

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DOMME - VILLEFRANCHE-DU-PÉRIGORD

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

pièce
3.1

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du conseil communautaire en date du 30 octobre 2025

Le Président,
Jean-Claude CASSAGNOLE

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

SOMMAIRE DES OAP SECTORIELLES

1 - Commune de Besse.....	5	10 - Commune de Mazeyrolles	103
2 - Commune de Campagnac-les-Quercy.....	11	11 - Commune de Saint-Aubin de Nabirat	113
3 - Commune de Castelnaud-la-Chapelle.....	17	12 - Commune de Saint-Cernin-de-l'Herm	123
4 - Commune de Cénac et Saint-Julien.....	31	13 - Commune de Saint-Cybranet	129
5 - Commune de Daglan	53	14 - Commune de Saint-Laurent-la-Vallée	143
6 - Commune de Domme.....	67	15 - Commune de Saint-Martial de Nabirat	157
7 - Commune de Florimont-Gaumier.....	81	16 - Commune de Saint-Pompon	179
8 - Commune de Groléjac	87	16 - Commune de Villefranche-du-Périgord.....	189
9 - Commune de Loubéjac	97		

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



A

**COMMUNE DE
BESSE**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

A. SECTEUR A1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1,14 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur est accolé au sud du bourg de Besse, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Phasage interne à l'opération**

Les parcelles AB0064 et AB0066 seront ouvertes à l'urbanisation après l'aménagement du reste de la zone.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant de la prairie permanente, des noix et d'autres légumes et fruits annuels. il se situe à 200 mètres des équipements et des services de la commune (salle des fêtes, mairie, etc.).

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

A. SECTEUR A1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

• PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP prévoit un phasage d'ouverture à l'urbanisation :

- Ouverture à l'urbanisation des parcelles AB0118, AB0119, AB0120 et AB0121 dans un premier temps ;
- Ouverture à l'urbanisation des parcelles AB0064 et AB0066 dès lors que seront aménagées les parcelles citées précédemment.

• PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **8 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privés et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **8 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privés (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales

voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

• CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

• PATRIMOINE À CONSERVER

L'aménagement de la zone devra permettre de préserver le muret historique situé à l'est de la zone et représenté par le schéma d'intention.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

• ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais d'une voie à double sens au sud du secteur

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

A. SECTEUR A1

et de voies à sens unique au coeur de l'opération et sur sa frange est. Une autre proposition technique pourra être soumise à l'étude si celle-ci assure la sécurité et la desserte de la zone, tout en assurant sa compatibilité avec le schéma d'aménagement.

Le gabarit des voies à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de ces axes, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments

végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

A. SECTEUR A1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

 Orientation d'implantation préférentielle des constructions

Patrimoine à conserver

 Mur ou muret ancien à préserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

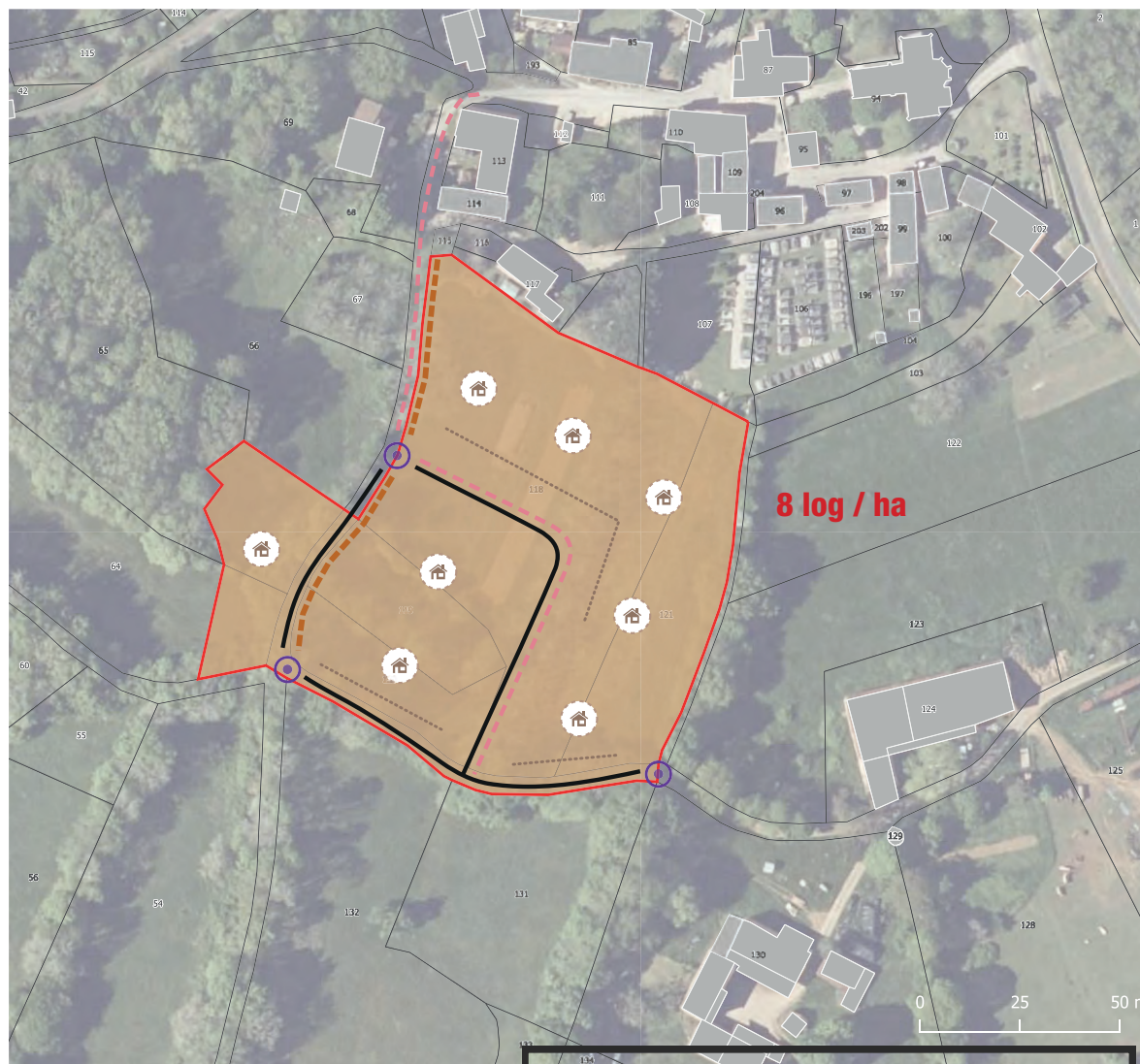
 Axe / voie de desserte routière à créer

 Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE
CAMPAGNAC-LES-
QUERCY**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

C. SECTEUR C1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,63 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

L'OAP se situe à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune et des infrastructures publiques.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Il donne un accès direct aux équipements publics de la commune : terrains de sport, atelier municipal, aire de service de camping-car. Une zone de développement fermée à l'urbanisation (2AU) est située sur la parcelle voisine AI0252.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

C. SECTEUR C1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **8 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer depuis la Route de la Sègue pour desservir le cœur de la zone et relier le secteur d'équipements publics au sud.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

C. SECTEUR C1

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé pour les habitants des différents lots.

Une aire de stationnement public devra être aménagée au sud-ouest de l'OAP, au contact de la zone d'équipements publics.

entre la zone de stationnement et les lots privés.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le schéma d'aménagement prévoit l'aménagement d'espace vert et/ou arboré en tampon

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

C. SECTEUR C1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalités d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

Habitat

Equipements publics

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

Axe / voie de desserte routière à créer

Accès à préserver pour liaison future

Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

Accès, liaisons douces et stationnement

Accès commun à favoriser

Stationnement à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Espaces verts et/ou arboré    aménager

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'am  nateur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE CASTELNAUD-LA- CHAPELLE

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,71 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur est accolé au village du Cap del Pech.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Les boisements au nord-est de la zone font l'objet d'une prescription de protection des continuités écologiques afin de permettre leur maintien.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **7 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par une entrée au nord du site, se raccrochant sur une voie d'accès existante et donnant sur la route des coteaux. La voirie interne à l'opération se à double sens. Une placette de retournement est à prévoir au sein du secteur d'aménagement d'ensemble.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

Un accès devra être maintenu pour la création à long terme d'une voie au sud-est de la

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D1

zone, dans le cadre d'une liaison future.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

 Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

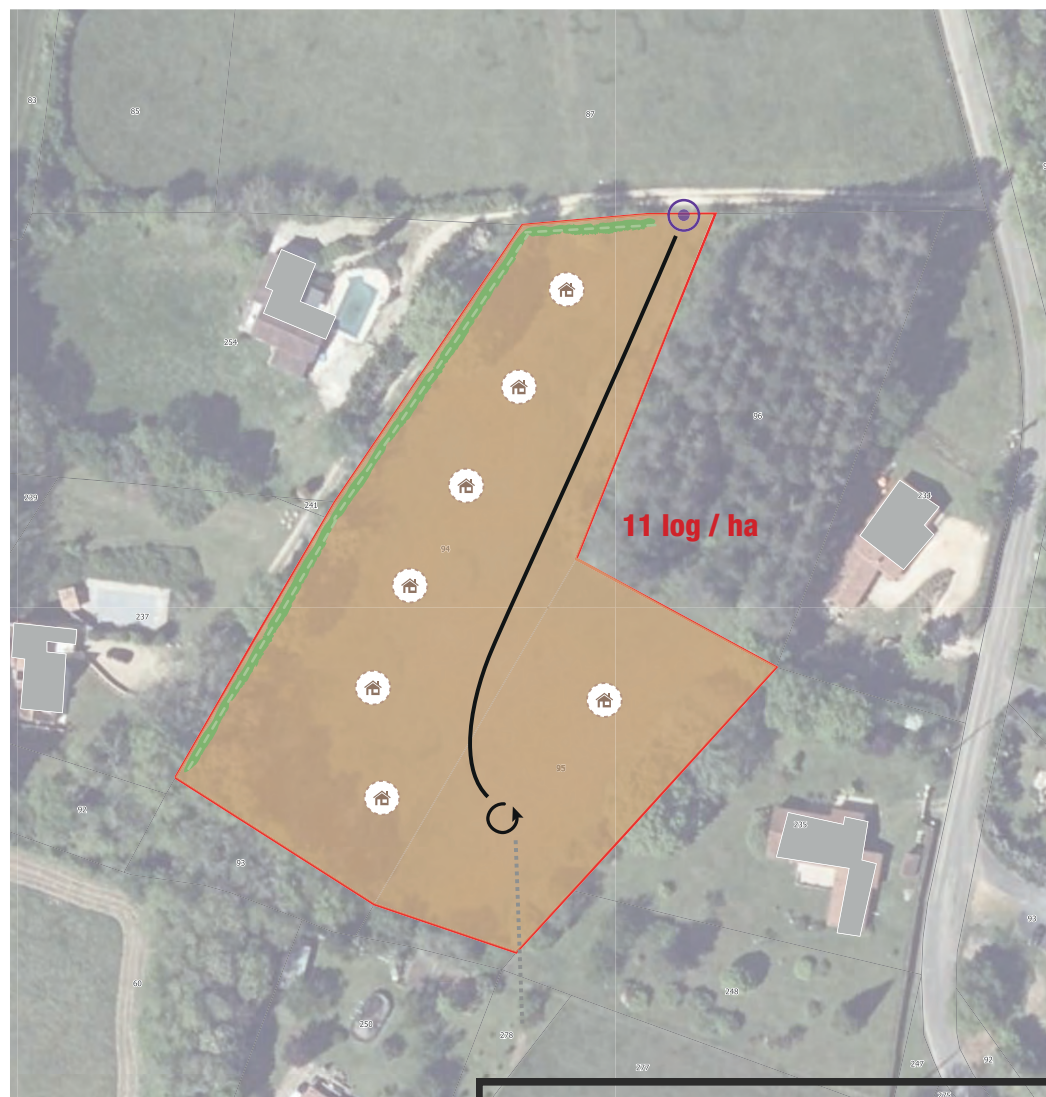
 Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

- 0,48 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au cœur du village de la Chapelle Péchaud, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant de la prairie permanente, où l'herbe est prédominante.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais d'une voie à double sens débouchant sur une placette de retournement. L'entrée du site se fera via une voie de desserte qui se branchera sur l'impasse du vieux chêne.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D2

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

bacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

Le schéma d'aménagement prévoit l'aménagement d'espace arboré en tampon de la zone agricole adjacente.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (her-

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

□ Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

■ Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

■ Habitat individuel

--- Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

— Axe / voie de desserte routière à créer

⤵ Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

⊙ Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

■ Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

■ Espaces verts et/ou arborés à aménager

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D3

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,64 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Uv

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au niveau du hameau des Vitarelles, en continuité du village de la Chapelle Péchaud et en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à moyen terme, suite à l'urbanisation des zones précédentes.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter en partie sur des parcelles déclarées à la PAC, accueillant de la culture de noix et de la prairie temporaire de 5 ans au moins.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D3

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privés et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **6 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privés (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

L'aménagement de la zone devra permettre de préserver le muret situé au nord-est de la zone, le long de la route du Canadier (localisé sur le schéma d'aménagement).

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer grâce à deux entrées : une première entrée le long de la route du Canadier et une seconde entrée à créer au sud pour relier la rue de Vitarelles.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D3

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le schéma d'aménagement prévoit l'aménagement d'espace arboré en tampon de la route du Canadier.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

D. SECTEUR D3

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement



Périmètre de l'OAP

log / ha
Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier



Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre



Habitat individuel

Orientation d'implantation préférentielle des constructions

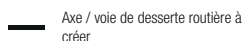
Patrimoine à conserver



Mur ou muret ancien à préserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies



Axe / voie de desserte routière à créer

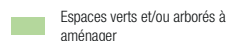
Accès, liaisons douces et stationnement



Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation



Espaces verts et/ou arborés à aménager

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE
CÉNAC ET SAINT-
JULIEN**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E1



1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements

et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **11 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques appli-

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E1

cables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais d'une voirie interne s'accordant et débouchant sur la route des Feuillardiers.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, une sortie directe sur la voie externe pourra être admise pour les lots situés en façades de la route des Feuillardiers.

Les accès aux lots privatifs interne au secteur devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement de celui-ci.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en œuvre

 Habitat individuel

 Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

 Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

 Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1,17 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe dans le village de Mombette, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Phasage interne à l'opération**

L'urbanisation des parcelles AK0247 et AK0248 pourra se faire indépendamment du reste de la zone, sans qu'un ordre de priorité à l'ouverture à l'urbanisation ne soit défini.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à moyen terme, suite à l'urbanisation des zones à court terme.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Une voie d'accès à la propriété située au sud de la zone d'aménagement traverse le secteur et devra être conservée.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation des parcelles AK0247 et AK0248 pourra se faire indépendamment du reste de la zone, sans qu'un ordre de priorité à l'ouverture à l'urbanisation ne soit défini.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privés et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **11 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privés (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par une voirie interne se branchant en entrée et en sortie sur la route des Couleuvrines. Pour les deux lots situés au sud-ouest de la zone, un accès commun sera à créer depuis la route des Couleuvrines. Une autre proposition technique pourra être soumise à l'étude si celle-ci assure la sécurité et la desserte de la zone, tout en assurant sa compatibilité avec le schéma d'aménagement.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E2

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

□ Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

■ Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

■ Habitat individuel

■ Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

— Axe / voie de desserte routière à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

--- Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

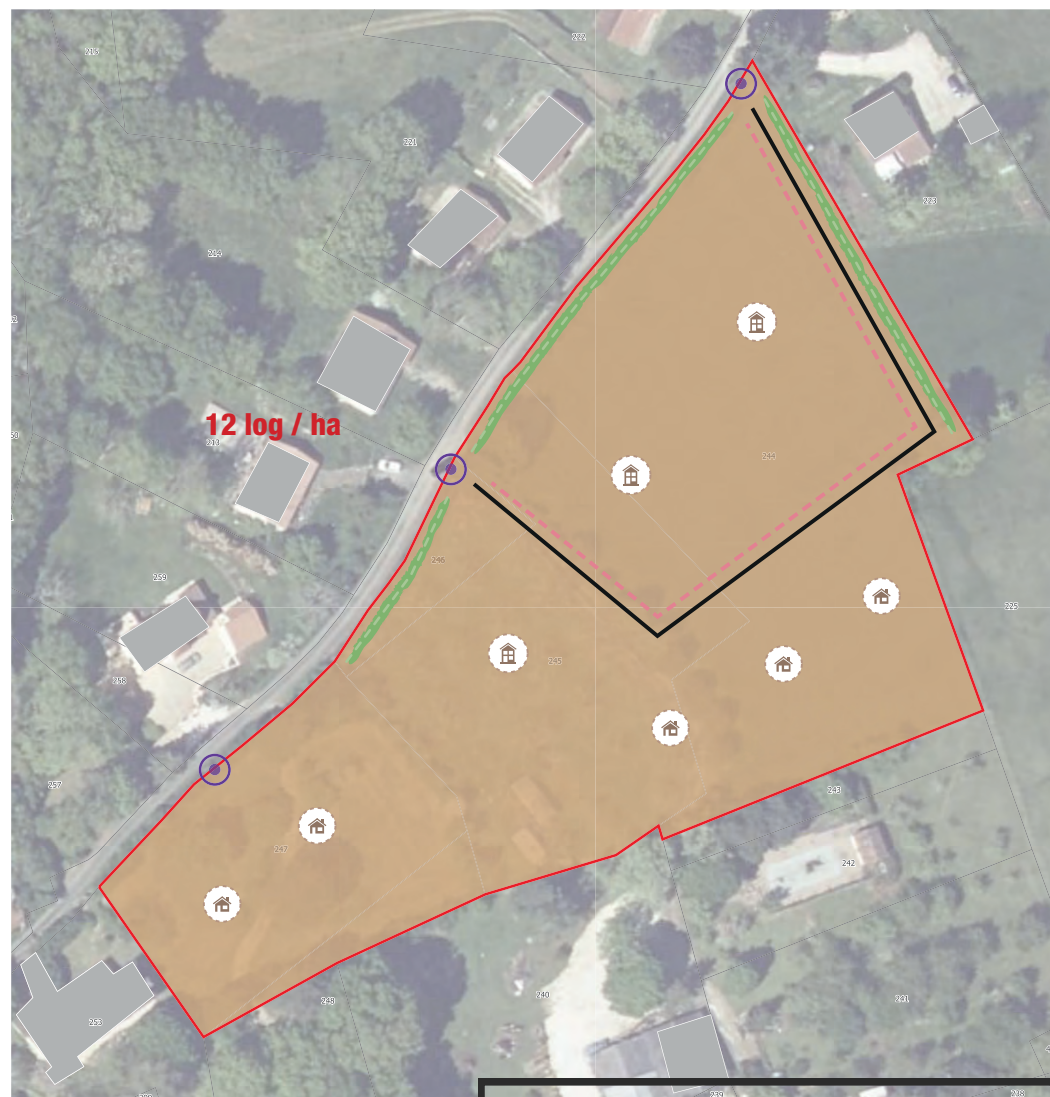
○ Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

■ Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E3

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,71 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au sud de la Burague, le long de la route des Feuillardières. Il est adjacent à un quartier résidentiel et en constitue son extension.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Le réseau d'eaux usées traverse le secteur, une contrainte à prendre en compte dans l'aménagement de la zone. ---

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E3

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **7 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer via un raccordement à la voirie du quartier résidentiel adjacent. La voirie interne se terminera par une placette de retournement, permettant une circulation à double-sens dans la zone.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E3

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le schéma d'aménagement prévoit l'aménagement d'espace arboré en tampon de l'espace agricole au sud-ouest de la zone d'aménagement.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E3

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

□ Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

■ Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

○ Habitat individuel

○ Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

— Axe / voie de desserte routière à créer

○ Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

--- Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

○ Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

■ Espaces verts et/ou arborés à aménager

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E4

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1,12 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au niveau de la Burague, en continuité des zones résidentielles de la commune et donc en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales longent la limite nord-est de la zone d'aménagement. Cette contrainte est à prendre en compte dans l'aménagement de la zone. — — —

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E4

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **11 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer depuis le chemin Montfronzie, par une voirie interne débouchant sur une placette de retournement, permettant une circulation à double sens.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E4

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR E4

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement



Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier



Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre



Habitat individuel



Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies



Axe / voie de desserte routière à créer



Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement



Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager



Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques



Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR EX1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

7,38 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AUx

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe en continuité directe de la ZAE de Pech Mercier, au sud de celle-ci.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUI, dans une premier temps pour la phase 1 (cf. schéma d'aménagement), puis en suivant pour la phase 2.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant de la prairie permanente, de blé tendre d'hiver, de tournesol et de mélange de légumineuses.

Le secteur vient se brancher, au nord, sur la voirie interne de la ZAE, pour desservir facilement l'ensemble des lots. Les terrains qui composent la zone ont été acquis par la CdC dans le cadre de l'extension de la ZAE.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR EX1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est le développement d'activités économiques.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 représentée sur le schéma d'aménagement sera effective dès l'approbation du PLUI. L'aménagement de la phase 2 sera possible à partir dès l'aménagement de la phase 1, en fonction des besoins en foncier économique exprimés.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de principe de densité.

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de formes urbaines ni d'implantations spécifiques.

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de caractéristiques ou qualité architecturale spécifiques.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais d'une voirie interne permettant de desservir les différents lots à créer. La voie devra se brancher au nord sur la voie existante de la ZAE de Pech Mercier, afin de sortir de la zone. Le schéma d'aménagement prévoit la création de plusieurs aires de retournement nécessaire à la dessertes des futurs lots.

Deux voies de services pourront être aménagées : une au nord et une au sud. Ces voies ne seront pas ouvertes à la circulation mais pourront être empruntées par les pompiers, etc., en cas de nécessité.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation du site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR EX1

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs. Un stationnement propre à chaque activité économique devra être créé sur le domaine privé, afin de répondre aux besoins de la-dite activité (parkings fournisseurs, parking employés, zone de décharge de matériel, etc.).

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues. Un bassin de rétention des eaux pluviales sera créé dans l'emprise de la zone d'aménagement.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

E. SECTEUR EX1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter

Destination des espaces à privilégier

- Activités économiques

2 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer
- Axe / voie de desserte de service : pompiers, etc.
- Espace de retournement/giration à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

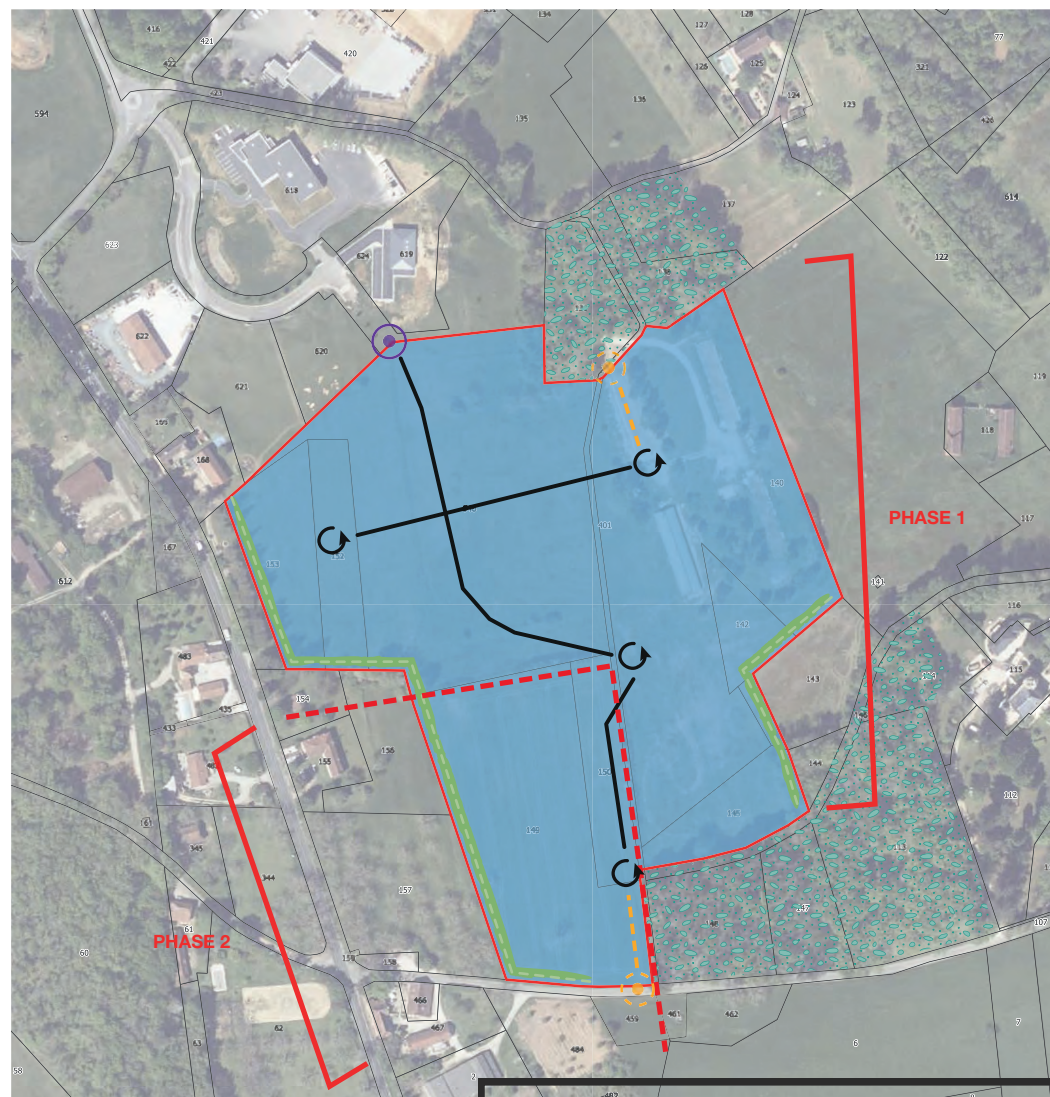
- Accès commun à favoriser
- Accès de services pouvant être créés

3 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



F

**COMMUNE DE
DAGLAN**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,5 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU et Uv

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe en continuité du village de La Borie, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter pour sa partie est sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant des prairie permanentes. Les trois-quart ouest de la zone ne sont pas déclarées à la PAC. Un chemin d'accès à la parcelle AM0199 traverse la zone et devra être maintenu.

La présence des boisements en limite sud-est du secteur appellent à la vigilance concernant la défense incendie.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **5 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

Aucune desserte interne n'est prévue à la zone. L'aménagement des lots devra néanmoins permettre le maintien de l'accès existant à la parcelle AM0199.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, une sortie directe sur la voie externe sera admise pour les lots sur le chemin du Moulineau.

Les accès aux lots privatifs interne au secteur devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement de celui-ci.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F1

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

Pour les lots situés à l'est de la zone d'aménagement, une zone tampon de gestion du risque incendie est identifiée. Un défrichement de la zone tampon pourra être autorisé, de même qu'un entretien régulier de la végétation pour limiter le risque incendie.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

 log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

 Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Accès, liaisons douces et stationnement

 Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises

 Maintenir l'accès existant

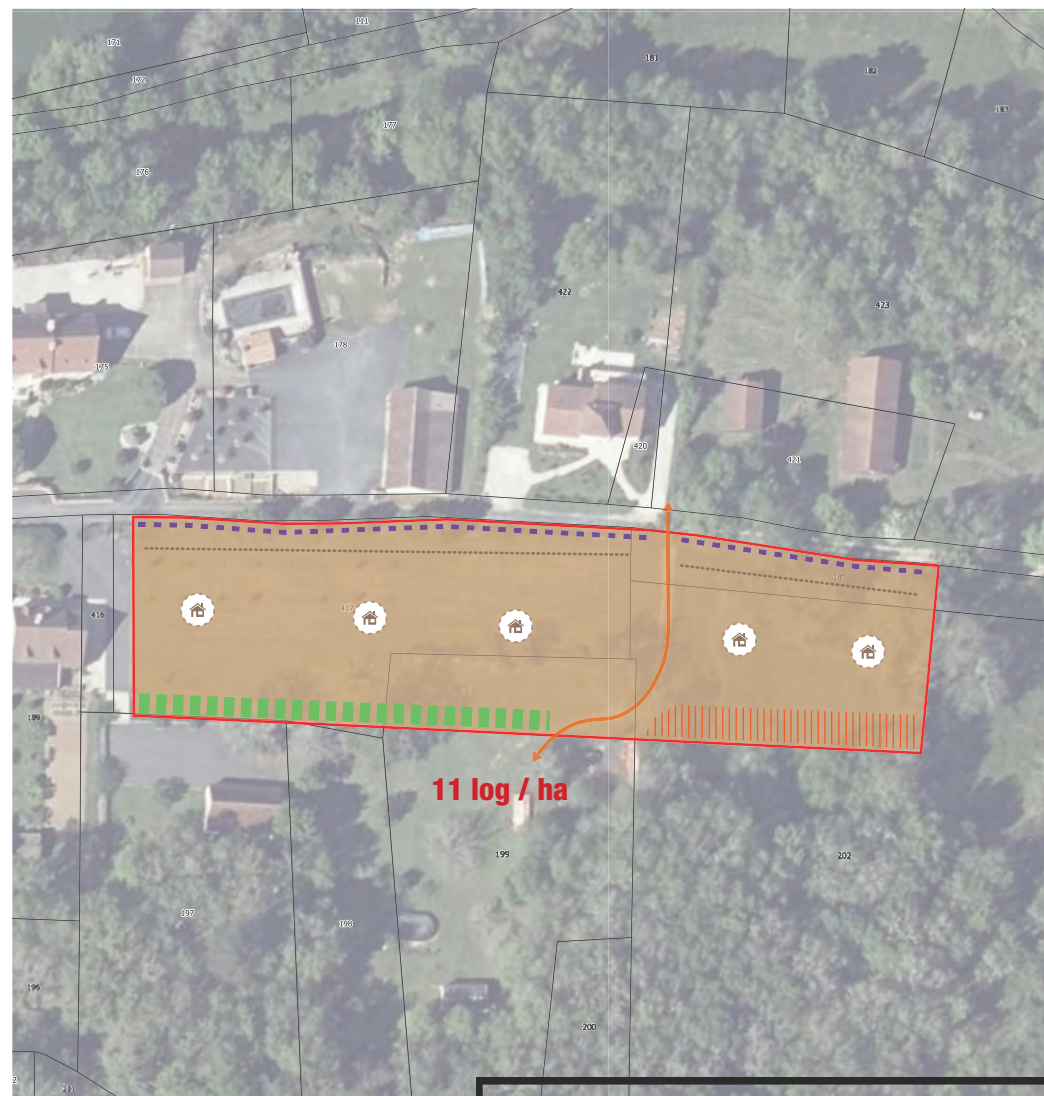
4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

 Espaces tampon à maintenir en jardin privatif

 Zone tampon - gestion du risque incendie

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,6 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU et Uv

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe à l'ouest du village du Peyruzet, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à moyen terme, suite à l'urbanisation des autres zones de la commune.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. L'accès à la zone d'aménagement est facilité par la présence de deux routes permettant de la desservir. La topographie du site incite à privilégier une implantation des maisons vers les voies existantes.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **6 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement, en lien avec la topographie. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Le schéma d'aménagement fait apparaître une croix à préserver et à valoriser à la pointe nord du secteur.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

Aucune desserte interne n'est prévue à la zone. Une autre proposition technique pourra être soumise à l'étude si celle-ci répond aux contraintes du site et reste compatible avec le schéma d'aménagement.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, une sortie directe sur la voie externe sera

AR Préfecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F2

admise pour les lots sur la route du Château et la route de la Croix, à condition que des accès mutualisés soient mis en oeuvre.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le schéma d'aménagement prévoit l'aménagement d'espace arboré en tampon entre la route de la Croix et les lots au nord-ouest du secteur.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

- Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel
- Orientation d'implantation préférentielle des constructions

Patrimoine à conserver

- ◡ Vue à conserver
- Élément de patrimoine à préserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

- Espaces verts et/ou arborés à aménager

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F3

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,53 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Uh

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe dans le hameau de la Croix de Barbier.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Les parcelles autour ont connu une urbanisation récente, sous la forme d'habitat individuel. La défense incendie va être renforcée via un emplacement réservé disposé au sud-est du secteur, le long du chemin d'accès qui borde l'est de la zone.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F3

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **5 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer soit :

- Via une entrée et une sortie prévues le long de la route des Truffières et le long du chemin de Canjanfard desservant une voirie interne ;
- Via des accès communs prévus le long des mêmes voies.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F3

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur, voirie interne ou accès communs.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

bacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (her-

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

F. SECTEUR F3

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'am  nateur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



G

**COMMUNE DE
DOMME**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

2,75 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU et Ub

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au pied de la bastide de Domme, au niveau du Pradal, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

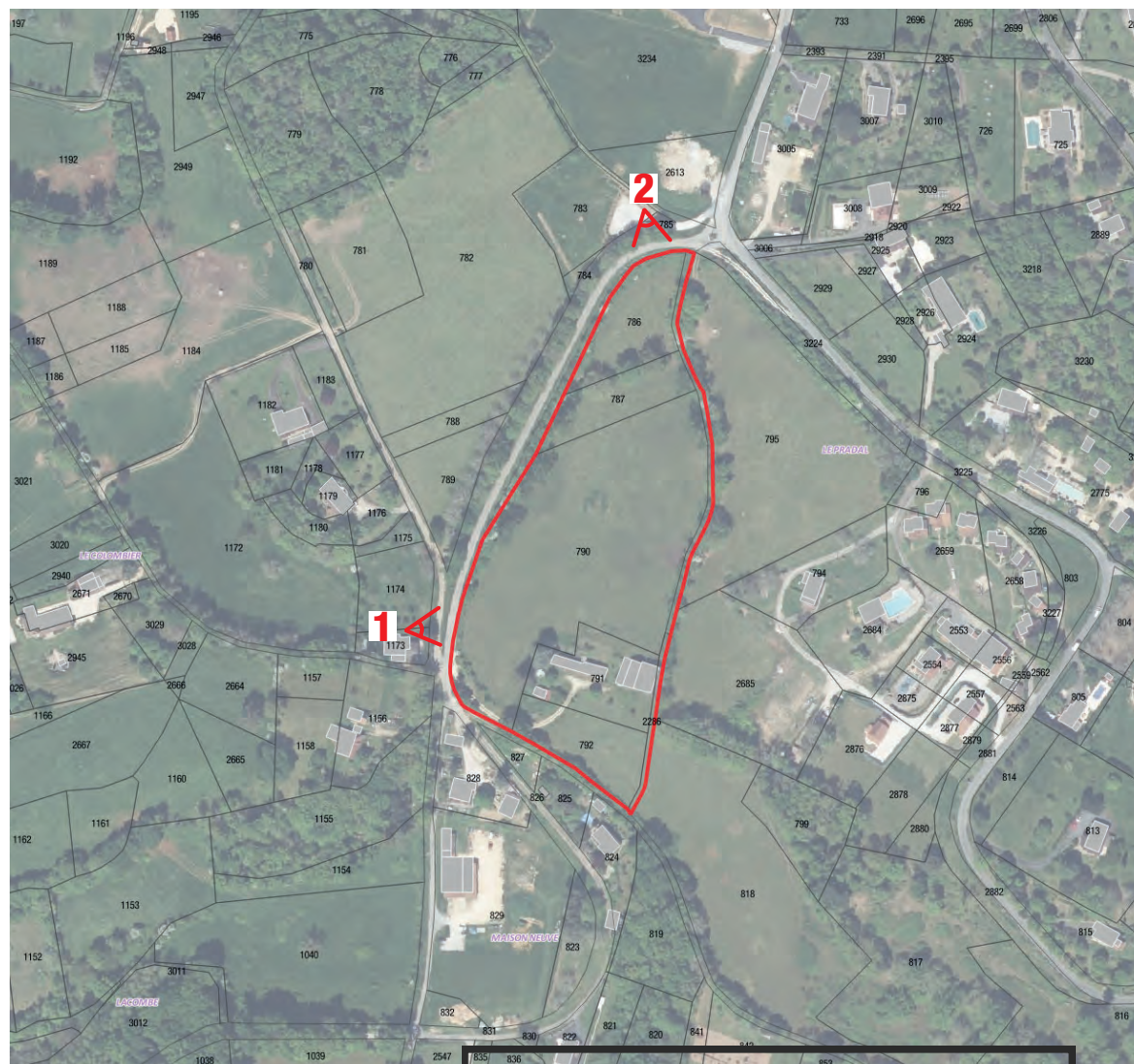
La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC, à l'exception de la parcelle OD0786 à la pointe nord de la zone, où est déclarée de la prairie permanente. A l'est du secteur, un nouveau quartier résidentiel est en construction, accueillant majoritairement de l'habitat (parcelle OD0795). Une connexion est prévue entre les deux zones.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G1



1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à



la production de **26 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G1

agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais de voiries internes et de placettes de retournement comme indiqué sur le schéma d'aménagement. Une autre proposition technique pourra être soumise à l'étude si celle-ci permet la sécurité et la desserte de la zone, tout en assurant sa compatibilité avec le schéma d'aménagement.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur.

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, une sortie directe sur la voie externe pourra être admise pour les lots situés à la pointe nord de la zone, à condition qu'un accès mutualisé soit mis en oeuvre.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération. Un bassin de rétention des eaux pluviales mutualisé avec le secteur d'aménagement voisin est envisagé, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- log / ha Densité minimale des constructions à respecter
- Bâtiments existants à conserver

Destination des espaces à privilégier

- Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer
- Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager
- Accès piéton à préserver pour le futur
- Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales à prévoir

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,75 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe en continuité du village des Fontenilles, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

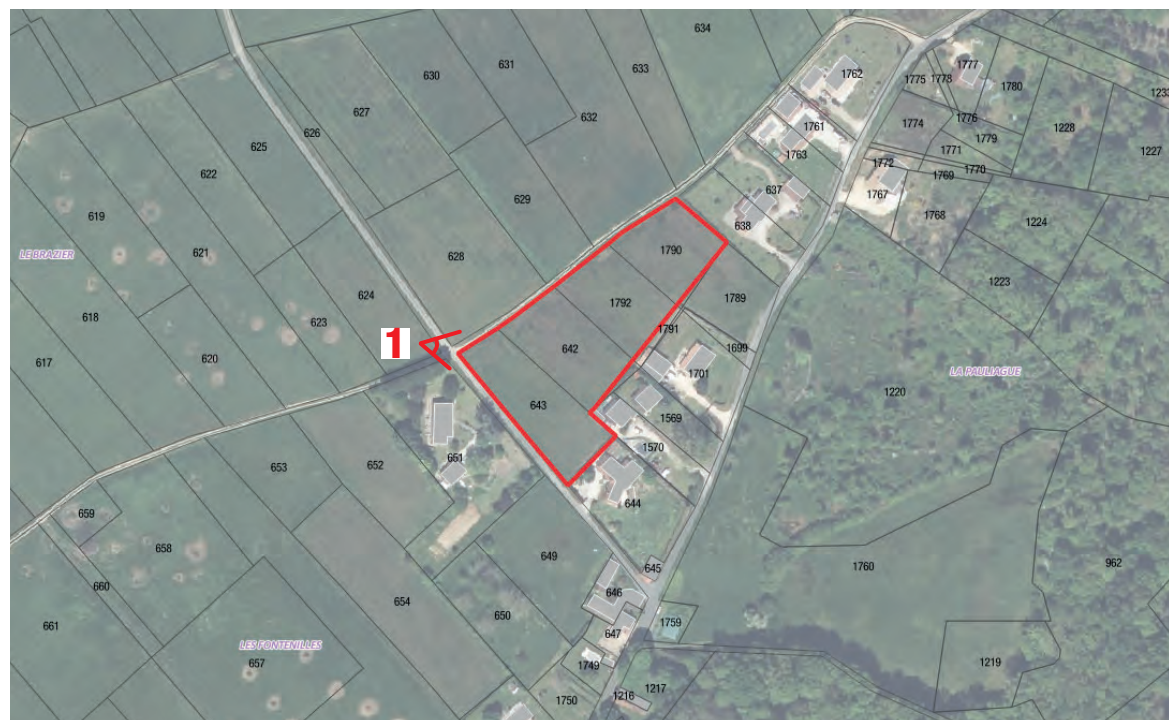
La zone pourra être ouverte à moyen terme, suite à l'urbanisation des autres zones de la commune.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter, pour la parcelle 0C0643, sur des terres déclarées à la PAC comme accueillant une prairie en rotation longue. Les trois autres parcelles de la zone d'aménagement ne sont pas soumises à la PAC. Deux voies permettent d'accéder facilement au secteur, afin d'optimiser son aménagement.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **7 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

Aucune desserte interne n'est prévue à la zone. Une autre proposition technique pourra toutefois être soumise à l'étude si celle-ci répond aux contraintes du site et reste compatible avec le schéma d'aménagement.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, une sortie directe sur la voie externe pourra être admise pour les lots sur la route de Jacoumard et le chemin des Azilliers. Des accès mutualisés sont à privilégier.

AR Prefecture

024 - 200041440 - 20251030 - 2025_61A - DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G2

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

Le schéma d'aménagement prévoit l'aménagement d'espace arboré en tampon entre le chemin des Azilliers et les lots.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

□ Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

■ Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

■ Habitat individuel

■ Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif

--- Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

— Axe / voie de desserte routière à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

■ Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises

○ Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

■ Espaces verts et/ou arborés à aménager

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G3

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,54 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ub

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au niveau du Pradal, au coeur des quartiers résidentiels de la commune.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUI car elle se situe en zone urbaine.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. La proximité de la route permet une desserte facile du secteur. La topographie doit être prise en compte dans l'aménagement du secteur.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G3

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **5 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été). Du fait de la topographie du terrain, l'implantation des lots devra permettre de limiter le terrassement.

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais d'une voie interne aboutissant sur une placette de retournement. La voirie interne viendra se brancher via un accès commun à la route de la Plaine de Bord.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G3

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales, en prenant notamment en compte la topographie du terrain.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le schéma d'aménagement prévoit l'aménagement d'espaces arborés en tampon entre la route de la Plaine du Bord et les lots, mais également en cœur de la zone, en s'appuyant sur les arbres existants.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

G. SECTEUR G3

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement    créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

 Espaces verts à aménager

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'am  nateur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



H

**COMMUNE DE
FLORIMONT-GAUMIER**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

////////////////////////////////////

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE/
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

////////////////////////////////////

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

H. SECTEUR H1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,93 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur est accolé au sud du bourg de Florimont, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant de la prairie permanente majoritairement, et des bois pâturés sur la frange est. Il se situe à 100 mètres des équipements et des services de la commune (église, espaces publics, gîte rural, etc.).

Le sud du secteur, à proximité de boisements, doit faire l'objet d'une vigilance particulière au risque incendie.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

H. SECTEUR H1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **8 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **6 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais d'une voie interne à double sens, débouchant sur une placette de retournement au sein de l'opération. L'entrée commune de la zone d'aménagement se situera au nord du secteur, au niveau du parking existant. Au sud de la zone d'aménagement, un espace devra être préservé pour permettre la création, à long terme, d'une voie.

Le gabarit des voies à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

H. SECTEUR H1

En dehors de ces axes, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma

d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Pour les lots situés au sud-est de la zone d'aménagement, une zone tampon de gestion du risque incendie est identifiée. Un défrichement de la zone tampon pourra être autorisé, de même qu'un entretien régulier de la végétation pour limiter le risque incendie.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

En bordure ouest du secteur, les lots devront maintenir un espace tampon en jardin privé.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

H. SECTEUR H1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement



Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier



Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre



Habitat individuel

----- Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

— Axe / voie de desserte routière à créer

⤵ Placette de retournement à créer

..... Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

--- Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

⊙ Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

■ Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

■ Espaces tampon à maintenir en jardin privatif

||| Zone tampon - gestion du risque incendie

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

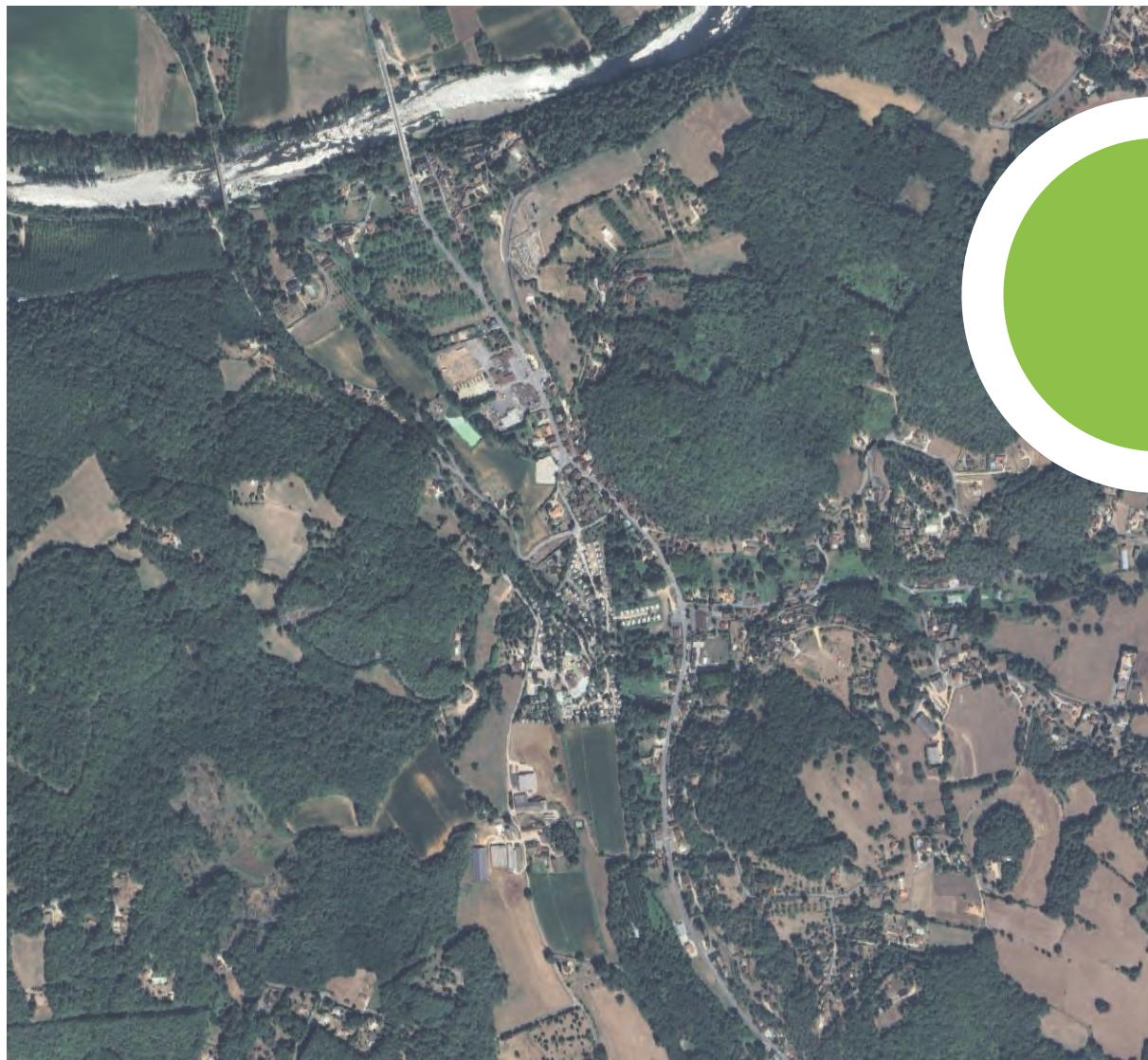
024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE
GROLÉJAC**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

I. SECTEUR I1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,94 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe à proximité du hameau des Drouilles et en continuité directe d'un quartier d'habitation.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à moyen terme, une fois l'urbanisation des autres zones effectuées.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant du maïs ensilage, dans leur totalité.

Les boisements situés à l'est du secteur seront à conserver pour permettre une intégration paysagère optimale.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

I. SECTEUR I1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privés et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **8 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privés (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne se branchant et débouchant sur la route des Drouilles.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

I. SECTEUR I1

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

I. SECTEUR I1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement



Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier



Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

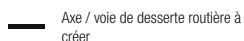
Formes urbaines à mettre en oeuvre



Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies



Axe / voie de desserte routière à créer

Accès, liaisons douces et stationnement



Accès commun à favoriser



Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques



Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

I. SECTEUR 12

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,91 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU et Ua

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe en continuité du bourg de Groléjac, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

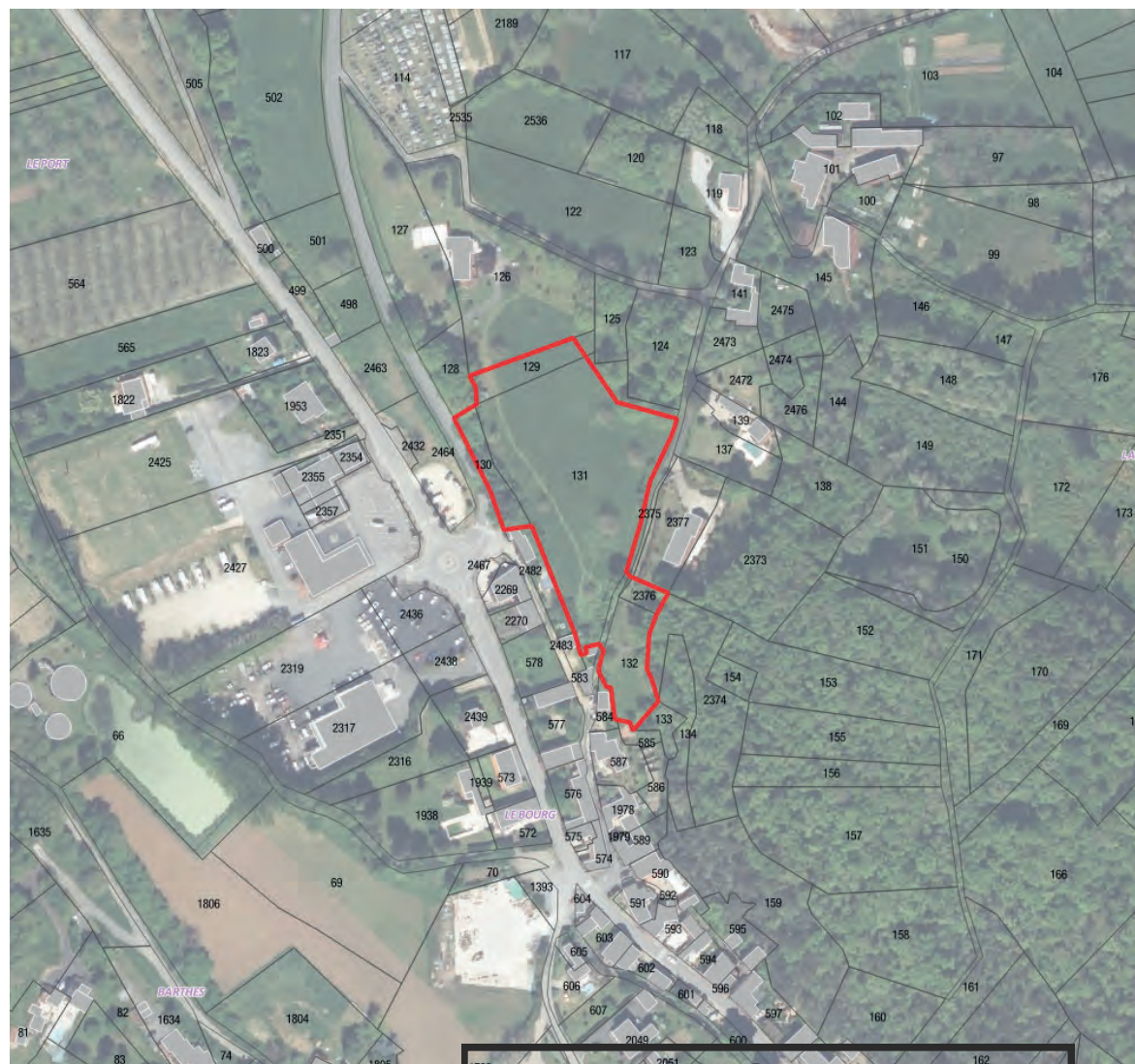
La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. La proximité avec le pôle commercial de la commune rend sa localisation particulièrement intéressante d'un point de vue de l'accès aux services. La topographie du secteur devra être pris en compte dans l'aménagement des lots et des espaces communs.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

I. SECTEUR I2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation des parcelles OA2376 et OA0132 pourra se faire en dehors de l'aménagement de la partie ouest de la zone.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privés et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **8 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privés (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne se branchant sur la RD 50 et débouchant en interne sur une placette de retournement. La desserte des parcelles OA2376 et OA0132 sera assurée par un renforcement du Chemin du Bourg.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

I. SECTEUR I2

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

I. SECTEUR I2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

Axe / voie de desserte routière à créer

Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

Accès commun à favoriser

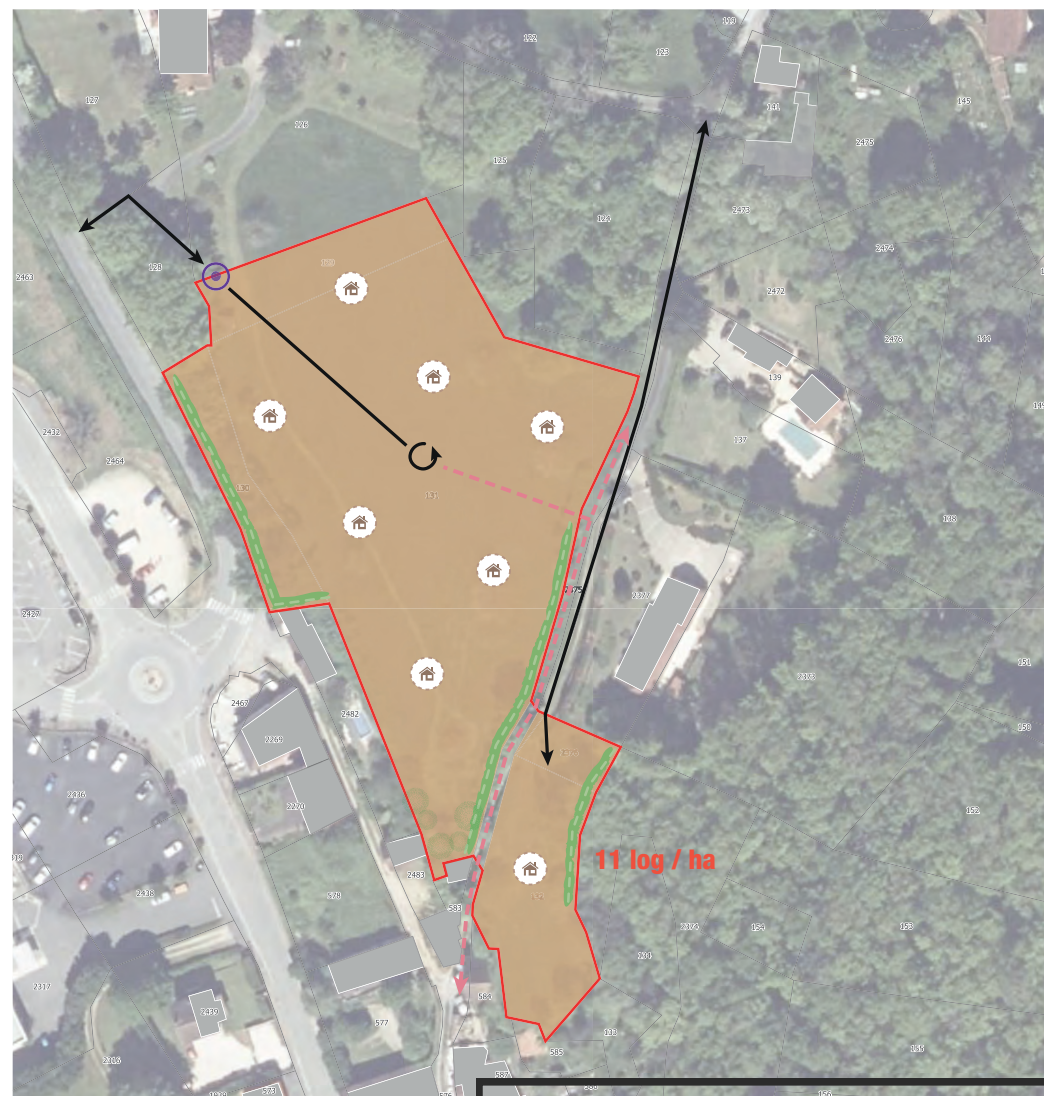
4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Éléments végétaux existants à préserver

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

024 - 200041440 - 20251030 - 2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



K

COMMUNE DE
LOUBÉJAC

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

K. SECTEUR K1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1,20 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ut

- Encadrement en densification d'un secteur touristique

Le secteur se situe au coeur du village du Garrit-Sud.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne vient pas s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC. Le site est déjà aménagé pour accueillir une activité touristique. L'enjeu est de garantir une bonne intégration au tissu villageois et de limiter les nuisances propres à ce type d'activité.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

K. SECTEUR K1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est l'encadrement de l'activité touristique.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de principe de densité.

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'implantation des bâtiments et des infrastructures devra permettre d'optimiser les qualités bioclimatiques des constructions, mais également de limiter les nuisances pour le voisinage.

(respect de la zone tampon de gestion du bruit).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas plus de caractéristiques ou qualité architecturale spécifiques.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'opère par l'accès commun existant, localisé sur le schéma d'aménagement. Il se situe en dehors du tissu urbain villageois et limite ainsi les nuisances liées à la circulation et au stationnement automobile.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil du public. L'emplacement et le traitement des stationnements visera à limiter les nuisances et les impacts environnementaux.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

K. SECTEUR K1

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Les zones tampon de gestion du bruit devront restées vierge de construction ou d'infrastructures. Ces zones peuvent faire l'objet d'un aménagement paysager prioritaire.

- **DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

K. SECTEUR K1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Bâtiments existants à conserver

Destination des espaces à privilégier

- Activités touristiques

2 // Principes de desserte et de déplacements

Accès, liaisons douces et stationnement

- Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - v  g  talis  tion - risques

- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer
- Zone tampon - gestion du bruit

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

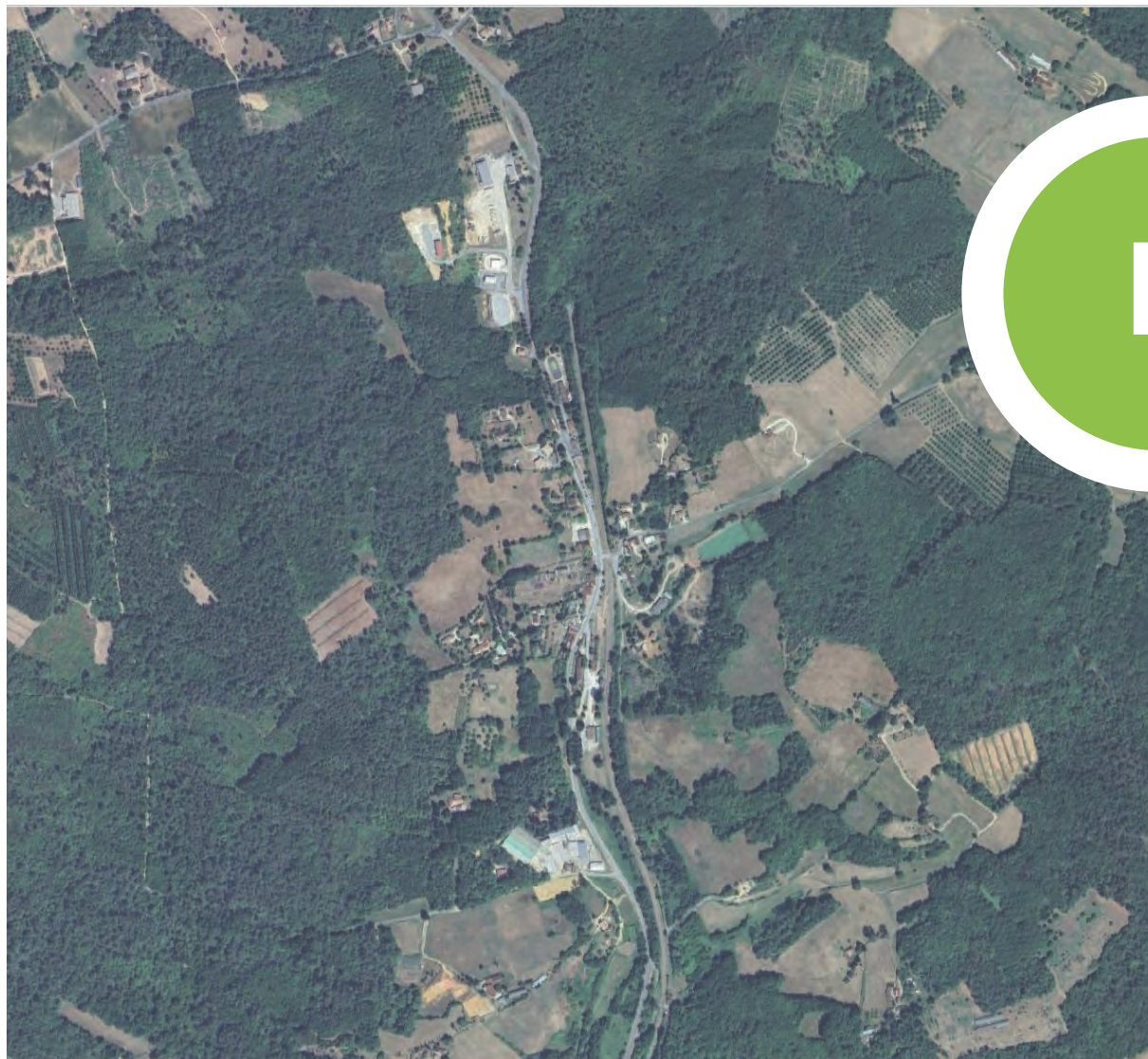
Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'am  nateur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE
MAZEYROLLES**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

L. SECTEUR L1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,54 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au niveau du village du Got, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC, contrairement aux parcelles situées au-delà des linéaires de haies et de boisements.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

L. SECTEUR L1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **9 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer depuis l'impasse des Forges, avec une voirie interne desservant une placette de retournement.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

L. SECTEUR L1

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La frange nord du secteur est composé d'un linéaire de haies et d'arbres à préserver dans le cadre des continuités écologiques.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

L. SECTEUR L1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

 Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

 Zones naturelles à préserver

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

L. SECTEUR LX1

La proximité et la prépondérance des boisements à l'ouest de la zone impose une attention particulière au risque incendie, en lien avec l'installation d'activités économiques et la circulation générées par celles-ci.



024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

L. SECTEUR LX1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est le développement d'activités économiques.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de principe de densité.

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de formes urbaines ni d'implantations spécifiques.

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de caractéristiques ou qualité architecturale spécifiques.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais de voiries internes permettant de desservir les différents lots à créer. La voie devra se brancher à l'est sur la route de la Ménaurie. Une liaison entre la zone d'aménagement et la dite route est prévue par le biais d'un emplacement réservé, hors secteur d'OAP. Le schéma d'aménagement prévoit la création de plusieurs aires de retournement nécessaire à la dessertes des futurs lots.

Un accès de services pourra être aménagée au nord du secteur. Cet accès ne sera pas ouvert à la circulation mais pourra être emprunté par les pompiers, etc., en cas de nécessité.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation du site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

Une voie de desserte facultative est envisagée à l'ouest de la zone d'aménagement, dans l'optique d'un agrandissement à long terme de la ZAE. De plus, un accès pour une liaison future devra être préservé au sud-ouest du secteur. En dehors de ces axes, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

L. SECTEUR LX1

du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs. Un stationnement propre à chaque activité économique devra être créé sur le domaine privé, afin de répondre aux besoins de la-dite activité (parkings fournisseurs, parking employés, zone de décharge de matériel, etc.).

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues. Un bassin de rétention des eaux pluviales sera créé dans l'emprise de la zone d'aménagement.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants, notamment ceux repérés au titre des espaces naturels à protéger sur le schéma d'aménagement.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La façade ouest du secteur d'aménagement devra faire l'objet d'une attention particulière dans la gestion du risque incendie. Un entretien régulier pour créer un espace tampon avec les lots et les activités économiques est demandé.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

L. SECTEUR LX1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Activités économiques

2 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

- Accès commun à favoriser
- ⦿ Accès de services pouvant être créés

3 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

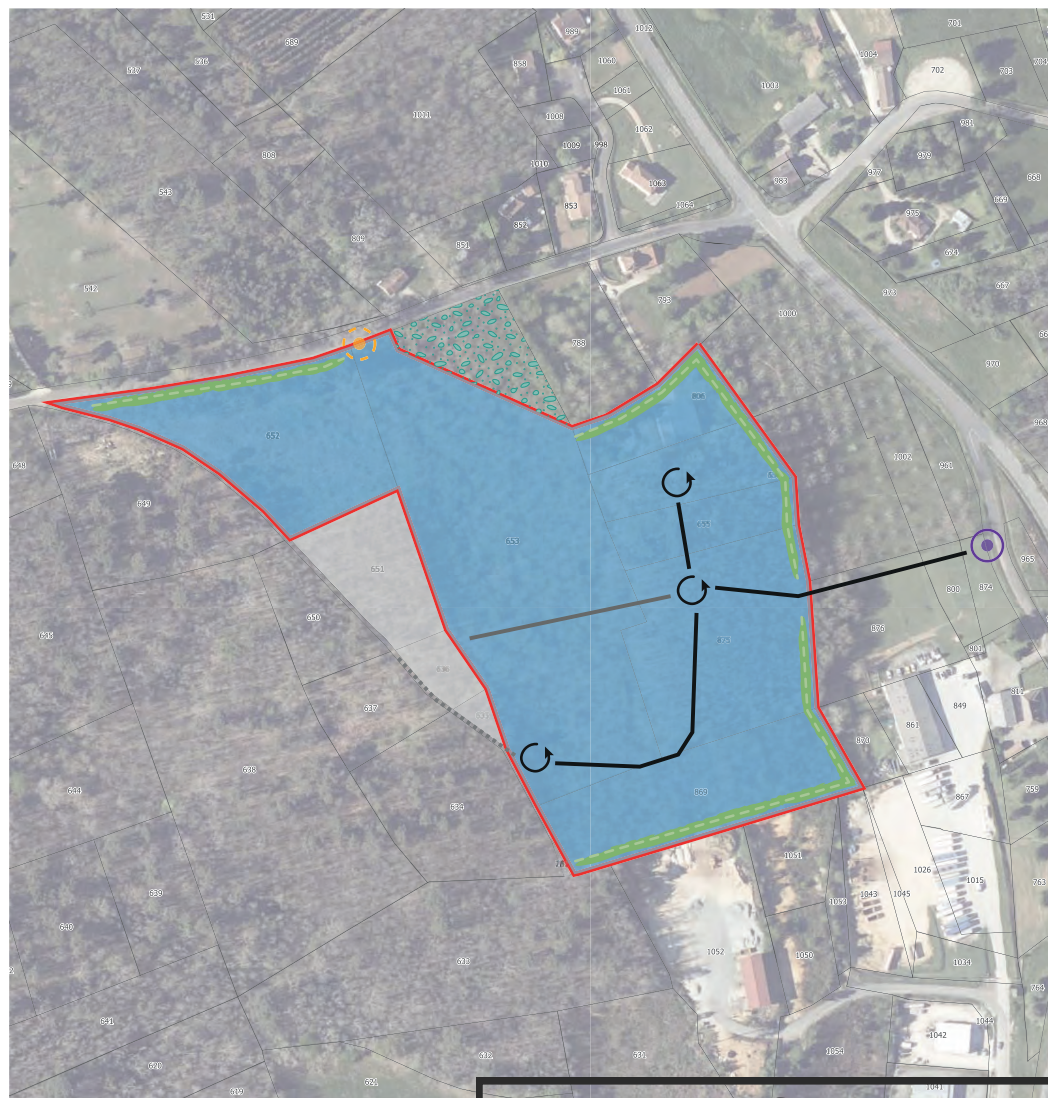
- 🌿 Zones naturelles à préserver
- 🌳 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE
SAINT-AUBIN DE
NABIRAT**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

0. SECTEUR 01

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,66 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe à proximité du bourg de Saint-Aubin, et en continuité directe avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

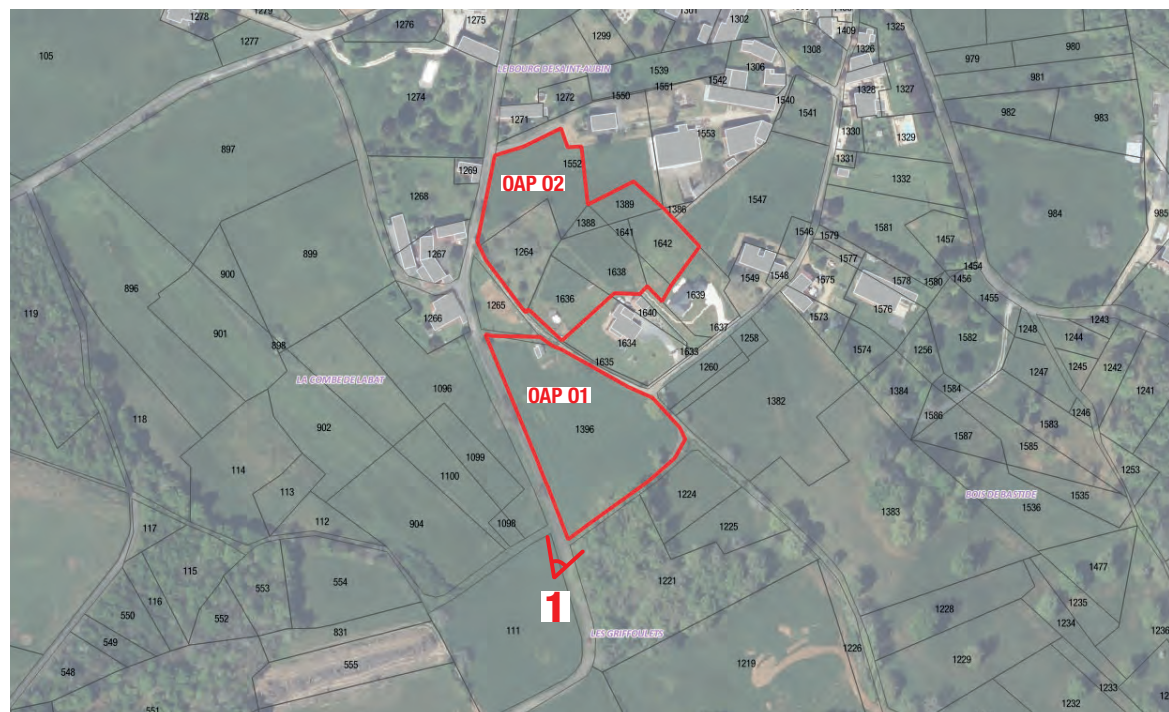
La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à courte terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. La topographie du terrain sera à prendre en compte pour l'implantation des futures constructions. Les vues depuis les habitations situées au nord doivent être préservée, en insérant au mieux les futurs lots dans le grand paysage.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

0. SECTEUR 01

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **8 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été), en fonction de la topographie du terrain.

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PAYSAGES À PROTÉGER

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, un point de vue est à conserver depuis la partie haut du terrain d'assiette de l'OAP. L'aménagement des espaces communs et l'implantation des constructions devra permettre de protéger ce cône de vue et d'assurer l'intégration de l'opération au grand paysage.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne se branchant sur la voirie longeant le nord du secteur et débouchant, à l'est, sur la rue Bois de la Bastide.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

0. SECTEUR 01

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

0. SECTEUR 01

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

Habitat individuel

Orientation d'implantation préférentielle des constructions

Patrimoine à conserver

Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

Axe / voie de desserte routière à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

Accès commun à favoriser

Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

0. SECTEUR 02

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,83 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ua

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe en continuité du bourg de Saint-Aubin, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

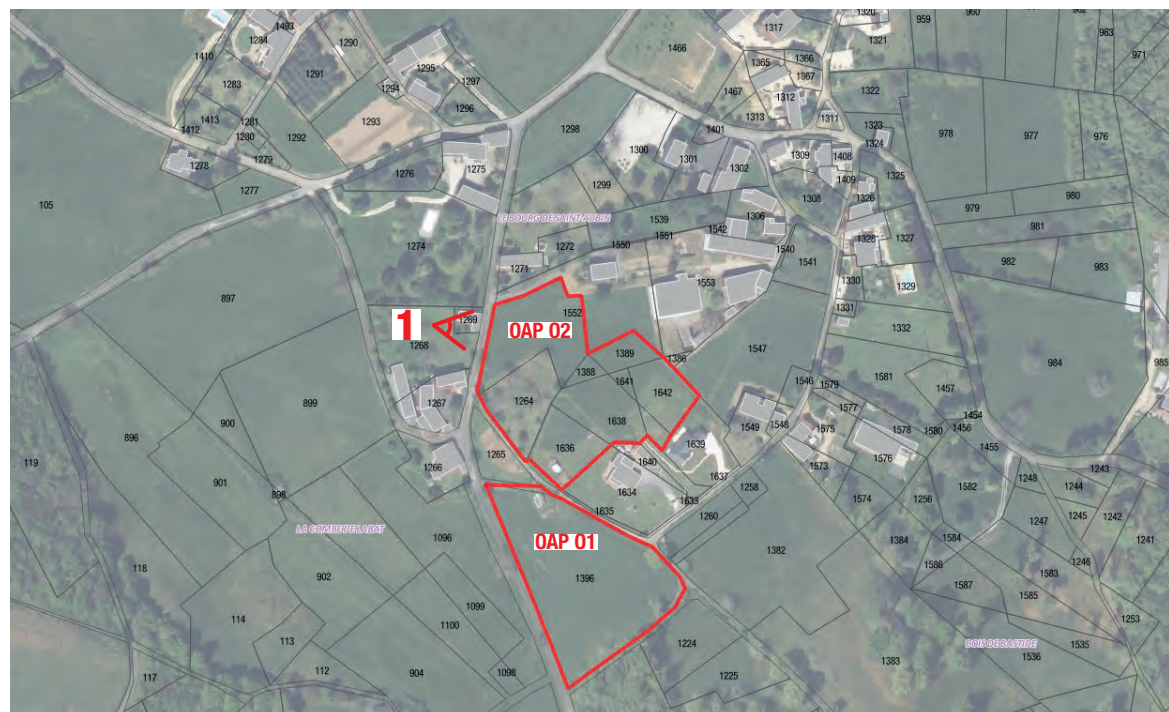
La zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUI car elle se situe en zone urbaine.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Il est composé de reliquats agricoles enserrés entre l'urbanisation historique du bourg et une urbanisation plus récente sous forme pavillonnaire. La topographie relative-ment plane en fait un espace d'accueil aisément aménageable.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

0. SECTEUR 02

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **8 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **6 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne se branchant à deux endroits différents de la route du Communal de la Croix. L'entrée nord devra faire l'objet d'un aménagement d'accès entre le secteur d'OAP et la dite route. Si la desserte des lots le nécessite, le schéma d'aménagement permet la création d'une placette de retournement au sein de l'opération.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

0. SECTEUR 02

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées. Un espace tampon à maintenir en jardin privatif est à prévoir à l'est du secteur, en limite avec les résidences existantes.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

0. SECTEUR 02

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement



Périmètre de l'OAP

log / ha
Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier



Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

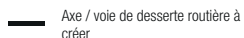
Formes urbaines à mettre en oeuvre



Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies



Axe / voie de desserte routière à créer



Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement



Accès commun à favoriser



Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

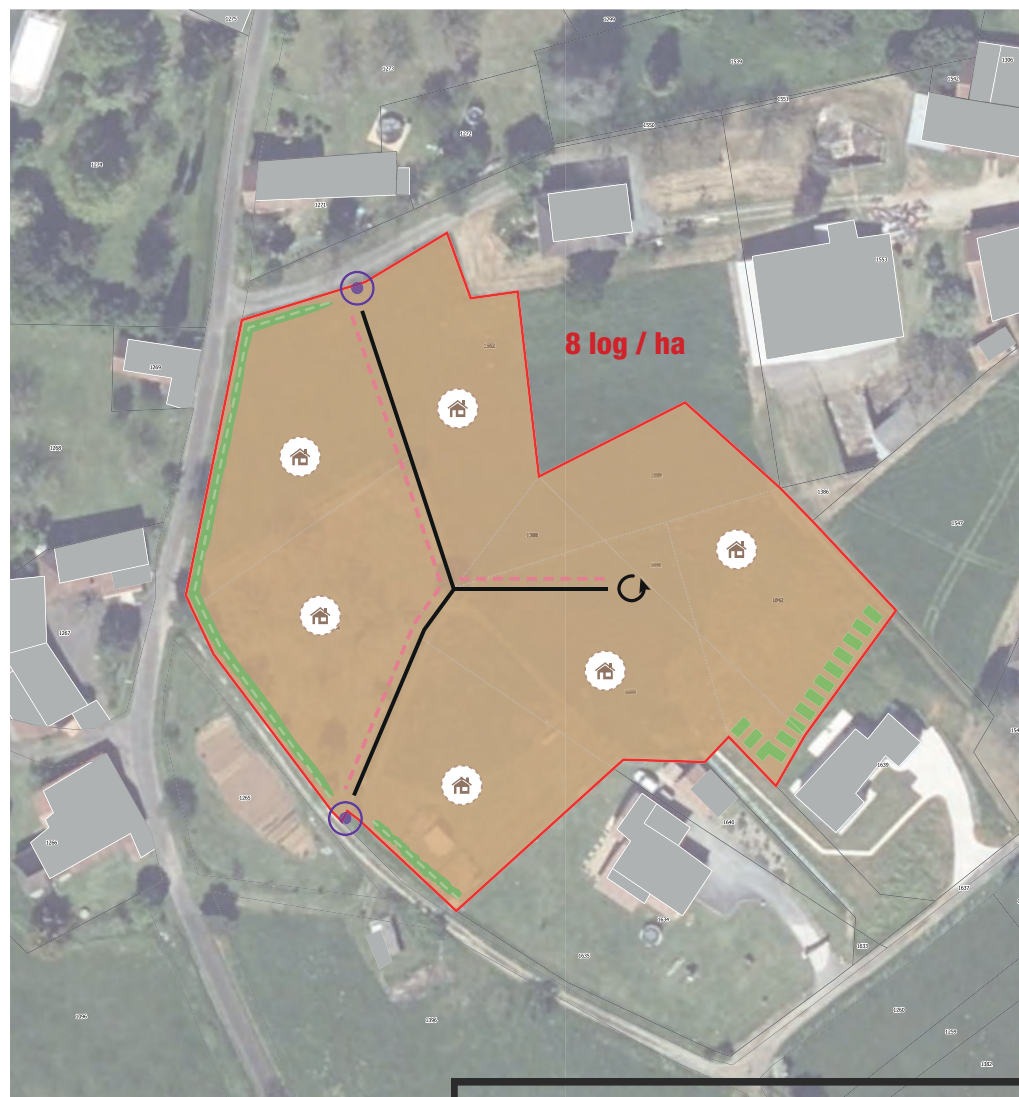


Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer



Espaces tampon à maintenir en jardin privé

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

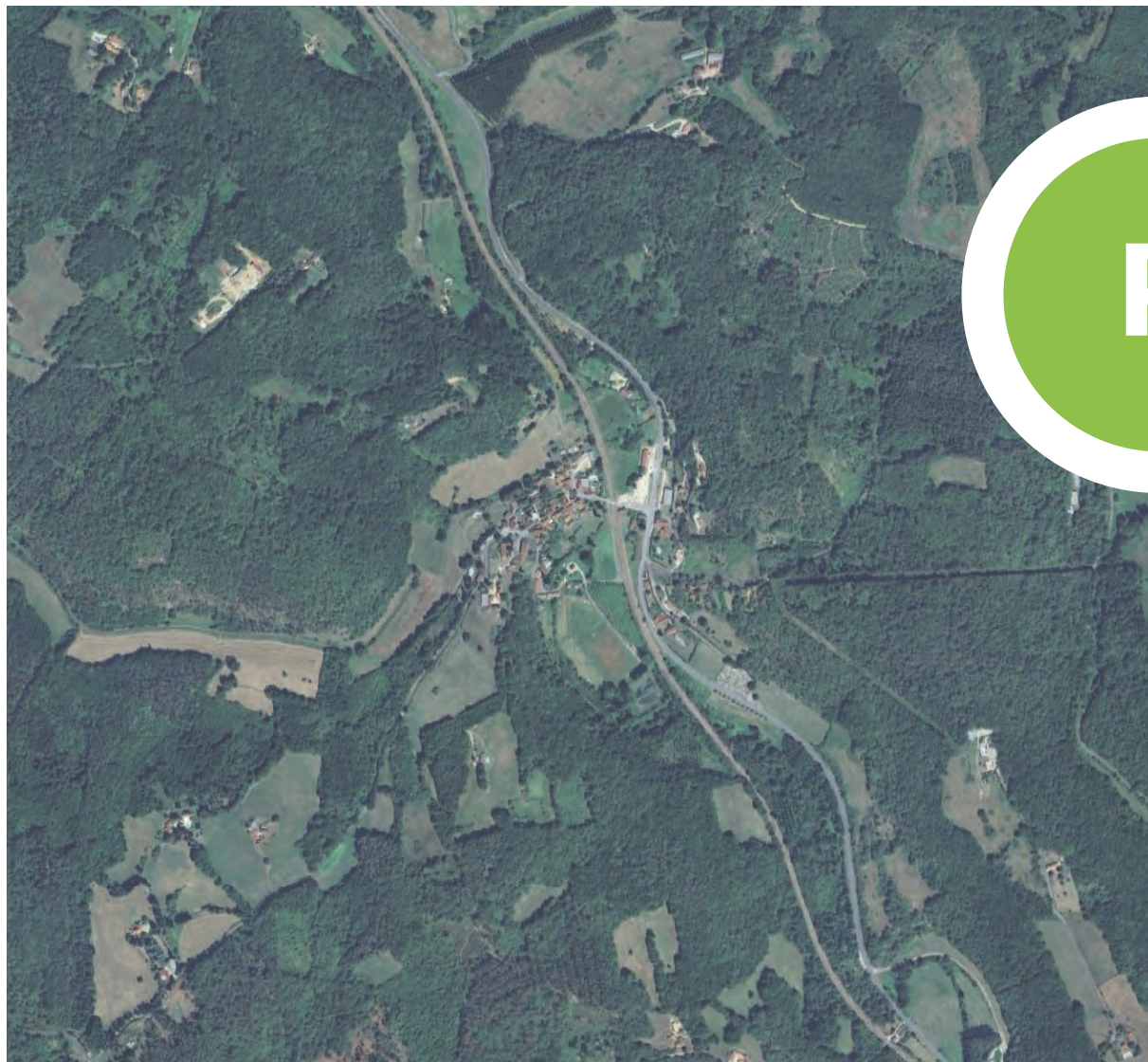
Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE
SAINT-CERNIN DE
L'HERM**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

P. SECTEUR P1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1,15 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur est accolé au sud du bourg de Saint-Cernin de l'Herm, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant de la prairie permanente. Il se situe à 500 du multiple rural, qui peut être rejoint à pied via le chemin rural qui longe la bordure nord du secteur d'aménagement.

Le nord du secteur doit faire l'objet d'une vigilance particulière au risque incendie car il donne sur un espace boisé dense.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

P. SECTEUR P1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements. La partie au nord, située à l'arrière du cimetière a pour vocation l'accueil d'équipements et d'infrastructures publics.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

• PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **8 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **5 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

• CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

• PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

• ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais d'une voie interne à double sens, débouchant sur une placette de retournement au sein de l'opération. L'entrée commune de la zone d'aménagement se situera au nord du secteur, au niveau du parking du cimetière. Une desserte est également à prévoir pour la zone d'aménagement d'équipement public.

Le gabarit des voies à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

P. SECTEUR P1

passage des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de ces axes, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet

pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Sur la frange nord du secteur d'aménagement, une zone tampon de gestion du risque incendie est identifiée. Un défrichement de la zone tampon pourra être autorisé, de même qu'un entretien régulier de la végétation pour limiter le risque incendie.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

En bordure ouest du secteur, les lots devront maintenir un espace tampon en jardin privé.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

P. SECTEUR P1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

 Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

 Equipements publics

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Ave / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

 Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

 Zone tampon - gestion du risque incendie

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

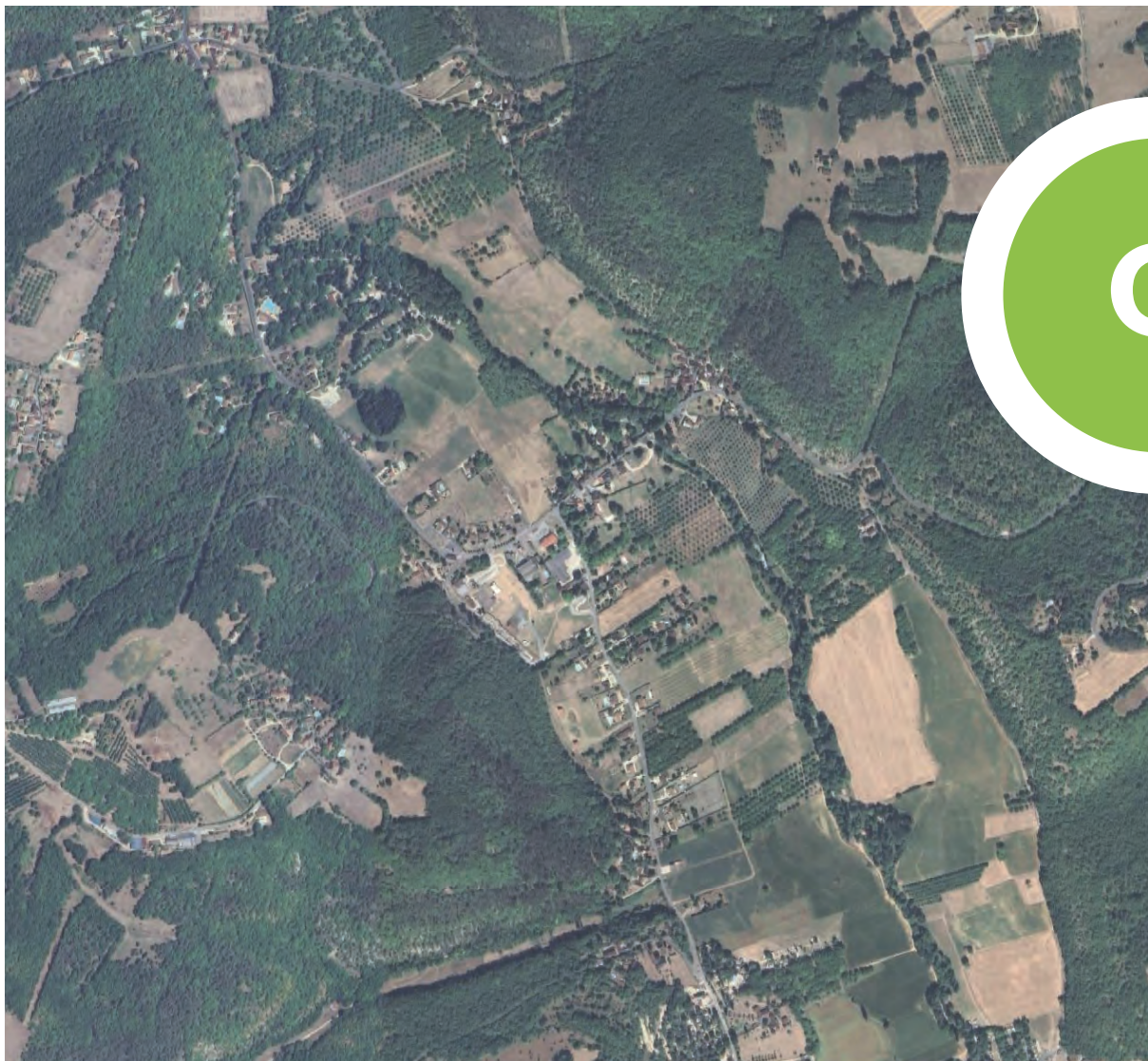
024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE
SAINT-CYBRANET**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,56 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe entre le village de la Guigne et le lieu-dit des Embards, en continuité de l'urbanisation existante.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à moyen terme, une fois l'urbanisation des autres zones effectives.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. L'accès à la zone d'aménagement se fait à l'arrière de secteur actuellement urbanisé et permet de compléter la tâche urbaine du village.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privés et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **5 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privés (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Le schéma d'aménagement fait apparaître une croix à préserver et à valoriser à la pointe nord du secteur.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne se branchant sur l'accès existant, lui-même rejoignant la route des Villes. La desserte interne des lots sera permise par une placette de retournement.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q2

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

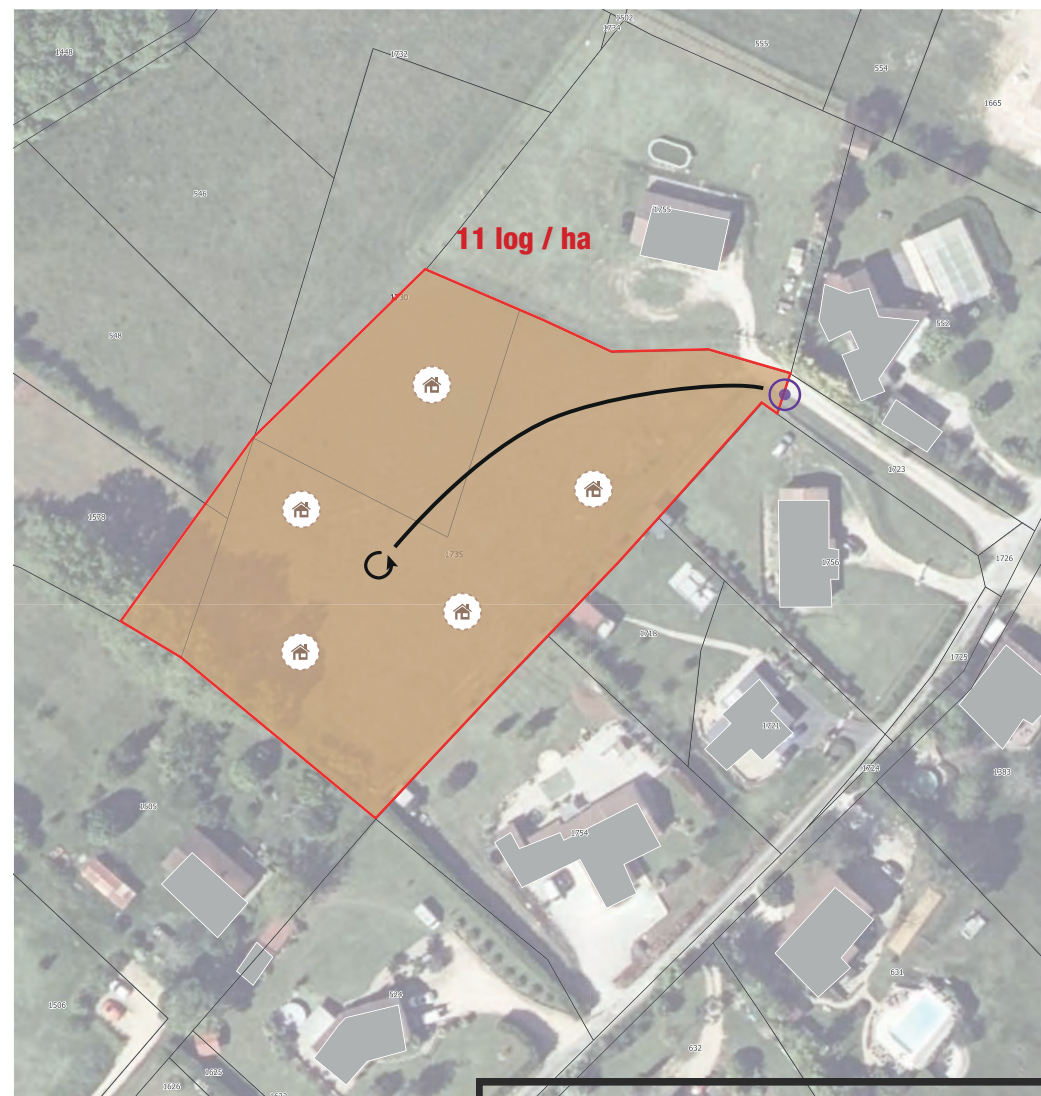
 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q12

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,46 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Uv

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au coeur du village de Valade, dans un secteur ayant connu une urbanisation récente et continue.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur est en partie boisé, bien que le boisement ne soit pas référencé dans les bases de données des boisements et forêts. Il s'agit certainement de terrains enfrichés au fil de la déprise agricole et de l'urbanisation alentour.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q12

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne aboutissant sur une plaque de retournement. L'entrée se fera au niveau du chemin de la Marguerite. Une autre proposition technique pourra être soumise à l'étude si celle-ci assure la sécurité et la desserte de la zone, tout en assurant sa compatibilité avec le schéma d'aménagement.

Le gabarit des voies à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de ces axes, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q12

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs interne au secteur devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement de celui-ci.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

bacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (her-

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q12

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q13

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,44 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Uc

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe dans la continuité des espaces urbanisés du Couders et de Maisonneuve, le long de la route de la Vallée du Céou.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI, car elle se situe en zone urbaine.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Les parcelles autour ont connu une urbanisation récente, sous la forme d'habitat individuel. Les parcelles servant d'assise au secteur d'aménagement sont des reliquats agricoles, entourés d'une urbanisation plus ou moins récente. Le secteur est facilement accessible depuis la route de la Vallée du Céou et l'impasse de Maisonneuve.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q13

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne débouchant sur une placette de retournement permettant de desservir les différentes lots. L'accès à la zone se fera via la voirie existante entre la route de la Vallée du Céou et l'impasse de Maison Neuve.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q13

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur, voirie interne ou accès communs.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

bacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (her-

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Q. SECTEUR Q13

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

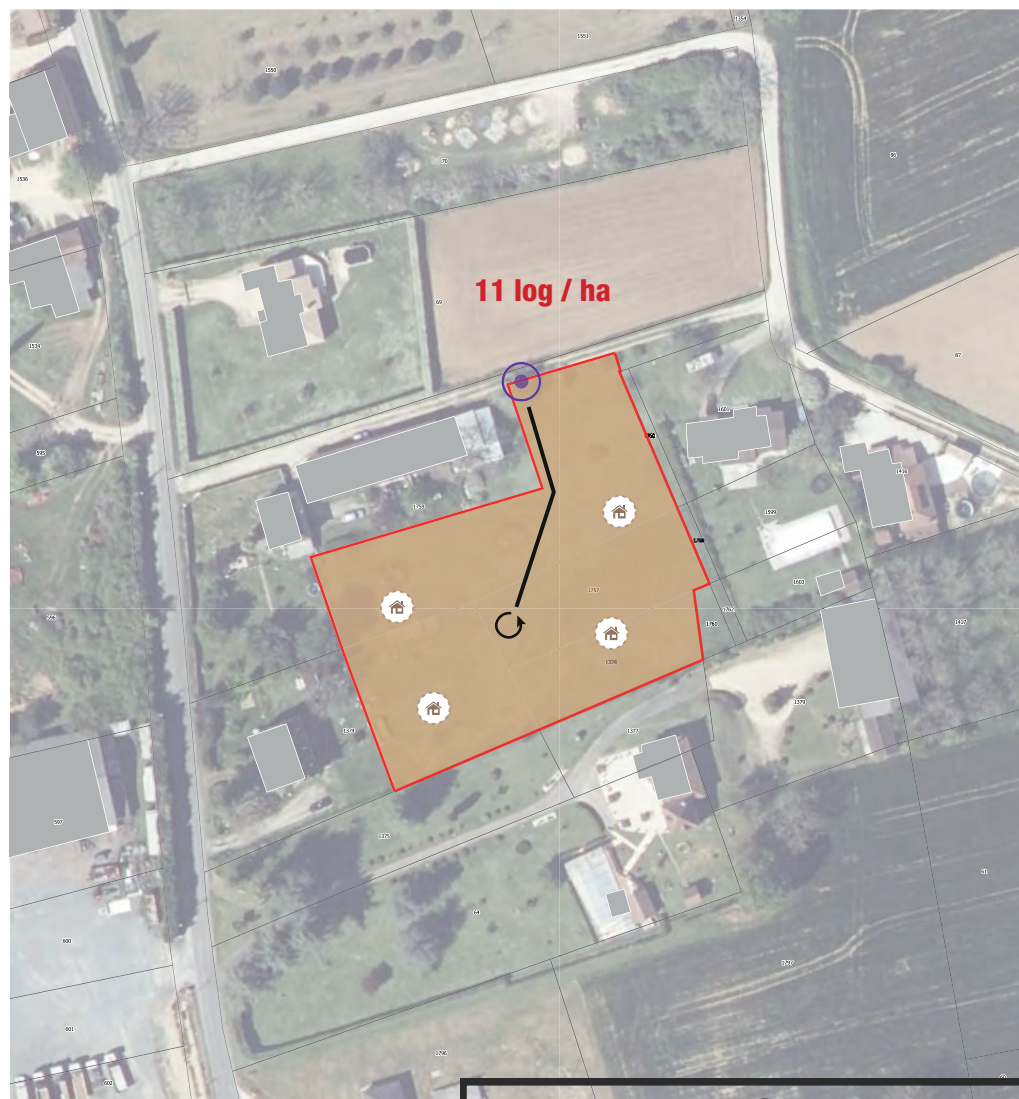
 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



R

**COMMUNE DE
SAINT LAURENT LA
VALLÉE**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,52 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe en bordure du village de Juillac, en continuité du tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à moyen terme, dès l'urbanisation des zones à court terme effective.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant de la culture de sorgho. Il est facilement desservi par le chemin du Lac de la Tour.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **9 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PAYSAGE À PRÉSERVER

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, des points de vue sont à conserver depuis la partie haut du terrain d'assiette de l'OAP. L'aménagement des espaces communs et l'implantation des constructions devra permettre de protéger ces cônes de vue et d'assurer l'intégration de l'opération au grand paysage.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne aboutissant sur une place de retournement. L'entrée se fera au niveau du chemin du lac de la Tour. Une autre proposition technique pourra être soumise à l'étude si celle-ci assure la sécurité et la desserte de la zone, tout en assurant sa compatibilité avec le schéma d'aménagement.

Le gabarit des voies à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R1

En dehors de ces axes, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés interne au secteur devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement de celui-ci.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

 Orientation d'implantation préférentielle des constructions

Patrimoine à conserver

 Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,34 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe à la sortie est du bourg de Saint-Laurent la Vallée, en continuité de l'urbanisation existante.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à moyen terme, dès l'urbanisation des zones à court terme effective.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter en partie sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant de la prairie en rotation longue. En détail, ce classement concerne la parcelle AL0205, qui compose la partie sud du secteur d'aménagement. Le secteur se trouve à proximité immédiate des équipements sportifs (terrain de foot) et à 200 mètres du cœur du village.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **9 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **3 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'un accès commun pour deux des lots, comme représenté sur le schéma d'aménagement, au niveau de la route de la Tuilerie. Un accès doit être préservé à ce niveau afin de permettre de desservir, à long terme, la zone de développement fermée à l'urbanisation prévue à l'arrière du secteur.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R2

L'accès au lot le plus à l'est du secteur d'aménagement pourra s'effectuer directement sur la voirie externe, sur le chemin du bonhomme.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

bacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

un espace arboré est à créer en tampon entre le chemin du Bonhomme et le lot.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (her-

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- log / ha Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en œuvre

- Habitat individuel
- Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- ⊙ Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

- Espaces verts et/ou arborés à aménager

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R3

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,56 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU et Ub

- Extension et densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur se situe à la sortie ouest du bourg de Saint-Laurent la Vallée, en continuité du tissu bâti existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant des prairies temporaires de 5 ans ou moins à l'ouest, et de prairies permanentes où l'herbe prédomine à l'est.

Le secteur se situe à 150 mètres du cœur du village et à 300 de la salle polyvalente et de la place attenante.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R3

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **9 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne débouchant sur une placette de retournement permettant de desservir les différentes lots. L'accès à la zone se fera via la Route Notre Dame du Périgord. Un accès devra être préservé au sud de la placette de retournement pour permettre la desserte à long terme de la zone de développement fermée.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R3

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur, voirie interne ou accès communs.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

bacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (her-

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

R. SECTEUR R3

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

 Densité minimale des constructions à respecter

 Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier



2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

 Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

 Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE SAINT-MARTIAL DE NABIRAT

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,56 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe en continuité de l'urbanisation résidentielle de la commune, en contact direct avec le tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

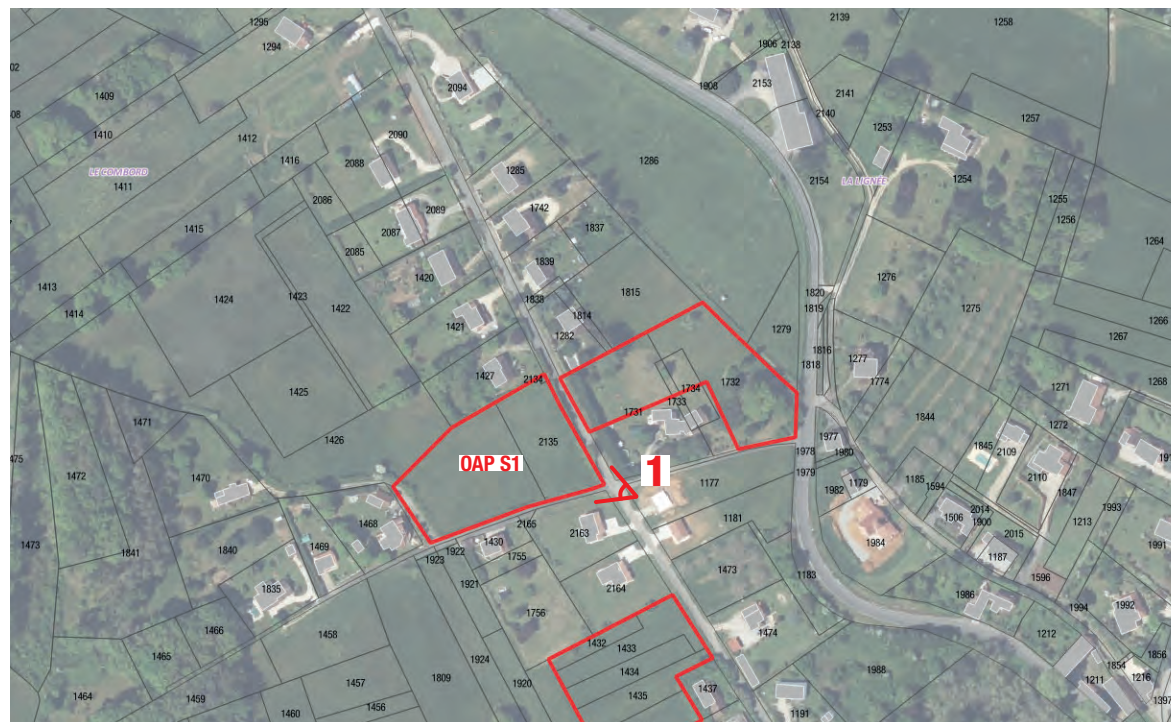
La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à long terme, dans les dernières années d'application du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant de la prairie en rotation longue. L'emplacement du secteur le rend facilement aménageable et permet de combler l'urbanisation de la zone, en proposant une densité plus importante que le tissu existant, tout en assurant son insertion architecturale et paysagère.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **5 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais d'une voirie interne pour une partie des lots, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Une placette de retournement est à prévoir, ainsi que la préservation d'un accès pour l'aménagement à long terme des terrains situés au nord de la zone.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S1

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, une entrée commune depuis la voie externe pourra être admise pour les lots situés en façades de la route de Gaumier.

Les accès aux lots privatifs interne au secteur devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement de celui-ci.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le schéma d'aménagement prévoit l'aménagement d'espaces arborés en tampon entre les lots et la route de Gaumier, ainsi que la rue du Sol de la Dîme.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

 Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

 Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

 Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

 Espaces verts et/ou arborés à aménager

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,89 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au nord du bourg de Saint Martial, juste au-dessus du cimetière, en continuité du tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur est implanté en partie sur des terrains déclarés à la PAC à l'est, sur une parcelle accueillant la culture de noix. L'ensemble de la zone est couverte de noyers. La zone est facilement accessible depuis la rue du Lantier, permettant une aménagement facile. La partie la plus au sud du secteur servira à la création d'un stationnement mutualisé avec le cimetière voisin.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **8 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par une voirie interne se branchant en entrée et en sortie sur la rue du Lantier. La voirie interne permettra de desservir au sud l'espace de stationnement mutualisé avec le cimetière. Une autre proposition technique pourra être soumise à l'étude si celle-ci assure la sécurité et la desserte de la zone, tout en assurant sa compatibilité avec le schéma d'aménagement.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S2

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privés devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

A l'est de la zone d'aménagement, les lots devront maintenir un jardin privé un espace tampon avec les noyers voisins.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

 log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

 Equipements publics

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en œuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

 Accès commun à favoriser

 Stationnement à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

 Espaces tampon à maintenir en jardin privatif

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S12

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,62 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ub

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe sur l'axe nord-ouest en sortie du bourg de Saint-Martial. Il s'insère dans une urbanisation récente.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

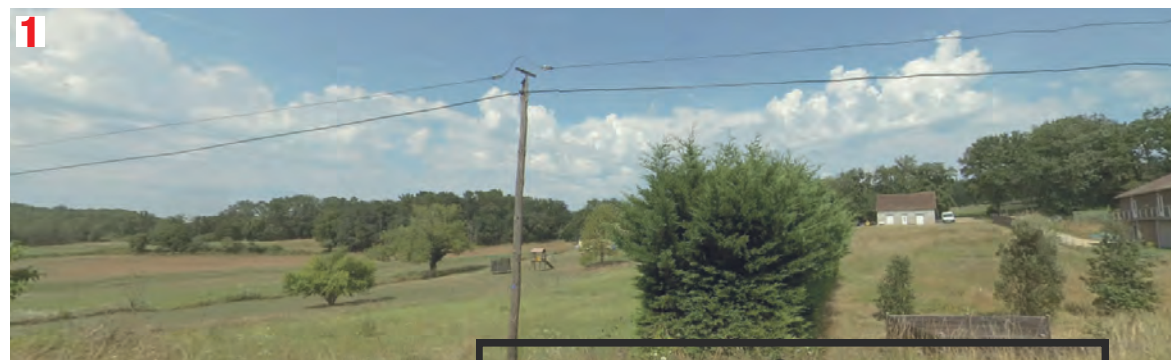
La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI car elle se situe en zone urbaine.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Il s'agit de reliquats de jardins agricoles sur les parcelles en bande. L'urbanisation du secteur est particulièrement linéaire, ayant suivi l'axe de la route du Riol. Une haie borde le secteur le long de la-dite route et sera à préserver au titre de la protection des éléments naturels et de paysage.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S12

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **6 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer via une voirie interne débouchant sur une placette de retournement. L'entrée s'effectuera sur la route du Châtaignier, au nord est de la zone.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S12

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le schéma d'aménagement prévoit la création de clôtures paysagères en interface avec l'espace agricole au nord-ouest. Cette clôture devra laisser passer la petite faune, dans un souci de préservation de la biodiversité.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S12

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement



Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier



Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre



Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

— Axe / voie de desserte routière à créer

⤵ Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

⊙ Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

🌿 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

🌿 Clôture paysagère et végétalisée, laissant passer la petite faune

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S13

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,49 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ub

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe le long de la route de Gaumier, entre différentes poches résidentielles récentes.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à courte terme, dès l'approbation du PLUI car elle se situe en zone urbaine.

- **Informations particulières**

Le secteur s'implante sur des terrains dont une parcelle est déclarée à la PAC, en prairie permanente où l'herbe est dominante (fourrages). la zone vient compléter l'urbanisation alentour, qui a connu une accélération récente. Il s'agit donc de reliquats agricoles enserrés dans l'urbanisation.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S13

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privés et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privés (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer depuis la route de Gaumier, par une voirie interne débouchant sur une placette de retournement afin de desservir les différents lots. Une autre proposition technique pourra être soumise à l'étude si celle-ci assure la sécurité et la desserte de la zone, tout en assurant sa compatibilité avec le schéma d'aménagement.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S13

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

bacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (her-

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S13

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement



Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier



Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre



Habitat individuel



Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies



Axe / voie de desserte routière à créer



Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement



Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation



Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer



Clôture paysagère et végétalisée, laissant passer la petite faune

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S14

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,53 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ub

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe dans le tissu urbain existant le long de la route de Gaumier et fait face au secteur d'aménagement S1.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme dès l'approbation du PLUI car elle se situe en zone urbaine.

- **Informations particulières**

Le secteur ne se situe pas sur des terrains déclarés à la PAC. Tous les réseaux se situent à proximité, notamment le long de la route de Gaumier. Le but de cette opération est de maximiser les potentialités foncières en densification du tissu existant, en proposant un aménagement qualitatif.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S14

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **11 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **5 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Une orientation d'implantation préférentielle des bâtiments est indiquée sur le schéma d'aménagement. Il est néanmoins recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer, au nord, par le biais d'une voirie interne débouchant sur une placette de retournement. Dans ce secteur, un accès devra être préservé pour une future liaison avec la zone de développement fermée adjacente.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S14

Une entrée commune pourra être autorisée sur la voirie externe depuis la rue du Sol de la Dîme pour les lots au sud de la zone d'aménagement.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le schéma d'aménagement prévoit la création de clôtures paysagères en interface avec l'espace agricole à l'est de la zone. Cette clôture devra laisser passer la petite faune, dans un souci de préservation de la biodiversité.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

S. SECTEUR S14

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

Périimètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

Habitat individuel

Orientation d'implantation préférentielle des constructions

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

Axe / voie de desserte routière à créer

Placette de retournement à créer

Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

Accès commun à favoriser

Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Clôture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE
SAINT-POMPON**

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

T. SECTEUR T1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,83 hectares (VRD inclus).

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe au cause, en continuité du tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles qui ne sont majoritairement pas déclarées à la PAC, à l'exception de la parcelle AE0404, qui est en jachère. Une zone 2AU (fermée à l'urbanisation) est placée à l'est du secteur.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

T. SECTEUR T1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **9 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **6 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne dont l'entrée et la sortie aboutiront sur la route du Cause. Sur la frange est du secteur d'aménagement, un accès doit être préservé pour une future liaison avec la zone de développement à long terme.

Le gabarit des voies à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de ces axes, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

T. SECTEUR T1

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs interne au secteur devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement de celui-ci.

- LIAISON DOUCE

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

bacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

Une zone tampon de gestion du risque incendie est identifiée au sud de la zone d'aménagement. Un défrichement de la zone tampon pourra être autorisé, de même qu'un entretien régulier de la végétation pour limiter le risque incendie.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (her-

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

T. SECTEUR T1

LÉGENDE

SAINT POMPON - OAP T1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

 log / ha Densité minimale des constructions à respecter

 Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

 Zone tampon - gestion du risque incendie

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

T. SECTEUR T2

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

T. SECTEUR T2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **9 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privés et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **6 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privés (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra se faire par le biais d'une voirie interne qui viendra se brancher sur la route de Besse et sur la rue du Moulin de Goudou.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

L'accès au lot le plus à l'est du secteur d'aménagement pourra s'effectuer directement sur la voirie externe, sur le chemin du bonhomme.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

T. SECTEUR T2

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Un espace tampon de protection de zone naturelle est à préserver sur la frange nord est de la zone d'aménagement, là où le ruisseau coule. Il sera attendu un maintien voire un renforcement de la ripisylve.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privés sera composé d'un minimum de deux strates (her-

bacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

T. SECTEUR T2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

 Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

 Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

 Zones naturelles à préserver

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE
VILLEFRANCHE-DU-
PÉRIGORD

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1,16 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe tout à l'ouest du bourg de Villefranche, en continuité du tissu bâti existant dans le quartier de la Croix Rouge.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant de la prairie temporaire, de 5 ans ou moins. Le sud du secteur est boisé, composé d'un mélange de feuillus.

L'aspect particulièrement boisée du secteur le rend sensible au risque incendie. Ce critère devra être pris en compte dans l'aménagement du secteur.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V1

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **11 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par une voirie interne se branchant sur la route de la Croix Rouge. Une placette de retournement est à prévoir pour permettre la desserte de tous les lots et une circulation sécurisée.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V1

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Une zone tampon de gestion du risque incendie est identifiée au sud-est de la zone d'aménagement. Un défrichement de la zone tampon pourra être autorisé, de même qu'un entre-

tien régulier de la végétation pour limiter le risque incendie.

Un espace tampon arboré devra être créé entre les lots, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

 log / ha Densité minimale des constructions à respecter

 Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

 Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

 Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

 Accès commun à favoriser

 Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

 Espaces verts et/ou arborés à aménager

 Zone tampon - gestion du risque incendie

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1,19 hectares (VRD inclus)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur se situe dans le hameau de la Jacquette, en continuité du tissu urbain existant.

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLUI.

- **Informations particulières**

Le secteur vient s'implanter sur des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant des prairies permanentes (fourrages). Un linéaire de haies traverse le secteur et est à prendre en compte dans l'aménagement. Le secteur est accessible par l'impasse de la Jacquette, qui pourra lui servir de sortie.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR



AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V2

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **12 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et un habitat groupé (exemple : maisons accolées par le garage).

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer par le biais d'une voirie interne se branchant sur l'impasse de la Jacquette. Des placettes de retournement sont à prévoir pour permettre la desserte de l'intégralité des lots. Comme évoqué sur le schéma d'aménagement, deux accès sont à préserver pour desservir dans le futur la zone de développement à long terme.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V2

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, une sortie directe sur la voie externe pourra être admise pour les lots situés en façades de la route des Feuillardiers.

Les accès aux lots privatifs interne au secteur devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement de celui-ci.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans

le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Une attention particulière sera portée au maintien du linéaire de haie qui traverse la zone d'aménagement. Si l'aménagement entraîne en partie sa suppression, les parties restantes devront être préservées voire renforcées.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

-  Périimètre de l'OAP
-  log / ha : Densité minimale des constructions à respecter
-  Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

-  Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

-  Habitat individuel
-  Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

-  Axe / voie de desserte routière à créer
-  Placette de retournement à créer
-  Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

-  Accès commun à favoriser
-  Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation

-  Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer
-  Espaces tampon à maintenir en jardin privatif

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

V. SECTEUR V3

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.



024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V3

1 // DESTINATION DU SITE, MODALITÉ(S) D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VOCATION DU SITE ET DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- MODE D'AMÉNAGEMENT ET PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE DENSITÉ

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **12 logements/hectare**, applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **5 logements minimum**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- MIXITÉ SOCIALE

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

L'aménagement du secteur devra prévoir, comme précisé sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les qualités bioclimatiques des constructions (confort d'hiver et d'été).

- CARACTÉRISTIQUES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- PATRIMOINE À CONSERVER

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DÉPLACEMENTS

- ORGANISATION DES VOIES ET ACCÈS POUR LA DESSERTE INTERNE

La desserte du site devra s'opérer une voirie interne se terminera par une placette de retournement, permettant une circulation à double-sens dans la zone. L'entrée se branchera sur la rue de l'Ambulance.

Le gabarit de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site, ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucune autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V3

- ACCÈS AUX LOTS PRIVATIFS

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- LIAISON DOUCE

Les liaisons douces mentionnées par le schéma d'aménagement devront être réalisées, sous formes de cheminements doux ou de voies partagées.

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- STATIONNEMENT

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- TRAITEMENT PAYSAGER ET VÉGÉTAL DES LOTS PRIVATIFS

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

4 // TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, DESSERTE EN RÉSEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET DES ESPACES VERTS

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du, secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées, dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

V. SECTEUR V3

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement

 Périmètre de l'OAP

log / ha Densité minimale des constructions à respecter

Destination des espaces à privilégier

 Habitat

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

 Habitat individuel

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

 Axe / voie de desserte routière à créer

 Placette de retournement à créer

Accès, liaisons douces et stationnement

 Liaison piétonne et/ou cyclable à aménager

 Accès commun à favoriser

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement paysager - végétalisation - risques

 Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

AR Prefecture

024-200041440-20251030-2025_61A-DE
Reçu le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025