

# **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE **G**ROSPIERRES

## **O**RIENTATION D'**A**MENAGEMENT ET DE **P**ROGRAMMATION

### **PLU ARRETE**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 18/10/2022

A Vallon Pont d'Arc, le ....  
Luc PICHON, le Président



Bureau d'études IATE  
2 avenue Jean Monnet  
07200 AUBENAS

| Numéro d'affaire : 160213 |         |             |             | Page : 2/31 |
|---------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Rev                       | Date    | Description | Rédaction   | Approbation |
| 0                         | 11/2021 | Création    | Sonia FACEN | SF          |
| 1                         | 07/2022 | Arrêt       | Sonia FACEN | SF          |
|                           |         |             |             |             |



## Sommaire

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>1 INTRODUCTION</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>2 OAP AMENAGEMENT : EN SECTEURS URBAINS</b> | <b>7</b>  |
| <b>2.1 Secteur Tessiers</b>                    | <b>7</b>  |
| 2.1.1 Localisation                             | 7         |
| 2.1.2 Orientations d'aménagement               | 7         |
| 2.1.3 Programmation                            | 9         |
| 2.1.4 Schéma de principe                       | 9         |
| <b>2.2 Secteur Ribière</b>                     | <b>10</b> |
| 2.2.1 Localisation                             | 10        |
| 2.2.2 Orientations d'aménagement               | 10        |
| 2.2.3 Programmation                            | 12        |
| 2.2.4 Schéma de principe                       | 13        |
| <b>2.3 Secteur Gare</b>                        | <b>14</b> |
| 2.3.1 Localisation                             | 14        |
| 2.3.2 Orientations d'aménagement               | 14        |
| 2.3.3 Programmation                            | 16        |
| 2.3.4 Schéma de principe                       | 17        |
| <b>2.4 Secteur Thoulouze</b>                   | <b>18</b> |
| 2.4.1 Localisation                             | 18        |
| 2.4.2 Orientations d'aménagement               | 18        |
| 2.4.3 Programmation                            | 20        |
| 2.4.4 Schéma de principe                       | 21        |
| <b>2.5 Secteur Bourboul</b>                    | <b>22</b> |
| 2.5.1 Localisation                             | 22        |
| 2.5.2 Orientations d'aménagement               | 22        |
| 2.5.3 Programmation                            | 24        |



|            |                              |           |
|------------|------------------------------|-----------|
| 2.5.4      | Schéma de principe           | 24        |
| <b>2.6</b> | <b>Secteur Comps</b>         | <b>25</b> |
| 2.6.1      | Localisation                 | 25        |
| 2.6.2      | Orientations d'aménagement   | 25        |
| 2.6.3      | Programmation                | 27        |
| 2.6.4      | Schéma de principe           | 28        |
| <b>3</b>   | <b>OAP THEMATIQUE</b>        | <b>29</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Continuité écologique</b> | <b>29</b> |
| 3.1.1      | Localisation                 | 29        |
| 3.1.2      | Orientations d'aménagement   | 29        |
| 3.1.3      | Schéma de principe           | 30        |



## 1 Introduction

### **Article L151-6**

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

### **Article L151-6-1**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

### **Article L151-6-2**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

### **Article L151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et



d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

**Article R151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R.151-10](#).

**Article R151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R.151-19](#).



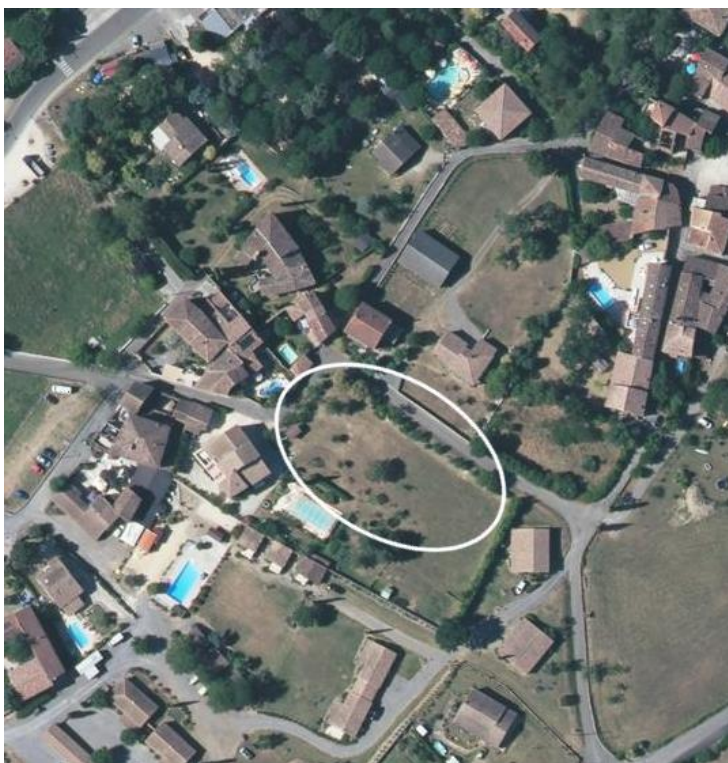
## 2 OAP aménagement : en secteurs urbains

### 2.1 Secteur Tessiers

#### 2.1.1 Localisation

Ce secteur constitue une densification de l'enveloppe urbaine au Sud-Ouest du hameau les Tessiers, en bordure de la voie Ribière.

Le secteur a une surface de 27 ares.



*Localisation du site de développement urbain les Tessiers - source : IATE*

#### 2.1.2 Orientations d'aménagement

##### a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet de :

- Renforcer la densification d'une zone intra urbaine,
- Définir le cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain et en respect de la topographie,



- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires.

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure urbaine sur rue en privilégiant les jardins à l'arrière afin de créer un espace de quiétudes et une orientation Sud des terrasses,
- Une implantation sur au moins une limite parcellaire,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

### **b) Habitat**

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute<sup>1</sup> de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles.
- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée,
- Le type de logements :
  - Individuel, accolé ou en bande,
  - Intermédiaire<sup>2</sup> avec entrée individuelle.

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et les viabilités.

### **c) Aménagement**

#### Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

#### Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant.

L'opération d'aménagement crée une façade urbaine cohérente d'un point de vue architectural dans des volumes de type R+1+comble.

Le mur en pierre existant en bordure Ouest de la zone est à préserver.

Un espace de transition végétale est à organiser avec les parcelles situées à l'Est et au Sud du secteur.

L'alignement des arbres existants est à maintenir.

---

<sup>1</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>2</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel



Les espaces de jardin sont à envisager au Sud des futures constructions.

### **Desserte par les réseaux**

Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents dans l'emprise de la voie publique : route Ribière.

Les futures constructions se raccordent aux réseaux existants.

## **d) Transport et déplacement**

### **Voie, accès**

Le secteur est desservi par une voie existante : la route Ribière qui permet l'accès des futures constructions.

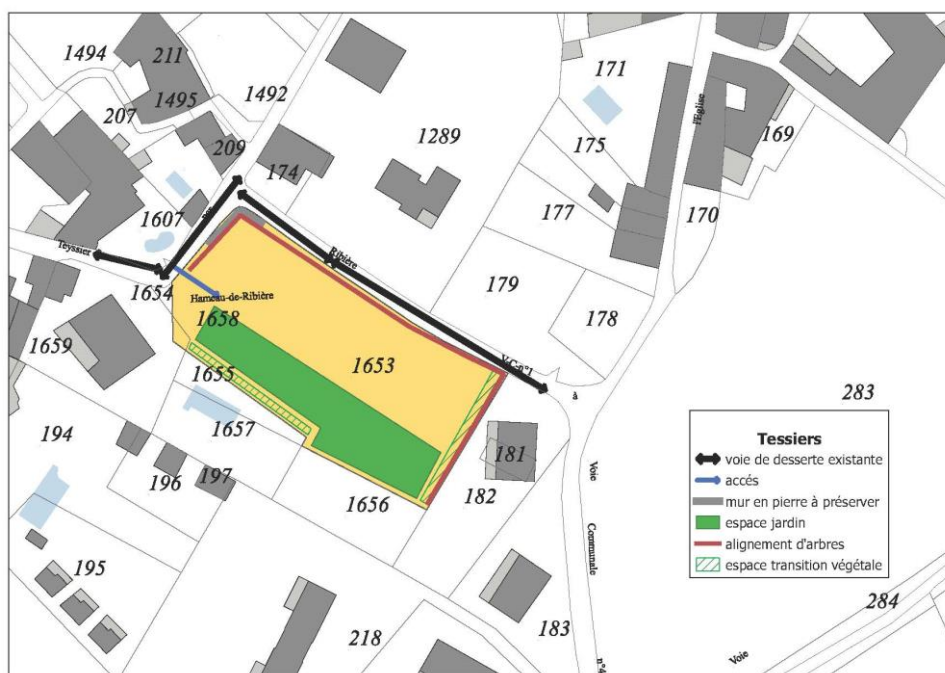
### **Stationnement**

Le stationnement est géré intégralement sur les espaces privés.

## **2.1.3 Programmation**

La production attendue est de minimum 5 logements de type individuel accolé ou intermédiaire. La mise en œuvre de l'opération est possible de suite.

## **2.1.4 Schéma de principe**



*Intention d'aménagement - source : IATE*



## 2.2 Secteur Ribière

### 2.2.1 Localisation

Ce secteur constitue une densification de l'enveloppe urbaine dans le quartier de la Gare, en bordure de la route départementale RD111 et de la route Ribière.

Le secteur a une surface de 55 ares environ.



*Localisation du site de développement urbain Ribière - source : IATE*

### 2.2.2 Orientations d'aménagement

#### a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet de :

- Renforcer la densification d'une zone intra urbaine,
- Définir le cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain,
- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires,



- Permettre la production de commerces en rez-de-chaussée des constructions.

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure urbaine en privilégiant les jardins à l'arrière des constructions,
- Une implantation sur au moins une limite parcellaire,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

### **b) Habitat**

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute<sup>3</sup> de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles.
- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée,
- Le type de logements :
  - Individuel, accolé ou en bande,
  - Intermédiaire<sup>4</sup> avec entrée individuelle.

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et les viabilités.

### **c) Aménagement**

#### Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

#### Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant, notamment par le sens des faîtages des futures constructions. Les toitures ont un aspect tuile canal.

Les volants battants sont à privilégier. Leur couleur tient compte des tons utilisés dans le quartier Ribière.

L'opération d'aménagement conduit à la création, d'un point de vue architectural, de volumes de type R+1+comble.

Le mur en pierre existant en bordure Ouest, Nord, Est et Sud de la zone et le long de la route Ribière est à préserver.

<sup>3</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>4</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel



Les espaces de jardin sont à envisager au Sud ou à l'Ouest des futures constructions.  
Les arbres existants de qualité sont à maintenir.

**Desserte par les réseaux**

Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents dans l'emprise des voies publiques situées à l'Est, au Nord et au Sud du secteur.  
Les futures constructions se raccordent aux réseaux existants.

**d) Transport et déplacement****Voie, accès**

Le secteur est desservi par une voie existante : la route Ribière.  
Pour l'espace Nord, un accès à la voie Ribière est à privilégier au Sud-Ouest et à l'Est de l'espace.  
Pour l'espace Sud, un accès à la voie Ribière est à privilégier au Sud de l'unité foncière.

**Stationnement**

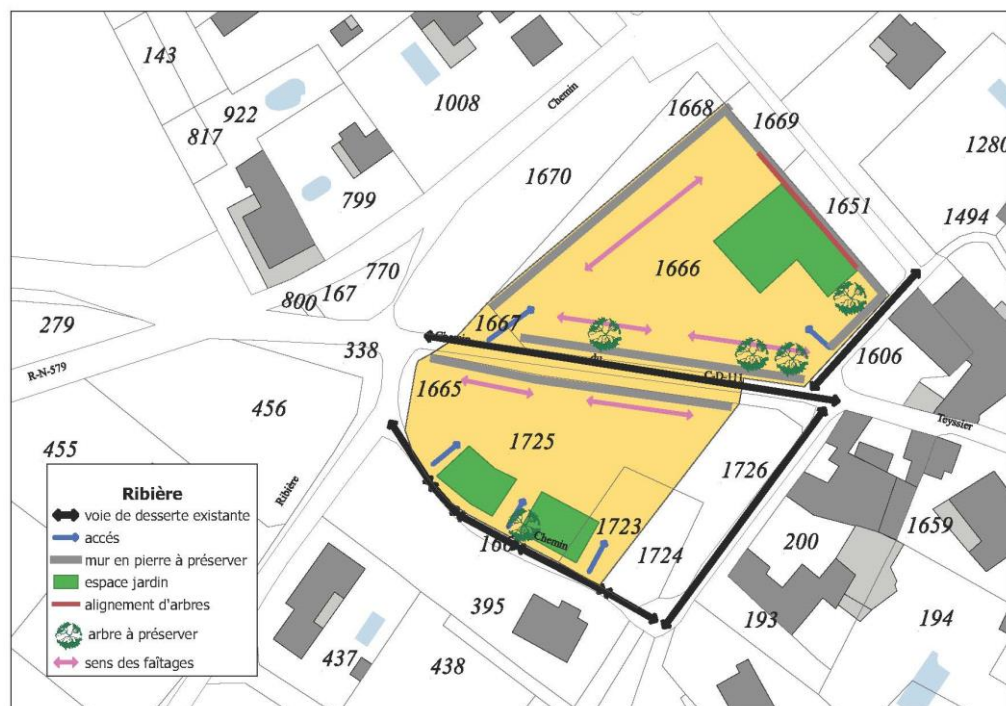
Le stationnement est géré intégralement sur les espaces privés.

**2.2.3 Programmation**

La production attendue est de minimum 11 logements de type individuel accolé ou intermédiaire : 6 logements dans la partie Nord et 5 logements dans la partie Sud. Chaque secteur (Nord et Sud) peut être réalisé de manière indépendante. La mise en œuvre de l'opération est possible de suite.



## 2.2.4 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE



## 2.3 Secteur Gare

### 2.3.1 Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine dans le centre du quartier de la Gare, à proximité immédiate de l'ancienne gare, zone d'activités économiques de Grospierres.

Le secteur a une surface de 29 ares environ.



*Localisation du site de développement urbain centre gare - source : IATE*

### 2.3.2 Orientations d'aménagement

#### a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet de :

- Renforcer la densification d'une zone intra urbaine,
- Définir le cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain,
- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires, notamment pour les seniors.



L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure urbaine en privilégiant les jardins avec une orientation Sud ou Ouest des constructions,
- Une implantation sur au moins une limite parcellaire,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

### **b) Habitat**

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute<sup>5</sup> de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles.
- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée,
- Le type de logements :
  - Individuel, accolé ou en bande,
  - Intermédiaire<sup>6</sup> avec entrée individuelle.

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et les viabilités.

### **c) Aménagement**

#### Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Le fossé qui encercle le secteur est à maintenir dans sa fonctionnalité d'écoulement des eaux pluviales.

#### Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant.

L'opération d'aménagement conduit à la création, d'un point de vue architectural, de volumes de type R+comble.

Un espace de transition végétale est à organiser à l'Ouest et au Sud du secteur.

<sup>5</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>6</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel



Les espaces de jardin sont à envisager au Sud ou à l'Ouest des futures constructions.

#### **Desserte par les réseaux**

Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents :

- Dans le fossé qui long le secteur au Nord et à l'Est pour le réseau d'assainissement,
- Au Nord du secteur pour le réseau eau potable,
- Au Nord-Est du secteur, le long de la l'ancienne gare pour le réseau électrique.

Les réseaux sont prolongés dans le secteur de l'opération où les futures constructions s'y raccordent.

### **d) Transport et déplacement**

#### **Voie, accès**

Le secteur est desservi par une voie privée en impasse qui rejoint la RD111. La voie privée permet l'accès aux futures constructions.

#### **Stationnement**

Le stationnement est géré intégralement sur les espaces privés.

### **2.3.3 Programmation**

La production attendue est de minimum 6 logements de type individuel accolé ou intermédiaire.  
La mise en œuvre de l'opération est possible de suite.



### 2.3.4 Schéma de principe



*Intention d'aménagement - source : IATE*



## 2.4 Secteur Thoulouze

### 2.4.1 Localisation

Ce secteur constitue une densification de l'enveloppe urbaine au niveau du centre du village, en bordure de la route du marronnier au lieu-dit « Les Thoulouzes ». Il est limitrophe des équipements et services (salle des fêtes, médiathèque, agence postale, maison des associations) et proche de l'école élémentaire et de la mairie.

Le secteur a une surface de 54 ares environ.



*Localisation du site de développement urbain les Thoulouzes - source : IATE*

### 2.4.2 Orientations d'aménagement

#### a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet de :

- Renforcer la densification d'une zone intra urbaine,
- Définir le cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain et en respect de la topographie,



- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires et notamment de l'habitat intergénérationnel.

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure urbaine sur rue en privilégiant les jardins à l'arrière afin de créer un espace de quiétudes et une orientation Sud des terrasses,
- Une implantation sur au moins une limite parcellaire,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

### **b) Habitat**

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute<sup>7</sup> de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles.
- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée,
- Le type de logements :
  - Intermédiaire<sup>8</sup> avec entrée individuelle,
  - Collectif.

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et les viabilités.

### **c) Aménagement**

#### Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

#### Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant.

L'opération d'aménagement crée une façade urbaine cohérente d'un point de vue architectural dans des volumes de type R+1+comble.

La haie existante est maintenue pour créer deux espaces urbains distincts.

Les espaces de jardin sont à envisager au Sud des futures constructions.

---

<sup>7</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>8</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel



La statue située à l'angle de la RD311 (route du marronnier) et de la voie perpendiculaire à la RD311 est maintenue.

**Desserte par les réseaux**

Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents dans l'emprise de la voie publique perpendiculaire à la route du marronnier.

Les futures constructions se raccordent aux réseaux existants.

**d) Transport et déplacement****Voie, accès**

Le secteur est desservi par une voie existante, perpendiculaire à la route du marronnier, qui permet l'accès des futures constructions.

Les accès directs sur la RD311 sont impossibles en raison d'un fort dénivelé de terrain.

Le secteur situé à l'Est de l'opération dispose d'un accès via l'agence postale.

**Stationnement**

Le stationnement est géré intégralement sur les espaces privés.

**2.4.3 Programmation**

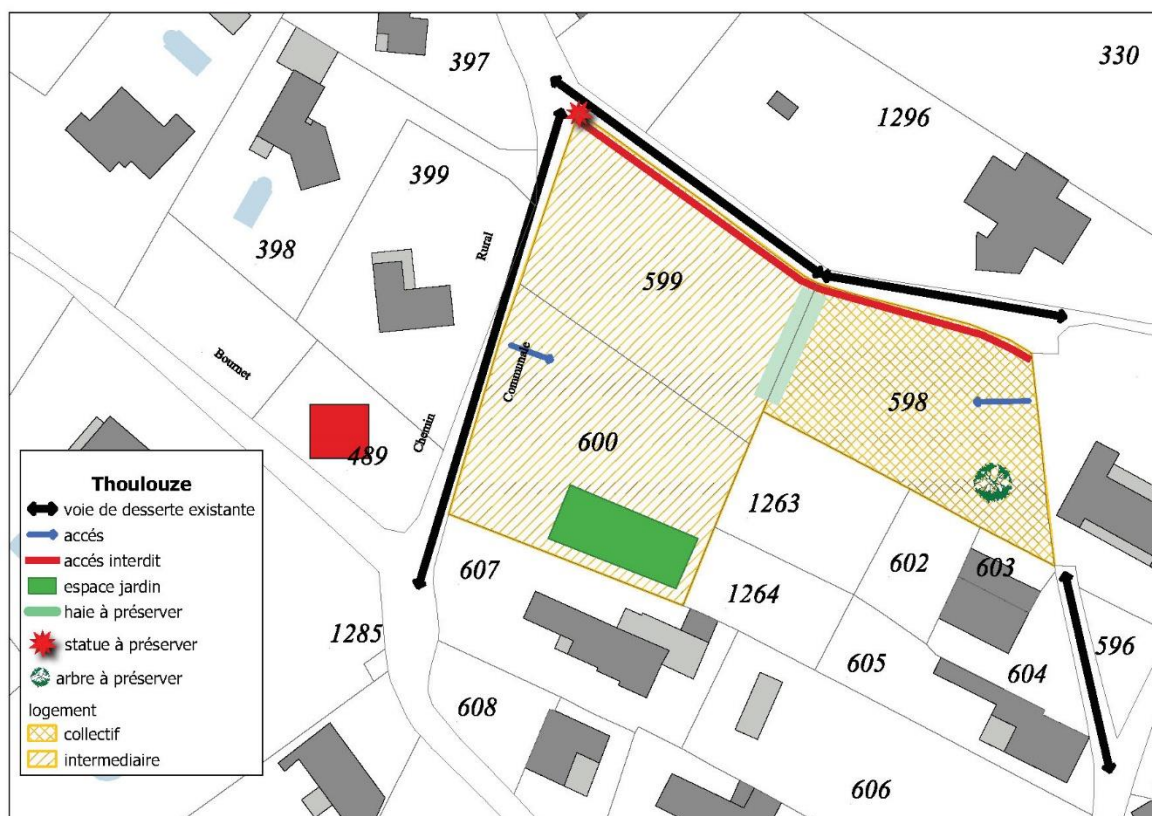
La production attendue est de minimum 11 logements de type individuel accolé, intermédiaire (soit environ 5 à 7) et collectif (soit environ 4 à 6).

Chaque secteur (Est collectif et Ouest individuel accolé et intermédiaire) peut être réalisé de manière indépendante.

La programmation de la mise en œuvre de l'opération est envisagée à l'horizon 2025.



## 2.4.4 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE



## 2.5 Secteur Bourboul

### 2.5.1 Localisation

Ce secteur constitue une densification de l'enveloppe urbaine à 700 mètres du village, le long des routes Bourboul et Chastelas.

Le secteur a une surface de 28 ares environ.



*Localisation du site de développement urbain Bourboul - : IATE*

### 2.5.2 Orientations d'aménagement

#### a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet de :

- Renforcer la densification d'une zone intra urbaine,
- Définir le cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain,
- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires.



L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure urbaine sur rue en privilégiant les jardins à l'arrière afin de créer un espace de quiétudes,
- Une implantation sur au moins une limite parcellaire,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

### **b) Habitat**

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute<sup>9</sup> de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles.
- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée,
- Le type de logements :
  - Individuel, accolé ou en bande,
  - Intermédiaire<sup>10</sup> avec entrée individuelle.

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et les viabilités.

### **c) Aménagement**

#### Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

#### Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant.

L'opération d'aménagement crée une façade urbaine cohérente d'un point de vue architectural dans des volumes de type R+1+comble, sur chaque tronçon des routes Bourboul et Chastelas.

Un espace de transition végétale est à organiser avec les parcelles situées au Nord-Est du secteur. Les espaces de jardin sont à envisager à l'arrière des futures constructions.

<sup>9</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>10</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel



### Desserte par les réseaux

Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents dans l'emprise des voies publiques : route Bourboul et route du Chastelas.

Les futures constructions se raccordent aux réseaux existants.

## **d) Transport et déplacement**

### Voie, accès

Le secteur est desservi par deux voies existantes : la route Bourboul qui borde les parcelles au Nord-Ouest et la route du Chastelas au Sud-Est du secteur.

Les accès des futures constructions sont directs sur les voies existantes.

Un chemin piéton est envisagé au Sud-Ouest du secteur au niveau de l'emprise des canalisations d'eau potable.

### Stationnement

Le stationnement est géré intégralement sur les espaces privés.

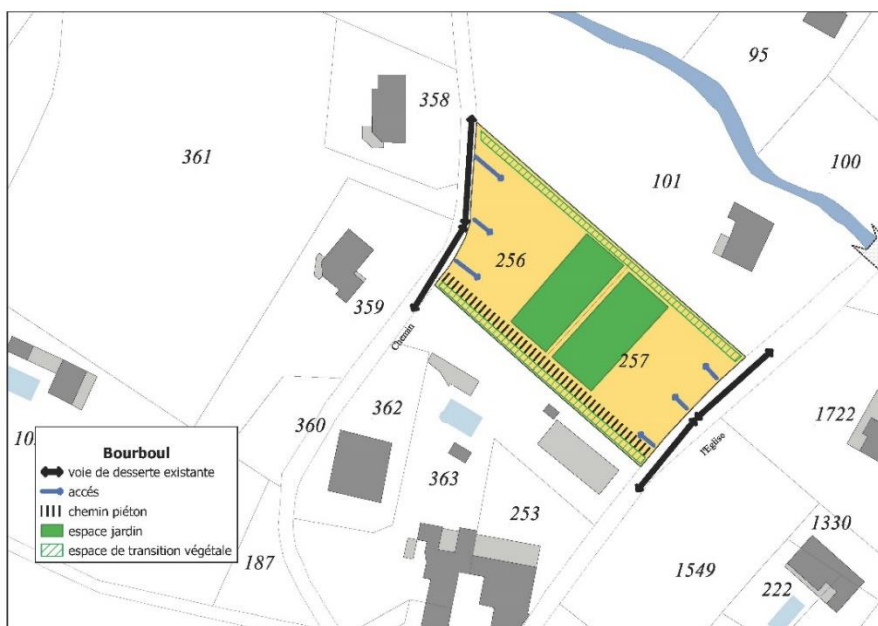
## **2.5.3 Programmation**

La production attendue est de minimum 6 logements de type individuel accolé ou intermédiaire.

La partie Nord et la partie Sud peuvent être réalisée indépendamment.

La mise en œuvre de l'opération est possible de suite.

## **2.5.4 Schéma de principe**



*Intention d'aménagement - source : IATE*



## 2.6 Secteur Comps

### 2.6.1 Localisation

Ce secteur constitue une densification de l'enveloppe urbaine dans le hameau de Comps en bordure de la voie communale hameau de Comps.

Le secteur concerne une surface de 45 ares environ.



*Localisation du site de développement urbain Comps - : IATE*

### 2.6.2 Orientations d'aménagement

#### a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet de :

- Renforcer la densification d'une zone intra urbaine,
- Définir le cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain,
- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires notamment au travers d'un espace habitat dense avec service à la personne.



L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure urbaine sur rues en privilégiant les jardins avec une orientation Sud ou Ouest,
- Une implantation sur au moins une limite parcellaire,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

### **b) Habitat**

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute<sup>11</sup> de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles.
- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée,
- Le type de logements :
  - Individuel, accolé ou en bande,
  - Intermédiaire<sup>12</sup> avec entrée individuelle,
  - collectif pour l'espace habitat dense avec service intégré.

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et les viabilités.

### **c) Aménagement**

#### Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

#### Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant.

L'opération d'aménagement crée une façade urbaine cohérente d'un point de vue architectural dans des volumes de type R+1+comble.

Un espace habitat dense avec service en rez-de-chaussée est à privilégier en bordure de la route du hameau de Comps.

Un espace de transition végétale est à organiser avec les parcelles situées à l'Ouest du secteur.

Les espaces de jardin sont à envisager au Sud ou à l'Ouest des futures constructions.

---

<sup>11</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>12</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel



### **Desserte par les réseaux**

Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents dans l'emprise de la voie publique : route du hameau de Comps.

Les réseaux sont prolongés dans l'emprise de l'opération.

Les futures constructions se raccordent aux réseaux.

## **d) Transport et déplacement**

### **Voie, accès**

Le secteur est desservi par une voie existante : la route du hameau de Comps qui permet l'accès à l'opération.

Une voie de desserte interne à l'opération assure les accès des constructions.

Les accès individuels sur la route du hameau de Comps ne sont pas envisageables.

### **Stationnement**

Le stationnement est géré intégralement sur les espaces privés.

## **2.6.3 Programmation**

La production attendue est de minimum 9 logements de type individuel accolé ou intermédiaire, intermédiaire (soit environ 5) et collectif (soit environ 4).

La programmation de la mise en œuvre de l'opération est envisagée à l'horizon 2030.



## 2.6.4 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE



## 3 OAP thématique

### 3.1 Continuité écologique

#### 3.1.1 Localisation

L'ensemble du ban communal est concerné par des continuités écologiques notamment au niveau des zones agricoles et naturelles.

#### 3.1.2 Orientations d'aménagement

##### a) Objectif

Il s'agit de maintenir les continuités écologiques dans leur fonctionnalité vis-vis de la faune et de la flore pour permettre les migrations et les échanges génétiques nécessaires au maintien à long terme des populations et des espèces.

##### b) Aménagement

Les réservoirs de biodiversité, réservoir terrestre, espace protégé et espace naturel important pour la préservation de la biodiversité, sont préservés de la constructibilité par :

- une optimisation des surfaces artificialisées au sein des unités foncières pour éviter la fragmentation des habitats naturels,
- une gestion du tissu viaire existant pour son maintien en bon état sans élargissement excessif des bandes de roulement,
- un respect de la topographie pour les constructions et aménagements autorisés dans les zones,
- une gestion des clôtures pour maintenir les déplacements de la faune sauvage,
- une prise en compte de la qualité des paysages pour en assurer la diversité.

Les espaces de terre à perméabilité forte nommés espace perméable terrestre sont un complément des corridors écologiques, à ce titre ils constituent la nature ordinaire qui doit être préservés du mitage de l'espace.

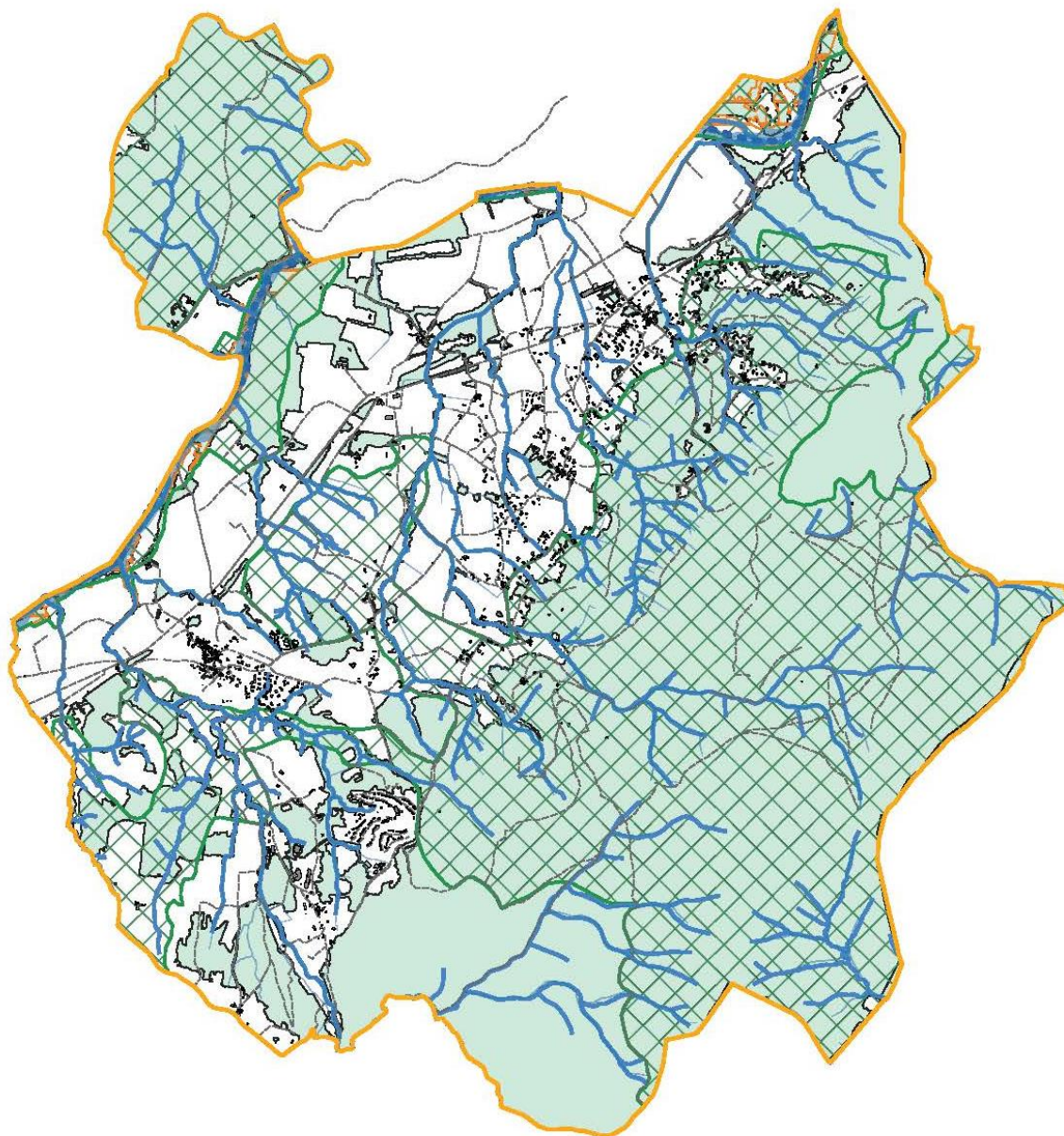
Dans les espaces agricoles et naturels, pour les cours d'eau (pérenne et intermittent) :

- le bassin versant du cours d'eau est pris en compte ainsi que les écoulements générés au droit du projet,
- les traitements des eaux usées doivent concourir à conserver ou améliorer l'état écologique du Chassezac,



- les zones humides qui bordent le Chassezac restent non constructibles car elles sont toutes situées en zone inondable non constructible.

### 3.1.3 Schéma de principe





- ● ● Trame bleue principale (cours d'eau)
- Trame bleue secondaire (cours d'eau)
-  Zone humide
-  Réservoir terrestre
-  Espace perméable terrestre
- Voies, routes et chemins

*Intention d'aménagement - source : IATE*