



## Commune de Peyrens

Procédure	Approbation
Élaboration du PLU	18 mars 2014
Révision allégée n°1 du PLU	31 août 2022
Modification n°1 du PLU	31 août 2022
Modification simplifiée n°1 du PLU	31 août 2022

Tampon de la commune	Tampon de la préfecture

# PLAN LOCAL D'URBANISME

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





# TABLE DES MATIÈRES

## PRÉAMBULE

### OAP « RUE DES JARDINS »

- 1. État initial du site
  - 1.1. Cadre naturel du site
  - 1.2. Formes bâties à proximité
  - 1.3. Accessibilité, équipements, VRD
- 2. Superficies
- 3. Les principes d'aménagement
  - 3.1. Densité recherchée
  - 3.2. Possibilités de phasage pour la réalisation de l'OAP
  - 3.3. Principes de desserte
  - 3.4. Espace public et cohérence du site
  - 3.5. Maintien d'un espace « jardins »
  - 3.6. Espaces de stationnement

### OAP « RUE DES PYRÉNÉES »

- 1. État initial du site
  - 1.1. Cadre naturel du site
  - 1.2. Formes bâties à proximité
  - 1.3. Accessibilité, équipements, VRD
- 2. Superficies
- 3. Les principes d'aménagement
  - 3.1. Densité recherchée
  - 3.2. Principes de desserte
  - 3.3. Espace public et cohérence du site
  - 3.4. Espaces de stationnement

### OAP « LES GILETS NORD »

- 1. État initial du site
  - 1.1. Cadre naturel du site
  - 1.2. Formes bâties à proximité
  - 1.3. Accessibilité, équipements, VRD
- 2. Superficies
- 3. Les principes d'aménagement
  - 3.1. Densité recherchée
  - 3.2. Principes de desserte
  - 3.3. Espace public et cohérence du site
  - 3.4. Contraintes techniques
  - 3.5. Espaces de stationnement
  - 3.6. Préservation des éléments patrimoniaux

### OAP « ENTRÉE DE VILLE NORD »

- 1. État initial du site
  - 1.1. Cadre naturel du site
  - 1.2. Formes bâties à proximité
  - 1.3. Accessibilité, équipements, VRD
- 2. Superficies
- 3. Les principes d'aménagement
  - 3.1. Principes de desserte
  - 3.2. Végétalisation des abords et cohérence du site
  - 3.3. Caractéristiques des bâtiments
  - 3.4. Espaces de stationnement

### OAP « ROUTE DE TRÉVILLE (PAISSIEUX) »

### OAP « CHEMIN DU MOULIN »

### OAP « RUE DE L'ÉCOLE »

4

5

7

7

7

7

7

7

8

8

8

8

8

8

9

11

11

11

11

11

11

11

11

11

12

13

15

15

15

15

15

15

15

15

16

16

16

16

17

19

19

19

19

19

19

19

19

19

19

21

23

25

# 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...).

# OAP « RUE DES JARDINS »

État initial du site

p. 9

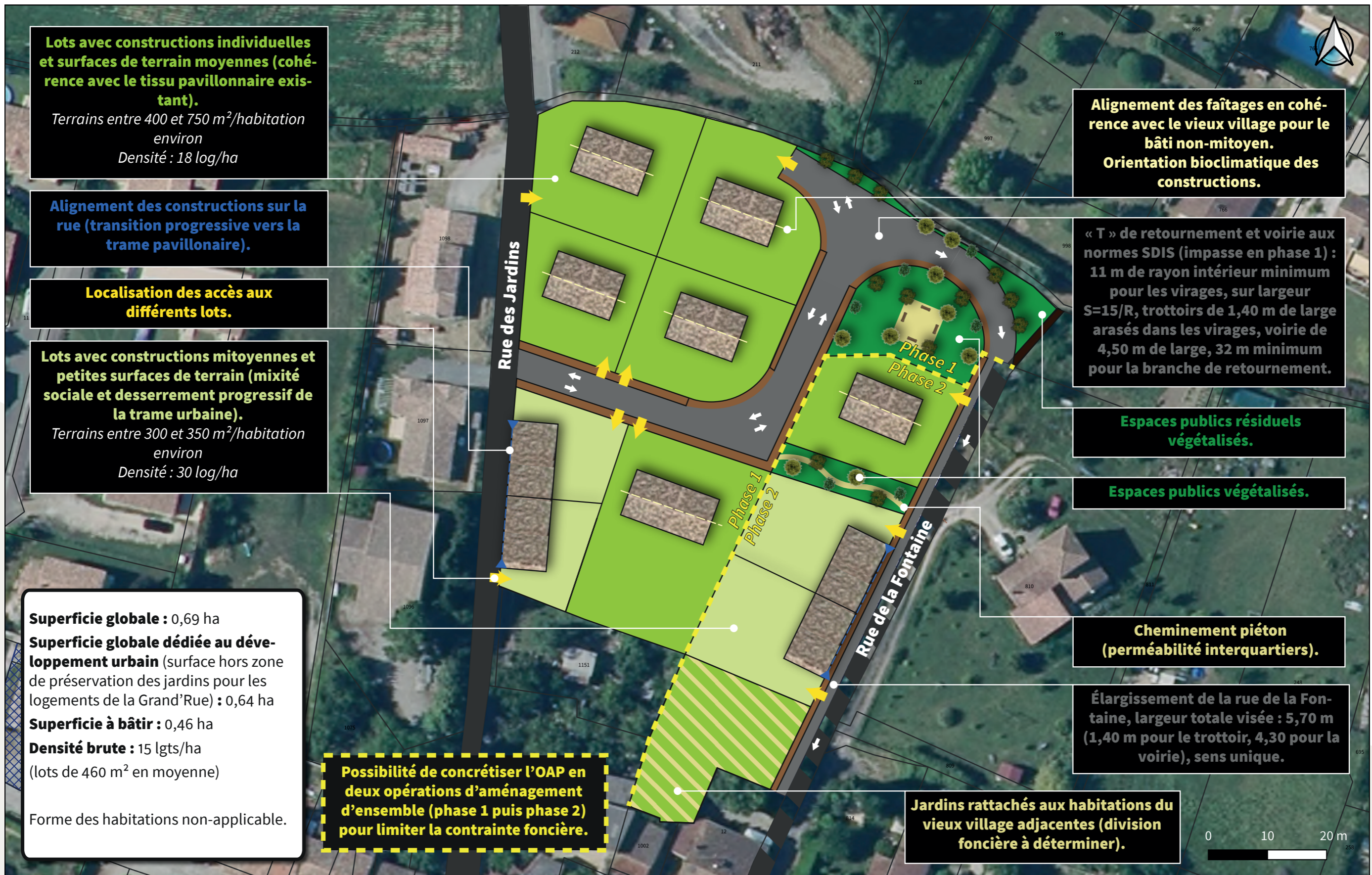
Superficies

p. 9

Les principes d'aménagement

p. 9





## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

La zone couverte par l'OAP, préalablement classée en 2AU (zone destinée à recevoir des extensions du village dans un second temps à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du PLU) et nouvellement classée en 1AUB (zone destinée à recevoir les extensions du village), se situe au nord du vieux village dans un interstice dans le tissu pavillonnaire. Cet espace qui peut être assimilé à une grande dent creuse est actuellement constitué de jardins rattachés à des habitations situées sur la Grand Rue. Le secteur est longé à l'ouest par la rue des Jardins (rue à sens unique reliant le vieux village à la D202 en contrebas) et par la rue de la Fontaine à l'est (impasse étroite partant de la Mairie et partiellement goudronnée desservant une habitation).

S'il n'existe pas d'activités agricoles sur ce secteur, notamment du fait de son caractère actuel de jardins et de son insertion dans la tâche urbaine, les principaux enjeux touchant cette zone sont avant tout paysagers. Comme précisé dans le rapport de présentation, la zone 2AU « Rue des Jardins » est perceptible depuis la D202 et constitue un interstice physique et visuel dans le tissu d'extensions pavillonnaires constitué au coup par coup au nord et en contrebas du vieux village. Les actuels jardins ne présentant par ailleurs pas de valeur paysagère particulière, il pourra donc être pertinent de combler cet interstice pour une plus grande cohérence visuelle avec le tissu environnant. Quelques arbustes localisés entre ce secteur et la D202 permettent par ailleurs de limiter les covisibilités. Ce sont ainsi ces éléments qui ont motivé le choix de ce secteur par la municipalité (accessibilité, cohérence paysagère, densification de la tâche urbaine).

### 1.2. Formes bâties à proximité

La zone couverte par l'OAP se situe à la jonction entre deux typologies urbaines distinctes :

Au sud et en surélévation, le vieux village présente une typologie de bâti principalement mitoyen en R+1 ou R+2, avec alignement sur la rue et emprise au sol limitée (environ 60 m<sup>2</sup> par bâtiment). Des jardins sont présents à l'arrière de ces habitations traditionnelles et l'OAP recouvre une partie de ces derniers (il en sera d'ailleurs préservé une partie).

À l'ouest, à l'est et au nord du secteur concerné, nous retrouvons ensuite un tissu pavillonnaire plus récent et lâche. Comme détaillé dans le rapport de présentation, les bâtiments ont principalement été édifiés durant les quarante dernières années avec une forte accélération durant la dernière décennie, dans la lignée des dynamiques de périurbanisation des villages du Lauragais. Les parcelles sont de taille moyenne (950 m<sup>2</sup> environ) avec un découpage régulier et un nombre relativement important de parcelles en drapeau. Les bâtiments sont des constructions individuelles majoritairement implantées en milieu de parcelle, dans l'optique d'une minimisation de la proximité avec le voisinage. À l'intérieur des grandes emprises foncières, des voies de desserte privées ont par ailleurs été aménagées afin d'accéder aux différents logements en véhicule. Les terrains sont enfin clôturés, selon des modalités variables : haies naturelles, haies plantées, grillage, murets, murs... Les pavillons sont majoritairement en rez-de-chaussée ou possèdent un seul étage. Les matériaux utilisés sont contemporains (crépis dans les tons clairs (blanc-rosé-ocre) et toitures exclusivement en tuiles canal) et le style architectural des constructions se montre relativement homogène et typique de l'architecture pavillonnaire post-1980.

L'enjeu sera donc d'assurer un lien logique entre les différentes formes urbaines constatées. Cette harmonisation consistera en un desserrement progressif de la trame urbaine, amenant le nouveau secteur à proposer des parcelles plus petites et une mitoyenneté des constructions à proximité du vieux village (tout en présentant les avantages d'un tissu contemporain), tandis que le nord de l'OAP proposera une typologie plus proche du tissu pavillonnaire existant.

### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

La zone de l'OAP est desservie à l'ouest par la rue des Jardins et à l'est par la rue de la Fontaine. Il pourra ainsi être pertinent d'assurer à terme le lien fonctionnel entre ces deux axes pour desservir efficacement la trame pavillonnaire. Dans cette optique, la rue de la Fontaine pourra faire l'objet d'un élargissement et d'une reprise.

Concernant les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement, le secteur est idéalement desservi :

- des conduites d'eau potable sont présentes sous les rues des Jardins et de la Fontaine ;
- le réseau d'assainissement est présent dans les mêmes rues et passe même au nord de la parcelle (cela étant idéal d'un point de vue gravitaire au regard de la pente du terrain d'étude).

La zone est enfin correctement défendue contre le risque incendie, une borne étant implantée à proximité de la zone sur la rue des Jardins.

## 2. Superficies

**Tableau 1 : Références cadastrales et superficies de l'OAP « Rue des Jardins » ; SOLiHA-Méditerranée, 2021**

Cadastre (parcelles)	Superficie (en m <sup>2</sup> )
U1043	11,778
U1144	18,258
U1042	22,847
U682	29,46
U1145	43,666
U1148 (pour partie)	48,503
U1041	54,216
U1040	87,704
U1044	100,655
U251	449,47
U1045	780,162
U1146	845,435
U1147	939,303
U1150	996,529
U684	1206,418
U1149	1291,249
<b>TOTAL</b>	<b>6925,653</b>

## 3. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP « Rue des Jardins » relève des enjeux suivants :

- Pallier la tension foncière à venir en permettant l'aménagement d'un nouveau quartier faisant l'objet d'une réflexion d'ensemble plus à même de satisfaire les seuils de densité du SCoT et les enjeux du développement durable de la commune ;
- S'inscrire dans une dynamique d'urbanisation privilégiant plus la mixité sociale (accession à la propriété et ménages plus aisés) et la définition d'une transition plus douce entre les différentes entités urbaines (vieux village et extensions pavillonnaires) que par le passé ;
- Améliorer la perméabilité « horizontale » (est-ouest) et multimodale des extensions pavillonnaires en établissant une connexion entre la rue des Jardins et la rue de la Fontaine avec, en sus, des communications piétonnes inter-quartiers ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions en travaillant l'allure générale de la zone (orientation des façades, formes urbaines) ;
- Prendre en compte le contexte foncier (beaucoup de propriétaires différents) de la zone en laissant la possibilité de phaser la réalisation de l'OAP ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie ;
- Conserver une part des jardins situés à l'arrière des logements de la Grand Rue.

### 3.1. Densité recherchée

La zone étant insérée au cœur d'un tissu pavillonnaire et bénéficiant d'une bonne desserte (voirie et réseaux divers), un modèle d'habitat individuel adapté au contexte local (desserrement de la tâche urbaine avec reprise des caractéristiques architecturales du pavillonnaire environnant) sera appliqué ici. La zone de l'OAP, d'une superficie de 0,693 ha, allouera 0,46 ha spécifiquement pour le développement urbain (implantation de 10 logements) et 460 m<sup>2</sup> pour la préservation de jardins pour les logements existants sur la Grand Rue pour une densité brute d'environ 15 logements/ha (objectif du SCoT : entre 15 et 20 log/ha). La distinction entre zone dédiée au développement urbain (sur laquelle est basée la quantification de la densité brute, calculée sur 0,65 ha) et zone réservée à la préservation de jardins pour les logements existants sur la Grand Rue est issue des travaux menés avec le PETR du Pays Lauragais.

Le desserrement progressif du tissu urbain fera office de transition entre les extensions pavillonnaires, peu denses, et le vieux village.

Cette transition se matérialisera par une mitoyenneté des logements avec alignement sur la rue sur les terrains situés dans la partie sud de l'OAP et donnant sur la rue des Jardins ou de la Fontaine.

### 3.2. Possibilités de phasage pour la réalisation de l'OAP

Cette OAP pourra être réalisée au travers d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble. Compte tenu du contexte foncier, la réalisation pourra en effet être réalisée si besoin en 2 opérations distinctes mais complémentaires (délimitation du phasage visible sur la carte 2). La partie « phase 1 » devra impérativement être réalisée préalablement à la partie « phase 2 ». Dans un même temps, la phase 1 pourra être réalisée même si aucun projet n'est encore établi pour la phase 2.

Dans cette optique, la voirie de la partie « phase 1 » sera obligatoirement à double-sens (afin de permettre la circulation en impasse dans un premier temps, excepté la partie destinée à rallier la rue de la Fontaine comme illustré sur la carte 2) et chaque phase prévoira un espace public (ici encore afin de garantir la présence d'un espace public en cas de réalisation unique de la phase 1).

### 3.3. Principes de desserte

La taille de la zone impliquera une voirie interne.

Celle-ci sera à double sens en phase 1 (minimum 4,50 mètres de large pour la circulation, avec en sus 1,40 mètres de largeur pour chaque trottoir).

En phase 2, la voirie (largeur minimale de 4,30 mètres et, en sus, 1,40 mètres pour le trottoir) sera obligatoirement à sens unique vers le sud avec élargissement et reprise du revêtement de la rue de la Fontaine (un emplacement réservé est prévu à cet effet).

Tous les virages devront présenter un rayon intérieur de minimum 11 mètres et une surlargeur ( $S=15/\text{rayon}$  interne) pouvant être mutualisée avec les trottoirs si ceux-ci sont arasés et non dévolus au stationnement.

Enfin, un T de retournement devra être mis en place en cas de réalisation afin de permettre l'approche de véhicules de défense contre les incendies. Celui-ci devra respecter les réglementations en termes de virages et de surlargeur, et devra présenter une branche de retournement de 32 mètres de longueur minimum.

### 3.4. Espace public et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, deux zones végétalisées devront être mises en œuvre dans cette OAP. La première (phase 1) pourra être placée dans l'espace résiduel formé par le T de retournement (exemple en carte 2), tandis que celle de la phase 2 comportera un cheminement piéton prolongeant la voirie afin d'assurer la perméabilité piétonne du quartier.

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

Dans un souci de cohérence du site, les constructions non mitoyennes devront comporter un alignement des façades calqué sur celui du vieux village. Cet alignement est repéré sur la carte 2 présentant l'OAP. Enfin, les constructions devront respecter :

- pour les logements mitoyens du sud de l'OAP : un alignement sur les rues des Jardins ou de la Fontaine ;
- pour les autres logements, un recul minimal par rapport à la voirie correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout de toit sans aller en dessous des 3 mètres.

### 3.5. Maintien d'un espace « jardins »

Afin de favoriser la faisabilité de l'OAP et de maintenir une part de surface de jardin pour les logements situés au sud sur la Grand'Rue, une zone dévolue à ces derniers sera conservée hors de tout aménagement dans le cadre de cette OAP (cf. carte 2).

### 3.6. Espaces de stationnement

Chaque logement devra comprendre au moins un espace de stationnement (hors garage fermé) sur le terrain qui y est affecté. L'objectif est ici d'éviter le stationnement résidentiel sur la voirie, l'espace alloué à celle-ci étant ici compté. Le stationnement peut par ailleurs se montrer gênant pour l'approche des véhicules de défense contre les incendies. Chaque parcelle devra donc comporter un accès pour les véhicules (cf. carte 2).

# OAP « RUE DES PYRÉNÉES »

État initial du site

p. 13

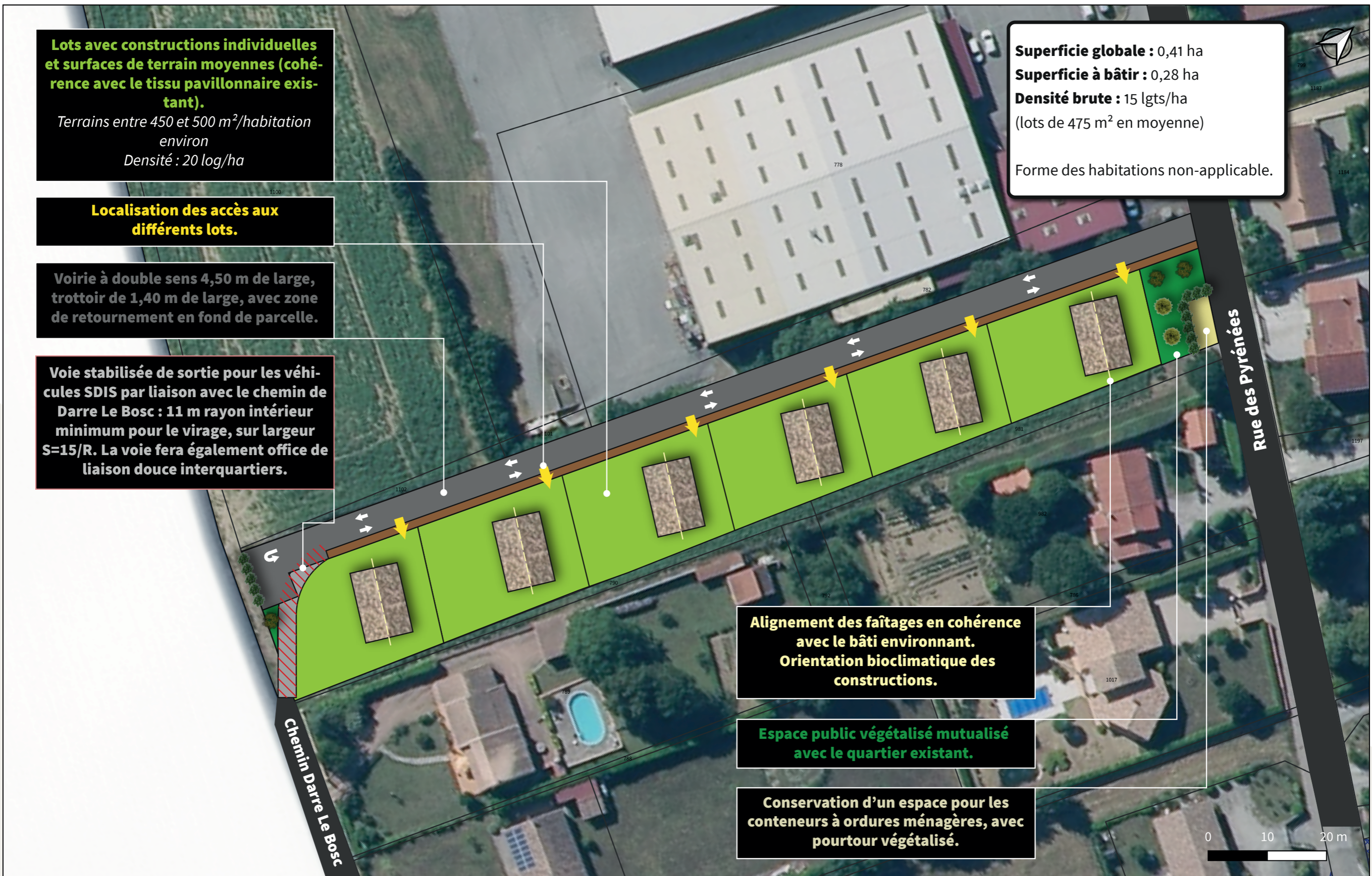
Superficies

p. 13

Les principes d'aménagement

p. 13





## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

La zone couverte par l'OAP, préalablement classée en 2AU (zone destinée à recevoir des extensions du village dans un second temps à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du PLU) et nouvellement classée en 1AUa (zone destinée à recevoir les extensions du village), se situe à l'extrémité sud de la tâche urbaine. Cet espace peut être assimilé à une importante dent creuse dans les extensions pavillonnaires et constitue actuellement une parcelle agricole (cultures céréalières). Son extrémité située du côté de la rue des Pyrénées est par ailleurs utilisée comme dépôt de conteneurs pour ordures ménagères. Ainsi, les principaux enjeux touchant ce secteur résident dans sa morphologie particulière en longueur et son intégration dans le tissu urbain existant. Son urbanisation relèvera ici d'une densification de l'existant et non d'une extension de la tâche urbaine, cela constituant un bénéfice du point de vue de la cohérence de la tâche urbaine. Des contraintes techniques sont toutefois à noter, notamment la nécessité de penser l'approche des véhicules de défense contre les incendies dans ce secteur actuellement en impasse.

### 1.2. Formes bâties à proximité

La zone couverte par l'OAP s'insère au cœur des extensions pavillonnaires de la commune (secteur sud). Comme détaillé dans le rapport de présentation, les bâtiments ont principalement été édifiés durant les quarante dernières années avec une forte accélération durant la dernière décennie, dans la lignée des dynamiques de périurbanisation des villages du Lauragais. Les parcelles sont de taille moyenne (950 m<sup>2</sup> environ) avec un découpage régulier et un nombre relativement important de parcelles en drapeau. Les bâtiments sont des constructions individuelles majoritairement implantées en milieu de parcelle, dans l'optique d'une minimisation de la proximité avec le voisinage. À l'intérieur des grandes emprises foncières, des voies de desserte privées ont par ailleurs été aménagées afin d'accéder aux différents logements en véhicule. Les terrains sont enfin clôturés, selon des modalités variables : haies naturelles, haies plantées, grillage, murets, murs... Les pavillons sont majoritairement en rez-de-chaussée ou possèdent un seul étage. Les matériaux utilisés sont contemporains (crépis dans les tons clairs (blanc-rosé-ocre) et toitures exclusivement en tuiles canal) et le style architectural des constructions se montre relativement homogène et typique de l'architecture pavillonnaire post-1980.

Il faut par ailleurs noter que les parcelles situées à l'ouest du secteur sont occupées par des locaux commerciaux et des locaux de stockage rattachés à la menuiserie implantée dans la commune. Il s'agira donc dans le cadre de cette OAP de permettre une urbanisation du secteur limitant la rupture actuellement marquée entre la typologie pavillonnaire et la typologie industrielle (notamment en complétant cette dent creuse constituant une cassure dans la continuité urbaine).

### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

La rue des Pyrénées longe le secteur dans son extrémité nord et permet d'y accéder. La D624 est présente non loin à l'est de la parcelle, derrière un front d'urbanisation existant. Enfin, le chemin de Darre Le Bosc permet, par une partie actuellement non aménagée, de rejoindre le fond de parcelle sud. La zone de l'OAP est ainsi parfaitement accessible.

Concernant les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement, le secteur est idéalement desservi : une conduite d'eau potable est présente sous la rue des Pyrénées et le réseau d'assainissement est présent dans la même rue.

La zone est enfin correctement défendue contre le risque incendie, une borne étant implantée à proximité sur la rue des Pyrénées.

## 2. Superficies

Tableau 2 : Références cadastrales et superficies de l'OAP « Rue des Pyrénées » ; SOLiHA-Méditerranée, 2021

Cadastre (parcelle)	Superficie (en m <sup>2</sup> )
U783	4122,199
<b>TOTAL</b>	<b>4122,199</b>

## 3. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP « Rue des Pyrénées » relève des enjeux suivants :

- Pallier la tension foncière à venir en permettant l'aménagement d'un nouveau quartier faisant l'objet d'une réflexion d'ensemble plus à même de satisfaire les seuils de densité du SCoT et les enjeux du développement durable de la commune ;
- 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) ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur en longueur (desserte et sécurité) ;
- Profiter de l'aménagement potentiel de la zone pour créer un espace public intermédiaire profitant à l'ensemble du quartier ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 3.1. Densité recherchée

La zone étant insérée au cœur d'un tissu pavillonnaire et bénéficiant d'une bonne desserte (voirie et réseaux divers), un modèle d'habitat individuel similaire à celui environnant sera appliqué ici (reprise des caractéristiques architecturales du tissu pavillonnaire existant) avec une densité supérieure afin de se conformer aux objectifs fixés par le SCoT. La zone de l'OAP, d'une superficie de 0,41 ha, allouera ainsi 0,28 ha spécifiquement pour l'implantation de 6 logements pour une densité brute d'environ 15 logements/ha (objectif du SCoT : entre 15 et 20 log/ha).

### 3.2. Principes de desserte

La taille de la zone (notamment sa longueur) impliquera une voirie interne.

Celle-ci sera à double sens (minimum 4,50 mètres de large pour la circulation, avec en sus 1,40 mètres de largeur pour le trottoir).

Si des virages doivent être implantés, ils devront présenter un rayon intérieur de minimum 11 mètres et une surlargeur (S=15/rayon interne) pouvant être mutualisée avec les trottoirs si ceux-ci sont arasés et non dévolus au stationnement.

Afin de permettre l'approche des véhicules de défense contre les incendies, une voie d'évacuation carrossable de 3 mètres minimum de largeur devra être réalisée en fond de parcelle pour relier la voirie interne de l'OAP au chemin Darre Le Bosc. Cette voie de sortie ne pourra cependant pas être affectée à la circulation courante des véhicules particuliers et devra également respecter les normes en termes de virages énoncées ci-dessus. Elle pourra toutefois faire office de lien interquartiers pour les mobilités douces.

### 3.3. Espace public et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, une zone végétalisée devra être mise en œuvre dans cette OAP à l'extrémité nord de la parcelle dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère. Elle fera office d'espace public intermédiaire et partagé avec les habitations existantes afin de renforcer la cohésion d'ensemble du quartier. Une zone devra également rester dédiée aux

conteneurs à ordures ménagères déjà présents sur le site. Celle-ci devra comporter un pourtour végétalisé.

Dans un souci de cohérence du site, les constructions devront par ailleurs comporter un alignement des faîtes calqué sur celui des pavillons environnants. Cet alignement est repéré sur la carte 3 présentant l'OAP. Les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voirie interne de l'OAP, ou devront à défaut respecter un recul minimal par rapport à la voirie interne correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout de toit sans aller en dessous des 3 mètres.

Enfin, le fond de parcelle sud devra être végétalisé dans une optique d'intégration paysagère de l'OAP à grande échelle d'observation.

### **3.4. Espaces de stationnement**

Chaque logement devra comprendre au moins un espace de stationnement (hors garage fermé) sur le terrain qui y est affecté. L'objectif est ici d'éviter le stationnement résidentiel sur la voirie, l'espace alloué à celle-ci étant ici compté. Le stationnement peut par ailleurs se montrer gênant pour l'approche des véhicules de défense contre les incendies. Chaque parcelle devra donc comporter un accès pour les véhicules (cf. carte 3).

# OAP « LES GILETS NORD »

État initial du site

p. 17

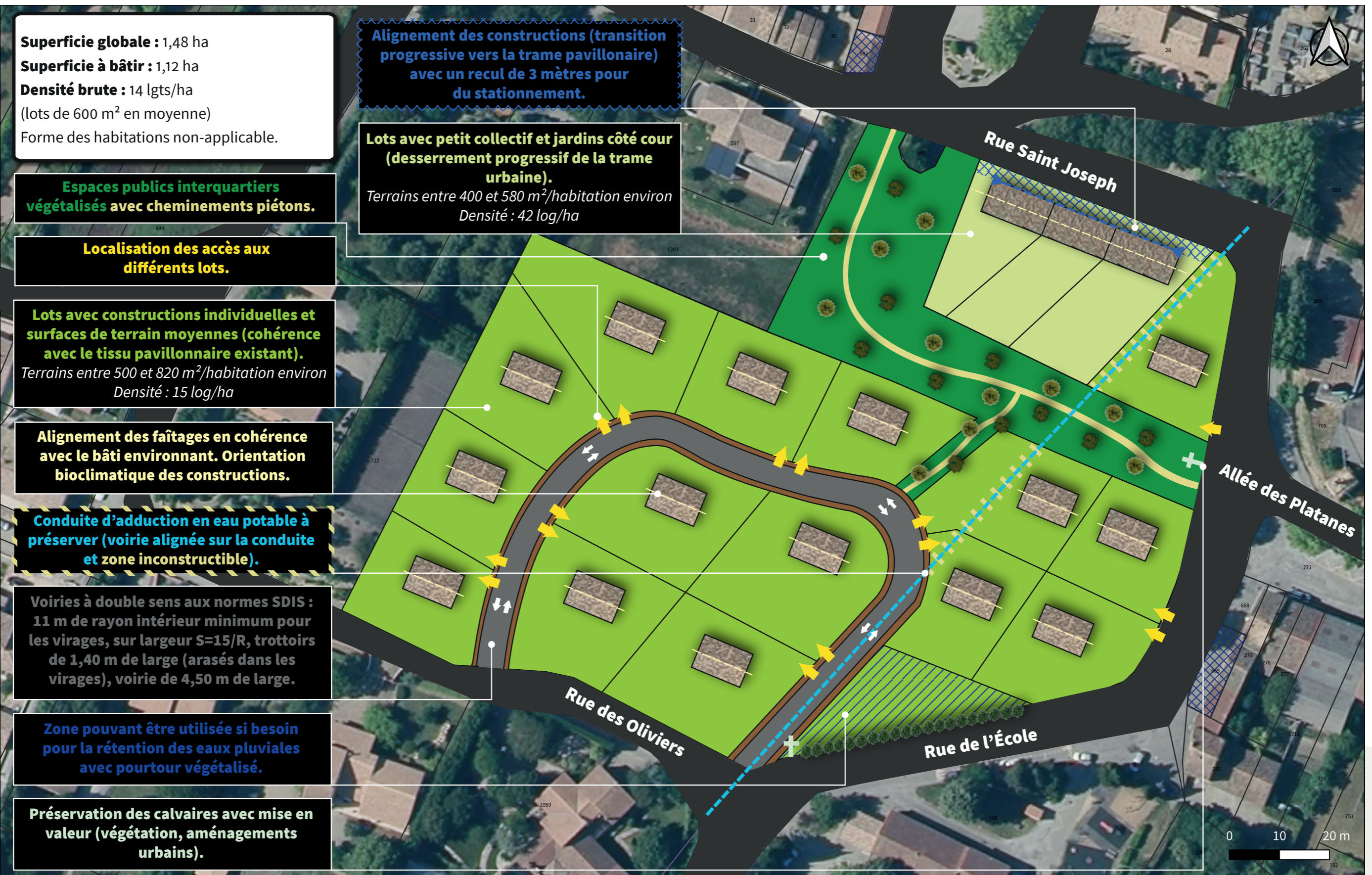
Superficies

p. 17

Les principes d'aménagement

p. 17





	Modification du PLU	<b>OAP "GILETS NORD"</b>	Juin 2021
	Commune de Peyrens		Sources : data.gouv.fr, relevés terrain, BD ORTHO IGN

## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

La zone couverte par l'OAP, préalablement classée en 1AU (zone destinée à recevoir les extensions du village) et nouvellement classée en 1AUc (zone destinée à recevoir des extensions du village dans un second temps à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du PLU), se situe au centre de la tâche urbaine et forme un vaste vide à la jonction entre extensions pavillonnaires au sud et vieux village au nord. Il s'agit d'un secteur particulièrement stratégique et d'un point de passage incontournable de la commune, celui-ci étant longé à la fois par la rue Saint Joseph, la rue des Oliviers et la rue de l'École, tout en étant dans l'alignement de l'allée de platanes. Le monument au mort et l'église sont de plus situés au nord de la parcelle, tandis que l'école communale est localisée au sud. Concernant l'enjeu paysager enfin, les vues sur la zone se font uniquement à échelle rapprochée et les parcelles concernées marquent par leur vide inexploité au sein de la tâche urbaine.

Étant donné qu'il n'existe pas d'activités agricoles sur ce secteur (prairie sans grande valeur), les principaux enjeux résident ainsi dans ce caractère central et incohérent sur le plan urbain. Les potentiels sont ici nombreux et il pourra donc être particulièrement cohérent d'urbaniser cet espace central selon un prisme durable.

### 1.2. Formes bâties à proximité

La zone couverte par l'OAP se situe à la jonction entre deux typologies urbaines distinctes :

Au nord et en surélévation, le vieux village présente une typologie de bâti principalement mitoyen en R+1 ou R+2, avec alignement sur la rue, emprise au sol limitée (environ 60 m<sup>2</sup> par bâtiment) et jardins à l'arrière des habitations.

À l'ouest, à l'est et au sud du secteur concerné, nous retrouvons ensuite un tissu pavillonnaire plus récent et lâche. Comme détaillé dans le rapport de présentation, les bâtiments ont principalement été édifiés durant les quarante dernières années avec une forte accélération durant la dernière décennie, dans la lignée des dynamiques de périurbanisation des villages du Lauragais. Les parcelles sont de taille moyenne (950 m<sup>2</sup> environ) avec un découpage régulier et un nombre relativement important de parcelles en drapeau. Les bâtiments sont des constructions individuelles majoritairement implantées en milieu de parcelle, dans l'optique d'une minimisation de la proximité avec le voisinage. À l'intérieur des grandes emprises foncières, des voies de desserte privées ont par ailleurs été aménagées afin d'accéder aux différents logements en véhicule. Les terrains sont enfin clôturés, selon des modalités variables : haies naturelles, haies plantées, grillage, murets, murs... Les pavillons sont majoritairement en rez-de-chaussée ou possèdent un seul étage. Les matériaux utilisés sont contemporains (crépis dans les tons clairs (blanc-rosé-ocre) et toitures exclusivement en tuiles canal) et le style architectural des constructions se montre relativement homogène et typique de l'architecture pavillonnaire post-1980.

L'enjeu sera donc d'assurer un lien logique entre les différentes formes urbaines. Cette harmonisation consistera en un desserrement progressif de la trame urbaine, amenant le nouveau secteur à proposer des parcelles plus petites et une mitoyenneté des constructions à proximité du vieux village (petit collectif, tout en présentant les avantages d'un tissu contemporain), tandis que le sud de l'OAP proposera une typologie plus proche du tissu pavillonnaire existant.

### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

La zone de l'OAP est desservie au nord par la rue Saint Joseph, à l'est par la rue de l'École et au sud par la rue des Oliviers. Il pourra ainsi être pertinent de se connecter à ces axes pour desservir efficacement la trame pavillonnaire créée.

Concernant les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement, le secteur est idéalement desservi :

- une conduite syndicale d'eau traverse la parcelle (ce paramètre devra être pris en compte dans les différents aménagements) et les rues Saint Joseph, de l'École et des Oliviers sont parcourues par le réseau d'adduction en eau potable communal ;
- le réseau d'assainissement est présent dans les mêmes rues.

La zone est enfin correctement défendue contre le risque incendie, trois bornes étant implantées à proximité (deux rue Saint Joseph et une rue des Oliviers).

## 2. Superficies

**Tableau 3 : Références cadastrales et superficies de l'OAP « Les Gilets nord » ; SOLiHA-Méditerranée, 2021**

Cadastre (parcelles)	Superficie (en m <sup>2</sup> )
U1202 (pour partie)	737,999
U1203	14089,966
<b>TOTAL</b>	<b>14827,965</b>

## 3. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP « Les Gilets nord » relève des enjeux suivants :

- Permettre à la commune de disposer d'un secteur pouvant être ouvert à l'urbanisation dans un second temps en cas de forte demande avec une réflexion urbaine d'ensemble préalablement menée ;
- S'inscrire dans une dynamique d'urbanisation privilégiant plus la mixité sociale (accession à la propriété et ménages plus aisés) et la définition d'une transition plus douce entre les différentes entités urbaines (vieux village et extensions pavillonnaires) que par le passé ;
- Exploiter cet espace central dans la tâche urbaine en construisant un véritable espace de vie urbaine par la présence d'un espace public conséquent ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions en travaillant l'allure générale de la zone (orientation des façades, formes urbaines) ;
- Prendre en compte les contraintes techniques et financières liées aux réseaux en ne déplaçant pas la conduite d'eau traversant la zone et en plaçant la voirie et un espace public au-dessus de cette dernière (accessibilité aux réseaux, réduction des coûts, facilité technique) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 3.1. Densité recherchée

La zone étant située au carrefour entre tissu pavillonnaire et traditionnel et bénéficiant d'une bonne desserte (voirie et réseaux divers), un modèle d'habitat adapté au contexte local (desserrement de la tâche urbaine avec reprise des caractéristiques architecturales du bâti environnant) sera appliqué ici. La zone de l'OAP, d'une superficie de 1,48 ha, allouera 1,12 ha spécifiquement pour l'implantation de 21 logements pour une densité brute d'environ 14 logements/ha (objectif du SCoT : entre 15 et 20 log/ha). La densité s'avère ici légèrement inférieure à cette préconisée par le SCoT mais se justifie par la volonté de la municipalité de conserver un espace conséquent pour la réalisation d'un espace public, ainsi que par la préservation d'une zone pour permettre la mise en place d'un bassin de rétention. Cette OAP a fait l'objet d'une réflexion avec le PETR du Pays Lauragais, notamment sur la question des densités.

Le desserrement progressif du tissu urbain fera office de transition entre les extensions pavillonnaires, peu denses, et le vieux village. Cette transition se matérialisera par une mitoyenneté et un alignement des logements sur les terrains situés dans la partie nord de l'OAP et donnant sur la rue Saint Joseph. Les bâtiments positionnés sur ce secteur devront présenter une typologie de petit collectif en R+1.

### 3.2. Principes de desserte

La taille de la zone impliquera une voirie interne.

Celle-ci sera à double sens (minimum 4,50 mètres de large pour la circulation, avec en sus 1,40 mètres de largeur pour le trottoir ; cf. exemple en carte 4).

Les virages devront présenter un rayon intérieur de minimum 11 mètres et une surlargeur (S=15/rayon interne)

pouvant être mutualisée avec les trottoirs si ceux-ci sont arasés et non dévolus au stationnement.

Afin de permettre l'approche des véhicules de défense contre les incendies et d'insérer la zone à la trame viaire existante, il ne pourra pas être créé d'impasse sur cette OAP.

### **3.3. Espace public et cohérence du site**

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, une vaste zone végétalisée devra être mise en œuvre dans cette OAP. Elle aura pour rôle d'assurer la création d'un espace public central pour la commune et sur lequel pourront par exemple s'appuyer des équipements dédiés à la jeunesse (sports d'extérieur, jardin d'enfant, etc.). Un cheminement piéton prolongeant l'allée des platanes et mettant en valeur les deux monuments religieux présents à l'est et au nord de l'OAP traversera cet espace vert, afin d'assurer la perméabilité piétonne transversale de la tâche urbaine (cf. carte 4). Ce cheminement pourra également être connecté via une ramification piétonne au reste de l'OAP (principe de transversalité, cf. carte 4).

Tous les espaces publics plus généralement mis en œuvre dans cette OAP devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément, aux habitations ou aux voiries).

Dans un souci de cohérence du site, les constructions devront comporter un alignement des façades calqué sur celui du bâti existant aux alentours. Cet alignement est repéré sur la carte 4 présentant l'OAP. Enfin, les constructions devront respecter :

- pour les bâtiments de petit collectif mitoyens du nord de l'OAP : un alignement fixé à 3 mètres de la rue Saint Joseph ;
- pour les autres logements, un recul minimal par rapport à la voirie correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout de toit sans aller en dessous des 3 mètres

### **3.4. Contraintes techniques**

La conduite d'eau repérée sur la carte 4 ne pourra pas être déplacée. Elle pourra uniquement être couverte par une voirie, un jardin privatif ou un espace public afin de laisser son accès libre de toute construction. Pour les portions comprises dans un jardin privatif, les surfaces de terrain couvrant la conduite ne pourront pas être bâties et l'accès à la conduite devra demeurer techniquement aisé.

Compte tenu du dénivelé présenté par le terrain de l'OAP, un espace avec pourtour végétalisé pourra au besoin être réservé à la création d'un bassin de rétention (cf. carte 4).

### **3.5. Espaces de stationnement**

Chaque logement non mitoyen devra comprendre au moins un espace de stationnement (hors garage fermé) sur le terrain qui y est affecté. L'objectif est ici d'éviter le stationnement résidentiel sur la voirie, l'espace alloué à celle-ci étant ici compté. Le stationnement peut par ailleurs se montrer gênant pour l'approche des véhicules de défense contre les incendies.

### **3.6. Préservation des éléments patrimoniaux**

Les deux calvaires présents dans le périmètre de l'OAP (le premier au sud au niveau du carrefour de la rue de l'École et de la rue des Oliviers, le second à l'est dans le prolongement de l'allée des Platanes) devront être préservés et mis en valeur, notamment à l'aide d'éléments végétaux (arbres, haies...) et/ou fonctionnels (micro-espaces publics, cheminements piétons...).

# OAP « ENTRÉE DE VILLE NORD »

État initial du site

p. 9

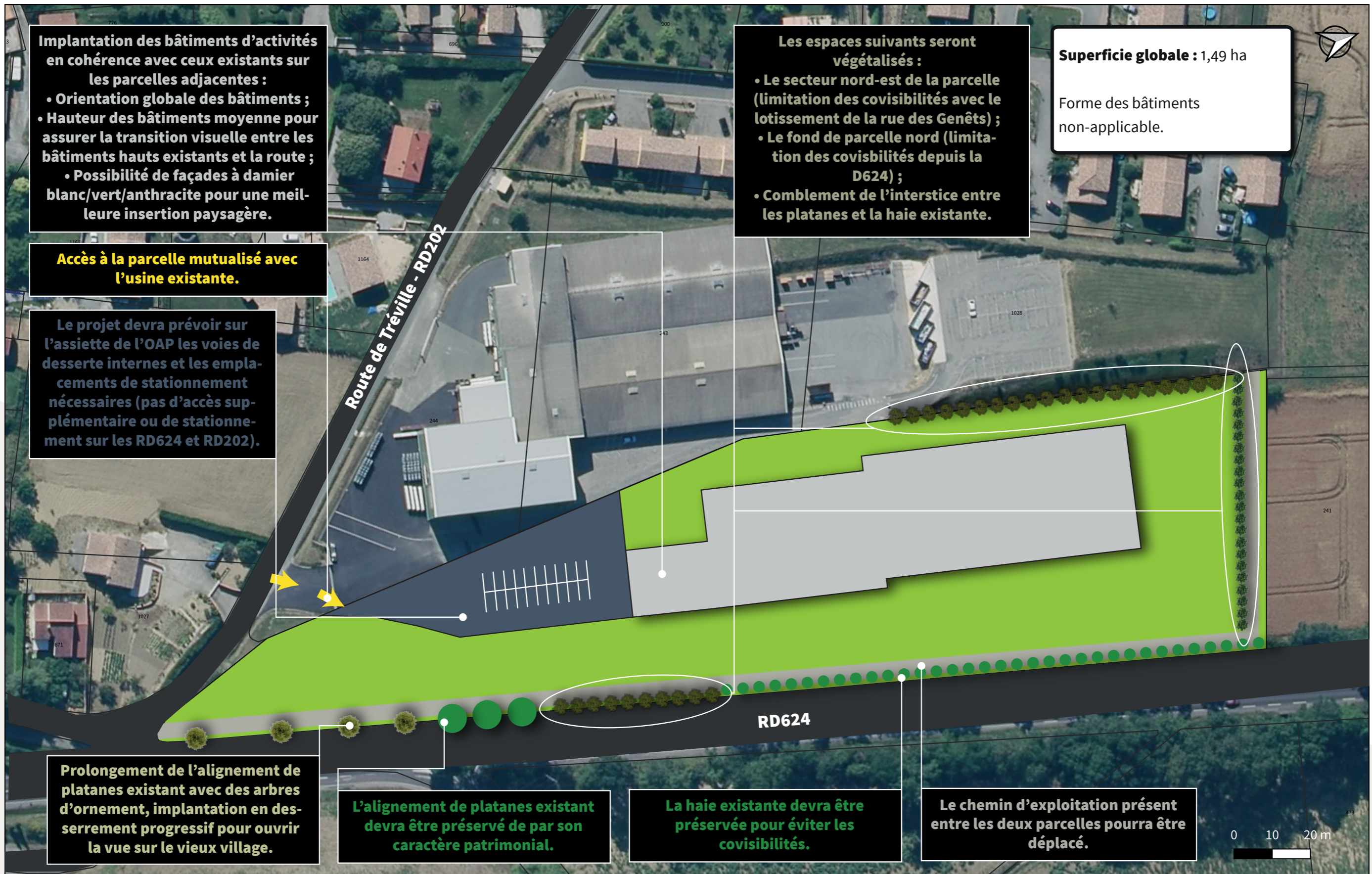
Superficies

p. 9

Les principes d'aménagement

p. 9





## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

La zone couverte par l'OAP, préalablement classée en 2AUe (secteur appelé à recevoir, à terme et après équipement, une extension urbaine à destination industrielle et artisanale) avant la procédure de révision allégée du PLU et nouvellement classée en zone 1AUE, est localisée au niveau de l'entrée de ville nord depuis la D624. Ce secteur est également situé en extrémité nord-est de la tâche urbaine, en contrebas du vieux village. Le site de production PVC-Aluminium de la menuiserie Estève implantée dans la commune est par ailleurs situé sur la parcelle adjacente et marque grandement le paysage par la taille de ses bâtiments.

Cet emplacement se montre par conséquent relativement sensible, l'entrée de ville étant source d'identité et de plus value pour la commune. Le caractère monumental du vieux village avec son église surplombant la plaine renforce également la nécessité de soigner cet espace autant que faire se peut.

Ainsi, il existe une multitude d'enjeux relatifs à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à destinations d'activités, notamment des enjeux paysagers. Cette OAP entend donc cadrer la possible évolution de ce secteur en dressant des directives d'intégration paysagère et sécuritaire (la départementale étant classée à grande circulation).

### 1.2. Formes bâties à proximité

Le secteur de l'OAP est localisé juste à côté de bâtiments industriels (hangars). Ceux-ci marquent de manière importante le paysage avec leurs façades vertes et leur hauteur parfois supérieure à 15 mètres. À une échelle légèrement plus élargie, ce sont ensuite des extensions pavillonnaires qui bordent le site sur sa partie sud et est.

Ainsi, bien que la destination d'activités et/ou d'industrie des futurs bâtiments ne pourra pas conduire à une intégration idéale au tissu d'habitat, il pourra être intéressant de créer via l'OAP des transitions de hauteur, de matériaux et de tons avec les différentes formes bâties à proximité. La transition entre les bâtiments hauts existants et la route pourra également être traitée ici.

### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

La zone de l'OAP est desservie au sud par la D202 (Route de Tréville) et à l'est par la D624. C'est au niveau du premier axe cité que l'accès à la parcelle pourra être positionné, afin de ne pas diminuer la sécurité sur la D624 où la circulation est relativement plus conséquente.

Concernant les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement, le secteur est idéalement desservi :

- une conduite syndicale d'eau traverse la parcelle (ce paramètre devra être pris en compte par l'aménageur dans sa partie sud, et la route de Tréville est parcourue par le réseau d'adduction en eau potable communal ;
- le réseau d'assainissement est présent dans la même rue.

La zone est enfin correctement défendue contre le risque incendie, une borne étant implantée sur l'extrémité sud de la parcelle.

## 2. Superficies

**Tableau 4 : Références cadastrales et superficies de l'OAP « Entrée de ville nord » ; SOLiHA-Méditerranée, 2021**

Cadastre (parcelle)	Superficie (en m <sup>2</sup> )
U242	14895,661
<b>TOTAL</b>	<b>14895,661</b>

## 3. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP « Entrée de ville nord » relève des enjeux suivants :

- Permettre au tissu économique communal de se développer en offrant des possibilités d'extension des activités existantes ou d'implantation pour de nouvelles entreprises ;
- Mettre en œuvre un schéma d'aménagement respectueux des perspectives paysagères, patrimoniales et identitaires de la commune ;
- Profiter de l'ouverture à l'urbanisation du secteur pour encadrer la mise en place d'une transition visuelle entre les différents tissus urbains ;
- Cadrer l'urbanisation de la zone en garantissant la préservation du niveau actuel de sécurité sur la D624 ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 3.1. Principes de desserte

La taille de la zone impliquera une voirie interne.

Sa largeur et son organisation resteront libres et pourront être adaptées par l'aménageur aux activités implantées.

L'accès à la parcelle de l'OAP ne pourra se faire qu'en mutualisation avec l'accès à la menuiserie existante.

Concernant le chemin d'exploitation actuellement présent sur le périmètre, son existence devra perdurer, mais il pourra être déplacé sur la parcelle pour ne pas gêner l'aménagement de la zone.

### 3.2. Végétalisation des abords et cohérence du site

Afin d'assurer l'intégration maximale au paysage des potentielles constructions et de garantir la prédominance visuelle du végétal et du vieux village au niveau de l'entrée de ville, les secteurs cités ci-après devront faire l'objet d'une végétalisation selon les modalités suivantes (cf. carte 5) :

- le prolongement vers le sud de l'alignement de platanes existant devra être assuré avec des arbres d'ornement implantés selon un desserrement progressif ouvrant la vue sur le vieux village ;
- l'interstice entre l'alignement de platanes et la haie déjà présente entre la parcelle et la D624 devra être comblé de manière similaire à la haie existante ;
- le fond de parcelle nord devra être végétalisé afin de masquer les bâtiments à grande échelle ;
- la partie nord-ouest de l'OAP devra être végétalisée afin d'éviter les covisibilités avec le tissu pavillonnaire voisin.

Dans un même temps, les alignements végétaux (platanes et haie) existants entre la D624 et la parcelle de l'OAP devront être préservés.

Enfin, dans un souci de cohérence du site, les bâtiments édifiés devront présenter une orientation globale similaire aux bâtiments d'activités voisins existants (cf. carte 5). Il en va de même pour l'orientation des faîtes (sauf en cas d'utilisation de toits plats).

### 3.3. Caractéristiques des bâtiments

Les bâtiments devront présenter une hauteur moyenne globale par rapport à la D624 et aux bâtiments d'activités voisins existants, afin de mettre en œuvre une transition plus douce entre les hauteurs de bâtiments. Ils devront également faire preuve de cohérence architecturale avec ces mêmes bâtiments voisins existants (éviter si possible les matériaux réfléchissants et les toitures terrasse, avoir une palette de couleurs compatibles). Leur implantation devra enfin respecter un recul minimal strict de 25 mètres par rapport au centre de la D624.

Les tons utilisés pour les façades pourront, à titre indicatif, se situer dans les gammes blanches, grises et vertes afin de garantir une intégration paysagère convenable. Une disposition en damier pourra également être envisagée.

### 3.4. Espaces de stationnement

La parcelle devra comprendre des espaces de stationnement suffisants afin d'éviter le stationnement sur la voirie et de ne pas compromettre la sécurité sur les axes adjacents.



# OAP « ROUTE DE TRÉVILLE (PAISSIEUX) »



## ROUTE DE TREVILLE (PAISSIEUX)

### 1 – Situation

La zone 2AU sise au sud de la route de Tréville représente une superficie d'environ 0,8 hectare.



### 2 – Enjeux et objectifs

#### - En matière d'aménagement du village

L'aménagement de la zone 2AU au sud de la route de Tréville a capacité à assurer une liaison fonctionnelle, commode et cohérente avec le reste du village. Sans cette liaison, la zone en demeure déconnectée et la RD 202 reste le seul lien possible, allongeant les trajets, rendant l'usage de la voiture obligatoire, nécessitant la sécurisation piétonne de la RD.

#### - En matière de paysages et d'environnement

- ce site est desservi par le réseau d'assainissement collectif
- autoriser la création de formes urbaines diversifiées

#### - En matière d'habitat et de démographie

- contribuer à l'accueil d'une population nouvelle
- répondre aux besoins en logements

#### - En matière de déplacements

- assurer une liaison notamment piétonne et sécurisée avec les quartiers existants du village.

#### - En matière de caractéristiques des voies

La voie reliant la route de Tréville au ruisseau de Pountignol assure un double sens de circulation et une continuité piétonne sécurisée.

### 3 – Composition urbaine

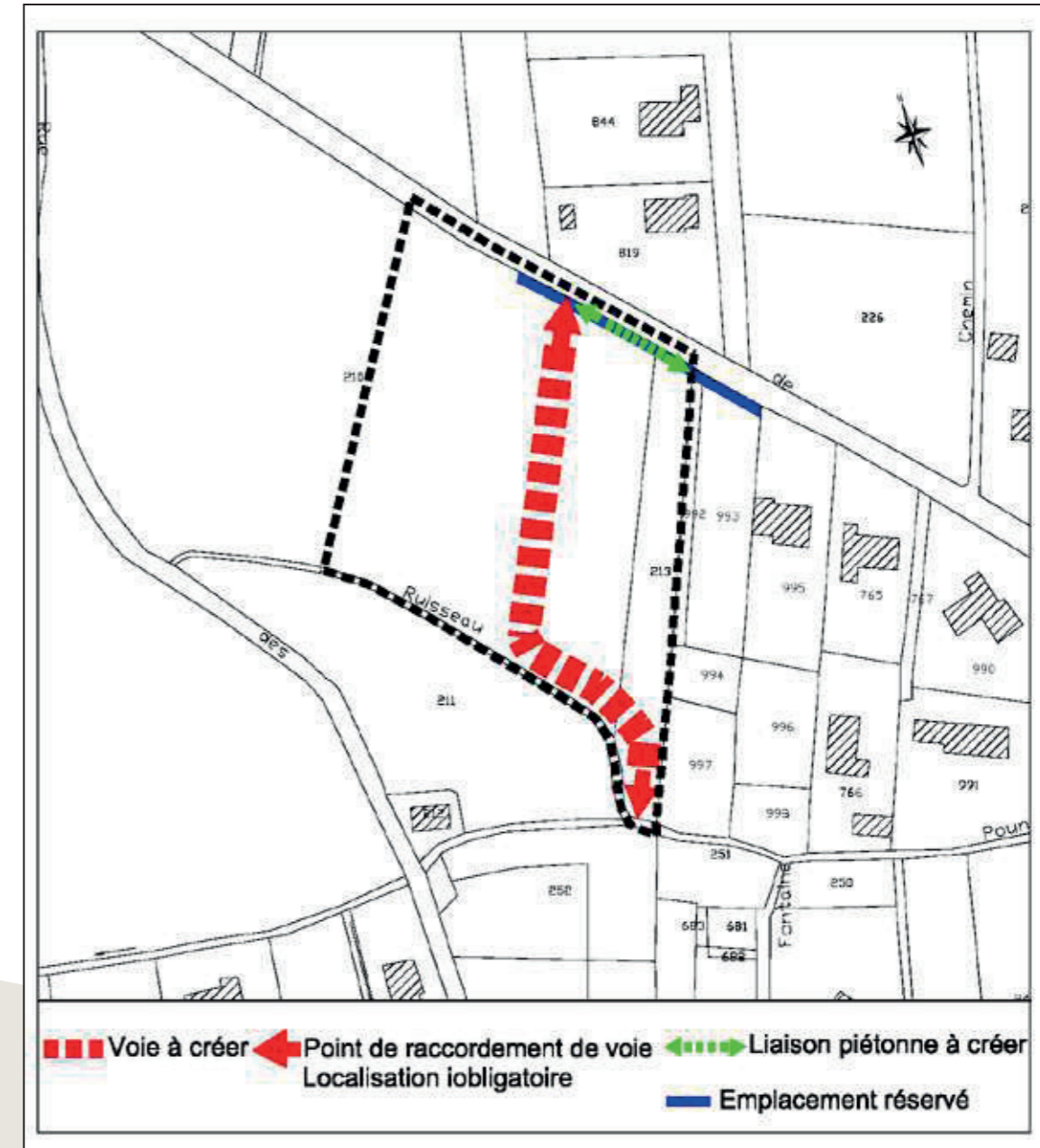
L'orientation d'aménagement et de programmation vise à :

- assurer un fonctionnement cohérent de cette partie du village par l'intermédiaire d'un maillage de voie avec la rue de la fontaine et la rue des jardins
- permettre des déplacements piétons continus et sécurisés

### 4 – Conditions d'aménagement

Il appartiendra au règlement de la zone établi à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation de définir les conditions d'aménagement. Il apparaît néanmoins que l'exi-

gence d'une unique opération d'aménagement d'ensemble sur ce sites est seule de nature à garantir une réalisation satisfaisante de l'aménagement envisagé.



# OAP « CHEMIN DU MOULIN »



## CHEMIN DU MOULIN

### 1 – Situation

Le secteur UBb se situe à proximité immédiate du vieux village. Le relief et le bâti environnant créent une franche rupture avec la structure urbaine du vieux village.

La zone couvre environ 4000 m<sup>2</sup>.



### 2 – Enjeux et objectifs

#### - En matière d'aménagement du village

Le terrain qui compose le secteur UBb est desservi par la RD 202. Les terrains limitrophes sont aujourd'hui tous bâtis. Cet enclavement au regard du reste du village n'est pas favorable à un bon fonctionnement.

#### - En matière de paysages et d'environnement

- ces sites sont desservis par le réseau d'assainissement collectif
- favoriser un tissu urbain

#### - En matière d'habitat et de démographie

- contribuer à l'accueil d'une population nouvelle
- répondre aux besoins en logements

#### - En matière de déplacements

- assurer une liaison piétonne avec la rue du château d'eau.

#### - En matière de caractéristiques des voies et de collecte de eaux de pluie

- La voie structurante assure une circulation à double sens et la continuité piétonne (y compris dans une voie mixte)
- Ce secteur devra permettre d'assurer la continuité de la collecte des eaux de pluie issues de la rue du presbytère et conduites via un fossé à créer dans l'emprise de l'emplacement réservé n° 9.

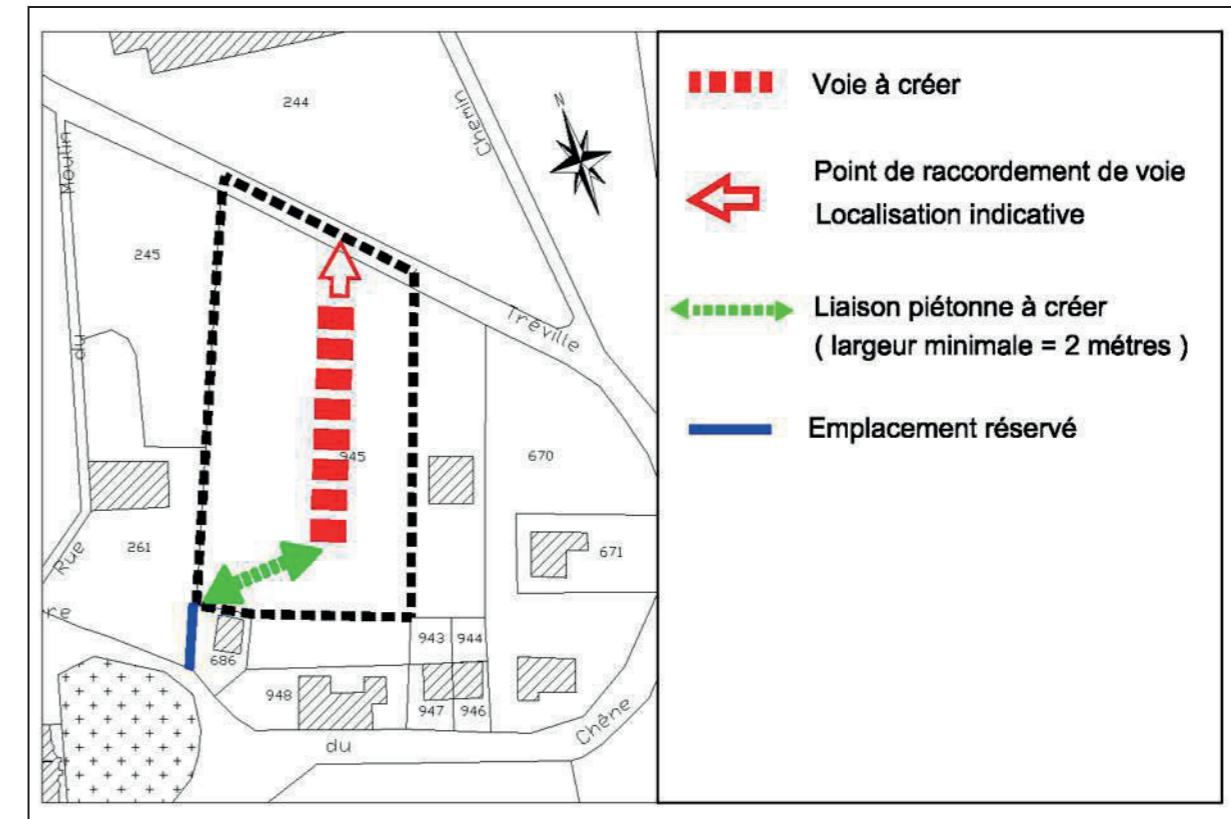
### 3 – Composition urbaine

L'orientation d'aménagement et de programmation favorise la réalisation d'un tissu dont la densité profite de la proximité des équipements du village et de leur accessibilité à pieds.

### 4 – Conditions d'aménagement

S'agissant d'une zone U, son aménagement peut être réalisé au coup par coup ou dans une unique opération d'aménagement. Quelle que soit la modalité retenue, la compatibilité avec l'OAP doit être assurée.

Un emplacement réservé (n° 9) est prévu au P.L.U. pour garantir la continuité piétonne jusqu'à la rue du château d'eau.



# OAP « RUE DE L'ÉCOLE »



## RUE DE L'ÉCOLE

### 1 – Situation

Le secteur UBb de la rue de l'école jouxte l'équipement scolaire. Il est en faible partie occupé par un jardin d'agrément avec piscine. Il est en situation de lien entre la place de l'école et la rue du lotissement du castelet. Sa superficie est d'environ 3200 m<sup>2</sup>.



### 2 – Enjeux et objectifs

#### - En matière d'aménagement du village

- créer une liaison piétonne directe entre le lotissement du castelet et la rue de l'école.

#### - En matière d'habitat et de démographie

- contribuer à l'accueil d'une population nouvelle

#### - En matière de déplacements

- faciliter, sécuriser et encourager les déplacements piétons, en particulier ceux des enfants.
- ne pas créer d'accès automobile sur la rue de l'école.

### 3 – Composition urbaine

L'OAP vise à :

- ne pas ajouter aux sorties sur la rue des écoles. L'accès se fera par la rue du lotissement du castelet
- créer une liaison piétonne sécurisée.

### 4 – Conditions d'aménagement

Tout aménagement du secteur devra être compatible avec l'OAP.

