

octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr
à Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 RODEZ Cedex 9
Tél.: 05 65 73 65 76

www.octeha.fr
à Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 MENDE
Tél.: 04 66 31 13 33

PREFECTURE DE L'AVEYRON

COMMUNE DE

SALLES-CURAN

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Arrêté le:

18 OCTOBRE 2016

Approuvé le:

Exécutoire le:



VISA

Date:
23/12/2016



Le Maire,
Maurice COMBETTES

Modifications - Révisions simplifiées - Mises à jour

**Orientations d'aménagement et
de programmation**

3.2

P

réambule

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 Salles Curan 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 Salles Curan, pour les secteurs suivants:

- Zone 1AU de Bouloc
- Zone 1AU de Saint Martin des Faux
- Zones 1AU de Salles Curan, secteur Champ de Robert
- Zones 1AU de Salles Curan, secteur Colombière
- Zone 1AUx de Salles Curan

Sont développées dans ces Orientations d'aménagement et de Programmation: l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la densité, 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 1AU et 1AUx, 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 Salles Curan, 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.

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 automobilistes 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 suffisante, conformément au règlement (cf articles 3); les accotements et aménagements doux seront à adapter aux besoins spécifiques du secteur. Le revêtement de chaussée sera traité et fini (ex: bicouche, 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.

• 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 - Bouloc



ZONE 1AU - Bouloc

- Zone urbaine à vocation d'activités (zone Ux)
- Zone urbaine à vocation d'habitat dense (zone Ua)
- Zone urbaine à vocation d'habitat (zone Ub)
- Secteur à urbaniser, à vocation d'habitat, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Circulation et desserte

- Desserte - positionnement de principe, adaptable selon le projet
- Points de desserte ou accès à privilégier (nombre d'accès non défini) - positionnement de principe, adaptable selon le projet
- Carrefour à aménager ou réorganiser ou affirmer et sécuriser
- Accès directs interdits
- Cheminement piétonnier à créer ou renforcer

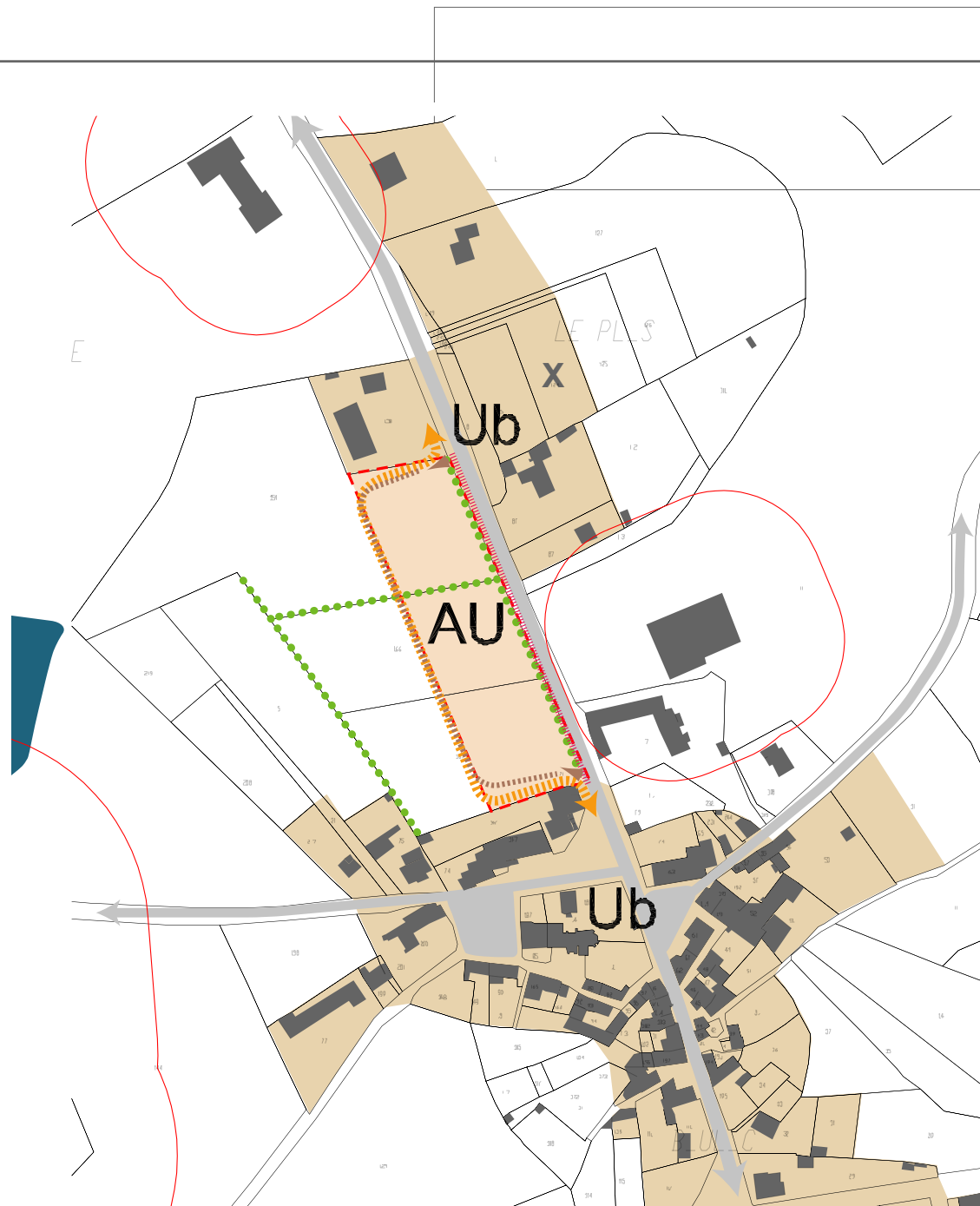
Environnement et paysage

- Trame bocagère existante/arbre isolé existant à préserver, sans pour autant compromettre l'aménagement de la zone (voie, cheminement piétonnier...).
- Plantations et/ou aménagements paysagers à mettre en place afin de participer à son insertion paysagère.
- Ruisseaux et ripisylves.
- Alignement/haie/arbre, à préserver au titre du L151-19 du CU.
- Zone non aedificandi (en raison de la topographie, des paysages...)
- Patrimoine et petit patrimoine bâti, à préserver au titre du L151-19 du CU.

- Zone humide
- Boisements

Autre

- Voirie de circulation ou de desserte existante
- Voirie de desserte en impasse
- Chemin non goudroné
- Réseau de circulation douce existant
- Bâti existant
- Bâti existant non cadastré
- Périmètres de réciprocité agricole
- Secteur concerné par l'OAP



Zone 1AU - Bouloc



Situation (environ 0,85ha d'espaces libres en zone 1AU)

Ce secteur se situe en continuité nord du bourg de Bouloc, en bordure de la RD993. Il s'inscrit en continuité du centre bourg et des extensions du bourg en bordure de la route départementale. Ce secteur possède donc une situation stratégique, d'autant qu'il est en connexion avec le centre bourg. L'aménagement et la mise en valeur des abords de la zone participeront à la valorisation de la traverse du bourg et permettront d'améliorer les usages (circulation, stationnement, etc.)

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

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 2 logements par parcelles, 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)

Ce secteur fait l'objet d'une topographie peu marquée. Les contraintes topographiques sont donc peu limitantes dans l'aménagement et la concep-

tion des constructions et installations futures.

Ce secteur comporte des haies de haute tige, pour laquelle la conservation est préconisée.

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.

Ici, la desserte de la zone sera assurée par une voie interne sur laquelle seront raccordés les accès aux lots. Aucun accès direct de lot sur la RD ne sera possible.

Au droit de la zone 1AU, sera privilégié 2 points de raccordements sur la RD. Cette orientation vise à limiter le risque sur cette entrée de village



Vue sur le secteur depuis l'entrée de Bouloc

Zone 1AU - Saint Martin des Faux



ZONE 1AU - SAINT MARTIN DES FAUX

- Zone urbaine à vocation d'activités (zone Ux)
- Zone urbaine à vocation d'habitat dense (zone Ua)
- Zone urbaine à vocation d'habitat (zone Ub)
- Secteur à urbaniser, à vocation d'habitat, à court ou moyen terme (zone 1AU)

Circulation et desserte

- Desserte - positionnement de principe, adaptable selon le projet
- Points de desserte ou accès à privilégier (nombre d'accès non défini) - positionnement de principe, adaptable selon le projet
- Carrefour à aménager ou réorganiser ou affirmer et sécuriser
- Accès directs interdits
- Cheminement piétonnier à créer ou renforcer

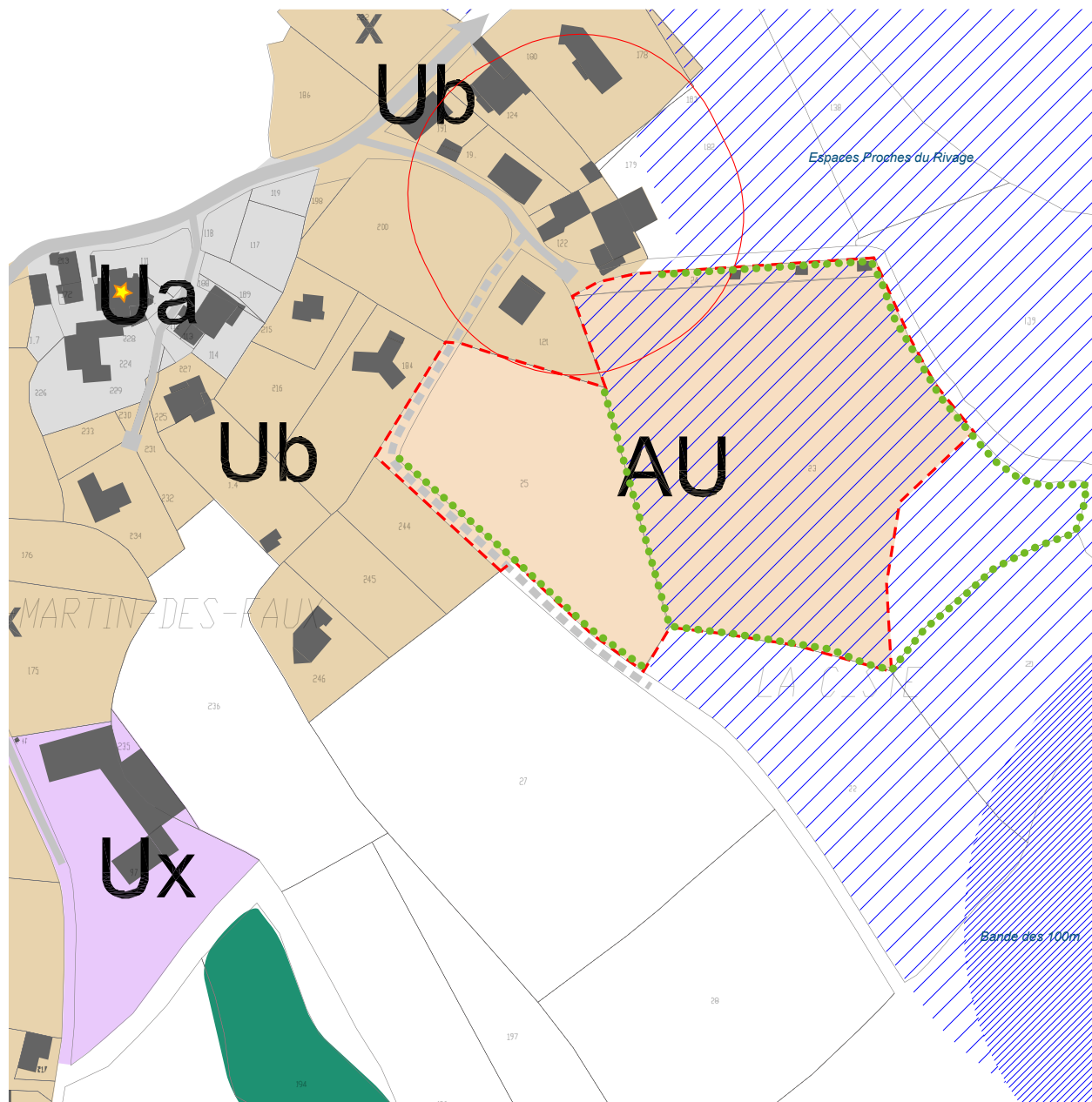
Environnement et paysage

- Trame bocagère existante/arbre isolé existant à préserver, sans pour autant compromettre l'aménagement de la zone (voie, cheminement piétonnier...).
- Plantations et/ou aménagements paysagers à mettre en place afin de participer à son insertion paysagère.
- Ruisseaux et ripisylves.
- Alignement/haie/arbre, à préserver au titre du L151-19 du CU.
- Zone non aedificandi (en raison de la topographie, des paysages...)
- Patrimoine et petit patrimoine bâti, à préserver au titre du L151-19 du CU.

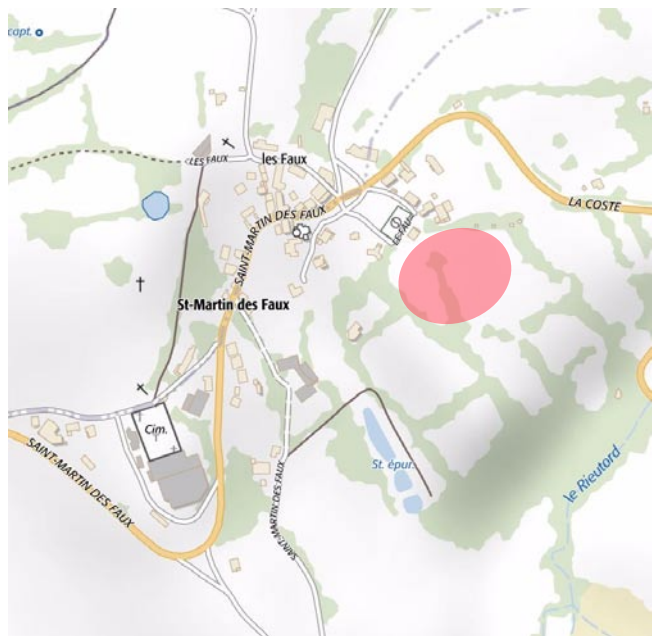
- Zone humide
- Boisements

Autre

- Voirie de circulation ou de desserte existante
- Voirie de desserte en impasse
- Chemin non goudronné
- Réseau de circulation douce existant
- Bâti existant
- Bâti existant non cadastré
- Périmètres de réciprocité agricole
- Secteur concerné par l'OAP



Zone 1AU - Saint Martin des Faux



Situation (environ 1,6ha d'espaces libres en zone 1AU, en 2 unités, une de 0,46ha et l'autre de 1,14ha)

Ce secteur se situe en continuité du bourg de Saint Martin des Faux. Il s'inscrit en continuité des extensions du bourg. Ce secteur possède donc une situation stratégique, d'autant qu'il est en connexion avec le centre bourg.

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

Précisons que ce secteur se compose de 2 unités, une sur la parcelle 25 d'une surface de 0,46ha et l'autre sur la parcelle 23 pour 1,14ha.

La parcelle 23, appartient à ce jour à la collecti-

tivité et fait l'objet d'un projet de lotissement porté à la fois par les commune de Salles Curan et d'Arvieu.

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).

Ainsi l'opération porté sur la parcelle 25 devra répondre au principe de densité de logements suivants : permettre à minima la création de 4 logements sur la parcelle, 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)

Ce secteur fait l'objet d'une topographie modérée. Les contraintes topographiques sont donc peu limitantes dans l'aménagement et la conception des constructions et installations futures.

Ce secteur comporte des haies de haute tige, pour laquelle la conservation est préconisée.

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.

Ici, la desserte de la zone sur la parcelle 25 sera assurée par le chemin existant sur lequel les lots créés se raccorderont. Un emplacement réservé a été matérialisé sur la parcelle afin de prévoir l'aménagement et notamment l'élargissement du chemin d'accès.

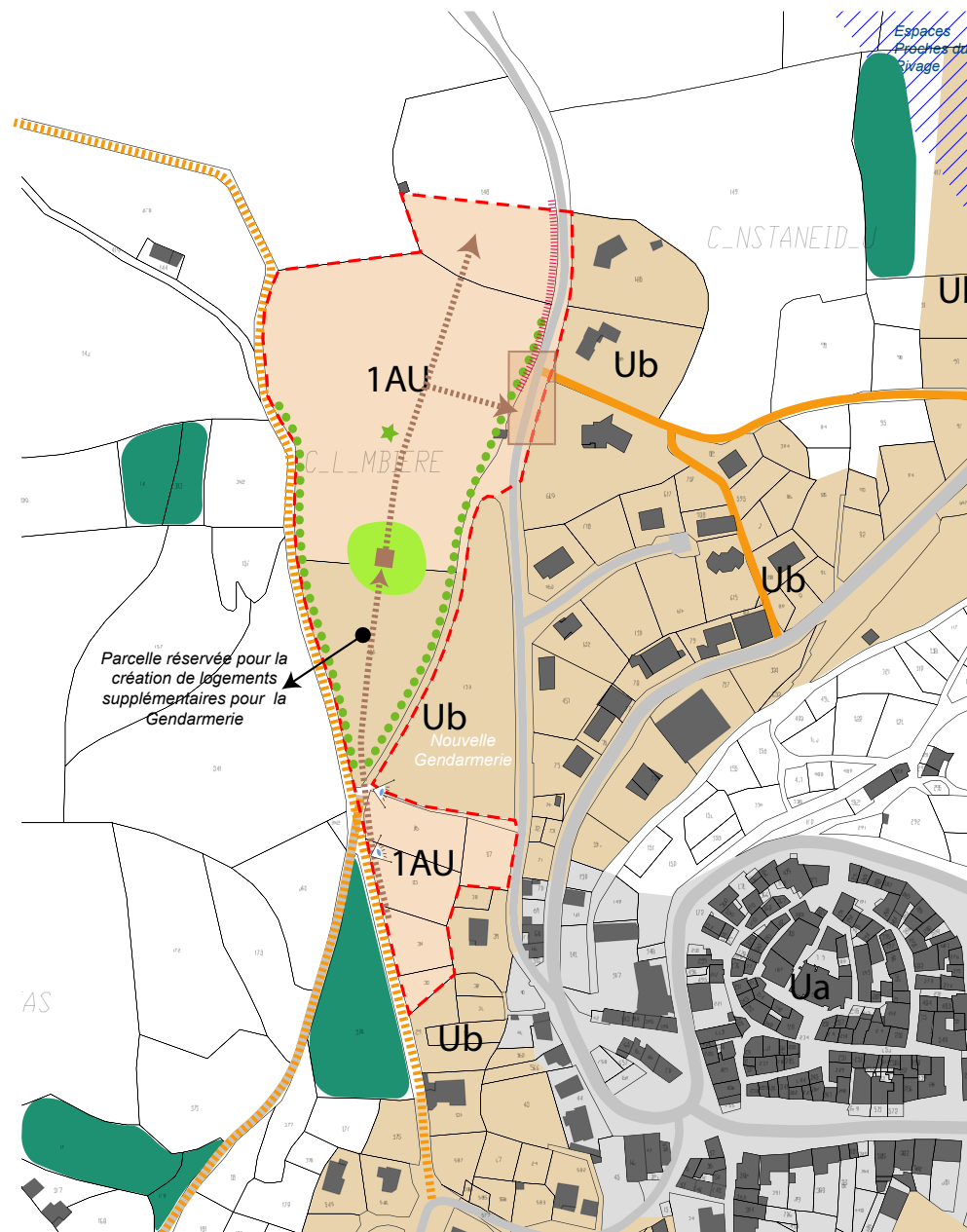
Pour la parcelle 23, la desserte de la zone sera assurée par une voie interne sur laquelle seront raccordés les accès aux lots. Cette voie sera raccordé à la voirie communale en entrée Nord de la parcelle.

Zone 1AU - Salles Curan, secteur de Colombière

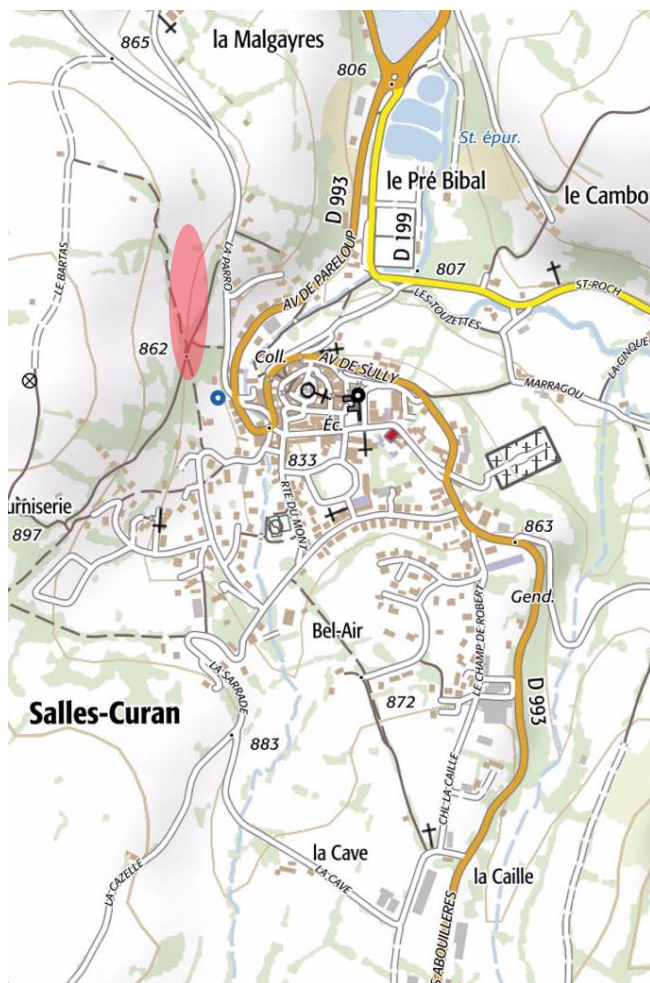


ZONE 1AU - SALLES CURAN : COLOMBIÈRE

- Zone urbaine à vocation d'activités (zone Ux)
 - Zone urbaine à vocation d'habitat dense (zone Ua)
 - Zone urbaine à vocation d'habitat (zone Ub)
 - Secteur à urbaniser, à vocation d'habitat, à court ou moyen terme (zone 1AU)
- Circulation et desserte**
- Desserte - positionnement de principe, adaptable selon le projet
 - Points de desserte ou accès à privilégier (nombre d'accès non défini) - positionnement de principe, adaptable selon le projet
 - Carrefour à aménager ou réorganiser ou affirmer et sécuriser
 - Accès directs interdits
 - Cheminement piétonnier à créer ou renforcer
- Environnement et paysage**
- Trame bocagère existante/arbre isolé existant à préserver, sans pour autant compromettre l'aménagement de la zone (voie, cheminement piétonnier...).
 - Plantations et/ou aménagements paysagers à mettre en place afin de participer à son insertion paysagère.
 - Ruisseaux et ripisylves.
 - Alignement/haie/arbre, à préserver au titre du L151-19 du CU.
 - Zone non aedificandi (en raison de la topographie, des paysages...)
 - Patrimoine et petit patrimoine bâti, à préserver au titre du L151-19 du CU.
 - Zone humide
 - Boisements
 - Espace de convivialité à ménager
 - Point de vue
- Autre**
- Voirie de circulation ou de desserte existante
 - Voirie de desserte en impasse
 - Chemin non goudronné
 - Réseau de circulation douce existant
 - Bâti existant
 - Bâti existant non cadastré
 - Périmètres de réciprocité agricole
 - Secteur concerné par l'OAP



Zone 1AU - Salles Curan, secteur de Colombière



Situation (environ 2,16ha d'espaces libres en zone 1AU, en 2 unités, une de 0,34ha et l'autre de 1,82ha)

Ces secteurs se situent en continuité de l'urbanisation du bourg, à proximité de la nouvelle gendarmerie.

L'aménagement de ces secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques suivantes:

- une transition qualitative avec l'existant
- une topographie affirmée
- des accès et une desserte nécessitant une réflexion globale.

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 n'ont pas d'obligation de densité sachant que pour le secteur de 0,34ha le parcelle participera à la formation des lots et pour le secteur de 1,82ha, la municipalité envisage d'acquérir le foncier afin de porter elle même le projet et garantir l'aménagement global de la zone.

En effet la desserte globale du secteur de Colombière passera par la zone 1AU la plus au Nord. La voirie à créer permettra la desserte de la zone destiné à recevoir l'extension de la gendarmerie.



Vues sur la zone



Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation)

Les contraintes topographiques devront être prises en compte dans l'aménagement et la conception des constructions installation futures (cf Annexe 1), ainsi que dans la réalisation des voiries.

Ce secteur comporte des haies, principalement en bordure de zone, notamment de haute tige, pour lesquelles l'OAP ainsi que l'évaluation environnementale préconisent la conservation. Il en sera de même des arbres remarquables désignés.

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, la commune souhaite mettre à profit tous les accès possibles en périphérie du secteur afin de créer une desserte globale, dans le respect de la topographie. Sur le schéma ci-contre, la localisation des accès est un principe à respecter, leur implantation reste indicative (situation précise à déterminer).

A partir de ces accès, sera créée une voie de desserte adaptée à la topographie et aux besoins de circulation. Le principe de continuité de la desserte est à respecter.

De plus l'accès sur la route de Malgayres fera l'ob-

jet d'un aménagement de carrefour afin de sécuriser le déboucher de la future zone à aménager.

Depuis cette future voie de desserte interne de la zone, les accès seront de préférence mutualisés ou 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.

Equipements (principes)

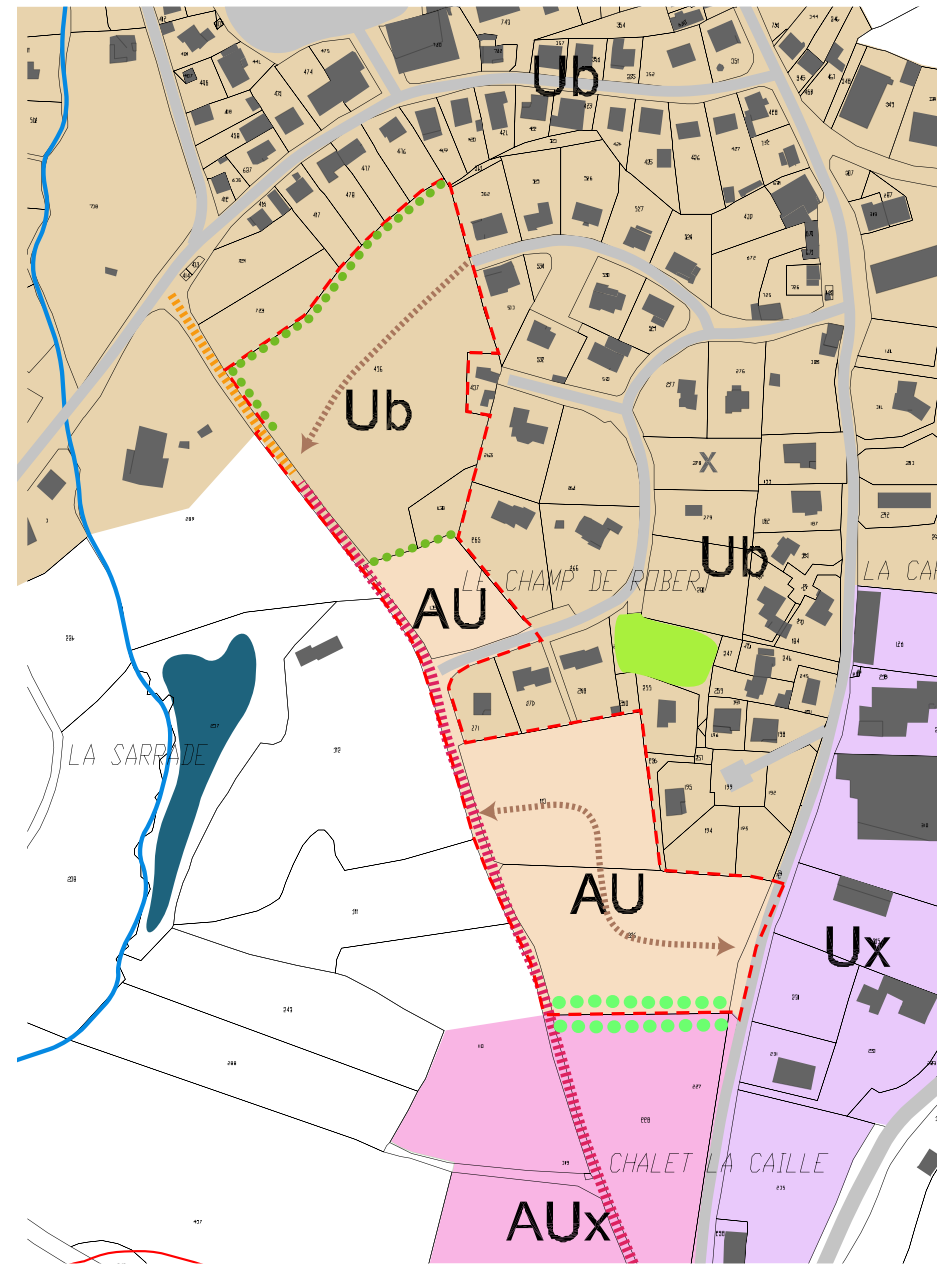
Sera prévu l'aménagement d'un espace de convivialité qui participera à l'amélioration du cadre de vie du futur quartier.

Zone 1AU - Salles Curan, secteur de Champ de Robert

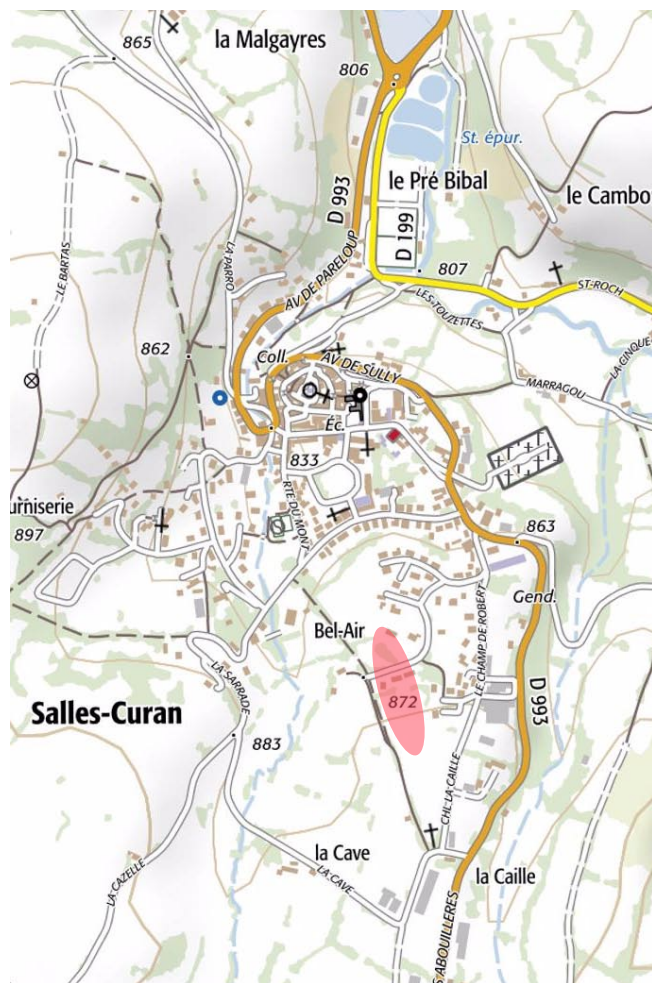


ZONE 1AU - SALLES CURAN : CHAMP DE ROBERT

- Zone urbaine à vocation d'activités (zone Ux)
 - Zone urbaine à vocation d'habitat dense (zone Ua)
 - Zone urbaine à vocation d'habitat (zone Ub)
 - Secteur à urbaniser, à vocation d'habitat, à court ou moyen terme (zone 1AU)
 - Secteur à urbaniser, à vocation d'activité, à court ou moyen terme (zone 1AUX)
- Circulation et desserte**
- Desserte - positionnement de principe, adaptable selon le projet
 - Points de desserte ou accès à privilégié (nombre d'accès non défini) - positionnement de principe, adaptable selon le projet
 - Carrefour à aménager ou réorganiser ou affirmer et sécuriser
 - Accès directs interdits
 - Cheminement piétonnier à créer ou renforcer
- Environnement et paysage**
- Trame bocagère existante/arbre isolé existant à préserver, sans pour autant compromettre l'aménagement de la zone (voie, cheminement piétonnier...).
 - Plantations et/ou aménagements paysagers à réaliser afin de participer à la création d'une coupure verte de transition.
 - Ruisseaux et ripisylves.
 - Alignement/haie/arbre, à préserver au titre du L151.19 du CU.
 - Zone non aedificandi (en raisonde la topographie, des paysages...)
 - Patrimoine et petit patrimoine bâti, à préserver au titre du L151.19 du CU.
 - Zone humide
 - Boisements
 - Espace de convivialité à ménager
- Autre**
- Voirie de circulation ou de desserte existante
 - Voirie de desserte en impasse
 - Chemin non goudroné
 - Chemin à requalifier
 - Réseau de circulation douce existant
 - Bâti existant
 - Bâti existant non cadastré
 - Périmètres de réciprocité agricole
 - Secteur concerné par l'OAP



Zone 1AU - Salles Curan, secteur de Champ de Robert



Situation (environ 1,69ha d'espaces libres en zone 1AU, en 2 unités, une de 0,28ha et l'autre de 1,41ha)

Ces secteurs se situent en continuité de l'urbanisation du bourg, insérés dans l'espace de transition entre la zone résidentielle et la zone artisanale de Salles Curan.

L'aménagement de ces secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques suivantes:

- une transition qualitative avec l'existant
- une faible topographie
- des accès et une desserte nécessitant une réflexion globale notamment dans les connexions avec l'existant
- une transition qualitative avec la zone artisanale du bourg.

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 n'ont pas d'obligation de densité.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation)

Ce secteur comporte des haies, principalement en bordure de zone, notamment de haute tige, pour lesquelles l'OAP ainsi que l'évaluation environnementale préconisent la conservation.

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

L'enjeu majeur de l'aménagement de ce secteur porte sur la réalisation d'un espace tampon de transition entre la zone 1AU et la zone 1AUx limitrophe. Cette espaces tampon devra faire l'objet d'aménagements paysagers afin d'établir une coupure et ainsi limiter les nuisances et les éventuels conflits de voisinages. Bien évidemment cet espace de transition visera en premier lieu à atténuer les effets de covisibilité.

Circulation et déplacements (principes)

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

Au droit de la zone 1AU, la commune souhaite mettre à profit tous les accès possibles en périphérie du secteur afin de créer une desserte globale, dans le respect de la topographie. Sur le schéma ci-contre, la localisation des accès est un principe à respecter, leur implantation reste indicative (situation précise à déterminer).

A partir de ces accès, sera créée une voie de desserte adaptée à la topographie et aux besoins de circulation. Le principe de continuité de la desserte est à respecter.

Parallèlement, le chemin marquant la limite Ouest de la zone agglomérée du bourg devra faire l'objet d'une requalification considérant l'ensemble des connexions viare envisagés et de fait de la des-

serte future à assurer.

Depuis cette future voie de desserte interne de la zone (concernant la zone 1AU Sud de 1,41), les accès seront de préférence mutualisés ou 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.

Equipements (principes)





























Sera prévu l'aménagement d'un espace de convivialité qui participera à l'amélioration du cadre de vie du futur quartier.

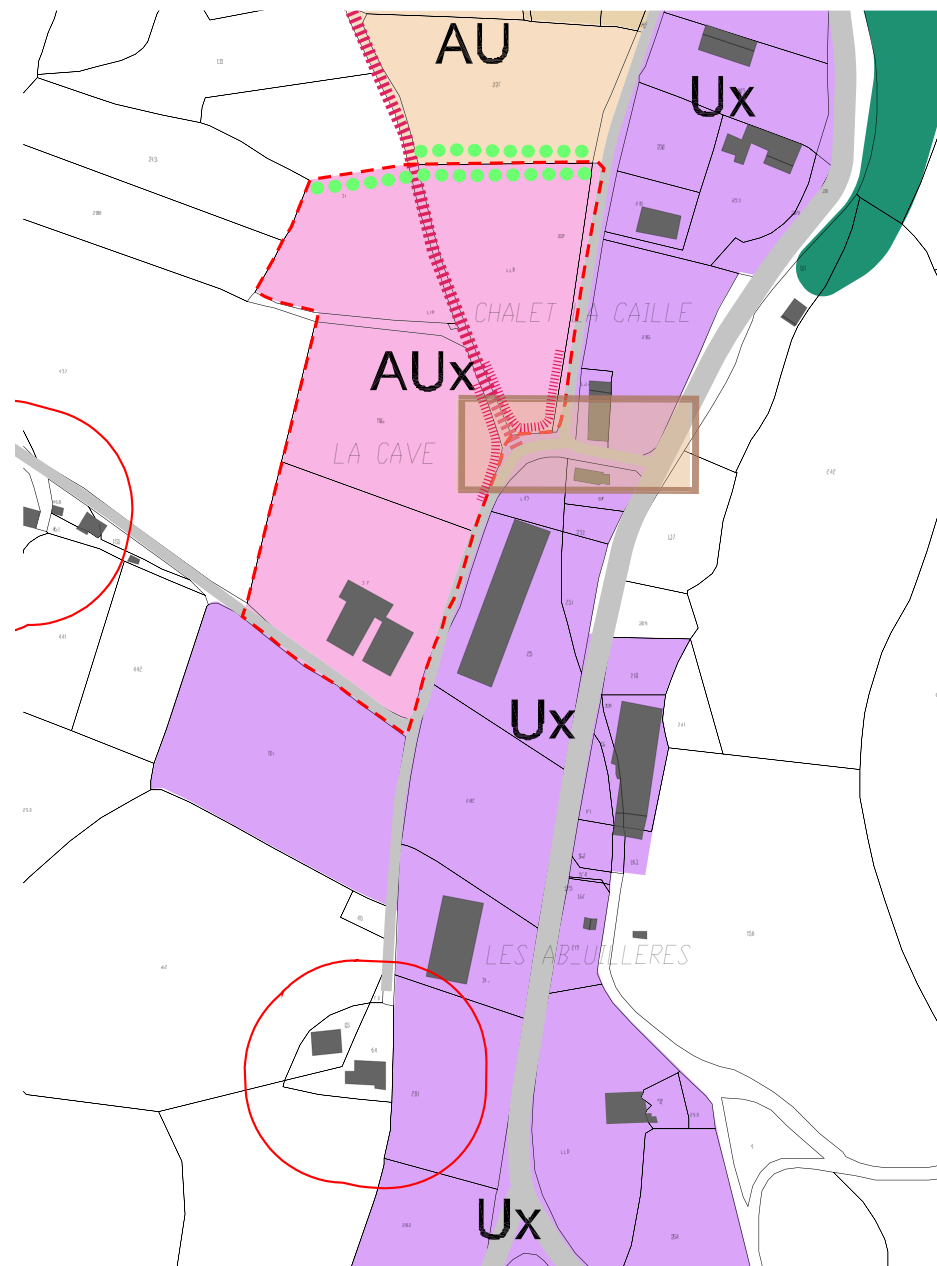
Cet aménagement est programmé sur la zone Ub.

Zone 1AUx - Salles Curan

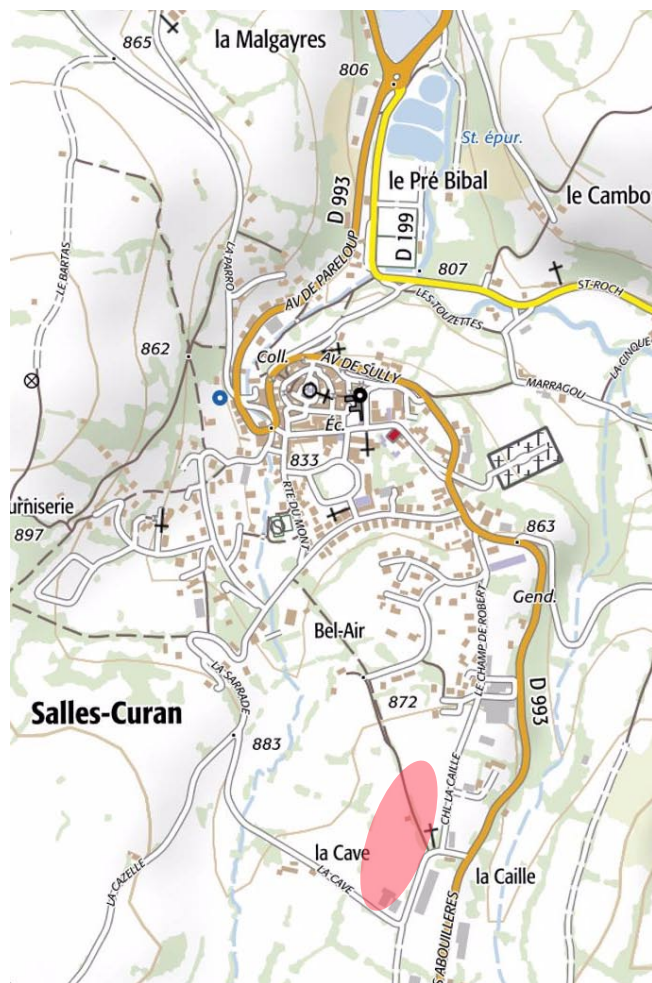


ZONE 1AUx - SALLES CURAN : LA CAILLE

-  Zone urbaine à vocation d'activités (zone Ux)
 -  Zone urbaine à vocation d'habitat dense (zone Ua)
 -  Zone urbaine à vocation d'habitat (zone Ub)
 -  Secteur à urbaniser, à vocation d'habitat, à court ou moyen terme (zone 1AU)
 -  Secteur à urbaniser, à vocation d'activité, à court ou moyen terme (zone 1AUx)
- Circulation et desserte**
-  Desserte - positionnement de principe, adaptable selon le projet
 -  Points de desserte ou accès à privilégié (nombre d'accès non défini) - positionnement de principe, adaptable selon le projet
 -  Carrefour à aménager ou réorganiser ou affirmer et sécuriser
 -  Accès directs interdits
 -  Cheminement piétonnier à créer ou renforcer
- Environnement et paysage**
-  Trame bocagère existante/arbre isolé existant à préserver, sans pour autant compromettre l'aménagement de la zone (voie, cheminement piétonnier...).
 -  Plantations et/ou aménagements paysagers à réaliser afin de participer à la création d'une coupure verte de transition.
 -  Ruisseaux et ripisylves.
 -  Alignement/haie/arbre, à préserver au titre du L151.19 du CU.
 -  Zone non aedificandi (en raisonde la topographie, des paysages...)
 -  Patrimoine et petit patrimoine bâti, à préserver au titre du L151.19 du CU.
 -  Zone humide
 -  Boissements
 -  Espace de convivialité à ménager
- Autre**
-  Voirie de circulation ou de desserte existante
 -  Voirie de desserte en impasse
 -  Chemin non goudroné
 -  chemin à requalifier
 -  Réseau de circulation douce existant
 -  Bâti existant
 -  Bâti existant non cadastré
 -  Périmètres de réciprocité agricole
 -  Secteur concerné par l'OAP



Zone 1AUx - Salles Curan



Situation (environ 2,55ha d'espaces libres en zone 1AUx)

Ce secteur se situe en continuité de l'urbanisation du bourg, insérés dans l'espace de transition entre la zone résidentielle et la zone artisanale de Salles Curan.

L'aménagement de ces secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques suivantes:

- une transition qualitative avec l'existant
- une faible topographie
- des accès et une desserte nécessitant une réflexion globale notamment dans la sécurisation des carrefours
- une transition qualitative avec la zone 1AU du bourg.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AUx, les constructions peuvent être autorisées au coup par coup ou sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect de la présente OAP.

Ce secteur ne fait l'objet d'obligation de densité le principe étant de répondre aux besoins des entreprises susceptibles de s'installer sur la zone

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation)

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

L'enjeu majeur de l'aménagement de ce secteur

porte sur la réalisation d'un espace tampon de transition entre la zone 1AUx et la zone 1AU limitrophe. Cette espace tampon devra faire l'objet d'aménagements paysagers afin d'établir une coupure et ainsi limiter les nuisances et les éventuels conflits de voisinages. Bien évidemment cet espace de transition visera en premier lieu à atténuer les effets de covisibilité.

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 1AUx, la commune souhaite mettre à profit tous les accès possibles en périphérie du secteur afin de créer une desserte globale, dans le respect de la topographie et des enjeux de desserte du secteur. Sur le schéma ci-contre, la localisation des accès n'est pas défini, cependant, la présente OAP localise des zones où la création d'accès est interdite afin d'affirmer le carrefour à aménager et ainsi faciliter la circulation et la mise en sécurité.

Parallèlement, le chemin marquant la limite Ouest de la zone agglomérée du bourg, traversant la zone 1AUx et se raccordant au carrefour à aménager, devra faire l'objet d'une requalification considérant l'ensemble des connexions viaires envisagés et de fait de la desserte future à assurer.

*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.

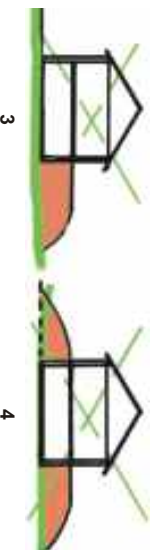
1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



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

NON

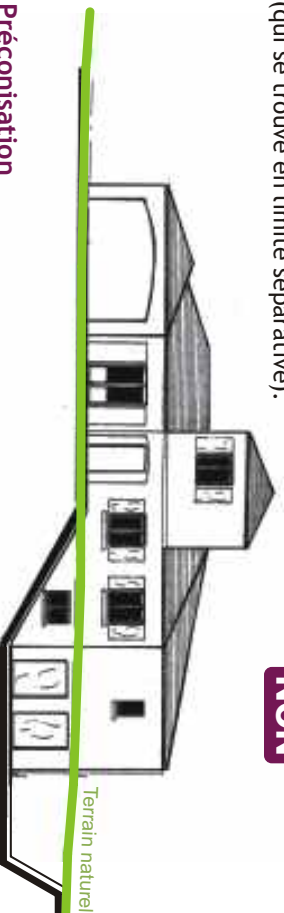


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, dominant l'aspect de taupinières.

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.

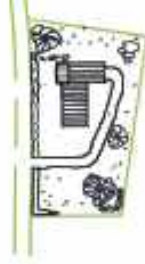
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

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



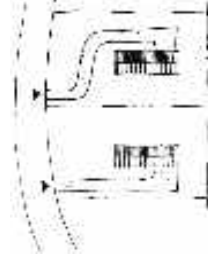
OUI

Car accès direct au garage



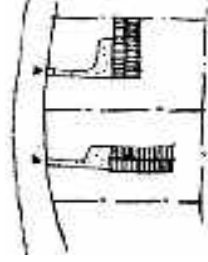
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules.



OUI

l'accès au garage est direct.

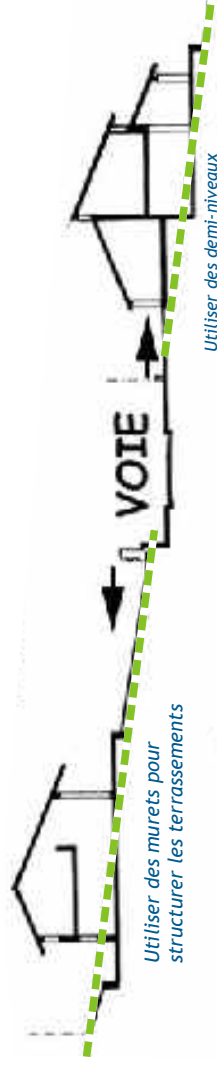


B Adaptation des volumes au terrain en pente

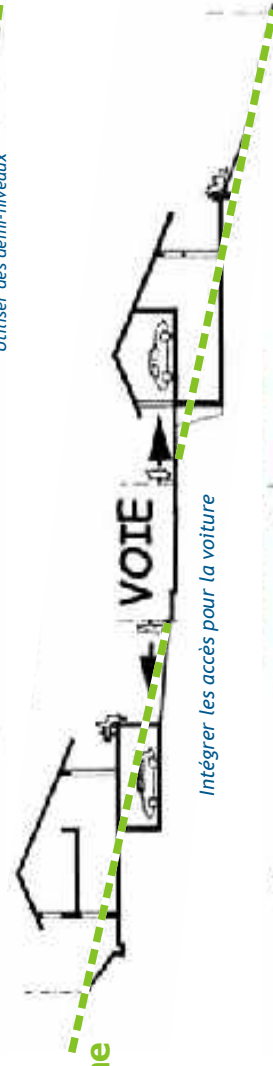
La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

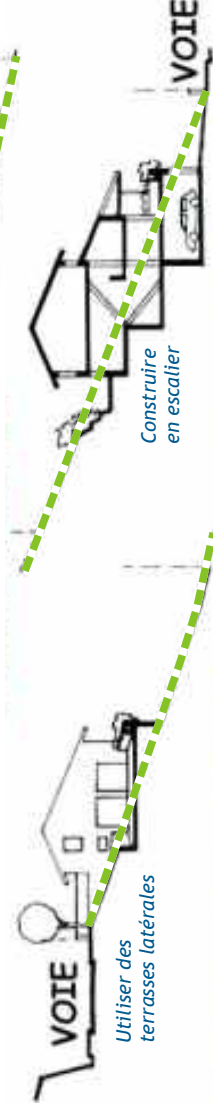
1 **Faible pente**



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

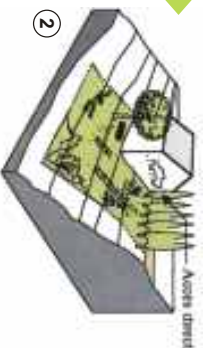
► Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

► 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

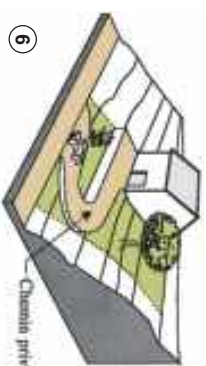
Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



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

Chemain privé

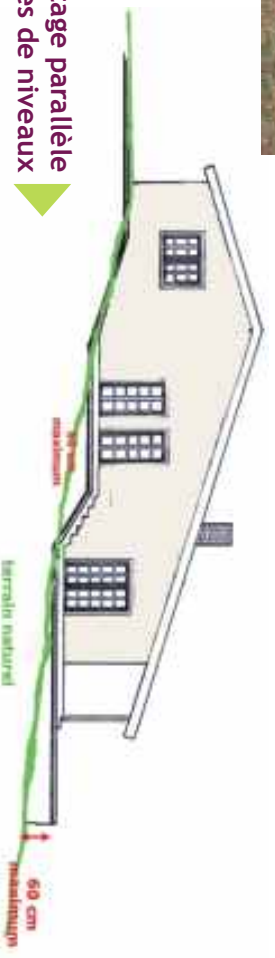
Exemples



► 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.

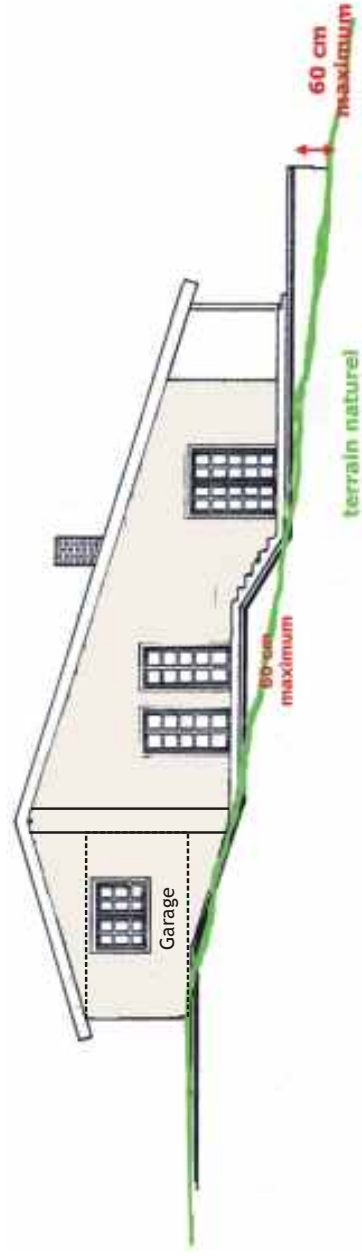
► Faîtage parallèle aux courbes de niveaux



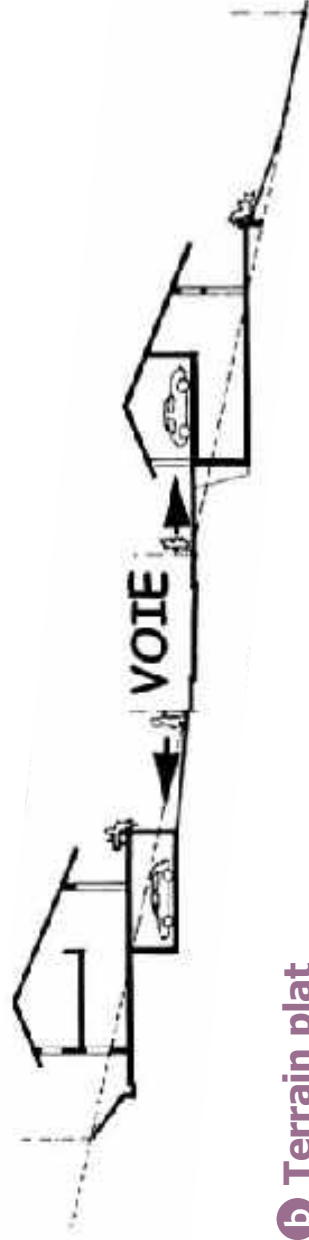
Préconisations

a Terrain en pente

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

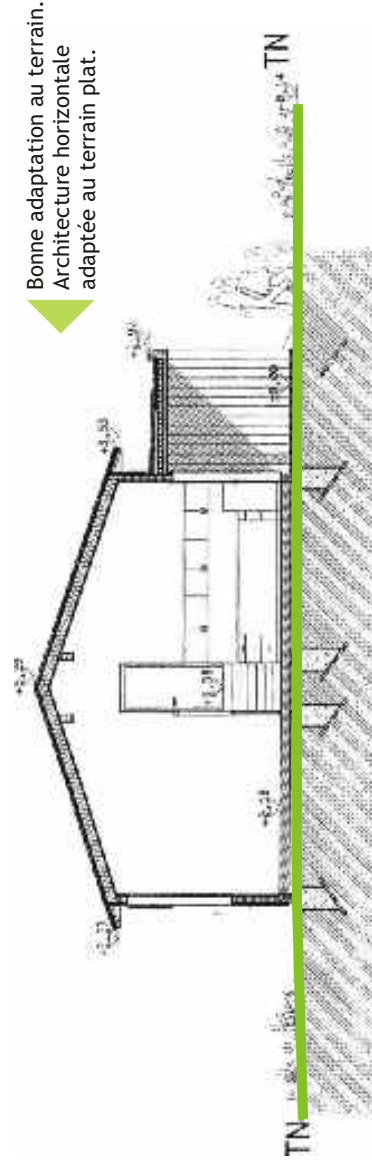


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



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



rédaction & illustrations : CAUE du Tarn - création graphique & mise en page : alpha graph - 81 réaliment - 05 63 45 50 41 - alpha.graph@wanadoo.fr
copyright CAUE du Tarn - DÉCEMBRE 2004