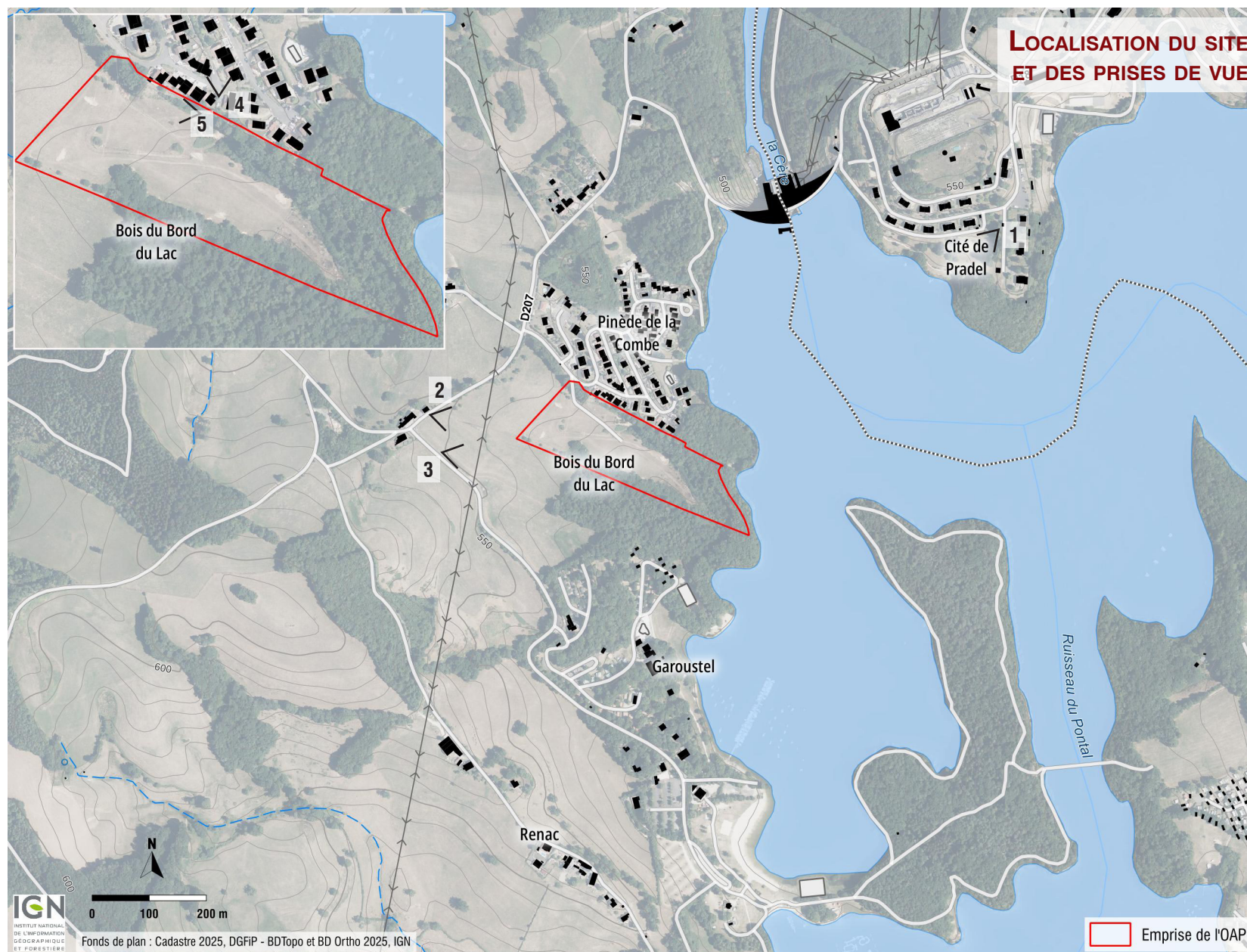


Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur « Entre 2 Lacs » (15) Orientations d'aménagement et de programmation



OAP DU BOIS DU LAC (SAINT-GÉRON'S)

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Localisation

Le site de l'OAP est situé sur un relief surplombant le lac de Saint-Etienne Cantalès et jouxte le lotissement « Pinède de la Combe » qui offre un « front de lac » à l'ambiance périurbaine qui tranche avec le paysage boisé des rives et des versants du lac.

Il s'étend sur 4,1 ha dont 1,6 ha classé en zone 1AU.

Accès et réseaux

Le secteur peut être raccordé au réseau d'Alimentation en Eau Potable et au réseau d'assainissement collectif.

Le site est situé à moins de 900 m de la mairie, qui est facilement accessible par la route.

Enjeux écologiques

La zone humide du vallon et le boisement de feuillus qui bordent la limite sud-ouest du site représentent des enjeux écologiques forts. La zone humide comporte une végétation hygrophile et une nidification probable du Bouvreuil pivoine tandis que le boisement feuillu à caractère naturel fait partie de la ceinture boisée du lac, élément important de la trame verte du territoire.

La parcelle est très éloignée des zones de captage d'eau potable, le plus proche (Borie) est situé à 1 km au sud-ouest du site dans un autre bassin versant.

La parcelle n'est pas déclarée au RPG de 2024.

Contexte paysager

Le site de l'OAP jouxte le lotissement « Pinède de la Combe » étagé en terrasse sur le coteau en bordure de lac et qui offre une forte densité engendrant un front de lac très urbain dans les perceptions lointaines. Un chemin creux bordé



Vue 1 : vue depuis la cité de Pradel sur le site et le lotissement « Pinède de la Combe ». Le profil du lotissement apparaît très urbain avec pour seule végétation celle des rives du lac. Le site de l'OAP n'est pour sa part pas visible.



Emprise de l'OAP

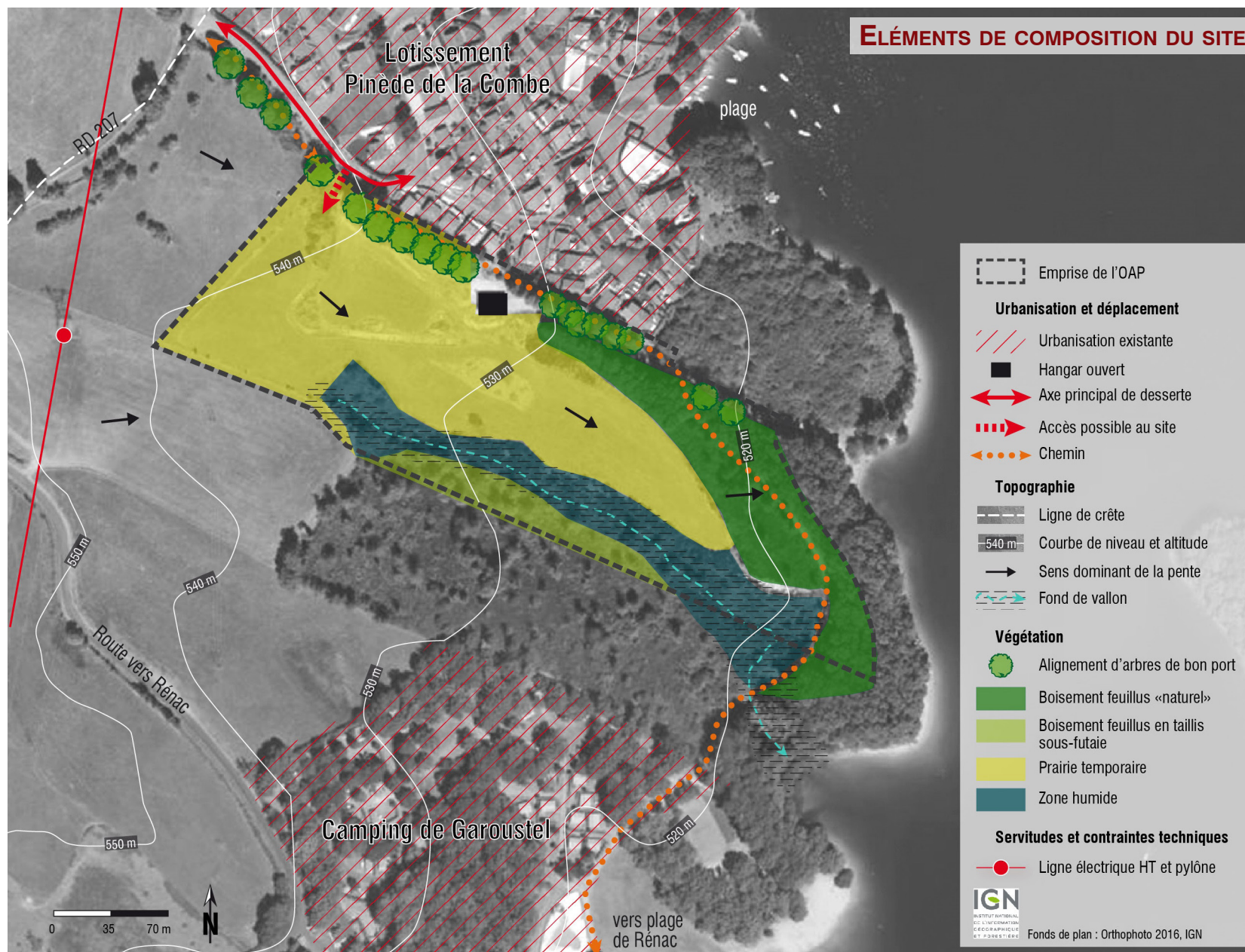
Sensibilités

- Fort
- Modéré
- Faible



Fonds de plan : Cadastre 2025, DGFIP - BD Ortho 2025, IGN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur « Entre 2 Lacs » (15) Orientations d'aménagement et de programmation



d'arbres de haut-jet, situé entre le site de l'OAP et le lotissement, permet de rejoindre les bords de lac. Le site s'inscrit dans un paysage agricole de bocage constitué par de grandes prairies inclinées vers le lac avec un vallon colonisé par des saules. Le boisement existant participe à la perception « sauvage et naturelle » des rives du lac.

Risques et nuisances

Le site n'est concerné par aucun risque majeur.

Comme la majeure partie du Massif central, les terrains du projet sont toutefois classés en catégorie 3 pour le risque radon.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

La zone devra accueillir au minimum 20 à 25 logements.

Les activités économiques compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'objectif de l'aménagement est d'offrir de l'habitat en pourtour de lac tout en ménageant un équilibre entre le végétal et le bâti dans les vues lointaines afin de préserver la perception « naturelle et sauvage » du lac.

Les accès aux parcelles se feront par la construction d'une voirie qui desservira le site et sera accompagnée par une importante végétalisation : arbres et arbustes en bosquets et/ou d'alignement, noue de recueillement des eaux pluviales, bandes enherbées pour les bas côtés...).

La topographie sera remaniée en terrasses constructibles afin d'intégrer paysagèrement l'aménagement sur le coteau et dans la continuité du lotissement existant. Bandes construites et jardins seront en alternance et en étagement topographique afin de constituer un ensemble bâti et paysager homogène sur l'ensemble du relief.

Le bâti sera implanté parallèlement à la topographie. Les densités seront de l'ordre de 600 à 800 m² en moyenne par lot). Une densité plus forte est autorisée.



Vue 3 : le site de l'OAP au sein du paysage agricole et forestier du lac de Saint-Etienne Cantalès.

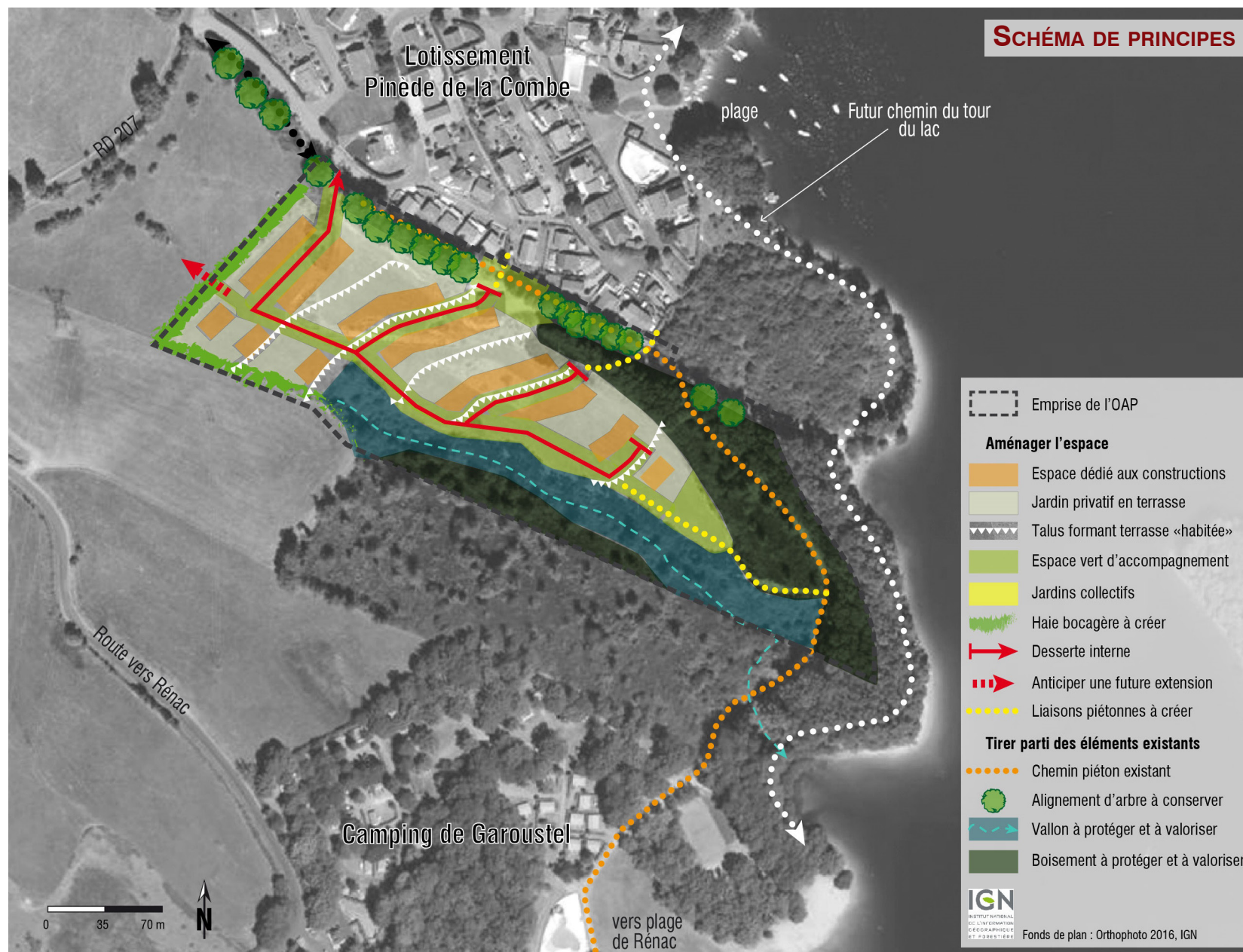


Vue 4 : le lotissement «Pinède de la Combe» étagé en terrasses sur le coteau.



Vue 5 : vue sur le chemin creux situé entre le site de l'OAP et le lotissement et qui permet de rejoindre le lac.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur « Entre 2 Lacs » (15) Orientations d'aménagement et de programmation



Des raccourcis piétons vers le chemin creux qui borde la frange nord-est du site seront créés. Les espaces bâtis seront côté voie.

La zone humide qui occupe le vallon sera conservée et peu aménagée (réception des eaux pluviales, mise en valeur de milieux différenciés avec parcours botanique et faunistique...).

La pointe sud-est du site sera également peu aménagée (mise en valeur pédagogique, jardins familiaux...).

Des haies bocagères en limite avec l'espace agricole en limite ouest du site seront plantées de façon à créer un filtre visuel entre le nouvel aménagement et le paysage environnant.

L'extension future du site devra être anticipée en prévoyant la possibilité d'un futur bouclage routier qui restera végétalisé en attente.

L'aménagement sera réalisé en 2 phases :

- la phase 1 comprendra l'aménagement de la partie haute du site (classée en zone 1AU) ; la mise en valeur de la zone humide et la liaison piétonne vers le chemin du tour du lac seront réalisées au cours de cette phase ; les lots pour maisons individuelles ne pourront pas excéder 900 m²
- la phase 2 ne pourra démarrer que lorsqu'au moins 75 % des lots de la phase 1 seront bâtis ; les lots pour maisons individuelles ne pourront pas excéder 900 m².

La phase 2, classée en zone 2AU, ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du PLUi. Cependant, les jardins familiaux et les aménagements techniques communs aux deux phases (bassins de rétention, poste de relevage, cheminement, noues...) pourront être réalisés immédiatement, même s'ils sont localisés sur la zone 2AU.

PHASAGE

