Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce 3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Communauté de Communes du Cordais et du Causse

TOPONYMY
16 Chemin de Niboul – 31 200 TOULOUSE

Pièce	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	Mars 2025
Maîtrise d'Ouvrage	Communauté de Communes du Cordais et du Causse
Bureau(x) d'étude(s)	AGENCE TOPONYMY L'expression des territoires
Rédacteurs	Alicia Fuss Elise Maudry Lenna Girard

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 6
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER PAR COMMUNE 9
OAP N° O01 : Bournazel - Logement 12
OAP N° O01 : Cordes-sur-ciel – Logement 15
OAP N° O02 : Cordes-sur-Ciel – Equipement 18
OAP N° O03 : Cordes-Sur-Ciel – Economique 20
OAP N° O01 : Lacapelle-Ségalar – Logement 22
OAP N° O01 : Le Riols – Logement 24
OAP N° O01 : Les Cabannes – Logement 26
OAP N° O02 : Les Cabannes – Logement 29
OAP N° O03 : Les Cabannes / Vindrac-Alayrac – Economique 31
OAP N° O01 : Milhars – Logement 33
OAP N° O02 : Milhars – Loisirs 36
OAP N° O01 : Mouzieys-Panens – Logement 38
OAP N° O02 : Mouzieys-Panens – Equipement 40
OAP N° O01 : Noailles – Logement 42
OAP N° O01 : Penne - Logement 44
OAP N° O01 : Roussayrolles - Loisirs 46
OAP N° O01 : Saint-Marcel-Campes – Logement 48
OAP N° O02 : Saint-Marcel-Campes – Equipement 50
OAP N° O01 : Salles-Sur-Cerou – Logement 52
OAP N° O02 : Salles-Sur-Cerou – Logement 54
OAP N° O03 : Salles-Sur-Cerou – Economique 56
OAP N° O01 : Vaour – Logement 58
OAP N° O02 : Vaour – Loisirs 60
OAP N° O03 : Vaour – Mixte 62
OAP N° O04 : Vaour – Loisirs 64
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 67
THEMATIQUES 67
OAP : Trame Verte et Bleue (TvB) 68
OAP : Loisirs et patrimoine 73
LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES 77
STECAL N° S01 : Mouzieys-Panens – Loisirs 78
STECAL N° S01 : Noailles – Economique 80
STECAL N° S01 : Penne – Economique et Logement 82
STECAL N° S02 : Penne – Economique 84
STECAL N° S01 : St Marcel Campes – Loisirs 86
STECAL N° S01 : VAOUR – Hébergement léger 88

AVANT-PROPOS

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE

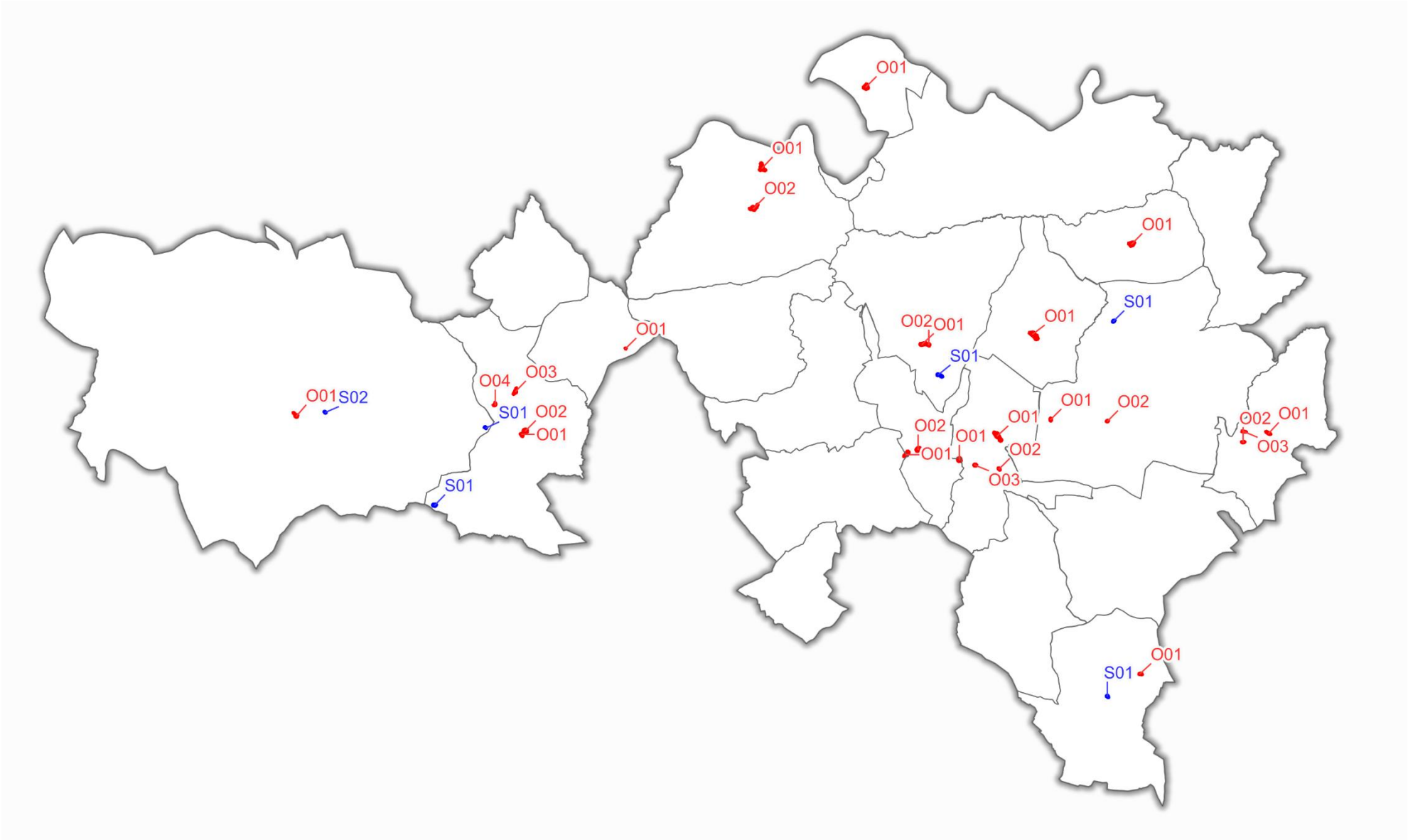
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Suite à la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour l'intercommunalité et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise les finalités des OAP :
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° 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 ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles *L. 151-35 et L. 151-36* ;
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »
La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les OAP obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que les OAP devront être organisées selon un échéancier prévisionnel :
« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L'urbanisation des OAP de la 4C sont donc organisées selon cet échéancier :

- Court terme : 0 à 4 ans,
- Moyen terme : 4 à 7 ans,
- Long terme : 7 à 10 ans.



Localisation des OAP et des STECAL sur le territoire de la 4C

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER PAR COMMUNE

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)				Phasage		
N°	Commune	ZONE	SURFACE en m²	Court terme	Moyen terme	Long terme
O01	BOURNAZEL	1AU	20839	X	X	X
O01	CORDES-SUR-CIEL	1AU	18511	X		
O02	CORDES-SUR-CIEL	1AUE	2481	X		
O03	CORDES-SUR-CIEL	1AUX	3573		X	
O01	LACAPELLE-SEGALAR	1AU	11399		X	
O01	LE RIOLS	1AU	12095			X
O01	LES CABANNES	UC	7869			X
O02	LES CABANNES	1AU	8746		X	
O03	LES CABANNES	1AUX	9766		X	
O01	MILHARS	1AU	15800	X	X	
O02	MILHARS	1AUL-UL	13420	X		
O01	MOUZIEYS-PANENS	UA	8927		X	
O02	MOUZIEYS-PANENS	1AUE	3478	X		
O01	NOAILLES	1AU	2841			X
O01	PENNE	1AU	6115	X		
O01	ROUSSAYROLLES	1AUL	5465	X		
O01	SAINT MARCEL CAMPES	1AU	2967			X
O02	SAINT MARCEL CAMPES	1AUE	2127		X	
O01	SALLES	1AU	4821		X	
O02	SALLES	1AU	2657		X	
O03	SALLES	1AUX	2666		X	
O01	VAOUR	1AU	4590	X		
O02	VAOUR	1AUL	9386	X		
O03	VAOUR	1AUM	6272		X	
O04	VAOUR	1AUL	2926	X		

Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)			
N°	**Commune**	**ZONE**	**SURFACE en m²**
S01	MOUZIEYS-PANENS	As2	6011
S01	NOAILLES	As1	2875
S01	PENNE	As3	2127
S02	PENNE	As1	2005
S01	SAINT MARCEL CAMPES	As2	2577
S01	VAOUR	As3	5083

OAP N° 001 : BOURNAZEL - LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Bournazel s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation de l'axe n° 2 du PADD qui a pour but de « concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. Quand cela est possible et opportun, il s'agira de conforter les bourgs ruraux afin de favoriser les habitations à proximité des services. »

Échéancier : Court, moyen et long terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP de Bournazel se localise continuité de la trame urbaine au nord du centre-bourg. Le périmètre est entouré par des maisons individuelles au nord, à l'ouest et à l'est. Le sud présente un espace de pleine terres légèrement végétalisé et bâtiment de menuiserie à proximité directe. Des espaces de dents creuses sont visibles à proximité du site ainsi que des terrains agricoles. Le secteur est desservi par des voies de dessertes complétées par des aires de retournement semi-perméables et une voie douce.

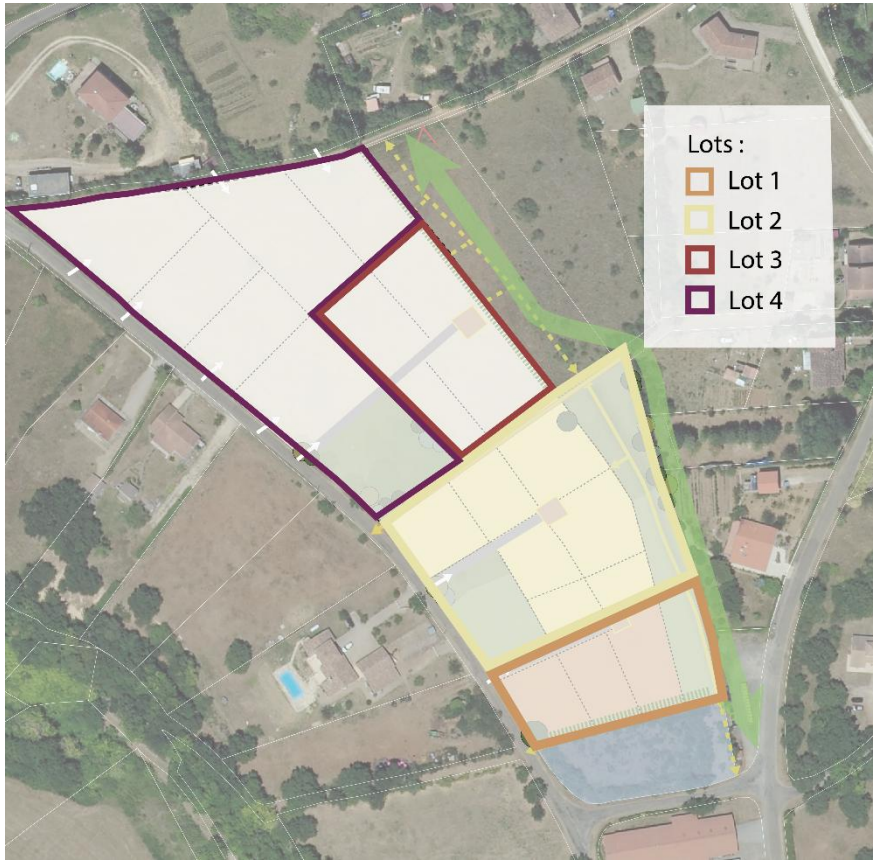
2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à un terrain de pleine terre qui comprend actuellement une végétation ponctuelle. La zone concernée par un corridor écologique préservé est occupée par une pelouse sèche.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Sur cette OAP, 20 logements minimums sont prévus. Cette OAP propose de l'habitat partagé afin de favoriser une mixité des formes urbaines sur la commune. Par ailleurs, la commune de Bournazel jouit d'une proximité avec le bi-pôles Cordes-sur-Ciel – Les Cabannes. L'intérêt de développer la commune de Bournazel réside dans la proximité aux services et aux équipements tout en comportant moins de contraintes en termes de risques et de covisibilité patrimoniale que les pôles principaux.

Les constructions seront réalisées selon le phasage suivant :



Le premier lot sera aménagé à court terme et se composera de logements collectifs communaux, permettant de répondre aux besoins des habitants en termes de diversité de logements. Une voie de cheminement doux à l'est du lot offrira aux habitants une possibilité de se déplacer sans véhicule, et l'aménagement prévoit une voie débouchant sur un espace de retournement. Le lot 1 fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le second lot sera aménagé à moyen terme et fera l'objet d'une création de voirie afin de desservir les lots qu'il regroupe. Il se composera d'habitats groupés ou mitoyens, et sera bordé d'espaces verts dont l'un comprend l'extension de la voie de cheminement doux. Le lot 2 fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le troisième lot sera aménagé à long terme afin de proposer des logements individuels. Concernant la desserte, les habitations seront desservies par une voie en impasse complétée par un espace de retournement. Le lot 3 fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le quatrième lot dispose d'ores et déjà des réseaux et des accès voirie nécessaires, il pourra être aménagé au fur et à mesure des besoins des habitants. Etant déjà équipé, il ne nécessite pas un phasage dans le temps et est indépendant des autres lots. Le lot 4 fera l'objet d'un aménagement au fur et à mesure.

4. Densite

L'OAP recouvre une surface totale de 20 839 m² soit environ 2 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte, d'espaces verts et d'un cheminement doux, d'environ 4 235 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 16 604 m² soit 1,6 ha. La création de 20 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 9,5 logements par hectare. La densité nette est donc de 12,04 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. Mesures particulieres

L'aménagement de l'OAP prendra en compte la préservation des arbres identifiés au sein du périmètre. L'OAP propose l'aménagement de cheminements doux entre les lots d'habitations, reliant l'espace vert au corridor écologique identifié. Des extensions au-delà de l'OAP sont envisagées par la commune. Des franges végétales à planter sont également prévues dans l'aménagement du secteur afin de limiter les covisibilités et les nuisances notamment au sud avec l'espace de stationnement et l'atelier de menuiserie à proximité.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

Le périmètre de l'OAP a fait l'objet d'une mesure d'évitement (cf. évaluation environnementale – projet 187), afin de préserver l'habitat de pelouse sèche et la présence de deux espèces à enjeu modéré. Ainsi une partie de la parcelle AC0071 a été intégrée au corridor écologique à préserver. La frange végétale à planter permettra également de délimiter une barrière naturelle entre l'espace urbanisé et l'espace préservé. Cette frange végétale permet notamment de créer une zone de transition entre le corridor écologique et la future occupation résidentielle du sol.

BOURNAZEL

Zone : 1AU
Surface : 20839 m²

- Limite parcellaire
- Emplacement réservé pour la création d'un parking
- Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

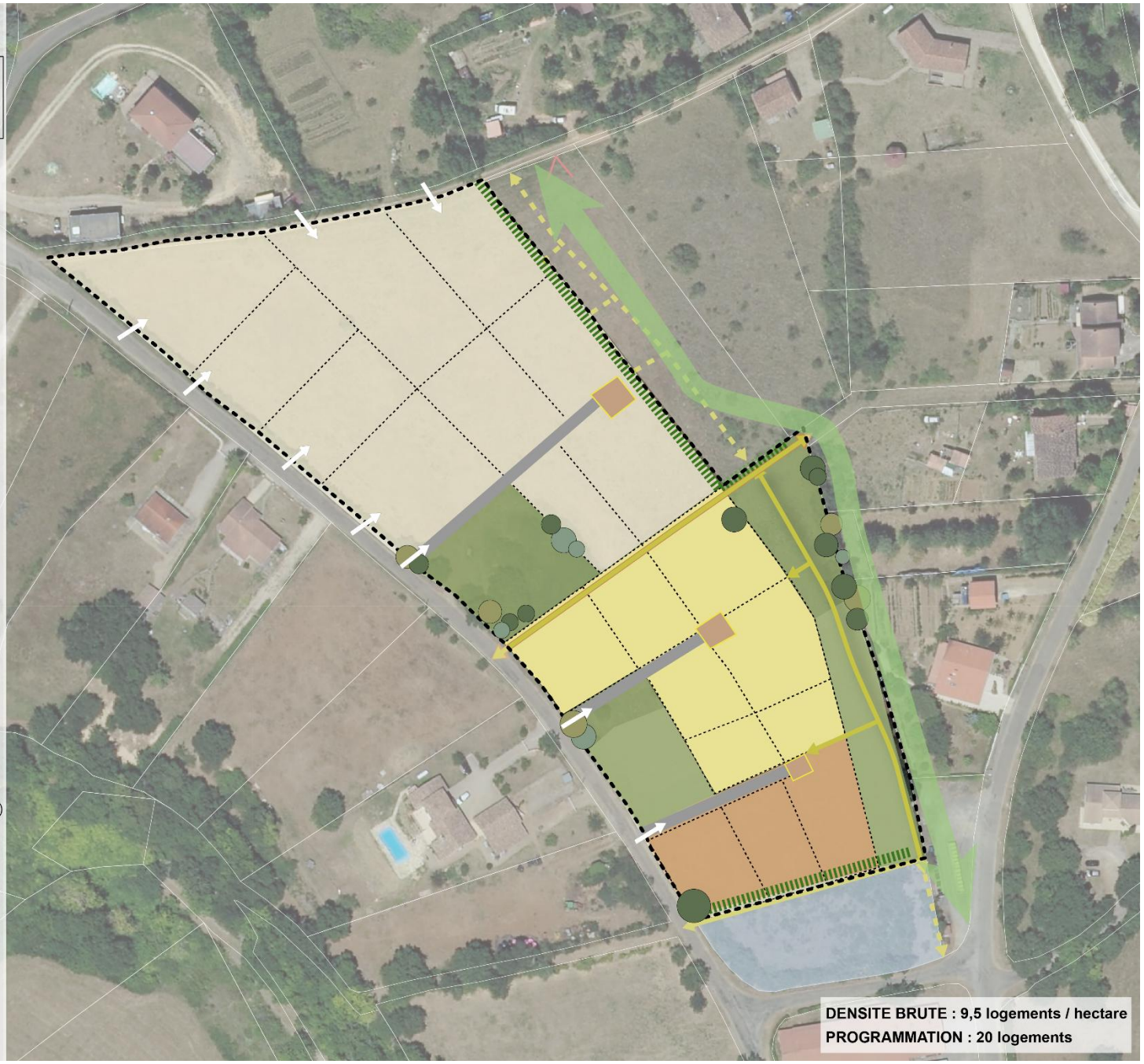
- Habitat individuel
- Habitat locatif ou logements communaux
- Habitat groupé/mitoyen
- Voie de desserte à créer
- Espace de manoeuvre semi perméable
- Espace vert à aménager
- Accès aux lots
- Cheminement doux à créer
- Arbres à conserver
- Frange végétale à créer

DONNEES INDICATIVES

- Découpage de lots
- Corridor écologique préservé
- Localisation de la photo (cf écrit des OAP)
- Prolongement du cheminement doux

N

0 25 50 m



DENSITE BRUTE : 9,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 20 logements

OAP N° O01 : CORDES-SUR-CIEL – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg et ayant déjà une vocation résidentielle. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour but de « concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. ». Cordes-Sur-Ciel représente le pôle d'équilibre du territoire qui comprend des besoins importants en termes de logement. Le secteur fléché par l'OAP est le seul emplacement disponible en dehors du périmètre SPR.

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au nord du centre-bourg de Cordes-sur-Ciel, à environ 800 mètres. Le secteur de l'OAP s'inscrit à proximité du stade et de la salle du Cerou. L'entité paysagère du Cérou s'écoule au sud du secteur. Le périmètre de l'OAP est traversé par une voie de desserte existante : la route de Lestar. Cet axe routier est rattaché à la route de Bournazel, la D8, localisée au sud du périmètre.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser ouverte principalement liée à l'habitat (1AU). Actuellement, la surface s'apparente à des espaces agricoles selon le registre parcellaire graphique de 2021 avec au nord-est une prairie temporaire de 5 ans ou moins, une culture d'autres luzernes au nord, une prairie permanente au sud-est et une culture de tournesol au sud de la surface totale de l'OAP (cf. schéma ci-joint). Néanmoins, les parcelles classées à la PAC ne le seront plus à la fin de l'année 2023.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. A proximité du centre bourg, l'OAP permet de densifier un hameau existant.

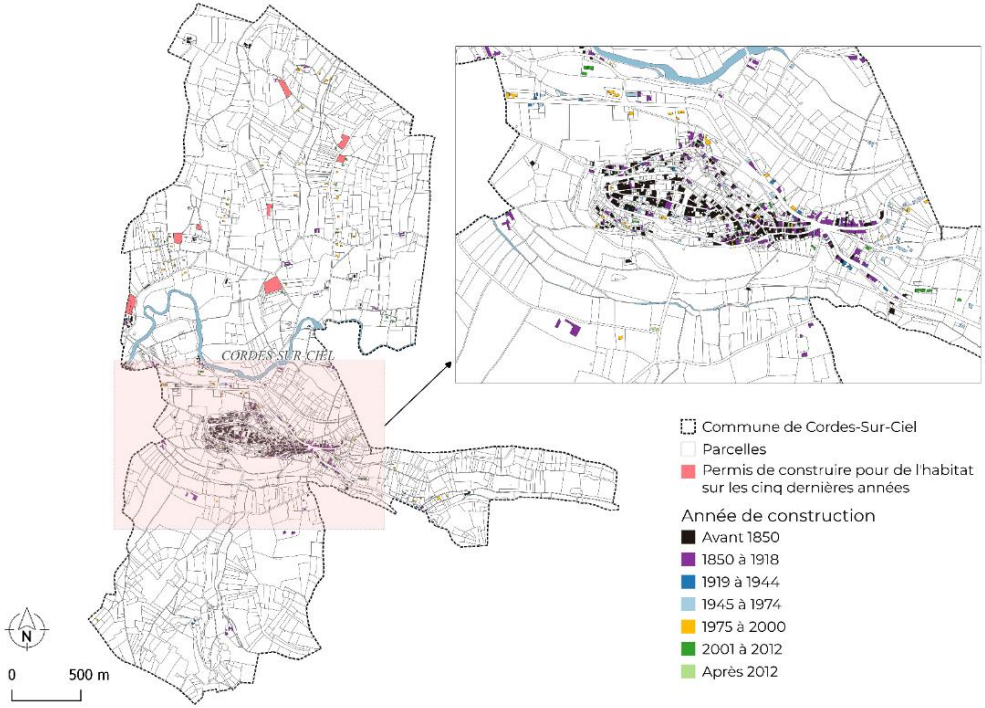
Ce projet s'inscrit dans un contexte particulier. En effet, le village perché de Cordes-sur-Ciel présente un dénivelé important avec des ruelles de pavés. Le caractère architectural et urbain du centre-bourg de Cordes-Sur-Ciel peut s'avérer complexe dans sa pratique notamment pour des personnes âgées.

De plus, la cité médiévale de Cordes-Sur-Ciel s'inscrit en tant que Site Patrimonial Remarquable (SPR) composée par de nombreuses restrictions patrimoniales pour de nouveaux logements. En parallèle, le centre historique comprend de nombreux logements de type médiéval, de boutiques et de musées, ce qui ne permet pas d'accueillir de nouvelles familles et la réhabilitation des immeubles est elle aussi délicate compte tenu de l'ancienneté du parc logement. En effet, près de 50% du parc a été construit avant 1850 (cf. *Carte de datation des constructions de Cordes-Sur-Ciel* ci-joint).

L'impact visuel de cette zone sera très limité grâce à une bande boisée au sud de la zone 1AU, faisant office de zone tampon entre les nouvelles constructions et le centre historique. De plus, la zone est desservie par les réseaux.

Sur cette OAP, 13 logements minimums sont prévus en plus des logements déjà existants (cf. schéma de l'OAP).

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.



Carte de datation des constructions (comprenant au moins un logement) sur la commune de Cordes-Sur-Ciel

Source : Observatoire National des Bâtiments, traitement : TOPONYMY

4. Densite

L'OAP recouvre une surface totale de 18 611 m² soit 1.8 ha. La zone comprend cependant la préservation d'espaces boisés ainsi que des constructions d'habitations existantes et une voie routière pour une surface d'environ 6 895 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 11 716 m² soit 1,2 ha. La création de 13 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 6,98 logements par hectare. La densité nette est donc de 11,09 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. Mesures particulieres

L'aménagement de la zone devra conserver les espaces boisés et la végétation du site afin d'assurer l'intégration paysagère du projet dans sa globalité et proposer un espace qualitatif.

Par mesure de précaution, la municipalité prévoit un rehaussement d'un mètre des futures constructions situées au plus proche de la zone inondable.

Le choix du périmètre du secteur a opéré deux mesures d'évitement au titre de l'évaluation environnementale :

- Les constructions devront éviter la zone boisée identifiée et signalée, située sur les deux parcelles à l'est du secteur. Cette mesure d'évitement intervient à la suite de l'identification par les écologues en charge du projet d'un enjeu présent sur ce morceau de parcelle ;
- Le périmètre a été redéfini en fonction de la zone inondable par rapport au projet initial.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

CORDES-SUR-CIEL

Zone : 1AU
Surface : 18 511m²

Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

Habitat individuel à batir
Zone bâtie
Voie de desserte existante
Accès aux lots
Arbres à conserver
Point de vue à considérer

DONNEES INDICATIVES

Découpage de lots
Bâti existant
Localisation de la photo (cf écrit des OAP)

OAP N° O02 : CORDES-SUR-CIEL – EQUIPEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de développer les équipements collectifs sur la commune en créant un équipement de services. Ce nouvel équipement à Cordes-sur-Ciel permet de renforcer le pôle principal Cordes-sur-Ciel/Les Cabannes toujours dans l'objectif de bien-vivre à la 4C avec une offre adaptée aux besoins. De plus, ce projet vient en complément de la zone UE, au nord-ouest, sur laquelle d'autres équipements de service viendront répondre aux besoins des habitants. En effet, cette OAP comprend un parking commun aux cabinets de dentistes présents sur la parcelle au nord-ouest et à cet équipement.

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe en limite nord-est du bourg de Cordes-sur-Ciel, au pied du relief. La zone est desservie par une route locale menant également aux parkings Saint Crucifix et des Tuileries. Cet équipement est bordé par des boisements au sud et à l'ouest. Au nord, c'est un hangar et à l'ouest il s'inscrit en continuité du local accueillant des dentistes. Ce secteur devient donc une zone où les équipements se développent.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone AUE et recouvre une surface totale de 2 481 m². Il s'agit d'un espace enherbé sans vocation particulière. Le secteur à l'ouest comprend un nouveau bâtiment à destination de l'accueil de dentistes. L'équipement vient s'inscrire en complémentarité de l'existant et permet de densifier ce secteur. Le secteur de l'OAP présente également un espace boisé et il est bordé d'autres espaces boisés à l'est et au sud.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de proposer une offre d'équipements de services renforçant le pôle relai Cordes-sur-Ciel/Les Cabannes.

L'aménagement propose :

> Un équipement de service qui répondra aux besoins identifiés des habitants,
> Un espace de stationnement commun à cet équipement et au cabinet de dentistes localisés en bordure ouest.

Le projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les espaces boisés et la végétation du site afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

CORDES-SUR-CIEL
Zone : 1AUE
Surface : 2481 m²
Limite parcellaire
Emplacement réservé identique au périmètre de l'OAP
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Création d'un équipement de service
Accès au parking
Espace de stationnement perméable ou semi-perméable
Arbres à conserver
DONNEES INDICATIVES
Cabinet de dentiste
Localisation de la photo (cf écrit des OAP)
N
0
25
50 m

OAP N° 003 : CORDES-SUR-CIEL – ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP s'inscrit dans la volonté de proposer du foncier disponible pour les petites ou moyennes entreprises afin de renforcer ou créer des zones artisanales. Ce projet localisé à proximité directe du centre-bourg permet de dynamiser la commune et celles des alentours. Cette OAP vient conforter une orientation du PADD qui inscrit la commune de Cordes-Sur-Ciel comme un pôle de fonctionnement principal sur le territoire de la 4C.

Échéancier : Moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se localise au nord du centre-bourg, dans un rayon de 500m. Le périmètre s'inscrit à proximité du collège du Val Cérou et du Parc d'Activités Près les Taneries, situés au nord-ouest de l'OAP. L'espace d'activité sous Notre-Dame se trouve à l'est de la zone de l'OAP.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AUX) à vocation d'activités artisanales. Selon le registre parcellaire graphique de 2021, il s'agit actuellement d'un espace de prairie permanente caractérisée par une herbe prédominante avec des ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes.

3. OBJECTIFS

En continuité de la trame urbaine de Cordes-Sur-Ciel, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif de cette OAP est d'affirmer la place économique de Cordes-Sur-Ciel en structurant et complétant l'offre existante, en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire communal, profitant dans un même temps aux communes à proximité.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra prévoir la conservation des arbres identifiée au nord-ouest du périmètre de l'OAP. Par ailleurs, la plantation d'une frange végétale composée d'une strate basse ou arborée est également prévue au sud-ouest du périmètre afin d'assurer une interface avec les espaces environnants.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

CORDES-SUR-CIEL
Zone : 1AUX
Surface : 3573 m²
Limite parcellaire
Emplacement réservé pour la création d'un espace de stationnement
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Zone à vocation d'activités économiques
Accès aux lots
Arbres à conserver
Frange végétale à créer
N
0
25
50 m

OAP N° O01 : LACAPELLE-SEGALAR – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Lacapelle-Ségalar s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour objectif de « densifier ces bourgs ruraux afin d'investir les dents creuses restantes et de réfléchir à un aménagement optimal en prenant en compte les questions de desserte, d'implantation et de densité. » Ce projet vient s'inscrire en cohérence avec le déplacement de la mairie et la création d'un espace de tiers lieux dans le bâtiment présent au sud du site de projet.

Échéancier : Moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP vient conforter le petit centre-bourg de Lacapelle-Ségalar, à proximité de la mairie de la commune. Le périmètre est bordé par des espaces agricoles, des prairies et quelques constructions à l'est.

2. OCCUPATION DU SOL

Le terrain de l'OAP correspond actuellement à une prairie permanente selon le Registre parcellaire graphique (RPG2021). La zone se caractérise par une herbe prédominante avec des ressources fourragères ligneuses peu présentes ou absentes.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Au cœur du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. La commune tient à conforter son cœur de village avec un projet urbain vertueux qui allie cadre de vie et densité afin de garantir un développement harmonieux et adapté de son bourg. Sur cette OAP, 8 logements minimums sont prévus. La typologie des bâtis sera en cohérence avec les formes urbaines existantes sur la commune et privilégiera donc une implantation en front bâti vis-à-vis des voies de dessertes au nord et au sud des lots d'habitations. L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 11 399 m² soit 1,1 ha. La zone comprend cependant la création d'un espace vert, de cheminements doux, d'une voie de desserte et d'une aire de retournement d'environ 2500 m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 8 899 m² soit 0,9 ha. La création de 8 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 7 logements par hectare. La densité nette est donc de 9 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit la création d'un espace vert communal qui favorise des espaces de convivialité et de rencontre afin de proposer un aménagement qualitatif de la zone. Des cheminements doux intègrent l'espace vert et permet une traversée de la parcelle. La conservation des arbres au sein du périmètre permet d'assurer l'insertion paysagère du projet et la création d'une frange végétale à l'ouest fait l'objet d'une orientation afin de créer une interface avec les espaces agricoles à proximité.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

LACAPELLE-SEGALAR
Zone : 1AU
Surface : 11399 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Espace vert à aménager
Aire de retournement à créer
Voie de desserte à créer
Cheminement doux à créer
Accès aux lots
Arbres à conserver
Frange végétale à créer
DONNEES INDICATIVES
Découpage de lots
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

OAP N° O01 : LE RIOLS – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur Le Riols s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour but de « concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. Quand cela est possible et opportun, il s'agira de conforter les bourgs ruraux afin de favoriser les habitations à proximité des services. »

Échéancier : Long terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au centre bourg de la commune, à moins de 100 mètres de la mairie. L'OAP est bordée par un espace de culture de tournesol à l'est, de prairies au nord et d'espaces agricoles au sud. A proximité directe du centre bourg, la trame urbaine jonche le sud-ouest du périmètre.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser ouverte principalement liée à l'habitat (1AU). Actuellement, la surface de l'OAP est classée au registre parcellaire graphique de 2021 en tant que prairie permanente qui présente une herbe prédominante et des ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. En continuité du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Sur cette OAP, 6 logements minimums sont prévus. Ce projet a été pensé par un aménagement paysager qualitatif afin d'intégrer le pigeonnier au site et valoriser l'entrée du bourg.

Le projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 12 095 m² soit 1,2 ha. La zone comprend cependant la création d'un espace vert, d'une voie de desserte, de cheminements doux ainsi que d'une aire de retournement d'environ 5000 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 7 095 m² soit 0,7 ha. La création de 6 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 5 logements par hectare. La densité nette est donc de 8,5 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone conservera les végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Par ailleurs, des cheminements doux seront aménagés au sein de l'espace vert pour favoriser les lieux de rencontre, améliorant le cadre de vie tout en créant du lien social. Le cheminement doux qui borde l'est du périmètre devra respecter une largeur d'au moins 3 mètres.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

LE RIOLS

Zone : 1AU
Surface : 12 095 m²

Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

Habitat individuel
Aire de retournement à créer
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Cheminement doux à créer
Frange végétale à conserver
Espace vert à créer

DONNEES INDICATIVES

Découpage de lots
Localisation de la photo (cf écrit des OAP)
Patrimoine bâti à protéger (pigeonnier)

OAP N° O01 : LES CABANNES – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur des Cabannes s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour objectif de « densifier ces bourgs ruraux afin d'investir les dents creuses restantes et de réfléchir à un aménagement optimal en prenant en compte les questions de desserte, d'implantation et de densité. »

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au centre-bourg des Cabannes, situé à l'est du territoire communal en limite de la commune de Cordes-sur-Ciel. Le périmètre est bordé par des constructions d'habitations au nord, à l'ouest et au sud dont elle est l'extension. A proximité de l'école de Cordes-sur-Ciel située à l'est, l'OAP vient s'inscrire sur un espace de dent creuse. A l'ouest, un emplacement réservé est destiné à la création d'une voie qui va permettre la desserte de la zone.

2. OCCUPATION DU SOL

La parcelle de l'OAP est identifiée dans le zonage comme une zone UC qui correspond à une zone urbaine d'habitat à dominante pavillonnaire, de création relativement récente. Le secteur de l'OAP correspond actuellement à une prairie permanente identifiée par des ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Au cœur du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Sur cette OAP, 10 logements mitoyens minimums sont prévus. Le schéma propose du logement mitoyen afin de diversifier les formes urbaines et de favoriser la mixité sociale. La voie traversante à aménager est accessible pour les voitures afin de desservir les lots d'habitations, il s'agit d'une voie partagée.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 7 869 m² soit 0,8 ha. La zone comprend cependant la création d'un espace vert et de cheminements doux, d'environ 3 075 m² soit environ 0,3 ha qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 4 794 m² soit 0,4 ha. La création de 10 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 12,5 logements par hectare. La densité nette est donc de 20 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les arbres identifiés au sein du périmètre (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. L'OAP prévoit la création d'un espace vert récréatif pour favoriser les lieux de rencontre, améliorant le cadre de vie pour favoriser la création de lien social. Des cheminements doux seront également aménagés pour permettre une traversée de la parcelle afin d'accéder à l'école à l'est du périmètre. Un point de vue sur les hauteurs de Cordes-sur-Ciel est localisé au sud-est de la parcelle et sera considéré dans l'aménagement.

Les constructions devront respecter des mesures permettant de limiter leur exposition au risque d'inondation telles que :

- Les fondations devront être continues et armées, coulées à pleine fouille dont la profondeur doit être déterminée en fonction de la capacité de retrait des sols ;
- Les aménagements à proximité tels que l'espace vert public devront participer à l'absorption des eaux par le sol et à la gestion des eaux de pluie ;
- Les habitations devront intégrer une surélévation des planchers du premier niveau en tenant compte de la cote des plus hautes eaux enregistrée sur ce secteur.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

LES CABANNES

Zone : UC
Surface : 7869 m²

- Limite parcellaire
- Emplacements réservés
- Périmètre de l'OAP
- Patrimoine bâti ou paysager (boisé ou non) à protéger (L151-19)

ORIENTATIONS

- Habitat mitoyen
- Espace public à aménager en parc
- Voie traversante à aménager
- Espace perméable ou semi-perméable
- P Espace de stationnements à créer
- Cheminement doux à créer
- Accès aux lots
- Arbres à conserver
- Point de vue à considérer

DONNEES INDICATIVES

- Découpage de lots

Emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Description
02	Commune	Création d'un parking
04	Commune	Création d'un parking
06	Commune	Création de voirie

OAP N° O02 : LES CABANNES – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg et ayant déjà une vocation résidentielle. L'idée est de se concentrer sur les zones déjà totalement ou en partie artificialisées. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour but de « concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. Quand cela est possible et opportun, il s'agira de conforter les bourgs ruraux afin de favoriser les habitations à proximité des services. »

Échéancier : Moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se localise au nord-ouest de la trame urbaine de la commune. La zone se situe à proximité de constructions d'habitations au nord et au sud, de prairies au nord et d'espaces boisés à l'ouest et à l'est. La zone est desservie par la D91 aussi appelée la Route du Féral. La rivière du Cérou s'écoule à proximité du site, au nord-est.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond actuellement à une prairie permanente identifiée par des ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

Sur cette OAP, 9 logements minimums sont prévus. L'aménagement prévoit la création de deux aires de retournement afin de faciliter la desserte des lots et veiller à leur accessibilité. L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 8 746 m² soit 0,8 ha. La zone comprend cependant la création d'une voie de desserte avec deux aires de retournement, d'environ 900 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 7 846 m² soit 0,7 ha. La création de 9 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute d'environ 10 logements par hectare. La densité nette est donc d'environ 11,5 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP prévoit la création la création de cheminements doux. L'OAP prend en compte la conservation des arbres, de leur continuité formant un corridor écologique, et d'un point d'eau identifiés sur la parcelle.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

LES CABANNES
Zone : 1AU
Surface : 8746 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Aire de retournement à créer
Accès aux lots
Chemin existant
Arbres à conserver
Mare à préserver
DONNEES INDICATIVES
Découpage de lots
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP N° 003 : LES CABANNES / VINDRAC-ALAYRAC – ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP s'inscrit dans la volonté de proposer du foncier disponible pour les petites ou moyennes entreprises afin de renforcer ou créer des zones artisanales. Selon le PADD, « la zone des Cabannes est à renforcer pour pouvoir rayonner sur le secteur alentour de Cordes-sur-Ciel et Les Cabannes ».

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

Cette OAP s'inscrit sur deux territoires communaux : Les Cabannes et Vindrac-Alayrac. Ainsi, le secteur de l'OAP se situe à l'Ouest de la trame urbaine des Cabannes et l'est de la commune de Vindrac-Alayrac. Le site est bordé par des constructions d'habitations à l'est, des espaces boisés au sud et à l'ouest ainsi que des espaces agricoles au nord. Une station d'épuration et une zone d'activité économique avec des garages se localisent aussi à proximité. L'urbanisation de cette zone s'inscrit ainsi dans un environnement propice au développement d'une zone économique. Le secteur est desservi par la Route du Feral.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AUX) à vocation d'activités économiques. Il s'agit actuellement d'un espace de prairie en rotation longue (6 ans ou plus). L'OAP recouvre une surface totale de 9 766 m², soit environ 1 ha.

3. OBJECTIFS

En continuité de la trame urbaine de Les Cabannes, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif de cette OAP est de permettre l'extension de la zone d'activités existante et ainsi d'affirmer la place économique des Cabannes en structurant et complétant l'offre existante, en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire communal, profitant dans un même temps au territoire de Vindrac-Alayrac.
L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra créer un linéaire d'arbres ou de végétaux au sud-est du périmètre (cf. schéma ci-après) afin de créer une interface avec les espaces agricoles et la voie de communication. La conservation des arbres identifiés au sein du périmètre sera intégrée dans l'aménagement de la zone. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances.

L'enjeu topographique du terrain viendra s'inscrire dans la conservation des points de vue au nord-ouest dans l'aménagement.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

LES CABANNES / VINDRAC-ALAYRAC

Zone : 1AUX
Surface : 9766 m²

Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

Zone à vocation d'activités économiques
Accès aux lots
Arbres à conserver
Frange végétale à créer

DONNEES INDICATIVES

Localisation de la photo (cf écrit des OAP)

N

0 25 50 m

OAP N° 001 : MILHARS – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg et ayant déjà une vocation résidentielle. L'idée est de concentrer l'urbanisation au niveau des zones proches du bourg et des services de proximité.

Échéancier : Moyen terme et court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe dans un rayon de 600 mètres du centre-bourg, au nord de la commune. L'OAP se localise à proximité d'une prairie au nord-est et d'un espace agricole au sud. Des constructions d'habitations viennent ponctuer le nord-ouest du périmètre. Le secteur est desservi par la route de la Garrigue au sud et par l'impasse des vignes au nord. Le lotissement « Le Pechadou » se trouve au Nord-Ouest de la zone.

2. OCCUPATION DU SOL

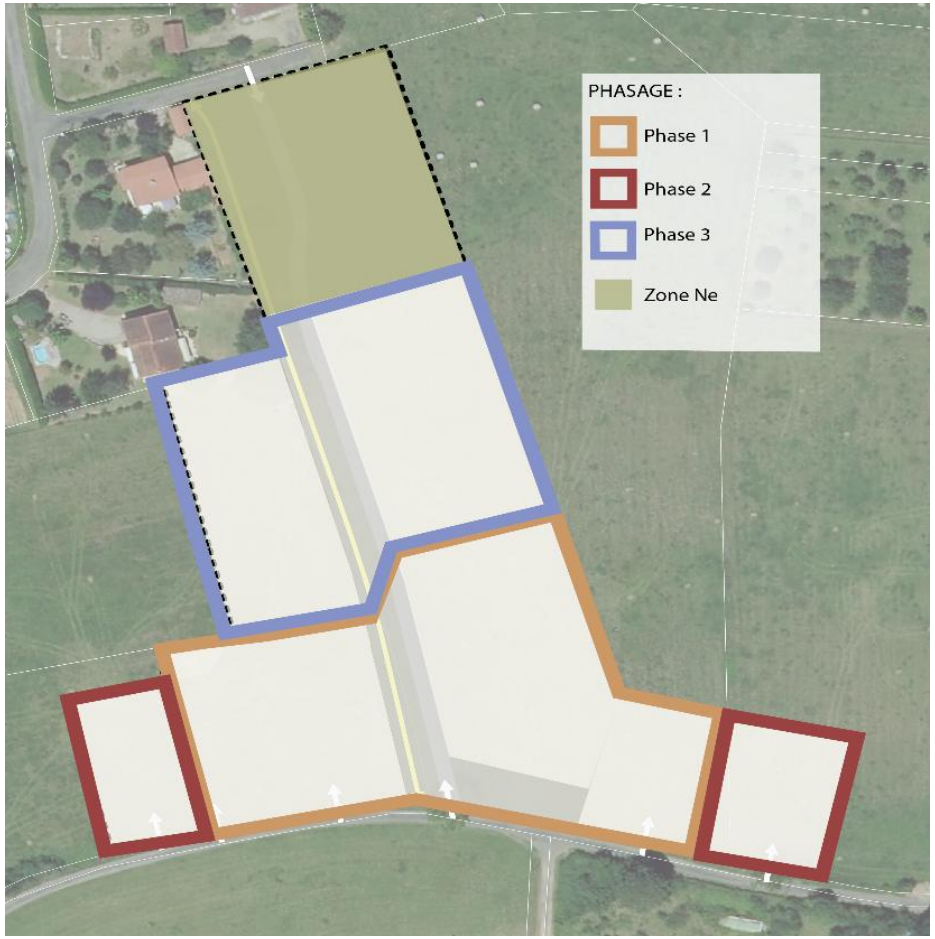
Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser à vocation habitat. La partie sud est en zone à urbaniser ouverte (1AU) et la partie nord est en zone à urbaniser fermée (2AU) accompagnée d'une zone Naturelle (Ne) pour la création d'un espace vert. Lorsque la desserte en réseaux sera créée pour la partie en 2AU, la zone pourra être ouverte à l'urbanisation. Il s'agit actuellement d'une prairie permanente.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain et de favoriser les greffes urbaines en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur.

L'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

La création d'une voie de desserte coupe la parcelle en deux afin d'assurer la desserte des lots. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 11 logements sont prévus. Les constructions seront réalisées selon un phasage. La phase n° 2 fera l'objet d'un aménagement au fur et à mesure et les phases n° 1 et 3 feront l'objet d'un aménagement d'ensemble (cf. schéma ci-dessous).



Le premier lot sera aménagé à court terme afin de proposer du logement individuel et un petit espace vert compte tenu de la viabilisation du terrain déjà réalisée. Concernant la desserte de ce lot, l'accès se fera au sud depuis la route de la Garrigue. Un accès est prévu pour chaque lot d'habitation.

Le deuxième lot sera aménagé à moyen terme. Il s'agit de deux lots indépendants qui pourront s'aménager au fur et à mesure.

Le troisième lot sera aménagé à long terme et nécessitera des travaux de desserte des réseaux afin d'être ouvert à l'urbanisation. Il proposera du logement individuel et un espace vert (zone Ne).

4. Densite

L'OAP recouvre une surface totale de 15 800 m² soit environ 1,6 ha. La zone comprend la création d'une voie de desserte, d'environ 925 m² et d'un espace vert comprenant un cheminement doux d'environ 4 450 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 10 425 m² soit environ 1 ha.

La création de 11 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 6,9 logements par hectare. La densité nette est donc de 11 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. Mesures particulieres

L'aménagement de l'OAP prévoit la conservation des arbres identifiés sur la parcelle et la plantation de végétaux afin d'assurer l'insertion paysagère du site. La plantation de franges végétales à l'ouest et à l'est permet de créer des bandes tampons entre la future zone d'habitations et les espaces agricoles situés à proximité. Par ailleurs, l'OAP prévoit l'aménagement d'un espace vert et d'un cheminement doux, favorisant un lieu de rencontre et de convivialité au sein de la parcelle. Une zone tampon entourant la voie de cheminement doux permettra non seulement d'offrir une voie paisible aux habitants mais aussi de marquer la zone sous laquelle seront intégrés les réseaux.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

MILHARS
Zone : 1AU et 2AU
Surface : 15800 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Zone Ne : Espace vert à créer
Accès aux lots
Cheminement doux perméable à créer
Arbres à conserver
Arbres à planter
Frange végétale à créer
Point de vue à considérer
DONNEES INDICATIVES
Découpage de lots
Localisation de la photo (cf écrit des OAP)
Délimitation de la zone 2AU
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 6,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 11 logements

OAP N° 002 : MILHARS – LOISIRS

Type d'OAP : Secteur d'aménagement

Justification : L'aménagement du secteur de Milhars répond à l'orientation du PADD qui a pour objectif de « prolonger la durée de séjour sur le territoire, ainsi que de prolonger la saison ». En profitant de sa position entre plusieurs pôles attractifs, l'enjeu de cette OAP réside dans la création d'hébergement touristique afin de compléter l'offre sur le territoire et d'encadrer la réalisation de ces projets afin d'assurer leur pertinence.

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au sud de la trame urbaine de Milhars, à proximité des espaces boisés. Le nord-ouest présente des constructions d'habitations alors que le sud-est se caractérise par des espaces boisés et agricoles. Le secteur de l'OAP est desservi par la route de Vaour qui borde l'est du périmètre.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond dans le zonage à une zone à urbaniser à vocation de loisirs et à une zone urbaine de loisirs (AUL et UL). Actuellement, la zone s'inscrit également sur un terrain de cultures d'autres luzernes. Le secteur de l'OAP comprend ainsi une activité touristique existante dont elle est l'extension. L'OAP recouvre une surface totale de 13 420 m², soit environ 1,3 ha.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de créer une extension du camping existant afin de proposer plus d'offre en hébergement touristique sur le territoire communal. Ainsi, le projet propose la création de six habitations légères de loisirs (HLL) et d'un logement de fonction. L'aménagement d'une salle d'activités d'une surface de 80 m² en cœur de parcelle fait également partie intégrante du projet.

L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure afin de faciliter l'installation du ou des porteurs de projet.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit la préservation des végétaux présents au sein de son périmètre afin d'assurer l'insertion paysagère du projet d'extension. Il préconise en même temps une plantation arborée sur l'espace d'extension du camping afin d'assurer la connexion entre cet espace et l'espace de camping existant.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

MILHARS

Zone : UL et AUL
Surface : 13420 m²

- Limite parcellaire
- Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

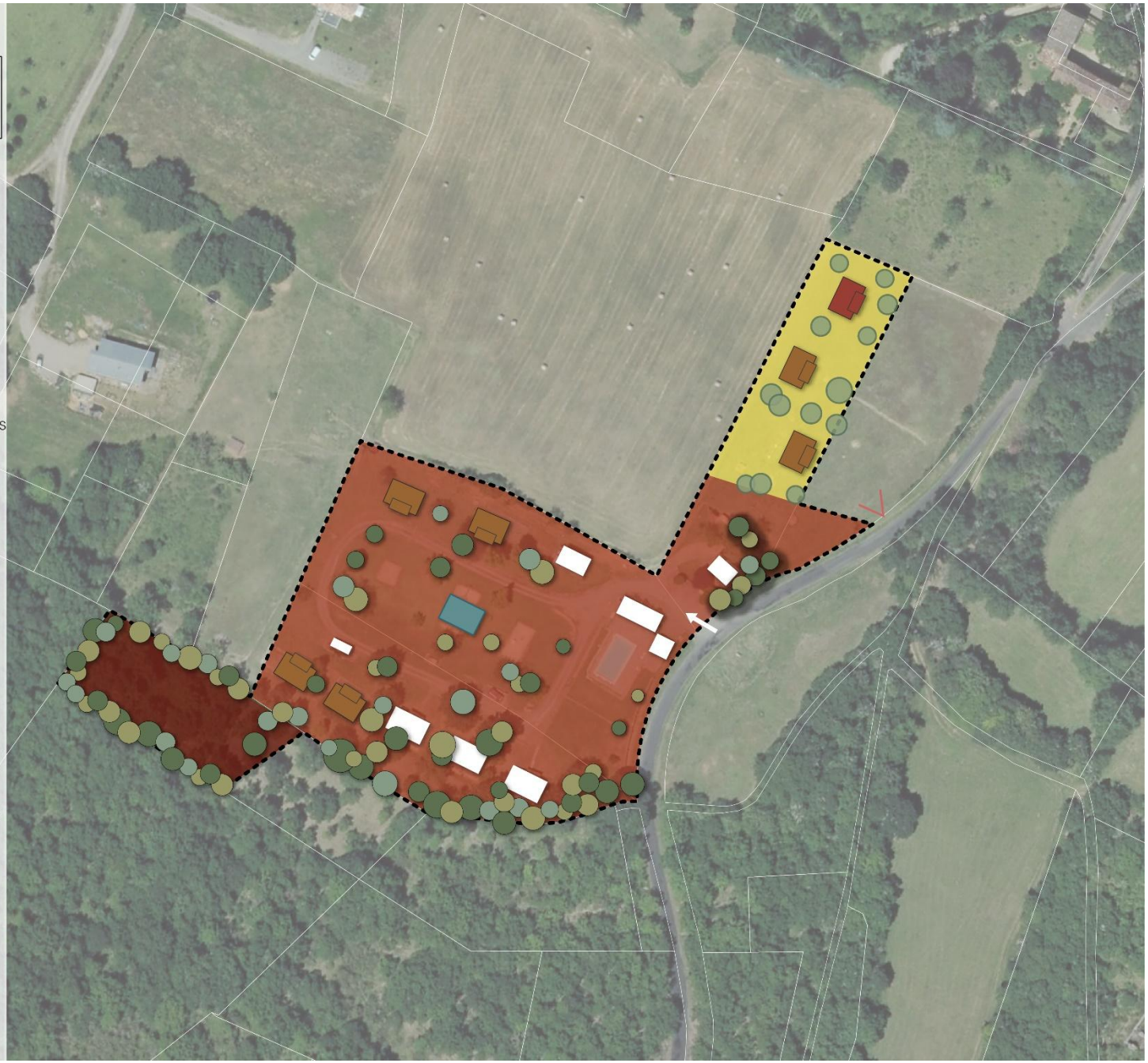
- Espace d'implantation de cabanes insolites autonomes
- Espace d'extension du camping
- Activité touristique existante
- Accès aux lots
- Arbres à conserver
- Arbres à planter

DONNEES INDICATIVES

- Découpage de lots
- Bâti existant
- Salle d'activité
- Habitations légères de loisirs
- Habitation légère de loisirs pour un logement de fonction
- Localisation de la photo (cf écrit des OAP)

N

0 25 50 m



OAP N° O01 : MOUZIEYS-PANENS – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Mouzieys-Panens s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour objectif de « densifier ces bourgs ruraux afin d'investir les dents creuses restantes et de réfléchir à un aménagement optimal en prenant en compte les questions de desserte, d'implantation et de densité. »

Échéancier : Moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se localise au centre-bourg de la commune de Mouzieys-Panens, dans un rayon de 300 mètres depuis la mairie. Elle est bordée par des constructions d'habitations au nord, à l'ouest et au sud et par des espaces agricoles à l'est. Le secteur est desservi par la route de Panens à l'est et par la voie de desserte les Hauts de Belis à l'ouest. L'OAP se localise à proximité d'une zone d'équipement à l'est (cf OAP n° 16 : Mouzieys-Panens).

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone urbaine correspondant au centre-bourg historique (UA), il s'agit actuellement d'un espace de dent creuse caractérisé par un espace de pleine terre. Le périmètre comprend également un bâti existant à l'est de la parcelle.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Au cœur du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 10 logements sont prévus. La voie de desserte des lots est en sens unique et l'accès se fait par l'est par de ne pas générer de sortie sur la départementale, permettant d'assurer la sécurité et de lutter contre des conflits d'usages vis-à-vis et des covisibilités. Le projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 8 927 m² soit environ 0,9 ha. La zone comprend cependant un projet de création d'une voie de desserte, d'environ 850 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 8 077 m² soit environ 0,8 ha. La création de 10 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 11 logements par hectare. La densité nette est donc de 12 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation de linéaires végétaux afin d'assurer des bandes tampons entre les futures habitations et les habitations au nord et au sud. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances liées au bruit. De plus, un jardin partagé est prévu dans l'aménagement du secteur de l'OAP, favorisant le lien social au sein d'un espace convivial.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

MOUZIEYS-PANENS

Zone : UA
Surface : 8927 m²

- Limite parcellaire
- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé pour la création d'un parking

ORIENTATIONS

- Habitat individuel
- Habitat mitoyen
- Espace vert ou jardins partagés à aménager
- Voie de desserte à créer
- Accès aux lots
- Sens unique
- Arbres à conserver

DONNEES INDICATIVES

- Découpage de lots
- Bâti existant
- Localisation de la photo (cf écrit des OAP)

N

0 25 50 m

DENSITE BRUTE : 11 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP N° 002 : MOUZIEYS-PANENS – EQUIPEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Mouzieys-Panens s'inscrit dans la volonté de développer l'offre d'équipements collectifs de la 4C en proposant la création d'un parking et d'un espace vert au centre-bourg. En plus de renforcer l'attractivité du territoire, cela permettra de conforter l'offre en stationnement et des espaces de rencontre et ainsi de répondre aux besoins des habitants.

Cette OAP fait l'objet d'un emplacement réservé pour la création d'un parking.

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se localise au centre-bourg de la commune de Mouzieys-Panens. La zone est desservie par la route de Panens à l'ouest et la voie de desserte de la Rue Occitane au sud. L'OAP se situe à proximité d'une zone à urbaniser dédiée à de l'habitat (cf OAP n° 15 : Mouzieys-Panens).

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUE), il s'agit actuellement d'un terrain de pleine terre. L'OAP recouvre une surface totale de 3 478 m², soit environ 0,3 ha.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de proposer une offre en équipement public suffisante pour anticiper les dynamiques territoriales sur la commune. Comme indiqué dans le PADD : « À travers le PLUi, la collectivité souhaite mettre en place des outils pour endiguer les problèmes de stationnement. Cela pourra se traduire, selon les cas, par une réglementation du stationnement selon les zones et par la définition de secteurs propices à la création d'espaces de stationnement (OAP, emplacement réservé…). »

Cette OAP permet ainsi de répondre à une orientation du PADD qui concerne le traitement des problématiques de stationnements.

L'objectif de cette OAP propose l'aménagement :

> D'un espace de stationnement perméable ou semi-perméable,
> D'un espace vert favorisant des lieux de convivialité,
> D'un cheminement doux,
> D'un arrêt de bus et d'un point de collecte.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation de linéaires végétaux au nord du périmètre afin d'assurer des bandes tampons entre l'espace agricole et l'OAP. L'aménagement prendra également en compte la conservation des arbres identifiés dans le périmètre de l'OAP.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

MOUZIEYS-PANENS
Zone : 1AUE
Surface : 3478 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Espace vert à créer
Espace public aménagé en parking perméable ou semi-perméable
Accès aux lots
Arbres à conserver
Cheminement doux à créer
Espace de stationnements à créer
Arrêt de bus à créer
Point collect à créer
Frange végétale à créer
DONNEES INDICATIVES
Découpage de lots
Localisation de la photo (cf écrit des OAP)
N
0
25
50 m

OAP N° O01 : NOAILLES – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour objectif de « densifier ces bourgs ruraux afin d'investir les dents creuses restantes et de réfléchir à un aménagement optimal en prenant en compte les questions de desserte, d'implantation et de densité. »

Échéancier : Long terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au nord-est du territoire communal, localisé dans le hameau de Cardonnac. L'environnement nord-est et au sud se caractérise par de grands espaces agricoles. Le sud-ouest présente des constructions d'habitations. Une vigne est identifiée au nord-est du périmètre de l'OAP.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser ouverte principalement liée à l'habitat (1AU), il s'agit actuellement d'un espace de pleine terre comprenant une strate arborée.

3. OBJECTIFS

En continuité du hameau de Cardonnac, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 2 841 m² soit environ 0,3 ha. La surface nette constructible correspond à la surface totale de l'OAP.

La création de 3 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute et nette de 10,5 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra donc conserver les végétaux arborés existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. La plantation d'une frange végétale au nord est également prévue dans l'aménagement de la zone afin d'assurer une bande tampon et une interface avec la zone agricole identifiée à proximité.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

NOAILLES

Zone : 1AU
Surface : 2841 m²

Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

Habitat individuel
Accès aux lots
Arbres à conserver
Frange végétale à créer

DONNEES INDICATIVES

Découpage de lots
Localisation de la photo (cf écrit des OAP)

OAP N° O01 : PENNE - LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Penne s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour objectif de « densifier ces bourgs ruraux afin d'investir les dents creuses restantes et de réfléchir à un aménagement optimal en prenant en compte les questions de desserte, d'implantation et de densité. »

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe en continuité du centre bourg de Penne, à proximité d'une épicerie. Le nord du périmètre se caractérise ainsi par des constructions d'habitations tandis que l'est et l'ouest présentent des espaces agricoles et boisés. Quelques constructions bordent le sud du périmètre de l'OAP. Elle est également à proximité directe de l'école élémentaire et de la mairie de la commune. Le secteur de l'OAP est desservi par la voie de desserte Prat Fieyral, la D9.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser ouverte principalement liée à l'habitat (1AU), il s'agit actuellement d'espaces agricoles.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. En continuité du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 6 logements sont prévus. Par ailleurs, l'OAP prévoit de l'habitat mitoyen afin de diversifier les formes urbaines et de favoriser la mixité sociale.
L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 6 115 m² soit environ 0,6 ha. La zone comprend cependant une voie de desserte existante d'environ 250 m² dans la surface totale de l'OAP, qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 5 865 m².

La création de 6 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 logements par hectare. La densité nette est donc de 10 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre la préservation de linéaires végétaux afin d'assurer des bandes tampons entre les futurs lots d'habitations et la voie de desserte qui borde et qui traverse le périmètre de l'OAP. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances. La présence d'un point de vue à l'ouest est identifiée sur la parcelle qu'il conviendra de valoriser lors de l'aménagement de la zone.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

PENNE
Zone : 1AU
Surface : 6115 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Habitat mitoyen
Voie de desserte existante
Accès aux lots
Accès agricole à conserver
Point de vue à considérer
Arbres à conserver
Frange végétale à créer
DONNEES INDICATIVES
Découpage de lots
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP N° O01 : ROUSSAYROLLES - LOISIRS

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP en projet de résidence de loisir s'inscrit dans la volonté de compléter l'offre de d'hébergements touristiques sur le territoire. Cette OAP répond à l'objectif du PADD de « prolonger la durée de séjour sur le territoire, ainsi que de prolonger la saison ». Ici la localisation de l'OAP profite de sa position entre plusieurs pôles attractifs et cela permet également d'encadrer ce type de projets afin d'assurer sa pertinence.

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se localise au sud-est du territoire communal, à proximité de la limite communale avec Tonnac. Elle est bordée par des constructions d'habitations du secteur Mespoulet au nord. Le reste du contexte environnant s'apparente à des espaces agricoles. Le secteur de l'OAP est desservi par le Chemin de Mespoulet.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone urbaine récente (1AUL), il s'agit actuellement d'un espace de pleine terre végétalisé. La surface totale de l'OAP est de 5 465 m².

3. OBJECTIFS

L'objectif de l'OAP est de redynamiser la zone rurale tout en proposant un "camping écoresponsable" chez l'habitant. Un accueil au public sera prévu pour une période de 3 mois maximum avec 3 écolodges. Les écolodges seront disposées sur des surfaces en bois démontable. La parcelle A0767 sera réservée pour de la permaculture dans laquelle les écolodges seront installées provisoirement pour la période estivale, le tout en harmonie avec la permaculture.

L'aménagement de la zone prévoit également un espace de stationnement perméable et un cheminement doux qui permet de faire la liaison entre le parking et les écolodges au nord du périmètre de l'OAP.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre la conservation des arbres identifiés sur le périmètre de l'OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du projet.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

ROUSSAYROLLES

Zone : A et 1AUL
Surface : 5465 m²

- Limite parcellaire
- Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

- Espace d'implantation pour des écolodges
- Espace existant
- Espace pour la permaculture
- Espace perméable ou semi-perméable végétalisé
- P Espace de stationnements à créer
- Cheminement doux à créer
- Accès aux lots
- Arbres à conserver
- Frange végétale à créer
- Haies à préserver au titre de l'article 151-23 al.1 du Code de l'Urbanisme

OAP N° 001 : SAINT-MARCEL-CAMPES – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg et ayant déjà une vocation résidentielle. L'idée est de se concentrer sur les zones déjà totalement ou en partie artificialisées. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour but de « concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. »

Échéancier : Long terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située à l'ouest du territoire communal, dans le secteur des Terrasses. Elle est entourée de vastes espaces agricoles et des quelques constructions d'habitations du secteur. La voie de desserte du chemin des terrasses permet l'accès aux futurs lots d'habitations. Ce chemin est rattaché à la Route de Cordes.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser ouverte principalement liée à l'habitat (1AU), il s'agit actuellement d'un terrain agricole pour la culture de luzerne.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants. La commune ne comporte pas de vrai bourg et souhaite conforter les hameaux disponibles afin de limiter l'étalement urbain. L'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Sur cette OAP, 3 logements minimums sont prévus.

L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure au regard de la voie de desserte existante.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 2 967 m² soit environ 0,3 ha. La surface nette correspond à la surface totale de l'OAP.

La création de 3 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit la plantation de franges végétales au sud et à l'est du périmètre de l'OAP afin d'assurer une interface avec les espaces agricoles environnants.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

SAINT MARCEL CAMPES

Zone : 1AU
Surface : 2967 m²

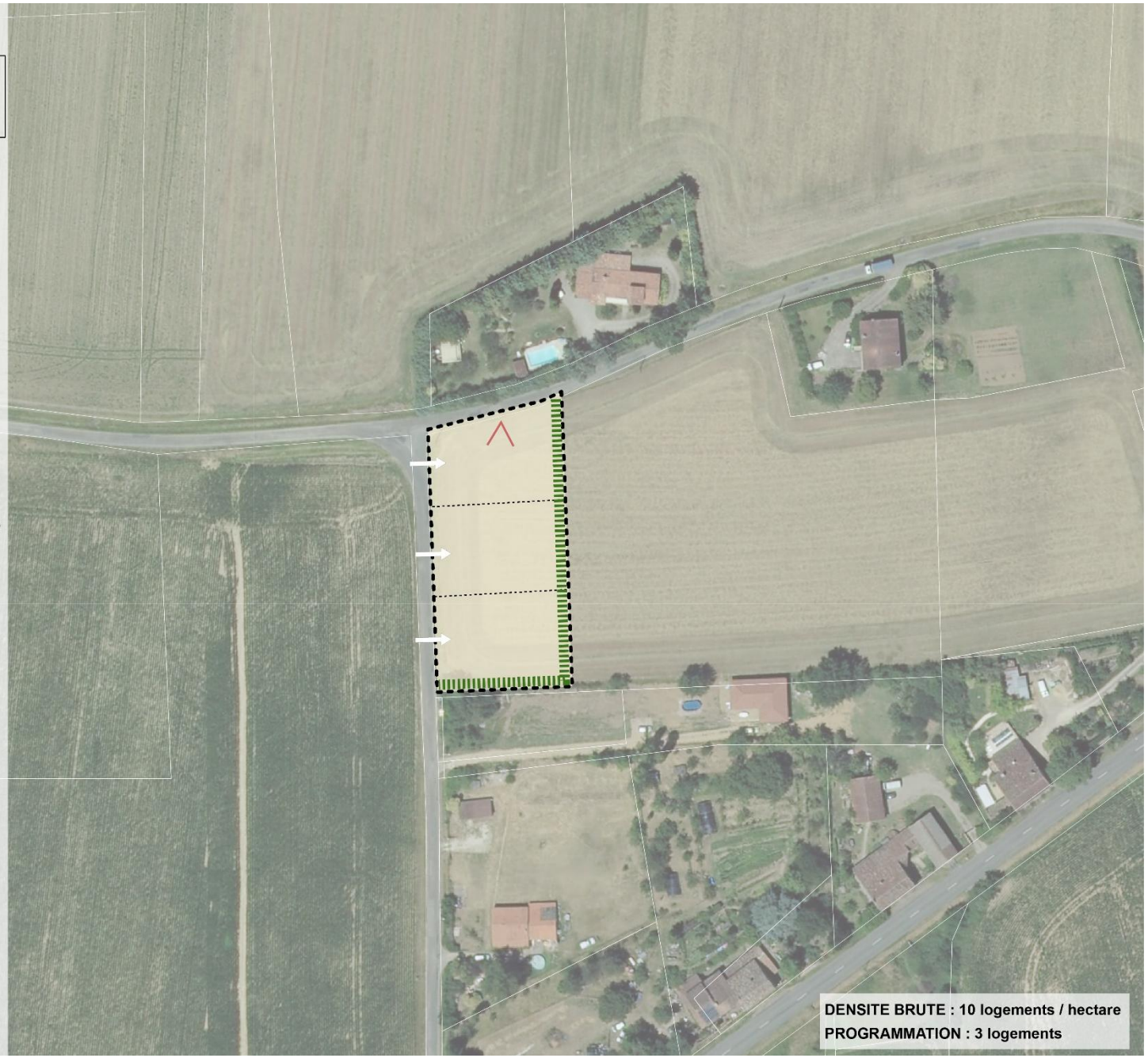
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

Habitat individuel
Accès aux lots
Frange végétale à créer

DONNEES INDICATIVES

Découpage de lots
Localisation de la photo (cf écrit des OAP)



N

0 25 50 m

DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements

OAP N° 002 : SAINT-MARCEL-CAMPES – EQUIPEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Saint-Marcel-Campes s'inscrit dans la volonté de développer l'offre d'équipements collectifs de la 4C en proposant la création d'un espace pour l'implantation d'une salle des fêtes à proximité de constructions existantes. En plus de renforcer l'attractivité du territoire, cela permettra de conforter l'offre des espaces de rencontre et ainsi de répondre aux besoins des habitants.

Échéancier : Moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe en continuité de la trame urbaine du secteur de Saint-Amans. Elle est bordée par des espaces agricoles à l'ouest, à l'est et au sud. Le nord du secteur présente des constructions existantes. L'OAP est desservie par la route de point-à-pitre qui rattache le secteur de Saint-Amans au secteur de Campes, localisé sur le territoire communal. Le sentier de Cérou est identifié à proximité du périmètre de l'OAP avec le Chemin du Grain de Sel.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser destinée aux équipements de loisirs (1AUE). Il s'agit actuellement d'un espace agricole. La surface totale de l'OAP correspond à 2 127 m².

3. OBJECTIFS

L'aménagement de la zone prévoit un espace dédié pour une salle des fêtes sur le territoire communal. Cet aménagement permet de proposer un équipement public vecteur de lien social. De plus, un espace de parking est déjà existant à l'est de la parcelle et permettra d'assurer le stationnement pour cet équipement. Ce parking a pour vocation à rester perméable et en l'état pour permettre une mutualisation de l'espace.
L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit l'implantation de franges végétales sur les limites du périmètre à proximité directe avec les espaces agricoles afin de créer des bandes tampons. La conservation des arbres identifiés dans le périmètre fait également l'objet d'une orientation du schéma de l'OAP dans le but d'assurer l'insertion paysagère du site.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

SAINT MARCEL CAMPES

Zone : 1AUE
Surface : 2127 m²

- Limite parcellaire
- Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

- Espace d'implantation d'une salle des fêtes
- Accès aux lots
- Frange végétale à créer
- Arbres à conserver
- Point de vue à considérer

DONNEES INDICATIVES

- Localisation de la photo (cf écrit des OAP)

N

0 25 50 m

OAP N° O01 : SALLES-SUR-CEROU – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour but de « concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. Quand cela est possible et opportun, il s'agira de conforter les bourgs ruraux afin de favoriser les habitations à proximité des services. »

Échéancier : Moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au nord-est de la trame urbaine de Salles-sur-Cerou. Elle se localise à proximité d'espaces agricoles et boisés. L'environnement à proximité se caractérise également par des constructions d'habitations au sud du périmètre. Le secteur de l'OAP est desservi par le Chemin du Coustil au sud qui permet la liaison avec la D91, la route de Cordes.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AU), il s'agit actuellement d'un espace de prairie. La zone a été identifiée comme future extension urbaine.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 5 logements sont prévus. L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4 821 m² soit environ 0,5 ha. La surface nette correspond à la surface totale de l'OAP.

La création de 5 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute et nette de 10 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone prévoit la conservation des végétaux identifiés au sein du périmètre notamment pour permettre la préservation d'un corridor écologique.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

SALLES

Zone : 1AU
Surface : 4821m²

Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

Habitat individuel
Accès aux lots
Arbres à conserver
Trame verte à préserver

DONNEES INDICATIVES

Découpage de lots

OAP N° O02 : SALLES-SUR-CEROU – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Salles-sur-Cerou s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour but de « concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. Quand cela est possible et opportun, il s'agira de conforter les bourgs ruraux afin de favoriser les habitations à proximité des services. »

Échéancier : Moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe à l'ouest de la trame urbaine de Salles-sur-Cerou, à proximité du centre bourg et dans un rayon de 200m de la mairie. Elle est majoritairement bordée par des espaces agricoles et quelques constructions d'habitations au nord du secteur. Le secteur de l'OAP est desservi par le Chemin de la Calle au nord du périmètre.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser ouverte principalement liée à l'habitat (1AU), il s'agit actuellement d'une prairie permanente caractérisée par une herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes) selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2021.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain.

A proximité du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 2 logements sont prévus.
L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 2 657 m² soit environ 0,2 ha. La surface nette correspond à la surface totale de l'OAP.

La création de 2 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10,5 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra prévoir la conservation des arbres identifiés au sein de la parcelle afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions d'habitations. La plantation d'une frange végétale au sud du périmètre permet d'assurer une interface entre les futures habitations et les espaces agricoles situés à proximité de la parcelle.

L'aménagement de la zone devra tenir compte d'une zone d'implantation à privilégier en fond de parcelle, illustrée sur le schéma de l'OAP. Cette zone tient compte des périmètres élargis de crue.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

SALLES

Zone : 1AU
Surface : 2657m²

Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

Habitat individuel
Accès aux lots
Arbres à conserver
Frange végétale à créer
Zone de construction à privilégier

DONNEES INDICATIVES

Découpage de lots

OAP N° 003 : SALLES-SUR-CEROU – ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune. L'OAP s'inscrit dans une orientation du PADD qui souhaite « encourager et accompagner les projets d'activités économiques, associatives et d'équipements dans les centres-bourgs, afin de créer des lieux de rencontre et de les rendre plus attractifs. »

Échéancier : Moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se localise à moins de 300 m du centre-bourg de Salles-Sur-Cerou. Elle se trouve à proximité d'une école et du centre d'hébergement Le Coustil. La zone se situe également à proximité d'espaces boisés et de prairies. Le secteur de l'OAP est desservi par la route de Ségur qui longe le nord du périmètre de l'OAP et permet une liaison directe avec la route de Cordes qui borde le sud du périmètre.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AUX) à vocation d'activités économiques. La zone de l'OAP correspond actuellement à un terrain de pleine terre comportant une végétation ponctuelle et deux bâtiments existants.

3. OBJECTIFS

En continuité de la trame urbaine de Salles-Sur-Cerou, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif de cette OAP d'affirmer la place économique de Salles-Sur-Cerou en structurant et complétant l'offre existante, en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire communal, permettant une offre de proximité.
L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement au fur et à mesure.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra prévoir la conservation des arbres identifiée au nord-ouest du périmètre de l'OAP. Par ailleurs, la plantation d'une frange végétale composée d'une strate basse ou arborée est également prévue au sud du périmètre afin d'assurer une interface avec la route de Cordes, aussi appelée la D91 ; qui longe le périmètre de l'OAP.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

SALLES
Zone : 1AUX
Surface : 2666 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Zone à vocation d'activités économiques
Accès aux lots
Arbres à conserver
Frange végétale à créer
N
0
25
50 m

OAP N° O01 : VAOUR – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis à proximité du centre-bourg en densifiant la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour but de « concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. »

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe à l'est du centre-bourg de Vaour, et à proximité de ce dernier, à une distance d'environ 250 m. La zone est desservie par la route départementale D33 au sud et la route de la liberté en limite est. Le nord du secteur de l'OAP est une zone de constructions urbaines récentes. Elle est ensuite bordée à l'ouest par un alignement d'arbres la séparant de la zone agricole. Au centre, une haie renforce la séparation du secteur en deux parties, nord et sud, déjà définies par le cadastre. De même à l'ouest, une haie dense sépare les parcelles de l'axe routier.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser (AU). Il s'agit actuellement de parcelles de prairie temporaire ou permanente, fauchée pour la moitié sud.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Situé en continuité du centre-bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 3 logements sont prévus. L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4590 m² soit environ 0,46 ha. La surface nette constructible correspond à la surface totale de l'OAP.

La création de 3 logements est attendue, pour une densité minimale brute de 6,5 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

Un alignement d'arbres est présent en bordure ouest du secteur de l'OAP. L'aménagement prévoit de renforcer cet alignement par la plantation d'une haie avec une strates buissonnante et arbustive. Cela permettrait de renforcer la séparation entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

VAOUR
Zone : 1AU
Surface : 4590 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Patrimoine bâti ou paysager (boisé ou non) à protéger (L151-19)
Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (L151-23 al.2)
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Accès aux lots
Arbres à conserver
Frange végétale à renforcer
DONNEES INDICATIVES
Découpage de lots
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 6,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements

OAP N° 002 : VAOUR – LOISIRS

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP en projet de résidence de loisir s'inscrit dans la volonté de compléter l'offre de d'hébergements touristiques sur le territoire. Cette OAP répond à l'objectif du PADD de « prolonger la durée de séjour sur le territoire, ainsi que de prolonger la saison ». Ici la localisation de l'OAP profite de sa position entre plusieurs pôles attractifs et cela permet également d'encadrer ce type de projets afin d'assurer sa pertinence. Il s'agit d'une OAP secteur d'aménagement afin de laisser de la souplesse à l'aménagement de la zone. Cela permettra de favoriser l'installation de porteurs de projet innovants et avant-gardistes sur les modes de construction écologique avec une règlementation moins rigide.

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située en limite du centre-bourg de Vaour, à proximité immédiate des équipements sportifs et de la cité du Lac. Il s'agit d'une friche localisée sur un affleurement rocheux que la commune souhaite voir réinvestie. Elle est desservie par la route de la liberté et se trouve à environ 250 m de la mairie.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une friche aussi dénommée forêts ouverte localisée sur une butte comportant des affleurements rocheux. L'OAP recouvre une surface totale de 9 386 m², soit environ 0,9 ha.

3. OBJECTIFS

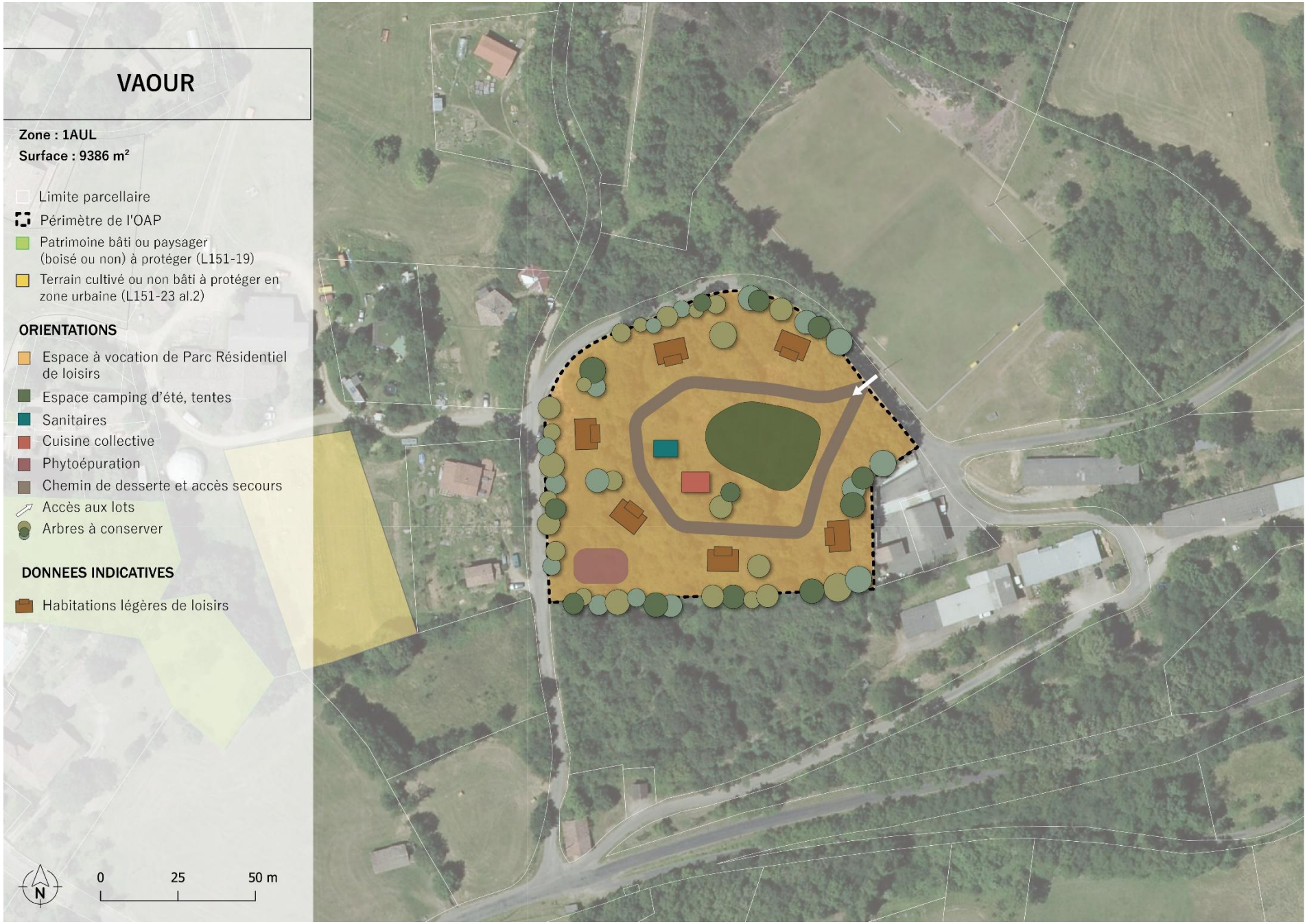
L'objectif de cette OAP est de proposer en continuité de la trame urbaine existante et à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune. Par ailleurs, ce secteur propice à l'accueil de projets innovants et écoresponsables étant donné la présence d'habitations écologiques en périphérie. La règlementation de la zone sera volontairement souple pour favoriser l'utilisation de nouvelle méthode de construction écologique. L'objectif est de pouvoir accueillir des touristes en préservant une dynamique écoresponsable.

Le projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit la préservation de zones boisées sur cet espace ainsi que la conservation d'arbres, notamment les sujets les plus vieux. Cette intention permettra de garantir l'insertion paysagère du site. L'objectif de ces mesures est de permettre au porteur de projet de développer son activité sans qu'elle ne porte atteinte au paysage environnant.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).


VAOUR
Zone : 1AUL
Surface : 9386 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Patrimoine bâti ou paysager (boisé ou non) à protéger (L151-19)
Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (L151-23 al.2)
ORIENTATIONS
Espace à vocation de Parc Résidentiel de loisirs
Espace camping d'été, tentes
Sanitaires
Cuisine collective
Phytoépuration
Chemin de desserte et accès secours
Accès aux lots
Arbres à conserver
DONNEES INDICATIVES
Habitations légères de loisirs
N
0
25
50 m

OAP N° O03 : VAOUR – MIXTE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune. Par ailleurs, cette OAP conforte une orientation du PADD qui identifie un certain équilibre entre les pôles principaux et les pôles relais dans lesquels la commune de Vaour s'inscrit. Ainsi, « la communauté de communes souhaite préserver cet équilibre dans l'accueil des activités économiques et des services. »

Échéancier : Moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au nord de Vaour, à une distance d'environ 1 km du centre-bourg. Ce secteur se situe en limite sud d'une exploitation agricole. Cette zone arborée est entourée de boisements. Elle se situe à proximité de parcelles agricoles. Le secteur de l'OAP est desservi par la D15 également appelée route du Dolmen ce qui permet un accès direct au centre bourg, localisé au sud.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur sud de l'OAP est caractérisé par une friche entretenue et le secteur nord est défini par des parcelles agricoles pâturées. Au sud, la parcelle est ponctuée de zones de buissons et d'arbustes, alors qu'au nord de nombreux arbres sont installés et permettent ainsi de créer de l'ombre pour les animaux. La surface totale de l'OAP correspond à 6272m².

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de conforter l'activité artisanale sur le territoire de Vaour en permettant l'accueil de nouveaux artisans tels que d'un torréfacteur et d'un transformateur de CBD.

L'aménagement prévoit la création de logements de fonction pour accueillir les entrepreneurs/personnels qui ont besoins de vivre à proximité de leur lieu de travail.

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. MESURES PARTICULIERES

L'OAP présente un point de vue vers le clocher de l'église, au sud qu'il pourrait être intéressant de prendre en compte dans l'aménagement afin de le conserver. Un espace boisé au nord du secteur est également à conserver ainsi que certains arbres intéressants sur l'ensemble de la parcelle. Enfin, une prescription de préservation est identifiée dans le périmètre de l'OAP. Sur ce périmètre, les constructions sont interdites. Cet espace naturel devra être conserver pour des enjeux écologiques (cf. schéma).

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

VAOUR
Zone : 1AUM
Surface : 6272 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Zone à vocation d'activités mixtes
Voie de desserte à conforter
Accès aux lots
Arbres à conserver
Point de vue vers le clocher de l'église à considérer
Éléments de paysage à préserver Article L151-23 du Code de l'Urbanisme
N
0
25
50 m

OAP N° O04 : VAOUR – LOISIRS

Justification : L'aménagement du secteur de Vaour s'inscrit dans la volonté de développer l'offre en hébergement touristique sur le territoire intercommunal. Cette OAP répond à une orientation du PADD qui a pour objectif «de prolonger la durée de séjour sur le territoire, ainsi que de prolonger la saison ». La création d'une zone de loisirs 1AUL s'inscrit dans une démarche communale. C'est en effet pour répondre à une demande croissante en termes d'accueil touristique en période estivale sur des évènements phares comme le festival l'Été de Vaour (jauge journalière : entre 1000 et 2000 festivaliers) que l'aménagement de ce terrain comble un vide et s'avère être un atout pour le village de Vaour et le territoire de la 4C. Un atout car le terrain est idéalement placé pour répondre aux demandes des personnes de passage, réclamant du calme, un contact au plus proche de la nature, sans être trop excentré du centre-bourg et de ses commodités.

Il y sera proposé un accueil « Pleine Nature » à des personnes de passage qui souhaitent profiter de ce cadre naturel préservé avec un apport culturel à proximité.

Échéancier : Court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

La zone 1AUL est située au nord-ouest du centre bourg, à 12 minutes à pied, 5 minutes à vélo et 3 minutes en voiture. L'espace environnant présente de grands espaces boisés et quelques constructions isolées au sud-est du périmètre de la zone 1AUL. La zone est desservie par la route d'Alic et proche des pôles touristiques locaux (Dolmen et Commanderie des Templiers de Vaour, Bastide de Cordes sur Ciel, Grands Sites Occitanie – Penne – Puycelsi – Castelnau de Montmirail, Bruniquel, St-Antonin-Noble-Val et Gorges de l'Aveyron). Ce projet s'inscrit aussi dans une cohérence territoriale, au cœur de sites naturels remarquables comme le Causse du Quercy, la Forêt de Grésigne, la Vallée de Bonan, les Vignes du Gaillacois, les Falaises du Roc d'Anglars…).

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone 1AUL destinée aux activités de loisirs. L'OAP recouvre une surface de 2 926 m² soit 0,3 ha. Actuellement, il s'agit d'un terrain de pleine terre composé de linéaires arborés sur son périmètre. Le terrain est raccordé à l'eau et à l'électricité.

3. OBJECTIFS

L'objectif de l'OAP est de proposer une offre en hébergement touristique sur le territoire intercommunal afin de valoriser le territoire et permettre aux touristes de séjourner sur une plus grande période. L'objectif de ce projet vise ainsi à proposer une offre en hébergement touristique pour, dans un premier temps, répondre aux besoins des habitats de l'intercommunalité mais aussi pour accueillir des touristes. L'objectif de l'OAP réside également dans la diversification des hébergements touristiques sur le territoire de la 4C.

Pour ce faire, l'accent sera mis sur plusieurs points importants :

- **Maintien de l'activité agricole** (pâturage en prairie naturelle). Actuellement, le terrain est une prairie naturelle bordée d'arbres, elle est mise en pâture pour des chevaux durant l'année, **la pâture sera maintenue.** Il y a quelques fruitiers plantés sur le terrain (noyers, pommiers, pruniers) verger à développer par la plantation d'autres arbres (variétés locales).

- **Parfaite insertion paysagère**. Chaque emplacement sera bordé de haies plantées avec des essences locales, bien adaptées au climat, au sol et au paysage (troènes, églantier, néflier, prunelier, aubépine, viorne aubier…) pour limiter l'impact visuel depuis l'extérieur. L'occupation maximale des hébergements ne dépassera pas 20 % de la surface maximale de la parcelle.

- **Chaque habitation légère ou mobile sera démontable**, sans fondation ou déplaçable rapidement.

- **Pas de location à l'année** (ouverture 8 mois du 1er avril au 30 novembre) et la clientèle n'y élit pas domicile.

- **Respect des règles en vigueur**, des obligations sociales et des normes de sécurité et d'accessibilité, respect de la clientèle et de l'environnement.

La création de cette zone 1AUL permettra un cadre idéal pour l'observation de la faune et de la flore, la promenade et la randonnée, le calme et le ressourcement. C'est pourquoi il n'y aura pas d'aire de jeux spécifique.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire.

Un chemin d'accès en pente douce sera réalisé permettant un accès aisé aux véhicules de secours et aux voitures tractant caravane ou autre HLL.

Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux de pluie. Une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales).

VAOUR

Zone : 1AUL
Surface : 2926 m²

Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS

Espace à vocation de Parc Résidentiel de loisirs
Espace d'emplacement tentes de camping
Sanitaires et cuisine collective
Phytoépuration
Chemin de desserte et accès secours
Aire de retournement
Accès aux lots
Arbres à conserver

DONNEES INDICATIVES

Habitations légères de loisirs

N

0 25 50 m

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

OAP : TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Type d'OAP : Thématique

Justification : L'OAP de la Trame Verte et Bleue permet de traduire les orientations des grands enjeux de la Trame Verte et Bleue identifiés sur le schéma ci-dessus. Cette OAP conforte plusieurs axes du PADD vis-à-vis de la valorisation et de la préservation du paysage et du patrimoine local.

Une OAP Trame Verte et Bleue, qu'est-ce que c'est ?

La trame verte et bleue du territoire intercommunal illustre des réservoirs de biodiversité qui seront préservés et conforter. L'OAP TVB vient conforter la place de la nature et de l'eau sur le territoire de la 4C. Elle permet la traduction des grandes orientations du PADD et apporte des précisions sur l'aménagement des projets visant la revalorisation de la trame éco paysagère.

Rappel PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a définit les orientations qui visent à préserver et prendre en compte les enjeux liés à la Trame Verte et Bleue qui figurent dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

L'axe 1 « **Promouvoir l'identité locale du territoire** » du PADD identifie des enjeux liés à la trame verte et bleue. Les orientations en lien avec la trame verte et bleue sont les suivantes :

- **Préserver et mobiliser le foncier agricole en faveur du maintien de l'activité :**
  - En préservant les terres agricoles et le paysage local
  - En favorisant le maintien des haies existantes
  - En préservant les terres favorables au maraîchage

- **Un patrimoine naturel à protéger et à mettre en valeur :**
  - En protégeant les espaces naturels, garants des paysages et de la biodiversité
  - En ayant une réflexion d'ensemble sur ces espaces
  - En préservant et développant les couverts forestiers et arborés
  - En permettant aux habitants et visiteurs de parcourir ces espaces
  - En évitant les problèmes de cohabitation entre ces espaces et des zones nouvellement urbanisées
  - En veillant à la préservation de la ressource en eau et en permettant une bonne infiltration
- Un patrimoine bâti emblématique sur le territoire à conforter :
  - En veillant à l'implantation des constructions
  - En préservant le petit patrimoine bâti

L'axe 2 « **Redynamiser la croissance démographique** » du PADD évoque également des enjeux de la Trame Verte et Bleue, identifiés dans les orientations suivantes :

- Accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'offre de logement :
  - En permettant la création de logements plus respectueux de l'environnement
- Assurer une gestion pragmatique des conflits d'usage :
  - En anticipant les problématiques entre activité agricole et zone résidentielle

L'axe 3 « **Optimiser les atouts de la 4C** » du PADD évoque également des enjeux de la Trame Verte et Bleue, repérés dans les orientations suivantes :

- Encourager les initiatives en faveur du développement de l'activité agricole et forestière :
  - En favorisant le développement de la filière bois sur le territoire
- Accompagner la mutation du monde agricole :
  - En préservant le paysage local

Les orientations de l'OAP de la Trame Verte et Bleue de la 4C viennent conforter tous ces axes du PADD.

Enjeux et objectifs de la Trame Verte et Bleue

L'OAP Trame Verte et Bleue a plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire ;
- Assurer la pérennité et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue ;
- Limiter les fractures et les obstacles de la trame éco paysagère ;
- Encourager des projets vertueux intégrant des principes d'aménagements favorisant la végétalisation des espaces urbanisés.

I. Trame Verte

La préservation des espaces aux enjeux écologiques forts fait partie intégrante des orientations de l'OAP TVB. Le territoire intercommunal s'inscrit dans quatre unités paysagères distinctes :

- Les Causses du Quercy à l'ouest : unité paysagère constituée d'un ensemble de plateaux calcaires, traversés par des vallées encaissées. Le relief y est karstique du fait du passage de l'eau dans les roches calcaires, entrainant ainsi des dépressions ;
- La Grésigne et le plateau cordais au centre : unité paysagère caractéristique de petits plateaux calcaires comme ceux de Roussayrolles ou de Milhars par exemple ;
- Le Ségala à l'est : unité paysagère aux reliefs relativement doux (pénéplaine) ;
- La Limargue et le Terrefort au nord : unité paysagère où le relief présente des ondulations douces. Elle est entrecoupée de vallons et de dépressions.

Le territoire de la 4C identifie de nombreux espaces boisés représentant de véritables corridors écologique que l'OAP TVB vise à préserver et à conforter. Les espaces boisés se localisent notamment à l'ouest du territoire avec la Forêt de la Gresigne. Le territoire présente également des milieux semi-ouverts et des corridors boisés tels que l'illustre la carte de l'OAP TVB qui répertorie tous les espaces aux enjeux écologiques modérés et forts.

II. Trame Bleue

Le territoire de la 4C présente d'importants vallons, créés par le réseau hydrographique. Le Système d'information pour la gestion des eaux souterraines (SIGES) Midi Pyrénées répertorie 54 cours d'eau sur le territoire intercommunal parmi lesquels trois grands cours d'eau structurent le maillage hydrographique :

- L'Aveyron, rivière prenant sa source dans le Causse de Séverac et confluant ensuite avec le Tarn dans le département du Tarn-et-Garonne. La commune de Penne est la seule qui identifie cette rivière sur son territoire bien qu'elle borde également les communes de Milhars, Le Riols et Saint-Martin-Laguépie ;
- Le Cérou, rivière se jetant dans l'Aveyron au niveau de la commune de Milhars ;
- Le Viaur, rivière parcourant la commune de Saint-Martin-Laguépie, dans laquelle ce cours d'eau se jette dans l'Aveyron.

L'OAP TVB présente plusieurs orientations au sujet des cours d'eau :

- Renforcer la biodiversité ;
- Protéger et renforcer la végétation des ripisylves ;
- Préserver les zones aux enjeux écologiques forts ;
- Valoriser et préserver les vallées de l'Aveyron et du Cérou ;
- Protéger les zones humides.

Tous ces espaces concentrent une biodiversité importante à revaloriser et préserver dans le cadre de l'OAP TVB.

III. Préservation du paysage et du patrimoine à travers la liaison de la trame verte et bleue

L'OAP TVB met l'accent sur la valorisation des éléments patrimoniaux et leur lien avec le territoire. Cette orientation concerne notamment les communes de Cordes-Sur-Ciel, Les Cabannes, Penne, Mouzieys-Panens et Milhars.

IV. Traduction des orientations dans les projets de développement

Les objectifs de l'OAP de la Trame Verte et Bleue se traduisent à l'échelle des projets d'aménagement qui se veulent les plus vertueux possibles. Ainsi, les orientations prennent en compte une préservation forte des aménités paysagères mais également le maintien des strates en favorisant leur plantation, la préservation des arbres remarquables et des linéaires existants (haies et arbres) et la sauvegarde des zones humides. Cette mesure permet de créer des continuités végétales et de favoriser un cadre de vie qualitatif.

De manière générale, les projets d'habitat devront tenir compte des éléments végétaux déjà présents sur place et limiter autant que possible leur suppression ou leur dégradation.

Le développement touristique du territoire passe par la valorisation de son patrimoine naturel et paysager, mais sa pérennisation passe par la préservation indispensable des éléments structurants du territoire. Ces éléments peuvent être ponctuels tels que des arbres remarquables, mais le fonctionnement naturel du territoire est plus étendu et passe par les corridors de biodiversité, les interdépendances entre zones humides, ripisylves et chevelu hydrographique. Le maintien du tourisme « vert » du territoire nécessite, ainsi, une réelle prise en compte des enjeux généraux liés à la Trame Verte et Bleue.

Les constructions à destination d'artisanat ou d'exploitation agricole peuvent être situées dans des secteurs plus éloignés des trames bâties, du fait de leur activité, et se trouvent parfois au sein de zones naturelles ou agricoles. Ces projets devront tenir compte de la Trame Verte et Bleue et de ses orientations afin de ne pas dégrader le réseau d'interdépendance des milieux naturels.

Les orientations sur les clôtures

- Valorisation des haies végétales
- Favoriser les clôtures à trouée pour le passage de la petite faune

La mise en place de clôture perméables favorise l'écoulement des eaux et la préservation des continuités écologiques. La forme, la hauteur et la largeur d'un aménagement représentent plus ou moins un franchissement pour les espèces. Il est essentiel d'identifier les espèces pour prendre en compte le besoin de préservation de leur couloirs naturels de déplacement. Cette orientation peut également mener sur l'implantation de passages à faune dans certains projets d'aménagement.

Par ailleurs, un écosystème stable et fonctionnel dépend du degré de sa diversification. Plus il sera diversifié, plus l'écosystème sera doté d'un bon fonctionnement. Le développement de la nature en ville permet de soutenir la biodiversité en milieu urbain à travers la mise en valeur de la faune, du végétal et de l'eau en ville en passant par son maintien et sa préservation.

Les orientations sur le sol en milieu urbain

- Favoriser les espaces de pleine terre notamment les sols naturels en milieu urbain ;
- Utiliser des revêtements perméables ou semi-perméables ;
- Limiter l'imperméabilisation ;
- Privilégier les infiltrations à la parcelle ;
- Encourager les infiltrations vertes (noues paysagères, végétalisation des espaces, etc.).

Les parkings en revêtement perméable sont conçus pour permettre l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol. Tout d'abord, l'un des objectifs principaux des parkings en revêtement perméable est de réduire les problèmes d'inondations. En permettant à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, ces parkings contribuent à diminuer le ruissellement et la concentration d'eau de pluie dans les réseaux d'égouts.

Un autre objectif important est la préservation de la qualité de l'eau. Les parkings traditionnels en béton ou en asphalte favorisent l'accumulation de polluants tels que les hydrocarbures, les métaux lourds et les produits chimiques provenant des véhicules. Lorsqu'il pleut, ces polluants sont souvent lavés et transportés vers les cours d'eau locaux, ce qui nuit à la qualité de l'eau et à la vie aquatique.

Référence de parking perméable

Source : osty.fr

En revanche, les parkings en revêtement perméable permettent à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, où les processus naturels peuvent contribuer à la dégradation et à la filtration des polluants, limitant ainsi leur impact sur les ressources en eau.

Enfin, les parkings en revêtement perméable favorisent une meilleure gestion des températures urbaines. Les surfaces en béton ou en asphalte absorbent la chaleur et contribuent à la formation des îlots de chaleur urbains. En utilisant des revêtements perméables, l'eau de pluie s'infiltre et permet un refroidissement naturel du sol.

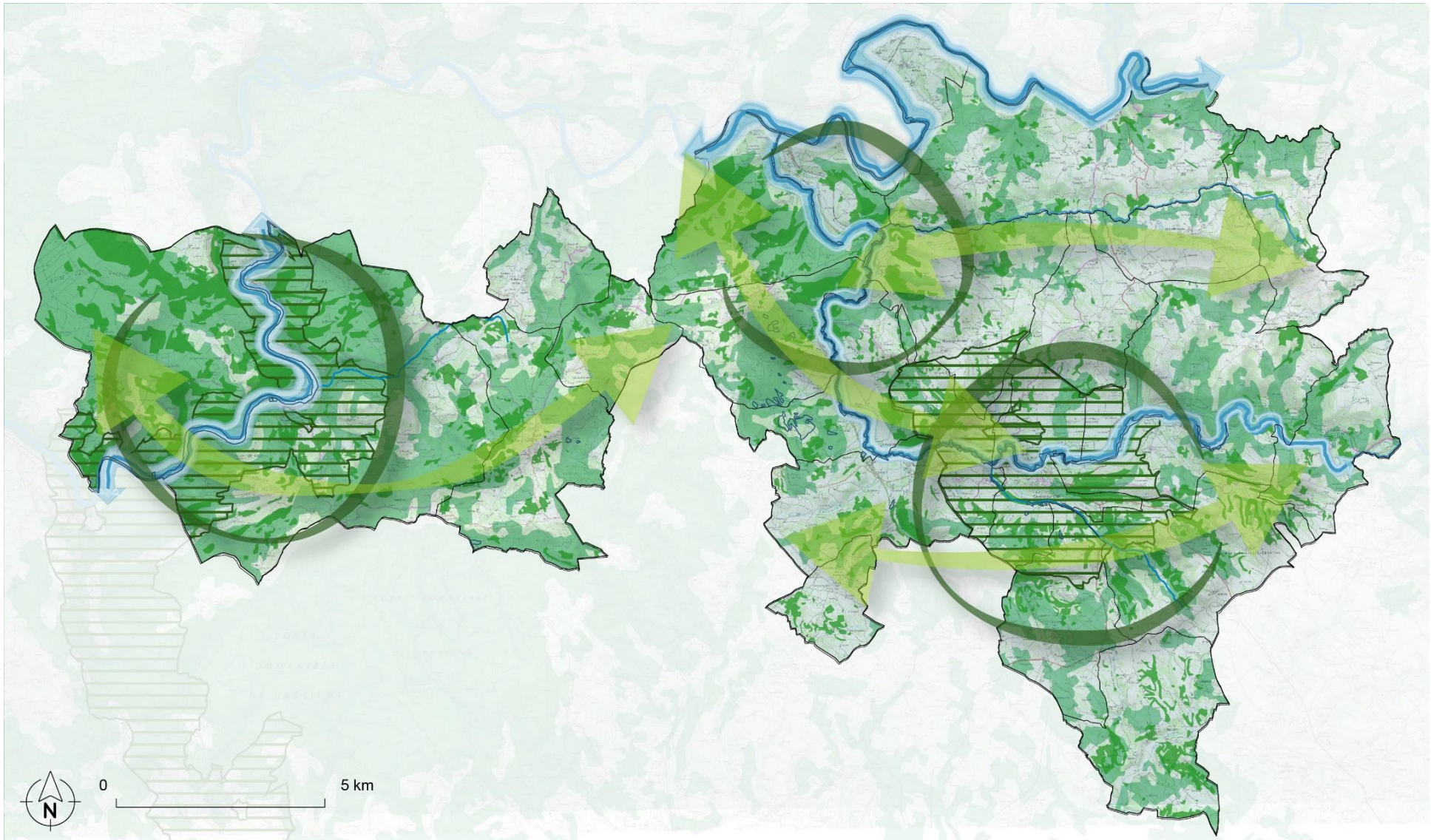
Parking perméable sur la commune de Penne

Parking perméable sur la commune de Saint-Marcel Campes

Les projets de développement de la 4C prennent en compte ces thématiques et proposent dans leur aménagement une priorisation aux revêtements perméables ou semi-perméable. Par exemple, la commune de Milhars formule le souhait d'un cheminement piéton perméable à travers l'aménagement de ses lots d'habitations (cf. OAP Milhars n° O01).

Toutes les thématiques de « nature en ville » dans les projets d'aménagement et de développement seront développées dans le règlement écrit qui encadrera les modalités de réalisations de ces orientations.

Conformément au PADD, l'OAP TVB intègre une préservation de la nature au sein des espaces urbanisés car « elle représente un intérêt pour les corridors de biodiversité, le cadre de vie et le paysage urbain ».



Une trame végétale à protéger et à renforcer

- Préserver les espaces à enjeux écologiques modérés à forts
- Gérer durablement les boisements et milieux semi-ouverts
- Conforter les principaux corridors boisés

Des cours d'eau en lien étroit avec le relief et la végétation

- Préserver et valoriser les vallées de l'Aveyron et du Cérou, couloirs structurants pour le territoire
- Valoriser les cours d'eau accompagnés de ripisylves
- Préserver les espaces à enjeux écologiques forts

Un patrimoine protégé en relation avec les qualités paysagères

- Valoriser les éléments patrimoniaux et leur lien avec le territoire

Un lien à valoriser entre trame verte et bleue

- Conforter les interrelations entre végétation et cours d'eau

OAP : LOISIRS ET PATRIMOINE

Type d'OAP : Thématique

Justification : L'OAP Loisirs et Patrimoine permet de juxtaposer l'offre de loisirs identifiée sur le territoire avec les projets en développement afin de conforter les grandes orientations du PADD à ce sujet.

Une OAP Loisirs et Patrimoine, qu'est-ce que c'est ?

L'OAP Loisirs et Patrimoine vient conforter l'offre actuelle en la diversifiant, le tout en complémentarité de l'existant. Le territoire de la 4C révèle une attractivité prégnante et des besoins en hébergement de loisirs. Elle permet la traduction des grandes orientations du PADD et apporte des précisions sur l'aménagement des projets visant la diversification et le renforcement de l'offre actuelle.

Rappel PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a définit les orientations qui visent à préserver et prendre en compte l'offre locale en termes de loisirs, d'hébergements temporaires et de diversification de ses activités, notamment agricole.

L'axe 1 « **Promouvoir l'identité locale du territoire** » du PADD identifie des enjeux liés aux cheminements doux. Ses orientations sont les suivantes :

- **Un patrimoine naturel à protéger et à mettre en valeur :**
  - En permettant aux habitants et visiteurs de parcourir ces espaces

- **Un patrimoine bâti emblématique sur le territoire à conforter :**
  - En préservant le petit patrimoine bâti

L'axe 2 « **Redynamiser la croissance démographique** » du PADD évoque également des enjeux sur la thématique du loisir, identifiés dans les orientations suivantes :

- **Améliorer la mobilité sur le territoire :**
  - En développant les liaisons douces dans les bourgs et entre les différents lieux d'attractivité

- **Valoriser l'aménagement de l'espace public :**
  - En proposant des espaces récréatifs pour les habitants et les visiteurs

- **Revaloriser les centres-bourgs à travers des initiatives de dynamisation :**
  - En soutenant et développant le tissu associatif local

L'axe 3 « **Optimiser les atouts de la 4C** » du PADD évoque également des enjeux liés à l'OAP Loisirs et Patrimoine, repérés dans les orientations suivantes :

- **Une activité touristique à intégrer de façon durable pour pérenniser sa place dans l'économie :**
  - En pensant le tourisme et les loisirs pour les habitants dans un premier temps
  - En développant l'offre d'éco-tourisme
  - En développant l'offre en hébergements touristiques

- **Accompagner la mutation du monde agricole :**
  - En facilitant la diversification de l'activité agricole pour assurer son maintien

Les orientations de l'OAP Loisirs et Patrimoine de la 4C viennent conforter tous ces axes du PADD.

I. Une offre de loisirs prégnante

L'offre locale se concentre en majorité dans les pôles d'équilibre représentés par les communes de Cordes-sur-Ciel et les Cabannes. En effet, la commune de Cordes-sur-Ciel comprend le secteur le plus touristique du territoire intercommunal : le village historique de Cordes-sur-Ciel avec environ 600 000 visiteurs par an.

L'influence de Cordes rayonne sur le territoire de la 4C à travers le développement des activités sportives et culturelles, de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, etc), des évènements et de l'hôtellerie restauration (Cf Diagnostic p. 141). Les visiteurs participent vivement à l'essor économique du territoire et permettent également à de petits artisans de vivre de leur métier et de se développer.

Par exemple, la commune des Cabannes profite de ce rayonnement attractif de la commune de Cordes tout en proposant sa propre base de loisirs. L'attractivité de la 4C peut compter sur sa richesse naturelle et patrimoniale qui représente de fortes aménités sur le territoire.

L'offre en loisirs se concentre donc plutôt aux niveaux des pôles d'équilibres et des pôles relais du territoire. Pour autant, les communes de la strate rurale présentent elles aussi de nombreuses activités de loisirs telles que des balades à cheval et à dos d'ânes, des sentiers VTT et pédestres, etc. (Cf carte du diagnostic : *La répartition de l'offre en activités de loisir*, p.148).

L'offre en hébergements touristiques se concentre elle aussi en majorité à proximité du pôle d'équilibre Cordes-sur-Ciel – Les Cabannes avec le camping du Garissou et du pôle relai Penne-Vaour notamment à Fontbonne sur la commune de Penne. Les projets de développement présentés dans la deuxième partie ont pour objectif de renforcer l'offre et de diversifier les activités de loisirs de la 4C.

II. Une volonté de diversifier et de renforcer l'offre

De manière générale, le territoire de la 4C prévoit à travers ses projets de développements un accueil pour un séjour de courte durée, renforçant l'une des grandes orientations du PADD dans l'objectif de "privilégier une offre touristique qualitative et mesurée plutôt qu'un tourisme de masse". Pour autant, la commune de Vaour développe un projet communal qui vise un accueil sur un temps plus long.

Ce projet s'inscrit sur la commune dans l'objectif de créer des espaces pour de l'hébergement léger de loisirs. Le besoin en hébergement de loisirs tel que présenté en amont est un enjeu de la commune notamment en période estivale avec le festival de Vaour qui attire environ 17 000 visiteurs.

Habitation légère de loisirs – Image de référence

Source : P.U.M.A Profilage usinage marandais

Les projets de développement s'inscrivent dans deux grandes thématiques caractérisées par l'agriculture et le loisir. En effet, la commune de Mouzieys-Panens identifie un projet de loisirs porté par une association sur son territoire (Cf STECAL n° S01 : Mouzieys-Panens). Un espace de pratiques artistiques, des espaces de tentes, un espace de jardin avec de la permaculture ou encore un espace de jeux pédagogiques font partie prenante du programme. Ainsi, ce projet s'inscrit vivement en accord avec le PADD, renforçant plusieurs volontés de la 4C telles que « en soutenant et développant le tissu associatif local », « en proposant un développement touristique axé sur sa richesse naturelle. Pour ce faire, elle souhaite soutenir les initiatives mettant au cœur de leur projet l'écologie et la préservation du patrimoine naturel ».

De plus, le projet de loisirs à Saint-Marcel-Campes permet de compléter une activité déjà existante caractérisée par des balades à dos d'âne. Le projet propose l'aménagement de trois hébergements légers de loisirs afin de diversifier cette activité existante et assurer une certaine attractivité sur le territoire.

L'idée de renforcer une activité de loisirs existante fait également écho dans le projet de la commune de Milhars qui souhaite réaliser une extension de son camping notamment avec la création d'hébergement légers de loisirs. Ce projet permet notamment de renforcer une orientation du PADD qui vise à **« prolonger la durée de séjour sur le territoire, ainsi que de prolonger la saison ».**

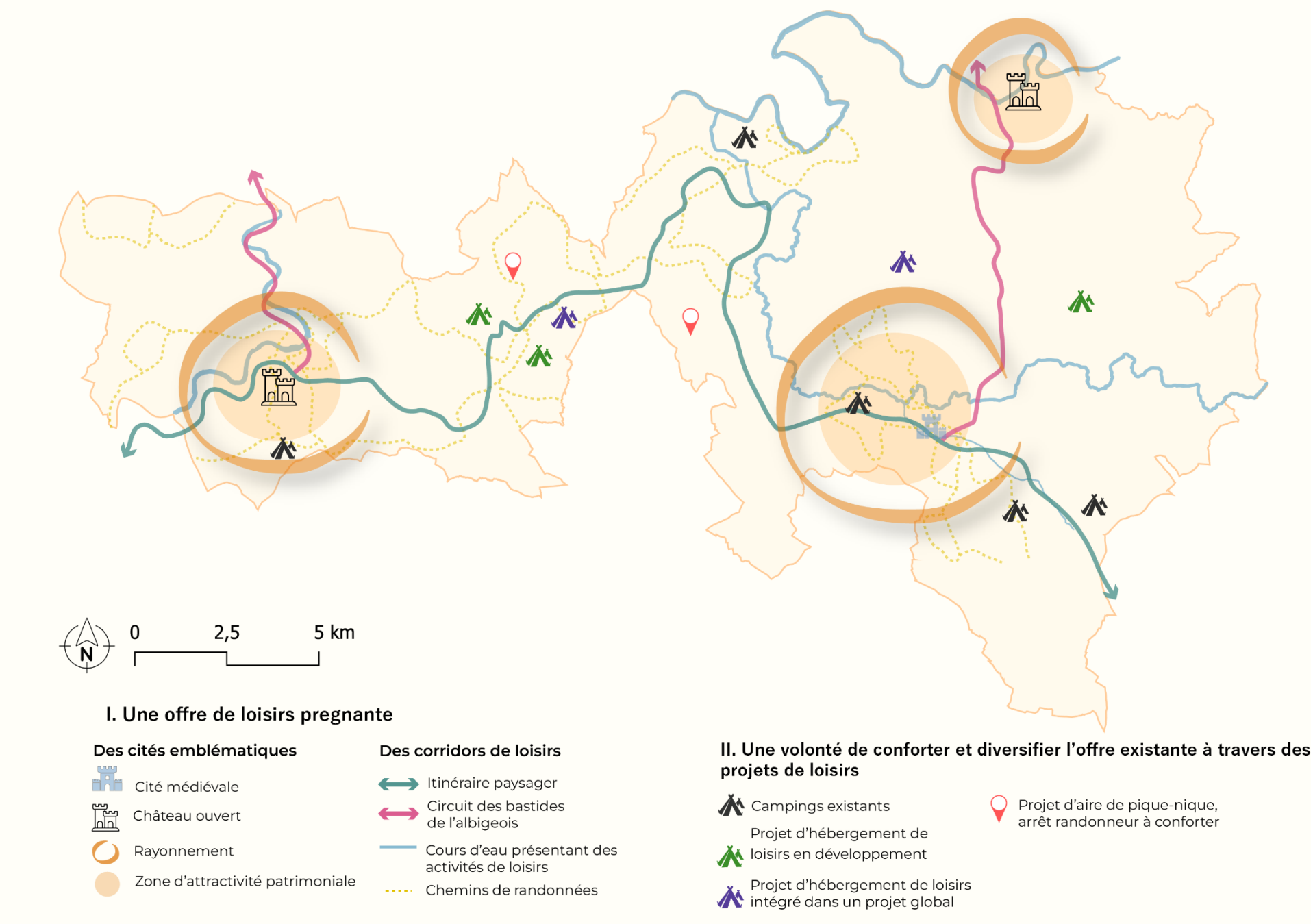
De plus, les projets de développement de la 4C confortent une orientation majeure du PADD : accompagner la mutation du monde agricole. Par exemple, le projet de la commune de Roussayrolles (OAP n° O01 : Roussayrolles - Loisirs) a pour principal objectif de redynamiser la zone rurale en proposant un camping écoresponsable chez l'habitant, en harmonie avec la permaculture à proximité. Ainsi, ce projet s'inscrit pleinement dans une volonté du PADD qui souhaite "accompagner la diversification de l'activité agricole (notamment l'agritourisme) afin de favoriser le maintien de l'activité agricole locale.".

Comme l'illustre la carte de l'OAP Loisirs et Patrimoine, deux pôles d'attractivité sont identifiés à l'est du territoire avec d'une part le pôle d'équilibre Cordes-sur-Ciel – Les Cabannes et d'une autre part Saint-Martin Laguépie qui assoit sa position d'influence à travers sa richesse patrimoniale et sa proximité avec la commune de Laguépie.

Château de Saint-Martin Laguépie

A mi-chemin entre ces deux grands pôles, des projets de développement ponctuent le territoire, révélant un positionnement stratégique de ces projets qui profitent de l'attractivité de ces pôles. Dans cette même logique, des projets s'inscrivent entre les pôles d'équilibres et les pôles relais.

D'autres projets sont possibles sur le territoire à condition de respecter le cadre règlementaire et la philosophie de la présente OAP.


N
0
2,5
5 km
I. Une offre de loisirs pregnante
Des cités emblématiques
Cité médiévale
Château ouvert
Rayonnement
Zone d'attractivité patrimoniale
Des corridors de loisirs
Itinéraire paysager
Circuit des bastides de l'albigeois
Cours d'eau présentant des activités de loisirs
Chemins de randonnées
II. Une volonté de conforter et diversifier l'offre existante à travers des projets de loisirs
Campings existants
Projet d'hébergement de loisirs en développement
Projet d'hébergement de loisirs intégré dans un projet global
Projet d'aire de pique-nique, arrêt randonneur à conforter

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

STECAL N° S01 : MOUZIEYS-PANENS – LOISIRS

Justification : Conformément au PADD, ce STECAL présente un espace d'hébergements légers de loisirs, tout en proposant des activités tournées vers l'agrotourisme.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

Le STECAL est situé au sud du territoire communal, dans le secteur Le Teroundel. La parcelle se localise à proximité d'espaces de cultures d'oliveraie, au sud-est du périmètre. L'environnement à proximité se caractérise également par des espaces agricoles et des espaces boisés.

2. OCCUPATION DU SOL

La zone As2 correspond dans le zonage à un sous-secteur destiné aux activités de loisirs. Actuellement, il s'agit d'un espace de prairie permanente composé d'herbe prédominante avec des ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2021. L'espace comprend également un bâtiment existant. La surface totale du STECAL est de 3 917 m², soit 0,4 ha et se situe à l'est des installations existantes, tandis que la surface totale prise par l'activité est de 6 011 m².

3. OBJECTIFS

Ce projet propose un lieu de ressource et de regroupement des initiatives alternatives locales. Ce lieu regroupe ainsi des pratiques artistiques, culturelles, sociales et environnementales. Ce projet est porté par l'association Arts et Jardins sur Ciel qui œuvre à sensibiliser l'éco-citoyenneté, à développer le lien social et l'échange, à encourager le développement de l'économie locale et des pratiques écologiques.

La zone verte (cf. schéma) correspond à un espace de jardin regroupant de l'agroforesterie, de la permaculture et des plantes aromatiques. Cet espace comprend également un abri de jardin destiné à l'outillage, un atelier de bois de 20m², un poulailler et un espace de jeux pour enfants.

L'objectif de ce projet est de créer un espace pour accueillir des tentes, des lodges et des tipis.

A plus long terme, le projet prévoit la création d'une ferme pédagogique.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit la conservation des arbres présents sur le site afin d'assurer l'insertion paysagère du projet et le cadre naturel existant.

Périmètre du STECAL par rapport à l'existant (zone As2)

MOUZIEYS-PANENS

Zone : As2
Surface : 3 917 m²

- Limite parcellaire
- Périmètre du STECAL
- Périmètre de projet

ORIENTATIONS

- Accueil collectif : habitats légers de loisirs
- Zone verte : potager,verger et jeux
- Espace perméable ou semi-perméable
- P Espace de stationnement
- Accès aux lots
- Arbres à conserver

DONNEES INDICATIVES

- Bâti existant

N

0 25 50 m

STECAL N° S01 : NOAILLES – ECONOMIQUE

Justification : Ce stockage répond à un besoin de stockage pour des engins de BTP sur le territoire de Noailles.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

Le STECAL est situé au nord-est de la trame urbaine de Noailles. Le périmètre est entouré d'espaces agricoles et boisés. Le secteur est desservi par la Route de Cardonnac.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur du STECAL correspond dans le zonage à une zone As1, un sous-secteur destiné à de l'activité économique. Il s'agit actuellement d'un espace à vocation de culture de luzerne.

3. OBJECTIFS

L'objectif du STECAL réside dans l'aménagement d'un bâtiment de stockage pour des engins de BTP. L'OAP prévoit également un espace de retournement et de circulation suffisamment grand pour permettre aux engins de manœuvrer. Ce projet s'inscrit en retrait de la trame urbaine de Noailles afin de limiter les nuisances liées aux engins de BTP.

La surface projetée du bâtiment est d'environ 1200 m².

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

NOAILLES

Zone : As1
Surface : 2875 m²

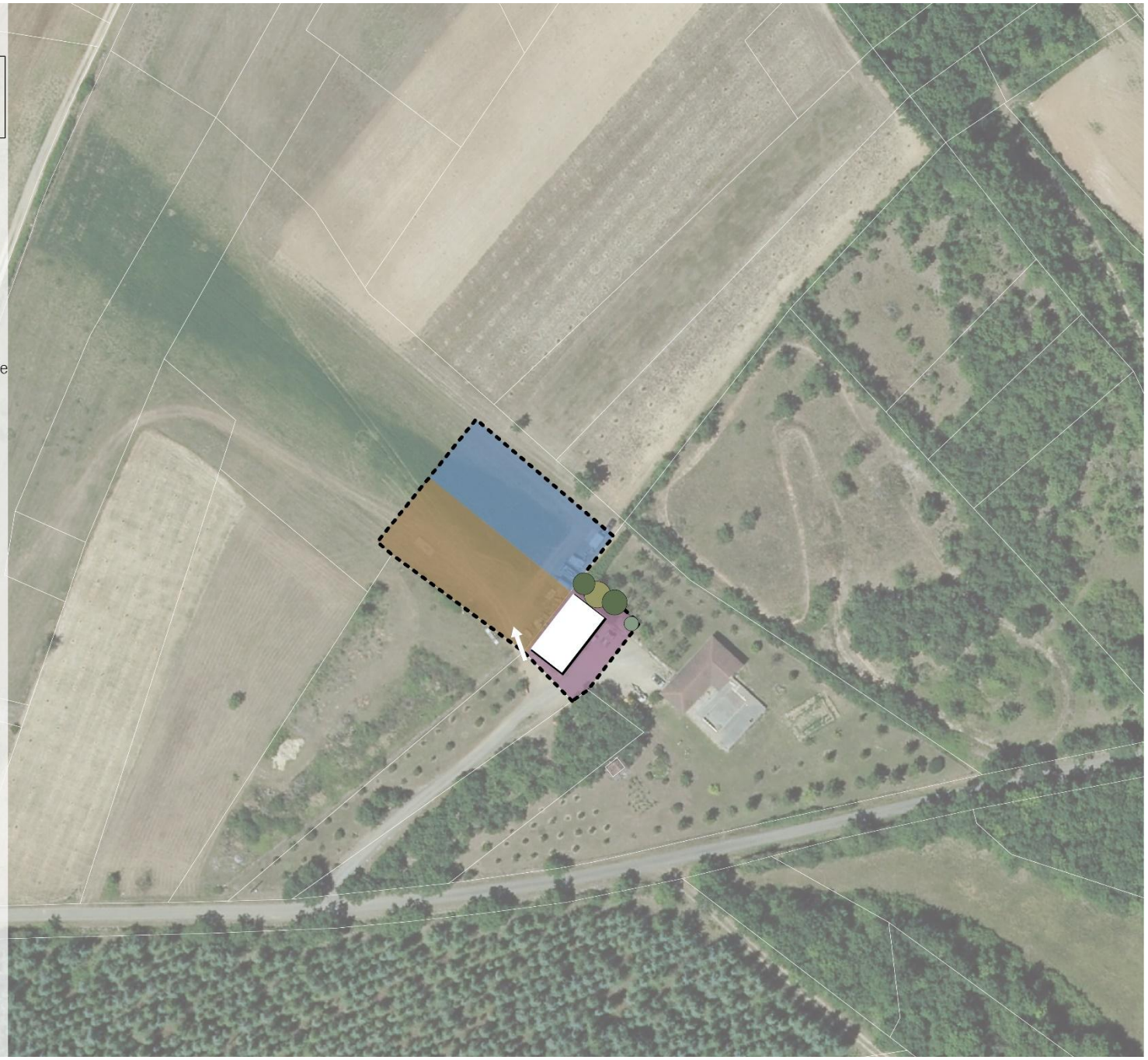
Limite parcellaire
Périmètre du STECAL

ORIENTATIONS

Espace d'implantation pour un bâtiment de stockage
Espace perméable ou semi-perméable comprenant un espace pour manoeuvrer
Espace de stationnement existant
Accès aux lots
Arbres à conserver

DONNEES INDICATIVES

Bâti existant



N

0 25 50 m

STECAL N° S01 : PENNE – ECONOMIQUE ET LOGEMENT

Justification : Ce STECAL répond à un besoin de stockage pour des activités artisanales.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

Le STECAL se situe au lieu-dit la Bole, à l'est du territoire communal et à environ 600m de la trame urbaine de la commune de Vaour. Ainsi, l'est du périmètre se caractérise par des constructions d'habitations localisées sur la commune de Vaour tandis que le reste de l'espace environnant est représenté par des espaces boisés et agricoles. Le secteur du STECAL est desservi par la voie de desserte la Bole qui permet une liaison avec la D168, la Route de Belaygue.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur du STECAL correspond dans le zonage à une zone AS3. La zone As3 correspond à un sous-secteur destiné aux activités économiques et leurs logements. Actuellement, il s'agit d'un espace boisé.

3. OBJECTIFS

L'objectif du STECAL est de proposer la création d'un atelier charpente – menuiserie – plomberie/zinguerie qui fonctionnera sous la forme juridique d'une SCI pour le partage des terres et par la suite, évoluera vers une SCOP pour ce qui est professionnel. Ce projet a pour but de créer une zone artisanale à La Bole afin de proposer un espace de stockage nécessaire et pallier au manque de zone artisanale dont pâtissent ces corps de métier et dont les professions sont liées. De plus, un objectif réside dans la visibilité de ces corps de métier à travers la création de divers ateliers pédagogiques. Les locaux de cet atelier pourront également être loués aux artisans des alentours.

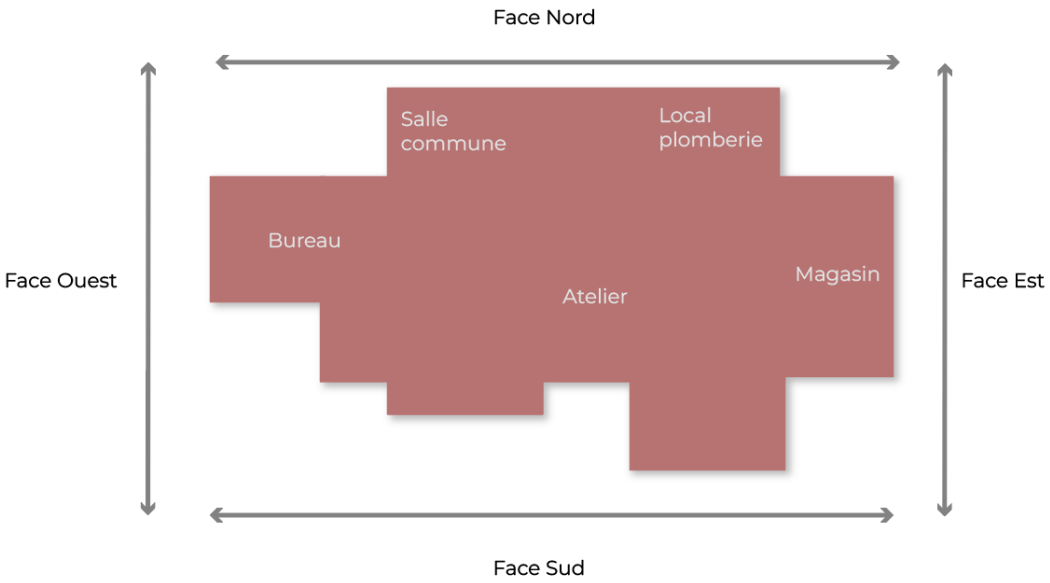
L'atelier proposera diverses formations telles que : l'équarrissage de bois - le piquage - le traçage d'épures au sol - l'affûtage - les postures de sécurité.

Par ailleurs, la création de cet atelier permet de favoriser un lieu de rencontre pour les artisans bénéficiant à la fois d'une mutualisation des savoirs, des machines et des tâches. Ce projet favorisera un dynamisme sur le territoire communal. Cet atelier s'inscrit sur la parcelle BM317.

La construction d'un bâtiment d'habitation modéré destiné au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire fait également parti du projet et s'inscrit sur la parcelle BM322.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble, compte tenu de la présence des réseaux d'eaux et d'électricité à proximité.

Représentation schématique de l'atelier sur une surface de 403 m² :



PENNE

Zone : As3
Surface : 2127 m²

Limite parcellaire
Périmètre du STECAL

ORIENTATIONS

Espace pour du logement
Espace d'implantation d'un atelier charpente – menuiserie – plomberie
Accès aux lots
Arbres à conserver

DONNEES INDICATIVES

Bâti existant

N

0 25 50 m

STECAL N° S02 : PENNE – ECONOMIQUE

Justification : Ce STECAL répond à un besoin de stockage pour une activité de BTP.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

Le STECAL se situe au lieu-dit Verdale, à l'est du territoire communal et à environ 1km de la trame urbaine du centre de la commune. Le pourtour du périmètre se caractérise par des espaces boisés, avec en son centre un espace minéral dédié à l'activité existante. Au sud, la zone du STECAL est marquée par une topographie escarpée. Le périmètre de projet est traversé par la D33 qui permet de desservir le secteur du STECAL depuis les polarités à proximité.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur du STECAL correspond dans le zonage à une zone As1. Cette zone correspond à un sous-secteur destiné à de l'activité économique. Actuellement, il s'agit d'un espace majoritairement boisé avec une emprise dédiée à l'activité en place.

3. Objectifs

L'objectif du STECAL est de créer une zone de stockage spécifique comprenant un bâtiment dédié au stockage de matériels roulants et de matériaux. Ce projet implique une SARL existante qui est propriétaire des terrains concernés par le STECAL.

Le projet de stockage concerne la parcelle BP30. La surface du bâtiment projeté sera de 300 m² (12m sur 25m). La surface totale du STECAL correspond à 2 005 m².

Ce projet vise à créer une zone de stockage à Penne, offrant un espace essentiel au développement de l'entreprise de travaux publics spécialisée dans les terrassements. La localisation du STECAL a été choisie pour limiter les nuisances sur les zones urbaines avoisinantes.

Ce projet a pour but de créer une zone de stockage à Penne qui permettra de proposer un espace nécessaire au développement de l'entreprise de travaux publics de terrassements en place. La localisation du STECAL permet de limiter les nuisances sur les trames urbaines à proximité.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble prenant en compte les spécificités du secteur notamment la topographie et le paysage boisé environnant.

Vue depuis la D133

Vue depuis la D33

édité le 26/04/2024

PENNE

Zone : As1
Surface : 2005 m²

Limite parcellaire
Périmètre du STECAL

ORIENTATIONS

Espace d'implantation d'un stockage de matériels roulants et de matériaux
Emprise projetée du bâti de stockage
Accès aux lots

N

0 25 50 m

STECAL N° S01 : ST MARCEL CAMPES – LOISIRS

Justification : L'aménagement du secteur de Saint-Marcel Campes s'inscrit dans la volonté de développer l'offre en hébergement touristique sur le territoire intercommunal. Ce STECAL répond à une orientation du PADD qui a pour objectif «de prolonger la durée de séjour sur le territoire, ainsi que de prolonger la saison ».

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

Le STECAL est situé au nord du territoire communal, au petit hameau nommé Frescal. L'environnement à proximité est caractérisé par des espaces de prairies et des cultures de triticale d'hiver selon le registre parcellaire graphique de 2021. Le secteur du STECAL est desservi par le chemin de Frescal.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur du STECAL correspond dans le zonage à une zone As2, un sous-secteur destiné aux activités de loisirs. Il s'agit actuellement d'un espace de pleine terre. La surface totale du STECAL correspond à 2 577 m². Une partie de cet espace est une prairie permanente principalement décrite par une herbe prédominante selon le registre parcellaire graphique de 2021.

3. OBJECTIFS

L'objectif de ce STECAL est de pérenniser une activité touristique existante. Cette activité propose des balades avec des ânes et permettra au porteur de projet de diversifier son activité en créant des hébergements touristiques. Au total, 3 hébergements légers de loisirs seront aménagés sur la parcelle. Par ailleurs, un changement de destination est identifié sur un des bâtiments à proximité du périmètre de projet.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra implanter une franche paysagère en limite de périmètre de projet (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Cette frange végétale permettra d'assurer une interface avec l'espace agricole et le voisinage, situé à proximité directe de la parcelle du STECAL.

Un linéaire d'arbre est également à préserver sur la zone de projet. Ce linéaire est identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 CU. L'implantation des HLL se fera à proximité de ce linéaire. Cette implantation permettra de garantir l'intégration des HLL au sein du paysage local.

SAINT MARCEL CAMPES

Zone : As2
Surface : 2 577 m²

Limite parcellaire
Périmètre du STECAL

ORIENTATIONS

Espace d'implantation d'hébergement léger de loisirs
Zone de projet
Chemin de desserte existant
Accès aux lots
Linéaire d'arbre à préserver au titre de l'article L.151-23 CU
Frange végétale à créer

DONNEES INDICATIVES

Bâtis existants

N

0 25 50 m

STECAL N° S01 : VAOUR – HEBERGEMENT LEGER

Justification : L'aménagement du secteur de Vaour s'inscrit dans la volonté de développer l'offre en hébergements sur le territoire intercommunal. Ce STECAL répond à une orientation du PADD qui a pour objectif «de prolonger la durée de séjour sur le territoire, ainsi que de prolonger la saison ».

5. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

Le STECAL est situé au sud-ouest de la commune de Vaour. L'espace environnant présente de grands espaces boisés et quelques constructions isolées. Le secteur est desservi par la route D28.

6. OCCUPATION DU SOL

Le STECAL correspond au secteur As3 de la zone agricole. Il recouvre une surface de 5083 m² soit 0,5 ha. La parcelle comprend une maison d'habitation et une grange. Le reste du secteur et ces espaces environnants se composent de zones boisées, d'espace de maraichage, de pâturage, d'un rucher, d'un verger d'un poulailler et de jardin d'ornements.

7. OBJECTIFS

L'objectif du STECAL est double. Il vise, en premier lieu, à conforter l'activité d'évènementiel : l'organisation d'évènement culturels, d'ateliers, de conférences, de stages et de résidences. Il prévoit également de développer des projets agricoles et artisanaux. Le projet a ensuite pour objectif de mettre à disposition des résidences démontables à disposition pour les membres de l'associations Al Burgas et les intervenants ponctuels.

La maison existante met déjà à disposition une cuisine, une salle de bain, un salon, des chambres, un bureau, un espace de réunion et un espace de stockage. La grange, quant à elle, comprend un fournil mutualisé, un espace polyvalent pour l'accueil de formations, d'ateliers, et autres évènements.

8. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire.

Un chemin d'accès en pente douce sera réalisé permettant un accès aisé aux véhicules de secours et aux voitures tractant caravane ou autre HLL.

Exemple de résidence démontable envisagée sur le site :

VAOUR
Zone : As3
Surface : 5083 m²
Limite parcellaire
Périmètre du STECAL
ORIENTATIONS
Espace à vocation d'hébergement
Chemin de desserte à créer
Espace perméable ou semi-perméable
Espace de stationnements à créer
Accès
Arbres à conserver
Frange végétale à créer
DONNEES INDICATIVES
Résidences démontables
Bâti existant
Phytoépuration
N
0
25
50 m