

PLUi-HD

Millau Grands Causses Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements

PLUI-HD APPROUVE LE 26 JUIN 2019

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLUI-HD N°1 APPROUVEE LE 20 SEPTEMBRE 2022

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 19 SEPTEMBRE 2023



Millau Grands Causses
Communauté de Communes

3.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



énergie & Climat



Préambule.....	3	4 Commune de Millau.....	31
1 Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3	OAP Gandalous.....	31
2 Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Communauté de Communes Millau Grands Causses	5	OAP Les Aumières.....	33
Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'aménagement et de Programmation	7	OAP Croix Vieille.....	35
Des principes communs comme base des différentes OAP	8	OAP Ayrolles.....	37
Principes généraux pour favoriser l'intégration paysagère des nouveaux quartiers.....	11	OAP Les Sablons.....	39
Composer avec l'espace public.....	12	OAP Millau Plage.....	41
Construire avec la pente.....	13	5 Commune de Mostuejols.....	43
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	14	OAP Liaucous.....	43
1 Commune d'Aguessac.....	15	6 Commune de Rivière-sur-Tarn.....	45
OAP La Treille.....	15	OAP Chemin de Ribous.....	45
OAP des Quatre vents	19	OAP Saint Hilarin.....	47
2 Commune de Compeyre.....	21	7 Commune de Saint-Georges-de-Luzençon.....	57
OAP Le Mas.....	21	OAP Nord.....	57
3 Commune de Creissels	23	8 Commune de La Roque Sainte Marguerite.....	59
OAP Buech Sud.....	23	OAP Chaos de Montpellier le Vieux	59
OAP Roquebelle	25	Annexe (définition des différentes typologies d'habitat)	62
OAP Cazalous	27		



PREAMBULE

1 PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Qu'est-ce qu'une OAP ?

REGLES GENERALES :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la communauté de communes.

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLUi « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « comprennent, en cohérence avec le projet

d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacement ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

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 ;

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

porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

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

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". »

OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.



Millau Grands Causses

Communauté de Communes

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.



2 LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MILLAU GRANDS CAUSSES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la CCMGC concernent les secteurs suivants :

- **Commune d'Aguessac :**
 - OAP La Treille (n°1)
 - OAP des Quatre Vents (n°2)

- **Commune de Compeyre :**
 - OAP Le Mas (n°3)

- **Commune de Creissels :**
 - OAP Buech Sud (n°4)
 - OAP Roquebelle (n°5)
 - OAP Cazalous (n°17)

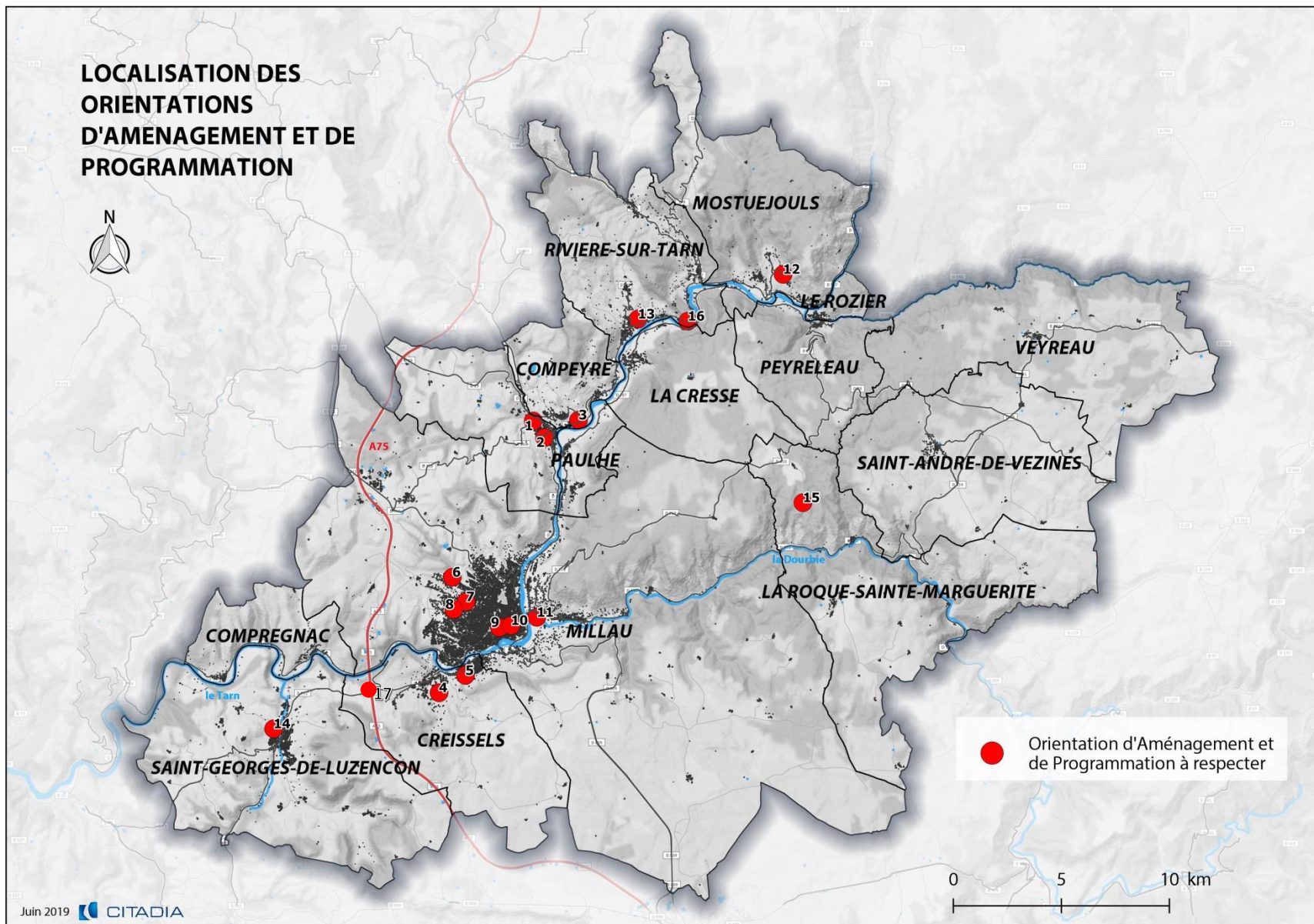
- **Commune de Millau :**
 - OAP Gandalous (n°6)
 - OAP Les Aumières (n°7)
 - OAP Croix Vieille (n°8)
 - OAP Ayrolles (n°9)
 - OAP Les Sablons (n°10)
 - OAP Millau Plage (n°11)

- **Commune de Mostuejous :**
 - OAP Liaucous (n°12)

- **Commune de Rivière-sur-Tarn :**
 - OAP Chemin de Ribous (n°13)
 - OAP Saint Hilarin (n°16)

- **Commune de Saint-Georges-de-Luzençon :**
 - OAP Nord (n°14)

- **Commune de La Roque Sainte Marguerite :**
 - OAP Chaos de Montpellier le vieux (n°15)





**PRINCIPES D'AMENAGEMENT
RETENUS DANS LES
ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**



DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et mouvement de terrain.

Les porteurs de projet pourront s'appuyer sur le livret charte architectural et énergétique réalisé par le PNRGC pour la restauration, la réhabilitation et la rénovation comprenant des solutions techniques réalisables et adaptables sur les bâtiments existants y compris sur le patrimoine protégé.

Proposer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces

Le PADD du PLUi affiche comme objectif de limiter la consommation d'espaces par une intensification urbaine différenciée selon le positionnement des différents secteurs vis-à-vis des centralités du territoire.

Ainsi, les OAP devront respecter les densités indicatives moyennes définies par le PADD :

Densités et formes urbaines indicatives par secteurs du territoire

Secteurs du territoire	Type d'ambiance	Densité indicative moyenne
Millau	Ambiance urbaine dense	20 logements/ha
	Ambiance résidentielle de densité moyenne	15 logements/ha
Axe de développement sud-ouest (Creissels/ Saint Georges de Luzençon)	Ambiance villageoise dense	15 logements/ha
Pôles de vie de proximité (Aguessac, Paulhe, Compeyre/ Rivière-sur-Tarn, La Cresse/ Mostuéjols, Le Rozier, Peyreleau)	Ambiance villageoise	12 logements/ha
	Ambiance rurale	10 logements/ha
Espace rural	Ambiance rurale	10 logements/ha

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres publics deviennent majoritaires.



Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé, intermédiaire et collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

Favoriser le bioclimatisme

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques.

Gérer les eaux de ruissellement

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de

nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentent l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

Gérer le risque

Les aménagements devront prendre en compte les différents risques présents sur le territoire intercommunal, en particulier inondation, mouvement de terrain, ruissellement et feu de forêt. Sept Plans de Prévention des Risques sont aujourd'hui opposables.

Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre

Le maillage général des communes par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis et/ou de pistes cyclables, non encombrés par des équipements techniques ;



Millau Grands Causses

Communauté de Communes

- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.


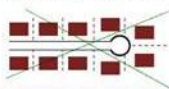


PRINCIPES GENERAUX POUR FAVORISER L'INTEGRATION PAYSAGERE DES NOUVEAUX QUARTIERS



COMPOSER AVEC L'ESPACE PUBLIC

Justaposer des projets individuels sans cohérence d'ensemble ou mettre en lien des projets privés autour d'un espace public fédérateur ?

<p>Préférer ...</p> <p>[Voiries, espaces publics] [Accès]</p> <p>Hierarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...</p> <p>Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - "casser la monotonie" - "casser la vitesse" dans le quartier traversé - créer des "événements paysagers" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...). <p>Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).</p> 	<p>Eviter ...</p> <p>[Voiries, espaces publics] [Accès]</p> <p>Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"</p> <p>Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés</p> <p>Le recours systématique au "tout bitume"</p> 
<p>[Limites « privé/public »] [Accroches]</p> <p>Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).</p> <p>Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.</p>	<p>[Limites « privé/public »] [Accroches]</p> <p>Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture</p> <p>Les clôtures disparates</p>
<p>[Implantation] [Intimité]</p> <p>Rue Nord-Sud : Implanter la façade sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement.</p> <p>ou rue Est-Ouest : Implanter le pignon sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement et structurer une ruelle.</p>	<p>[Implantation] [Intimité]</p> <p>Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement</p> <p>Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité</p>



La Treille

Création d'un espace public sur lequel viendront s'accrocher les constructions.

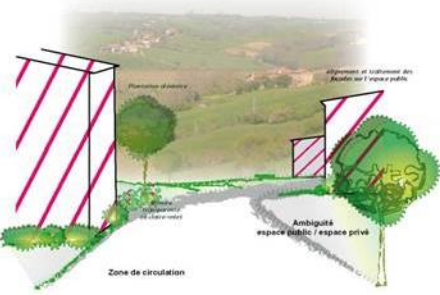
Accroche des constructions à l'espace public par une façade ou un pignon ou une annexe ou un muret de clôture.

Chaque construction profite d'une exposition intéressante et de vues sur le paysage environnant et le quartier garde une cohérence d'ensemble car l'espace public joue son rôle d'espace fédérateur.

Agrémentation du tout par une trame jardin.

Mise en scène de perspectives depuis un espace public irrégulier, ambigu, présentant des décrochés

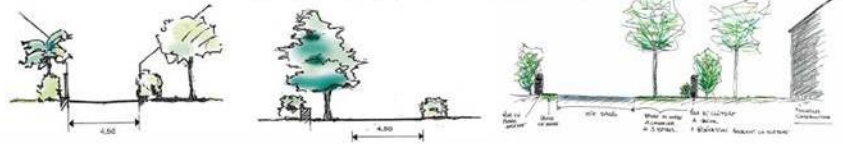
Création d'un espace public où la limite avec l'espace privée est volontairement rendue floue et ambiguë grâce à des décrochements enherbés : ces espaces créent des ouvertures sur le paysage, cassent la monotonie des perceptions et des implantations des constructions pourtant à l'alignement ...



Voies et espaces publics sur la Communauté de Communes Millau Grands Causses



Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles. Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.



<p>Vue sur rue</p> <p>Volume principal en retrait</p> <p>Patio</p> <p>Mélangé par les garages</p> <p>Cour</p> <p>Retrait 2.50m pour le stationnement</p> <p>Complète ouverture sur l'espace public</p>	<p>Vue sur jardin</p> <p>Implantation en limite séparative</p> <p>Implantation à l'angle de la rue</p> <p>Espaces résiduels</p> <p>Jardins à l'arrière d'un seul tenant</p> <p>Zone d'intimité</p> <p>Jardins sans intimité</p>
---	--

La gestion de l'intimité est importante

L'implantation d'une construction "à l'alignement" de l'emprise publique n'est pas incompatible avec la préservation d'espaces extérieurs intimes, contrairement aux idées reçues ...



Adapter le terrain ou s'adapter au terrain ?

CONSTRUIRE AVEC LA PENTE

Préférer ...

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Suivre les lignes de niveau pour souligner, à la manière de terrasses mises en scène, les ondulations du terrain naturel.

ou

A l'inverse, desservir le site perpendiculairement à la pente pour cadrer des perspectives sur des panoramas intéressants.

Rapprocher de la voie les garages pour que les accès depuis l'espace publics soient les plus "légers" possibles.

Utiliser les terrasses latérales.

Eviter ...

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Les accès éloignés des voies publiques qui donnent lieu à des modifications importantes du terrain (impact fort) et à des surcoûts de réalisation

[Constructions]

Réduire les terrassements (déblais, remblais, enrochement, ...) à leur minimum pour valoriser les irrégularités et les spécificités du terrain naturel, en pente.

Orienter les constructions en haut de pente et les jardins en bas de pente pour profiter d'un ensoleillement maximal.

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

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

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

Vois l'encadré orange en haut à droite

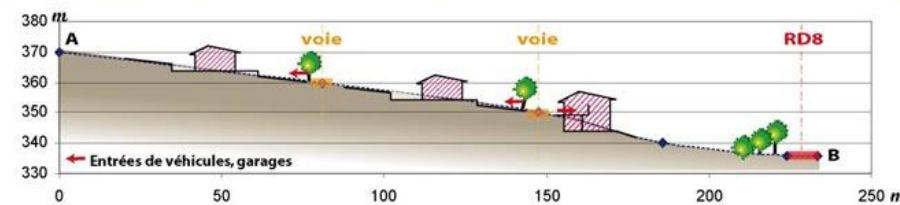
1 Faible pente
Utiliser des murets pour structurer les terrassements

2 Pente moyenne
Intégrer les accès pour la voiture

3 Pente forte
Utiliser des terrasses latérales
Construire en escalier

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

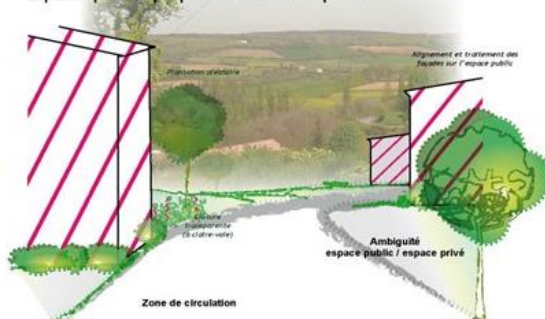
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



Développement urbain à flanc de colline
En suivant les courbes de niveau



Mise en scène de perspectives depuis la pente
Espaces publics perpendiculaires à la pente



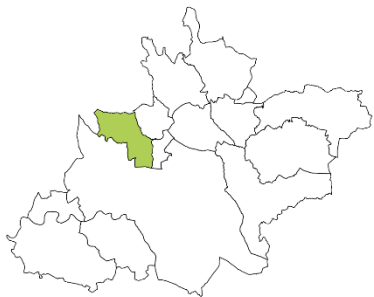
Chaque habitation, profite de vues depuis son jardin en pente à l'arrière.
Chaque construction, accrochée à l'espace public, présente des accès directs, aménagés de façon "légère".
La végétalisation contribue à intégrer les bâtiments dans leur environnement naturel.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1 COMMUNE D'AGUESSAC

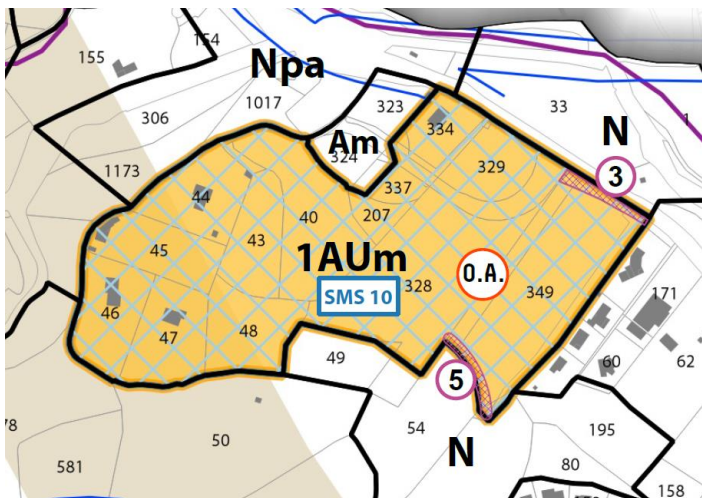


OAP LA TREILLE

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune d'Aguessac, en limite d'urbanisation au nord de la commune, l'OAP dit « La Treille » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation mixte, 1AUm au PLUi. Le site de projet est desservi au nord par la rue de la Brezegue.

Extrait du zonage – Zone 1AUm du PLUi – Commune d'Aguessac



Programmation

Le projet d'aménagement proposera un équipement scolaire de hauteur R+1 / R+2 maximum.

Il se composera également d'une offre de logements diversifiée :

- offre d'habitat type petit collectif à intermédiaire, en R+1 / R+2 maximum d'environ 20 logements ;
- offre d'habitat individuel pur ou groupé en R+1 d'environ 20 à 25 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 6,08 hectares.

Superficie opérationnelle (hors existant et boisement) : environ 4,2 hectares.

Superficie opérationnelle dédiée à l'habitat (hors existant, boisement et école) : environ 3,5 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 40 à 45 logements.

Densité moyenne (sur surface opérationnelle dédiée à l'habitat) : environ 12 logements/ha.

Mixité sociale

Un minimum 10% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

Le développement résidentiel du futur quartier sera phasé :

- phase A : développement en cours d'un quartier d'habitat individuel
- phase B : développement central du quartier comprenant des formes urbaines mixtes : habitat intermédiaire / collectif et individuel pur à groupé
- phase C : développement ouest : offre de logements individuels purs.



Enjeux environnementaux

Espaces verts / espaces naturels

Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'une continuité naturelle en limite sud du site de projet composée d'une haie arborée et de boisements. Cette continuité naturelle sera préservée par le PLUi :

- OAP : identification de la haie arborée en limite sud du site comme frange végétale à maintenir
- Zonage / règlement : classement de la continuité naturelle en zone naturelle et agricole au PLUi.

Concernant les espaces verts du site de projet, un espace vert / aire de jeux est prévu au sud-est de l'OAP, à la charnière entre le futur quartier et le lotissement existant. Cet espace vert sera ainsi mutualisé afin de bénéficier aux habitants du futur quartier et des lotissements existants.

De plus, au niveau des logements collectifs des espaces verts communs, type aires de jeux, pourront également être créés.

Paysage

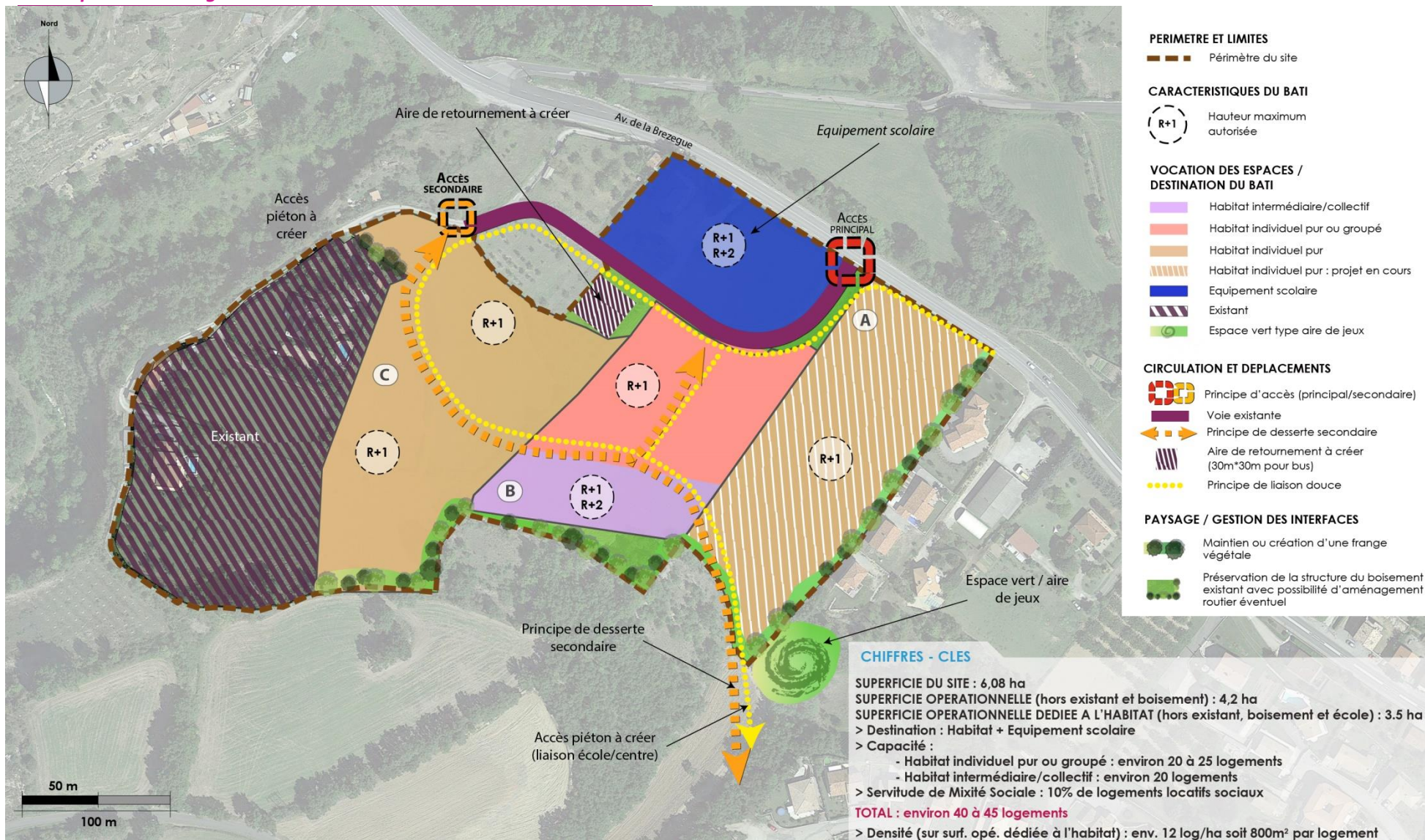
L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

La place faite aux modes doux

Le projet devra prévoir des cheminements doux sécurisés en complément du réseau viaire. Un cheminement doux permettra de relier les quartiers pavillonnaires existants au futur équipement scolaire.



Principe d'aménagement







OAP DES QUATRE VENTS

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune d'Aguessac, l'OAP dite « Des quatre vents » est bordée par des quartiers d'habitat pavillonnaire. Elle est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUha au PLUi. Elle est desservie par la rue des Quatre Vents au nord de la zone.

Extrait du zonage – Zone 1AUha du PLUi – Commune d'Aguessac



Programmation

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat type individuel pur à individuel groupé (maisons mitoyennes) en R+1 d'environ 5 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 0.4 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 5 logements.

Densité moyenne : environ 12 logements/ha.

Enjeux environnementaux

L'OAP prévoit le maintien et le renforcement de la frange végétale existante aux abords du site permettant notamment d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

Des passages terrain ont mis en évidence la sensibilité écologique de ce site. Des études devront être réalisées en phase projet afin de définir précisément les mesures d'évitement, réduction, compensation des impacts sur espèces protégées (mesures ERC) à mettre en œuvre.



Vue depuis la rue des Quatre Vents

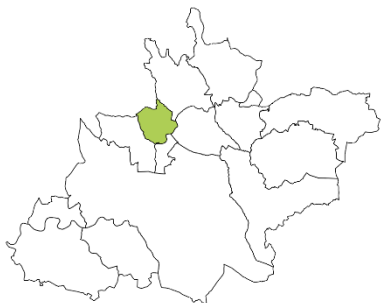


Principe d'aménagement





2 COMMUNE DE COMPEYRE

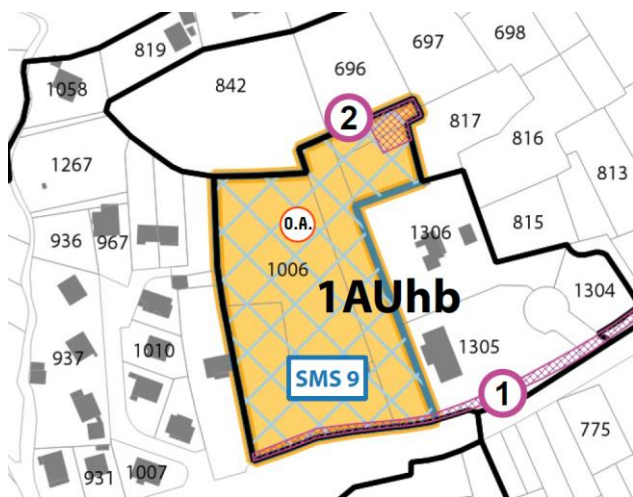


OAP LE MAS

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Compeyre, en limite d'urbanisation au sud de la commune, l'OAP dite « Le Mas » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUhb au PLUi. Elle est desservie au sud par la route départementale D907 Le Mas.

Extrait du zonage – Zone 1AUhb du PLUi – Commune de Compeyre



Programmation

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat type individuel pur à individuel groupé (maisons mitoyennes) en R+1 maximum d'environ 10 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 1.2 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 10 logements.

Densité moyenne : environ 10 logements/ha.

Mixité sociale

Un minimum de 20% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

Enjeux environnementaux

Le site de projet présente des enjeux paysagers forts : covisibilité du site avec la silhouette villageoise de Compeyre depuis la RD907 et la RD187 (sur l'autre versant). Ainsi, les hauteurs ont été limitées à du R+1.

De plus, l'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'assurer une réelle fonctionnalité des espaces et d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes

Concernant les cheminements doux, le projet devra prévoir des cheminements doux sécurisés en complément du réseau viaire.



Principe d'aménagement





3 COMMUNE DE CREISSELS

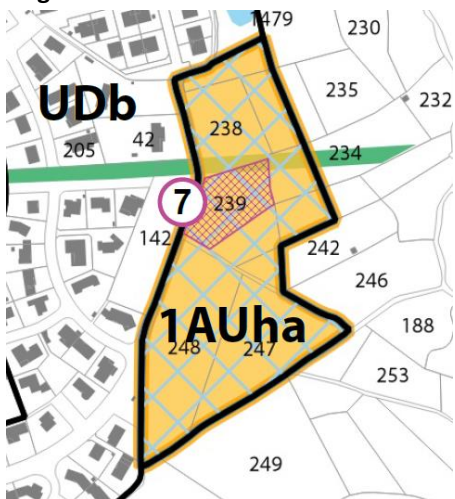


OAP BUECH SUD

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Creissels, l'OAP dite « Buech Sud » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUha au PLUi. Elle se situe en accroche d'un quartier résidentiel au développement récent.

Extrait du zonage – Zone 1AUha du PLUi – Commune de Creissels



Programmation

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat type individuel pur à individuel groupé (maisons mitoyennes) en R+1 maximum d'environ 30 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 2.5 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 30 logements.

Densité moyenne : environ 12 logements/ha.

Mixité sociale

Un minimum de 30% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés

La production de logements du site de projet sera répartie de la manière suivante :

- 1/3 des logements seront réservés à du logement locatif social ;
- 1/3 des logements seront en accession à coût maîtrisé ;
- 1/3 des logements seront en accession libre.

Enjeux environnementaux

Un équipement public type jardin public / aire de jeux est prévu au centre de l'OAP.

L'OAP prévoit également une frange tampon paysagère (frange boisée) aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement. La frange boisée située à l'Est devra entièrement être préservée car elle sert à la dispersion locale des espèces, notamment des Chiroptères qui utilisent ces espaces comme des repères linéaires.



Principe d'aménagement



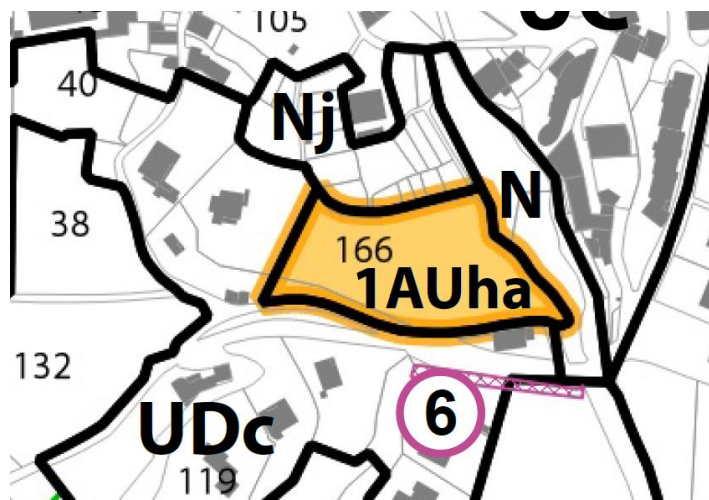


OAP ROQUEBELLE

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Creissels, l'OAP dite « Roquebelle » est entourée par l'urbanisation. Elle est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUha au PLUi. Elle est desservie par le chemin de Roquebelle au sud du site de projet.

Extrait du zonage – Zone 1AUha du PLUi – Commune de Creissels



Programmation

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat type individuel pur à individuel groupé (maisons mitoyennes) en R+1 maximum d'environ 5 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 0.4 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 5 logements.

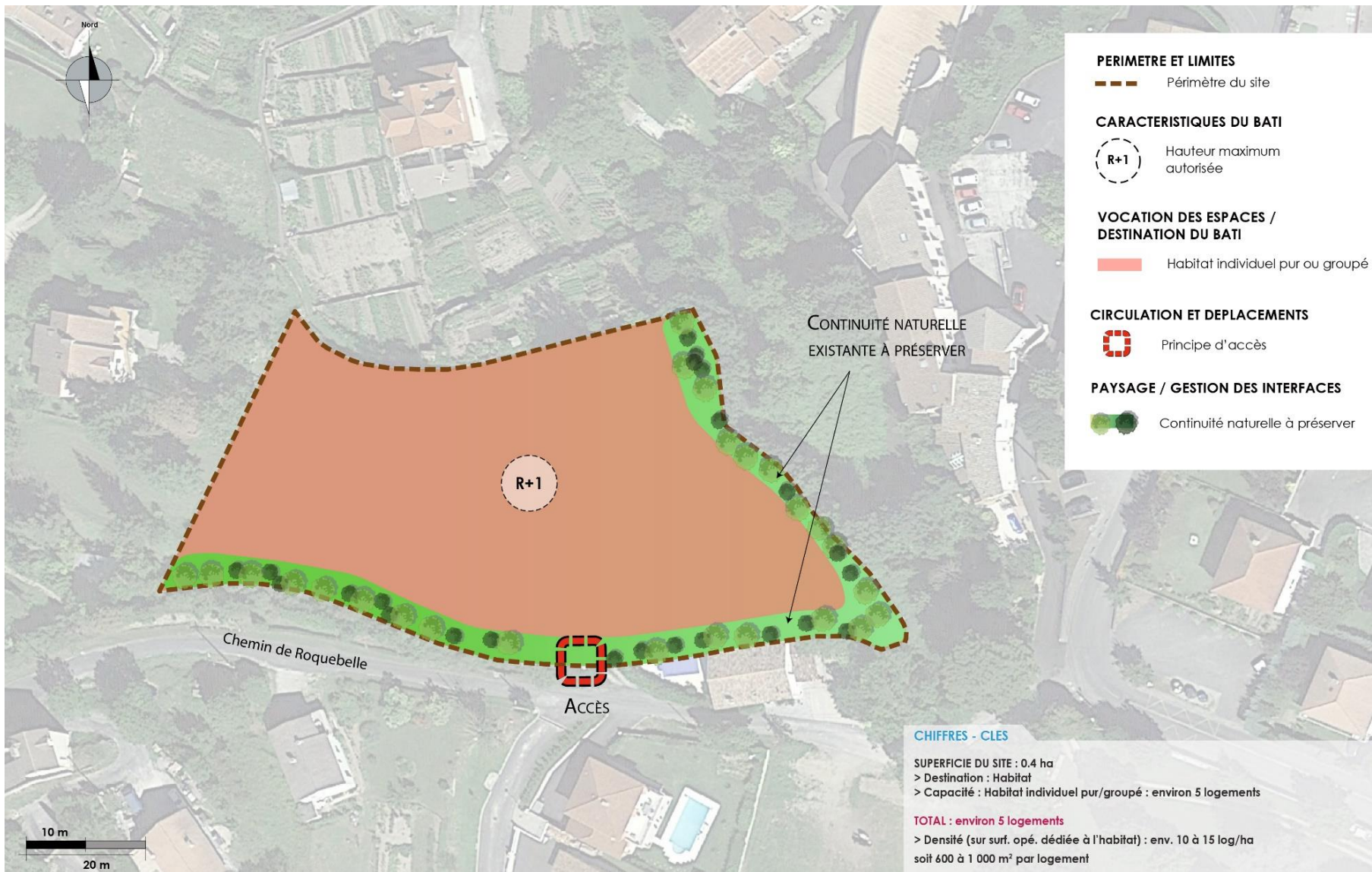
Densité moyenne : environ 10 à 15 logements/ha.

Enjeux environnementaux

Le diagnostic environnemental a permis d'identifier deux corridors de la trame verte en frange sud et est du site de projet. L'OAP s'attache donc à préserver ces deux composantes de la trame verte via la définition de continuités naturelles existantes à préserver. Il conviendra de renforcer leur présence par la mise en place de haies végétales plurispécifiques dans l'enceinte même des habitations à venir.



Principe d'aménagement



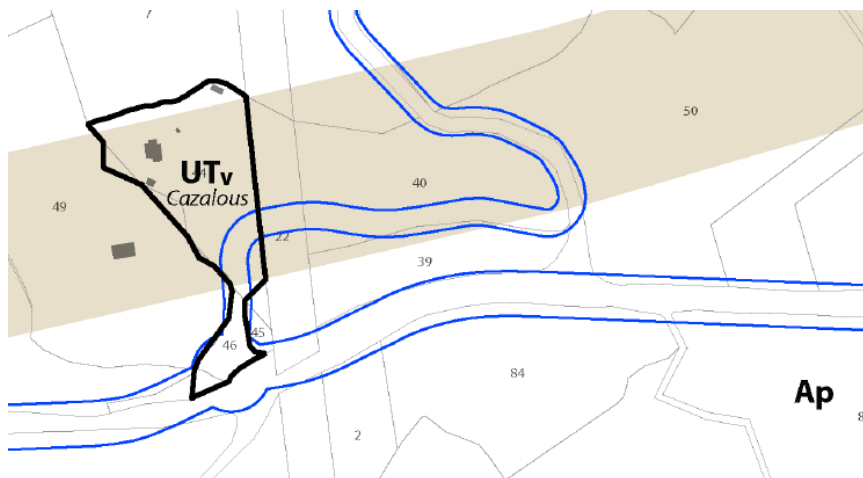


OAP CAZALOUS

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Creissels, l'OAP dite « Cazaloux » se situe au pied du Viaduc de Millau. Elle est identifiée en zone urbaine, dans le secteur dédié à la création d'un pôle d'attractivité vélo, secteur UTv au PLUi. Elle est desservie par la RD 992 au sud du site de projet.

Extrait du zonage – Secteur UTv du PLUi – Commune de Creissels



Programmation

Le projet d'aménagement permettra la création d'un pôle d'attractivité autour du vélo : le Millau Grands Causses Cycling Center.

L'aménagement du futur pôle d'attractivité Vélo s'articule autour de plusieurs espaces :

- **Bike and CO** : espace d'accueil de porteurs de projet spécialisés dans la pratique du vélo : fabrication, montage, vente, évènementiel, innovation ;
- **Bike and sleep home** : espace dédié à l'hébergement ;
- **Espace détente** et vue sur le viaduc ;
- **Bike services** : espace dédié à différents équipements et services indispensables à la pratique du vélo (vestiaires, parking à vélos, station de recharge de batterie, etc.) ;
- **Bike café** : espace proposant des services aux pratiquants et visiteurs (café/restauration, point d'accueil, espace location, etc.) ;
- **Sport and Bike** : zone dédiée à l'implantation d'équipements pour la pratique de sports et de loisirs de plein air.

L'OAP permet d'assurer une cohérence dans l'organisation du futur pôle d'attractivité vélo.

Superficie globale de l'OAP : environ 2.9 hectares.



Enjeux environnementaux

Le site présente un enjeu d'intégration paysagère du projet au sein de l'écran paysager autour du Viaduc de Millau. Enjeu qui reste modéré au regard de la situation du site de projet au cœur d'un espace boisé qui joue le rôle d'écran visuel. Une attention particulière est toutefois à porter sur les D41A et D992, principaux axes de visibilité du site.

Le site présente d'autre part des enjeux liés :

- au passage d'une ligne haute tension, avec bande de servitude (I4) traversant le site.
- et à la nécessité d'équiper le site d'un système d'assainissement autonome, celui-ci n'étant pas raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Enfin, le site, déjà en grande partie imperméabilisé, présente des enjeux écologiques estimés comme modérés à faibles.



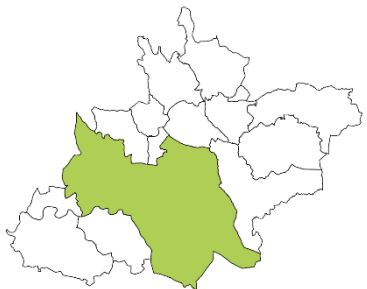
Principe d'aménagement







4 COMMUNE DE MILLAU

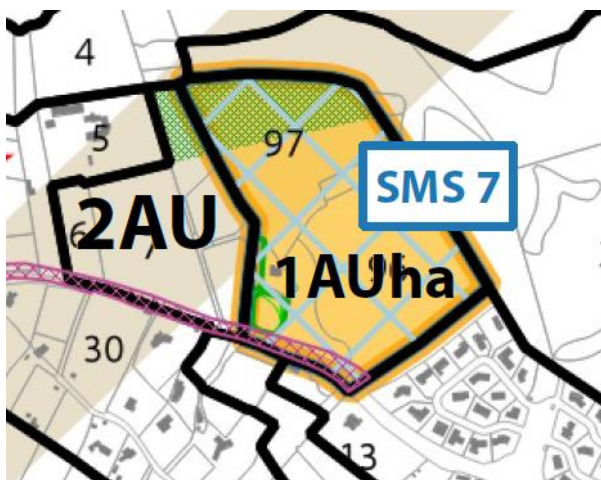


OAP GANDALOUS

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Millau, au nord-ouest de l'enveloppe urbanisée existante, l'OAP dite « Gandalous » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUha au PLUi. Le site de projet est desservi par le chemin des Gandalous au sud.

Extrait du zonage – Zone 1AUha du PLUi – Commune de Millau



Programmation

Le projet d'aménagement se composera d'une offre de logements diversifiée :

- offre d'habitat type collectif en R+1 d'environ 50 à 55 logements ;
- offre d'habitat individuel groupé en R+1 d'environ 30 logements ;
- offre d'habitat individuel pur en R+1 d'environ 10 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 6 hectares.

Superficie opérationnelle (hors existant et espaces naturels à conserver) : environ 5.3 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 90 à 95 logements.

Densité moyenne (sur surface opérationnelle) : environ 15 à 20 logements/ha.

Mixité sociale

Un minimum de 30% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

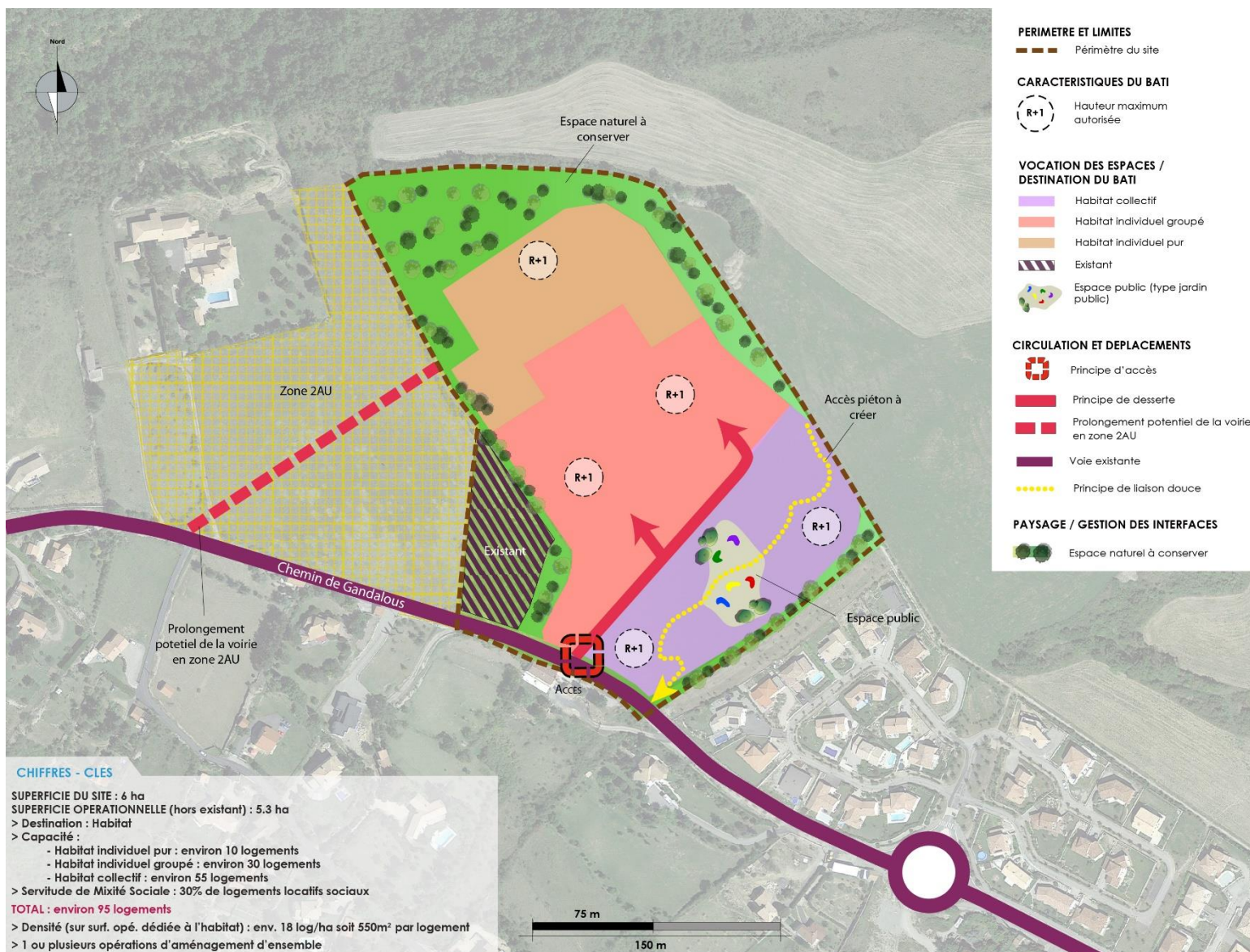
Enjeux environnementaux

Une zone boisée, hors OAP, est présente au nord du site de projet. L'OAP vise à créer un espace tampon entre cette zone boisée et le futur quartier résidentiel afin de se protéger du risque feu de forêt. Sur le plan de zonage, cet espace tampon est préservé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Concernant le développement des espaces verts sur le site de projet, un espace public commun sera créé de type espaces verts/aires de jeux commun, au niveau des logements collectifs.



Principe d'aménagement





OAP LES AUMIERES

Programmation

Le projet d'aménagement se composera d'une offre de logements diversifiée :

- offre d'habitat type petit collectif / intermédiaire en R+1 d'environ 35 logements ;
- offre d'habitat individuel groupé en R+1 d'environ 15 logements ;
- offre d'habitat individuel pur en R+1 d'environ 5 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 1.9 hectare.

Superficie opérationnelle (hors existant) : environ 1.8 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 50 à 60 logements.

Densité moyenne (sur surface opérationnelle) : environ 30 logements/ha.

Mixité sociale

Un emplacement réservé de mixité sociale a été défini sur la partie sud du site (habitat collectif/intermédiaire et individuel groupé) au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Enjeux environnementaux

Le site des Aumières présente de forts enjeux en termes de structuration interne de la zone et d'intégration urbaine et paysagère. En effet, le projet devra assurer une cohérence architecturale et urbaine avec le tissu existant.

La gestion des eaux pluviales est également un enjeu important sur ce site. Le projet prévoit la création d'un bassin de rétention paysager.

Concernant les espaces verts, un espace public commun sera créé de type jardins familiaux au niveau des logements intermédiaires / collectifs.



Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Millau, l'OAP dite « Les Aumières » est au cœur de l'urbanisation existante. Elle est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUha au PLUi. Le site de projet est desservi par la route des Aumières au sud.

Extrait du zonage – Zone 1AUha du PLUi – Commune de Millau





Principe d'aménagement



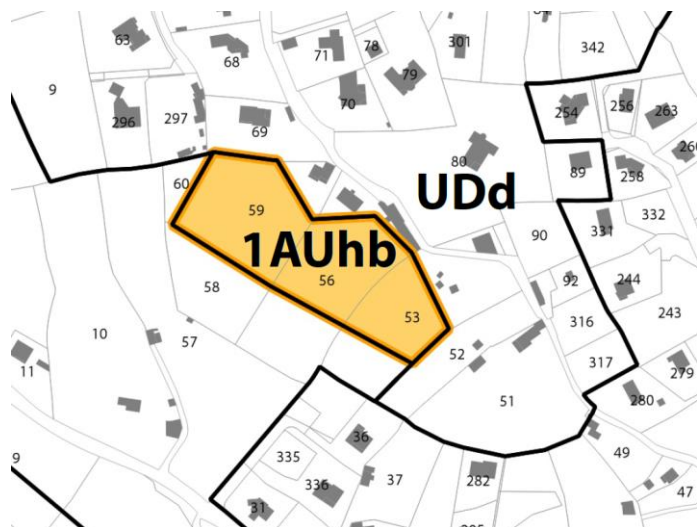


OAP CROIX VIEILLE

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Millau, l'OAP dite « Croix Vieille » est localisée à l'ouest de la commune. Elle est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUhb au PLUi. Ce site de projet présente une topographie relativement importante. **Ainsi, le principal enjeu de cette OAP concerne la gestion de la pente.**

Extrait du zonage – Zone 1AUhb du PLUi – Commune de Millau



Programmation

Le projet d'aménagement se composera d'une offre d'habitat individuel pur en R+1 d'environ 10 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 0.9 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 10 logements.

Densité moyenne : environ 10 logements/ha.

Enjeux environnementaux

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

Les hauteurs ont été limitées au R+1 afin de préserver la covisibilité avec le viaduc.



Principe d'aménagement



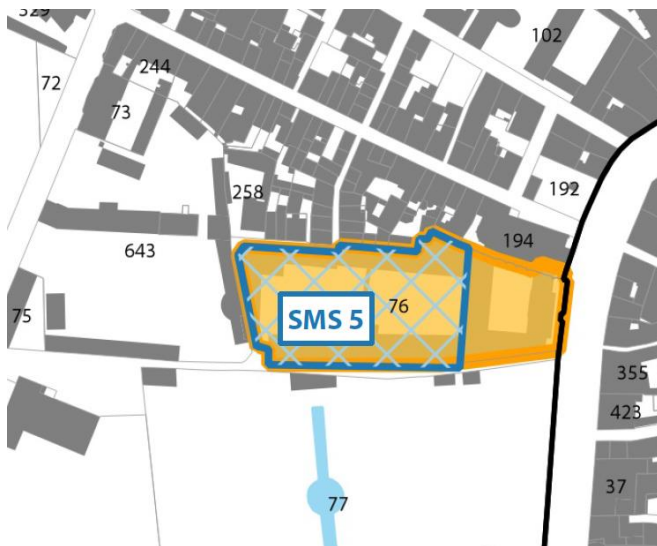


OAP AYROLLES

Localisation et caractéristiques

Véritable secteur de renouvellement urbain, l'OAP dite « Ayrolles » est localisée à l'ouest du centre historique de Millau, en zone UB au PLUi. Elle concerne un ancien équipement sanitaire et social.

Extrait du zonage – Zone UB du PLUi – Commune de Millau



Programmation

Le projet d'aménagement se composera d'une offre d'habitat collectif présentant une diversité de hauteurs allant du R+1 au R+3 et permettant la production d'une soixantaine de logements.

Une offre de services sera également proposée en lien avec l'équipement intergénérationnel.

Superficie globale de l'OAP : environ 0.7 hectare.

Superficie opérationnelle dédiée à l'habitat (hors réhabilitation) : environ 0.4 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 60 logements à 80 logements.

Densité moyenne : environ 150 logements/ha.

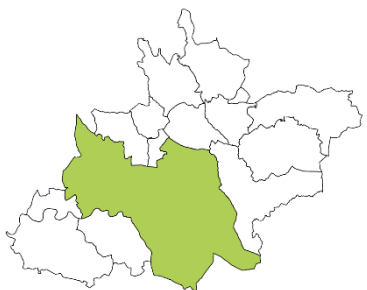
Mixité sociale

La partie ouest de l'OAP est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article 151-15 du code de l'urbanisme (SMS 5), où un minimum de 25% des logements produits par l'opération seront réservés à du logement locatif social.



Principe d'aménagement





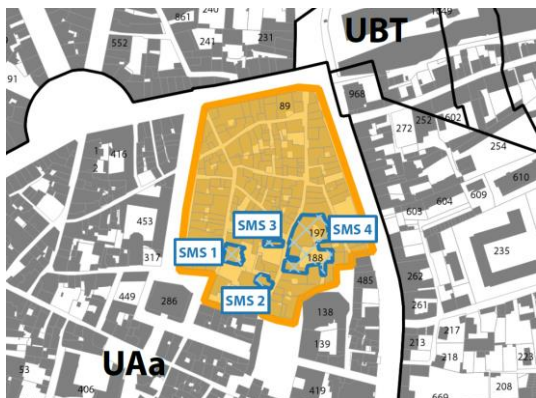
OAP LES SABLONS

Localisation et caractéristiques

Véritable secteur de renouvellement urbain, l'OAP dite « Les Sablons » fait partie des opérations qui participent à la dynamique cœur de ville. Le projet urbain vise à restructurer un îlot existant du centre ancien (démolition / reconstruction / création d'espace public / végétalisation).

Localisée en plein centre historique de Millau, l'OAP est classée en zone UAa au PLUi.

Extrait du zonage – Zone UAa du PLUi – Commune de Millau



Programmation

L'opération d'aménagement vise à dynamiser le cœur du centre ancien à travers plusieurs actions de renouvellement urbain :

- créer une place publique « majeure » au cœur des Sablons ;
- construire des façades structurantes et en réhabiliter certaines ;
- insérer sur la place publique en rez-de-chaussée des activités liées aux métiers d'art et à la restauration.

Le programme opérationnel comportera :

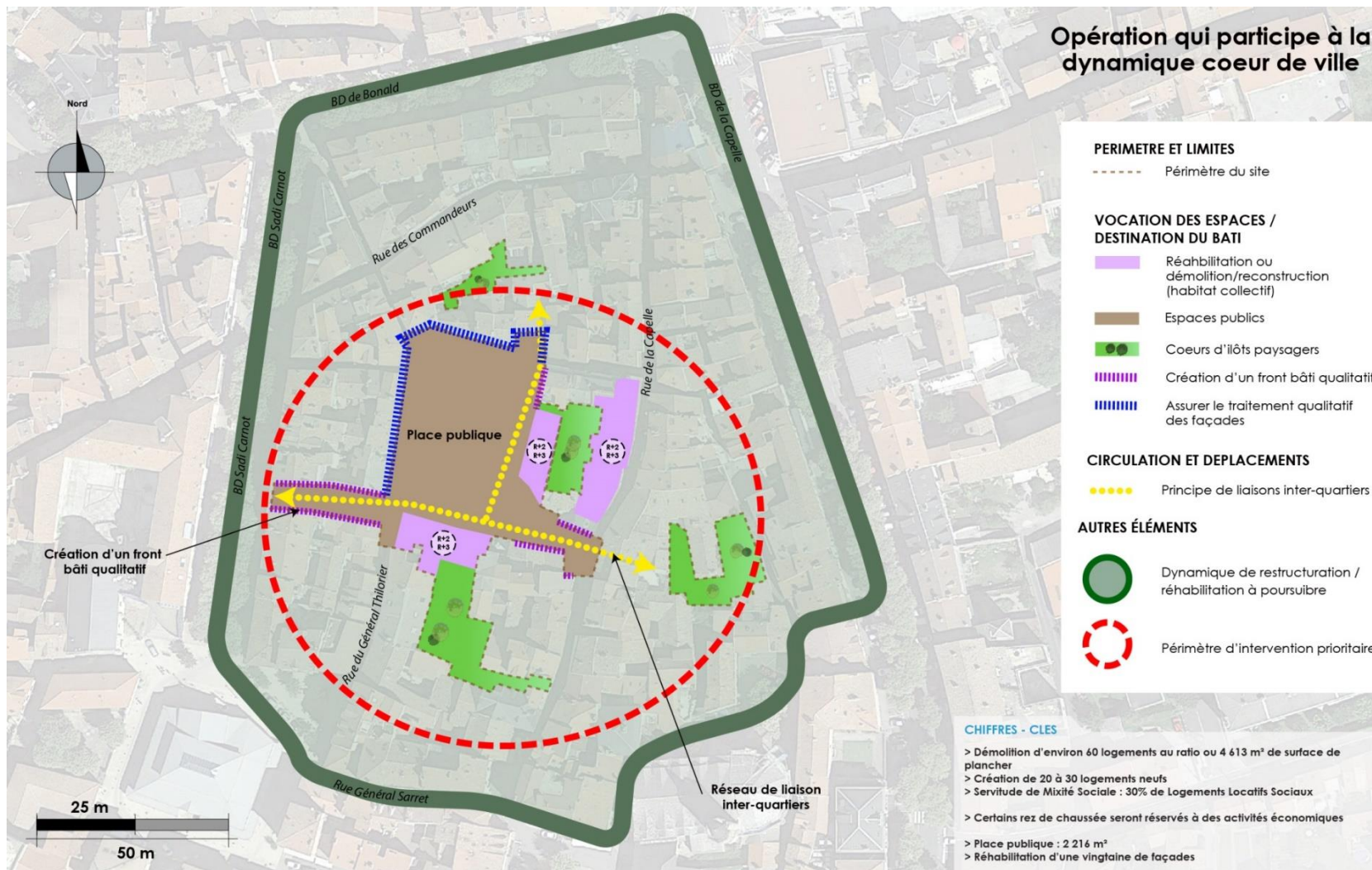
- la démolition d'environ 60 logements ;
- la création de 20 à 30 logements neufs de type habitat collectif et de hauteurs R+2 / R+3 ;
- la réhabilitation d'environ 20 logements ;
- la réhabilitation d'une vingtaine de façades ;
- la création d'un espace public de type place publique ;
- l'aménagement de plusieurs cœurs d'îlots paysagers.

Mixité sociale

Un minimum de 30% des logements produits par l'opération seront réservés à du logement locatif social.



Principe d'aménagement





OAP MILLAU PLAGE

Programmation

Localisation et caractéristiques

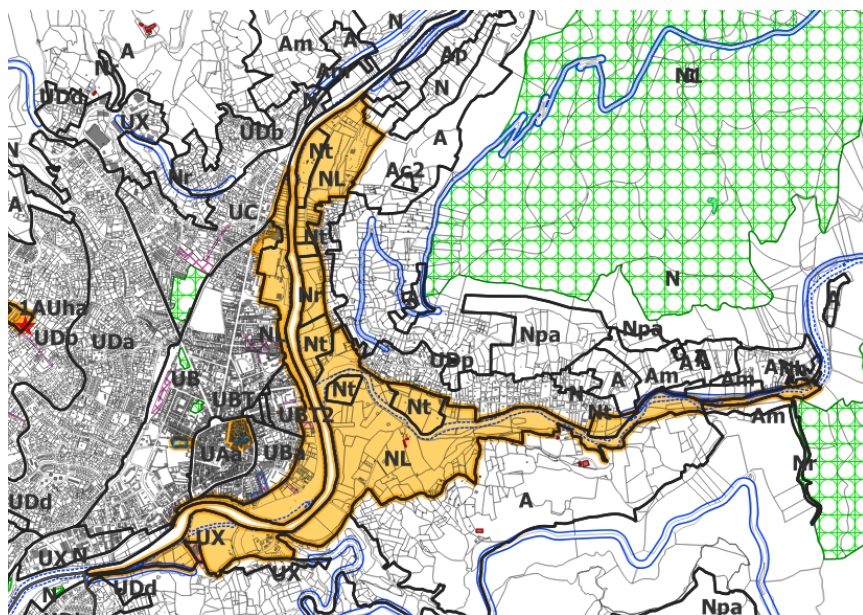
L'OAP dite « Millau Plage » se localise à l'est de l'enveloppe agglomérée de Millau et est classée en zone NI et Nt au PLUi.

L'OAP vise à structurer l'offre d'équipements existantes et permettre le développement d'une nouvelle offre d'équipements et de loisirs, dont notamment :

- Au nord de l'OAP l'offre de loisirs sera renforcée par l'aménagement d'une base nautique.
- Le complexe sportif existant sera complété par de nouveaux équipements sportifs (murs d'escalade et centre aquatique).
- Ce secteur de la commune accueille de nombreux campings et habitations légères de loisirs (HLL). Une aire de stockage des mobil-home est prévue par l'OAP avec la mise en place d'un écran végétal sur son pourtour pour limiter l'impact visuel de cette aire.

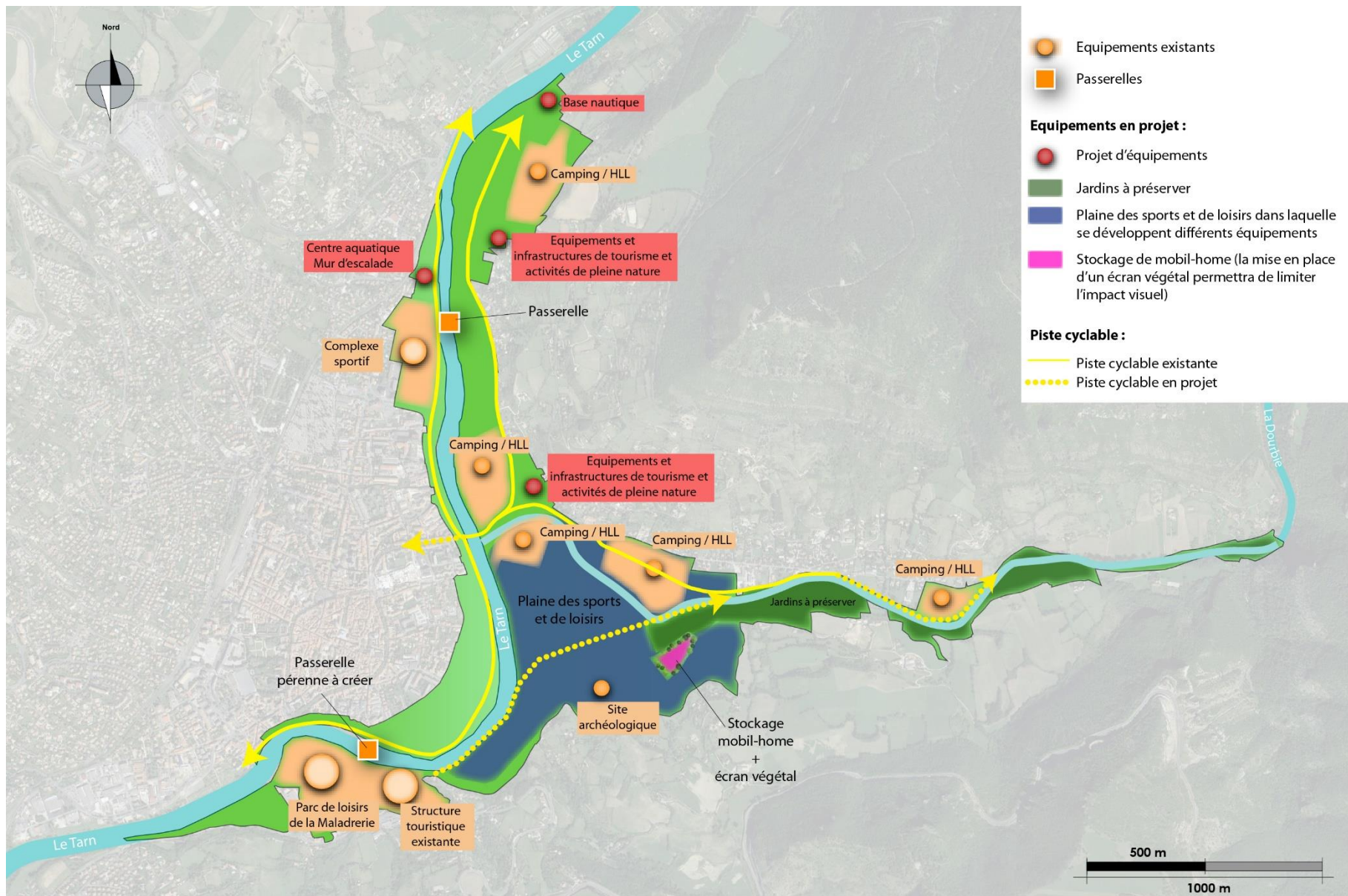
Enfin, l'ensemble des équipements seront desservis par une piste cyclable continue et sécurisée, permettant un accès à ce pôle d'équipements et de loisirs à partir du centre de Millau.

Extrait du zonage – Zone NI du PLUi – Commune de Millau



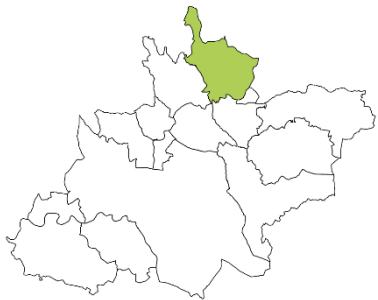


Principe d'aménagement





5 COMMUNE DE MOSTUEJOULS

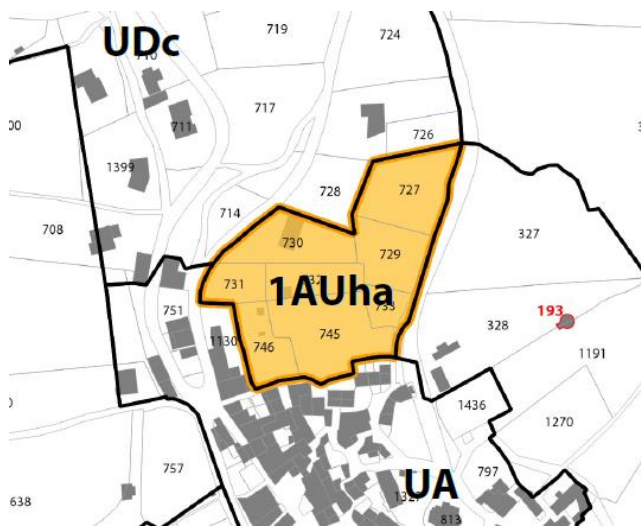


OAP LIAUCOUS

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Mostuejols, l'OAP dite « Liaucous » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUha au PLUi.

Extrait du zonage – Zone 1AUha du PLUi – Commune de Mostuejols



Programmation

Le projet d'aménagement se composera d'une offre d'habitat individuel pur à groupé (maisons mitoyennes) en R+1 d'environ 5 à 7 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 0.8 hectare.

Superficie opérationnelle de l'OAP (hors existant) : environ 0.5 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 5 à 7 logements.

Densité moyenne (sur surface opérationnelle) : environ 12 logements/ha.

Le projet devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Principes urbains / architecturaux

Une **bande d'implantation** des constructions a été définie au sud du site dans le but de prolonger la forme urbaine du noyau villageois existant en limite de site de projet. Ainsi, pour les nouvelles constructions qui s'implanteront au sud de la zone 1AUha, au moins une des façades devra se localiser dans la bande d'implantation des constructions.

Les nouvelles constructions devront respecter l'ambiance villageoise du site en recréant un noyau villageois reprenant les mêmes codes architecturaux que le centre ancien.

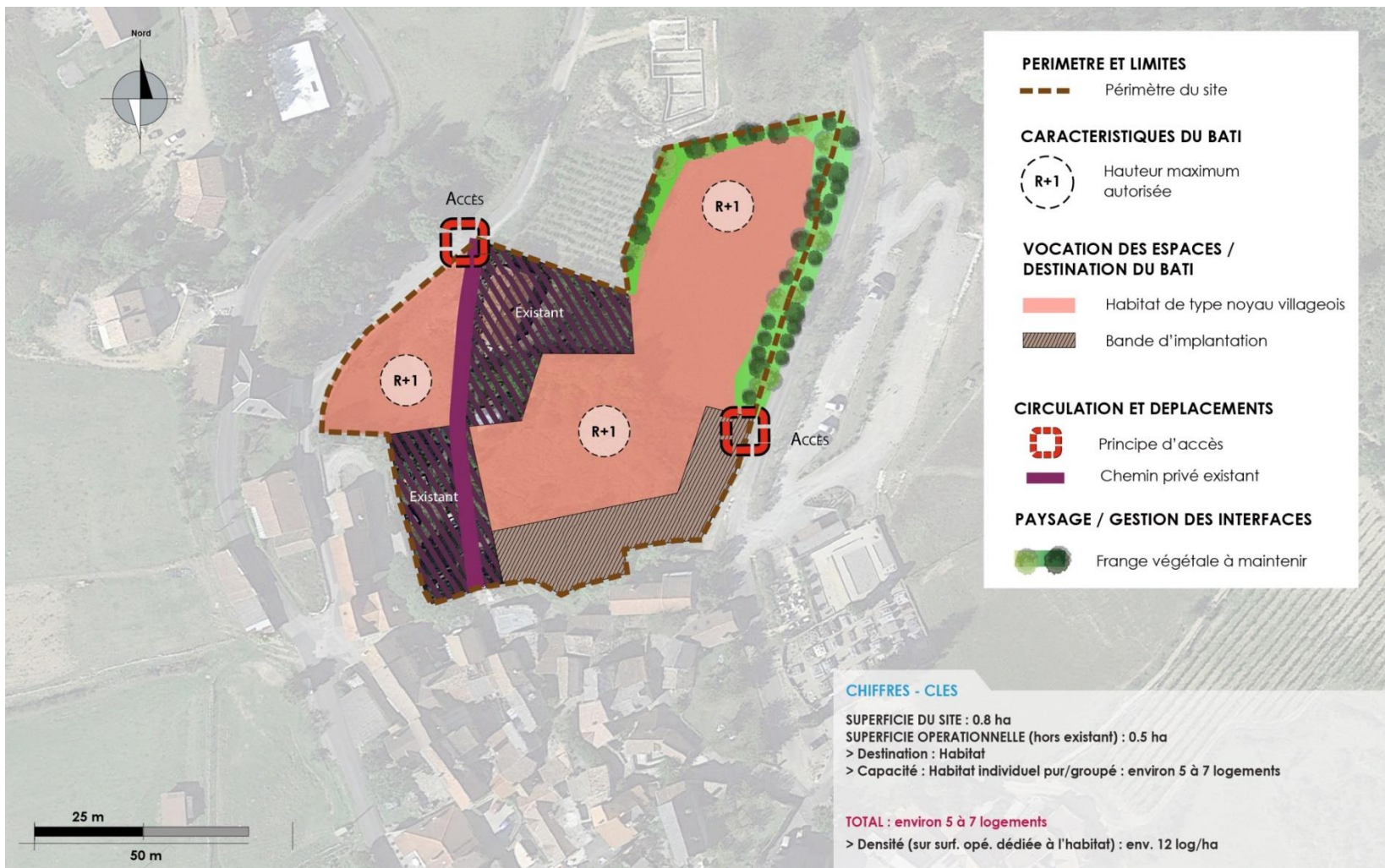
Enjeux environnementaux

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère au nord-est du site permettant d'intégrer le projet à son environnement.

Il conviendra de renforcer la création de haies spécifiques dans l'enceinte même de la zone afin de maintenir un réseau écologique local.

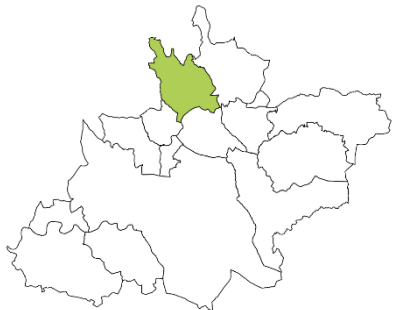


Principe d'aménagement





6 COMMUNE DE RIVIERE-SUR-TARN

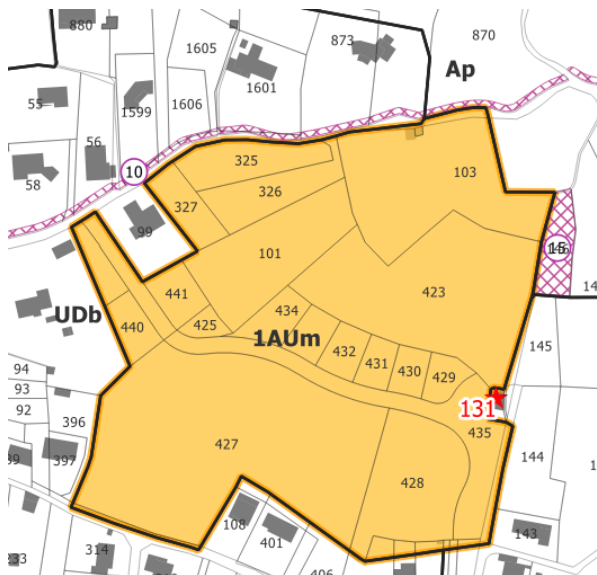


OAP CHEMIN DE RIBOUS

Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Rivière-sur-Tarn, au nord du centre ancien, l'OAP dite « Chemin de Ribous » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation mixte, 1AUm au PLUi.

Extrait du zonage – Zone 1AUm du PLUi – Commune de Rivière-sur-Tarn



Programmation

Le projet d'aménagement viendra renforcer l'offre d'équipements de la commune avec la réalisation d'un EHPAD (environ 75 lits) et d'une gendarmerie.

Il se composera également d'une offre de logements individuels en R+1 d'environ 20 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 3,9 hectares.

Superficie opérationnelle (dédiée à l'habitat individuel) : environ 2 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 20 logements.

Densité moyenne (sur surface opérationnelle) : environ 10 logements/ha.

Enjeux environnementaux

Espaces verts / espaces naturels

Un espace vert de détente pour l'EHPAD est prévu au sud-ouest de l'OAP.

Paysage

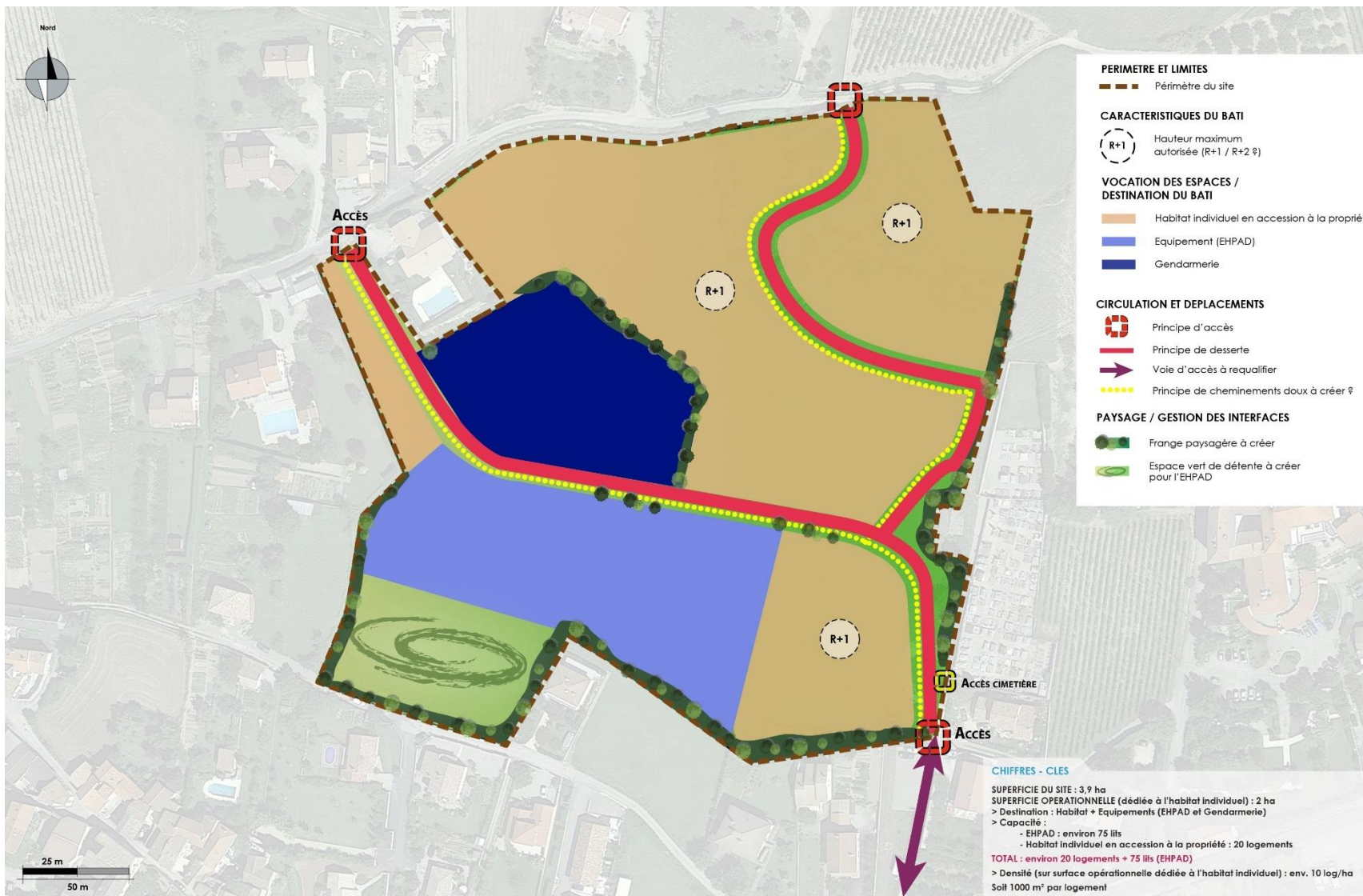
L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

La place faite aux modes doux

Le projet devra prévoir des cheminements doux sécurisés en complément du réseau viaire.



Principe d'aménagement



*OAP SAINT HILARIN***Localisation et caractéristiques**

Le site de Saint-Hilarin est localisé dans un méandre du Tarn, sur la commune de Rivière-sur-Tarn, à environ 1 km du centre bourg.

L'emprise faisant l'objet de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'étend sur une superficie d'environ 15,5 ha. Le site est enserré par la Route Départementale n°907 et le lit du Tarn. Il correspond sommairement à une bande de 1,5km de long sur 100m de large en rive droite du Tarn.

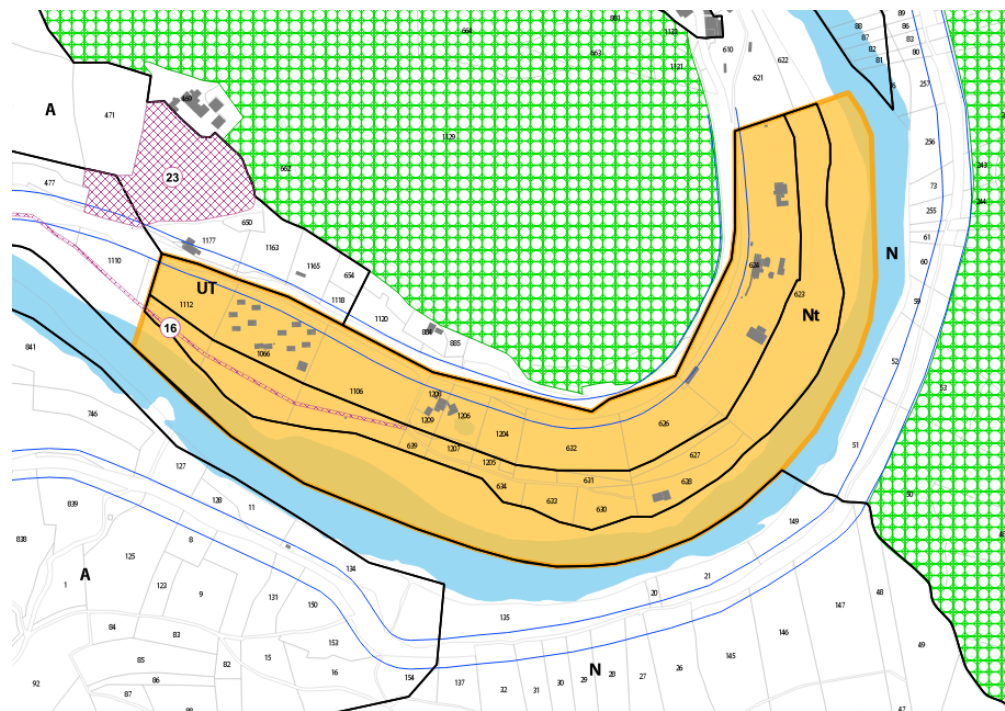
Saint-Hilarin est un milieu en grande partie anthropisé qui s'inscrit dans un secteur à dominante rurale, dont la vocation actuelle est dominée par le tourisme et les loisirs.

Le site de Saint-Hilarin est desservi par l'ensemble des réseaux.

L'emprise du site est à cheval sur trois zones au sein du PLUi Millau Grands Causses :

- la zone Urbaine dédiée aux activités touristiques "Ut" ;
- la zone Naturelle tourisme dite "Nt" ;

- la zone Naturelle dite "N".

Extrait du zonage – Zone Ut, Nt et N du PLUi – Commune de Rivière-sur-Tarn



Programmation

Le projet porte sur l'ensemble des composantes du site de Saint-Hilarin. Il englobe **l'aménagement et la revalorisation touristique du site**, en lien avec le **réaménagement des berges du Tarn**.

Schématiquement la configuration du projet décompose le site en trois bandes parallèles à la rivière Tarn. La première correspond aux bâtis et aux espaces d'activités formant le pôle touristique de Saint-Hilarin, la seconde est composée des espaces de circulation et de stationnement, puis la dernière bande coïncide avec la zone naturelle en bordure du Tarn.

Les principes d'aménagement du site s'organisent dès lors en 3 volets : vocation des espaces/destination du bâti, circulations et déplacements, intégration paysagère et biodiversité.

VOCATION DES ESPACES/DESTINATION DU BATI

Le projet global de revalorisation du pôle touristique devra constituer un levier permettant la pérennisation des activités existantes, qu'elles soient liées à l'hébergement touristique (village de gîtes, camping ...) ou aux activités de plein air (canoë, baignade, pêche, aire de jeux ...).

Les aménagements projetés devront participer à la poursuite de cet objectif et contribuer à améliorer leur intégration paysagère dans le site.

Le parti d'aménagement du projet, repose sur le principe de **réhabilitation et/ou de revalorisation des différents espaces d'activités** qui composent le pôle touristique de Saint-Hilarin.

Il s'agit notamment de requalifier dans les volumes existants les bâtiments de la base de loisirs (Guinguette), avec la possibilité de réaliser des extensions, et de créer des espaces récréatifs, notamment en lieu et place des actuels terrains de

tennis, dont les objectifs communs sont de renforcer l'offre et l'attractivité touristique du site.

Le projet prévoit également **l'extension du camping "Le Peyrelade"**, sur l'espace interstitiel entre le camping et le futur espace récréatif. Cette extension intervient dans une logique de compensation du foncier impacté par les travaux de restauration des berges du Tarn, et de pérennisation de cette activité.

La capacité globale d'accueil en hébergement sur l'emprise de cette extension serait d'environ 30 emplacements supplémentaires, avec une répartition qui devra comprendre approximativement : 1/3 d'emplacements de tente et 2/3 d'emplacements pour des habitations légères de loisirs (HLL).

Au sein de cette extension, **la surface de plancher destinée à l'hébergement touristique est limitée à 1 000 m²**

De fait, cette extension du camping "Le Peyrelade" constitue bien une unité touristique nouvelle locale selon les dispositions de l'article R122-9 du code de l'urbanisme, puisque cette opération prévoit « la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés [et inférieure à 12 000 mètres carrés] d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ».

Une composante importante du projet est la **création d'un espace central partagé** au droit de la base de loisirs et de l'accès principal à la « plage » des berges du Tarn.

Cet espace devra **dégager davantage d'espace libre et sécurisé pour le piéton**, ce qui implique une réorganisation de l'existant en veillant à répondre aux besoins des activités alentours tout en **contenant la place de la voiture** et en **adaptant l'offre en stationnement**.

**CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS**

En s'appuyant sur la voie de desserte existante, les aménagements devront concourir à améliorer la circulation en particulier en adaptant et redimensionnant l'emprise dévolue au stationnement.

L'intégration et la sécurisation des déplacements doux devront être améliorées, notamment par la création d'un cheminement transversal qui constituera l'épine dorsale des circulations sur le site de Saint-Hilarin

Les accès à la rivière seront balisés et limités en nombre afin de préserver la ripisylve qui sépare la zone de circulation/stationnement de la rivière. Ces accès seront conçus comme de véritable « portes » vers le Tarn, et devront jouer un rôle d'articulation entre les différentes ambiances du site.

RESTAURATION DES BERGES DU TARN

La restauration des berges du Tarn consistera à redonner à l'ensemble du méandre de Saint-Hilarin une morphologie naturelle de la rivière via, le terrassement du lit et la gestion ciblée des formations végétales existantes, en adéquation avec les activités touristiques existantes (camping, rampes d'accès à l'eau pour le canoë et la baignade, village de vacances, etc.).

Le réaménagement des berges devra s'accompagner par la création et/ou le réaménagement du cheminement piéton longeant la ripisylve. A cet effet, ce cheminement devra être conçu comme un circuit de découverte du Tarn, dont les aménagements permettront de limiter les intrusions dans le couvert végétal des berges et mettront en scène des points de vue sur le Tarn et le paysage des gorges.

MODALITES D'AMENAGEMENT

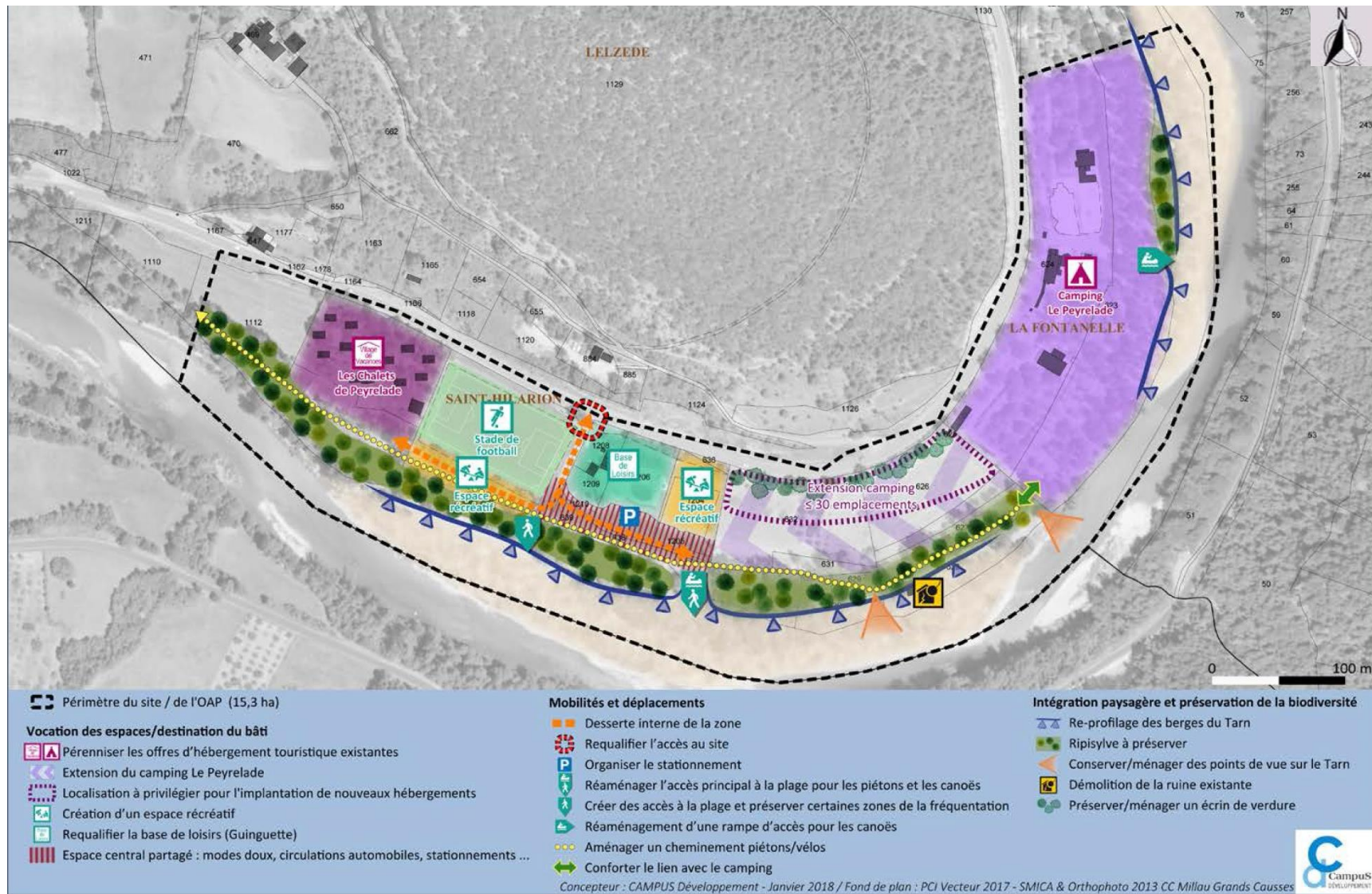
Hormis les bâtiments à construire sur l'emprise de l'extension du camping, le projet ne prévoit que la construction d'annexes ou d'extension mineure aux bâtiments existants. De plus, les constructions existantes sont déjà desservies

par les réseaux et le site dispose des équipements suffisants pour desservir les constructions à implanter au sein du camping (des branchements et des extensions ponctuelles aux réseaux seront bien évidemment à prévoir).

Aussi, le projet devra prendre la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs tranches de travaux.



Principe
d'aménagement





Focus sur les principes de mobilités et de déplacements

L'accès au site de Saint-Hilarin s'effectue depuis la Route Départementale n°907, axe touristique principal permettant la découverte des gorges du Tarn.

Cet unique accès **devra être requalifié** afin d'en améliorer la fonctionnalité et pour créer une mise en scène paysagère de l'entrée du site, en adéquation avec son statut de pôle touristique.

La desserte véhicule interne de la zone s'appuiera sur le tracé existant de la voie, et se limitera à assurer la liaison entre l'entrée du site et les espaces de stationnement, dans une logique de réduction au strict minimum du trafic au sein du site.

Le stationnement sera (ré)organisé et hiérarchisé, avec pour objectif principal de limiter et de contenir la place de la voiture.

Un parking principal, au voisinage direct avec l'espace central partagé, sera créé. Des aménagements de surface guideront intuitivement les usagers vers ce parking accessible au public.

L'organisation globale du stationnement fournira une offre encadrée permettant notamment, au Sud de l'extension du camping, d'enrayer le stationnement sauvage/spontané et de créer un secteur apaisé des circulations de véhicule.

Au sein de l'espace central partagé, l'emprise des voies de circulation et de stationnement sera recalibré afin de **dégager davantage d'espace libre pour le piéton**, permettant un usage sécurisé et fonctionnel.

Cet espace public partagé sera traversé par un cheminement doux qui constituera l'épine dorsale du site de Saint-Hilarin.

Limiter, à l'Est, par le camping "Le Peyrelade", et à l'Ouest par le village de Rivière-sur-Tarn, ce cheminement devra constituer la liaison principale reliant

les différents espaces/activités du site (Chalets, Base de Loisirs, « plage », camping).

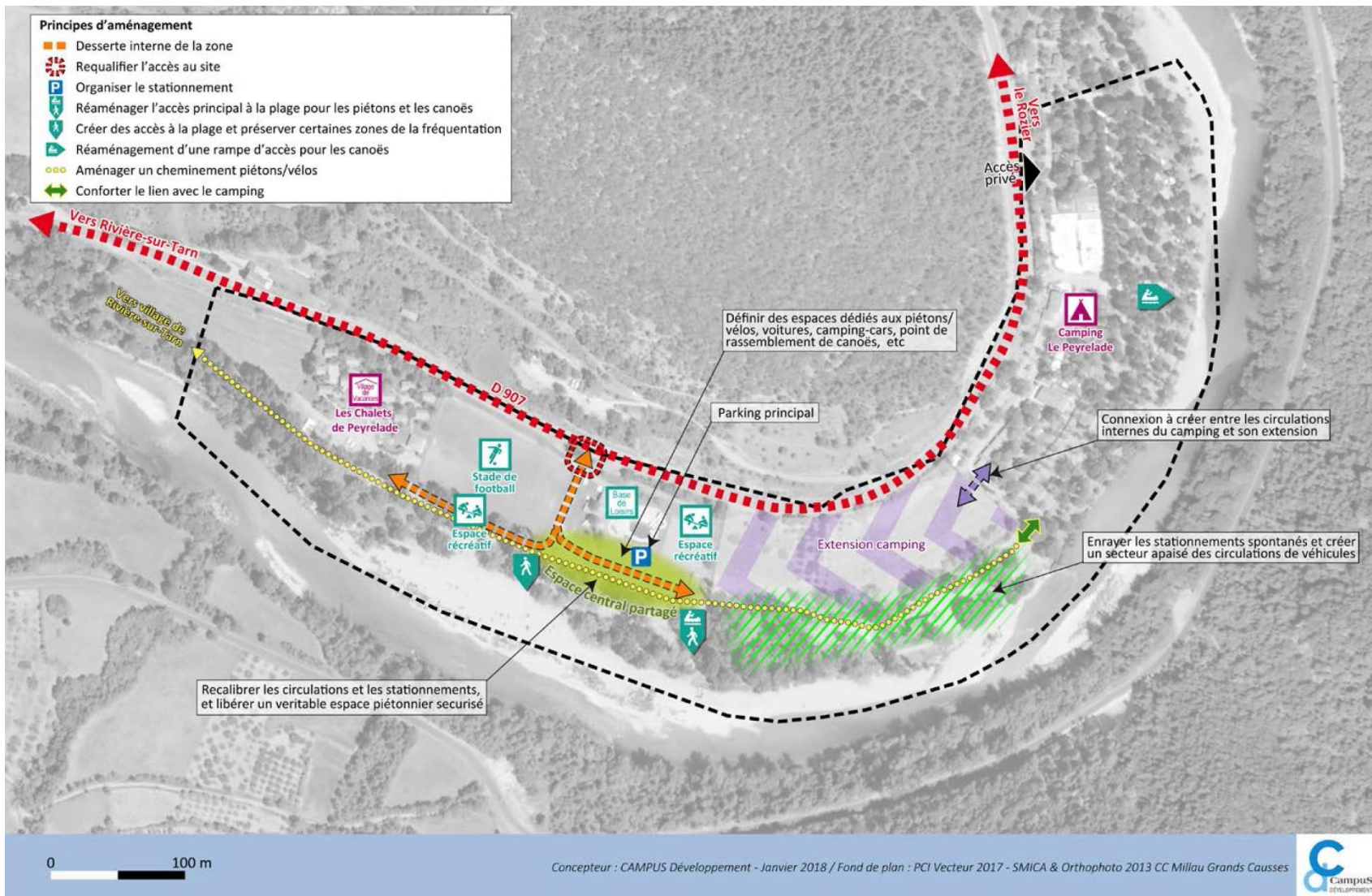
Les aménagements de ce cheminement devront être cohérents avec le cadre naturel du méandre et adapter à la forte fréquentation estivale générée par les différentes activités de pleine nature (privilégier les revêtements de sol perméable et résistant au piétinement ...).

Concernant l'emprise de l'extension du camping "Le Peyrelade", aucun autre accès direct à la route départementale n°907 ne pourra être créé. Les différents cheminements desservant les emplacements à créer devront être connectés aux circulations existantes du camping.

Enfin, la liaison entre le camping et le cheminement doux traversant le site de Saint-Hilarin sera conforté. Toutefois, le camping pourra sécuriser/contrôler cet accès par un portail ou une barrière, le cheminement de desserte interne du camping "Le Peyrelade" n'étant pas ouvert au public.



Principes de mobilité
et de déplacements





Focus sur les principes d'intégration paysagère et de préservation de la biodiversité

L'accès au site de Saint-Hilarin s'effectue depuis la Route Départementale n°907, axe touristique principal permettant la découverte des gorges du Tarn.

Le site du projet est situé dans un environnement remarquable : le méandre de Saint-Hilarin. Aussi, afin d'assurer une bonne insertion du projet dans le paysage et pour préserver le milieu naturel du méandre, certains principes doivent être pris en compte lors de l'aménagement de celui-ci.

PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGERE

La qualité d'un projet réside dans sa capacité à créer un programme d'aménagement qui investisse un site en devenant, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires.

Le projet d'aménagement du site de Saint-Hilarin doit donc tenir compte des éléments caractéristiques qui composent les sites afin de réussir son intégration dans le paysage (couvert végétal des rives, perspectives visuelles, atmosphères ombragées des abords de la ripisylve et récréatives à la découverte de la « plage » ...).

Ainsi, les aménagements projetés devront **mettre en scène une ambiance verdoyante**, par la préservation des structures végétales existantes ou la création de nouvelles compositions. Ce principe général d'insertion des différents aménagements permettra :

- de définir une ligne directrice de composition d'ensemble du site ;
- d'offrir un cadre vert valorisant les activités de plein air du site, et en cohérence avec les travaux de restauration des berges du Tarn.

Les opérations d'aménagements devront ainsi s'enrichir des motifs paysagers environnement (boisements, percées visuelles sur le Tarn ou le grand paysage ...), et jouer un rôle de transition entre les espaces anthropisés du pôle touristique et l'espace naturel composé de la ripisylve et des berges de la rivière.

Concernant **l'extension du camping "Le Peyrelade", les aménagements projetés devront s'intégrer harmonieusement au site revalorisé de Saint-Hilarin**. Il s'agit de penser intégration plutôt que dissimulation systématique afin de concevoir un projet qui, de l'intérieur comme de l'extérieur, s'intègre au site et offre cadre naturel, confort et intimité aux campeurs.

Le parti d'aménagement de l'extension du camping devra être compatible avec les orientations suivantes :

- organiser le camping en intégrant les problématiques liées aux risques naturels inondation et mouvement de terrain ;
- structurer les nouveaux emplacements de façon cohérente au sein d'une trame viaire et paysagère globale (des arbres fruitiers pourront trouver place dans l'enceinte du camping comme pour rappeler la vocation agricole des origines de ces terres) ;
- apporter une attention particulière au choix des teintes et des matériaux des parements (en façade et en toiture) des bâtiments et des HLL, afin qu'ils s'intègrent au camping dans sa globalité et qu'ils ne génèrent pas de contrastes visuels importants ;
- préserver/ménager un écrin de verdure au droit de la route départementale n°907 et le long du cheminement piéton longeant la ripisylve.

PRINCIPES DE PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE



Millau Grands Causses

Communauté de Communes

Le projet intègrera le re-profilage des berges de l'ensemble du méandre de Saint-Hilarin afin de **restaurer le fonctionnement hydromorphologique du Tarn**, c'est-à-dire redonner la possibilité à la rivière d'occuper son espace naturel, de s'étendre lors des crues, de mobiliser des matériaux ou d'en déposer.

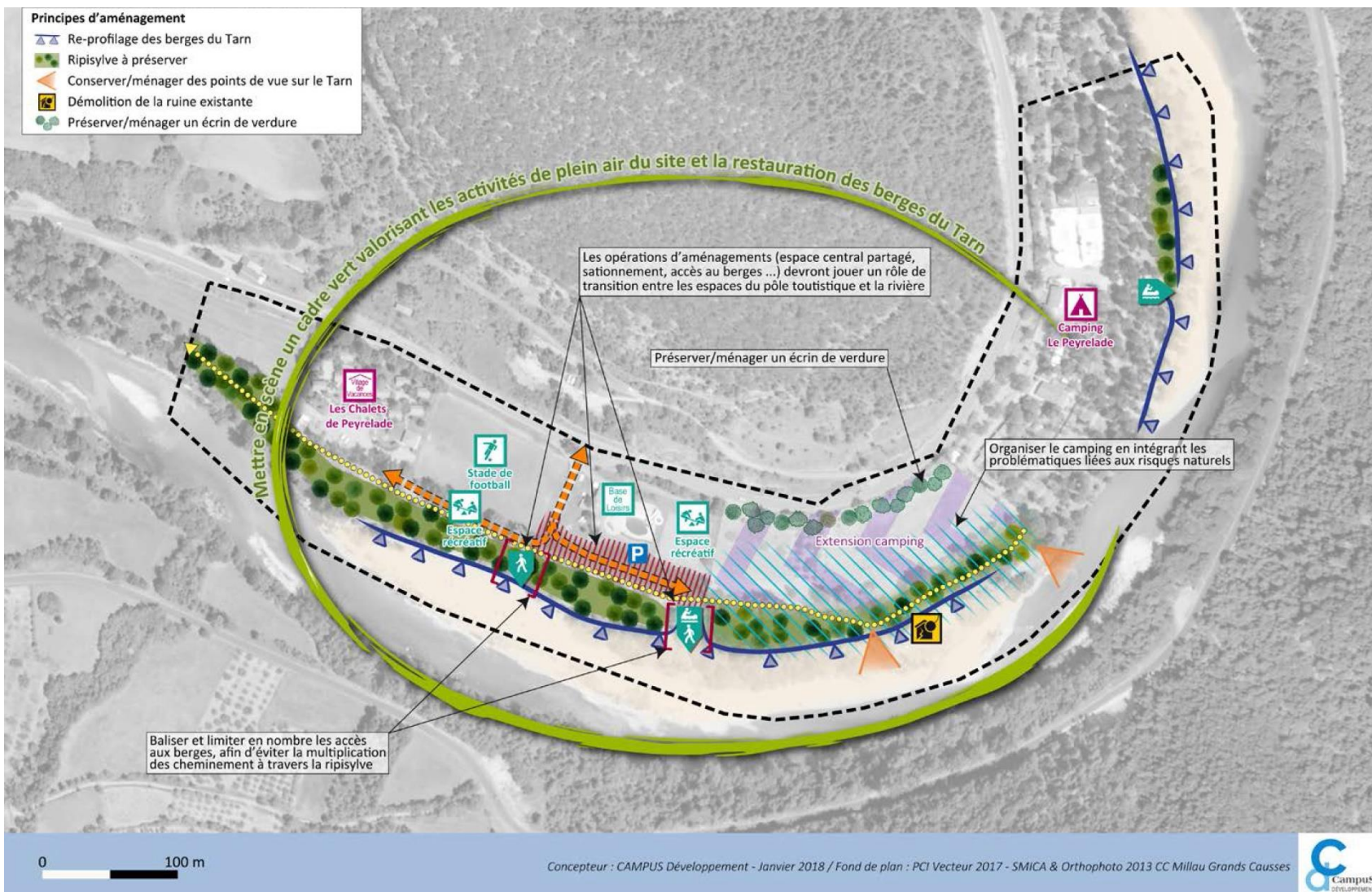
Cette opération d'envergure sur l'ensemble du méandre, pourra s'inspirer de l'image du Tarn d'avant 1948 (d'après l'étude préalable pour la restauration de l'espace de mobilité du Tarn à Saint, réalisée par BIOTEC bureau technique et d'études en génie de l'environnement) à savoir avant toute extraction et urbanisation du secteur.

Parallèlement, il s'agira de **maintenir une ripisylve fonctionnelle**, assurant pleinement ses fonctions écologiques de corridor et d'habitat pour la faune et la flore du Tarn et de sa vallée.

En lien avec les principes d'accès à la rivière (cf. Objectifs et principes d'aménagement ci-dessus), le projet d'aménagement devra non seulement préserver les formations végétales existantes, mais également prévoir des accès aux berges, balisés et limités en nombre, afin **d'éviter la multiplication des cheminements à travers la ripisylve** et pour **préserver certaines zones de la fréquentation** (permettre la régénération du milieu).



Principes d'intégration paysagère et de préservation de la biodiversité





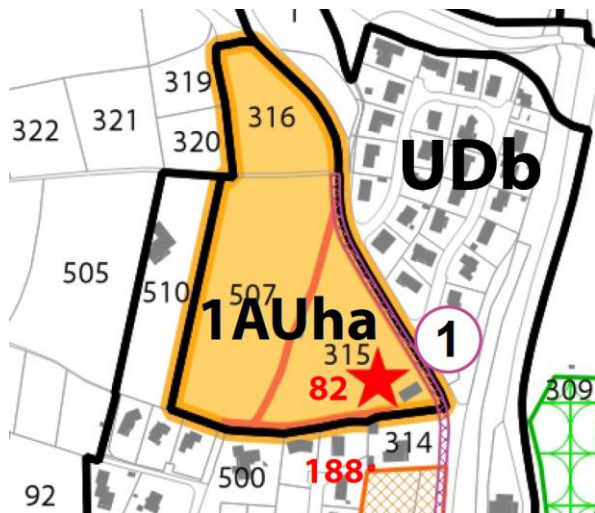


7 COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-LUZENÇON

*OAP NORD*Localisation et caractéristiques

Située au nord de la commune de Saint-Georges-de-Luzençon, l'OAP « Nord » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUha au PLUi.

Extrait du zonage – Zone 1AUha du PLUi
Commune de Saint-Georges-de-Luzençon

Programmation

Le projet d'aménagement se composera d'une offre de logements individuels purs à individuels groupés (maisons mitoyennes) en R+1 permettant la production d'environ 35 à 45 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 2.8 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 35 à 45 logements.

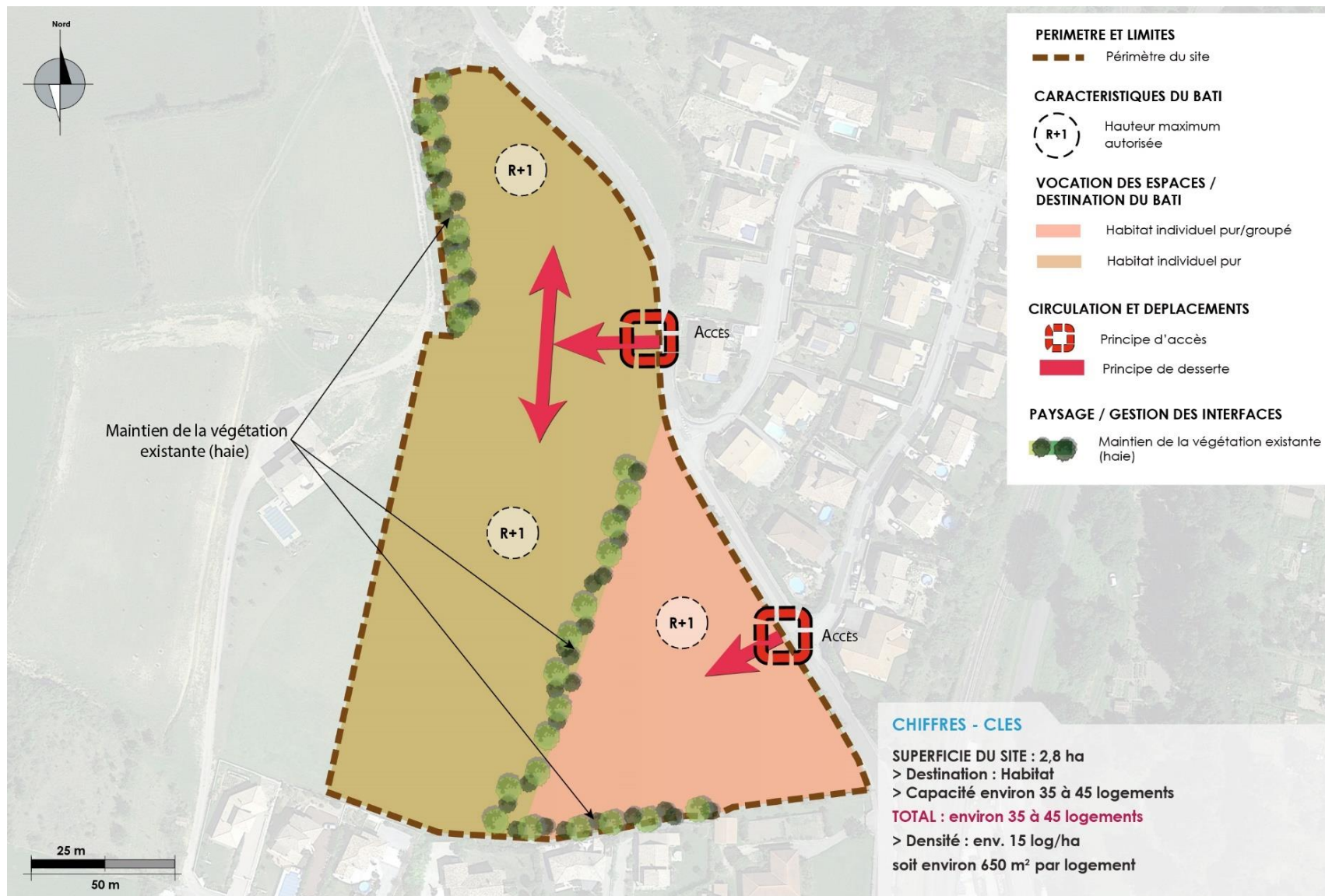
Densité moyenne : environ 15 logements/ha.

Enjeux environnementaux

Les haies présentes sur le site jouent un rôle primordial pour la biodiversité. L'OAP prévoit de maintenir les haies existantes qui ont également été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



Principe d'aménagement





8 COMMUNE DE LA ROQUE SAINTE MARGUERITE



OAP CHAOS DE MONTPELLIER LE VIEUX

Localisation et caractéristiques

Située au nord-ouest de la commune de La Roque Sainte Marguerite, l'OAP « Chaos Montpellier le Vieux » est identifiée en zone N_{utn} au PLUi.

Extrait du zonage – Zone N_{utn} du PLUi Commune de La Roque Sainte Marguerite



Programmation

L'OAP du Chaos de Montpellier le vieux vise à mieux aménager le site afin de se mettre au niveau des standards d'accueil actuels et de gérer les flux touristiques. Le tout en assurant la valorisation du lieu et l'intégration des aménagements dans leur environnement.

Le projet d'aménagement se composera de nouveaux bâtiments permettant à la fois de mieux accueillir les visiteurs, de renforcer les procédures de sécurité et d'apporter le confort nécessaire aux salariés.

Le projet comportera : une billetterie à l'entrée du site, un nouveau bâtiment d'accueil/vente et un garage/atelier nécessaire à l'hivernage des deux petits trains.

Afin d'éviter les pollutions visuelles dans ce site identifié comme le plus grand chaos rocheux d'Europe, les bâtiments devront avoir une architecture sobre, épurée et discrète.

Superficie globale de l'OAP (périmètre de l'UTN) : environ 5,5 hectares.



Enjeux environnementaux

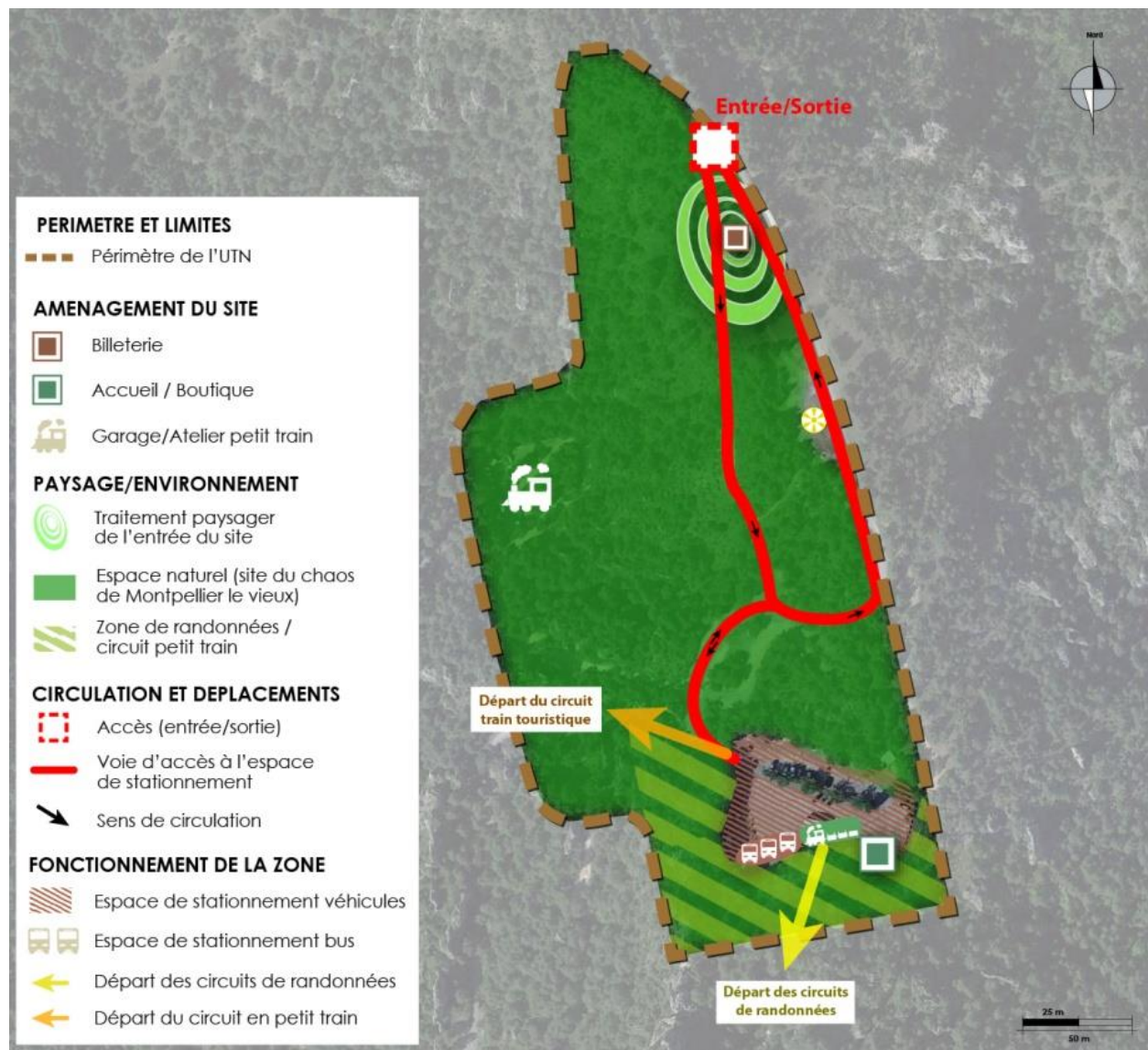
Afin de préserver ce patrimoine géologique et paysager du plus haut intérêt, il conviendra de :

- prévoir un traitement paysager de l'entrée du site afin d'assurer une première vision naturelle par une large découverte du vallon sur la partie droite ;
- veiller à ce que le bâtiment d'accueil ne nuise pas à la vision générale du site notamment vers la vallée tout en assurant sa visibilité depuis le parking pour guider les visiteurs ;
- aménager l'espace de stationnement pour :
 - o optimiser le nombre de places de stationnement ;
 - o créer une zone de stationnement pour les bus ;
 - o permettre le stationnement du petit train à proximité du bâtiment d'accueil ;
 - o favoriser la circulation des piétons.
- insérer les futurs bâtiments dans le site en privilégiant notamment le matériau bois.

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale, à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.



Principe d'aménagement





ANNEXE (DEFINITION DES DIFFERENTES TYPOLOGIES D'HABITAT)



L'habitat individuel pur correspond à un logement sur sa parcelle.



Exemple d'habitat individuel pur sur les communes de Millau (gauche), d'Aguessac (droite) et de Creissels (bas)

Source des illustrations : Google map



L'habitat individuel groupé correspond à un logement mitoyen.

Chaque logement dispose d'une entrée privative, il n'y a aucune partie commune.

La forme urbaine peut s'apparenter aux logements mitoyens des centres-anciens.



Exemple d'habitat individuel groupé sur les communes de Creissels (haut) et de Millau (bas)

Source des illustrations : Citadia Conseil / Google map



L'habitat intermédiaire est composé d'au moins 2 logements distincts superposés.

Chaque logement dispose d'une entrée privative, il n'y a aucune partie commune.

La forme urbaine peut s'apparenter à de l'individuel groupé ou à du petit collectif.

Le logement intermédiaire peut être adapté au caractère villageois des communes.



Exemple d'habitat intermédiaire

Source des illustrations : Union sociale pour l'habitat – PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*, Juillet 2010



L'habitat collectif est composé de plusieurs logements desservis par des parties communes.

Le logement collectif peut être adapté au caractère villageois des communes.



Exemple d'habitat collectif sur la commune de Millau

Source : Google map