



ELABORATION

Arrêté le:

Approuvé le:

Exécutoire le:



VISA

Date:

Le Maire,
Christian VERGNES

Modifications - Révisions simplifiées - Mises à jour

**Orientations d'aménagement et
de programmation**

3.2

Préambule

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

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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

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

La municipalité de Calmont a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies à l'échelle de la commune de Calmont, pour les secteurs suivants:

- Zone 1AU, Les Cans Hauts
- Zone 1AU, La Cassagne, secteur Lisard
- Zone 1AU, La Cassagne, secteur La Gardote
- Zones 1AU et 2AU, Ceignac, secteur Le Claux

- Zones 1AU et 2AU, Ceignac, secteur Gardin
- Zone 1AU, Ceignac, secteur La Palousie
- Zones 1AU et 2AU, Ceignac, av. de la Basilique
- Zone 1AU, Magrin, secteur Longagne
- Zones Ub, Magrin: secteurs urbains pour lesquels sont imposées des opérations d'aménagement d'ensemble

Sont développées dans ces Orientations d'aménagement et de Programmation: l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc. (cf. *Annexe 1 - Quelques conseils pour tendre vers une implantation et une conception qualitatives des constructions*)

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

Principes généraux

Programmation

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des zones 1AUx et 1AU, pour lesquelles les voies publiques, les réseaux d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

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

Aussi, aucun échancier ou programmation de travaux ne s'avère nécessaire sur les secteurs concernés.

Préservation des paysages et de l'environnement

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, les haies bocagères sont particulièrement présentes, y compris et surtout celles composées d'arbres de haute tige. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

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

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

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte des problématiques liées aux zones humides, mares, éléments de patrimoine composant les secteurs concernés.

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

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

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

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant en s'inscrivant le plus possible sur les courbes de niveau. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobi-

listes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

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

Afin d'assurer une certaine homogénéité de la voirie communale, la bande de circulation de chacune des voies créées devra comporter une largeur minimale de 5.5m; les accotements et aménagements doux seront à adapter aux besoins spécifiques du secteur. Le revêtement de chaussée sera prévu en enrobé.

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

• Point de collecte des déchets:

Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre.

• Eclairage public (ou collectif)

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

• Stationnement public et / ou collectif

Il sera prévu à raison d'un stationnement par logement créé. Son traitement de surface ne devra pas être imperméabilisé.

• Espace public / collectif

Chaque secteur prévoira l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type: aire de jeux, espace de rencontre. Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté au besoin du secteur et tiendra compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace (s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Zone 1AU - Les Cans Hauts



Légende	
	Voirie de circulation ou de desserte existante
	Construction non cadastrée

ZONE 1AU LES CANS HAUTS

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



Circulation et desserte

- Principe d'accès mutualisé ou d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe)
- Continuité du réseau viaire à prévoir (tracé indicatif)
- Accès interdits au droit du carrefour
- Accès directs autorisés sur la voie, privilégier les accès groupés

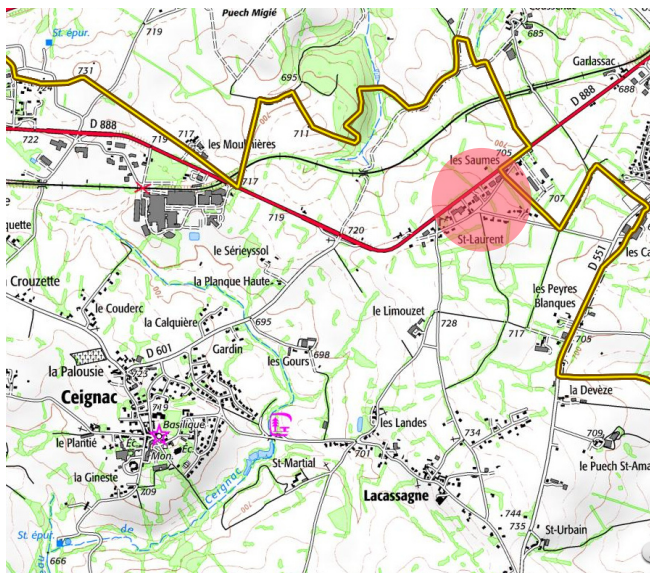
Environnement et paysage

- Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU



1/2500°

Zone IAU - Les Cans Hauts



Situation (environ 1.59ha en zone 1AU, dont 1.59ha d'espaces libres)

Ce secteur se situe en limite nord-est de la commune de Calmont et se prolonge sur la commune de Luc La Primaube. Ce secteur s'est initialement développé en bordure de la RD888 et se conforte en profondeur du tissu, ces dernières années. Il se situe au coeur d'un quartier résidentiel.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers et notamment environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur 7 - Puech Blanc)

La limite Nord- Est du secteur se situe au droit d'une limite communale, entre Calmont et Luc-La Primaube, ce qui implique un découpage foncier ayant un impact sur la composition globale de l'aménagement du secteur. Ce site ne présente pas de contraintes topographiques.

Ce secteur comporte deux haies de haute tige, pour lesquelles l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viaire cohérent et respectueux de l'existant. Néanmoins, il s'agit également de composer avec l'existant.

Au droit de la zone 1AU, seront privilégiés des

accès directs à la voirie existante; ces accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). Cette orientation vise à composer et qualifier les voies existantes, en privilégiant une orientation sur rue, sans pour autant exclure une orientation bioclimatique. De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Afin de compléter la desserte de ce secteur, il sera nécessaire de créer une voie de desserte interne, dont le tracé et les points de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs; cependant, le principe de création d'une voie de desserte entre les voies existantes est imposé.

Depuis la future voie de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique. Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

Tout accès sera cependant interdit au droit du carrefour.

Zone 1AU - La Cassagne - secteur Lissard



Légende

- Voirie de circulation ou de desserte existante
- Construction non cadastrée

**ZONE 1AU
LA CASSAGNE - LISSARD**

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



Circulation et desserte



Principe d'accès mutualisé ou d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe)



Accès directs autorisés sur la rue du Bournhou, privilégier les accès groupés



Zone non aedificandi à respecter, afin d'assurer les conditions de visibilité suffisantes. De même au droit de ce secteur toutes plantations pouvant compromettre les bonnes conditions de visibilité seront interdites

Environnement et paysage



Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU



Arbre remarquable, protégé au titre du L.151-19 du CU



1/2500°

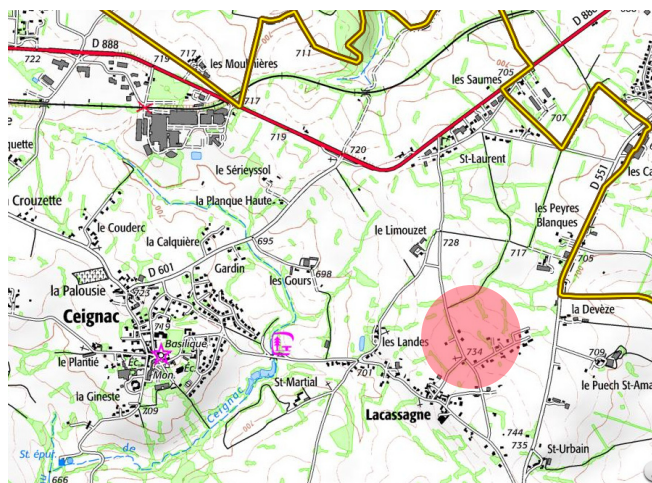


Haie en bordure du chemin rural



Vue depuis la voie communale

Zone 1AU - La Cassagne - secteur Lissard



Situation (environ 1.43ha d'espaces libres en zone 1AU)

Cette zone 1AU s'inscrit en continuité d'une urbanisation s'étant développée au coup par coup. L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enseignements paysagers, et environnementaux (notamment gestion des eaux pluviales et de ruissellement).

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire

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

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: *Évaluation environnementale - secteur La Cassagne, parcelle 7*)

Il s'agit d'une «dent creuse» aux larges dimensions, dont le périmètre est constitué, par portions, de constructions existantes.

Ce site ne présente pas de contraintes topographiques.

Le chemin rural qui le borde au sud-est est étroit et présente une certaine qualité paysagère à maintenir.

Sa limite nord-est est également soulignée par des arbres ou portions de haies.

Enfin, en dehors de la zone 1AU, l'évaluation environnementale fait état de la présence d'un hêtre remarquable et d'un beau chêne en descente de cime.

Ce secteur comporte donc des arbres, haies ou portions de haies, pour lesquels l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viarie devant composer avec l'existant.

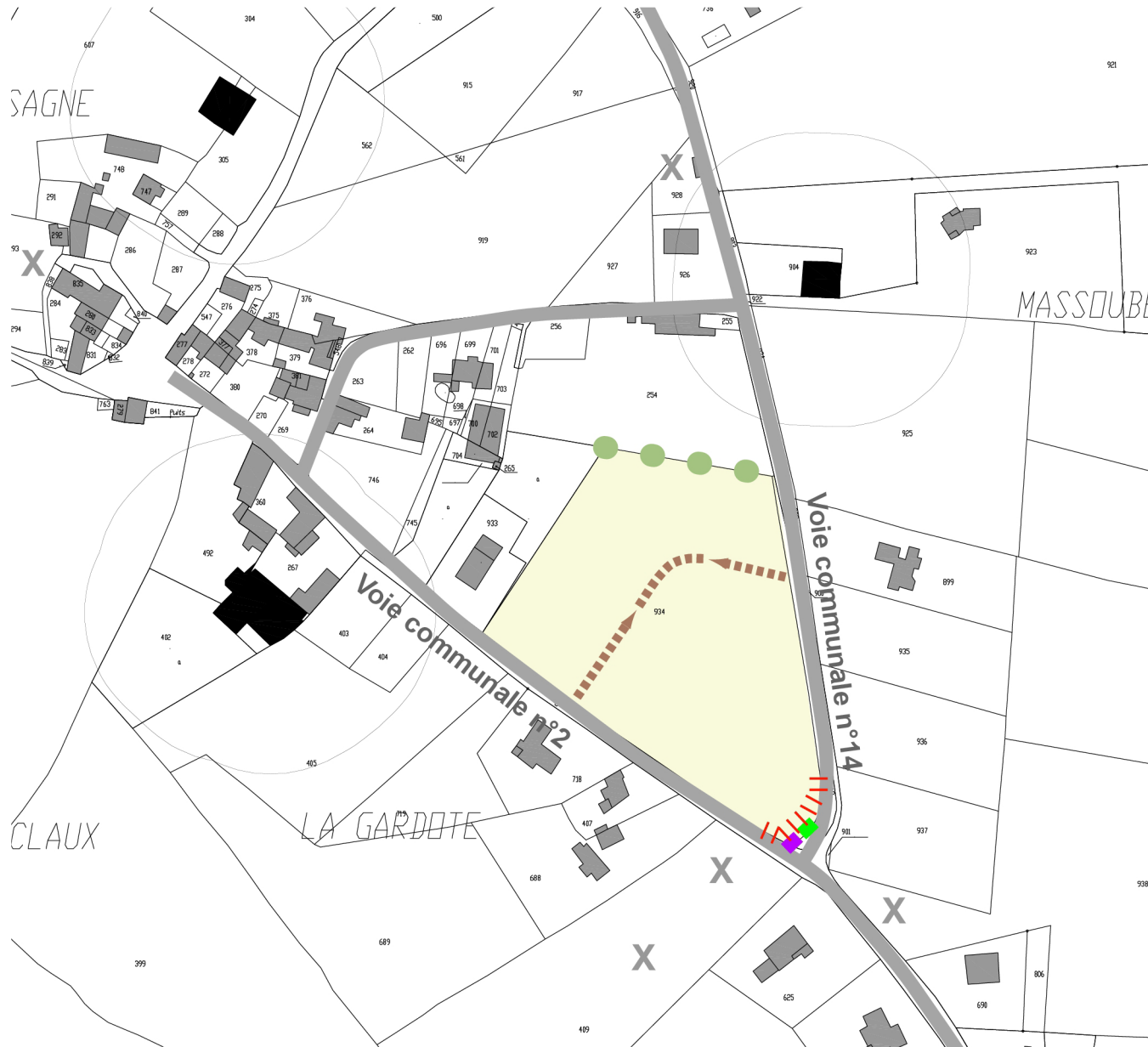
Au droit de la zone 1AU, sera prévue une voie de desserte interne, dont le tracé et le point de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs mais conditionnés au respect des conditions optimales en matière de sécurité routière et notamment de bonnes conditions de visibilité. Aussi, le schéma de principe ci-contre précise le respect d'une zone non aedificandi en bordure de la voie communale, afin d'assurer les meilleures conditions de visibilité dans la courbe. De même, seront interdites au droit de cette zone non aedificandi, toutes plantations pouvant compromettre ces bonnes conditions de visibilité.

Depuis la rue du Bournhou, seront autorisés des accès directs et mutualisés, afin de ne pas accroître la circulation sur cette voie étroite.

Depuis la future voie de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

Zone IAU - La Cassagne - secteur La Gardote



Légende	
	Voie de circulation ou de desserte existante
	Construction non cadastrée

ZONE 1AU LA CASSAGNE - LA GARDOTE

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

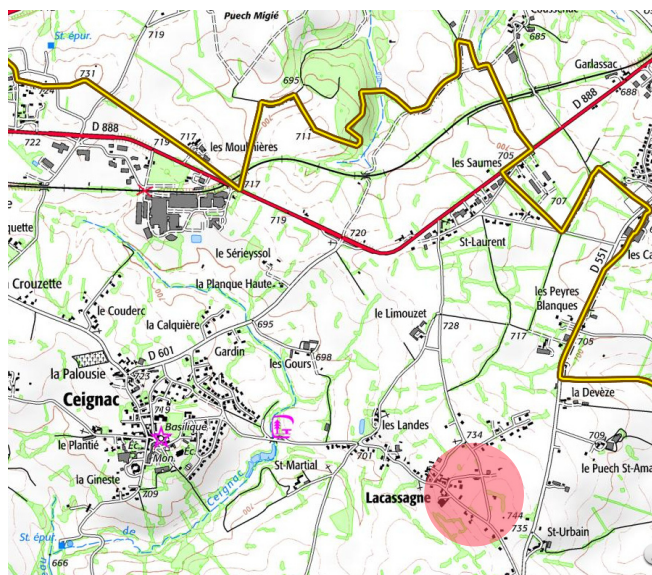
Petits équipements dont l'intégration paysagère doit être qualifiée

- Arrêt de bus
- Containers

Circulation et desserte	
	Continuité du réseau viaire à prévoir (tracé indicatif)
	Accès directs autorisés sur la voie, privilégier les accès groupés
	Accès interdits au droit du carrefour
Environnement et paysage	
	Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU



Zone 1AU - La Cassagne - secteur La Gardote



Situation (environ 1.22ha d'espaces libres en zone 1AU)

Cette zone 1AU s'inscrit en continuité d'une urbanisation s'étant développée au coup par coup le long des deux voies bordant le secteur.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble ré-

pondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur La Cassagne, parcelle 3)

Il s'agit d'une «dent creuse» aux larges dimensions, bordée à l'Est et au Sud de voies communales.

Ce site ne présente pas de contraintes topographiques.

Sa limite nord-est est également soulignée par des arbres ou portions de haies.

Au nord, en limite séparative, l'évaluation environnementale fait état de la présence d'une haie d'intérêt certain.

Ce secteur comporte donc des arbres, haies ou portions de haies, pour lesquels l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion sur ce secteur vise à concevoir une typologie urbaine qualifiant le hameau et sa traversée. Il a fait l'objet de nombreuses opérations au coup par coup. De nombreux lots présentent des accès directs à la voie. Or, ce type de conception facilite l'implantation d'une façade principale plutôt qualitative sur l'espace public. Les dimensions de la zone 1AU de la Gardote permettent de privilégier ce principe de desserte.

Aussi, des accès directs aux voiries existantes seront autorisés; ces accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Afin de compléter la desserte de ce secteur, il sera nécessaire de créer une voie de desserte interne, dont le tracé et les points de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs; cependant, le principe de création d'une voie de desserte entre les voies existantes est imposé.

De plus, au droit du carrefour, une intégration qualitative des petits équipements publics sera mise en oeuvre. De même l'élargissement et l'aménagement du carrefour seront mis en oeuvre (cf Emplacements réservés).

Depuis la future voie de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégage-

Zone IAU - La Cassagne - secteur La Gardote

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

Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.



Vue depuis la voie communale n°2



Petits équipements dont l'intégration paysagère doit être qualifiée



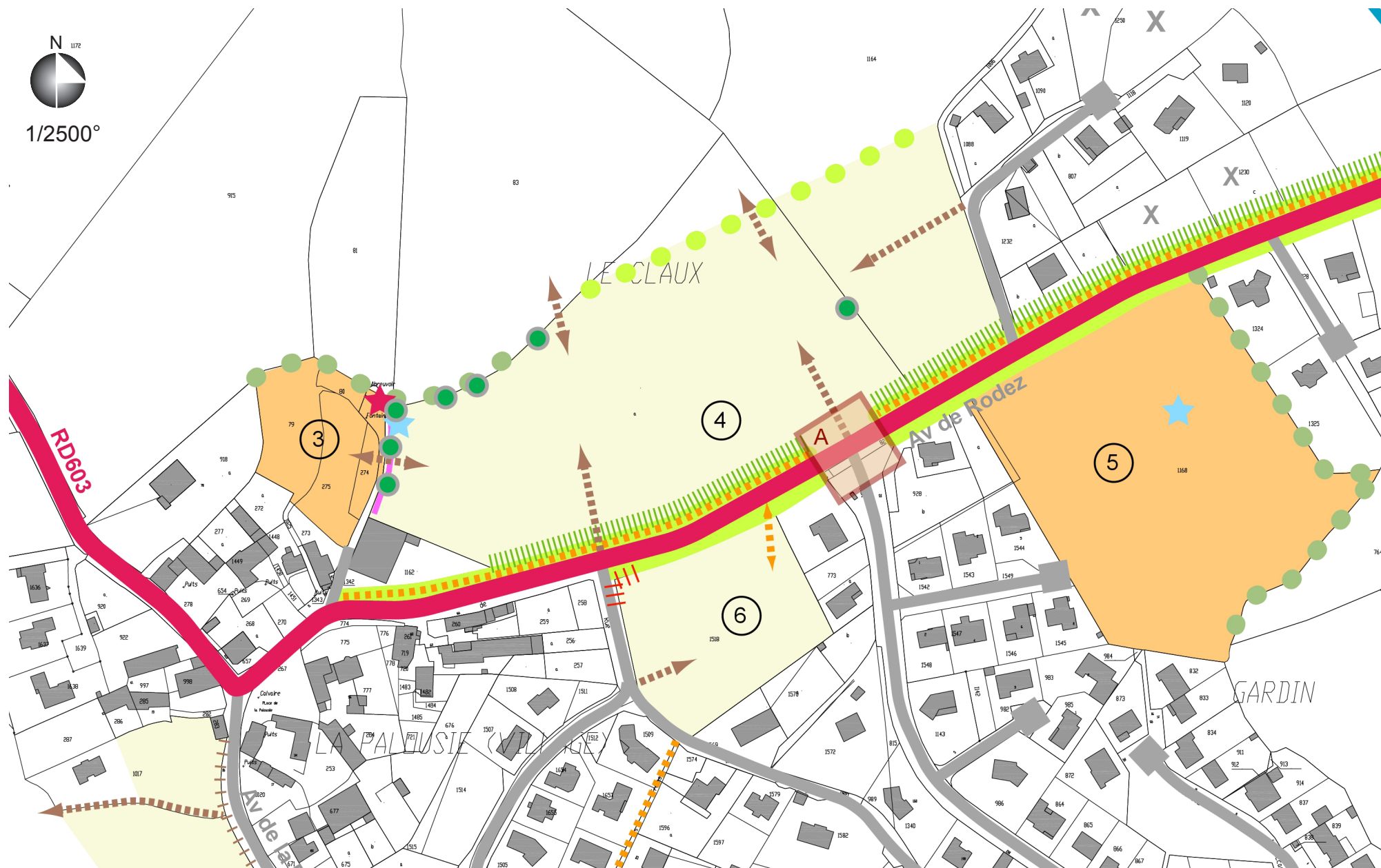
Vue depuis la voie communale n°14

Zone IAU - La Cassagne - secteur La Gardote

Zones 1AU et 2AU - Ceignac - secteur Le Claux



1/2500°



Zones 1AU et 2AU - Ceignac - secteur Le Claux



Situation (environ 3.23ha d'espaces libres en zone 1AU et 0.41 en zone 2AU - ensembles fonciers 3 et 4)

Ces zones 1AU et 2AU se situent au nord du bourg de Ceignac. La zone 1AU borde l'avenue de Rodez (RD601)

Ce secteur présente des forts enjeux en termes de valorisation de l'entrée de bourg.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux (notamment gestion des eaux pluviales et de ruissellement).

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article

Légende	
	Voirie de circulation ou de desserte existante
	Construction non cadastrée

ZONES 1AU ET 2AU CEIGNAC - SECTEUR LE CLAUX ENSEMBLES FONCIERS 3 ET 4



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



Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à long terme, (zone 2AU)

Circulation et desserte



Carrefour (A) à aménager sur l'avenue de Rodez (RD601), afin de marquer et qualifier l'entrée de bourg, dont l'aménagement intégrera notamment l'implantation d'un arrêt de bus.



Principe de voie de desserte à respecter, s'inscrivant dans le maillage viaire global (localisation à respecter)



Principe de voie en attente (localisation de principe).



Accès directs préconisés en bordure de l'avenue de Rodez (RD601), en privilégiant les accès groupés (2 par 2)



Liaison piétonne à créer, comme vecteur qualifiant de l'entrée de bourg

Environnement et paysage



Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU



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



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



Au droit des fossés existants: buser les fossés pour aménager: des bandes enherbées, doublées côté nord d'une liaison piétonne sécurisée + plantations à réaliser.



Plantations à réaliser en bordure de la voie communale, afin de qualifier et marquer l'entrée de bourg: plantations mixtes et arbustives



Plantation à réaliser, jouant un rôle d'écran et d'écran paysager: plantations mixtes d'essences locales, comportant des sujets de haute et moyenne tige et des arbustes



Lavoir et fontaine à préserver et valoriser



Pesquier alimentant le lavoir à maintenir

Zones 1AU et 2AU - Ceignac - secteur Le Claux

1AU2 du règlement). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à la mise en oeuvre d'une modification du PLU.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur Ceignac, parcelles 2,3 et 4)

Il s'agit d'un espace présentant de larges dimensions, en bordure de l'avenue de Rodez.

Ces ensembles fonciers (3 et 4) sont aujourd'hui des prairies naturelles (hormis la partie est: prairie artificielle) où l'on retrouve de magnifiques chênes. L'évaluation environnementale précise qu'il est impératif de ne pas impacter les chênes et de veiller à leur conservation.

L'évaluation environnementale précise également qu'il est important de conserver impérativement le lavoir et le pesquier qui l'alimente. En effet, outre le fait qu'il s'agit d'un élément de la mémoire locale, il est très probablement un site de reproduction des amphibiens.

Les murets de pierre sèche seront également à conserver.



Carrefour et accotements à aménager pour qualifier l'entrée de bourg



Chênes à préserver



Lavoir à conserver

Zones 1AU et 2AU - Ceignac - secteur Le Claux

Ce secteur comporte donc des haies, arbres remarquables et murets en pierre sèche, pour lesquels l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement). Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Outre les plantations existantes, la présente OAP prévoit des plantations à réaliser en limite nord du secteur, afin de constituer un écran, valant également écran paysager. Il sera composé de plantations locales mixtes: sujets de haute et moyenne tige et arbustes.

En bordure de la voie communale, la qualification de l'entrée de bourg passera également par les aménagements suivants:

- comblement des fossés, à buser, pour la mise en oeuvre de bandes enherbées ou plantées
- aménagement d'une circulation piétonne, côté nord de l'Avenue de Rodez,
- plantations à réaliser en limite de parcelles bâties, côté nord de l'Avenue de Rodez.

Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion sur ce secteur vise à concevoir une typologie urbaine qualifiant cette entrée de bourg.

Cette avenue présente à ce jour quelques poches d'urbanisation, le long de l'axe. En bordure de l'avenue de Rodez, les lots présenteront des accès directs à la voie. Ce type de conception facilite l'implantation d'une façade principale plutôt qualitative sur l'espace public. Ces accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons et hors domaine public ou collectif), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Le carrefour existant sur l'avenue de Rodez (A) sera conforté côté nord et permettra la desserte interne du secteur, en complément des jonctions possibles au réseau existant. Son aménagement prévoira l'implantation d'un arrêt de bus, en cohérence avec les aménagements piétonniers évo-

qués ci-dessus.

Outre la jonction avec le carrefour (A), la desserte du secteur 4 passera également par le prolongement des voies de circulation et de desserte existantes. La continuité des voies de desserte est un principe majeur à mettre en oeuvre. De même, seront prévues des dessertes en attente, permettant également des accès agricoles (localisation de principe).

Depuis les futures voies de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.





Vue depuis l'ensemble foncier 3

Zones 1AU et 2AU - Ceignac - secteur Gardin

Orientations d'aménagement et de programmation



Zones 1AU et 2AU - Ceignac - secteur Gardin

Légende	
	Voirie de circulation ou de desserte existante
	Construction non cadastrée


ZONES 1AU ET 2AU


CEIGNAC - SECTEUR GARDIN ENSEMBLES FONCIERS 5 ET 6


Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (secteur 6 - zone 1AU)


Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à long terme, (secteur 5 - zone 2AU)


Circulation et desserte

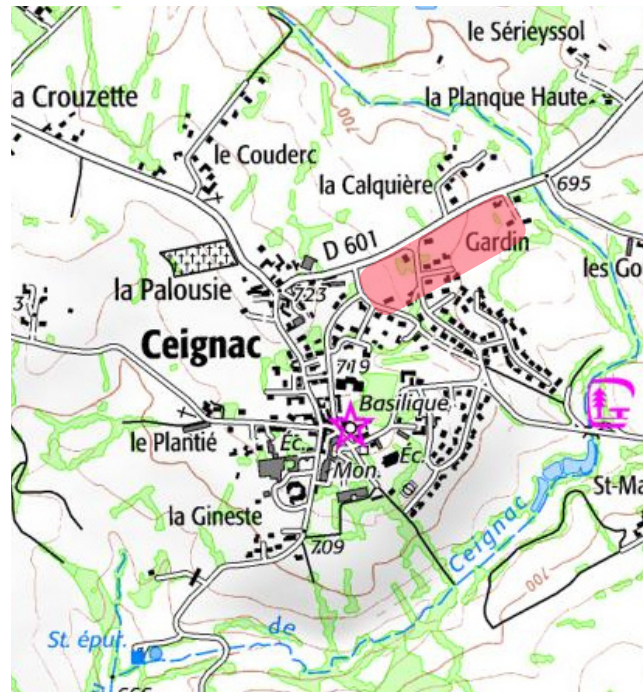
 Principe de desserte mutualisée à respecter (y compris voie en attente, s'inscrivant dans le maillage viaire global (localisation de principe))

 Accès directs préconisés en bordure de l'avenue de Rodez (RD601), en privilégiant les accès groupés (2 par 2)


 Accès direct autorisé; dans le cas d'une parcelle bordant deux voies, privilégier l'accès le plus sécuritaire


 Liaison piétonne à créer, comme vecteur qualifiant de l'entrée de bourg, en bordure de l'avenue de Rodez
Accès piéton à aménager, au droit de l'ensemble foncier n°6 (localisation de principe - non imposée)

 Accès interdit au droit du carrefour existant



Environnement et paysage

 Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU

 Au droit des fossés existants: buser les fossés pour aménager: des bandes enherbées, doublées côté nord d'une liaison piétonne sécurisée + plantations à réaliser.

 Mare existante à maintenir

Situation (environ 0.67ha d'espaces libres en zone 1AU, et environ 2.01 ha d'espaces libres en zone 2AU - ensembles fonciers 5 et 6)

Ces zones 1AU et 2AU se situent au nord du bourg de Ceignac, et bordent l'avenue de Rodez (RD601)

Comme le secteur du Claux, ces sites présentent de forts enjeux en termes de valorisation de l'entrée de bourg.

L'aménagement de ces secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AU2 du règlement). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à la mise en oeuvre d'une modification du PLU.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Zones IAU et 2AU - Ceignac - secteur Gardin

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur Ceignac, parcelles 5 et 6)

Il s'agit d'espaces présentant de larges dimensions, en bordure de l'avenue de Rodez.

L'ensemble foncier 5 est une prairie naturelle. L'évaluation environnementale note la présence d'une mare temporaire en voie de fermeture au milieu de la parcelle. Il s'agit probablement d'un site de reproduction amphibiens.

L'évaluation environnementale précise également qu'il s'agira de préserver la haie de grand intérêt qui borde la parcelle.

Ce secteur comporte donc des haies, pour lesquels l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

En bordure de la voie communale, la qualification de l'entrée de bourg passera également par les aménagements suivants:

- comblement des fossés, à busser, pour la mise en oeuvre de bandes enherbées ou plantées
- aménagement d'une circulation piétonne, côté nord de l'Avenue de Rodez,
- plantations à réaliser en limite de parcelles bâties, côté nord de l'Avenue de Rodez.

Circulation et déplacements (principes)

Ensembles fonciers n°5 et 6

L'un des principes de base de la présente réflexion sur ce secteur vise à concevoir une typologie urbaine qualifiant cette entrée de bourg.

Cette avenue présente à ce jour quelques poches d'urbanisation, le long de l'axe. En bordure de l'avenue de Rodez, les lots présenteront des accès directs à la voie. Ce type de conception facilite l'implantation d'une façade principale plutôt qualitative sur l'espace public. Ces accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

La continuité des liaisons piétonnes sera assurée.

Ensemble foncier n°6

Les accès seront interdits au droit du carrefour existant.

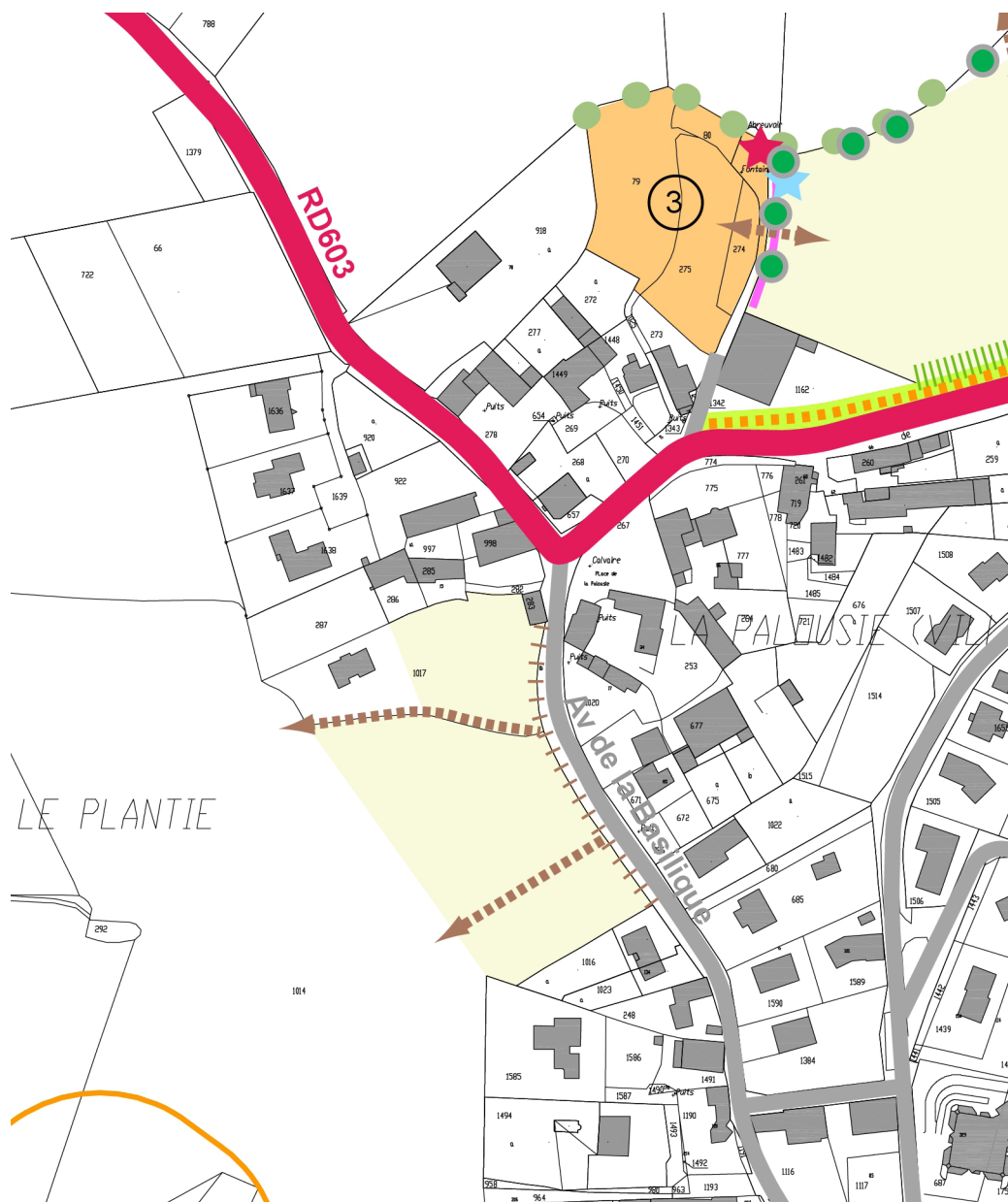
Afin de compléter la desserte de ce secteur, il sera nécessaire de créer une voie de desserte interne, dont le tracé et le point de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs.

Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

Depuis cette future voie de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Concernant la circulation piétonne, l'aménagement de l'ensemble foncier 6, prévoira une liaison piétonne en direction de l'avenue de Rodez, en cohérence avec les aménagements prévus afin de valoriser l'entrée de bourg (localisation de principe, non imposée).

Zone 1AU - Ceignac - secteur La Palousie



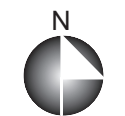
Légende	
	Voirie de circulation ou de desserte existante
	Construction non cadastrée

ZONE 1AU CEIGNAC - LA PALOUSIE

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

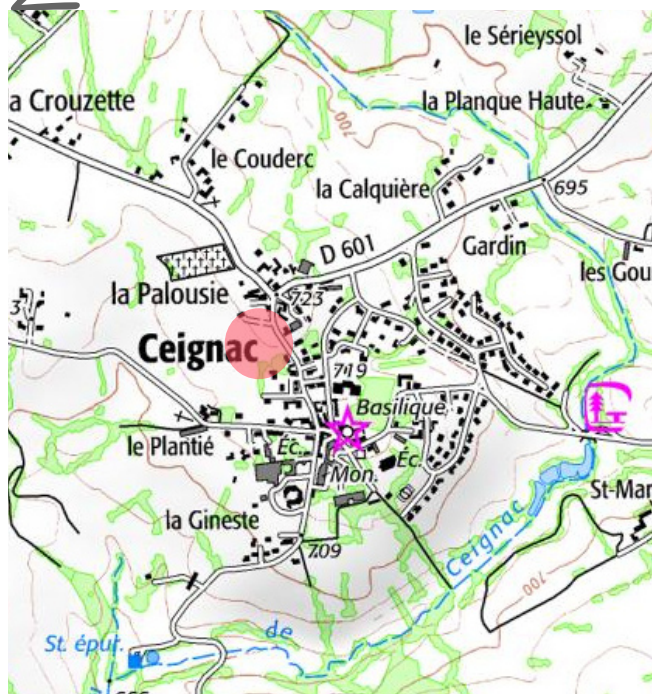
Circulation et desserte

- Principe de desserte mutualisée à respecter, s'inscrivant dans le maillage viarie global (localisation de principe)
- Elargissement et aménagement de la voie en traverse
- Accès directs préconisés, en bordure l'avenue de la Basilique



1/2500°

Zone 1AU - Ceignac - secteur La Palousie



Situation (environ 0.77ha d'espaces libres en zone 1AU)

Cette zone 1AU se situe à proximité directe de la «place» de la Palousie, en entrée nord du bourg. Il présente des enjeux en termes de valorisation de l'entrée de bourg.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article

1AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur Ceignac, parcelle 1)

Le principal enjeux paysager de ce secteur consiste en la valorisation de la traverse du bourg, laquelle est en cours d'étude.

Circulation et déplacements (principes)

D'un point de vue circulation et déplacement, ce site s'inscrit en bordure de la traverse.

L'un des principes de base de la présente réflexion sur ce secteur vise à concevoir une typologie urbaine qualifiant cette traverse. A l'est de l'avenue de la basilique, les lots présentent des accès directs à la voie. Ce type de conception facilite l'implantation d'une façade principale plutôt

qualitative sur l'espace public. Les dimensions de cette zone 1AU permettent de privilégier ce principe de desserte.

Aussi, des accès directs à l'avenue de la Basilique seront autorisés et privilégiés en bordure de voie; ces accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Afin de compléter la desserte de ce secteur, il sera nécessaire de créer des voies de desserte interne, dont le tracé et le point de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs.

Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.



Depuis ces futures voies de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



Zones 1AU et 2AU - Ceignac - Av. de la Basilique



Zones 1AU et 2AU - Ceignac - Av. de la Basilique

Légende	
	Voirie de circulation ou de desserte existante
	Construction non cadastrée

ZONES 1AU ET 2AU CEIGNAC - AV DE LA BASILIQUE PARCELLES (1) ET (2)

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



Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à long terme, (zone 2AU - secteur 2)



Point de collecte existant à maintenir

Circulation et desserte

Principe de desserte mutualisée à respecter (localisation de principe), en privilégiant une desserte continue au coeur du secteur



Accès directs interdits sur la voie communale n°2



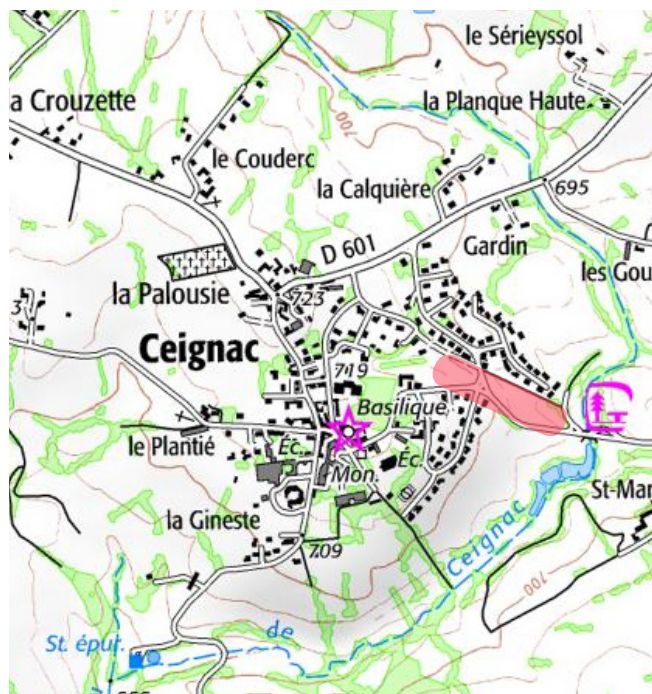
Cheminement piétonnier existant, à préserver

Environnement et paysage

Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU



Muret en pierre, protégé au titre du L.151-19 du CU



Situation (environ 0.71ha d'espaces libres en zone 1AU et 1.04ha d'espaces libres en zone 2AU - ensembles fonciers 1 et 2)

Ces zones 1AU et 2AU longent l'avenue de la Basilique, en direction de La Cassagne. Elles présentent des enjeux en termes de valorisation de l'entrée de bourg.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AU2 du règlement). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à la mise en oeuvre d'une modification du PLU.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur Ceignac, parcelles 7, 8 et 9)

Il s'agit d'un espace relativement «longiligne», en bordure de la voie communale n°2.

Au nord de la voie communale, ces ensembles fonciers (1 et 2) sont les derniers espaces libres. Ils sont dessinés au nord par des haies, lesquelles bordent également un cheminement piétonnier de grand intérêt; elles comportent des frênes têtards qui présentent tous des cavités et qu'il importe de conserver absolument. De plus, la parcelle 1 est aussi bordée d'un muret en pierre sèche qui participe à la mise en valeur de l'entrée de bourg.

Zones 1AU et 2AU - Ceignac - Av. de la Basilique



Cheminement piétonnier extrémité est de la parcelle 2



Limite est de la parcelle 2



Point de collecte



Cheminement piétonnier extrémité ouest de la parcelle 1



Muret bordant la parcelle 1

Zones 1AU et 2AU - Ceignac - Av. de la Basilique

Ce secteur comporte donc des haies et un muret en pierre, pour lesquels l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Circulation et déplacements (principes)

Ce site s'implante sur un versant orienté à l'est. Sur ce site, la prise en compte de la topographie a une incidence directe sur les choix retenus notamment en matière d'implantation des voies de desserte.

Aussi, la desserte à créer devra tenir compte de la topographie du site.

Il sera nécessaire de créer une voie de desserte interne, dont le tracé et le point de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs; cependant, le principe de création d'une voie de desserte entre les voies existantes est imposé. Le percement du muret en pierre sèche sera toléré afin de créer cet accès.

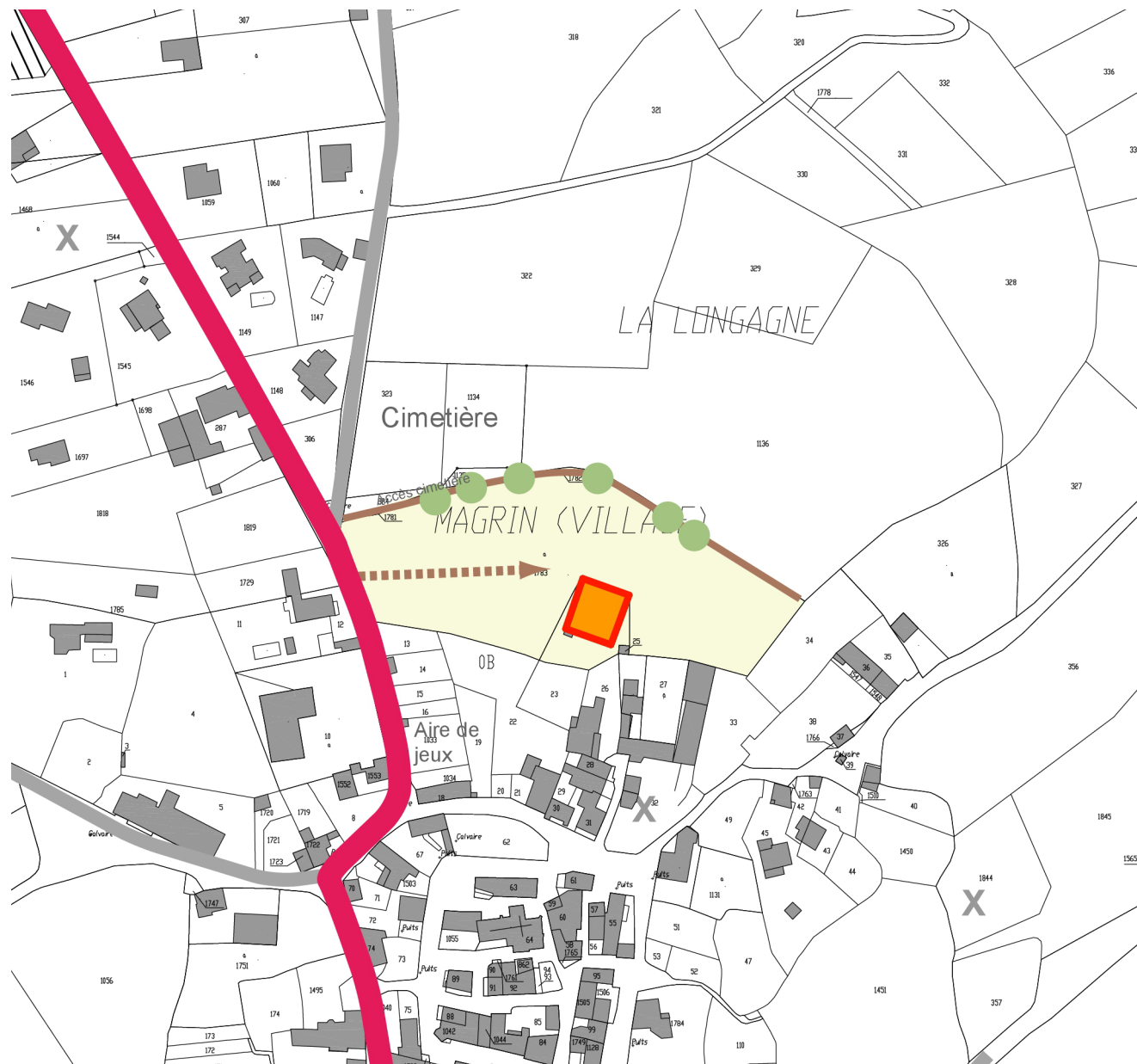
Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

Depuis cette future voie de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'em-



prise publique.

La parcelle 1 est bordée d'un point de collecte qui devra être maintenu.

Zone IAU - Magrin - secteur Longagne



Légende



-  Voirie de circulation ou de desserte existante
-  Construction non cadastrée

**ZONE 1AU
MAGRIN - LONGAGNE**




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



Circulation et desserte

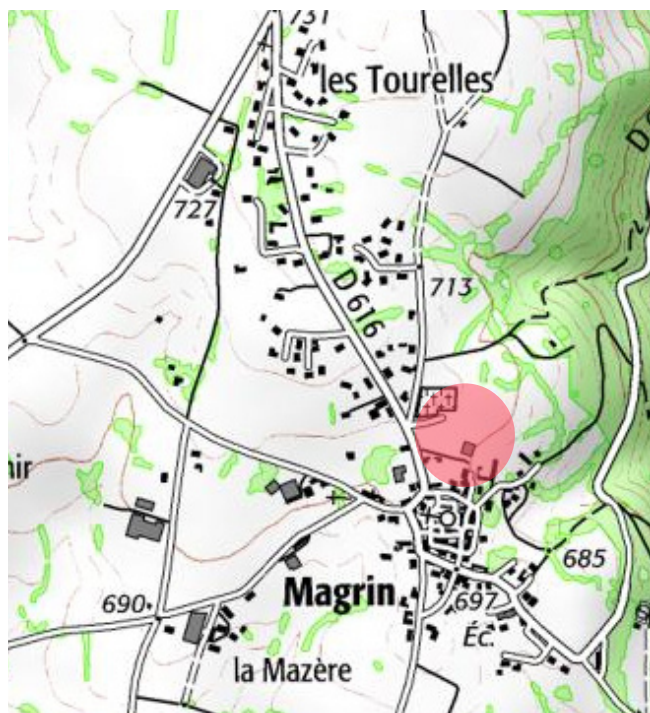
-  Principe d'accès mutualisé ou d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe)
-  Accès directs autorisés sur la RD, privilégier les accès groupés

Environnement et paysage

-  Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L. 151-19 du CU
-  Muret en pierre, protégé au titre du L. 151-19 du CU
-  Bâti à démolir (ancien tunnel agricole), conformément à l'article L151-10 du CU



Zone 1AU - Magrin - secteur Longagne



Situation (environ 0.92ha d'espaces libres en zone 1AU)

Cette zone 1AU s'inscrit en transition entre le centre ancien de Magrin et ses extensions récentes au nord. Ce site se situe en contrebas du cimetière sur un secteur autrefois agricole.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur Magrin, parcelle 3)

Il s'agit d'une «dent creuse» aux larges dimensions, bordée au nord par le cimetière et sa voie d'accès et à l'ouest par la RD616.

Ce site ne présente pas de contraintes topographiques majeures.

Sa limite nord/nord-est est souligné par un muret en pierre à préserver, qui vaut également soutènement de l'accès au cimetière. Cette limite est également soulignée par la présence d'arbres existants, lesquels sans être de belle facture méritent d'être conservés.

Ce secteur comporte donc des arbres et un muret

en pierre, pour lesquels l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

De plus, le site est aujourd'hui occupé par un bâtiment agricole vacant (type tunnel). Conformément à l'article L151-10 du CU, la constructibilité de la zone 1AU est conditionnée à la démolition de ce bâtiment. («Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.» - art L151-10 du CU)

Circulation et déplacements (principes)

Les dimensions et la configuration du site impose la création d'une voie de desserte interne, ce qui n'exclut pas la création d'accès directs à la RD616. Le tracé et le point de raccordement de la voie de desserte interne ne sont pas imposés.

Il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

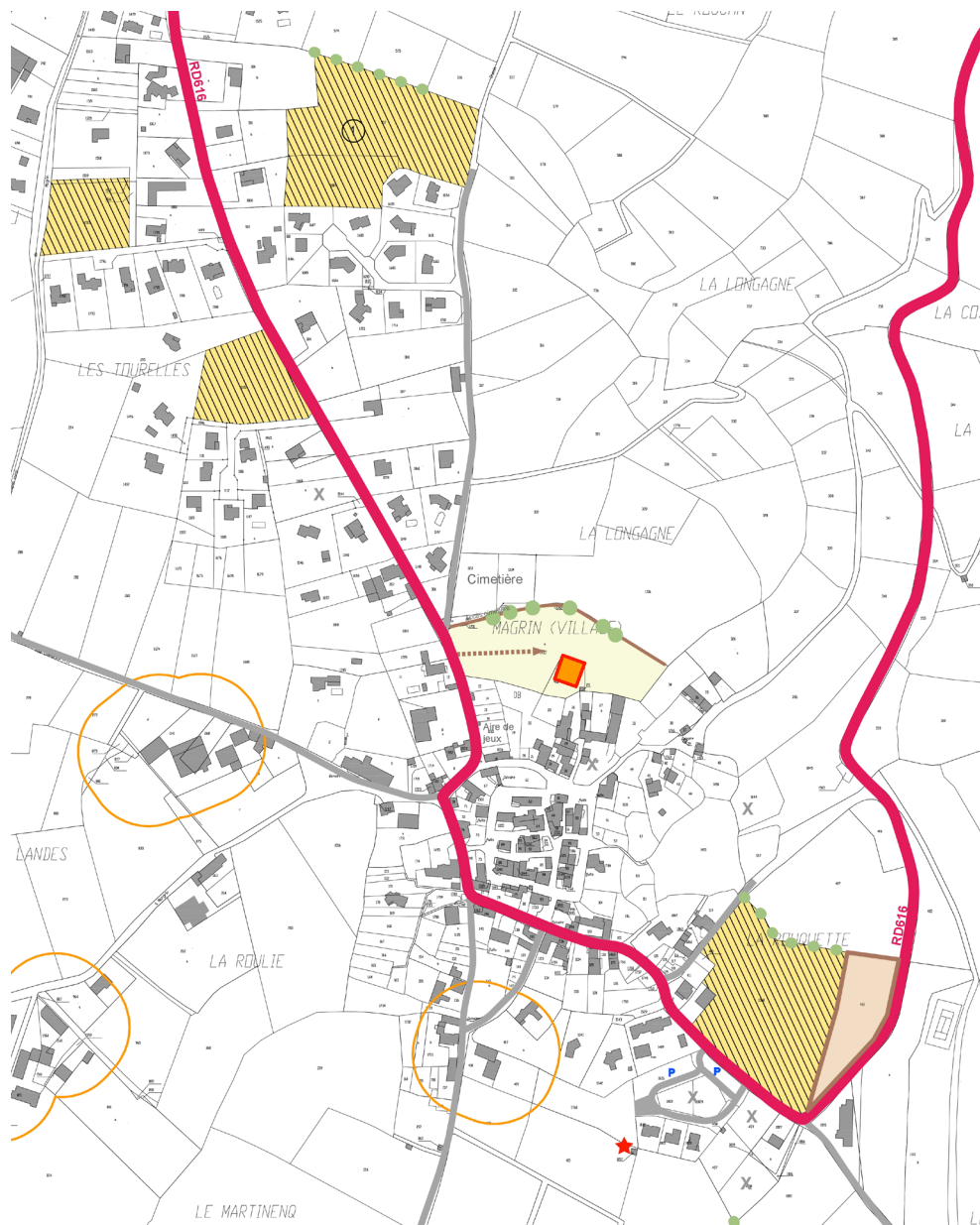
De manière générale, les accès (à la RD616 ou à la future voie de desserte) seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Zone IAU - Magrin - secteur Longagne





Zone IAU - Magrin - secteur Longagne

Zones Ub du Bourg de Magrin



Légende

-  Voirie de circulation ou de desserte existante
-  Construction non cadastrée

**SECTEURS Ub
MAGRIN**



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

Circulation et desserte



Espace public à aménager

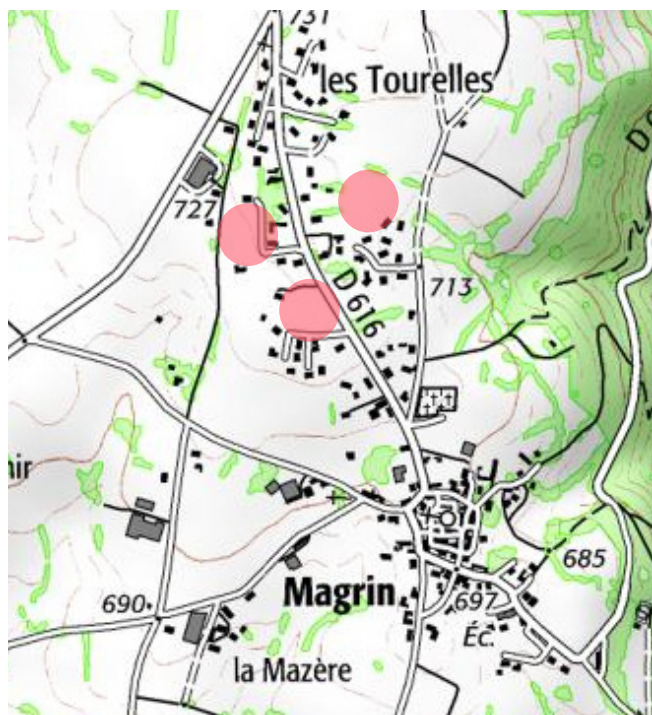
Environnement et paysage



Conserver les arbres isolés résiduels, protégés au titre du L.151-19 du CU



Zones Ub du Bourg de Magrin



Situation (portions de zones Ub du bourg de Magrin, représentant environ 3.52 ha d'espaces libres)

Ces secteurs de densification se situent au sein de la zone Ub du bourg de Magrin, notamment au sein de la zone d'urbanisation récente qui caractérise le nord du bourg. Ces espaces s'inscrivent dans le tissu urbanisé existant du bourg et viennent s'insérer en comblement ou dans le prolongement de la zone urbanisée du bourg. Ces secteurs, de taille modeste interviennent donc en couture de la trame bâ-

tie existante.

L'aménagement de ces micro-secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers et notamment environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de ces portions de zone Ub, les opérations d'aménagement d'ensemble seront imposées. (cf- article U2 du règlement)

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur Magrin, parcelles 1, 6, 7 et 11)

D'un point de vue environnemental et paysager, ces espaces présentent peu d'enjeux, si ce n'est en termes d'intégration au paysage bâti existant.

Seule la parcelle 1 présente un enjeu environ-

nemental, passant par la préservation des arbres isolés résiduels.

L'évaluation environnementale impose leur conservation (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Circulation et déplacements (principes)

Les projets se grefferont sur la voirie existante.

Il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

De manière générale, les accès (aux voies existantes ou à la future voie de desserte) seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

*Annexe 1 - Quelques conseils pour tendre vers
une implantation et une conception qualitatives
des constructions*

Comment aborder le permis de construire

Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction
qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

A Adaptation des volumes au terrain plat

Une bonne adaptation au terrain va tenir compte de :

- 1- l'adaptation des volumes de la construction au contexte de plaine, décaissement, mur de soutènement et remblai sont inadaptés. **Le remodelage du terrain n'est jamais adapté.**
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.
- 3- le sens du faîtage (ou orientation principale du bâtiment) par rapport à la voie ou aux orientations des constructions voisines.

1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

NON

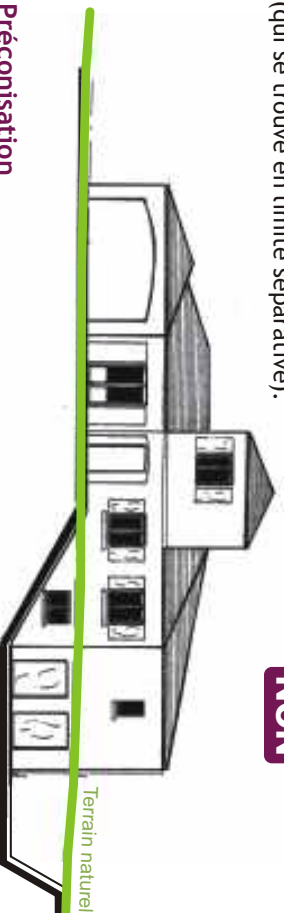


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, dominant l'aspect de taupinières.

Exemple d'architecture proposée sur un terrain plat en creux de vallon

Le bouleversement du terrain est trop important. La création d'un sous-sol n'est pas justifiée et va poser des problèmes de décaissement (qui se trouve en limite séparative).

NON



Préconisation

construire une maison de plain-pied et un garage en continuité de la maison.

Adaptation au sol et positionnement des constructions

2

2 Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

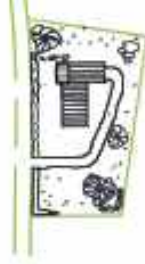
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules



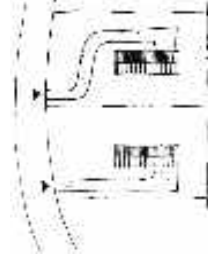
OUI

Car accès direct au garage



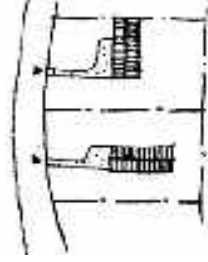
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules.



OUI

l'accès au garage est direct.

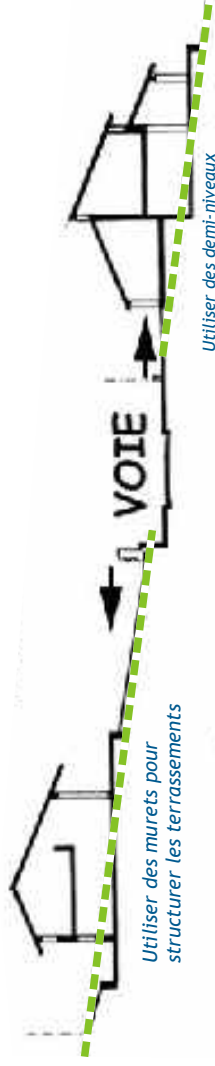


B Adaptation des volumes au terrain en pente

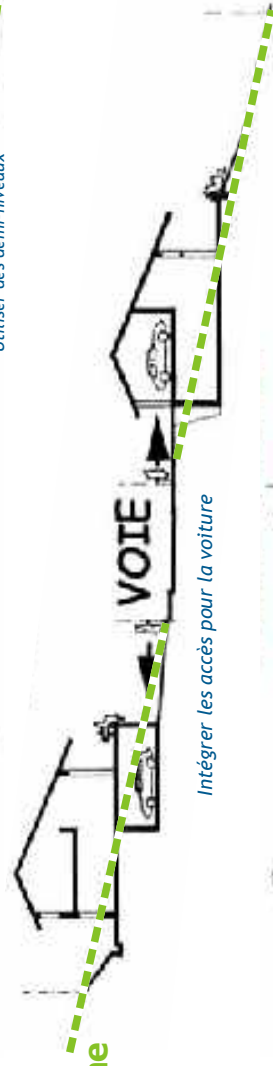
La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

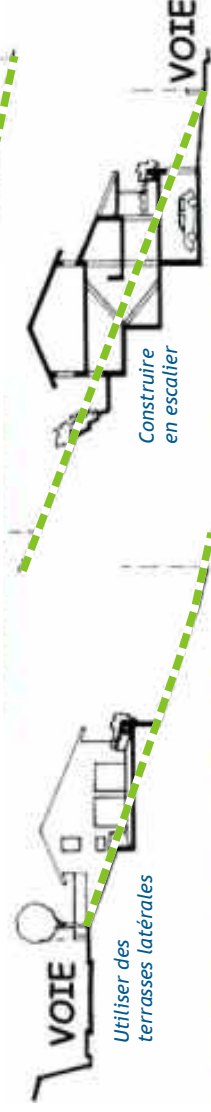
1 **Faible pente**



2 **Pente moyenne**



3 **Pente forte**



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain



①

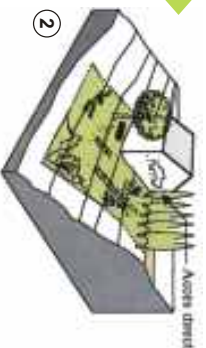
► Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI

Les schémas 2, 3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



②

Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



③

...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



④



Extension possible

NON

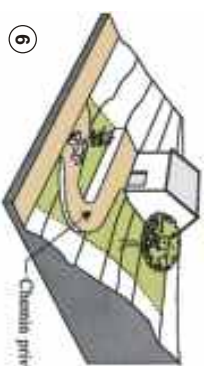
Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



⑤

Circulation du véhicule

La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



⑥

Chemin privé

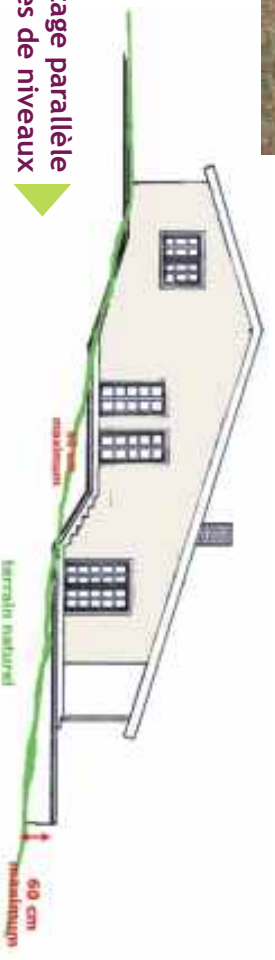
Exemples



► Faîtage perpendiculaire aux courbes de niveaux

Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.

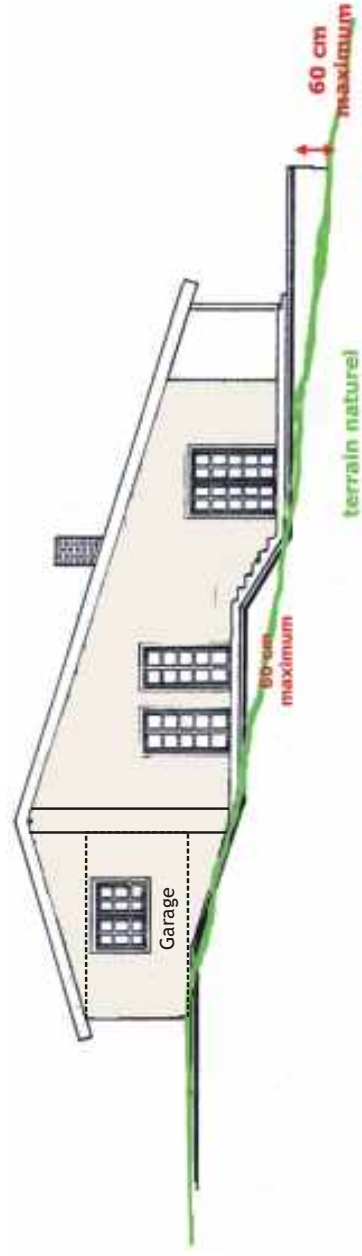
► Faîtage parallèle aux courbes de niveaux



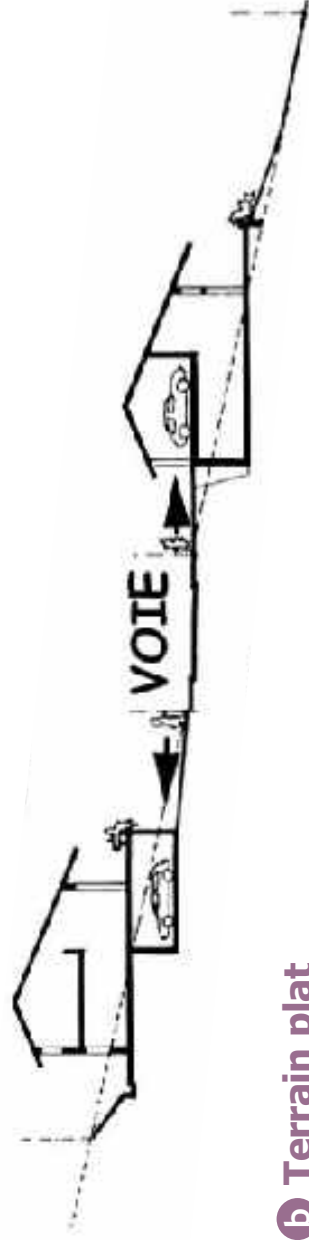
Préconisations

a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.



- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



b Terrain plat

- 1 Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm
- 2 Position du garage le plus près possible de la voie

