

Commune de Lasbordes

Procédure	Approbation
Élaboration du PLU	
Modification simplifiée n°1 du PLU	
Révision allégée n°1 du PLU	
Révision générale n°1 du PLU	

Tampon de la commune	Tampon de la préfecture

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	4
VUE D'ENSEMBLE	5
OAP 1 : « CAVES VIEILLES »	6
OAP 2 : « CAZAL »	8
OAP 3 : « CHEMIN DE PETITES PIERRES »	10
OAP 4 : « ENTREE VILLE OUEST »	12
OAP 5 : « IMPASSE DU TENNIS »	14
OAP 6 : « PECH REDON »	16
OAP 7 : « SUD RD6113 »	18

PRÉAMBULE

Les dispositions concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ayant pour fondement le respect des grandes orientations définies au sein du PADD, elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les paysages, les transports et les déplacements.

Code de l'Urbanisme - Article L.151-7

I. - 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 ;

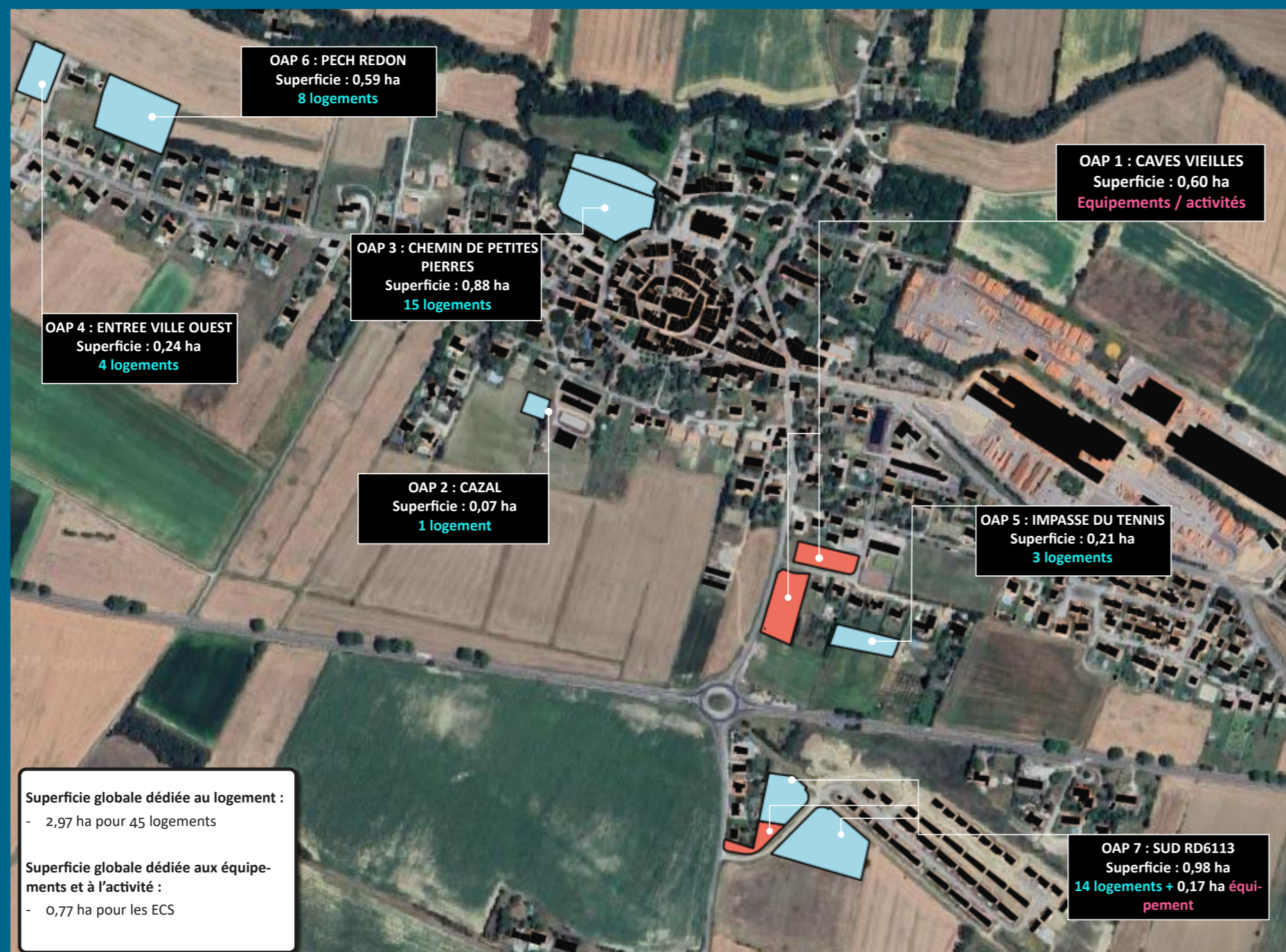
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Ainsi, les OAP permettent à la commune de préciser, outre le règlement s'appliquant de manière différenciée sur les différentes zones du PLU, des prescriptions d'aménagement sur certains secteurs à enjeux. La création d'une ou plusieurs OAP résulte ainsi souvent d'une nécessité de respecter une densité minimale imposée par un document supérieur (ici le SCoT du Pays Lauragais), d'une volonté de fixer des modalités d'aménagement à même de préserver les formes urbaines, le patrimoine et les paysages, ou encore de concrétiser une politique de développement (urbain, démographique, sociale...).

VUE D'ENSEMBLE



OAP 1 : « CAVES VIEILLES »

Schéma applicable : OAP « CAVES VIEILLES » ; SOLiHA-Méditerranée, 2023



1. État initial du site

1.1. Cadre naturel du site

L'emprise comporte des parcelles non cultivées, donc sans enjeux agricoles particuliers. Peu de végétation pré-existe sur les parcelles ou dans leur environnement immédiat, à part en vis-à-vis de la rue Caves Vieilles, quelques arbres en haute-tige. Légèrement en pente suivant l'axe ouest-est, pleinement intégrée au paysage agricole du territoire communal, l'emprise réservée au projet fait partie intégrante de la lisière urbain-rural, représentant des perspectives paysagères depuis l'environnement proche, sur la rue D71 et la rue des Ecoles.



1.2. Formes bâties à proximité

A proximité du site pré-existent :

- Des logements de typologie pavillonnaire, d'architecture simple et épurée (toitures d'aspect tuile flammée, façades enduites, tons clairs, clôtures perméables ou compositions partiellement maçonnées...), de configurations parcellaires différentes (implantation en milieu de parcelles, et implantation en double-mitoyenneté), de plain-pied ou en R+1) ;
- Une zone d'équipements/activités avec notamment une boulangerie, dont les modalités architecturales sont en harmonie avec les autres formes urbaines environnantes.



1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est situé en entrée de ville, en bordure de la RD71. La voirie est assez large pour une circulation à double-sens. Le rond-point en entrée de ville a été aménagé de manière à prévoir un accès direct à l'opération future. De l'autre côté, le secteur est desservi par une voie communale, la rue des Ecoles, assez étroite et rendant complexe la circulation à double-sens.



2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser dédiée à l'équipement, aux commerces et aux services pour compléter la gamme d'équipements communaux : une réserve foncière dédiée à de l'équipement public à définir et un local des services techniques ;
- Encadrer l'accès aux parcelles et l'offre en stationnement pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Prévoir des emplacements de stationnement et des cheminements piétonniers en appont de la voirie carrossable (dans le respect de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pour la RD71, avec plateforme minimale de 8,5m avec voirie à double sens pour éviter tout stationnement sur le réseau routier départemental) et assurer leur connexion aux quartiers environnants, existants et futurs ;

- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.
- S'inscrire dans une dynamique d'urbanisation privilégiant le marquage de l'entrée de ville des deux côtés de la RD 71 ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions en travaillant l'allure générale de la zone (spécificités architecturales des toitures notamment, étant donné les destinations du bâtiment) ;

2.1. Densité recherchée

En tant que zone mixte équipements/activité, aucune densité n'est recherchée. L'espace devra supporter les nouveaux aménagements, ainsi que les réseaux assurant une cohérence globale du quartier et de son environnement.

2.2. Principes de desserte

Les accès se feront depuis les voiries existantes, la RD 71 et la rue des Ecoles, dont la multimodalité sera retravaillée en tenant compte de la place du piéton. Les accès aux parcelles se feront selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les lots deux par deux. Des accès annexes permettant la perméabilité piétonne de l'opération pourront être créés. La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles à l'axe qui les dessert.

Les toitures des bâtisses devront toutefois respecter les caractéristiques, l'aspect et le nuancier du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire. Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire. Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics pourront être créés, sans obligation, dans les espaces résiduels de l'opération (par exemple : à proximité des cheminements piétonniers).

2.5. Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels. La lisière-urbain rural en entrée de ville devra être végétalisée de manière à masquer partiellement les façades des équipements, toutefois la hauteur des plantations devra permettre une perspective visuelle sur les toitures des nouvelles bâtisses depuis l'entrée de ville. Ainsi, les essences mentionnées dans le tableau ci-dessous ont été choisies en fonction de leur vitesse de croissance, de leur longévité, de leur taille et de leur dimension. Elles ont une croissance relativement lente et une longue durée de vie. La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit. Une zone de stationnement à créer pour la zone d'équipements sur laquelle il sera possible de prévoir des ombrières, permettant l'accueil de véhicules, ou pour permettre de se rendre à pied rapidement aux équipements et habitations environnants. Les accès avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

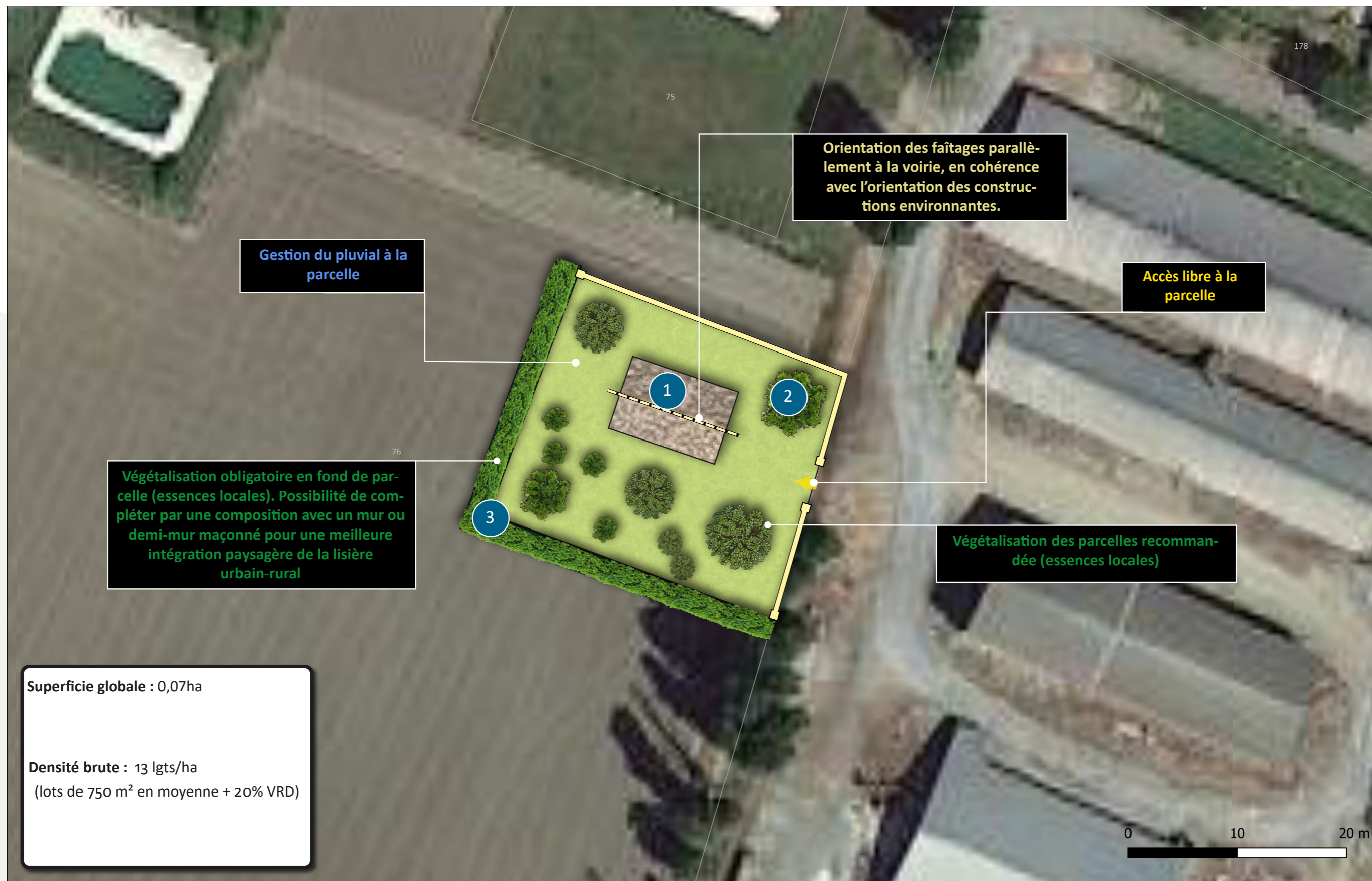
2.8. Phasage

AUE : Ouvert à urbanisation immédiate.

		Illustrations				
Toitures :	1	<i>Ton mele atlantique mini</i>	<i>Vieux midi mini</i>	<i>Vieilli gascogne mini</i>	<i>Vieilli languedoc mini</i>	
		<i>Pastel occitan mini</i>	<i>Vieille terre mini</i>	<i>Vieilli bourgogne mini</i>	<i>Rose mini</i>	
		<i>Rouge bourgogne mini</i>	<i>Rouge mini</i>	<i>Castelviel mini</i>	<i>Rose des sables mini</i>	
Essences locales : Arbres	2	<i>Alisier</i>	<i>Amandier</i>	<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Chêne pubescent</i>	<i>Cormier</i>
Essences locales : Haies	3	<i>Buis commun</i>	<i>Filaire à feuilles moyennes</i>	<i>Laurier noble</i>	<i>Pistachier lentisque</i>	<i>Laurier tin</i>

Caractéristiques des essences locales					
Arbres					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Alisier (Sorbus torminalis)</i>	assez moyenne	10 à 17 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	proche des 300 ans	non toxique (généralement)
<i>Amandier (Prunus amygdalus)</i>	assez moyenne	4 à 12 m	modérée à lente (20 à 60 centimètres/an)	de 50 à 150 ans	non toxique (généralement)
<i>Chêne pédonculé (Quercus robur)</i>	importante à très importante	20 à 40 m	modérée à lente (30 à 60 centimètres/an)	plusieurs siècles (plus de mille ans)	non toxique (généralement)
<i>Chêne pubescent (Quercus pubescens)</i>	assez moyenne	10 à 20 m	relativement lente (20 à 30 centimètres/an)	de 300 à 500 ans	non toxique (généralement)
<i>Cormier (Sorbus domestica)</i>	assez moyenne	5 à 12 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	de 100 à 200 ans	non toxique (généralement)
Haies					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Buis commun (Buxus sempervirens)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	très lente (1 à 3 centimètres/an)	de 500 à 1000 ans	non toxique (généralement)
<i>Filaire à feuilles moyennes (Phyllirea media)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	lente à modérée (10 à 30 centimètres/an)	50 ans ou plus	non toxique (généralement)
<i>Laurier noble (Laurus nobilis)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 10 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	plusieurs décennies, voire des siècles	non toxique (généralement)
<i>Pistachier lentisque (Pistacia lentiscus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 6 m	lente à modérée (environ 30 centimètres/an)	plusieurs décennies voire plusieurs siècles	non toxique (généralement)
<i>Laurier tin (Viburnum tinus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 4 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	30 à 50 ans	non toxique (généralement)

Schéma applicable : OAP « CAZAL » ; SOLiHA-Méditerranée, 2023



1. État initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Il s'agit d'une parcelle libre de toute culture, à enjeux agricoles faibles. Pleinement intégrée au paysage agricole du territoire communal, son emprise réservée au projet fait partie intégrante de la lisière urbain-rural, bien que représentant des enjeux paysagers limités (le projet ne sera visible que depuis son environnement immédiat). En marge sud pré-existent quelques arbres en haute-tige dont la conservation permettrait un traitement qualitatif de la lisière agro-urbaine sur cette frange.



1.2. Formes bâties à proximité

Le terrain étant situé en secteur éminemment rural, peu de formes bâties pré-existent à proximité :

- De l'habitat de typologie pavillonnaire, d'architecture simple et épurée : fenêtres sans encadrements, façades enduites de couleurs ocres, toitures à double-pans en tuiles flammées...), implantées en milieu de parcelles et de plain-pied, avec clôtures le plus souvent perméables.
- D'un local services de type hangar (toiture en tôle et composition de façade en tôle et maçonnerie enduite).



1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est limité par une route à double sens appelée chemin du Casal, qui forme une boucle avec la RD 71, mais dont le dimensionnement permet difficilement aux véhicules de se croiser. Aucun équipement notoire ne pré-existe à proximité immédiate mais le centre-bourg peut se rejoindre facilement. Le projet, comme le quartier dans son ensemble, ne présente actuellement aucune multimodalité en termes de mobilités, sur l'axe qui garantit sa desserte.



2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'un habitat correspondant à la typologie bâtie environnante ;
- Intégrer paysagèrement la nouvelle construction en continuité du tissu existant, en travaillant l'allure générale de la zone au regard des nouveaux quartiers environnants (formes urbaines, végétalisation et harmonisation des fonds de parcelles), et en envisageant un traitement des clôtures en lisière urbain-rural, sur les marges est et sud de l'opération, sans effet de rupture trop important.
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie..

2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 19 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 588m² en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

2.2. Principes de desserte

La nouvelle construction est desservie depuis l'axe existant. Les modalités d'accès à la future construction non-définis, sur l'emprise de la parcelle, ne sont pas réglementés afin d'éviter toute impossibilité technique. Ils devront toutefois intégrer une réflexion sur la multimodalité et la sécurité.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable (voir annexe au règlement écrit).

2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

La construction sera soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les façades du bâtiment devront être parallèles à l'axe qui le dessert.

Les modalités architecturales ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

2.4. Espaces publics et cohérence du site

Néant.

2.5. Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La lisière-urbain rural en fonds de parcelles devra être végétalisée, notamment envisageant un traitement des clôtures avec des compositions végétalisées au maximum (arbres en haute-tige, haies) pour éviter un effet de rupture trop important donné en perspective depuis les axes mineurs en environnement immédiat, dû à des hauteurs importantes des clôtures maçonnées des bâtiments. Ainsi, les essences d'arbres et de plantes locales mentionnées dans le tableau ci-dessous ont été choisies en fonction de leur vitesse de croissance, de leur longévité, de leur taille et de leur dimension. Les plantes sélectionnées ont une croissance relativement lente et une longue durée de vie. La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement sur voirie pourront être matérialisées si elles sont jugées insuffisantes dans le périmètre du quartier dans son ensemble.

2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

2.8. Phasage

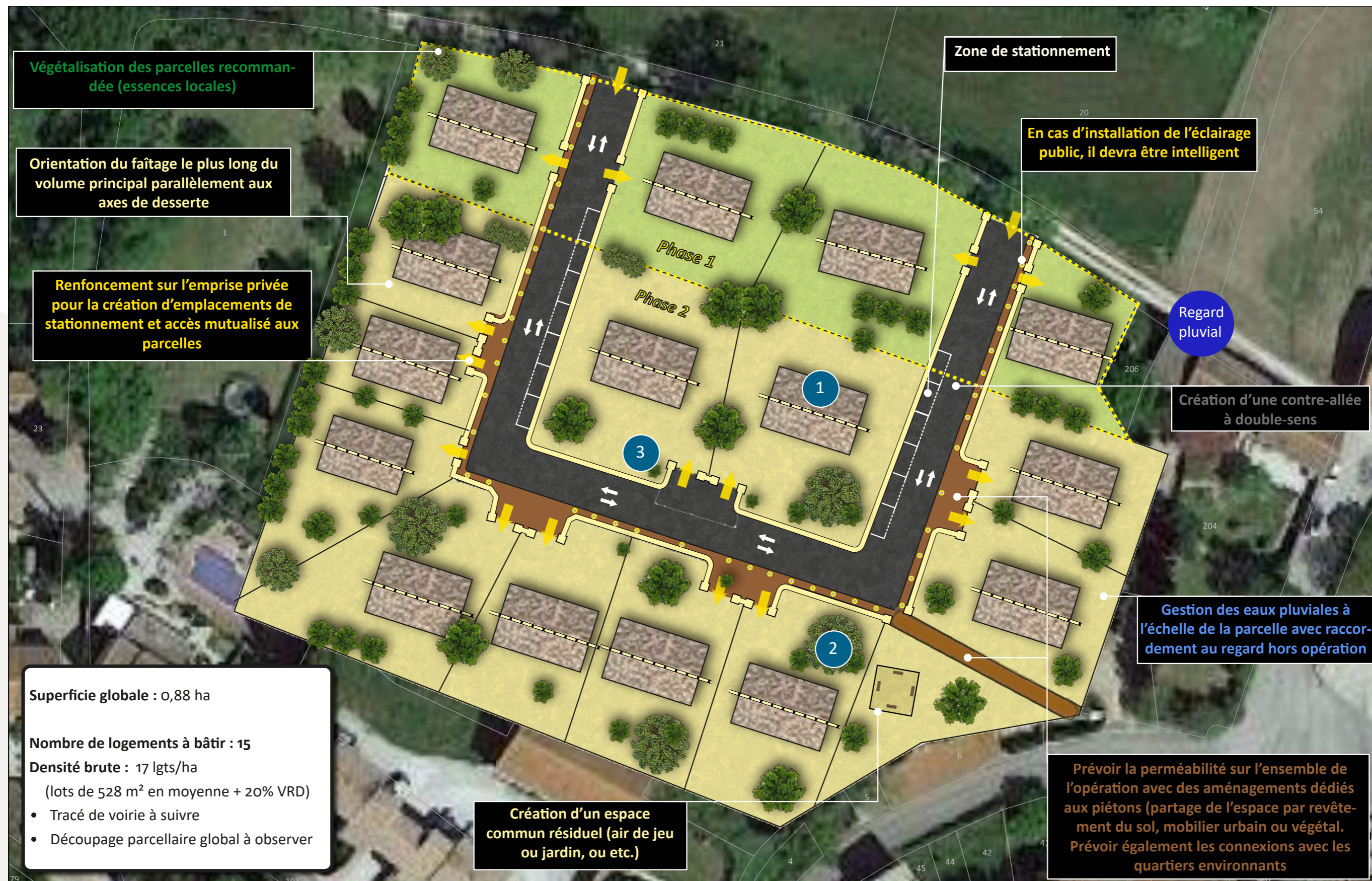
AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Illustrations					
Toitures : 1	<i>Ton mele atlantique mini</i>	<i>Vieux midi mini</i>	<i>Vieilli gascogne mini</i>	<i>Vieilli languedoc mini</i>	
	<i>Pastel occitan mini</i>	<i>Vieille terre mini</i>	<i>Vieilli bourgogne mini</i>	<i>Rose mini</i>	
	<i>Rouge bourgogne mini</i>	<i>Rouge mini</i>	<i>Castelviel mini</i>	<i>Rose des sables mini</i>	
Essences locales : Arbres 2	<i>Alisier</i>	<i>Amandier</i>	<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Chêne pubescent</i>	<i>Cormier</i>
	<i>Buis commun</i>	<i>Filaire à feuilles moyennes</i>	<i>Laurier noble</i>	<i>Pistachier lentisque</i>	<i>Laurier tin</i>
Essences locales : Haies 3					

Caractéristiques des essences locales					
Arbres					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Alisier (Sorbus torminalis)</i>	assez moyenne	10 à 17 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	proche des 300 ans	non toxique (généralement)
<i>Amandier (Prunus amygdalus)</i>	assez moyenne	4 à 12 m	modérée à lente (20 à 60 centimètres/an)	de 50 à 150 ans	non toxique (généralement)
<i>Chêne pédonculé (Quercus robur)</i>	importante à très importante	20 à 40 m	modérée à lente (30 à 60 centimètres/an)	plusieurs siècles (plus de mille ans)	non toxique (généralement)
<i>Chêne pubescent (Quercus pubescens)</i>	assez moyenne	10 à 20 m	relativement lente (20 à 30 centimètres/an)	de 300 à 500 ans	non toxique (généralement)
<i>Cormier (Sorbus domestica)</i>	assez moyenne	5 à 12 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	de 100 à 200 ans	non toxique (généralement)
Haies					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Buis commun (Buxus sempervirens)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	très lente (1 à 3 centimètres/an)	de 500 à 1000 ans	non toxique (généralement)
<i>Filaire à feuilles moyennes (Phyllirea media)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	lente à modérée (10 à 30 centimètres/an)	50 ans ou plus	non toxique (généralement)
<i>Laurier noble (Laurus nobilis)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 10 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	plusieurs décennies, voire des siècles	non toxique (généralement)
<i>Pistachier lentisque (Pistacia lentiscus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 6 m	lente à modérée (environ 30 centimètres/an)	plusieurs décennies voire plusieurs siècles	non toxique (généralement)
<i>Laurier tin (Viburnum tinus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 4 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	30 à 50 ans	non toxique (généralement)

OAP 3 : « CHEMIN DE PETITES PIERRES »

Schéma applicable : OAP « CHEMIN DE PETITES PIERRES » ; SOLIHA-Méditerranée, 2023



1. État initial du site

1.1. Cadre naturel du site

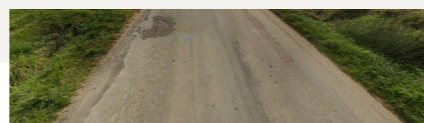
Il s'agit d'une parcelle libre de toute culture, sans appellation particulière, dont l'avenir agricole paraît incertain. Elle est bordée en ses marges nord et sud par un espace boisé d'arbres en haute-tige. Elle présente une moyenne pente suivant l'axe nord-sud. Etant encadrée par du bâti et un écran de verdure au nord et par du bâti les toutes les autres marges, très peu de perspectives paysagères sont offertes sur le site.



1.2. Formes bâties à proximité

En environnement immédiat du site pré-existent des constructions d'architecture simple et épurée caractéristiques de l'habitat pavillonnaire contemporain :

- De l'habitat en double-mitoyenneté sur de petites parcelles, en R+1 (en marge ouest) ;
- Des bâtisses de plain-pied implantées en milieu de parcelle, avec un découpage parcellaire plus lâche (en marge est) ;
- Des bâtisses de plain-pied en mitoyenneté par le garage, suivant un découpage parcellaire plus lâche (en marge ouest).



1.3. Accessibilité, équipements, VRD

L'emprise du projet est localisée à proximité de la Cave La Lauragaise.

Le secteur est desservi par deux voies communales, la rue du Clos et le chemin de Petites Pierres, assez étroites et rendant complexe la circulation à double-sens et est trop étroites pour prévoir du stationnement extérieur aux parcelles. Le centre-bourg peut se rejoindre facilement.



2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les nouveaux quartiers environnants, avec un parcellaire lâche pour diversifier l'offre foncière et la mixité sociale sur le territoire communal, jusqu'à 15 logements ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone, notamment dans ce contexte de localisation en front urbain-rural (orientation des faîtes, formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles) ;
- Prôner le retour du végétal sur ce secteur, avec l'aménagement d'espaces publics végétalisés, résiduels ;
- Encadrer l'accès aux parcelles et l'offre en stationnement pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 17 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 500m² en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

2.2. Principes de desserte

Les accès se feront depuis la voirie existante (chemin de Petites Pierres) et depuis une contre-allée à créer à double-sens au milieu de l'opération, venant en appui de la voirie existante. L'opération assurera la création du cheminement piéton en marge est de la contre-allée créée. L'accès aux parcelles sera aménagé en renforcement sur l'emprise privée, permettant un stationnement libre pour les habitants ou leurs invités. Cet aménagement se fera selon un principe de mutualisation.

La réglementation en matière de défense incendie pour le dimensionnement des VRD est strictement applicable (voir annexe au règlement écrit).

2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

En cas d'implantation en mitoyenneté, les habitations seront décalées les unes par rapport aux autres, afin d'assurer une certaine intimité aux habitants dans leurs jardins respectifs.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics, aires de jeux ou de détente pourront être matérialisés sur les zones résiduelles du projet.

Il sera conseillé d'intégrer la multimodalité, la perméabilité et la connexion aux quartiers environnants dans la réflexion globale.

2.5 Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries). Ainsi, les essences d'arbres et de plantes locales mentionnées dans le tableau ci-dessous ont été choisies en fonction de leur vitesse de croissance, de leur longévité, de leur taille et de leur dimension. Les plantes sélectionnées ont une croissance relativement lente et une longue durée de vie.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement devront être matérialisées sur les aménagements de voirie. Il devra prévoir des emplacements de stationnement suffisants (13 places).

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle avec raccordement au regard hors opération. Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie dans les sols.

2.8. Phasage

AU2 : Ouvert à urbanisation dans un second temps, avec coefficient de remplissage de 80% des zones AU1.

AU3 : Ouvert à urbanisation dans un troisième temps, avec coefficient de remplissage de 80% des zones AU2.

		Illustrations				
Toitures :	1	<i>Ton mele atlantique mini</i>	<i>Vieux midi mini</i>	<i>Vieilli gascogne mini</i>	<i>Vieilli languedoc mini</i>	
		<i>Pastel occitan mini</i>	<i>Vieille terre mini</i>	<i>Vieilli bourgogne mini</i>	<i>Rose mini</i>	
		<i>Rouge bourgogne mini</i>	<i>Rouge mini</i>	<i>Castelviel mini</i>	<i>Rose des sables mini</i>	
Essences locales : Arbres	2	<i>Alisier</i>	<i>Amandier</i>	<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Chêne pubescent</i>	<i>Cormier</i>
Essences locales : Haies	3	<i>Buis commun</i>	<i>Filaire à feuilles moyennes</i>	<i>Laurier noble</i>	<i>Pistachier lentisque</i>	<i>Laurier tin</i>

Caractéristiques des essences locales					
Arbres					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Alisier (Sorbus torminalis)</i>	assez moyenne	10 à 17 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	proche des 300 ans	non toxique (généralement)
<i>Amandier (Prunus amygdalus)</i>	assez moyenne	4 à 12 m	modérée à lente (20 à 60 centimètres/an)	de 50 à 150 ans	non toxique (généralement)
<i>Chêne pédonculé (Quercus robur)</i>	importante à très importante	20 à 40 m	modérée à lente (30 à 60 centimètres/an)	plusieurs siècles (plus de mille ans)	non toxique (généralement)
<i>Chêne pubescent (Quercus pubescens)</i>	assez moyenne	10 à 20 m	relativement lente (20 à 30 centimètres/an)	de 300 à 500 ans	non toxique (généralement)
<i>Cormier (Sorbus domestica)</i>	assez moyenne	5 à 12 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	de 100 à 200 ans	non toxique (généralement)
Haies					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Buis commun (Buxus sempervirens)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	très lente (1 à 3 centimètres/an)	de 500 à 1000 ans	non toxique (généralement)
<i>Filaire à feuilles moyennes (Phyllirea media)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	lente à modérée (10 à 30 centimètres/an)	50 ans ou plus	non toxique (généralement)
<i>Laurier noble (Laurus nobilis)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 10 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	plusieurs décennies, voire des siècles	non toxique (généralement)
<i>Pistachier lentisque (Pistacia lentiscus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 6 m	lente à modérée (environ 30 centimètres/an)	plusieurs décennies voire plusieurs siècles	non toxique (généralement)
<i>Laurier tin (Viburnum tinus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 4 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	30 à 50 ans	non toxique (généralement)

Schéma applicable : OAP « ENTREE VILLE OUEST » ; SOLiHA-Méditerranée, 2023



1. État initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Cette zone, située en entrée ouest de ville, correspond à une parcelle non cultivée avec une pente quasi-nulle. Au-delà de ses marges nord s'étend le paysage agricole communal. Les visibilités sur ce secteur s'étendent jusqu'à le Fresquel et depuis le chemin Pech Redon, correspondant à des enjeux paysagers importants. La parcelle n'est pas végétalisée.

1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

- Des bâtisses de type logement pavillonnaire, d'architecture simple (façades enduites de couleurs ocres ou claires, toitures à double-pans en tuiles flammées...), de configurations parcellaires différentes (implantation en milieu de parcelles, et implantation en double-mitoyenneté), de plain-pied et en R+1) avec clôtures le plus souvent perméables parfois composées de murets.



1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est desservi par une voie communale, le Chemin Pech Redon, assez étroit et rendant complexe la circulation à double-sens et est trop étroit pour prévoir du stationnement extérieur aux parcelles.



2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les nouveaux quartiers environnants, avec un parcellaire lâche pour diversifier l'offre foncière et la mixité sociale sur le territoire communal ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone, notamment dans ce contexte de localisation en front urbain-rural (orientation des façades, formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles) ;
- Dimensionner l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 15 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 476m² en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

2.2. Principes de desserte

L'accès aux parcelles se fait depuis le chemin de Pech Redon.

Il sera aménagé en renforcement sur l'emprise privée. Cet aménagement se fera selon un principe de mutualisation.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles à l'axe qui les dessert (Chemin Pech Redon).

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1 avec RDC semi-enterré, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

2.4. Espaces publics et cohérence du site

Néant.

2.5. Végétalisation

La lisière-urbain rural en fonds de parcelles devra être végétalisée, notamment envisageant un traitement des clôtures avec des compositions végétalisées au maximum (arbres en haute-tige, haies) pour éviter un effet de rupture dû à des hauteurs des clôtures maçonnées. Ainsi, les essences d'arbres et de plantes locales mentionnées dans le tableau ci-dessous ont été choisies en fonction de leur vitesse de croissance, de leur longévité, de leur taille et de leur dimension. Les plantes sélectionnées ont une croissance relativement lente et une longue durée de vie.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

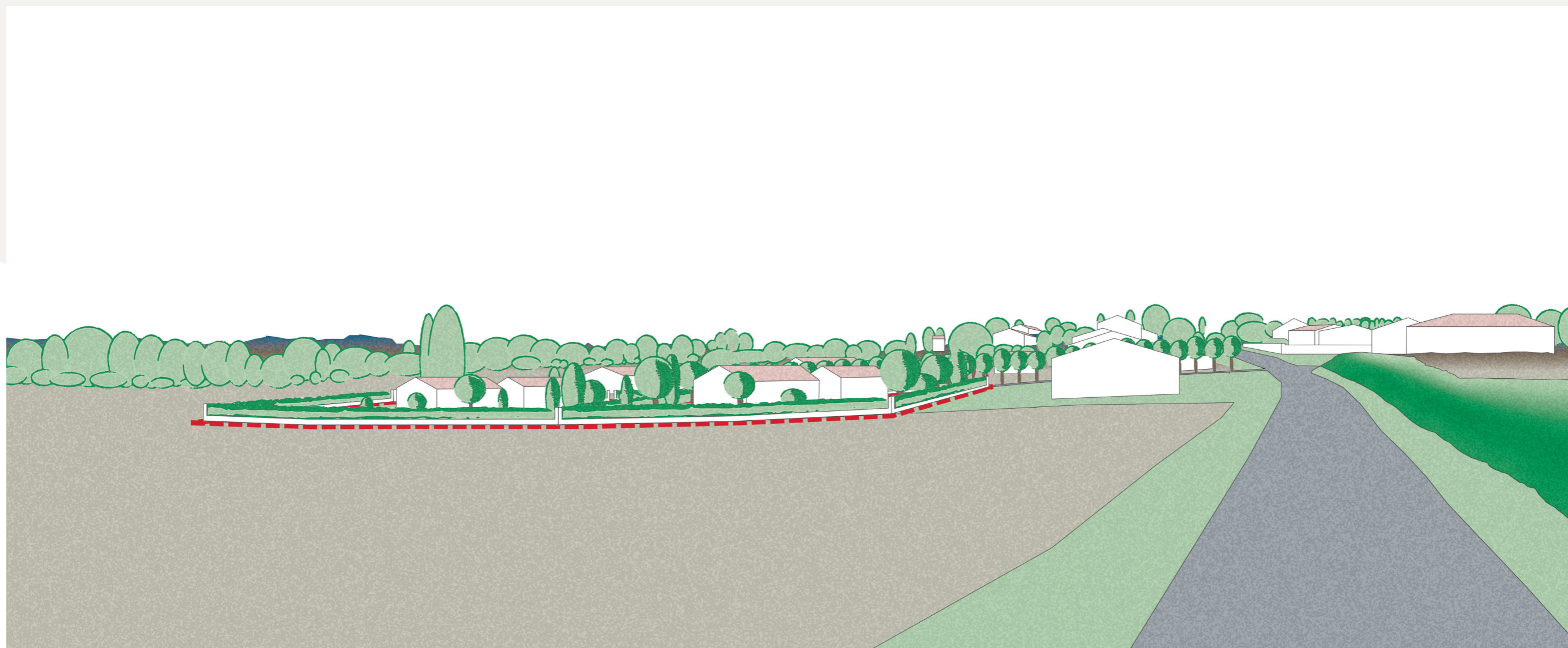
2.8. Phasage

AU3 : Ouvert à urbanisation dans un troisième temps, avec coefficient de remplissage de 80% des zones AU2.

		Illustrations				
Toitures :	1	<i>Ton mele atlantique mini</i>	<i>Vieux midi mini</i>	<i>Veilli gascogne mini</i>	<i>Veilli languedoc mini</i>	
		<i>Pastel occitan mini</i>	<i>Vieille terre mini</i>	<i>Veilli bourgogne mini</i>	<i>Rose mini</i>	
		<i>Rouge bourgogne mini</i>	<i>Rouge mini</i>	<i>Castelviel mini</i>	<i>Rose des sables mini</i>	
Essences locales : Arbres	2	<i>Alisier</i>	<i>Amandier</i>	<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Chêne pubescent</i>	<i>Cormier</i>
Essences locales : Haies	3	<i>Buis commun</i>	<i>Filaire à feuilles moyennes</i>	<i>Laurier noble</i>	<i>Pistachier lentisque</i>	<i>Laurier tin</i>

Caractéristiques des essences locales					
Arbres					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Alisier (Sorbus torminalis)</i>	assez moyenne	10 à 17 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	proche des 300 ans	non toxique (généralement)
<i>Amandier (Prunus amygdalus)</i>	assez moyenne	4 à 12 m	modérée à lente (20 à 60 centimètres/an)	de 50 à 150 ans	non toxique (généralement)
<i>Chêne pédonculé (Quercus robur)</i>	importante à très importante	20 à 40 m	modérée à lente (30 à 60 centimètres/an)	plusieurs siècles (plus de mille ans)	non toxique (généralement)
<i>Chêne pubescent (Quercus pubescens)</i>	assez moyenne	10 à 20 m	relativement lente (20 à 30 centimètres/an)	de 300 à 500 ans	non toxique (généralement)
<i>Cormier (Sorbus domestica)</i>	assez moyenne	5 à 12 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	de 100 à 200 ans	non toxique (généralement)
Haies					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Buis commun (Buxus sempervirens)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	très lente (1 à 3 centimètres/an)	de 500 à 1000 ans	non toxique (généralement)
<i>Filaire à feuilles moyennes (Phyllirea media)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	lente à modérée (10 à 30 centimètres/an)	50 ans ou plus	non toxique (généralement)
<i>Laurier noble (Laurus nobilis)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 10 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	plusieurs décennies, voire des siècles	non toxique (généralement)
<i>Pistachier lentisque (Pistacia lentiscus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 6 m	lente à modérée (environ 30 centimètres/an)	plusieurs décennies voire plusieurs siècles	non toxique (généralement)
<i>Laurier tin (Viburnum tinus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 4 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	30 à 50 ans	non toxique (généralement)

Préconisations d'intégration paysagère :



Les préconisations paysagères sont les suivantes :

- Si les clôtures doivent être maçonnées, ne pas le faire sur plus de 80cm pour ne pas créer d'effet de rupture entre la zone agricole et la zone urbaine, d'autant que les autres constructions en entrée de ville favorisent déjà les clôtures végétales et perméables,
- La végétalisation des fonds de parcelles, du côté de l'entrée de ville, est obligatoire (arbres en haute tige et clôtures végétalisées).
- Le long de la voirie à l'arrière de l'opération, envisager un alignement d'arbres pour une meilleure harmonie avec les alignements végétaux des paysages naturels en arrière plan,
- Privilégier l'implantation des habitations avec faitages alignés sur l'axe est-ouest, et soit les toitures en croupe, soit les toitures à 2 pans offrant les pignons des habitations aux vues depuis la route de Saint-Martin.

Schéma applicable : OAP « IMPASSE DU TENNIS » ; SOLiHA-Méditerranée, 2023



1. État initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Il s'agit d'une parcelle située au sud-est du territoire communal, dont l'aménagement permettrait de créer une continuité du tissu urbain. De pente quasi-nulle, elle n'est pas cultivée, ne présente aucune appellation particulière, et son exploitation future demeure incertaine. Aucune végétation ne pré-existe sur l'emprise, quelques arbres en haute-tige sont visibles dans les jardins des îlots environnants depuis cette dernière et ses franges ouest constituent la lisière urbain-rural. Des perspectives paysagères sont offertes essentiellement depuis l'environnement proche, sur la D6113 et l'imasse du tennis.



1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement du secteur présente un lotissement comprenant des logements de typologie pavillonnaire d'architecture simple et épurée (toitures d'aspect tuile flammée, façades enduites sans élément d'architecture remarquable, tons clairs) de configurations parcellaires différentes (implantation en milieu de parcelles, et implantation en double-mitoyenneté), de plain-pied et en R+1) ;



1.3. Accessibilité, équipements, VRD

L'emprise du projet est localisée à proximité du stade et des terrains de tennis, avec accès direct à l'est depuis l'imasse du tennis. Plusieurs habitations pré-existant à proximité immédiate du secteur, il est donc desservi par les réseaux électriques et AEP.

2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les quartiers environnants, avec un parcellaire resserré ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone (orientation des façades, formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles), et en envisageant un traitement des clôtures en lisière urbain-rural sans effet de rupture trop important.
- Encadrer l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 16 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 350m² en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

2.2. Principes de desserte

Le projet sera desservi directement depuis l'imasse du tennis.

L'accès aux parcelles sera aménagé en renforcement sur l'emprise privée, permettant un stationnement libre pour les habitants ou leurs invités. Cet aménagement se fera selon un principe de mutualisation.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées. La construction sera soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les façades du bâtiment devront être parallèles à l'axe qui le dessert. Les constructions implantées en mitoyenneté devront l'être en décalage les unes par rapport aux autres, permettant aux habitants de disposer d'une certaine intimité dans leurs jardins respectifs.

Les modalités architecturales ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les travaux de terrassement inhérents à l'activité récréative devront tenir compte des évaluations environnementales du PLU et du passage à l'opérationnel. Toute altération d'habitats naturels ou de zones de transit des espèces (faune terrestre, faune souterraine et avifaune) devra prioritairement être évitée, ou dans le pire des cas faire l'objet de mesures compensatoires qui seront prises au niveau de l'assiette du projet.

Si des clôtures sont envisagées, elles devront permettre aux espèces de transiter sans difficulté (perméabilité et/ou surélévation).

2.5 Végétalisation

50% à minima des arbres en haute-tige de l'emprise foncière devront être conservés, et 70% sur la zone réservée au « Pitch & Put ». Ceux situés à proximité des clôtures devront être conservés de manière à assurer la qualité paysagère du site en matière de traitement de la lisière urbain-rural. Ainsi, les essences d'arbres et de plantes locales mentionnées dans le tableau ci-dessous ont été choisies en fonction de leur vitesse de croissance, de leur longévité, de leur taille et de leur dimension. Les plantes sélectionnées ont une croissance relativement lente et une longue durée de vie.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

2.6. Stationnement

La capacité de stationnement et d'accueil correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit. Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

2.8. Phasage

AU3 : Ouvert à urbanisation dans un troisième temps, avec coefficient de remplissage de 80% des zones AU2.

		Illustrations				
Toitures :	1	<i>Ton mele atlantique mini</i>	<i>Vieux midi mini</i>	<i>Veilli gascogne mini</i>	<i>Veilli languedoc mini</i>	
		<i>Pastel occitan mini</i>	<i>Vieille terre mini</i>	<i>Veilli bourgogne mini</i>	<i>Rose mini</i>	
		<i>Rouge bourgogne mini</i>	<i>Rouge mini</i>	<i>Castelviel mini</i>	<i>Rose des sables mini</i>	
Essences locales : Arbres	2	<i>Alisier</i>	<i>Amandier</i>	<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Chêne pubescent</i>	<i>Cormier</i>
Essences locales : Haies	3	<i>Buis commun</i>	<i>Filaire à feuilles moyennes</i>	<i>Laurier noble</i>	<i>Pistachier lentisque</i>	<i>Laurier tin</i>

Caractéristiques des essences locales					
Arbres					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Alisier (Sorbus torminalis)</i>	assez moyenne	10 à 17 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	proche des 300 ans	non toxique (généralement)
<i>Amandier (Prunus amygdalus)</i>	assez moyenne	4 à 12 m	modérée à lente (20 à 60 centimètres/an)	de 50 à 150 ans	non toxique (généralement)
<i>Chêne pédonculé (Quercus robur)</i>	importante à très importante	20 à 40 m	modérée à lente (30 à 60 centimètres/an)	plusieurs siècles (plus de mille ans)	non toxique (généralement)
<i>Chêne pubescent (Quercus pubescens)</i>	assez moyenne	10 à 20 m	relativement lente (20 à 30 centimètres/an)	de 300 à 500 ans	non toxique (généralement)
<i>Cormier (Sorbus domestica)</i>	assez moyenne	5 à 12 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	de 100 à 200 ans	non toxique (généralement)
Haies					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Buis commun (Buxus sempervirens)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	très lente (1 à 3 centimètres/an)	de 500 à 1000 ans	non toxique (généralement)
<i>Filaire à feuilles moyennes (Phyllirea media)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	lente à modérée (10 à 30 centimètres/an)	50 ans ou plus	non toxique (généralement)
<i>Laurier noble (Laurus nobilis)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 10 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	plusieurs décennies, voire des siècles	non toxique (généralement)
<i>Pistachier lentisque (Pistacia lentiscus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 6 m	lente à modérée (environ 30 centimètres/an)	plusieurs décennies voire plusieurs siècles	non toxique (généralement)
<i>Laurier tin (Viburnum tinus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 4 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	30 à 50 ans	non toxique (généralement)

Schéma applicable : OAP « PECH REDON » ; SOLiHA-Méditerranée, 2023



1. État initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Cette zone, située en entrée ouest de ville, correspond à une parcelle non cultivée avec une pente quasi-nulle. Au-delà de ses marges nord s'étend le paysage agricole communal. Les covisibilités sur ce secteur s'étendent jusqu'à le Fresquel et depuis le chemin Pech Redon, correspondant à des enjeux paysagers importants. La parcelle n'est pas végétalisée.



1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

Des bâtisses de type logement pavillonnaire, d'architecture simple (façades enduites de couleurs ocres sans élément d'architecture remarquable, toitures à double-pans en tuiles flammées...), de configurations parcellaires différentes (implantation en milieu de parcelles, et implantation en double-mitoyenneté), de plain-pied et en R+1), avec clôtures le plus souvent perméables parfois composées de murets.



1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est situé en entrée de ville, en bordure de la RD 620. Une promenade piétonne avec mobilier végétal assurant le partage de l'espace, longe cet axe.

Le rond-point en entrée de ville a été aménagé de manière à prévoir un accès direct à l'opération future.



2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les typologies environnantes : Zone à vocation d'habitation, jusqu'à 8 logements ;
- Dimensionner l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public.
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone, notamment dans ce contexte de localisation en front urbain-rural (orientation des façades, formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles) et en envisageant un traitement des clôtures en lisière urbain-rural sans effet de rupture trop important ;
- Maintien du caractère naturel du site, notamment en conservant les caractéristiques des milieux semi-ouverts avec arbres en haute tige ;
- Prévoir des emplacements de stationnement en appont de la voirie tout en veillant à ne pas encombrer l'aire de retournement projetée ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera 15 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 590m²;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération .

2.2. Principes de desserte

L'accès aux parcelles se fait depuis le chemin de Pech Redon.

Il sera aménagé en renforcement sur l'emprise privée. Cet aménagement se fera selon un principe de mutualisation.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles à l'axe qui les dessert (Chemin Pech Redon).

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1 avec RDC semi-enterré, afin de correspondre à la typologie bâtie

environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

2.4. Espaces publics et cohérence du site

Néant.

3.5 Végétalisation

La lisière-urbain rural en fonds de parcelles devra être végétalisée, notamment envisageant un traitement des clôtures avec des compositions végétalisées au maximum (arbres en haute-tige, haies) pour éviter un effet de rupture dû à des hauteurs des clôtures maçonnées. Ainsi, les essences d'arbres et de plantes locales mentionnées dans le tableau ci-dessous ont été choisies en fonction de leur vitesse de croissance, de leur longévité, de leur taille et de leur dimension. Les plantes sélectionnées ont une croissance relativement lente et une longue durée de vie.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités. Des places de stationnement devront être matérialisées sur les aménagements de voirie. Il devra prévoir des emplacements de stationnement suffisants (8 places).

2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

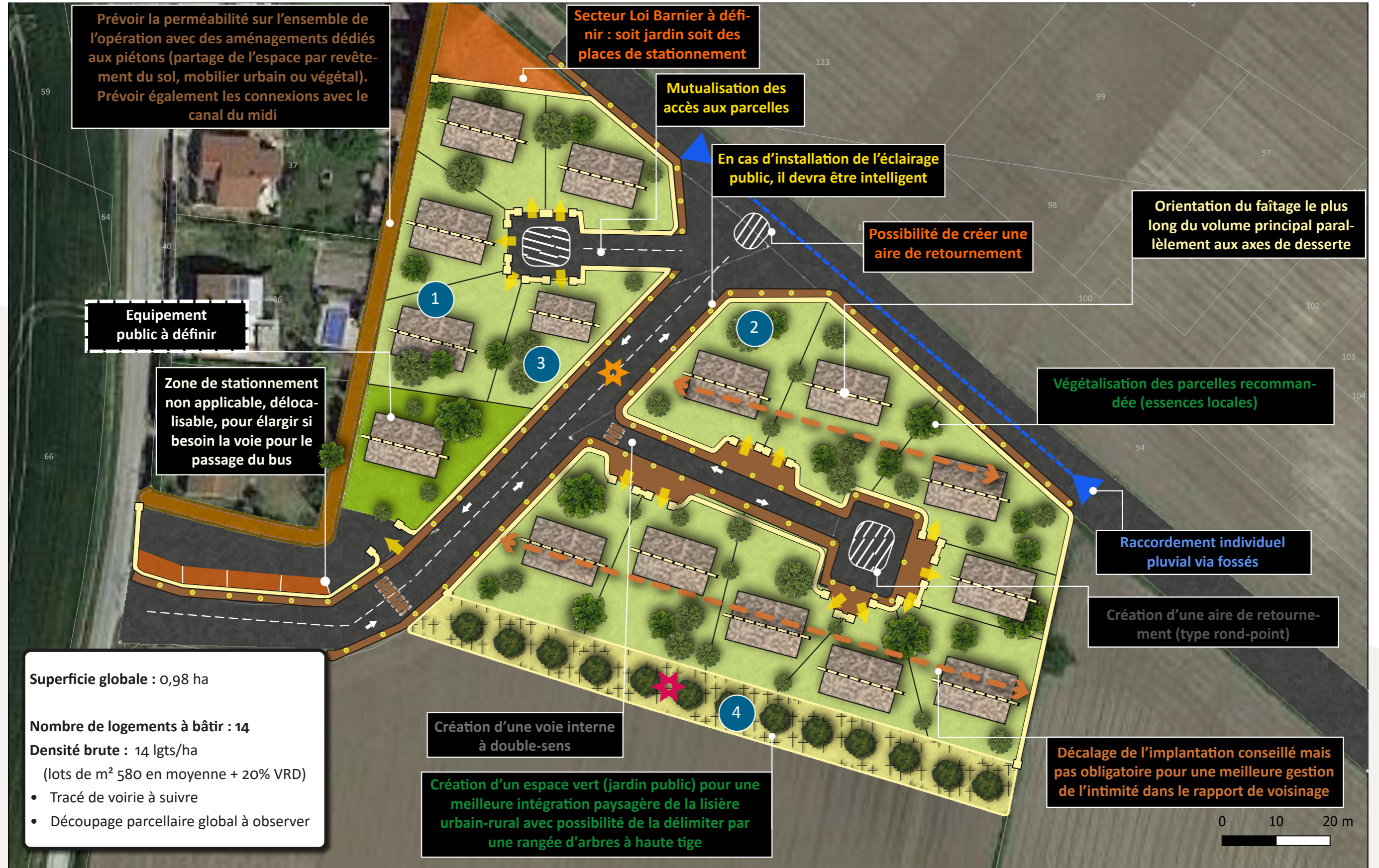
2.8. Phasage

AU3 : Ouvert à urbanisation dans un troisième temps, avec coefficient de remplissage de 80% des zones AU2.

		Illustrations				
Toitures :	1	<i>Ton mele atlantique mini</i>	<i>Vieux midi mini</i>	<i>Vieilli gascogne mini</i>	<i>Vieilli languedoc mini</i>	
		<i>Pastel occitan mini</i>	<i>Vieille terre mini</i>	<i>Vieilli bourgogne mini</i>	<i>Rose mini</i>	
		<i>Rouge bourgogne mini</i>	<i>Rouge mini</i>	<i>Castelviel mini</i>	<i>Rose des sables mini</i>	
Essences locales : Arbres	2	<i>Alisier</i>	<i>Amandier</i>	<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Chêne pubescent</i>	<i>Cormier</i>
Essences locales : Haies	3	<i>Buis commun</i>	<i>Filaire à feuilles moyennes</i>	<i>Laurier noble</i>	<i>Pistachier lentisque</i>	<i>Laurier tin</i>

Caractéristiques des essences locales					
Arbres					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Alisier (Sorbus torminalis)</i>	assez moyenne	10 à 17 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	proche des 300 ans	non toxique (généralement)
<i>Amandier (Prunus amygdalus)</i>	assez moyenne	4 à 12 m	modérée à lente (20 à 60 centimètres/an)	de 50 à 150 ans	non toxique (généralement)
<i>Chêne pédonculé (Quercus robur)</i>	importante à très importante	20 à 40 m	modérée à lente (30 à 60 centimètres/an)	plusieurs siècles (plus de mille ans)	non toxique (généralement)
<i>Chêne pubescent (Quercus pubescens)</i>	assez moyenne	10 à 20 m	relativement lente (20 à 30 centimètres/an)	de 300 à 500 ans	non toxique (généralement)
<i>Cormier (Sorbus domestica)</i>	assez moyenne	5 à 12 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	de 100 à 200 ans	non toxique (généralement)
Haies					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Buis commun (Buxus sempervirens)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	très lente (1 à 3 centimètres/an)	de 500 à 1000 ans	non toxique (généralement)
<i>Filaire à feuilles moyennes (Phyllirea media)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	lente à modérée (10 à 30 centimètres/an)	50 ans ou plus	non toxique (généralement)
<i>Laurier noble (Laurus nobilis)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 10 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	plusieurs décennies, voire des siècles	non toxique (généralement)
<i>Pistachier lentisque (Pistacia lentiscus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 6 m	lente à modérée (environ 30 centimètres/an)	plusieurs décennies voire plusieurs siècles	non toxique (généralement)
<i>Laurier tin (Viburnum tinus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 4 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	30 à 50 ans	non toxique (généralement)

Schéma applicable : OAP « SUD RD6113 » ; SOLiHA-Méditerranée, 2023



Superficie globale : 0,98 ha

Nombre de logements à bâtir : 14

Densité brute : 14 lgts/ha
(lots de m² 580 en moyenne + 20% VRD)

- Tracé de voirie à suivre
- Découpage parcellaire global à observer

1. État initial du site

1.1. Cadre naturel du site

L'emprise comporte une parcelle non cultivée, sans appellation particulière, dont l'avenir agricole paraît incertain donc sans enjeux agricoles particuliers. Il s'agit d'une parcelle dont l'aménagement permettrait de créer une continuité du tissu urbain. L'assiette du projet est située au sud-est de la RD6113, en vis-à-vis d'un paysage éminemment agricole. Les covisibilités sur ce secteur s'étendent depuis la route RD6113 et RD71 correspondant à des enjeux paysagers importants. La parcelle n'est pas végétalisée.



1.2. Formes bâties à proximité

Le terrain étant situé en secteur éminemment rural, peu de formes bâties pré-existent à proximité :

- En marges est, de l'habitat pavillonnaire d'architecture simple et épurée (implantation en milieu de parcelle, façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée) sur des grandes parcelles de plain-pied ou en R+1.
- En marges ouest, de l'habitat pavillonnaire plus récent, d'architecture simple et épurée (implantation en milieu de parcelle, façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée) sur des parcelles de petite taille.



1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Il s'agit d'une zone bien desservie depuis la RD 6113 et la RD 71. Les deux voiries sont assez larges pour une circulation à double-sens. Le projet, comme le quartier dans son ensemble, ne présente actuellement aucune multimodalité en termes de mobilités, sur l'axe qui garantit sa desserte.



2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser potentiellement mixte, pouvant prendre les formes suivantes :
 - Zone à vocation d'habitation en cohérence avec les nouveaux quartiers environnant, jusqu'à 14 logements ;
 - Zone dédiée à l'équipement.
- Prôner le retour du végétal sur ce secteur, avec l'aménagement d'espaces publics végétalisés, résiduels ou non ;
- Prévoir une contre-allée en appont de la RD 71 pour conserver et entretenir le fossé existant et faciliter la desserte des lots ;
- Compléter si nécessaire la gamme d'équipements sur le territoire communal ;
- Encadrer l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone, notamment dans ce contexte de localisation en front urbain-rural (orientation des façades, formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles) ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

2.1. Densité recherchée

Pour la zone AUE, en tant que zone mixte équipements/activité, aucune densité n'est recherchée. L'espace devra supporter les nouveaux aménagements, ainsi que les réseaux assurant une cohérence globale du quartier et de son

environnement.

Pour la zone AU1, la densité recherchée sera 14 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 580m² ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

2.2. Principes de desserte

L'accès aux parcelles se fait depuis la RD71 uniquement, et sera aménagé en une contre-allée principale sur l'existant, avec aire de retournement ou giratoire au nord, et deux contre-allées annexes à créer, venant desservir les lots en appui de la voirie existante et complétées chacune par une aire de retournement. Cet aménagement se fera selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les lots deux par deux si possible. Pour la zone d'équipement, les principes de desserte ne sont pas réglementés spécifiquement pour éviter tout cas d'impossibilité technique. La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées. Les modalités architecturales ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire. Les façades du bâtiment devront être parallèles à l'axe qui le dessert. Les constructions implantées en mitoyenneté devront l'être en décalage les unes par rapport aux autres, permettant aux habitants de disposer d'une certaine intimité dans leurs jardins respectifs.

2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public). Des espaces publics, de type activité plein-air, pourront être matérialisés sur les zones résiduelles ou non de l'opération.

La perméabilité piétonne et les mobilités douces devront être assurées sur l'ensemble de l'opération, des cheminements devront être connectés aux quartiers environnants existants ou à créer, notamment pour pallier l'absence d'espaces dédiés aux abords de l'opération. Ils pourront notamment être définis en bordure d'assiette.

2.5. Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels. Il est nécessaire de végétaliser le front végétal situé au sud de l'opération afin de dissimuler partiellement les façades des bâtiments. Cependant, il convient de planter des végétaux dont la hauteur permettra d'avoir une vue sur les toitures des nouveaux bâtiments. C'est pourquoi les essences d'arbres et de plantes locales mentionnées dans le tableau ci-dessous ont été sélectionnées en fonction de critères tels que la vitesse de croissance, la longévité, la taille et la dimension. Les plantes choisies ont une croissance relativement lente et une longue durée de vie.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Il sera demandé pour les voiries internes, d'opter pour des techniques permettant l'infiltration de l'eau dans les sols (végétalisation, dalles alvéolées, minéraux compactés...). Ces mêmes techniques sont dûment recommandées pour les autres voies.

Les espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

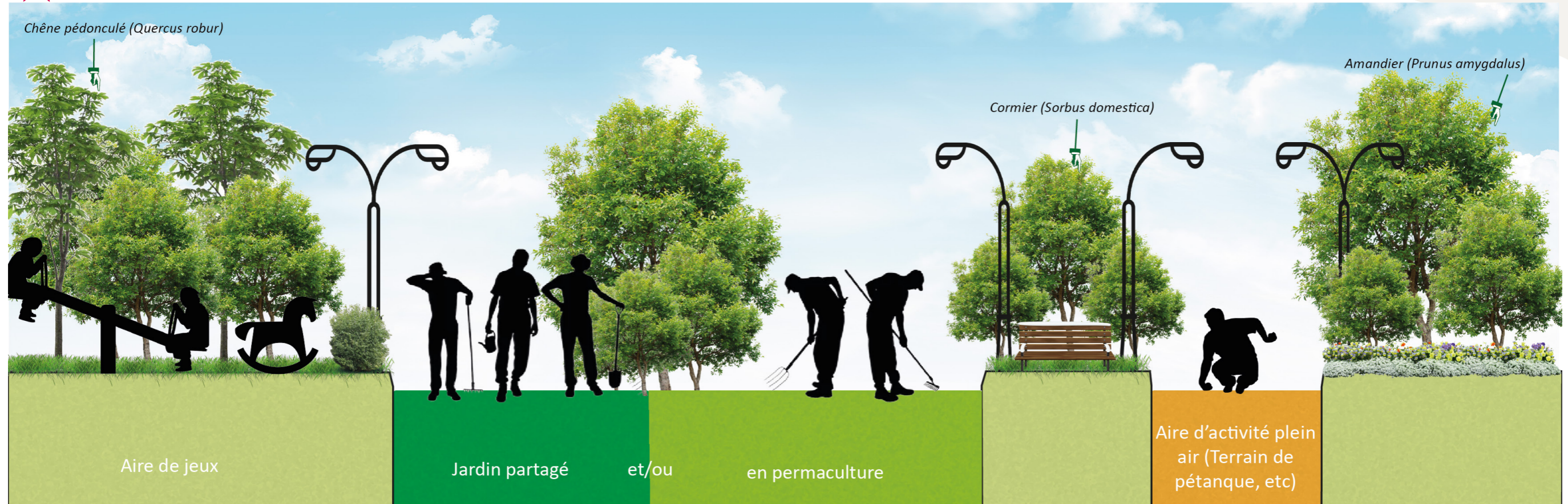
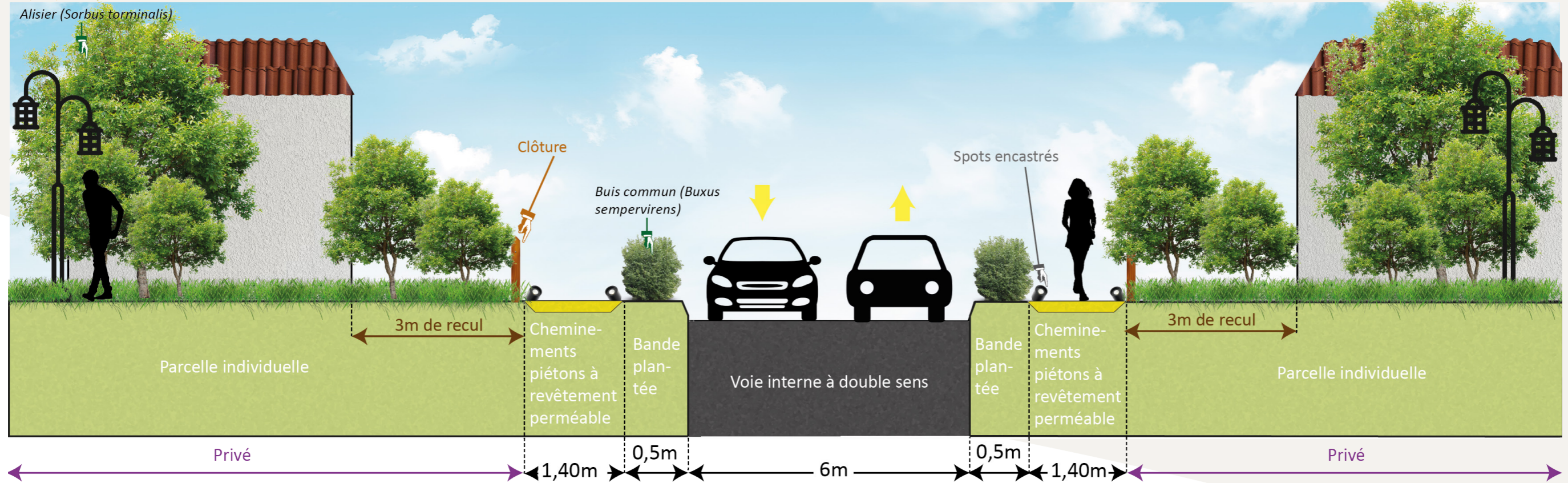
2.7. Phasage

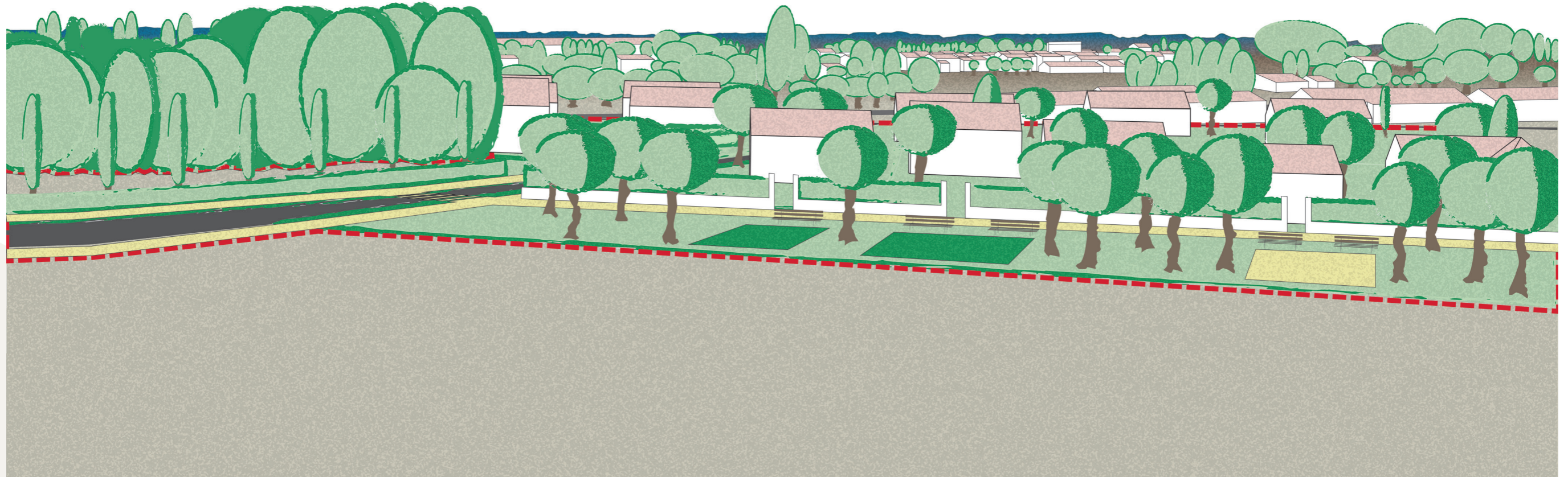
AU1 et AUE : Ouvert à urbanisation immédiate.

Illustrations	
Toitures : 1	
Essences locales : Arbres 2	
Essences locales : Haies 3	
Aménagements publics 4	<p>Jardin partagé, jardin en permaculture :</p> <p>Aire d'activité plein air (Aire de jeux, terrains de pétanque, etc) :</p>

Caractéristiques des essences locales					
Arbres					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Alisier (Sorbus torminalis)</i>	assez moyenne	10 à 17 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	proche des 300 ans	non toxique (généralement)
<i>Amandier (Prunus amygdalus)</i>	assez moyenne	4 à 12 m	modérée à lente (20 à 60 centimètres/an)	de 50 à 150 ans	non toxique (généralement)
<i>Chêne pédonculé (Quercus robur)</i>	importante à très importante	20 à 40 m	modérée à lente (30 à 60 centimètres/an)	plusieurs siècles (plus de mille ans)	non toxique (généralement)
<i>Chêne pubescent (Quercus pubescens)</i>	assez moyenne	10 à 20 m	relativement lente (20 à 30 centimètres/an)	de 300 à 500 ans	non toxique (généralement)
<i>Cormier (Sorbus domestica)</i>	assez moyenne	5 à 12 m	relativement lente (10 à 30 centimètres/an)	de 100 à 200 ans	non toxique (généralement)
Haies					
Nom	Dimension	Taille	Vitesse de croissance	Longévité	Toxicité
<i>Buis commun (Buxus sempervirens)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	très lente (1 à 3 centimètres/an)	de 500 à 1000 ans	non toxique (généralement)
<i>Filaire à feuilles moyennes (Phyllirea media)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 5 m	lente à modérée (10 à 30 centimètres/an)	50 ans ou plus	non toxique (généralement)
<i>Laurier noble (Laurus nobilis)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 10 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	plusieurs décennies, voire des siècles	non toxique (généralement)
<i>Pistachier lentisque (Pistacia lentiscus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	5 à 6 m	lente à modérée (environ 30 centimètres/an)	plusieurs décennies voire plusieurs siècles	non toxique (généralement)
<i>Laurier tin (Viburnum tinus)</i>	variable et adaptable en fonction des besoins esthétiques et fonctionnels	2 à 4 m	lente à modérée (20 à 30 centimètres/an)	30 à 50 ans	non toxique (généralement)

Coupes transversales :





Les préconisations paysagères sont les suivantes :

- Créer un espace tampon en marge sur de l'opération, sur la lisière agro-urbaine, comportant notamment des petits espaces publics fédérateurs sans imperméabilisation des sols, de type jardin partagé ou terrain de jeux plein air, avec mobilier urbain,
- Envisager la perméabilité des clôtures au sud de l'opération, avec au maximum des demi-clôtures maçonnées pour ne pas donner une impression de minéralisation trop importante en marge des zones bâties, avec de préférence une ouverture dans les fonds de jardins afin d'accéder facilement aux espaces verts communs, et d'y favoriser le lien social,
- Prévoir un desserrement du parcellaire qui viendra s'insérer de manière progressive entre le lotissement Terre d'Aude et son bâti de plain-pied en mitoyenneté à l'est et en retrait de l'opération, et les pavillons des années 1970 à l'ouest (visibles depuis la RD6113 en arrivant de Castelnaudary),
- Travailler sur une implantation de la végétation avec les essences locales listées ci-avant, en « bosquets, » à partir de l'espace tampon, afin de correspondre avec les paysages et les groupements d'arbres en haute tige en arrière plan, sur le versant au sud du village.
- Favoriser un alignement des façades sur l'axe est-ouest pour correspondre à l'implantation des constructions sur les autres secteurs bâtis,
- Privilégier des bandes enherbées s'insérant entre la voirie et les cheminements piétons, et prévoir un cheminement transversal s'alignant en limite parcellaire à l'arrière des jardins, afin de favoriser l'accès aux lieux de rencontre depuis la rue (et notamment depuis la future voie verte).