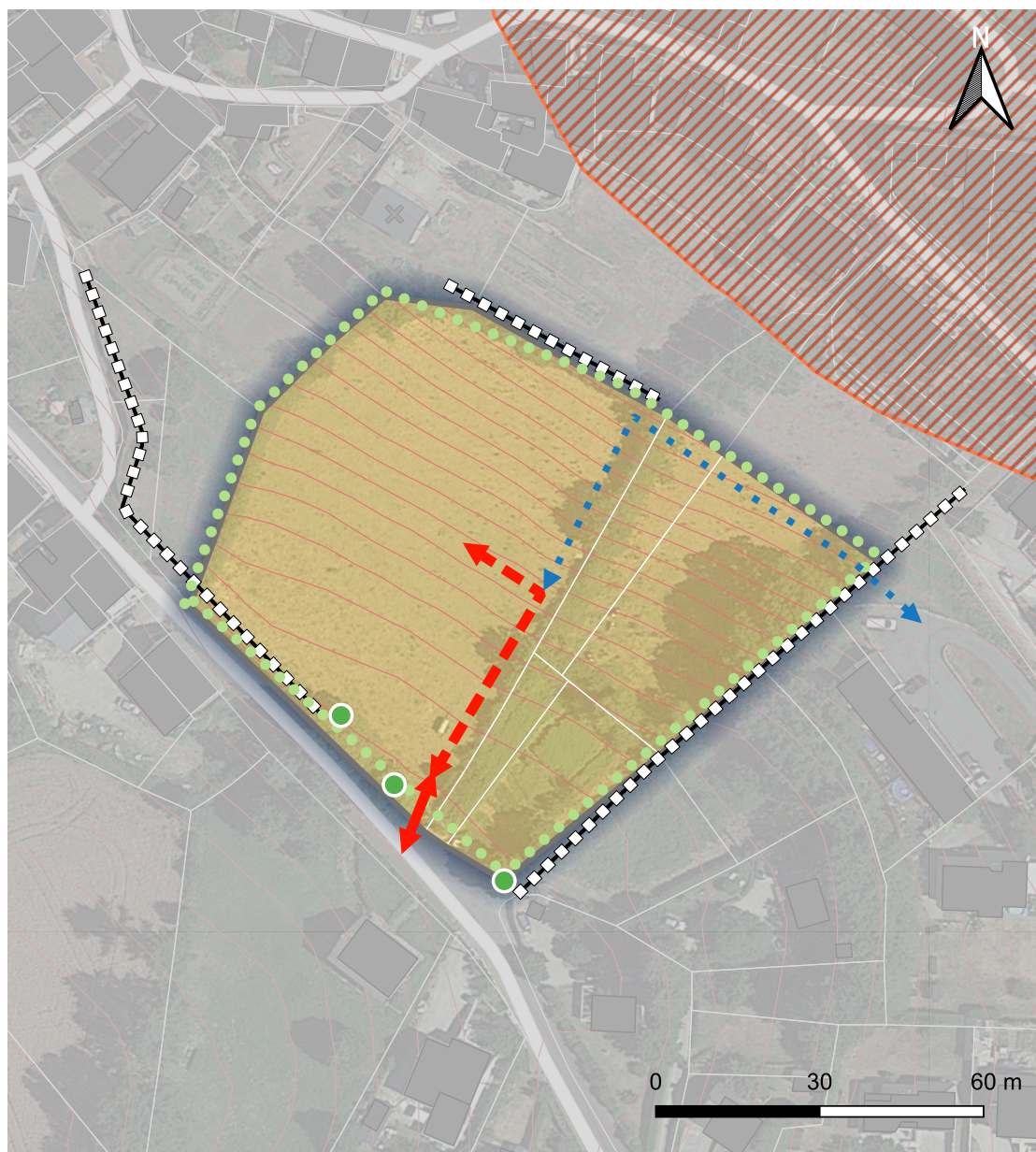
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

5.2 Secteur 1AU - Voie communale n°3



Commune de Le Vibal

Nom de l'OAP : VIBAL 5.2
Secteur : LE VIBAL
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,57 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 3

Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

Murets de catégorie 2

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

Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

Liaison douce à aménager

Etat des lieux

Périmètres de réciprocité agricole

Bâtiments non cadastrés

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au sein du Bourg du Vibal dans un secteur résidentiel et à proximité des équipements. Il se compose de prairies en pente et s'inscrit en transition entre le centre ancien et des extensions plus récentes de l'urbanisation. Sa position stratégique entraîne un certain nombre d'enjeu :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux, de déplacement et notamment ceux liés à la topographie du secteur.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies, arbres remarquables, murets) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec le reste du bourg et les équipements existants

Le site de l'OAP se compose de prairies fortement eutrophisées. Il est bordé de haies, murets et arbres remarquables à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 6 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Vue depuis la voie communale n°3



Voie communale n°3

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

La desserte sera aménagée depuis la voie communale n°3, en veillant à ménager les arbres remarquables, haies et murets en pierre. Elle aura un usage mixte.

Elle sera prolongée vers le nord-est par une liaison douce, en direction de la voie existante.

La voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

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

Stationnement public et / ou collectif

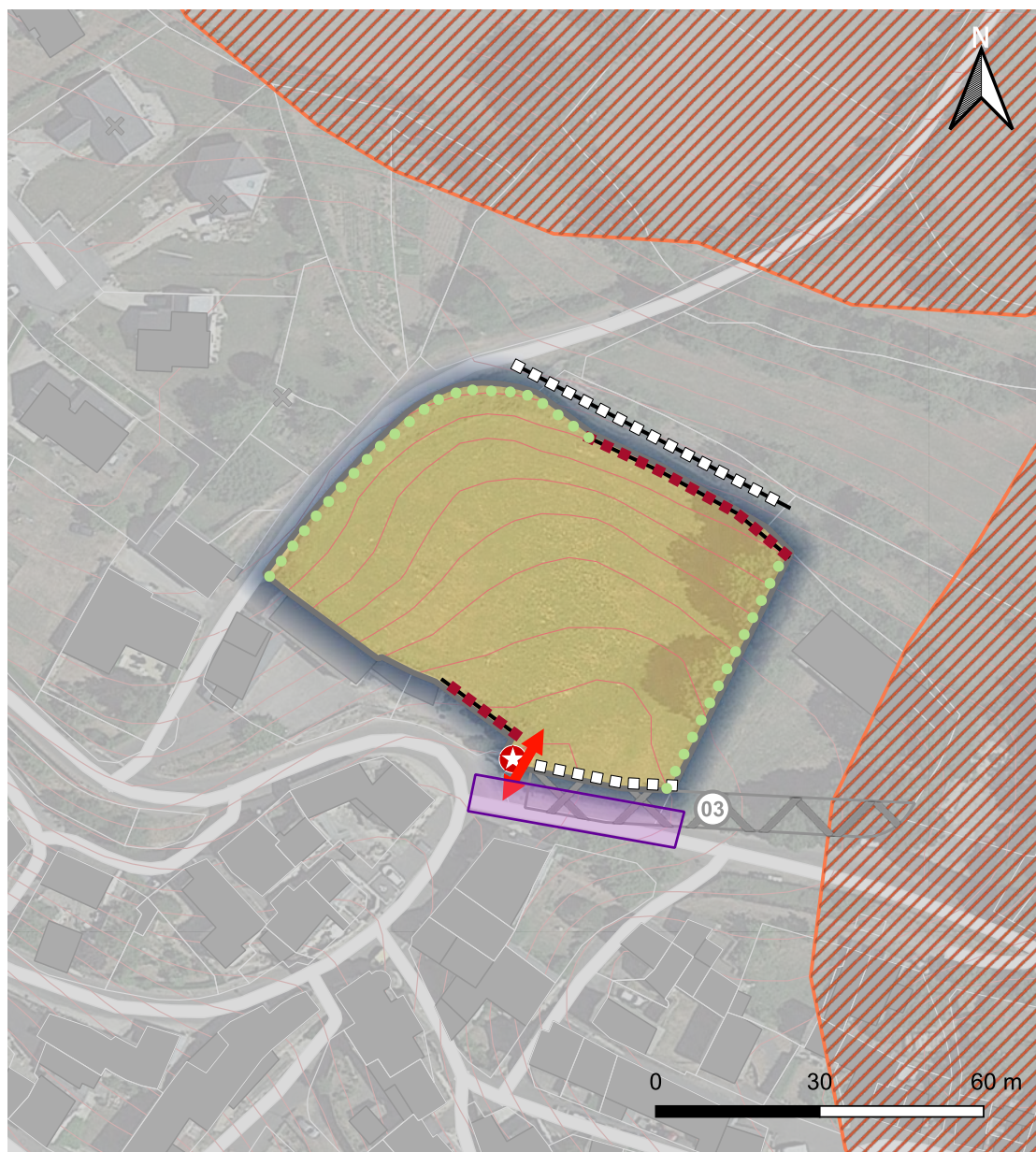
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

5.3 Secteur 1AU - Voie communale n°7



Commune de Le Vibal

Nom de l'OAP : VIBAL 5.3
Secteur : LE VIBAL
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,32 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

Préserver le petit patrimoine identifié selon le titre 2 du règlement

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 3

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

Murets de catégorie 1

Murets de catégorie 2

Murets de catégorie 3

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

Emplacement réservé

Carrefour à aménager, afin de marquer et qualifier la traverse du bourg, dont l'aménagement intégrera notamment :

- la mise en valeur du Monument aux Morts
- la création de stationnements publics
- etc...

Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

Etat des lieux

Périmètres de réciprocité agricole

Bâtiments non cadastrés

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au sein du Bourg du Vibal, en continuité du centre ancien, du lotissement communal et à proximité des équipements. Sa position stratégique entraîne un certain nombre d'enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies et murets) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec le reste du bourg

D'un point de vue environnemental, le site de l'OAP se compose d'une prairie fortement eutrophisée. Il est bordé de haies et murets à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Vue depuis la voie communale n°7

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Le carrefour au niveau de la future desserte du site devra être aménagé afin de marquer et qualifier la traverse du bourg en intégrant dans l'aménagement : la mise en valeur du monument aux morts et la création de stationnements publics.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteurAccès et desserte

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

La desserte de la zone se fera depuis le carrefour existant, au sud du secteur.

La voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

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

Stationnement public et / ou collectif

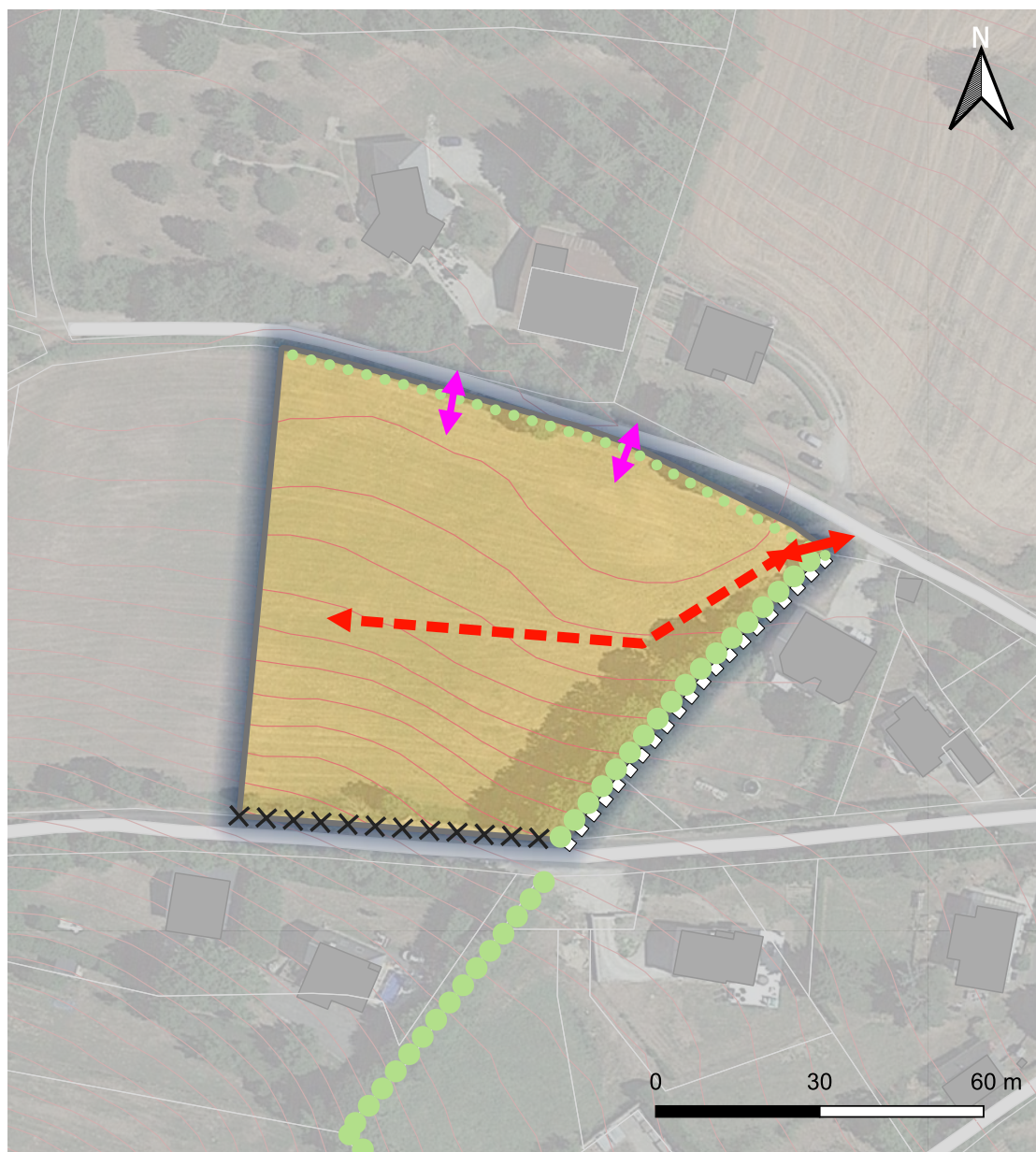
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

5.4 Secteur 1AU - Frayssinhes



Commune de Le Vibal

Nom de l'OAP : VIBAL 5.4
Secteur : FRAYSSINHES
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,48 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 2

Haies de catégorie 3

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

Murets de catégorie 3

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

Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

Accès directs autorisés

Accès directs interdits depuis la voie

Etat des lieux

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe à l'Ouest du hameau de Frayssinhes en continuité de l'existant dans un secteur résidentiel. Sa position entraîne un certain nombre d'enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et de déplacement.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies et murets) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec le reste du hameau et le réseau viaire existant

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie eutrophisée anciennement semée, bordée de haies à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 5 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Vue depuis le chemin rural



Le chemin rural

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

La desserte sera aménagée depuis la voie existante en limite nord. A noter que des accès directs à la voie existante sont autorisés.

La voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

Tout accès direct via la RD56 au Sud est interdit au vu du relief et du talus existant.

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

Stationnement public et / ou collectif

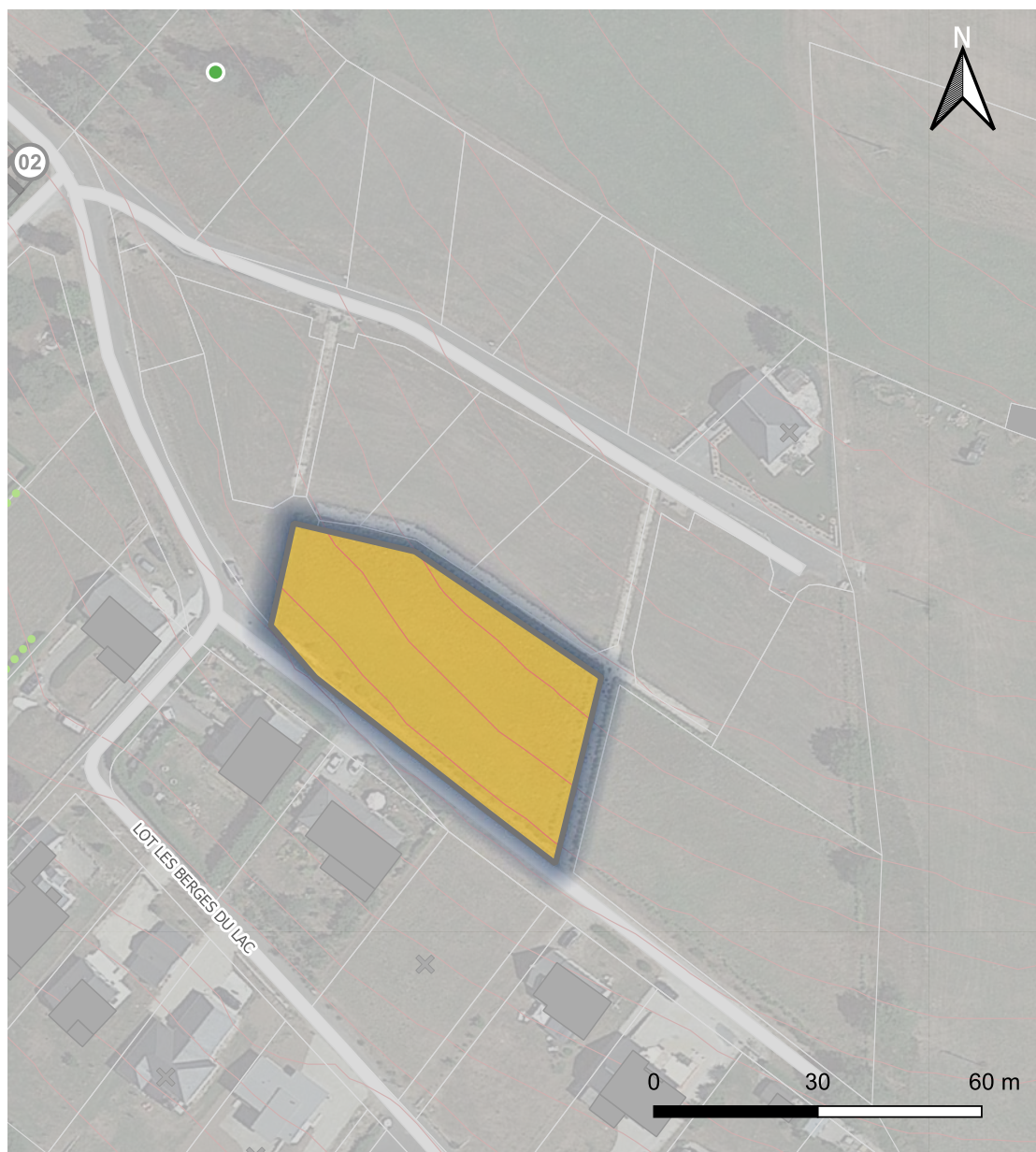
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

5.5 Secteur Ub - Les Moulinoches



Commune de Le Vibal

Secteur : VIBAL 5.5
Type d'OAP : Densité
Zonage du PLUi : Ub

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



 Périmètre d'OAP densité

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 3

 Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

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

 Emplacement réservé

Etat des lieux

 Bâtiments non cadastrés

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au cœur des extensions récentes sur le secteur des Moulinoches. Sa position entraîne les enjeux suivants :

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

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie remaniée du fait de l'aménagement des lotissements voisins, il présente donc un enjeu faible.

Il convient de noter qu'un permis d'aménager a été délivré avant l'approbation du PLUi sur la partie Nord du secteur Ub. Ainsi, la présente orientation d'aménagement concerne uniquement le foncier libre de toute opération (permis d'aménager ou permis de construire).

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

La desserte sera aménagée depuis la voie existante en limite sud. Les accès directs à la voie existante sont autorisés.

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

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

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

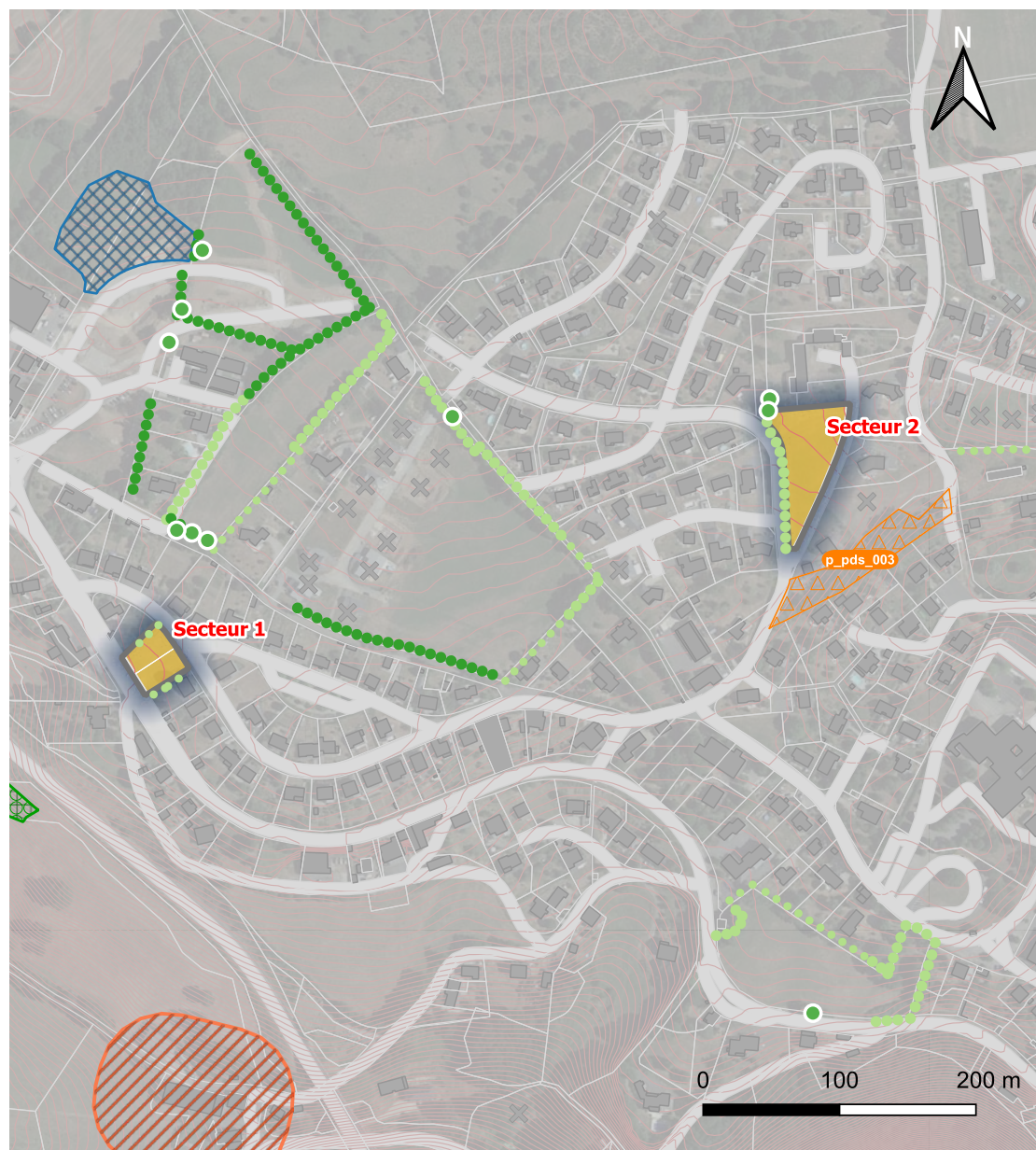
Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

6. Pont-de-Salars



6.1 Secteurs Ub - Bourg de Pont-de-Salars



Commune de Pont-de-Salars

Secteur : PONT S 6.1
Type d'OAP : Densité
Zonage du PLUi : Ub

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP densité

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Élément paysager protégé selon le titre 2 du règlement
- Zone humide (zone humide, prairie humide, mare, talweg, etc) protégée selon le titre 2 du règlement

Etat des lieux

- Périmètres de réciprocité agricole
- Zone Inondable - trame informative (source : DREAL)
- Bâtiments non cadastrés
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous au sein du secteur d'extension récente du bourg (sur le plateau) à proximité directe du centre-bourg et des équipements structurants. Leurs secteurs environnants présentent une offre diversifiée en matière d'habitat (individuel et groupé). Leurs positions stratégiques confèrent à ces secteurs divers enjeux :

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

Selon l'évaluation environnementale, les secteurs 1 et 2 se composent de prairies rudéralisées moyennement diversifiées, bordées de haies à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
PROGRAMMATION	Non réglementé	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 4 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

En cas de création de voie de desserte, elles seront traitées en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

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

Stationnement public et / ou collectif

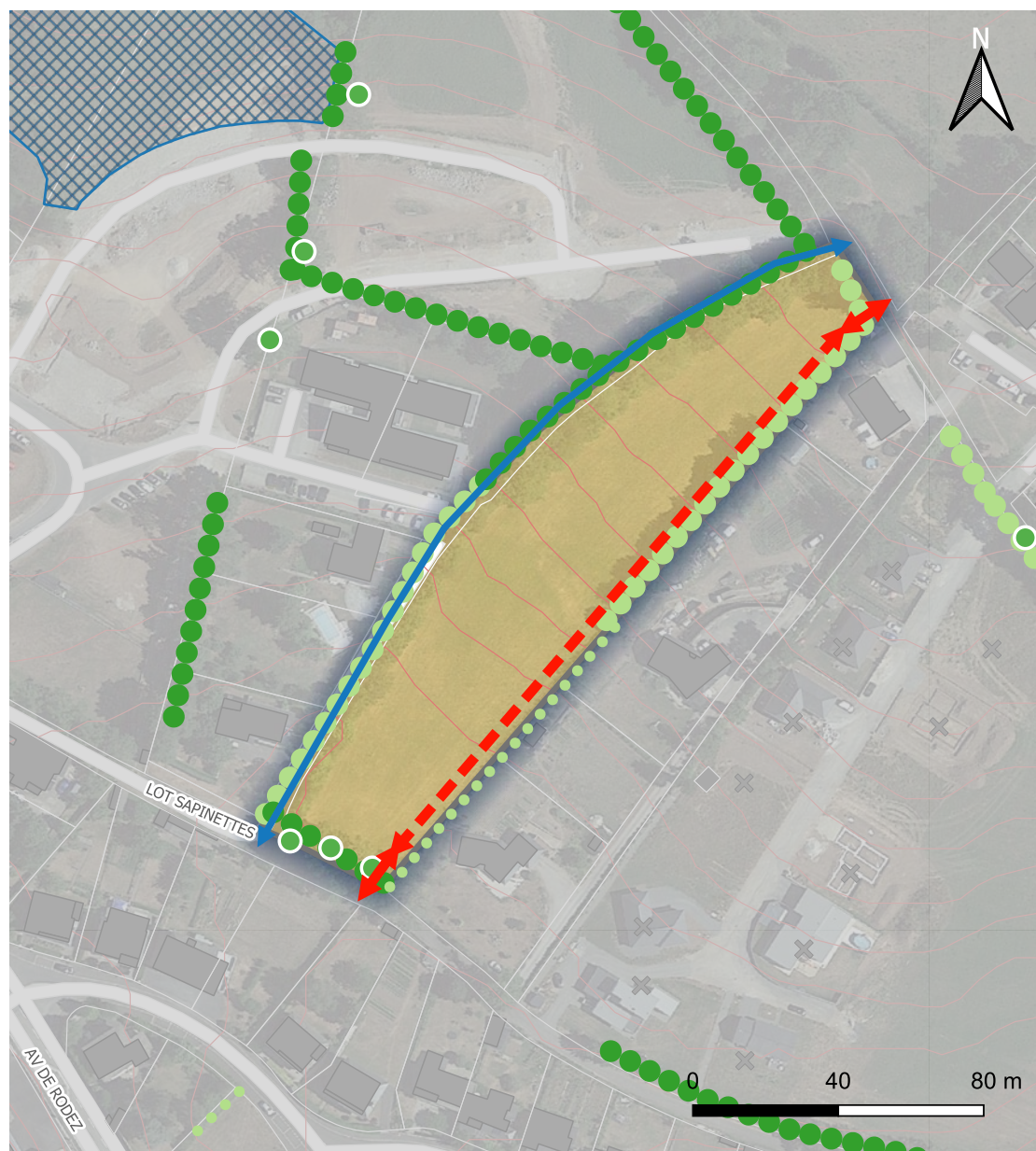
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, l'offre en stationnements publics et/ou collectifs devra être adaptée aux besoins du secteur et de l'opération. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

6.2 Secteur 1AU - Les Landes



Commune de Pont-de-Salars

Nom de l'OAP : PONT S 6.2
Secteur : PONT-DE-SALARS
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,71 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

-  Haies de catégorie 1
-  Haies de catégorie 2
-  Haies de catégorie 3
-  Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
-  Zone humide (zone humide, prairie humide, mare, talweg, etc) protégée selon le titre 2 du règlement

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

-  Principe d'accès au secteur depuis la voie existante
-  Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
-  Liaison douce existante à préserver

Etat des lieux

-  Bâtiments non cadastrés
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m
-  Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe sur le plateau de Pont-de-Salars, qui a été ces dernières années le support du développement urbain du bourg. Le site s'inscrit en transition entre la zone économique de La Lande et de La Plaine et des secteurs à vocation plus résidentielle. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux:

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

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie/pelouse diversifiée en bon état de conservation. On note la présence de haies bocagères intéressantes à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 10 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

La future voie de desserte sera traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

La liaison douce existante en bordure de secteur sera préservée.

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

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, l'offre en stationnements publics et/ou collectifs devra être adaptée aux besoins du secteur et de l'opération. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

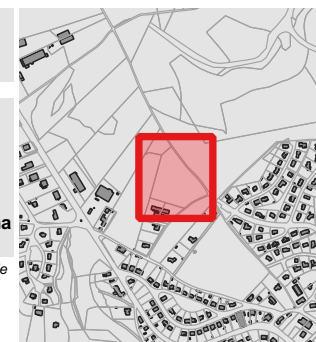
6.3 Secteur 1AU - La Sarradelle



Commune de Pont-de-Salars

Nom de l'OAP : PONT S 6.3
Secteur : PONT-DE-SALARS
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,79 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Zone humide (zone humide, prairie humide, mare, talweg, etc) protégée selon le titre 2 du règlement

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

- Principe d'accès au secteur depuis la voie existante
- Liaison douce à aménager
- Liaison douce existante à préserver

Etat des lieux

- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au Nord du bourg de Pont-de-Salars sur le secteur de la Sarradelle à proximité d'équipements (maison de santé) et de la zone commerciale de La Lande. On retrouve également à l'Ouest du site une prairie naturelle humide qui fait partie des éléments naturels à préserver pour des motifs écologiques. Sa position stratégique et les contraintes environnementales confèrent à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies et arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous types de mode de déplacement avec les équipements, commerces et le reste du bourg.
- De participer à la diversification de l'offre en logements.

Ce secteur est en continuité directe de la zone humide du Vernet, dont le chemin creux, présent en limite Nord-Est de la zone pourrait être un vecteur qualitatif pour le site. La ZNIEFF «Zone Humide de Vernet», est remarquable de part sa situation dans un vallon peu marqué et la mosaïque d'habitats naturels diversifiés qui l'entoure.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose de prairies eutrophisées, impactées par le chantier liée à la zone commerciale. On note également la présence de haies bocagères intéressantes et arbres remarquables à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel, groupé ou collectif.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 11 lots
Densité minimale nette	700 m ² /logement
Mixité sociale	Non réglementé



Zone économique de La Lande



Chemin creux formant la limite de la zone humide de Vernet à préserver

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

La future voie de desserte sera traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

Depuis la future voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

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.

Le chemin creux formant la limite avec la zone humide du Vernet est à préserver afin de limiter les impacts sur la ZNIEFF et conserver un cadre paysager qualitatif

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

Stationnement public et / ou collectif

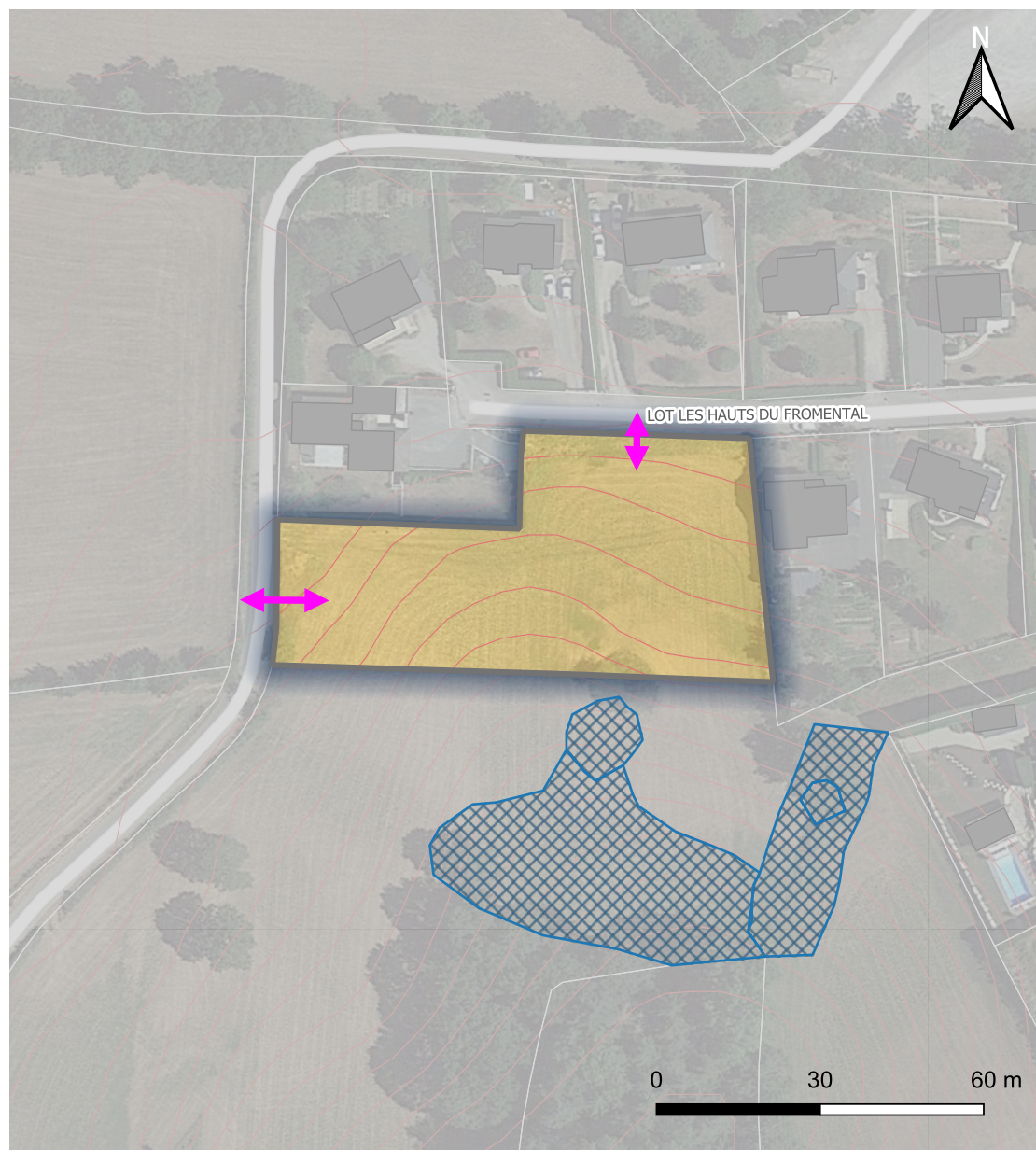
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, l'offre en stationnements publics et/ou collectifs devra être adaptée aux besoins du secteur et de l'opération. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

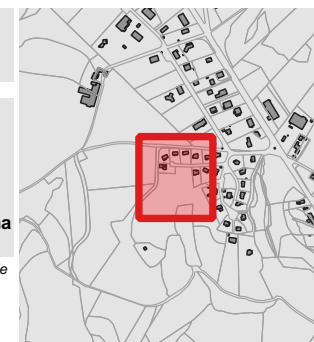
6.4 Secteur 1AU - La Combe



Commune de Pont-de-Salars

Nom de l'OAP : PONT S 6.4
Secteur : PONT-DE-SALARS
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,24 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

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

 Zone humide (zone humide, prairie humide, mare, talweg, etc)
protégée selon le titre 2 du règlement

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

 Accès directs autorisés

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe en limite Ouest du bourg de Pont-de-Salars sur le secteur de la Combe dans la continuité d'un lotissement existant. Le site est soumis à un certain relief et à la présence de zone humide ou potentiellement humide. Le tout formant un bas-fond alimenté en eau sur la partie Sud du site qui est considéré selon l'étude environnementale comme un élément naturel à préserver pour des motifs écologiques. Sa position stratégique et les contraintes environnementales confèrent à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec le reste du bourg
- De prendre en compte les contraintes environnementales dans les projets d'aménagement et notamment de ne pas porter atteinte à la zone humide voisine.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Les accès privés seront aménagés depuis le réseau viaire existant située en limites Nord et Ouest du secteur. 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.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, l'offre en stationnements publics et/ou collectifs devra être adaptée aux besoins du secteur et de l'opération. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

6.5 Secteur Ub - La Coste Vieille



Commune de Pont-de-Salars

Nom de l'OAP : PONT S 6.5
Secteur : PONT-DE-SALARS
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP (nette) : 0,64 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

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

- Principe d'accès au secteur depuis la voie existante
- Accès directs interdits depuis la voie

Etat des lieux

- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe dans le bourg de Pont-de-Salars en bordure nord de l'ancienne RD911, axe constituant l'artère principale de traversée et de desserte du bourg. Le site s'inscrit en continuité d'espaces déjà urbanisés et à proximité directe de nombreux équipements. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies et arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec le reste du bourg
- De participer à la diversification de l'offre en logements

Le site de l'OAP se compose d'une prairie/pelouse naturelle fauchée, non traitée ou amendée; bordée de haies et arbres remarquables à préserver selon l'évaluation environnementale.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 9 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Vue depuis l'avenue de Rodez

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

La future voie de desserte sera traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

Les accès directs au Sud depuis l'avenue de Rodez seront interdits. 3 accès au secteur sont prévus sur le schéma de l'orientation d'aménagement (localisation de principe) : 2 sur l'avenue de Rodez et 1 sur la Coste Vieille. Une liaison viaire devra être créée pour desservir le secteur : celle-ci devra à minima connecter 2 des accès pré-cités.

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

Stationnement public et / ou collectif

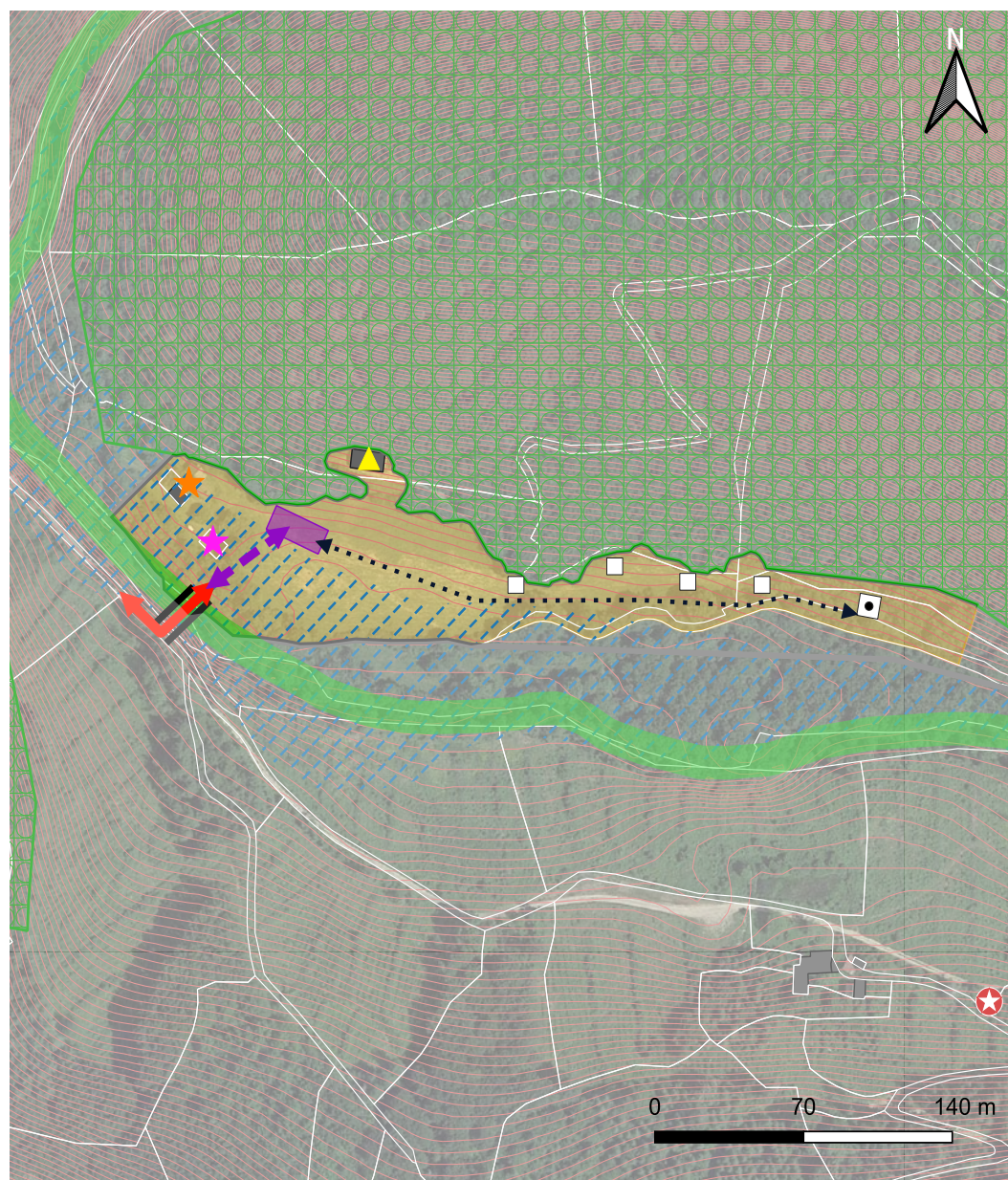
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, l'offre en stationnements publics et/ou collectifs devra être adaptée aux besoins du secteur et de l'opération. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

6.6 Secteur Nt2 - Le Martinet



Commune de Pont-de-Salars

Nom de l'OAP : PONT S 6.6
Secteur : LE MARTINET
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : Nt2
Surface de l'OAP (brute) : 1,69 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes Pays de Salars
Mission : Révision allégée n°2 du PLUi
Sources : Cadastre BD Parcellaire 2018
Réalisation : OC TEHA



■ Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner le développement touristique

- Cabane à créer (capacité : 2 personnes) - localisation de principe
- Cabane à créer (capacité : 6 personnes) - localisation de principe
- ★ Moulin à restaurer / reconstruire et changer de destination (*)
- ★ Maison d'habitation en cours de rénovation
- ▲ Hangar agricole existant (objectif : installation de panneaux photovoltaïques en toiture à des fins d'auto-consommation)

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

- ★ Petit patrimoine bâti identifié selon le titre 2 du règlement
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Maintien d'une bande enherbée le long du Vioulou (10m de large minimum) au sein du secteur Nt2 et à proximité de celui-ci - hors traversée du Vioulou via le pont existant

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

- ↔ Accès au secteur depuis la voie existante
- Pont existant
- ↔ Voie d'accès motorisée (localisation de principe)
- ◀ ▶ Passerelle non motorisée (localisation de principe)
- Aire de stationnement accompagnée de plantations (localisation de principe)

Etat des lieux

- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Zone inondable - Trame informative (source : DREAL)
- Bâti existant

(*) De façon à tenir compte du risque d'inondation identifié sur le secteur et, ainsi, garantir la sécurité des personnes accueillies, le bâtiment d'accueil et de restauration pourra aussi être réalisé à un autre emplacement que celui de l'ancien martinet (nouvelle construction en dehors de la zone inondable et au sein du secteur Nt2)

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe à l'écart des hameaux du territoire, en bordure du Vioulou, à la limite de la commune de Pont-de-Salars avec la commune de Trémouilles. Inscrit en discontinuité de tout espace urbanisé, le site a vocation à accueillir un projet touristique.

Il est composé d'une mosaïque d'habitats avec majoritairement une ripisylve et le ruisseau « Le Vioulou », ainsi qu'une prairie pâturée bordée au nord par des ourlets mésothermophiles. Il comporte également ponctuellement des bâtiments (maison d'habitation, bâtiment agricole récent et ancien martinet / moulin).

La Trame Verte et Bleue du SCoT du Lévézou précise qu'il s'agit d'un espace au sein duquel les aménagements doivent prendre en compte les équilibres naturels.

En raison de sa localisation, de son contexte environnant et du projet qu'il doit accueillir, ce secteur possède divers enjeux :

- Participer à la diversification de l'offre d'hébergements touristiques, en lien avec les besoins identifiés à l'échelle du Lévézou,
- Assurer la desserte en circulations pour tous les modes de déplacement, notamment afin de permettre la sécurité des personnes accueillies et la défense incendie, dans le respect des caractéristiques du site,
- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer l'intégration qualitative des constructions et installations, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux ; et des risques d'inondation.

2- DISPOSITIONS

ECHÉANCIER

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation de la révision allégée n°2 du PLUi.

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions de type « hébergements touristiques » sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PROGRAMMATION

Non réglementé

Forme urbaine

Le secteur a une vocation touristique visant à :

- La création de 5 cabanes (capacité : environ 14 personnes),
- La restauration / reconstruction et le changement de destination du moulin / martinet présent sur le site afin d'en faire un espace d'accueil des clients et de restauration (env. 25 places assises).

*NB : De façon à tenir compte du risque d'inondation identifié sur le secteur et, ainsi, garantir la sécurité des personnes accueillies, le bâtiment d'accueil et de restauration pourra aussi être réa-
lisé à un autre emplacement que celui de l'ancien
martinet (nouvelle construction en dehors de la
zone inondable et au sein du secteur Nt2)*

Il convient également de noter que le secteur comprend déjà une maison d'habitation existante et un hangar agricole récent (lequel pourra, à terme, accueillir des panneaux photovoltaïques sur sa toiture afin de répondre aux besoins du site).

Les cabanes pourront proposer des capacités d'accueil différentes afin de diversifier l'offre du site. Ainsi, on peut estimer des surfaces de plancher variant d'environ 20 m² pour une cabane pour 2 personnes à environ 70 m² pour une cabane pour 6 personnes.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques

Valorisation et préservation des continuités écologiques

La valorisation des continuités écologiques, et de l'écrin paysager qu'elles forment autour du site, se traduit notamment par la préservation de l'Espace Boisé Classé couvrant le boisement de chênes situé au Nord du site.

Les aménagements futurs veilleront également à la préservation des boisements, notamment à l'Est et au Sud du site. L'implantation des cabanes permettra la mise en valeur du milieu naturel dans lequel elles s'inscrivent et visera à limiter les impacts sur le milieu.

Une bande enherbée d'au moins 10 mètres de large devra être maintenue aux abords du Vioulou et de sa ripisylve (hors pont existant permettant l'accès au site).

Les aménagements réalisés devront, enfin, veiller à ne pas entraver le déplacement de la faune (ex : éviter la mise en place de clôtures).

Limitation de l'impact sur l'environnement et intégration paysagère

Le projet devra minimiser son impact sur le site. Cela passera par :

- La construction des cabanes sur pilotis afin de laisser libres les circulations au sol,
- La création d'une passerelle pour desservir l'ensemble des cabanes : celle-ci permettra d'avoir un impact le plus limité possible sur la végétation et les sols, tout permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- Une implantation des cabanes en lisière du bois,
- La limitation de l'impact de la voirie par une implantation et un revêtement adaptés au site,
- Le fait de favoriser l'utilisation de matériaux locaux (bois,...),
- L'utilisation de matériaux favorisant l'intégration paysagère des constructions et installations réalisées (bois, pierre, teintes naturelles, etc.).
- Des aménagements et constructions qui participeront à la valorisation du patrimoine bâti et paysager, ainsi qu'à l'attractivité des lieux.

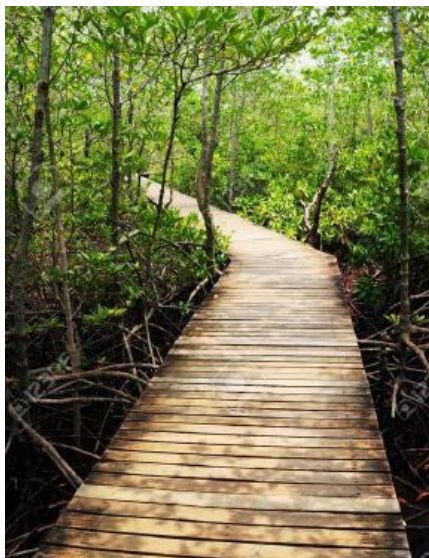
Prise en compte du risque d'inondation

Les aménagements du secteur devront tenir compte du risque d'inondation lié à la présence du Vioulou. Les constructions dédiées à l'hébergement touristique devront s'implanter en dehors de la zone inondable issue de la trame informative (source : DREAL).

Le bâtiment d'accueil et de restauration pourra, si nécessaire, être réalisé à un autre emplacement que celui de l'ancien martinet. Le cas échéant, il pourra correspondre à une nouvelle construction réalisée en dehors de la zone inondable et au sein du secteur Nt2.



Cabane envisagée sur le site (illustration ayant une valeur d'exemple)



Passerelle envisagée sur le site (illustration ayant une valeur d'exemple)

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Stationnement public et / ou collectif

Une aire de stationnement sera prévue afin de répondre à la capacité d'accueil du site. Elle devra se situer au-dessus de la côte de référence inondation du Vioulou.

Cette aire de stationnement sera accompagnée de plantations en bordure afin favoriser un ombrage naturel et une bonne intégration paysagère de cet aménagement.

Accès et desserte

Un pont a été créé, en accord avec les services de la police de l'Eau, afin de franchir le Vioulou.

Une passerelle sera créée pour desservir l'ensemble des cabanes depuis l'aire de stationnement qui sera aménagée. Cette passerelle permettra d'avoir un impact le plus limité possible sur la végétation et les sols, tout permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Ainsi, les accès motorisés sur le site seront limités.

Répondre aux besoins générés par l'activité accueillie

Assainissement individuel

La ou les installations liées au système d'assainissement mis en place devront veiller à :

- Être calibrée(s) de façon à répondre aux besoins du site,
- Ne pas s'implanter(s) à proximité du Vioulou afin d'éviter tout risque de pollution.

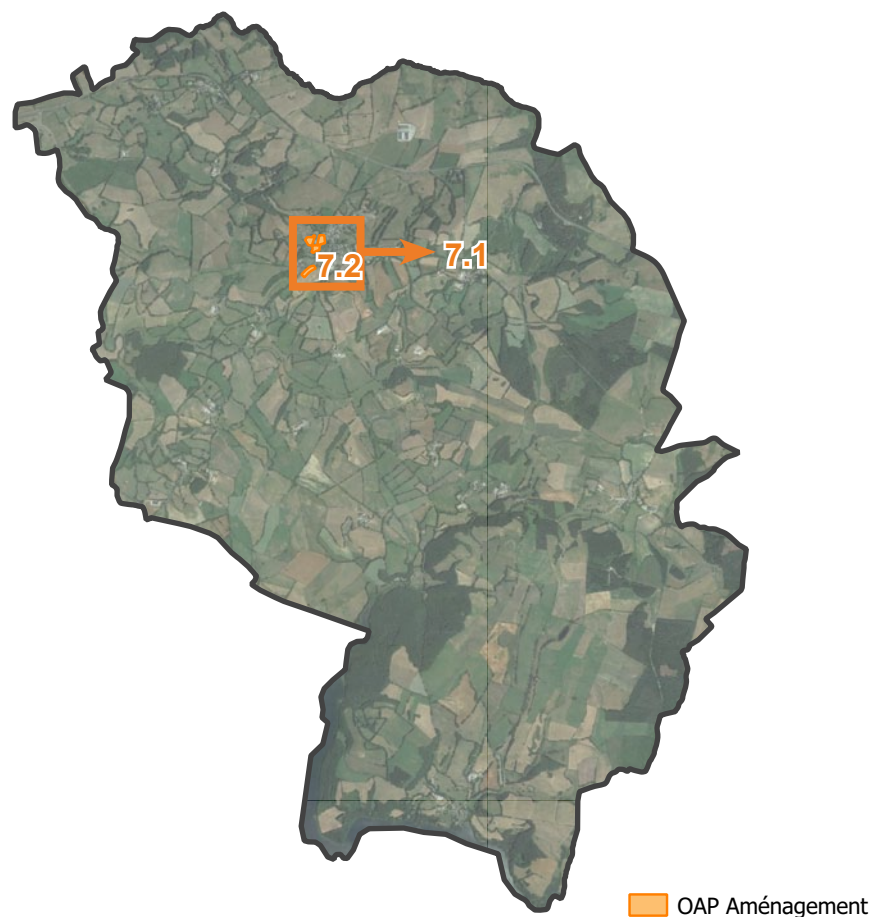
Défense incendie

Une réserve d'eau de 60m³ sera installée aux abords du parking, lequel se trouvera à moins de 400 mètres de la cabane la plus éloignée.

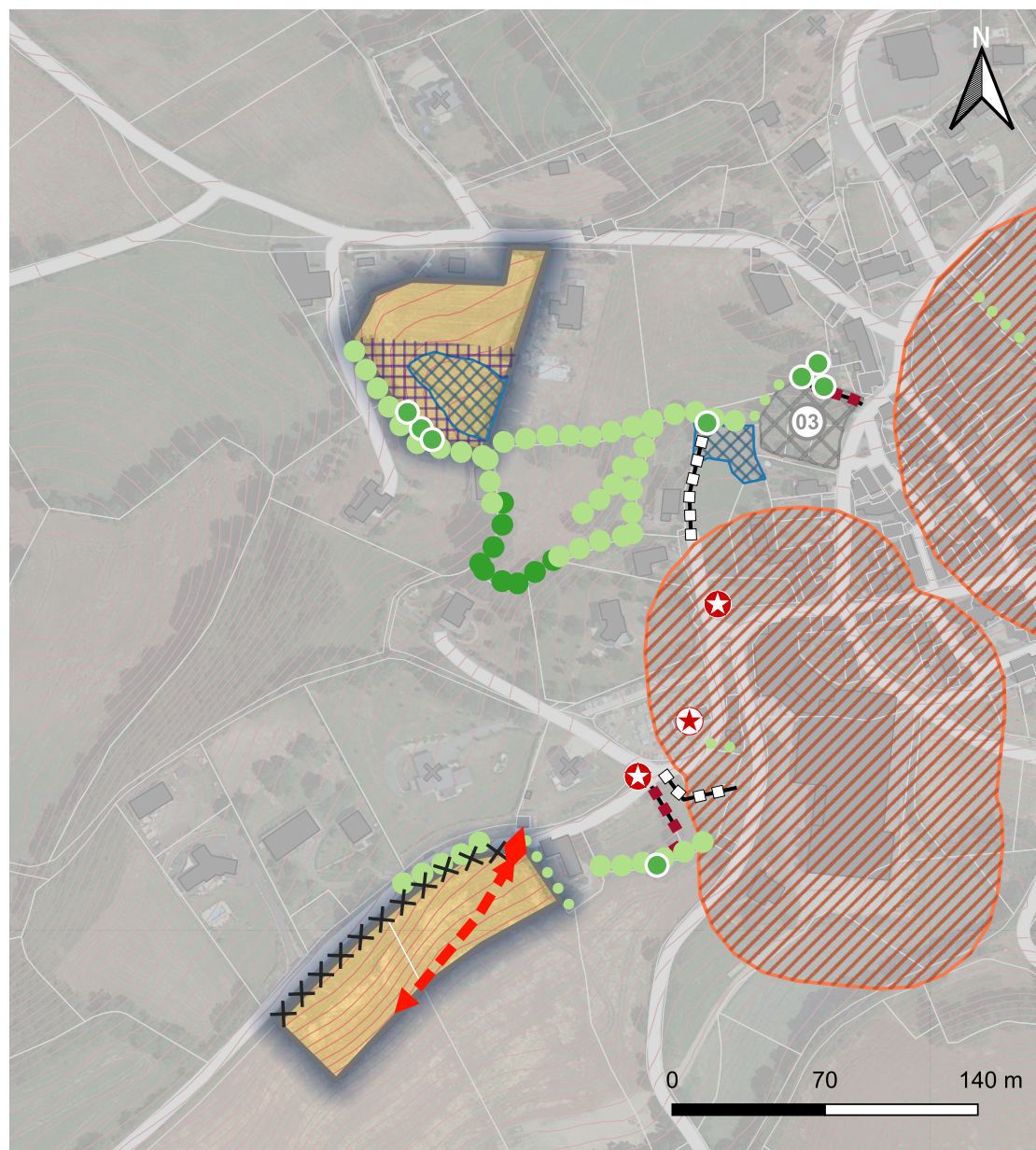
Objectif d'auto-consommation énergétique

Les installations et constructions prévues sur le site seront connectées au réseau électrique. Toutefois, l'objectif est que le site soit, à terme, autonome en électricité. Pour cela des panneaux solaires seront installés sur la toiture du hangar agricole existant.

7. Prades Salars



7.1 Secteurs 1AU - Agglomération de Prades-Salars



Commune de Prades-Salars

Nom de l'OAP : PRADES 7.1
Secteur : PRADES-SALARS
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,55 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

- Zone non aedificandi, toutes constructions interdites
- Préserver le patrimoine bâti identifié selon le titre 2 du règlement
- Préserver le petit patrimoine identifié selon le titre 2 du règlement

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Zone humide (zone humide, prairie humide, mare, talweg, etc) protégée selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

- Murets de catégorie 1
- Murets de catégorie 2

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

- Emplacement réservé
- Principe d'accès au secteur depuis la voie existante
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Accès directs interdits depuis la voie

Etat des lieux

- Périmètres de réciprocité agricole
- Bâtiments non cadastrés
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Voie existante

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites et se situe à l'Ouest de l'agglomération de Prades-Salars. Du fait de leur situation, de la topographie et des éléments paysagers qui les composent, ces sites présentent des enjeux en termes:

- d'intégration paysagère et architecturale avec l'existant
- de préservation de l'environnement.

D'un point de vue environnemental, le secteur 1 est composée d'une prairie artificialisée et bordée de haies à préserver.

Le secteur 2 présente en enjeu environnemental plus important s'expliquant par la présence d'une zone humide à préserver, ainsi que de haies et arbres remarquables.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
PROGRAMMATION	Non réglementé	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots	Minimum de 2 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Concernant le secteur 2, au droit de la zone humide et de ces abords est déterminée une zone non aedificandi à respecter, toutes constructions ou aménagements y sont interdits.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Concernant le secteur 1, le schéma indique une localisation de principe de l'accès à la zone et de la voie de desserte à prévoir. Aucun autre accès à la voie existante ne sera autorisée sur ce secteur. La voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

Concernant le secteur 2, les accès seront aménagés depuis la voie existante.

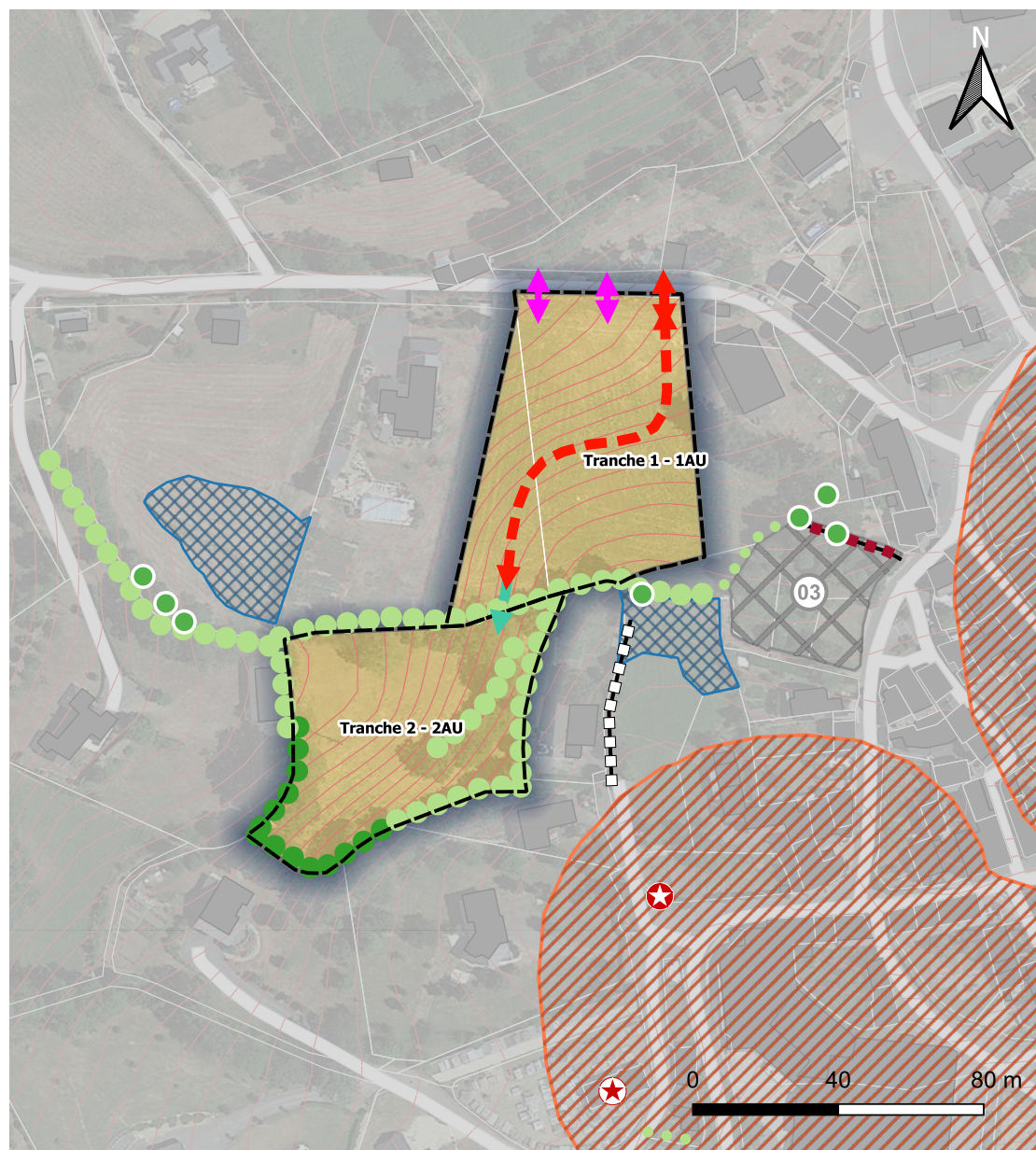
Les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

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.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

7.2 Secteurs 1AU et 2AU - Le Clauzet



Commune de Prades-Salars

Nom de l'OAP : PRADES 7.2
Secteur : PRADES-SALARS
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU et 2AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,35 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



Périètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Secteurs de développement 1 et 2

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

- Préserver le patrimoine bâti identifié selon le titre 2 du règlement
- Préserver le petit patrimoine identifié selon le titre 2 du règlement

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Zone humide (zone humide, prairie humide, mare, talweg, etc) protégée selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

- Murets de catégorie 1
- Murets de catégorie 2

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

- Emplacement réservé
- Principe d'accès au secteur depuis la voie existante
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Voie en attente pour une extension future
- Accès directs autorisés

Etat des lieux

- Périmètres de réciprocité agricole
- Bâtiments non cadastrés
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe dans l'agglomération de Pra-des-Salars au sein d'un secteur résidentiel avec une faible densité et à proximité des équipements publics. L'OAP correspond à une dent creuse dont l'aménagement reste contraint par la topographie. Le site se compose de deux secteurs 1AU et 2AU afin de contrôler la programmation de l'ouverture à l'urbanisation de chacune des entités et de tenir compte des capacités de réseaux. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale : il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies et arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec les équipements et le reste de l'agglomération.

Le site de l'OAP se compose d'une prairie fortement eutrophisée (1AU) et d'une autre naturelle, peu impactée avec prairies naturelles et quelques petites surfaces de pelouses (2AU) selon l'évaluation environnementale. Lors de la l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, il s'agira de prendre en compte cet enjeu.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1AU	SECTEUR 2AU
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court, moyen et long terme, à partir de l'approbation du PLUi.	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	Secteur 2AU à plus long terme
PROGRAMMATION	Secteur 1AU: 1ère phase	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots	A déterminer lors d'une prochaine évolution du PLUi
Densité minimale nette	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	



Vue depuis la voie communale n°4

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Le relief du site devra être pris en compte dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble, pour une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

La desserte sera aménagée depuis la voie existante située en limite nord du secteur. Des accès directs depuis la voie communale existante seront autorisés.

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

La future voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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.

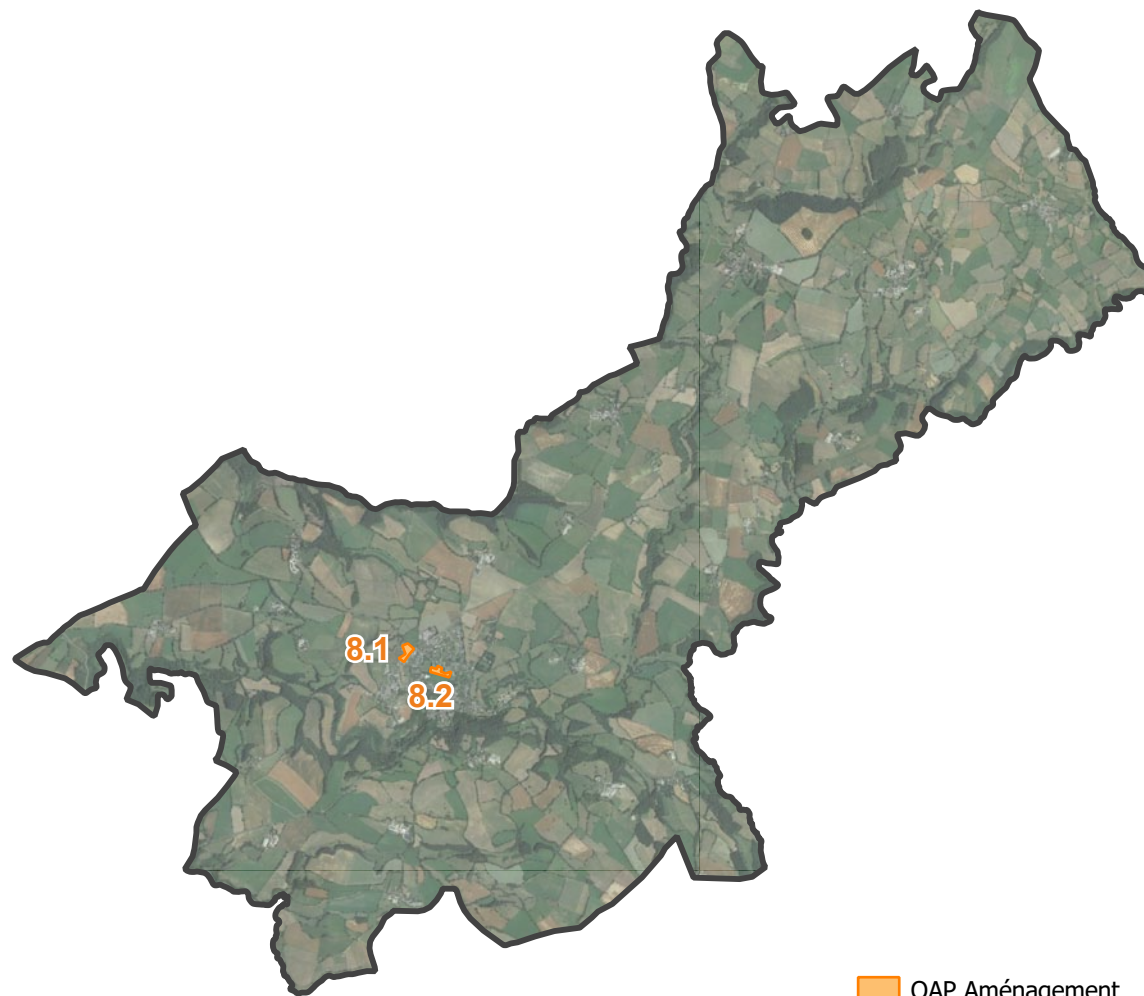
Une voie en attente devra être prévue afin de maintenir l'accès vers la zone 2AU.

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

Stationnement public et / ou collectif

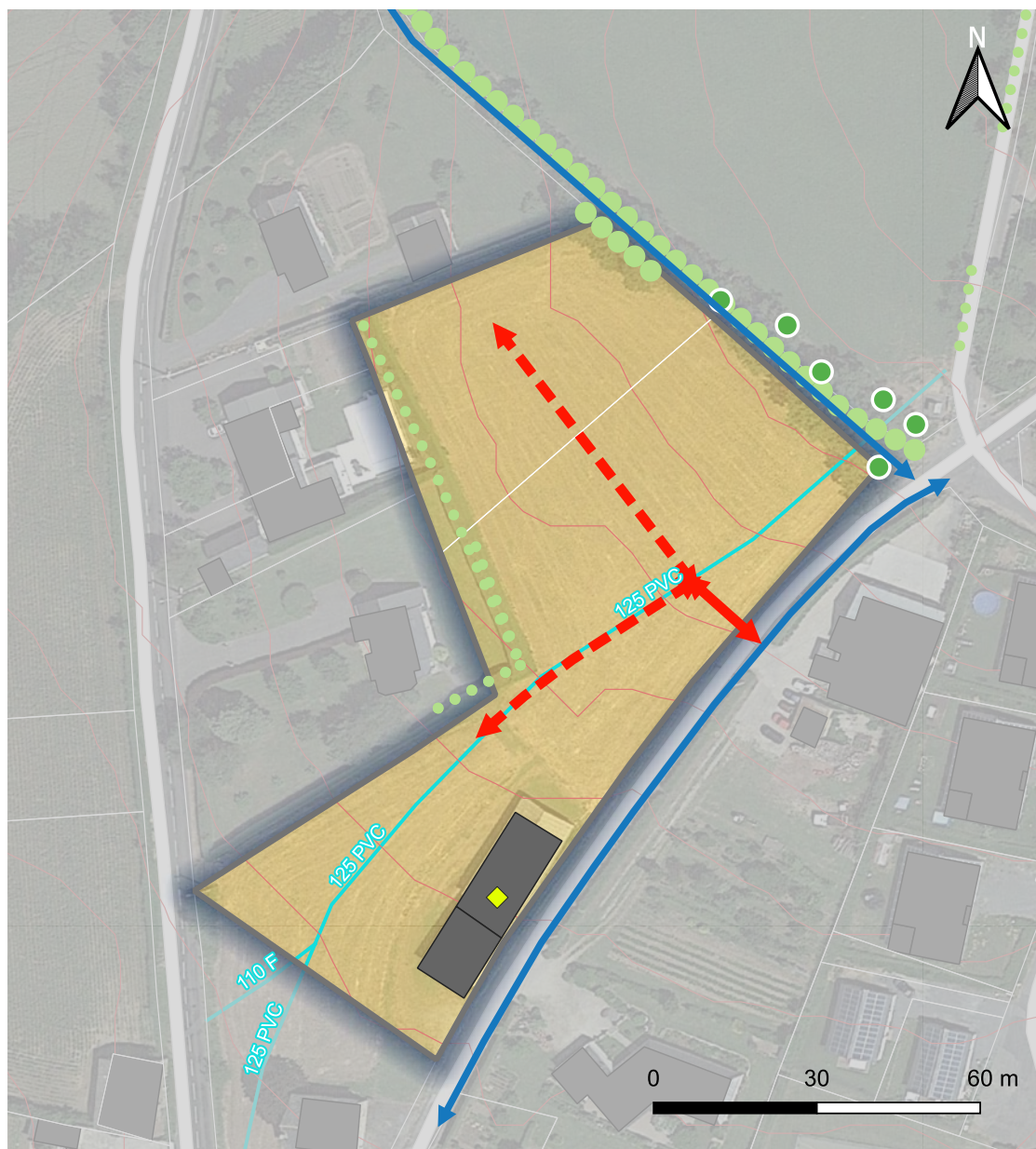
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

8. Salmiech



 OAP Aménagement

8.1 Secteur Ub - Les Usclades



Commune de Salmiech

Nom de l'OAP : SALM 8.1
Secteur : SALMIECH
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : Ub
Surface de l'OAP (nette) : 0,41 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

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

 Aménagement conditionné à la démolition des bâtiments (L.151-10 du CU)

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 2

 Haies de catégorie 3

 Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

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

 Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

 Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

 Liaison douce existante à préserver

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

 Canalisations d'adduction en eau potable existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe dans le bourg de Salmiech au sein d'un secteur résidentiel et à proximité des équipements publics. C'est une dent creuse en bordure de la RD 641 et longé au Nord par un beau chemin enherbé. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies et arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec les équipements et le reste du bourg

Le site de l'OAP se compose d'une prairie artificielle fortement aménagée, présentant donc un enjeu environnemental faible. Il est bordé de haies et arbres remarquables à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	La constructibilité de la partie sud-ouest du secteur est conditionnée à la démolition du bâtiment identifié, selon l'article L151.10 du CU.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 6 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Vue depuis la RD641



RD641

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

La constructibilité de la partie sud-ouest de l'OAP est conditionnée à la démolition du bâtiment identifié, selon l'article L151.10 du CU.

La composition du projet devra tenir compte de la canalisation AEP existante.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Aussi, la desserte du secteur sera aménagée à partir d'une seul accès depuis la RD641. Pour la partie concernée, l'aménagement de la future voie de desserte devra tenir compte de la canalisation AEP existante.

La voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

Le chemin existant en limite Est du site est à préserver afin de conserver un cadre paysager qualitatif et favoriser une liaison douce avec le reste du bourg.

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

Stationnement public et / ou collectif

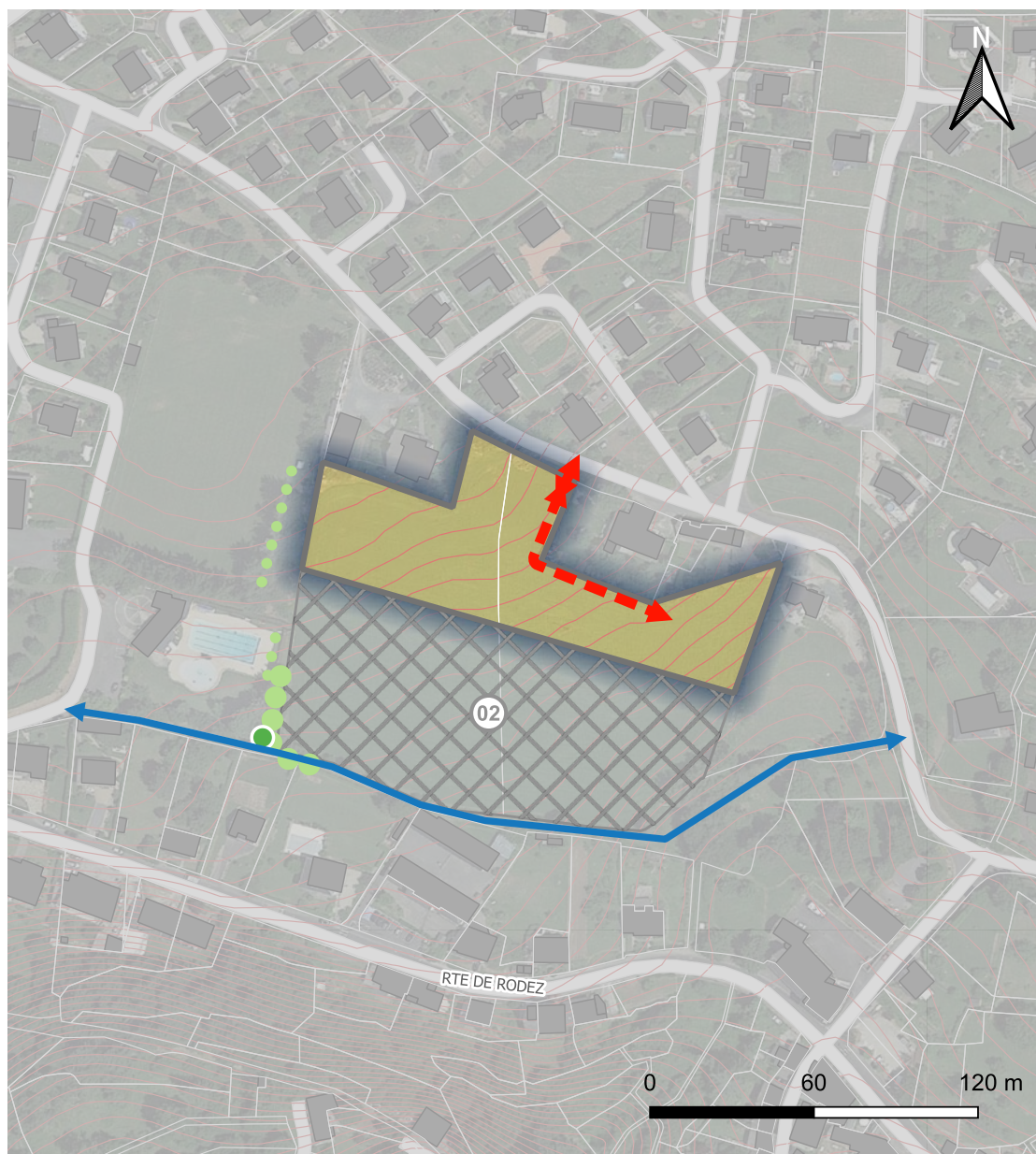
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

8.2 Secteur 1AU - Le Theron



Commune de Salmiech

Nom de l'OAP : SALM 8.2
Secteur : SALMIECH
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 0,50 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

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

- Emplacement réservé
- Principe d'accès au secteur depuis la voie existante
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Liaison douce existante à préserver

Etat des lieux

- Courbes de niveau : équidistance de 1 m
- Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au cœur du bourg de Salmiech au sein d'un secteur résidentiel et à proximité des équipements publics. L'OAP correspond à une dent creuse dont la dimension est importante au cœur du bourg ce qui explique que ce secteur soit considéré en extension de l'urbanisation existante. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux:

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

Le site de l'OAP se compose d'une prairie artificialisée, présentant donc un enjeu environnemental faible. Il est bordé de haies à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1AU
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 7 lots
Densité minimale nette	700 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Le relief du site devra être pris en compte dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble, pour une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Aussi, la desserte du secteur sera aménagée à partir d'une seul accès depuis la voie existante au nord.

La voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

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

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

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

Stationnement public et / ou collectif

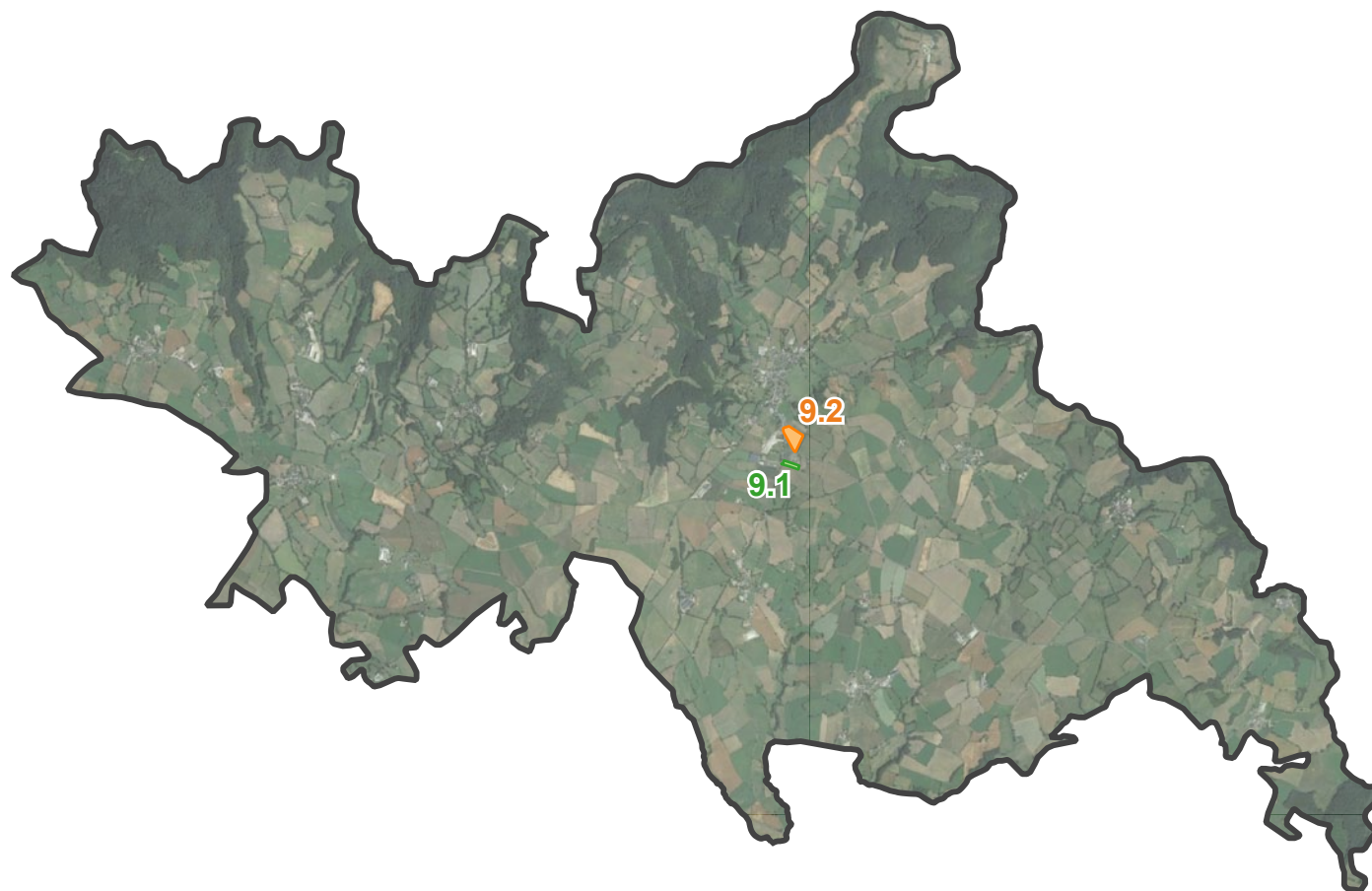
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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

9. Trémouilles



■ OAP Densité
■ OAP Aménagement

9.1 Secteur Ub - Les Landes



Commune de Tremouilles

Secteur : TREMOU 9.1
Type d'OAP : Densité
Zonage du PLUi : Ub

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi

Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



 Périmètre d'OAP densité

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 2

 Haies de catégorie 3

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au Sud du bourg de Trémouilles à proximité directe des extensions résidentielles du bourg. Sa position confère à ce secteur divers enjeux:

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

Le site de l'OAP se compose d'une prairie naturelle bordée de haies, présentant un enjeu environnemental moyen.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Accès et desserte

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

Depuis la future 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.

La voie de desserte devra être traitée en enrobé (exception: liaisons douces).

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

9.2 Secteur 1AU - Le Ralie



Commune de Tremouilles

Nom de l'OAP : TREMOU 9.2
Secteur : TREMOUILLES
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP (nette) : 1,10 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Pays de Salars
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre BD parcellaire 2018
Réalisation : OC'TÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

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

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 2

 Haies de catégorie 3

 Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

 Zone humide (zone humide, prairie humide, mare, talweg, etc.) protégée selon le titre 2 du règlement

Plantations à réaliser

 Plantations à réaliser

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

 Principe d'accès au secteur depuis la voie existante

 Voie en attente pour une extension future

 Liaison douce à aménager

Etat des lieux

 Périmètres de réciprocité agricole

 Bâtiments non cadastrés

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

 Voie existante

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe au niveau de l'entrée Sud du bourg de Trémouilles le long de la RD642 à proximité des équipements et de bâtiments d'activités. L'aménagement de la zone présente des enjeux en terme de qualité d'entrée de bourg. Sa position confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale et de préservation de l'environnement, il conviendra d'assurer la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (haies) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement avec le reste du bourg tout en sécurisant les accès avec la RD642.
- De valoriser l'entrée de bourg avec notamment un aménagement paysager qualitatif

Selon l'évaluation environnementale, le secteur est constitué de prairies artificielles et eutrophisées (enjeu environnemental faible), et entouré de haies à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 11 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé



Vue depuis la RD642



RD642

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

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Des plantations seront réalisées en bordure de la RD642 en complément d'une liaison douce afin de valoriser le cadre de l'entrée de bourg et favoriser une zone tampon entre les futures constructions et l'axe routier. Elles seront mises en oeuvre en tenant compte de l'annexe informative n°3 du règlement - «*Préconisations pour les nouvelles plantations*»

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

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

Aussi, la desserte du secteur sera aménagée à partir d'un seul accès depuis le carrefour existant entre la route du Quillodrome et la Route des Lacs du Lévézou.

Depuis cette future 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

La création d'une liaison douce le long de la RD642 et vers le lotissement de la Gailloupe sera favorisée afin de faciliter les déplacements doux entre le site et les équipements publics ainsi que les autres secteurs du bourg.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, sera prévue, pour chaque nouveau logement, une aire de stationnements publics et/ou collectifs. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace public / collectif

Peut être prévu l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

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