



PLUi Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

LAURAGAIS REVEL SORÈZOIS

**4.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)**

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire approuvant le
PLUi de la Communauté de
Communes Lauragais Revel
Sorèzois

Sommaire des OAP

Arfons p.45

- OAP ARF 01 « Rue de la Mairie » p.45
- OAP ARF 02 « Le Village » p.46

Bélesta en Lauragais p.48

- OAP BELA 01 « Le Village » p.49

Belleserre p.50

- OAP BELS 01 « La Peyrade » p.51

Blan p.52

- OAP BLA01 « Le Village » p.53
- OAP BLA02a « Plo de Blan »
(OAP économique) p.59
- OAP BLA02b « Plo de Blan »
(OAP économique) p.60

Cahuzac p.61

Durfort p.62

- OAP DUR01 « Saint-Alby » p.63
- OAP DUR02 « Saint-Alby » p.64

Garrevaques p.65

Juzes p.66

Les Brunels..... p.67

- OAP LBR01 « Le village » p.68

Le Falga..... p.68

Lempaut p.70

- OAP LEM01 « Le Village » p.71
- OAP LEM02 « La Plane » p.77
- OAP LEM03 « En Bor » p.78

Le Vaux p.79

- OAP LVA 01 « Chemin de Saint Jean » p.80

Maurens p.81

- OAP MAU01 « Mouret » p.82

Montégut-Lauragais p.83

- OAP MLA01 « Entrée du village » p.84
- OAP MLA02 « Al Rival » p.85

Montgey p.86

- OAP MON01 « En Olivier » p.87

Mourvilles-Hautes p.88

- OAP MOU01 « Chemin du Lavoir » p.89
- OAP MOU02 « Le Village » p.90

Nogaret p.91

- OAP NOG01 « Le Village » p.92
- OAP NOG02 « Pelnaudri » p.93

Palleville p.94

- OAP PAL02 « Le Village » p.95

Poudis..... p.96

Puéchoursi..... p.97

- OAP PUE01 « Le Village » p.98

Revel..... p.99

- OAP REV02 « Zone commerciale » p.100
- OAP REV10 « OZE La Pomme » p.101

- OAP REV11 « OZE La Pomme » p.104
- OAP REV03 « Chemin des Lavandières » p.105
- OAP REV01 « Rue des Pyrénées » p.106
- OAP REV05 « Chemin des Jardins » p.107
- OAP REV04 « Chem. De la Petite Graverie p.108
- OAP REV06 « Chemin Vert » p.109
- OAP REV08 « La Landelle Basse » p.110
- OAP REV14 « Chemin de l'Albarel » p.111
- OAP REV07 « Route de Vaure » p.112
- OAP REV12 « Couffignal » p.118
- OAP REV13 « Chemin de la Farguette » p.124
- OAP REV15 « Rue des Marguerites » p.130
- OAP REV16 « Route de Vaudreuil » p.136
- OAP REV17 « Route de Vaudreuil » p.142

Roumens..... p.148

Saint-Amancet..... p.149

- OAP SAM01 « Le Village » p.150

Saint-Julia..... p.151

Saint-Félix-L..... p.152

- OAP SFE01 « La Prade » p.154
- OAP SFE03 « Las Molles » p.155
- OAP SFE04 « Mare Vielle » p.156
- OAP SFE02 « Tour du Village » p.157
- OAP SFE05 « Cadenac » p.166
- OAP SFE06 « La Pastourie » p.172

Sorèze..... p.178

- OAP SOR01 « La Ville » p.179
- OAP SOR04 « La Condamine » p.180
- OAP SOR02 « Les Caussignères » p.181
- OAP SOR03 « Les Caussignères » p.188
- OAP SOR05 « Route du Durfort » p.194
- OAP SOR06 « Les Caussignères » p.200
- OAP SOR07 « Les Peupliers » p.206

Vaudreuil..... p.212

- OAP VAU01 « Le Village » p.213

1

Préambule

Rappel législatif//

Article L151-6

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

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

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

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.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

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

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

// Plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le territoire



1// LES OAP SECTORIELLES

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

[...]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ; »

Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme

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

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

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R 151-6 qui précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extensions des villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles, agricoles et forestières en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent la qualité des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage environnant.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone AU est également réaffirmée dans l'article R 151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.



2// LES OAP SECTEURS D'AMENAGEMENT (ou valant règlement)

Article R 151-8 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R 151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8 ;
- elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il convient de préciser que la réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R 151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.151-6.

De même, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer selon le régime actuellement prévu par les articles R 111 du Code de l'urbanisme qui restent inchangés par le présent décret, à savoir les articles :

- R 111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
- R 111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R 111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R 111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les orientations d'aménagement et de programmation couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu :

Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune ou l'intercommunalité. Elles doivent de ce point de vue répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU, et doivent permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés. Néanmoins, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives. L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Afin de faciliter l'instruction des demandes, de sécuriser les décisions de l'autorité compétente et de garantir l'égalité de traitement des pétitionnaires, il est donc recommandé aux auteurs de PLU de prêter une attention toute particulière à la rédaction des dispositions applicables. Les orientations doivent être claires et vérifiables, elles peuvent parfois être rédigées de manière quantitative mais ne doivent pas s'apparenter à un règlement

- Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires. Le texte et/ou le schéma d'aménagement devront cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R 151-8, qui pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible ;
- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement ;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement. »

3// LES OAP THÉMATIQUES

Les OAP thématiques sont utilisées pour mettre en exergue les points clés du projet de territoire du document de planification par leurs impacts sur l'aménagement global. Elles couvrent le plus souvent l'ensemble du territoire de l'EPCI.

Dans leur guide de recommandations juridiques de 2019, le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ainsi que la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages définissent les OAP thématiques ainsi :

Le Code de l'urbanisme offre une grande liberté en matière d'échelle de délimitation des OAP. Il n'existe aucune limitation formelle dans le Code de l'urbanisme contraignant les auteurs de PLU à ne définir que des OAP thématiques ou sectorielles.

Le Code de l'urbanisme liste les thématiques sur lesquelles peuvent porter les OAP à l'article L 151-6 mais également à l'article L 151-7.

L'article L 151-6 du Code de l'urbanisme prévoit ainsi que les OAP peuvent porter sur « l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » La notion d'aménagement permet aux OAP de porter sur un ensemble très vaste de thématiques ou être conçues au regard des dispositions spécifiques prévues aux articles L 151-7, R 151-6 à 8. Les possibilités sont très larges et permettent aux auteurs de PLU de couvrir l'ensemble des objectifs prévus à l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L 151-7 prévoit que les OAP pourront « mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune », « favoriser la mixité fonctionnelle », porter sur « la réalisation des équipements », « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Cette large habilitation législative permet aux OAP du PLU de porter sur l'ensemble des thématiques du Code de l'urbanisme notamment pour traduire les différents objectifs nationaux prévus à l'article L 101-2 mais également pour traduire les enjeux locaux spécifiques du PADD.

// Portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'**encadrer les futurs projets de construction et d'aménagement** en fixant les conditions de leur réalisation pour garantir :

- Une insertion paysagère et urbaine qualitative des projets.
- Une gestion économe de l'espace.
- Une optimisation des aménagements de voiries et réseaux.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter le dispositif réglementaire du PLUi, en précisant des dispositions applicables à l'aménagement des secteurs de projet dans le respect du projet politique de territoire et dans la recherche de qualité urbaine.

Elles constituent en cela un des outils privilégiés de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont **opposables aux autorisations d'urbanisme** dans les secteurs identifiés au règlement graphique (« plan de zonage »), en zone urbaine « U » et/ou à urbaniser « AU » ouverte à l'urbanisation.

Les principes et schémas définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent aux projets dans un **rapport de compatibilité et non de conformité** (voir définitions en page suivante). Cela signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la collectivité ne doivent pas remettre en cause ces orientations (principe de non-contrariété).

Ainsi, l'application des principes énoncés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'exclue pas une marge d'adaptabilité afin de répondre de manière plus souple aux prérogatives des projets.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les autres pièces du PLUi

En zone U et AU, le zonage du PLUi identifie certains secteurs soumis à des OAP, dans lesquels, tout projet d'aménagement, de construction ou de travaux doit respecter à la fois :

LES PRINCIPES DEFINIS DANS LE CAHIER DES OAP

- Principes et schéma d'aménagement spécifiques à chacun des secteurs



Principes applicables
dans un rapport de
COMPATIBILITÉ

LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DU PLUi

- Dispositions graphiques : zonage
- Dispositions écrites : règlement écrit, référentiel,



Dispositions
applicables dans un
rapport de
CONFORMITÉ

LES ANNEXES DU PLUi

- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Règlement des services réseaux et voiries
- Risques (inondation, incendie, mouvement de terrain, ...)



Dispositions
applicables dans un
rapport de
conformité et de
compatibilité

Définitions

COMPATIBILITE : les projets doivent respecter les principes et schémas définis dans les OAP, c'est-à-dire qu'ils doivent en respect « l'esprit d'aménagement » mais un écart mineur est admis.

CONFORMITE : les projets doivent respecter strictement les dispositions du règlement du PLUi, celles des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), des règlements annexes, etc.

LES ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

// Quels sites stratégiques et quels champs d'application?



EN DENT CREUSE DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Terrain non bâti situé au cœur d'un centre-ville, d'un bourg ou d'un hameau, il s'agit d'un terrain agricole enclavé dans le bourg, d'une grande propriété privée à la sortie du village.

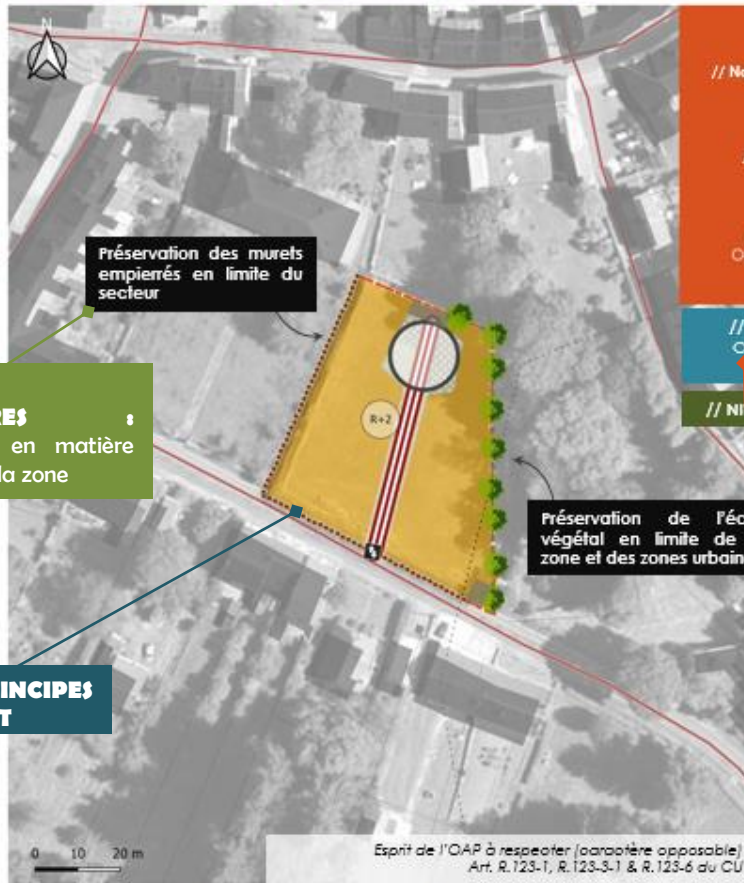


EN EXTENSION

En greffe d'un secteur déjà urbanisé, l'OAP peut concerner des espaces encore naturels ou agricoles en continuité d'un centre-bourg, un site d'entrée de ville, une extension de zone d'activité...

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites sectorielles : comment ça marche?

Arfons // OAP ARFo2 (Zone AU) - Le Village



LOCALISATION DU SECTEUR : code indiqué sur le plan de zonage + commune + lieu-dit

TYPE D'OAP : se référer au préambule du cahier des OAP « *Plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le territoire* »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES AUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION :

- destination des constructions
- volumétrie des constructions
- implantation des constructions
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions
- desserte par les voies publiques et privées
- enjeux spécifiques liés aux sites

// **Superficie de l'OAP :** 0,28 Ha
 // **Nombre de logements attendus sur l'OAP :** Entre 3 et 5 logements
 // **Densité attendue sur l'OAP :** 11 à 18 logements/ha
 // **Modalités opératoires :** Opération d'aménagement d'ensemble

// **ECHÉANCIER D'OUVERTURE :** Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi
 // **NIVEAU DE SENSIBILITÉ :** Niveau 2

- Données de contexte**
- ▭ Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - Courbes de niveau (3 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bât
 - Aire de retournement
 - Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Mur et/ou soutènement à préserver ou à créer



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction au cahier des OAP)

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 3 logements supplémentaires : pas d'ouverture de classe à prévoir
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes)
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT

MODALITÉS OPÉRATOIRES DES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS : nombre de logements attendus, mixité sociale, programmation des aménagements, desserte par les réseaux, conditions particulières d'aménagement.

REFERENCES AUX ATTENTES D'AMÉNAGEMENT EN MATIÈRE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRES : Niveaux et référentiels d'aménagement renvoyant aux dispositions générales de l'introduction du cahier des OAP






ORIENTATIONS COMPLÉMENTAIRES : Intentions rédigées en matière d'aménagement de la zone

SCHEMA DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende des schémas

Destination des constructions


-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Habitat individuel groupé
-  Habitat intermédiaire ou petit collectif
-  Habitat collectif

Il s'agit de la typologie de logements à dominante d'habitat individuel ou groupé ou collectif privilégiée sur le secteur. Toutefois, elle n'exclut pas la possibilité d'accueillir d'autres typologies, notamment plus denses que celles présentées. Certaines activités lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat, les intentions du projet (pour les OAP valant règlement) et sous réserve de respecter le règlement écrit (pour les OAP sectorielle) peuvent y être autorisées.

-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Hébergement



Des secteurs spécifiques à dominante d'activités économiques / équipement ou hébergement ont également été identifiés pour des OAP. Sur ces secteurs, il est fortement privilégié

- Pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : il s'agit d'accueillir les constructions dédiées à l'activité artisanale, commerciale et industrielle
- Pour les secteurs d'équipements : ils concernent principalement des projets qui seront portés par les collectivités
- Pour les secteurs d'hébergement : des projets tels que des structures spécifiques, des logements partagés ou multi-générationnels sont à privilégier.






-  Secteur de mixité fonctionnelle

Les secteurs de mixité fonctionnelle ont vocation à accueillir, outre des constructions à vocation d'habitation, des activités compatibles avec l'habitat. Sur ces espaces, il est privilégié notamment l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux

Aménagements spécifiques

-  Bâtiment à démolir
-  Secteur d'implantation préférentielle

Des bâtiments existants pourront être démolis à terme pour permettre la requalification des espaces et l'aménagement des secteurs concernés

-  Espace commun et partagé à aménager
-  Espace naturel à préserver ou à créer
-  Espace à végétaliser
-  Pièce d'eau
-  Zone humide



Afin de privilégier des aménagements paysagers qualitatifs, il peut être demandé :

- des espaces communs partagés peuvent répondre à différents usages : circulation, retournement ou stationnement des véhicules, espaces d'aménités
- des espaces naturels à préserver ou à créer sont inconstructibles
- des espaces à végétaliser peuvent être traités en espaces verts enherbés ou plantés d'arbres ou de haies bocagères composées d'essences locales. Il s'agit de laisser ces espaces perméables.
- des zones humides à prendre en compte. Elles doivent être maintenues en espace vert et ne pas faire l'objet d'une imperméabilisation








LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende des schémas





Gestion des constructions

-  Hauteur du bâti
 -  Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Les éléments ou ensembles bâtis font l'objet :
- D'un référentiel hauteur à ne pas dépasser afin de gérer leur intégration au sein des quartiers existants
 - d'un droit de regard de la collectivité afin qu'ils ne soient pas détériorés

Gestion des circulations et stationnement

-  Accès à la zone
 -  Aire de retournement
 -  Mutualisation des entrées
 -  Circulation à sens unique
 - 
 -  Aire de stationnement privé
 -  Aire de stationnement à créer ou à aménager
- Il est indiqué l'accès aux secteurs d'aménagement sur chaque secteur. Ces principes viennent conditionner l'entrée et sortie de chaque OAP afin de limiter la multiplicité des entrées individuelles. Il est privilégié des infrastructures internes mutualisées. L'aménagement de voirie interne associée peut être effectué selon les besoins attestés sur le secteur.
- La mutualisation des entrées est à privilégier pour limiter la multiplication des accès et réduire le risque d'accidentologie
- Le sens unique de la voie de desserte devra être déterminé en accord avec les services gestionnaires de voirie. L'orientation des flèches indiquée ne précise pas le sens de circulation à mettre en place. Le sens de circulation est à définir suivant le bon fonctionnement des flux et la sécurisation du secteur.
- Il s'agit de prévoir des espaces dédiés au stationnement. Plus spécifiquement sur certains secteurs, il est demandé d'aménager des espaces de stationnement dits privés, soit liés et dédiés aux opérations résidentielles.






Aménagement paysager

-  Création d'ouvrage hydraulique
 -  Perspective paysagère à valoriser
 -  Élément végétal à préserver
 - 
- La création d'ouvrages hydrauliques est fortement privilégiée dans certains secteurs pour permettre une bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales.
- Les secteurs d'aménagement veilleront à :
- préserver les éléments végétaux identifiés
 - maintenir des percées visuelles sur les perspectives paysagères à valoriser

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende des schémas



Gestion de la voirie

-  Voie secondaire
-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale à terme
-  Voie à sens unique
-  Stationnement le long de la voirie à aménager

La position et le calibre des voiries internes à aménager dans les schémas des OAP peut être ajusté dans les projets d'aménagement.





Il s'agit de prévoir des espaces dédiés au stationnement. Plus spécifiquement sur certains secteurs, il est demandé d'aménager des espaces de stationnement qualitatifs et adaptés aux besoins

Gestion des mobilités douces

-  Mode doux structurant
-  Mode doux secondaire

Le tracé des liaisons douces à aménager dans les schémas d'OAP peut être ajusté selon les projets d'aménagements.

Gestion paysagère

-  Relief/talus à préserver
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Frange naturelle paysagère
-  Gestion des eaux pluviales:
Noue / fossé

Sur certains secteurs, l'enjeu paysager apparaît important. Dans ces cas, il convient d'aménager qualitativement les franges naturelles, soit par la création d'espaces végétalisés, la plantation ou la préservation de haies bocagères.

La création d'ouvrages hydrauliques est fortement privilégiée dans certains secteurs pour permettre une bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales.

LIEU ET PLACE DES ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

// Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites sectorielles : une stratégie de développement réfléchi sous la temporalité

La promulgation de la loi Climat et Résilience le 22 août 2022 a créé un nouvel article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (au lieu de neuf ans jusque-là), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, nécessite la révision du PLUi.

OAP résidentielles et d'équipements // Les communes rurales

Commune	CODE d'OAP	Nom	Type d'OAP	Phasage
ARFONS	ARF01	Le Village	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
	ARF02	Rue de la Mairie	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
BÉLESTA-EN-LAURAGAIS	BELA01	Le Village	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
BELLESERRE	BELS01	La Peyrade	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
BLAN	BLA01	Le Village	OAP secteur d'aménagement	Secteur A, B, C : à l'approbation du PLUi Secteur D : Ouverture à l'urbanisation en 2030
DURFORT	DUR01	Saint-Alby	OAP sectorielle	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
	DUR02	Saint-Alby	OAP sectorielle	à partir de 2030
LE VAUX	LVA01	Chemin de Saint-Jean	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi

Commune	CODE d'OAP	Nom	Type d'OAP	Phasage
LEMPAUT	LEM01	Le Village	OAP secteur d'aménagement	Secteur A : à partir de 2030 Secteur B : à partir de 2026 Secteur C : à l'approbation du PLUi
	LEM02	La Plane	OAP sectorielle	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2030
	LEM03	En Bor	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
LES BRUNELS	LBR01	Le Village	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
MAURENS	MAU01	Mouret	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
MONTÉGUT-LAURAGAIS	MLA01	Entrée de village	OAP sectorielle	Secteur A : à l'approbation du PLUi
	MLA02	Al Rival	OAP sectorielle	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteurs B & C : Ouverture à partir de 2026
MONTGEY	MON01	En Olivier	OAP sectorielle	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
MOURVILLES-HAUTES	MOU01	Chemin du Lavoir	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
	MOU02	Le Village	OAP sectorielle	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
NOGARET	NOG01	Le Village	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
	NOG02	Pelnaudri	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
PALLEVILLE	PAL02	Le Village	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
PUÉCHOURSI	PUE01	Le Village	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
SAINT-AMANCET	SAM01	Le Village	OAP sectorielle	Secteur A : après mise en service STEU Secteurs B : Ouverture à partir de 2026 Secteur C : Ouverture à partir de 2030
SAINT-JULIA	SJU01	Les Moulines	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
VAUDREUILLE	VAU01	Le Village	OAP sectorielle	Secteur A : A l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026

LIEU ET PLACE DES ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP résidentielles et d'équipements // Les polarités

Commune	CODE d'OAP	Nom	Type d'OAP	Phasage
REVEL	REV01	Rue des Pyrénées	OAP sectorielle	À partir de 2026
	REV03	Chemin des Lavandières	OAP sectorielle	à l'approbation du PLUi
	REV04	Chemin de la Petite Graverie	OAP sectorielle	À l'approbation du PLUi
	REV05	Chemin des Jardins	OAP sectorielle	Secteur A : à partir 2026 Secteur B : à partir de 2030
	REV06	Chemin Vert	OAP sectorielle	À partir de 2026
	REV07	Route de Vaure	OAP secteur d'aménagement	à partir de 2030
	REV08	La Landelle Basse	OAP sectorielle	À partir de 2030
	REV12	Couffinal	OAP secteur d'aménagement	Secteur A : A l'approbation du PLUi Secteur B : A partir de 2026
	REV13	Chemin de la Farguette	OAP secteur d'aménagement	Secteur A : A partir de 2026 Secteur B : A partir de 2030
	REV14	Chemin de l'Albarel	OAP sectorielle	SECTEUR A : à l'approbation du PLUi SECTEUR B : à l'urbanisation à partir de 2030
	REV15	Rue des Marguerites	OAP secteur d'aménagement	À partir de 2030
	REV16	Route de Vaudreuille	OAP secteur d'aménagement	À partir de 2026
	REV17	Route de Vaudreuille	OAP secteur d'aménagement	À partir de 2026

LIEU ET PLACE DES ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP résidentielles et d'équipements // Les polarités

Commune	CODE d'OAP	Nom	Type d'OAP	Phasage
SORÈZE	SOR01	En Ville	OAP sectorielle	à partir de 2030
	SOR02	Les Caussignères	OAP secteur d'aménagement	à partir de 2030
	SOR03	Les Caussignères	OAP secteur d'aménagement	À l'approbation du PLUi
	SOR04	La Condamine	OAP sectorielle	A l'approbation du PLUi
	SOR05	Route de Durfort	OAP secteur d'aménagement	A l'approbation du PLUi
	SOR06	Les Caussignères	OAP secteur d'aménagement	à partir de 2030
	SOR07	Les Peupliers	OAP secteur d'aménagement	à partir de 2030
SAINT-FÉLIX	SFE02	Tour de village	OAP secteur d'aménagement	Secteur A : à partir de 2026 Secteur B : à partir de l'approbation du PLUi Secteur C : à partir de 2030
	SFE03	Chemin de Daleng	OAP sectorielle	à partir de 2030
	SFE04	Mare Vielle	OAP sectorielle	à partir de 2030
	SFE05	Cadenac	OAP secteur d'aménagement	à partir de 2030
	SFE06	La Pastourie	OAP secteur d'aménagement	à partir de 2026

LIEU ET PLACE DES ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP économiques

Commune	CODE d'OAP	Nom	Type d'OAP	Phasage
BLAN	BLA02a	Plo de Blan	OAP sectorielle	À l'approbation du PLUi
	BLA02b	Plo de Blan	OAP sectorielle	À l'approbation du PLUi
REVEL	REV02	Zone commerciale	OAP sectorielle	À l'approbation du PLUi
	REV10	OZE La Pomme	OAP sectorielle	À l'approbation du PLUi
	REV11	OZE La Pomme	OAP sectorielle	À l'approbation du PLUi
SAINT-FELIX-LAURAGAIS	SFE01	La Prade	OAP sectorielle	à partir de 2026

2

Référentiel des principes applicables aux OAP

// Référentiel des principes applicables aux OAP

1/ Faire avec le paysage

► Valoriser le caractère remarquable des entités paysagères du Lauragais et de la Montagne Noire

Dans son organisation et son intégration, le projet devra pérenniser le rapport au paysage lauragais.

Pour maintenir ce lien, des connexions paysagères devront être organisées, par des aménagements, entre les entités spécifiques de ce paysage : le village et les espaces agricoles et naturels. Il s'agit notamment de :

- Tirer profit des particularités paysagères de la zone (pente, espaces ouverts) pour mettre en scène les panoramas et vues remarquables depuis les espaces partagés,
- Maintenir des espaces de nature au sein du futur quartier qui participeront à la préservation de la biodiversité et du cadre de vie.

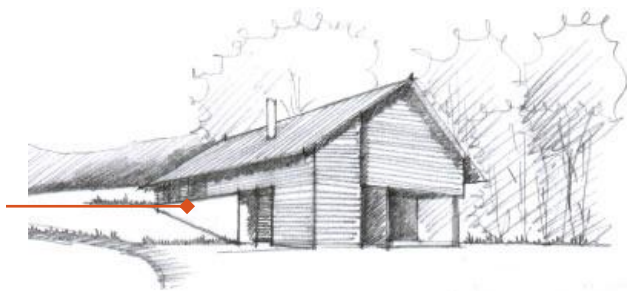
► S'insérer dans la topographie pour ne dénaturer le paysage

Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis devront s'implanter de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.

Cette insertion a d'autres atouts.

- Préserver les pentes naturelles et perméables permettra d'avoir un écoulement et une infiltration plus efficace des eaux pluviales.
- Planter entre les différents étages / terrasses permettra aussi de limiter la covisibilité.

Un bâti qui respecte la topographie initiale



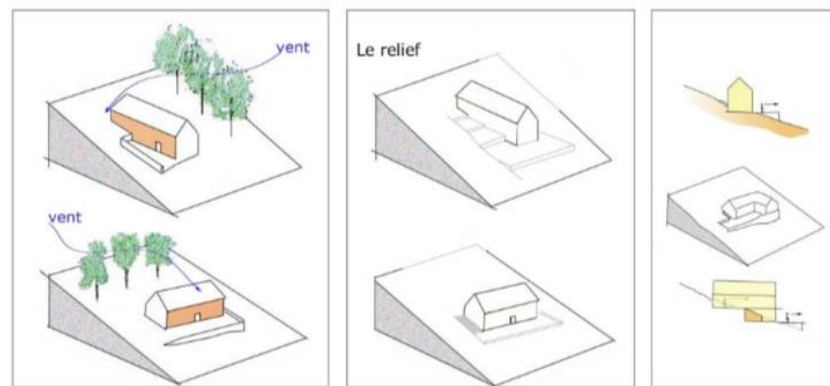
Source : Atelier du Rougef
Simon Teysso



Source : tourisme.fr

Saint-Félix-Lauragais : Une urbanisation intégrée grâce au bâti inséré dans la pente et à la végétalisation des jardins.

> Le projet s'adapte au terrain ... et non l'inverse. Le bâti s'inscrit dans la pente et la végétation est préservée.



Il est préférable d'implanter le bâti dos au vent pour protéger l'espace extérieur (terrasses cours)

Insérer les constructions dans le relief pour éviter des travaux de terrassements.

Source : CAUE 65 « Fabriquer un quartier »

// Référentiel des principes applicables aux OAP

1/ Faire avec le paysage

► Traiter qualitativement les interfaces/limites des espaces agricoles et des secteurs de projet

Un soin tout particulier doit être apporté dans le traitement paysager des limites parcellaires entre les espaces urbanisés et agricoles ou naturels pour permettre de gérer les transitions paysagères. En effet, celles-ci participent pleinement à la composition des paysages à grande échelle.

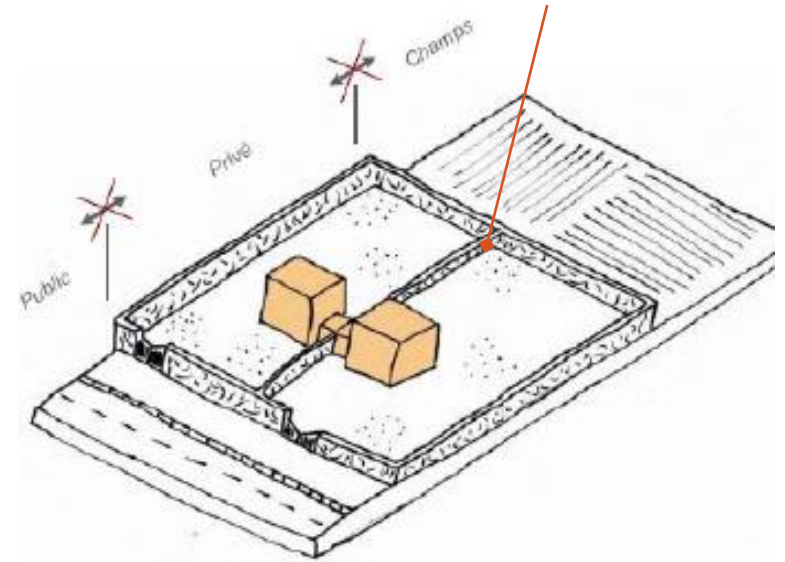
Les haies implantées en limite parcellaire devront préférentiellement :

- Être composées d'essences végétales variées, d'origine locale ;
- Présenter une diversité dans les largeurs et dans les hauteurs.

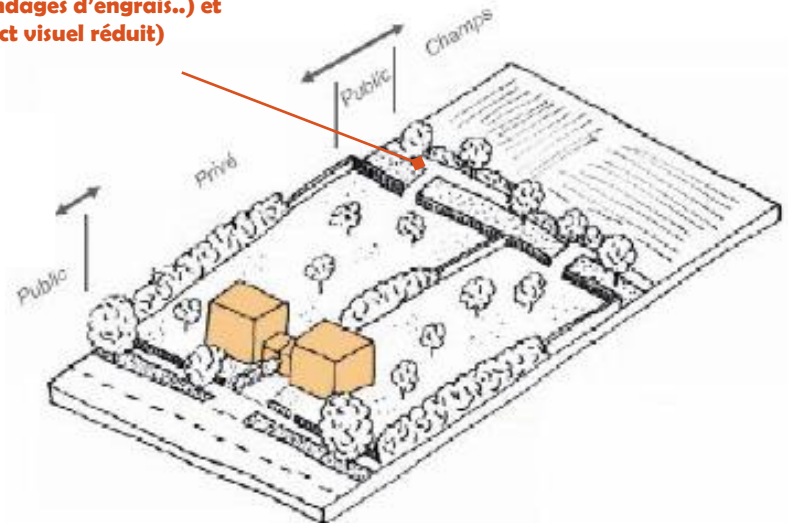
Ces préconisations permettent de **créer des haies bien adaptées au climat local, résistantes et plus favorable pour la biodiversité.**

Les haies végétales pourront s'appuyer sur les clôtures. Celles-ci devront préférentiellement être composées de matériaux naturels (bois, pierres, etc.).

Trop souvent remarqué : une clôture maçonnée sans végétalisation des franges permettant de limiter les conflits d'usage



Ce qu'il est préconisé : un tampon végétalisé aux abords de la parcelle réduisant les nuisances liées aux activités agricoles (épandages d'engrais..) et à l'urbanisation (impact visuel réduit)



// Référentiel des principes applicables aux OAP

2/ Composer avec l'eau

► Intégrer la réflexion sur la gestion des eaux pluviales en amont dans tout projet

La gestion des eaux pluviales doit se faire au plus proche de là où elles s'écoulent et se concentrent. Une intervention en amont permet :

- De diminuer les épisodes de ruissellement et donc de diminuer également les risques d'inondation ;
- De limiter les risques de pollution des nappes souterraines ;
- De lutter contre la saturation des réseaux d'assainissement ;
- Etc.

La bonne gestion des eaux pluviales passe d'abord par la recherche de techniques alternatives de gestion de ces eaux pluviales, comme la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, afin de favoriser l'infiltration dans les sols.

Plusieurs dispositifs peuvent être mis en place : implantation de bassins ou de plans d'eau, création de noues paysagères, mise en place de cuve de récupération des eaux pluviales chez les particuliers, gestion des espaces de stationnements avec des revêtements drainants...

Ces dispositifs permettent également d'améliorer la qualité du cadre de vie, car ils peuvent être intégrés à une réflexion globale sur les espaces publics.

Des noues pour la gestion pluviales sont recommandées en accompagnement de la voirie ou des liaisons douces qui, au-delà de cet aspect, permettent de valoriser le quartier. De plus, les noues sont des espaces végétalisés qui demandent peu d'entretien et sont peu onéreux.



Source : Espace-libre.com



Source : Revalorisation de la friche de Saint-Juéry (desseinville.com)

Limiter l'imperméabilisation dans les espaces publics



Source : Espaces publics plantés et minéraux gérant les eaux pluviales, quartier des Trois Rivières, Strains (@ Apur)



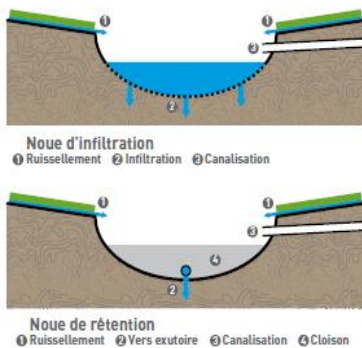
// Référentiel des principes applicables aux OAP

2/ Composer avec l'eau

Les noues et fossés :

Les fossés et les noues permettent de collecter l'eau de pluie, par des canalisations ou par ruissellement en ralentissant leur écoulement. L'eau est stockée, puis évacuée par infiltration dans le sol ou vers un exutoire à un débit régulier (réseau de collecte, cours d'eau...). Leur différence repose sur leur conception et leur morphologie.

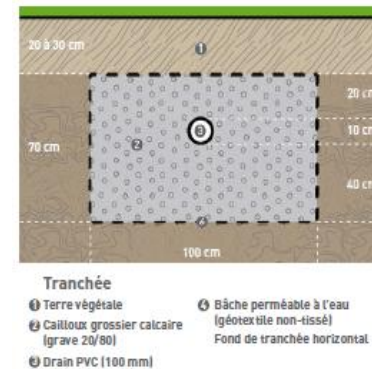
AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> Dépollution des eaux pluviales simple et efficace par décantation et filtration dans le sol Stockage, écrêtement des débits et régulation Bonne intégration dans le paysage, (végétation, habitats aérés) 	<ul style="list-style-type: none"> Entretien et nettoyage régulier (fonte, ramassage des feuilles...) pour éviter le colmatage et la stagnation des eaux (risque de nuisance olfactive) Risque de pollution du sol : infiltration impossible si présence d'une nappe à moins d'un mètre du fond



Les tranchées :

Ce sont des ouvrages linéaires et superficiels remplis de matériaux poreux tels que du gravier ou des galets. L'eau de pluie est collectée par ruissellement ou par des canalisations. Selon le type, les tranchées retiennent l'eau de pluie et l'évacuent vers un exutoire, ou l'infiltrent dans le sol. Ces deux techniques peuvent se combiner.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> Technique peu coûteuse Bonne intégration paysagère (diverses formes et revêtements de surface) Dépollution des eaux pluviales simple et efficace par filtration ou infiltration 	<ul style="list-style-type: none"> Entretien et nettoyage régulier spécifique indispensable pour éviter le colmatage et la stagnation de l'eau (risque de nuisances olfactives) Risque de pollution du sol : infiltration impossible si présence d'une nappe à moins d'un mètre du fond



// Référentiel des principes applicables aux OAP

2/ Composer avec l'eau

Les bassins à ciel ouvert :

Les bassins à ciel ouvert sont des ouvrages de stockage, de décantation et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Il existe différents types de bassin : les bassins en eau en permanence, les bassins secs qui se vidangent entièrement, les bassins d'infiltration, l'eau s'infiltré dans le sol.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> • Stockage, écrêtement des débits de pointe et régulation • Très bonne intégration paysagère • Aspect plurifonctionnel : aire de jeu, de détente, espaces verts... 	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien et nettoyage régulier (fonte, ramassage des feuilles...) pour éviter le colmatage et la stagnation des eaux (risque de nuisance olfactive)

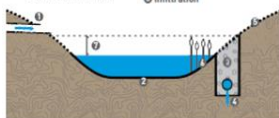
Les puits d'infiltration :

Les puits d'infiltration permettent le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans les couches perméables du sol. L'eau de pluie est collectée dans une chambre de décantation en amont du puits, par des canalisations ou par ruissellement. Il y a deux types de puits d'infiltration : le puits comble, le puits creux.

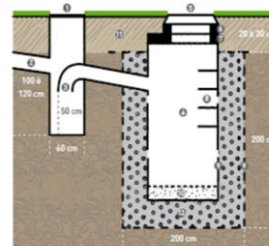
AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> • Technique peu coûteuse • Bonne intégration paysagère (diverses formes et revêtements de surface) • Dépollution des eaux pluviales simple et efficace par filtration ou infiltration 	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien et nettoyage régulier spécifique indispensable pour éviter le colmatage et la stagnation de l'eau (risque de nuisances olfactives) • Interdiction d'infiltration en présence d'une nappe à moins d'un mètre (risque de pollution)



Bassin sec d'infiltration
 ① Prétraitement, dégrillage, décantation en amont
 ② Géotextile perméable à l'eau
 ③ Infiltration



Bassin de retenue d'eau
 ① Prétraitement, dégrillage, décantation en amont
 ② Étanchéité
 ③ Massif filtrant
 ④ Évacuation à débit régulé vers un exutoire
 ⑤ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
 ⑥ Roselière
 ⑦ Marnage



Puits d'infiltration
 ① regard de fermeture visible
 ② Arrivée eau de pluie
 ③ Coude plongant
 ④ Élément du puit (L1,100 cm)
 ⑤ regard verrouillable compatible avec zones de passage (véhicules, piétons...)
 ⑥ Réhausse sous cadre (x115 cm)
 ⑦ dalle réduitrice (x115 cm)
 ⑧ Échelon
 ⑨ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
 ⑩ Couche filtrante (sable de rivière, cailloux grossiers, à remplacer périodiquement)
 ⑪ Terre végétale
 ⑫ Cailloux grossier calcaire (grave 2/0/10)



// Référentiel des principes applicables aux OAP

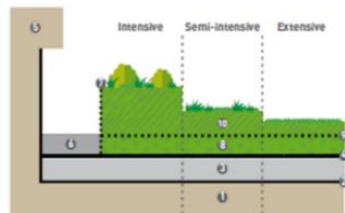
2/ Composer avec l'eau

Les toitures stockantes :

Ce sont des toits plats ou légèrement inclinés (pente entre 0,1 et 5 %) avec un parapet en pourtour de toiture qui permet le stockage temporaire des eaux pluviales. L'eau est évacuée à un débit régulé par le biais d'un dispositif de vidange, et par évaporation et absorption (dans le cas d'une toiture végétalisée).

Les toits en pente douce peuvent être aménagés à l'aide de caissons cloisonnant la surface (création de barrages). Les toitures peuvent être végétalisées en extensif, semi-intensif et intensif.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> • Régulation des débits • Pas d'emprise foncière • Bonne intégration dans le tissu urbain • Adaptée à l'échelle de la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Deux visites d'entretien par an (risque d'obstruction des évacuations) • Réalisation sur une toiture existante : vérifier la stabilité et l'étanchéité



Toiture végétalisée

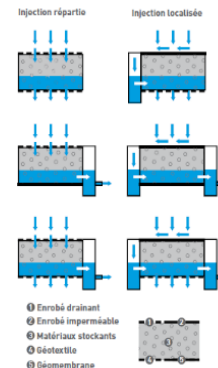
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Ⓐ Éléments porteur Ⓑ Pare-vapeur Ⓒ Isolant thermique Ⓓ Étanchéité Ⓔ Ouvrage émergent Ⓕ Zone stérile | <ul style="list-style-type: none"> Ⓖ Dispositif de séparation entre la zone stérile et la zone végétalisée Ⓗ Couche de drainage et stockage des eaux pluviales Ⓘ Couche filtrante Ⓚ Substrat |
|--|--|



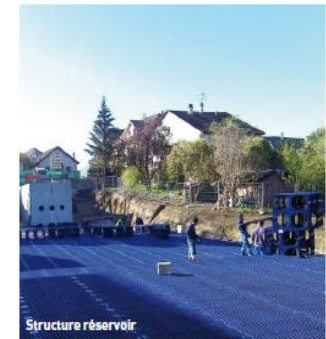
Les structures réservoirs :

Les structures réservoirs permettent le stockage temporaire de l'eau de pluie dans un ouvrage souterrain (le corps de la structure). L'eau est ensuite évacuée par infiltration directe dans le sol ou par restitution vers un exutoire (réseau de collecte ou milieu naturel). Le revêtement de surface peut être poreux ou étanche. Ces ouvrages se situent généralement sous la voirie (rue, parking, trottoir, voie piétonne, etc.).

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> • Ecrêtement des débits • Aucune emprise foncière supplémentaire • Filtration des polluants 	<ul style="list-style-type: none"> • Cout parfois plus élevé • Surveillance et entretien régulier des ouvrages d'injection (risque de colmatage) • Technique tributaire de l'encombrement du sous-sol



- Ⓐ Enrobé drainant
- Ⓑ Enrobé imperméable
- Ⓒ Matériau stockant
- Ⓓ Géotextile
- Ⓔ Géomembrane



// Référentiel des principes applicables aux OAP

2/ Composer avec l'eau

► Bien choisir les revêtements de sol

En dehors du manque de couvert arboré, la principale source d'inconfort thermique correspond à l'omniprésence de revêtements en enrobé noir. En plus d'être totalement imperméables, ils se caractérisent par un albédo faible, c'est-à-dire qu'ils absorbent les rayons du soleil et les restituent sous forme de chaleur tout au long de la journée, voire parfois pendant la nuit en période estivale. Pour éviter ce phénomène, les revêtements peuvent être décapés puis remplacés par un revêtement de faible albédo, c'est-à-dire de couleur claire. Attention toutefois à ce qu'il ne soit pas source d'inconfort visuel et d'éblouissement.

Une attention particulière doit néanmoins être portée à la perméabilité des revêtements retenus. Un revêtement clair mais imperméable créera toujours des pressions sur le milieu, et la résilience des espaces extérieurs ne sera pas optimisée face aux fortes chaleurs. La mise en place de revêtements perméables permet en effet d'absorber davantage d'eau dans les cours, d'alimenter les racines des arbres et donc d'éviter leur remontée tout en améliorant leur évapotranspiration et donc ils contribuent à créer davantage de fraîcheur.

Les types de revêtements mobilisables, leurs atouts et contraintes sont présentés à la page suivante.

Pour tout remplacement de revêtement existant, il faut prévoir :

- Décapage de surface enrobée $\approx 5 \text{ €/m}^2$
- Évacuation des déblais sous l'enrobé $\approx 15 \text{ €/m}^3$



limiter l'imperméabilisation dans les espaces publics



// Référentiel des principes applicables aux OAP

2/ Composer avec l'eau

Les pavés engazonnés :



Les pavés drainants :



COUÏD'INVESTISSEMENT :	COUÏ D'ENTRETIEN :	ENTRETIEN :
120 € HT/m ²	10 à 20 €/m ² /an	Difficile dans les interstices qui piègent les détritux
INTÉRÊÏ :		POINTS DE VIGILANCE :
		Salissant par temps pluvieux
USAGES :		

COUÏD'INVESTISSEMENT :	COUÏ D'ENTRETIEN :	ENTRETIEN :
25 à 50€/m ²	10€/m ² /an	Désherbage manuel
INTÉRÊÏ :		POINTS DE VIGILANCE :
		Durée de vie compromise par les risques de colmatage
USAGES :		

Biodiversité

Rafraichissement urbain

Gestion de l'eau pluviale

Impact carbone

Parking

Voie piétonne

Aménité paysagère












Accessible avec dispositif


// Référentiel des principes applicables aux OAP


2/ Composer avec l'eau


Les dalles alvéolées remplies de gravillons:




COUÏD'INVESTISSEMENT :	COUÏT D'ENTRETIEN :	ENTRETIEN :
20 à 50 €/m ²	5 à 15€/m ² /an	Dés herbage manuel, Contrôles visuels pour vérifier l'évolution du colmatage
INTÉRÊT :	POINTS DE VIGILANCE :	
       	Salissant par temps pluvieux	
USAGES :	  	


 Biodiversité


 Rafraîchissement urbain


 Gestion de l'eau pluviale


 Impact carbone

 Parking

 Voie piétonne










 Aménité paysagère

 Accessible avec dispositif

 Accessibilité

Le béton clair :



COUÏD'INVESTISSEMENT :	COUÏT D'ENTRETIEN :	ENTRETIEN :
50€/m ²	5 à 20 €/m ² /an	Peu d'entretien
INTÉRÊT :	POINTS DE VIGILANCE :	
    	<ul style="list-style-type: none"> Difficulté de réintervention sur les réseaux du fait de sa teinte Non perméable 	
USAGES :	   	

// Référentiel des principes applicables aux OAP

2/ Composer avec l'eau

L'enrobé drainant clair :



COUÏD'INVESTISSEMENT :	COUÏ D'ENTRETIEN :	ENTRETIEN :
150€/m ²	5€/m ² /an	Peu d'entretien
INTÉRÊT :		POINTS DE VIGILANCE :
		<ul style="list-style-type: none"> • Difficulté de réintervention sur les réseaux du fait de sa teinte
USAGES :		

Biodiversité

Rafrachissement urbain

Gestion de l'eau pluviale

Impact carbone

Parking

Voie piétonne

Aménité paysagère

Accessible avec dispositif

Accessibilité

Le platelage bois :



COUÏD'INVESTISSEMENT :	COUÏ D'ENTRETIEN :	ENTRETIEN :
90 à 120€/m ²	10€/m ² /an	Désherbage manuel
INTÉRÊT :		POINTS DE VIGILANCE :
		<ul style="list-style-type: none"> • Caractère modulaire facilite le remplacement • Glissant par temps pluvieux
USAGES :		

// Référentiel des principes applicables aux OAP

2/ Composer avec l'eau

Les copeaux de bois :



Le sol souple :



COUÏD'INVESTISSEMENT :	COUÏT D'ENTRETIEN :	ENTRETIEN :
6 à 15€/m ²	20 €/m ² /an	Dés herbage manuel
INTÉRÊT :	POINTS DE VIGILANCE :	
	<ul style="list-style-type: none"> Nécessite rechargement matière régulier de Non PMR 	
USAGES :		

COUÏD'INVESTISSEMENT :	COUÏT D'ENTRETIEN :	ENTRETIEN :
40 à 100 €/m ²	5€/m ² /an	Nettoyage
INTÉRÊT :	POINTS DE VIGILANCE :	
USAGES :		



Biodiversité



Rafrachissement urbain



Gestion de l'eau pluviale



Impact carbone



Activités et jeux



Parking



Voie piétonne



Aménité paysagère



Accessible avec dispositif



Accessibilité

3/ La composition parcellaire

► Diversifier la taille des terrains

La diversification de la taille des terrain réponds en partie aux besoins des différents ménages et au principe de mixité.

- Répondre aux besoins de chaque ménage au cours de son parcours résidentiel, les besoins étant différenciés entre une famille, un couple sans enfant, un jeune actif, une personne âgée...
- Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser une mixité.



3/ La composition parcellaire

► Traiter les limites parcellaires

Que ce soit entre les espaces privatifs ou entre les espaces privés et publics, le traitement des limites parcellaires est un élément essentiel de la composition des différentes opérations d'aménagement. Bien réalisé, il favorise l'intégration des constructions et installations (nouvelles ou anciennes) et influence les ambiances de quartiers.

► La notion d'intimité

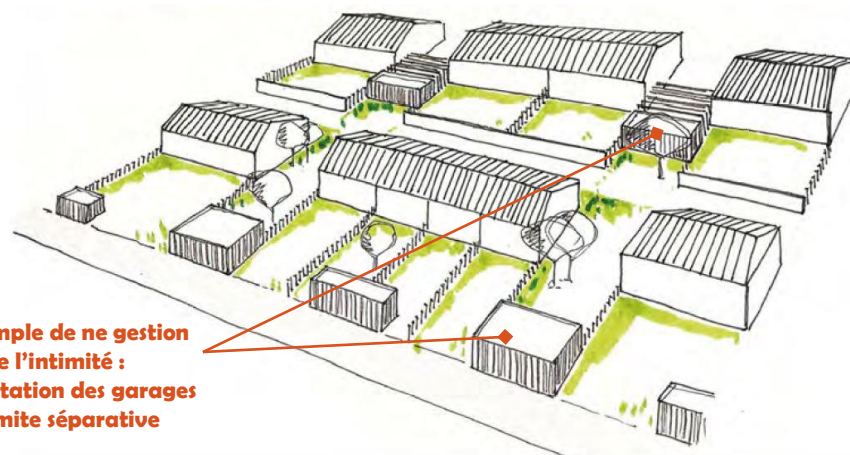
La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité d'habiter, **principalement pour les secteurs denses comprenant des logements mitoyens.**

Différents aménagements permettent de limiter les vis-à-vis : végétation, orientation et taille des fenêtres, brise vue, structure d'ombrage, muret...



Source : La Fleurière – Carquefou (44)

En limite du lotissement, zone tampon végétalisée peut être mise en place pour limiter l'impact des bâtis sur le paysage mais aussi les conflits d'usage. Des haies paysagères sont réalisées en limites séparatives mais aussi le long de la voie. Elles préservent les habitants du vis-à-vis et participent au cadre de vie agréable.



Un exemple de ne gestion de l'intimité : l'implantation des garages en limite séparative

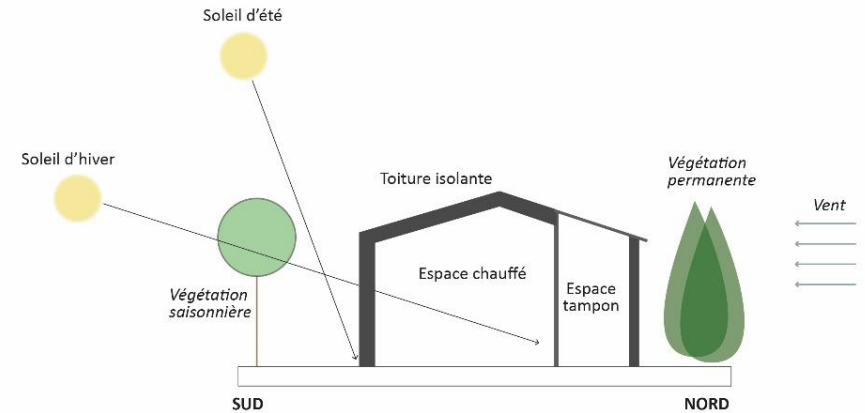
Référentiel des principes applicables aux OAP

3/ La composition parcellaire

► Intégrer les principes d'architecture bioclimatique dans la réflexion d'aménagement

Une réglementation thermique impose à ce que les nouvelles constructions atteignent des objectifs d'efficacité énergétique. Pour répondre à ces objectifs l'orientation du bâti est primordiale, elle permet de profiter des apports solaires en hiver et de limiter la hausse des températures en été. Il est vivement conseillé une orientation optimale telle que Sud / Sud-Ouest : 50% des ouvertures vers le Sud, 20/30% à l'Ouest, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.

> L'observation des constructions anciennes peut aider à choisir la meilleure orientation du bâti



Source : planspermisdeconstruire.com // Citadia

Cellier, réserves, garage
chaufferie

Nord

Entrée, cuisine,
vestiaires,
buanderie, etc.

Ouest

Séjour,
terrasse,
véranda

Est

Bureau, atelier,
chambres,
salle d'eau

Sud

Séjour, salle à
manger, terrasse,
véranda, jardin

Source : CITADIA Conseil

// Référentiel des principes applicables aux OAP

4/ Composer les espaces publics

► Aménager des voies hiérarchisées, fonctionnelles et au profit de la mobilité durable

Une attention particulière devra aussi être portée aux aménagements piétons : la qualité des circulations, les aménagements au niveau des intersections et des carrefours ainsi que les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.

Éléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu urbain et villageois, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité de confort, de coût et de cadre de vie.

Pour les rues résidentielles, des aménagements simples de type voie mixte (sans trottoir) pourront être privilégiés, afin de limiter les coûts et de favoriser la circulation piétonne. Les voies plus structurantes pourront être accompagnées d'une bande cyclable et de végétaux.

Des chaussées telles que les chaussées à voie centrale banalisée pourront être créées dans le but de proposer une alternative aux voies à double sens, plus onéreuses et consommatrices d'espace.



« Chaucidou » : chaussée à voie centrale banalisée



Sur ces 2 profils, les cycles partagent la voirie avec les voitures



// Référentiel des principes applicables aux OAP

4/ Composer les espaces publics

► Composer une trame végétale diversifiée

La composition d'une trame végétale diversifiée peut intervenir dès lors que les zones envisagées sont suffisamment larges pour le permettre et/ou la fréquentation limitée. Selon les typologies végétales existantes, la trame végétale peut également être une végétalisation complémentaire de l'existant efficace. L'idée est de concevoir les espaces publics de parcs, jardins, squares et de voiries publiques en intégrant toutes les strates végétales dont la strate arborée.

Le principal levier de rafraîchissement, du moins le plus efficace, consiste à **planter des arbres**. Ils apportent directement un ombrage sur les espaces extérieurs ou le bâti, et réguler localement les températures en rafraîchissant l'air ambiant par le phénomène d'évapotranspiration. Une diversification des essences sera recherchée, et le recours à des feuillages caducs comme persistants pour assurer un ombrage des cours en cas de chaleurs en dehors de la période estivale.

CHOIX DES ESSENCES :

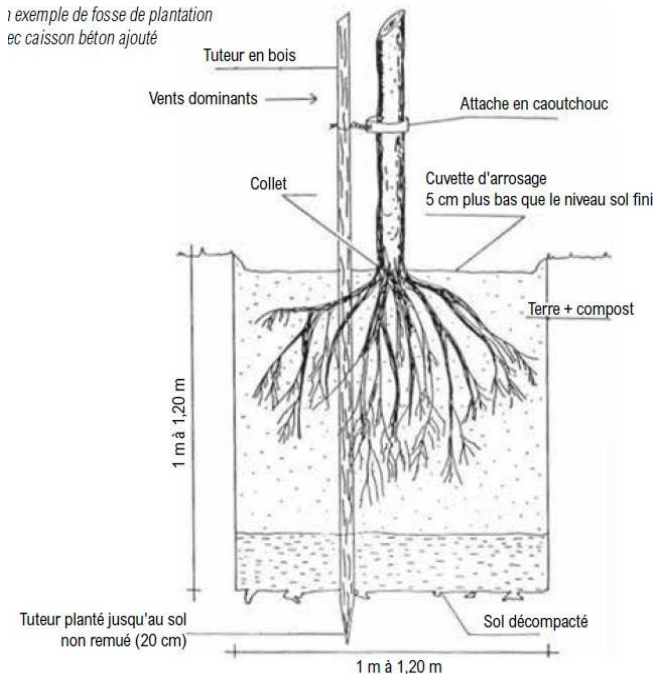
Pour cela, il convient d'appliquer les principes suivants :

- **Diversifier des essences**, permettant de varier les ports et le paysage, les ombrages, mais également d'accueillir une biodiversité plus riche ;
- **Planter des essences indigènes** qui seront plus résistantes aux épisodes de froid et de sécheresse. S'approvisionner auprès des horticulteurs locaux ;
- Toutefois, **anticiper** autant que possible **l'évolution des essences** en lien avec le changement climatique en s'appuyant sur la recherche en cours (programme FUTURFOREST de l'ONF, étude SÉSAME du CEREMA et Metz Métropole) ;
- **Recourir à des essences adaptées** à des espaces fortement fréquentés (**peu allergènes, non toxiques et non piquantes**).

PRATIQUES DE PLANTATION :

- **Planter des arbres de force 20/25** (7-8m de hauteur) qui apporteront rapidement un ombrage relativement conséquent pour des nouvelles plantations.
- **Prévoir de grandes fosses de plantation** (9 à 12m³) afin d'assurer le confort de l'arbre et de favoriser un bon développement racinaire.
- **Privilégier autant que possible des fosses de plantation communes** regroupant plusieurs arbres, afin d'accroître la réserve d'eau disponible.
- **Recourir à un mélange terre-pierre** dans la fosse de plantation afin de limiter le tassement des racines.
- **Apporter du compost** pour nourrir l'arbre.
- **Végétaliser le pied d'arbre**, à minima par un enherbement ou l'installation de végétation spontanée.
- **Protéger les arbres**, vulnérables à la plantation (tuteurs, lisse de protection, plantations en pied, assises...).

*Exemple de fosse de plantation
ec caisson béton ajouté*



// Référentiel des principes applicables aux OAP

4/ Composer les espaces publics

► Favoriser les espaces de rencontre

Dans un objectif de valorisation du cadre de vie et de promotion du lien social, **les nouvelles opérations pourront prévoir des espaces partagés**. Ces espaces seront en accord avec l'architecture locale et s'inspireront des espaces partagés existants des centres bourgs (matériaux, végétation, mobilier urbain...).

En écho et en dialogue avec la forme urbaine traditionnelle du village, des aménagements simples mais « architecturés » sont attendus. Ces espaces publics seront aménagés de mobilier urbain (banc, aire de jeux, etc.) pour favoriser leur usage.

La présence du végétal dans leur aménagement sera également favorisée.

► La bonne gestion du stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Aménageant tant que possible des zones de stationnement perméables.
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).



Source : Port-Saint-Martin 44



// Référentiel des principes applicables aux OAP

4/ Composer les espaces publics

► Gérer raisonnablement l'éclairage public

S'il est prévu, l'éclairage public devra être conçu **pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse.**

Un travail sera fait pour :

- Optimiser le déclenchement de l'allumage, l'intensité et l'extinction de l'éclairage des vitrines de magasin de commerce ou d'exposition, des espaces publics, des aires de stationnement,
- Assurer les coupures nocturnes,
- Minimiser l'empreinte lumineuse par une installation raisonnée (nombre de points lumineux, orientation des sources et du rayonnement...) tout en préservant la sécurisation des espaces publics,
- Concevoir l'installation de l'éclairage en lien avec la mise en valeur du patrimoine local,
- Encourager l'utilisation de sources lumineuses affectant au minimum les rythmes biologiques de la biodiversité locale.



Source : picdumidi.com

Tableau des incidences des ampoules sur la biodiversité

ampoule	Température de la couleur (K)	Émission d'UV	IRC lumière	Durée de vie	Impact sur l'environnement	Recommandé pour la biodiversité
sodium basse pression	1800°	non	0 monochromatique orange	12 000 à 18 000 h	faible, sans mercure	oui
sodium haute pression	2050°	non	25 Jaune clair	15 000 à 55 000 h	relativement faible, certaines sans mercure	oui
LEDs	2700° à 3000°	oui pour certaines	65 à 90 ambrée à blanche	15 000 à 35 000 h	forte dispersion dans l'eau et l'atmosphère, augmente la taille des halos des villes	non
iodures métalliques	3000° à 4200°	non	65 à 90 blanc neutre	10 000 à 15 000 h	durée courte, contient du mercure	non
fluocompacte	2700° à 4000°	oui	60 à 90 blancs variables	10 000 à 20 000 h	présence de mercure, forte dispersion dans l'atmosphère	non
halogène	2700° à 3000°	oui	100 blanc éclatant	1 500 à 2 500 h	forte dispersion dans l'atmosphère, faible efficacité énergétique	non
mercure	3500° à 4000°	oui	45 à 60 blanche	16 000 h	contient du mercure	À remplacer retrait du marché européen en 2015

Source : « Pollution lumineuse et biodiversité » (Préfecture de l'Eure)

Exemple de gestion de l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse : village d'Aulon (65)

// Référentiel des principes applicables aux OAP

5/ Les niveaux de sensibilité architecturale et paysagère attendues

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-11 du Code de l'urbanisme). Tout projet devra garantir :

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions et de matériaux.

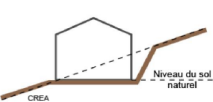
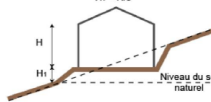
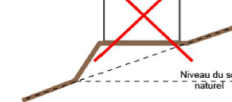
Dans les périmètres soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des règles différentes à celles présentées au sein de l'article AU-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » peuvent s'appliquer.

Concernant les couleurs et les teintes autorisées, il est recommandé de se diriger vers des nuanciers associés à l'architecture locale et des documents de référence tel « Couleurs et matériaux du Tarn : guide technique pour la mise en couleur du bâti » qui a été publié en 2022 par le CAUE d'Occitanie et qui est consultable à l'adresse suivante : <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/couleurs-et-matériaux-du-tarn-guide-technique-pour-la-mise-en-couleur-du-bati>

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau spécifique / Activités & Equipements
	<p>Les constructions doivent respecter les codes de l'architecture traditionnelle et locale.</p> <p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.</p> <p>Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnement de la façade, etc.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p>		<p>Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine ou atypique (yourtes, maisons en bois...).</p> <p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.</p> <p>Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnement de la façade, etc.</p>		<p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.</p>
ADAPTATION DES VOLUMES	<p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent.</p> <p>Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.</p> <p>Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.</p> <p>La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).</p>				

// Référentiel des principes applicables aux OAP

5/ Les niveaux de sensibilité architecturale et paysagère attendues

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau spécifique / Activités & Equipements
TERRASSEMENTS & EXHAUSSEMENTS	<p>Les constructions et installations nouvelles, les extensions et les annexes ainsi que les espaces extérieurs aménagés (voiries internes, aires de stationnement, espaces communs, ...) doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse. Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>à privilégier</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>autorisé</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>non autorisé</p>  </div> </div> <p>La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement. Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les murs de parpaings doivent être recouverts.</p>				

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau spécifique / Activités & Equipements
OUVERTURES & MENUISERIES	<p>SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie. Ils doivent être intégrés à la maçonnerie pour les nouvelles constructions. Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à dominante verticales superposées et axées ou symétriques. Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures.</p>				<p><i>Non réglementé</i></p>

// Référentiel des principes applicables aux OAP

5/ Les niveaux de sensibilité architecturale et paysagère attendues

Dispositions générales

Toutes les façades doivent être traitées avec soin, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés.

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un même îlot, les matériaux de façades doivent être travaillés dans une recherche de complémentarité et dans les mêmes tons. Sauf en cas d'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction) est interdit. Les façades et les clôtures maçonnées devront obligatoirement être enduites.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades, à l'exception des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives et criardes sont interdites pour le traitement des façades. Toutefois, en zone AUxa et AUxb, les couleurs vives peuvent être admises ponctuellement et sur des surfaces limitées pour enseignes et pour assurer une cohérence de la façade avec ces enseignes.

Les bardages seront de teinte mate ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Les appareillages de ventilation et de climatisation, ainsi que les conduits, les antennes et paraboles, soumis à autorisation, doivent être positionnés sur les façades non visibles depuis le domaine public. Ils doivent être positionnés de manière à limiter leur impact visuel.

Pour les bâtiments d'activités, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction (hors enseignes).

Concernant les façades des locaux d'activités, la composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural.

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau spécifique / Activités & Equipements
<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis. ▶ Les bardages et façades d'aspect métalliques sont autorisés sous réserve d'être non visible depuis l'espace public. ▶ Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture. ▶ L'intégration des appareillages de ventilation et de climatisation, les antennes et paraboles ainsi que les conduits en façade ne pourra être tolérée que de manière exceptionnelle dans les allèges, les appuis ou les linteaux des ouvertures ou dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage. <p>Concernant les façades des locaux d'activités, les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.</p> <p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des schistes et du grès de la Montagne Noire.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des calcaires et du grès des terres lauragaises.</p>		<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis. ▶ Les bardages et façades d'aspect métalliques sont autorisés sous réserve d'être non visible depuis l'espace public. ▶ Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture. <p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des schistes et du grès de la Montagne Noire.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des calcaires et du grès des terres lauragaises.</p>	<p>SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS, les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.</p> <p>Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.</p>	<p>Les façades seront en bardage bois ou métallique de teinte mate et sombre.</p>

// Référentiel des principes applicables aux OAP

5/ Les niveaux de sensibilité architecturale et paysagère attendues

Dispositions générales

Le traitement des couvertures et pentes de toiture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel, et tenir compte des caractéristiques des constructions existantes et des vues proches et éloignées.

TOITURES

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
<p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être l'ardoise ou d'aspect similaire de teinte grise. La toiture doit comporter entre 2 à 4 pans de toit avec une pente d'au minimum 35%. En cas d'extension ou recollement de façade, une pente inférieure peut être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être la tuile canal ou d'aspect similaire de teinte brune ou rouge. La toiture ne doit pas excéder 35% de pente. En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.</p> <p>POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les annexes et extensions adossées. Le matériau utilisé doit être similaire à la toiture principale. Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>D'autres matériaux et traitements de pente sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental ou bioclimatique.</p> <p>Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.</p>		<p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être l'ardoise ou d'aspect similaire de teinte grise.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être la tuile canal ou d'aspect similaire de teinte brune ou rouge.</p> <p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, d'autres matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental ou bioclimatique.</p> <p>Les couvertures en ardoises sont autorisées ponctuellement sur la toiture pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.</p> <p>Les toitures terrasses ou à très faible pente (inférieure à 15%) végétalisées ou non sont autorisées, pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle.</p>	<p>Les matériaux autres que les tuiles et l'ardoise sont autorisés sous réserve de justifier d'une architecture contemporaine et d'une bonne intégration de la toiture dans son environnement urbain et paysager. Les toitures seront alors de teinte mate.</p> <p>Les toitures terrasses ou à faible pente (inférieure à 15%) végétalisées ou non sont autorisées.</p>	<p>Les toitures mono-pente (d'une pente supérieure à 15%) sont interdites, sauf pour des annexes. Les toitures terrasses ou à faible pente (inférieure à 15%) végétalisées ou non sont autorisées. Les matériaux autres que les tuiles et l'ardoise sont autorisés sous réserve d'avoir la toiture bien intégrée dans son environnement urbain et paysager. Les toitures seront de teinte mate.</p> <p>Les dispositifs techniques (notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés en toiture dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.</p>
<p>Les souches de cheminée doivent être enduites en cohérence avec les façades des constructions.</p> <p>Les dispositifs techniques (notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent au paysage. Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque doivent être implantés parallèlement à la toiture pour les toits en pente.</p>				

5/ Les niveaux de sensibilité architecturale et paysagère attendues

CLOTURES

Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

TRAITEMENT

Si elles sont réalisées, elles doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être composées :

- Soit d'une haie. La haie peut éventuellement être doublée d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque,
- Soit d'un mur plein appareillé en pierre de pays, en brique foraine ou enduit,
- Soit d'un mur-bahut enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque.

En limite séparative, le caractère végétal (haie vive) des clôtures est privilégié.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction, etc.) est interdit. Ces matériaux destinés à être recouverts devront obligatoirement être enduits. Le blanc pur ou les matériaux réfléchissants sont interdits pour les éléments constitutifs des clôtures et des portaux.

IMPLANTATION

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être conformes au règlement du PPRI. Les clôtures implantées le long des noues paysagères sont à positionner en respectant un recul minimum de 2,5m par rapport à la noue.

HAUTEUR

La hauteur maximale des clôtures est, au total (partie pleine et partie ajourée), limitée à :

- 1,5 mètre en limite des voies et emprises publiques ;
- 1,8 mètre en limite séparative (latérale et fond de parcelle)

La hauteur maximale des murs-bahuts est limitée à 1,2 mètre.

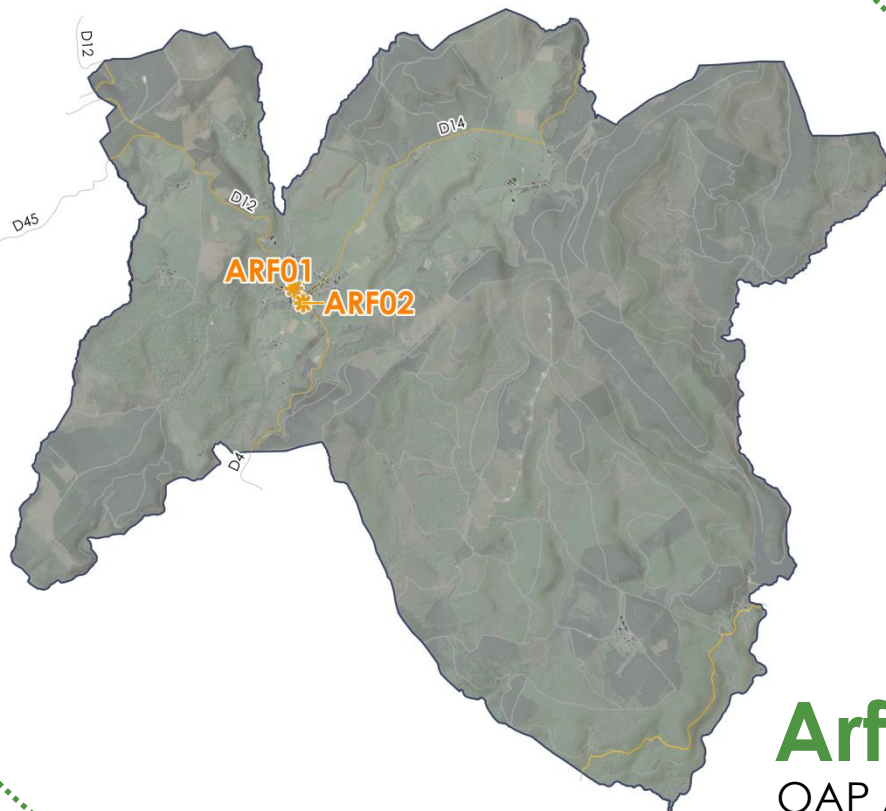
Pour rappel, ces murs-bahuts peuvent être surmontés d'un grillage, d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque dans le respect de la hauteur maximale totale de la clôture.

Ces hauteurs maximales peuvent être ponctuellement dépassées afin d'assurer la transition et/ou l'harmonie avec des clôtures de parcelles voisines.

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
<p>Les clôtures anciennes de qualité (pierre, brique pleine) doivent être maintenues et restaurées. Si nécessaire, un accès de 5m de large maximum peut être créé.</p> <p>Les nouvelles clôtures en limite des voies et emprises publiques doivent être réalisées dans un style en harmonie avec les clôtures anciennes existantes dans le village.</p>		Pas de disposition spécifique		<p>En zone AUxa et AUxb et nonobstant les dispositions précédentes, les clôtures sur voie peuvent mesurer 1,8 mètre de hauteur et doivent être composées soit d'une haie, soit d'un mur-bahut (d'une hauteur de 1,2 mètre max) enduit et surmonté d'un grillage ou d'une grille métallique doublé d'une haie.</p>

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles par commune



Arfons

OAP ARF 01 « Rue de la Mairie » **p.45**

OAP ARF 02 « Le Village » **p.46**

Arfons // OAP ARFO1 (Zone AUe) – Rue de la Mairie



// Superficie de l'OAP :
0.1 Ha

// Nombre d'hébergements attendus sur l'OAP

1 à 2 hébergements

// Densité attendue sur l'OAP
11 à 18 logements/ha

// Modalités opératoires
Zone d'équipements

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 2



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Hébergement

Figurés linéaires

- Haie paysagère à créer ou à préserver

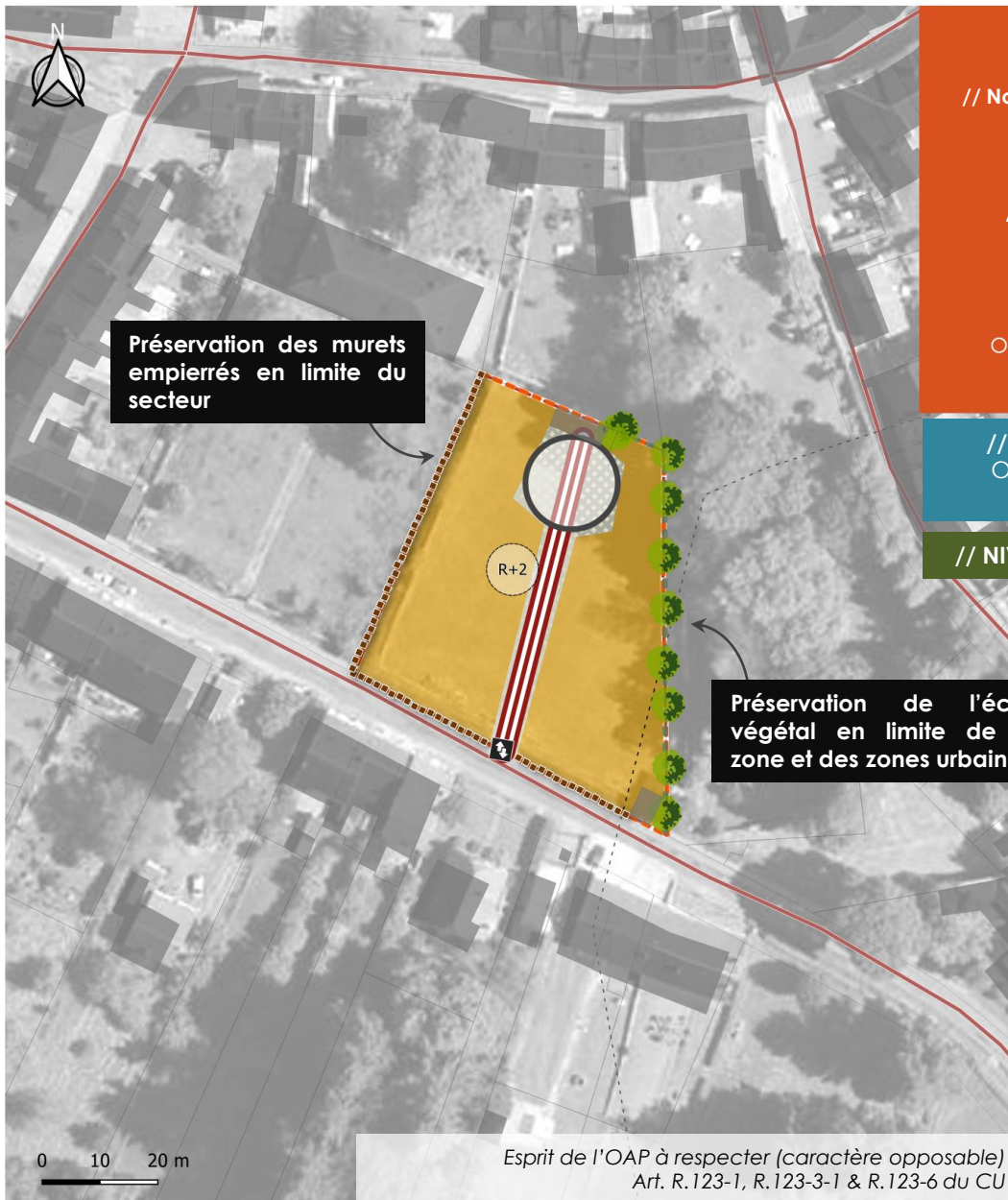


▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- Équipements scolaires : 5 logements supplémentaires : pas d'ouverture de classe à prévoir
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes)
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



// Superficie de l'OAP :
0,28 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 3 et 5 logements

// Densité attendue sur l'OAP
11 à 18 logements/ha

// Modalités opératoires
Opération d'aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 2



Données de contexte

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- - - Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- Aire de retournement
- 🚶 Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace commun et partagé à aménager

Figurés linéaires

- ➡ Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- ⋯ Muret / soubassement à préserver ou à créer



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

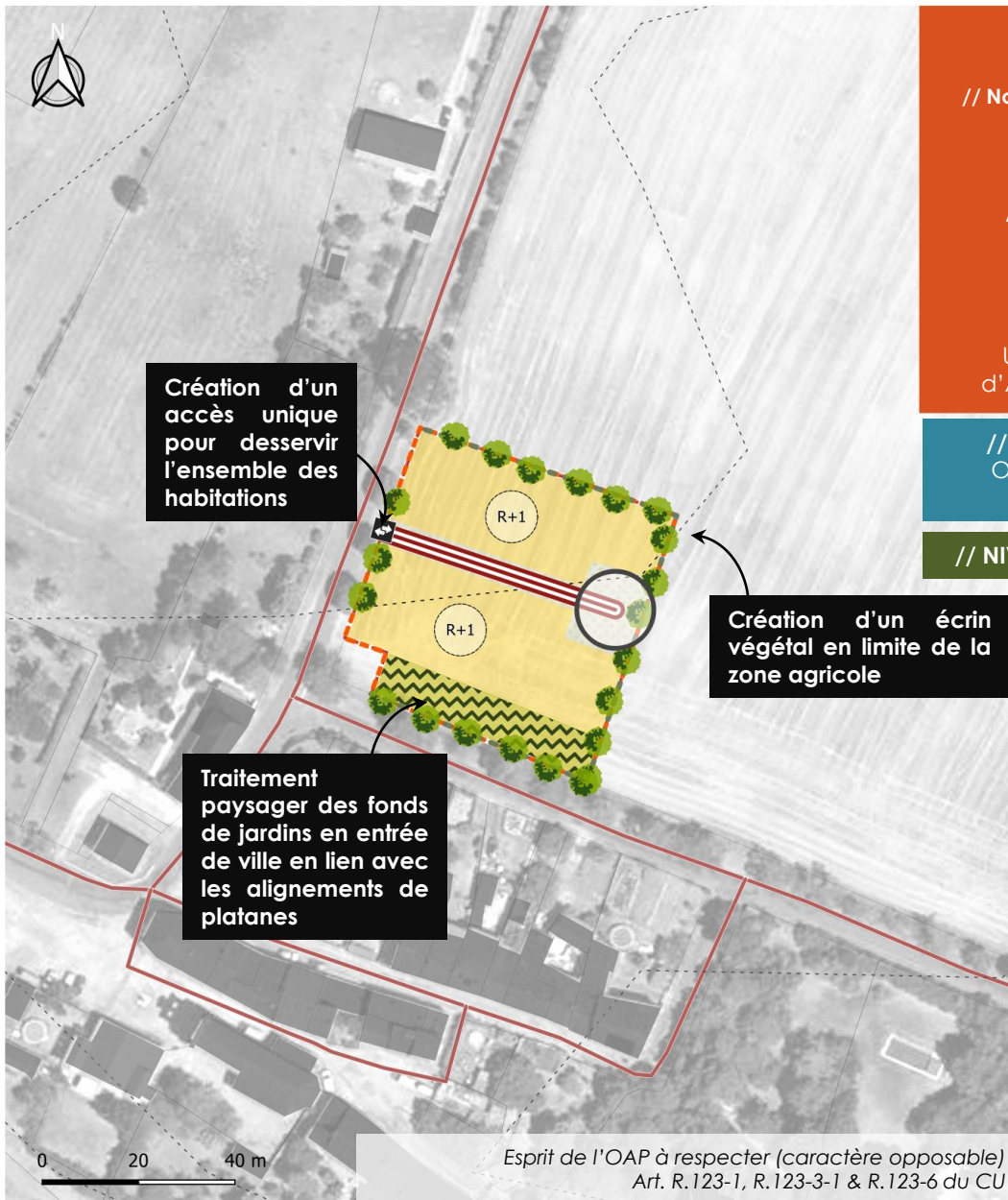
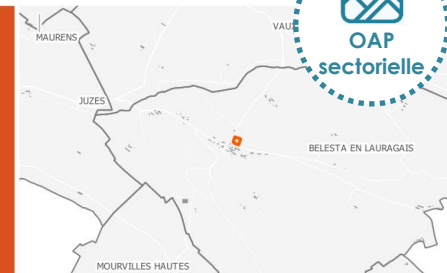
- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :**
- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 5 logements supplémentaires : pas d'ouverture de classe à prévoir
 - RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes)
 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif



Bélesta en Lauragais

OAP BELA 01 « Le Village » p.49

Bélesta-en-Lauragais // OAP BELA01 (Zone AU) - Le Village



// Superficie de l'OAP :
0,31 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 4 et 7 logements

// Densité attendue sur l'OAP
13 à 23 logements/ha

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'Ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3

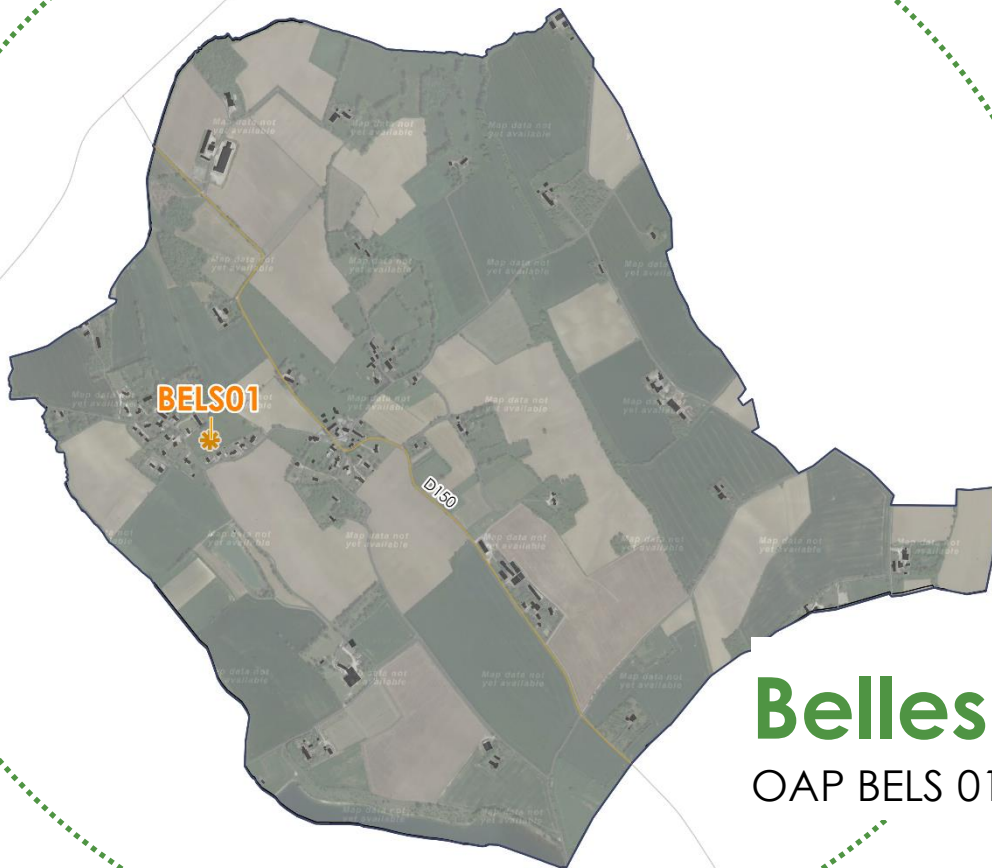
- Données de contexte**
- ▭ Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - 🚗 Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - ▨ Espace commun et partagé à aménager
 - 🌿 Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - 🌳 Haie paysagère à créer ou à préserver
 - ⋯ Alignement d'arbres à préserver ou à créer



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

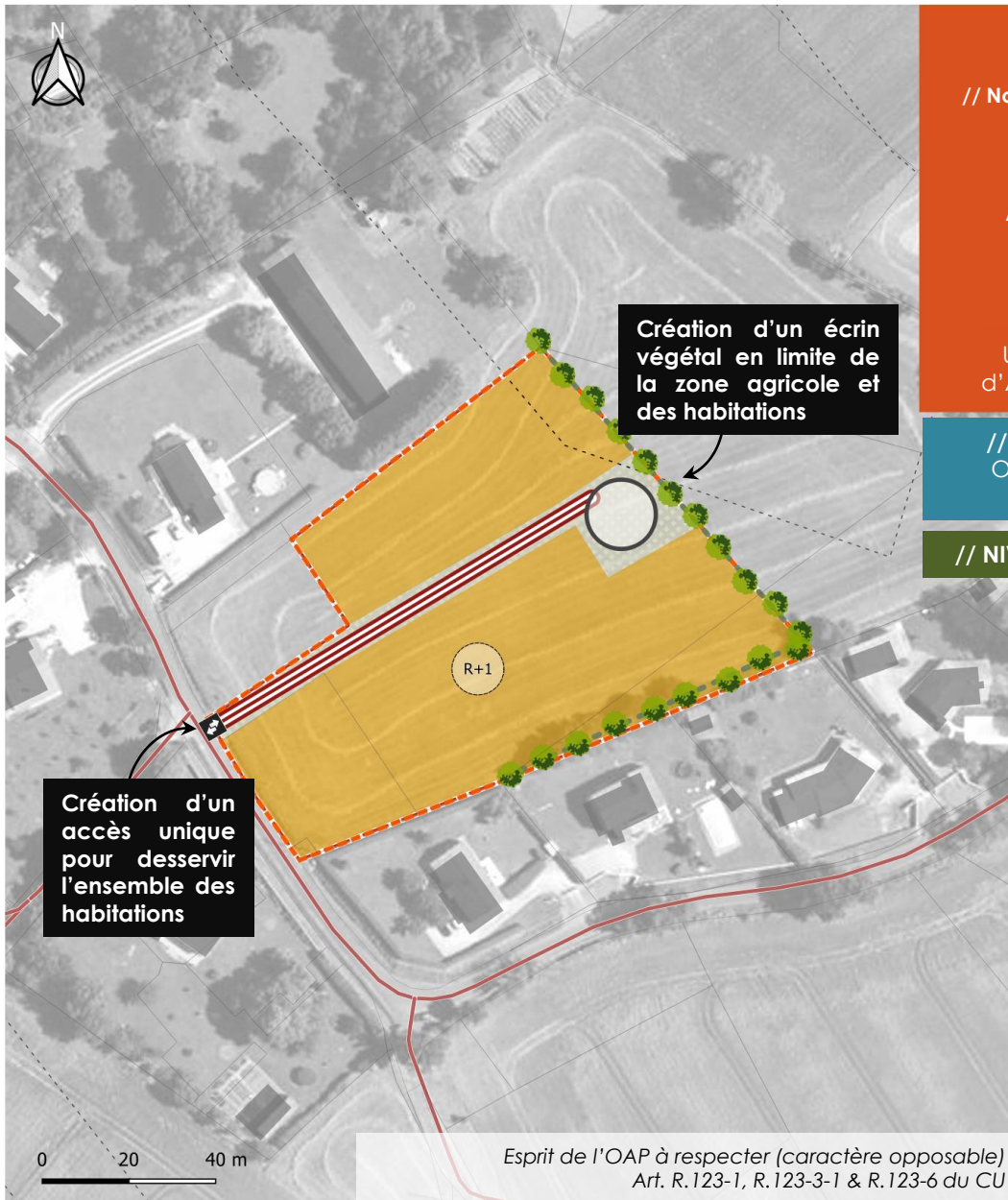
VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 46 logements supplémentaires dans le RPI « Vaux Mourvilles hautes » (dont 7 à Bélesta) : un besoin théorique de 1/3 classe à prévoir (à voir selon effectifs en place)
- **RÉSEAU AEP** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure voie
- **RÉSEAU ASSAINISSEMENT** : autonome



Belle-serre

OAP BELS 01 « La Peyrade » p.51



// **Superficie de l'OAP :**
0,82 Ha

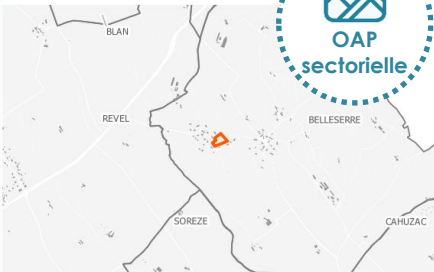
// **Nombre de logements attendus sur l'OAP**
Entre 7 et 10 logements

// **Densité attendue sur l'OAP**
8 à 12 logements/ha

// **Modalités opératoires**
Une à plusieurs opérations d'Aménagement d'Ensemble

// **ECHÉANCIER D'OUVERTURE**
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// **NIVEAU DE SENSIBILITE :** Niveau 4

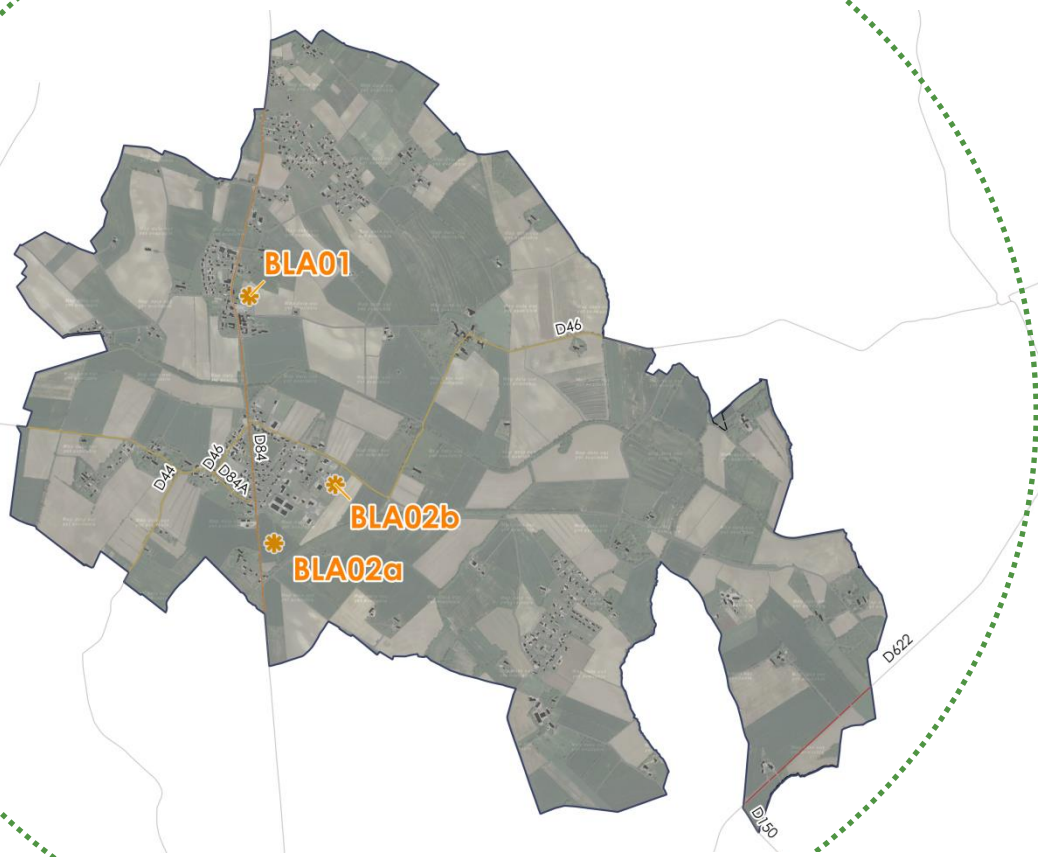


- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ *Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)*

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:**
- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES :** 204 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Sorèze (dont 10 à Belleserre) : un besoin théorique d'1 classe à prévoir
 - **RÉSEAU AEP :** raccordable directement (canalisations limitrophes)/ bordure voie
 - **RÉSEAU ASSAINISSEMENT :** autonome



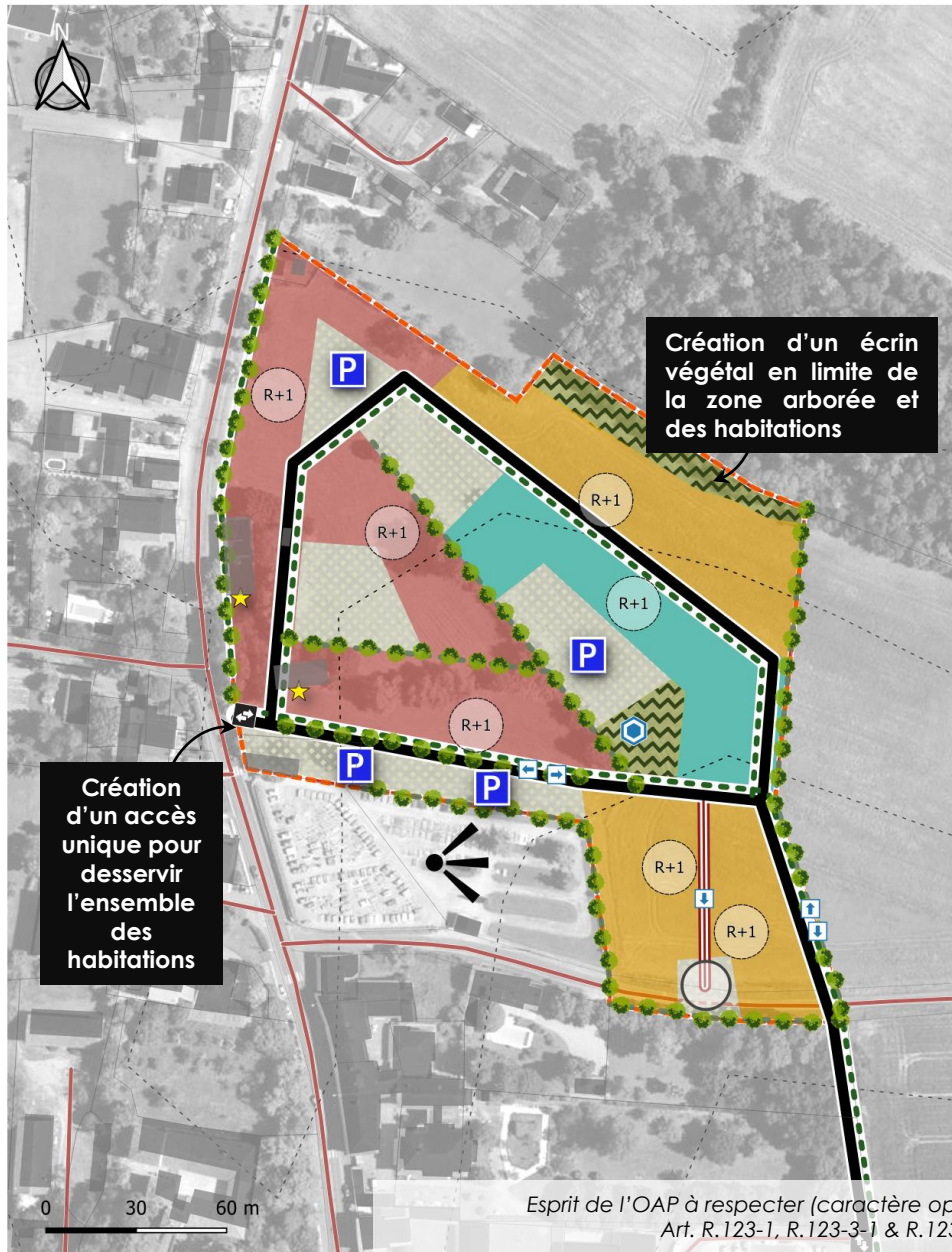
Blan

OAP BLA01 « Le Village » **p.53**

OAP BLA02a « Plo de Blan » (OAP économique) **p.59**

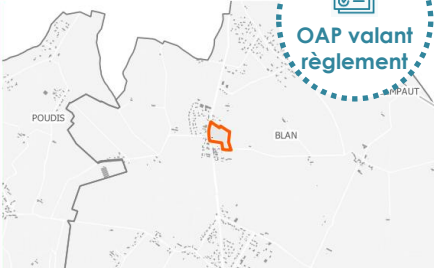
OAP BLA02b « Plo de Blan » (OAP économique) **p.60**

Blan // OAP BLA01 (Zone AU*) - Le Village

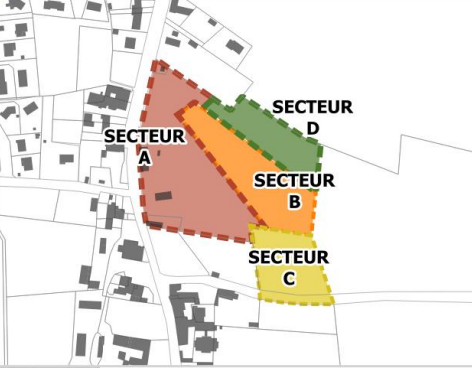


// Superficie de l'OAP :
3,14 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes



- Données de contexte**
- Orange dashed line: Périmètre de l'OAP
 - Red line: Réseau routier existant
 - Dotted line: Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Circle: Hauteur du bâti
 - Yellow star: Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
 - Circle with 'R+1': Aire de retournement
 - Black arrow: Accès à la zone
 - Blue 'P' in a square: Aire de stationnement à créer ou à aménager
 - Blue circle with 'H': Création d'ouvrage hydraulique
 - Blue arrow: Circulation à sens unique
 - Downward arrow: Perspective paysagère à valoriser
- Figurés surfaciques**
- Green: Hébergement
 - Yellow: Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Red: Habitat intermédiaire ou petit collectif
 - Light green: Espace commun et partagé à aménager
 - Green wavy line: Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- Black line: Voie secondaire
 - Red line with arrow: Voie de desserte locale
 - Dotted line: Mode doux structurant
 - Green circles: Haie paysagère à créer ou à préserver



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Secteur A, B, C : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLU

Secteur D : Ouverture à l'urbanisation en 2030

Création d'un accès unique pour desservir l'ensemble des habitations

Création d'un écran végétal en limite de la zone arborée et des habitations

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

ENJEUX D'AMENAGEMENT//

A vocation mixte, le secteur est destiné à renforcer et structurer le centre du village de la commune de Blan, qui historiquement est un village rue. Il accueillera principalement des constructions à usage de logement mais proposera des aménagements d'espaces partagés qui lui permettront de conforter ce rôle de centralité future.

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"> Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Industries Exploitations agricole et forestière Commerces de gros Centre d'exposition et de congrès 	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface plancher maximale de 100 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Les constructions et bâtiments à usage de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 50m² par unité foncière. Les construction et bâtiments à usage d'entrepôt sous réserve d'être liées à l'entrepôt aux activités autorisées au sein de zone.

SECTEURS

1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de l'approbation du PLU intercommunal.

Ouverture à l'urbanisation en 2030

2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble propres à chaque secteur. L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisées en tranches.

La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

3/PROGRAMMATION

	Secteur A	Secteur B	Secteur C	Secteur D
Forme urbaine	(3)	Hébergements	(2)	(2)
Nombre de logements attendus dans l'OAP par secteur	12 à 20	10 à 15	6 à 8	8 à 10
Densité	9 à 15	12,5 à 19	12 à 16	16 à 20

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 36 à 53 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité moyenne de l'ordre de 8 à 12 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
 - entre 14 et 18 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne
 - entre 12 et 20 logements correspondant à un habitat intermédiaire ou de petit collectif de densité moyenne
 - Entre 10 à 15 logements correspondant à de l'hébergement au profit de résidences seniors
- Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire et groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat intermédiaire et du petit collectif sera R+1
- La hauteur maximale des constructions des hébergements sera R+1

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- **Logement individuel pavillonnaire / groupé / intermédiaire / petit collectif / hébergement:**
- Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans une bande allant de 3 à 10 mètres.

- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie sera au moins égale à la moitié de la hauteur (au faitage) de la construction sans être inférieure à 3m. Le retrait devra être limitée à 10m en cas de retrait entre les deux limites pour permettre un redécoupage de la parcelle.
- **Concernant les secteurs C et D :** une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. art. AU-II-2 du règlement écrit

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.



▲ Ambiances de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- *ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 57 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Blan (dont 53 à Blan) : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)*
- *RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limites ouest & sud raccordable directement (canalisations limitrophes) / limites ouest & sud*
- *RÉSEAU ASSAINISSEMENT :*



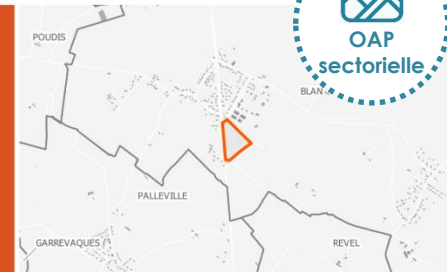
// Superficie de l'OAP :
5,4 Ha

Zone d'activités économiques

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à
l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau
spécifique / Activités & Equipements



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés surfaciques

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace naturel à préserver ou à créer
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer



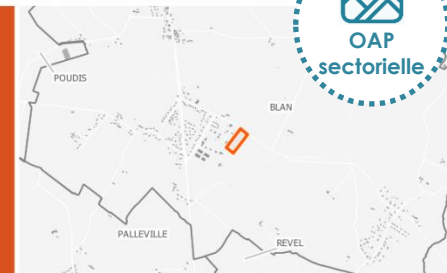
// Superficie de l'OAP :
1.85 Ha

Zone d'activités économiques

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau
spécifique / Activités & Equipements



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

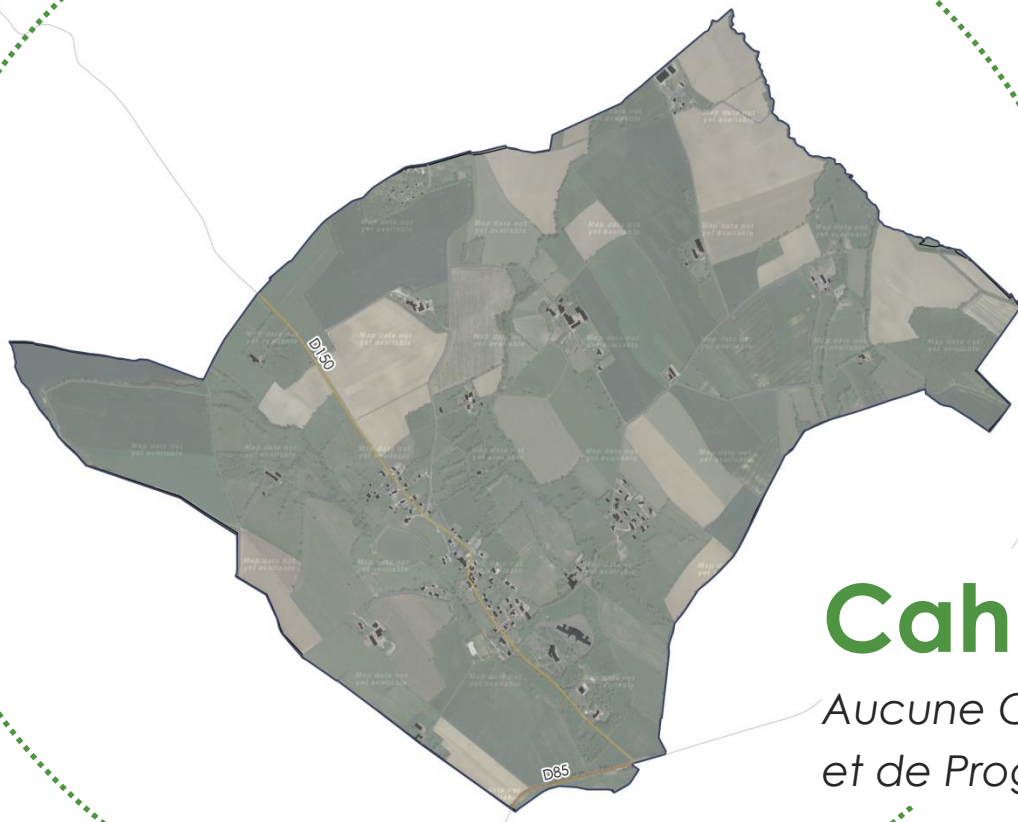
Figurés surfaciques

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace naturel à préserver ou à créer
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois
Mission: PLUi de la Communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois
Sources: DGFIP 2022
Réalisation: Citadia Conseil© le 01.08.2022



Cahuzac

*Aucune Orientation d'Aménagement
et de Programmation*

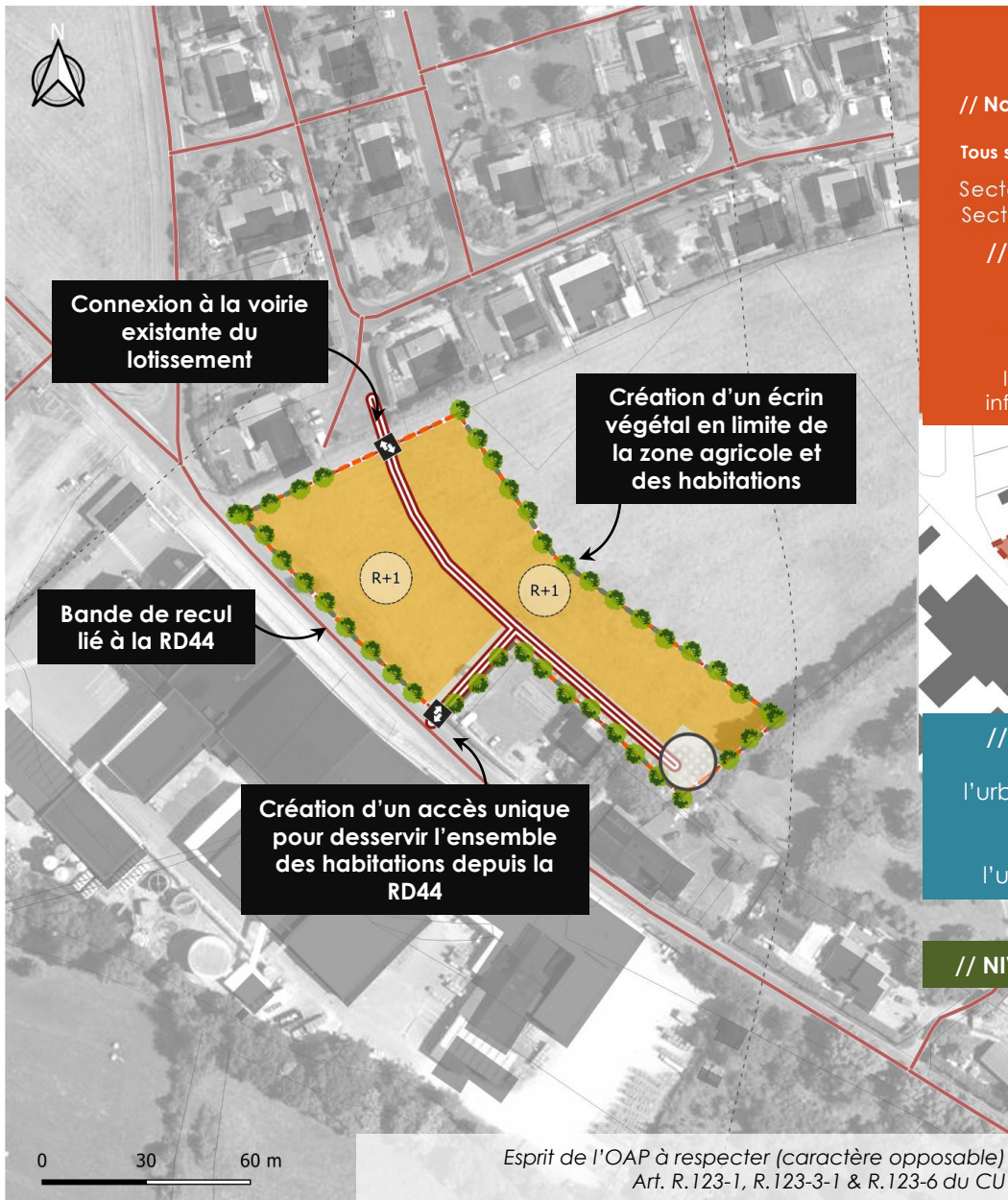


Durfort

OAP DUR01 « Saint-Alby » **p.63**

OAP DUR02 « Saint-Alby » **p.64**

Durfort // OAP DURO1 (Zone AU) - Saint-Alby



// **Superficie de l'OAP :**
0,64 Ha

// **Nombre de logements attendus sur l'OAP**
Tous secteurs : Entre 6 et 9 logements avec
Secteur A : Entre 4 et 6 logements
Secteur B : Entre 2 et 3 logements

// **Densité attendue sur l'OAP**
11 à 15 logements/ha

// **Modalités opératoires**
Réalisation de l'opération à l'avancement des réseaux et infrastructures au sein de la zone



// **ECHÉANCIER D'OUVERTURE**
Secteur A : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi
Secteur B : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2026

// **NIVEAU DE SENSIBILITE :** Niveau 3



- Données de contexte**
- ▭ Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bât
 - Aire de retournement
 - 🚗 Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ *Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)*

0 30 60 m

*Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R. 123-1, R. 123-3-1 & R. 123-6 du CU*

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :**
- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES :** 204 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Sorèze (dont 12 à Durfort) : un besoin théorique d'1 classe à prévoir
 - **RÉSEAU AEP :** raccordable directement (canalisations limitrophes)/bordure de voie
 - **RÉSEAU ASSAINISSEMENT :** autonome



// Superficie de l'OAP :
0,27 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP

Entre 2 et 3 logements

// Densité attendue sur l'OAP

4 à 9 logements/ha

// Modalités opératoires

A l'avancement des réseaux




// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3



Données de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

-  Hauteur du bâti
-  Accès à la zone

Figurés surfaciques

-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 204 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Sorèze (dont 12 à Durfort) : un besoin théorique d'1 classe à prévoir
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes)/bordure de voie
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : autonome



Garrevaques

*Aucune Orientation d'Aménagement
et de Programmation*



Juzes

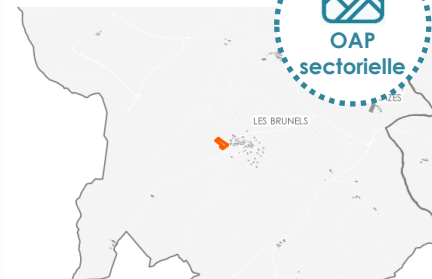
*Aucune Orientation d'Aménagement
et de Programmation*



Les Brunels

OAP LBR01 « Le Village » **p.68**

Les Brunels // OAP LBRO1 (Zone AU) - Le Village



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace commun et partagé à aménager

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver



PROFIL DE VOIE PARTAGÉE

▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

// Superficie de l'OAP :
0,39 Ha

// Nombre de logements
Entre 7 et 9 logements

// Densité attendue sur l'OAP
13 à 18 logements/ha

// Modalités opératoires
A l'avancement des réseaux

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à
l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3

Connexion future avec le projet d'espace public et stationnement situé à l'est du projet

Préservation des haies bocagères situées à proximité du secteur

Création d'un écran végétal en limite de la zone agricole

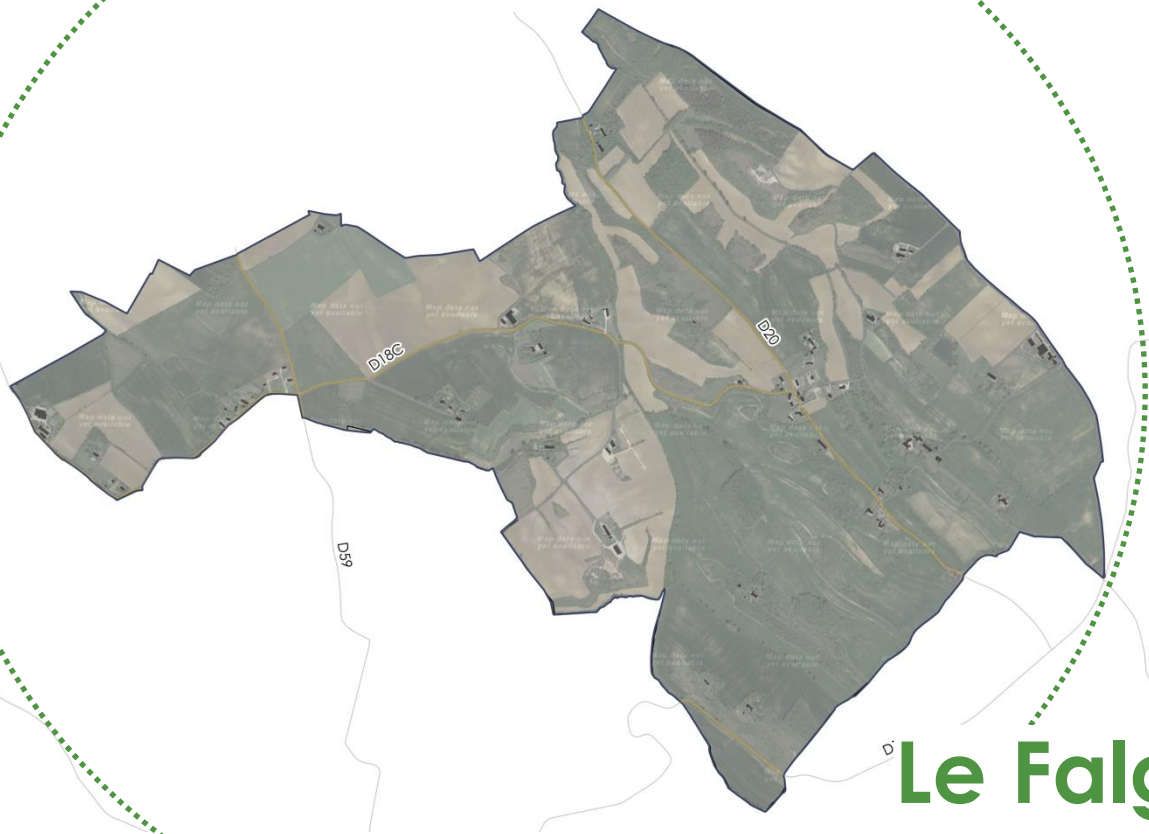
Création d'un accès unique pour desservir l'ensemble des habitations

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R. 123-1, R. 123-3-1 & R. 123-6 du CU

0 10 20 m

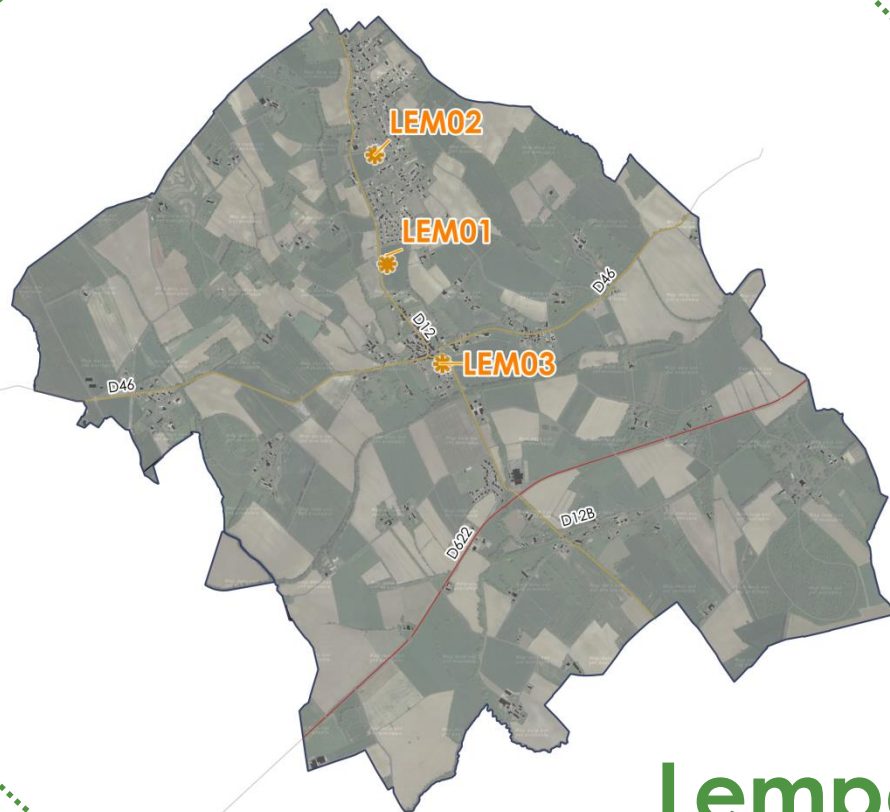
VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 23 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Vaudreuille (dont 9 aux Brunels) : pas d'ouverture de classe à prévoir
- **RÉSEAU AEP** : commune disposant d'un système d'AEP (cartographie du réseau non communiquée)
- **RÉSEAU ASSAINISSEMENT** : (canalisations à 30m)



Le Falga

*Aucune Orientation d'Aménagement
et de Programmation*



Lempaut

OAP LEM01 « Le Village » **p.71**

OAP LEM02 « La Plane » **p.77**

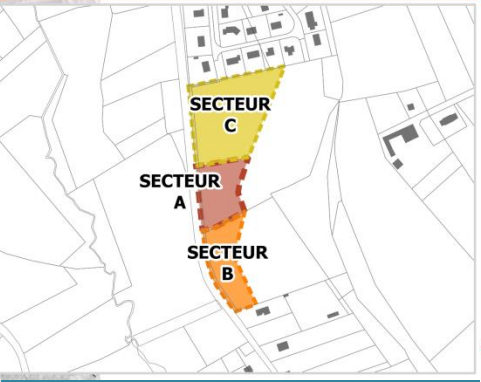
OAP LEM03 « En Bor » **p.78**

Lempaut // OAP LEMO1 (Zone AU*/AUE) – Le Village



// Superficie de l'OAP :
1.83 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes

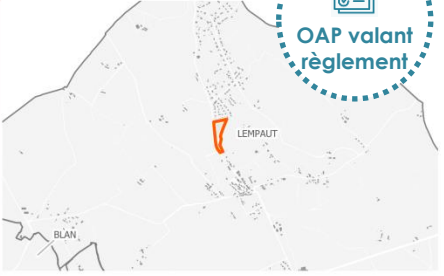


// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Secteur A : Ouverture à l'urbanisation en 2030

Secteur B : Ouverture à l'urbanisation en 2026

Secteur C : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi



- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - ⋯ Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- 🚶 Accès à la zone
 - P Aire de stationnement à créer ou à aménager
 - ⚡ Perspective paysagère à valoriser
- Figurés surfaciques**
- 🏠 Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - 🏘️ Habitat intermédiaire ou petit collectif
 - 🏢 Equipement d'intérêt collectif et services publics
 - 🌿 Espace commun et partagé à aménager
 - 🌳 Espace naturel à préserver ou à créer
 - 🌿 Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - ⋯ Mode doux structurant
 - 🌳 Haie paysagère à créer ou à préserver

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

ENJEUX D'AMENAGEMENT//

A vocation mixte, le secteur est destiné à créer et structurer le centre du village de la commune de Lempaut, aujourd'hui segmentée en 2 centralités. Il accueillera principalement des constructions à usage de logement mais proposera des aménagements d'espaces partagés et des équipements publics qui lui permettront d'appuyer ce rôle de centralité future.

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

<ul style="list-style-type: none"> Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Industries Exploitations agricole et forestière Commerces de gros Centre d'exposition et de congrès 	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface plancher maximale de 100 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Les constructions et bâtiments à usage de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 50m² par unité foncière. Les construction et bâtiments à usage d'entrepôt sous réserve d'être liées à l'entrepôt aux activités autorisées au sein de zone.
--	---

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

SECTEURS	Secteur A	Secteur B	Secteur C
1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	Ouverture à l'urbanisation en 2030	Ouverture à l'urbanisation en 2026	Ouverture à l'approbation du PLUi
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à plusieurs opérations d'aménagement propres à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en tranches selon les secteurs .</p> <p>La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.</p>		

3/PROGRAMMATION			
Forme urbaine	Equipements publics	(3)	(2)
Nombre de logements attendus sur l'OAP par secteur	/	14 à 18	10 à 15
Densité /secteur	/	35 à 45	10 à 15

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 24 à 33 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité moyenne de l'ordre de 13 à 18 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
 - entre 10 et 15 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne
 - entre 10 et 15 logements correspondant à un habitat intermédiaire ou de petit collectif de densité moyenne
 Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

Lempaut // OAP LEM01 (Zone AU*/AUe) – Le Village

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire et groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat intermédiaire et du petit collectif sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'équipements publics sera R+1

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- **Logement individuel pavillonnaire / groupé / intermédiaire / petit collectif:**
 - Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans une bande allant de 3 à 10 mètres.

- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie sera au moins égale à la moitié de la hauteur (au faitage) de la construction sans être inférieure à 3m. Le retrait devra être limité à 10m en cas de retrait entre les deux limites pour permettre un redécoupage de la parcelle.
- **Concernant le secteur C** : une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
- **Equipements publics :**
 - Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
 - Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur au faitage sans être inférieur à 5m.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette. L'emprise au sol liée aux équipements publics n'est pas règlementée.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. art. AU-II-2 du règlement écrit

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiances de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

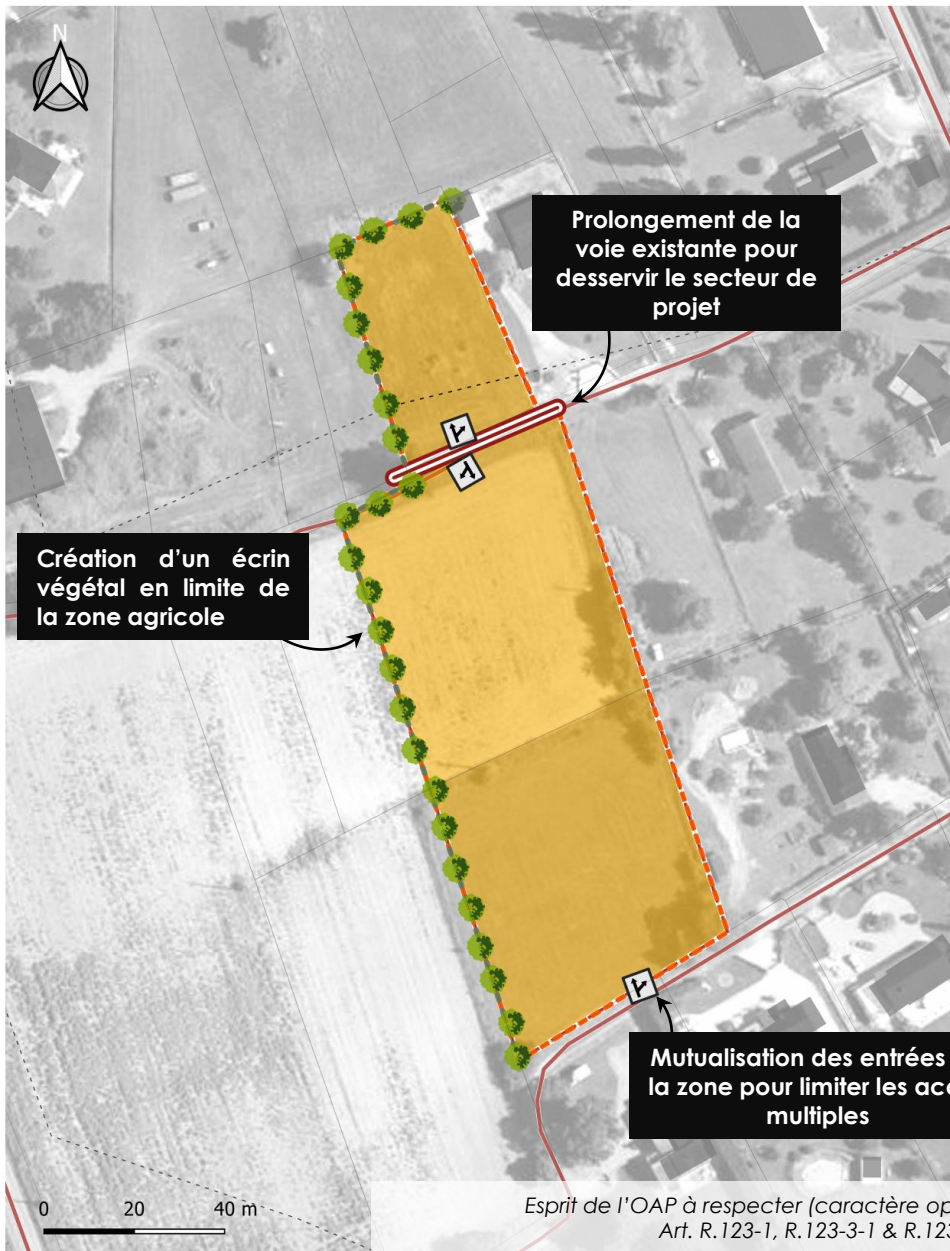
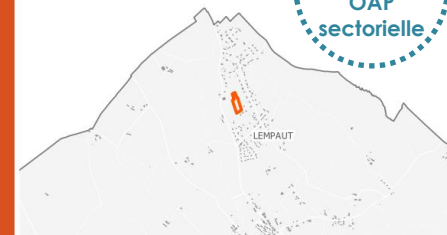
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- *ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 47 logements supplémentaires à Lempaut : un besoin théorique d'1/3 classe à prévoir (à voir selon effectifs en place)*
- *RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limites nord & sud*
- *RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif / PAS DE CARTOGRAPHIE COMMUNIQUÉE*

Lempaut // OAP LEMO2 (Zone AU) - La Plane

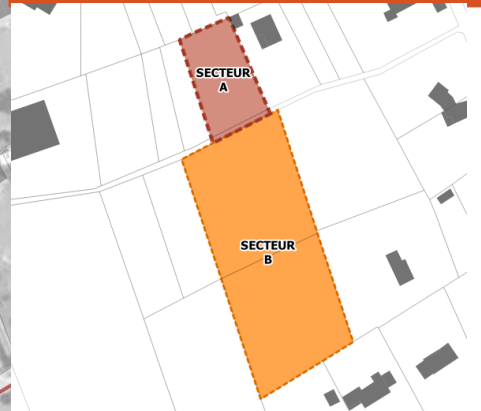


// Superficie de l'OAP : 0,82 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
 Secteur A : 1 à 2 logements
 Secteur B : 3 à 6 logements

// Densité attendue sur l'OAP : 4 à 7 logements/ha

// Modalités opératoires : A l'avancement des réseaux



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
 Secteur A : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi
 Secteur B : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3

- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Mutualisation des entrées
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
 Art. R. 123-1, R. 123-3-1 & R. 123-6 du CU

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :**
- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES :** 47 logements supplémentaires à Lempaut : un besoin théorique d'1/3 classe à prévoir (à voir selon effectifs en place)
 - **RÉSEAU AEP :** raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site sud & sur site
 - **RÉSEAU ASSAINISSEMENT :** autonome

Lempaut // OAP LEMO3 (Zone AU) - En Bor



// Superficie de l'OAP :
0,55 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP

Entre 6 et 8 logements

// Densité attendue sur l'OAP

11 à 14,5 logements/ha

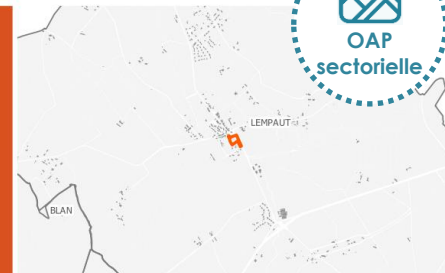
// Modalités opératoires

Une ou plusieurs opérations d'Aménagement d'Ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3



Données de contexte

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- - - Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- ⬇ Accès à la zone
- P Aire de stationnement à créer ou à aménager

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Modes doux structurants
- Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 47 logements supplémentaires à Lempaut : un besoin théorique d'1/3 classe à prévoir (à voir selon effectifs en place)
- **RÉSEAU AEP** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limites nord, est & sud
- **RÉSEAU ASSAINISSEMENT** : collectif



Le Vaux

OAP LVA 01 « Chemin de Saint Jean » p.80

Le Vaux // OAP LVA01 (Zone AU) - Chemin de Saint-Jean



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- Accès à la zone
- Perspective paysagère à valoriser

Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

// Superficie de l'OAP :
1.04 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP

Entre 8 et 12 logements

// Densité attendue sur l'OAP

7 à 11,5 logements/ha

// Modalités opératoires

Une ou plusieurs opérations d'Aménagement d'Ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 1

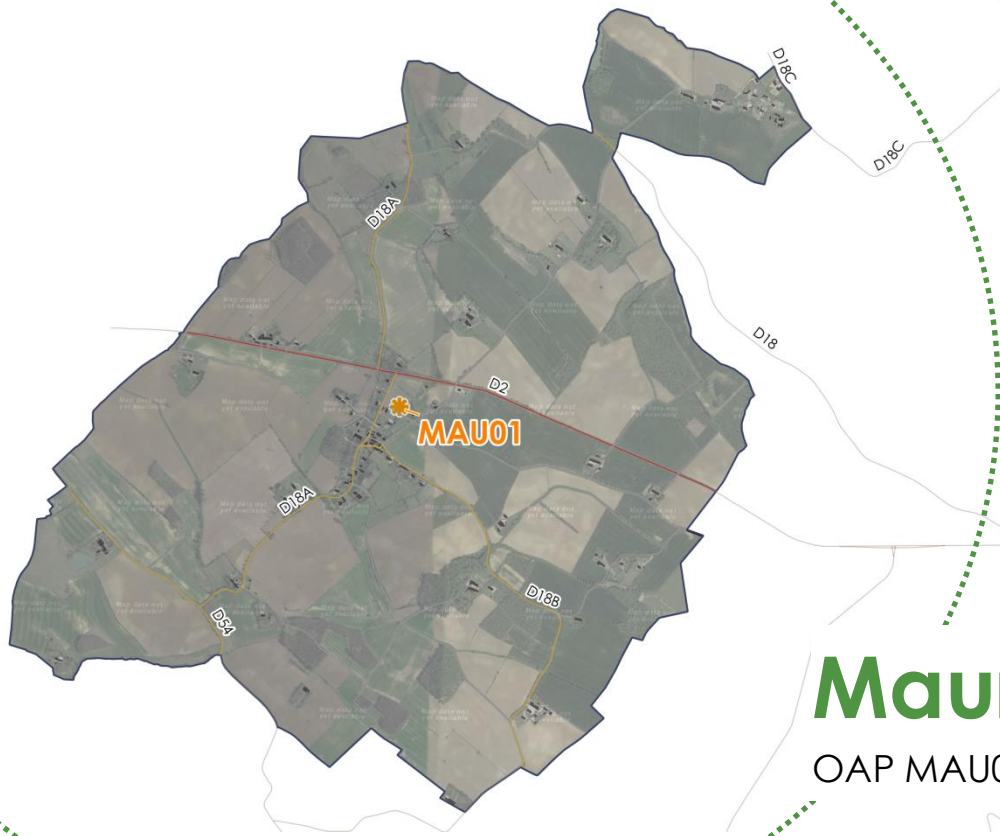


▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 46 logements supplémentaires dans le RPI « Vaux Mourvilles hautes » (dont 12 au Vaux) : un besoin théorique d'1/3 classe à prévoir (à voir selon effectifs en place)
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site est
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : autonome





Maurens

OAP MAU01 « Mouret » p.82



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- Accès à la zone
- Element végétal à préserver

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère

// Superficie de l'OAP :
0,48 Ha

// Nombre de logements

Entre 3 et 5 logements

// Densité attendue sur
l'OAP

6 à 10,5 logements/ha

// Modalités opératoires

A l'avancement des réseaux

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Ouverture à l'urbanisation à
l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 1

Création d'une frange naturelle
paysagère en limite de la zone
agricole pour préserver les vues
paysagères depuis les plaines
lauragaises

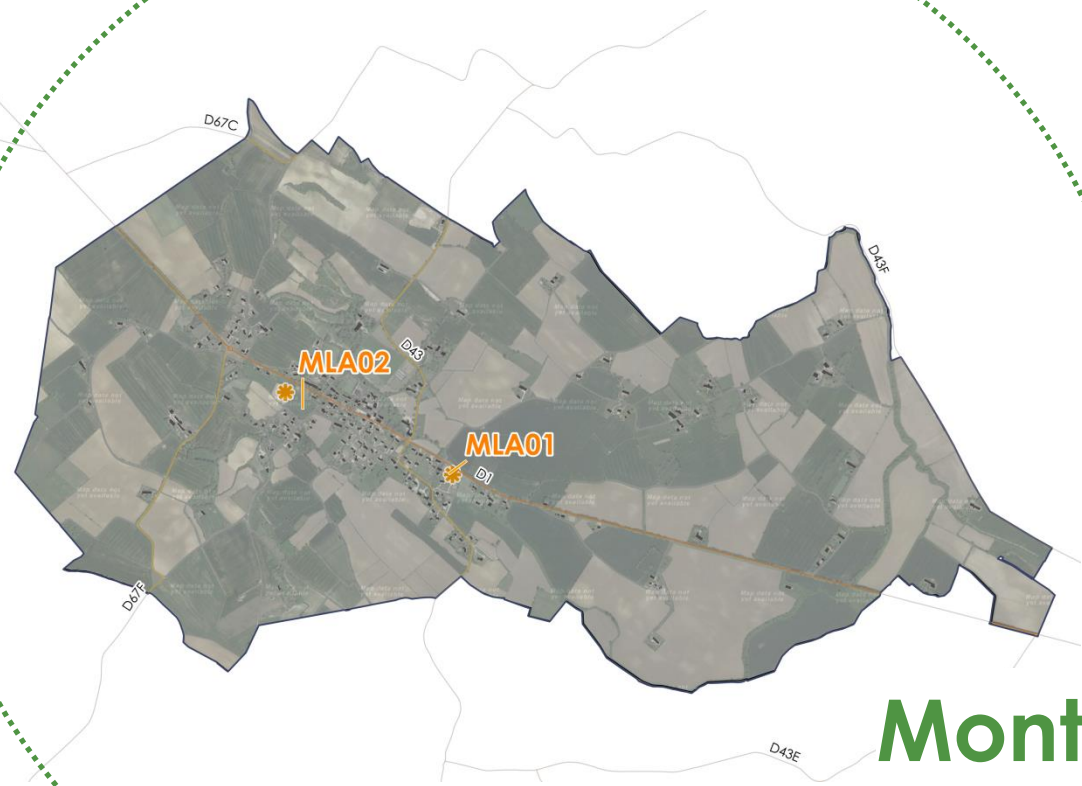
Création de haies
bocagères en
complément de la
préservation des
existantes pour perpétuer
l'ambiance arborée du
secteur

Mutualisation des entrées
des habitations depuis la
voie existante pour limiter
les accès multiples

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R. 123-1, R. 123-3-1 & R. 123-6 du CU

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 46 logements supplémentaires dans le RPI « Vaux Mourvilles hautes » (dont 5 à Maurens) : un besoin théorique d'1/3 classe à prévoir (à voir selon effectifs en place)
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes)/ bordure de site ouest & à proximité est
- RÉSEAU ASS : autonome

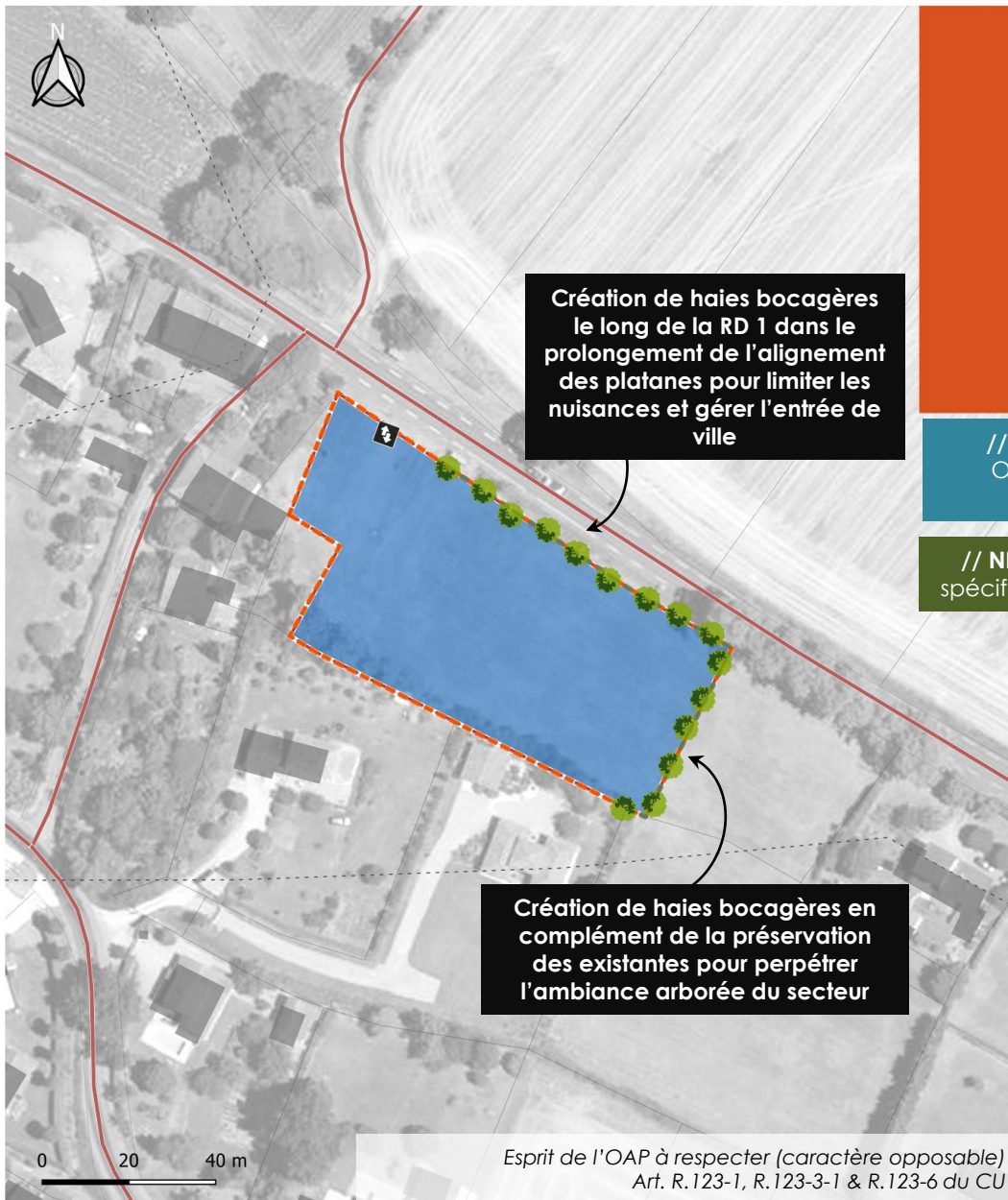
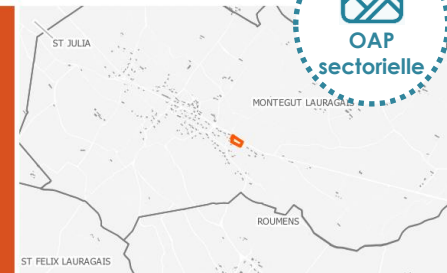


Montégut-Lauragais

OAP MLA01 « Entrée du village » **p.84**

OAP MLA02 « Al Rival » **p.85**

Montégut-Lauragais // OAP MLA01 (Zone AUe) - Entrée du village



// Superficie de l'OAP :
0,48 Ha

// Modalités opératoires
Zone d'équipements

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à
l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau
spécifique / Activités & Equipements

Création de haies bocagères
le long de la RD 1 dans le
prolongement de l'alignement
des platanes pour limiter les
nuisances et gérer l'entrée de
ville

Création de haies bocagères en
complément de la préservation
des existantes pour perpétuer
l'ambiance arborée du secteur

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Equipement d'intérêt collectif et services publics

Figurés linéaires

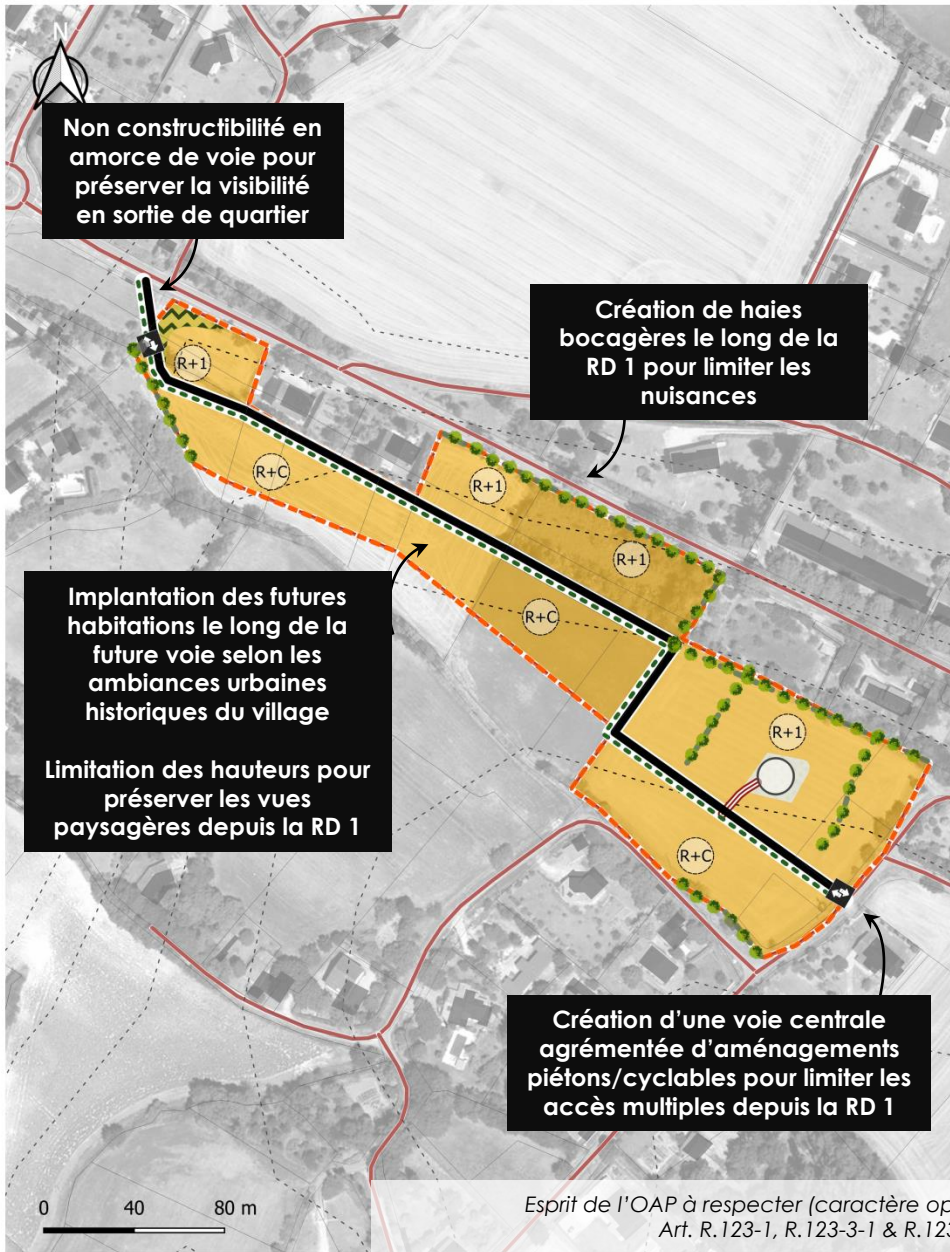
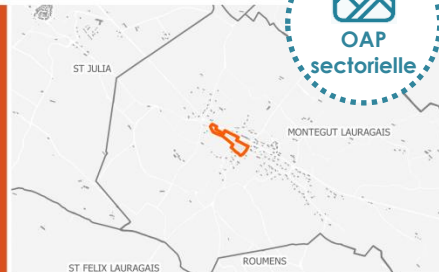
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limite nord
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif

Montégut-Lauragais // OAP MLa02 (Zone AU) - AI Rival



Non constructibilité en amorce de voie pour préserver la visibilité en sortie de quartier

Création de haies bocagères le long de la RD 1 pour limiter les nuisances

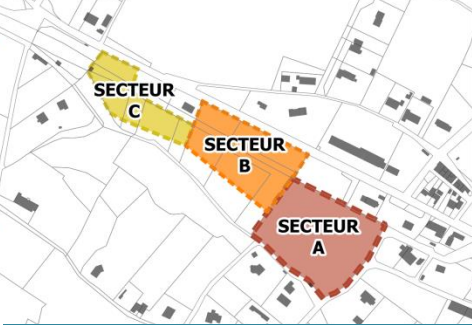
Implantation des futures habitations le long de la future voie selon les ambiances urbaines historiques du village
Limitation des hauteurs pour préserver les vues paysagères depuis la RD 1

Création d'une voie centrale agrémentée d'aménagements piétons/cyclables pour limiter les accès multiples depuis la RD 1

0 40 80 m

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

// Superficie de l'OAP : 2,65 Ha
// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Tous secteurs : Entre 43 et 50 logements avec
Secteur A : Entre 17 et 20 logements
Secteur B : Entre 18 et 20 logements
Secteur C : Entre 8 et 10 logements
// Densité attendue sur l'OAP 16 à 19 logements/ha
// Modalités opératoires Une ou plusieurs opérations d'Aménagement d'Ensemble



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Secteur A : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLU
Secteurs B & C : Ouverture à partir de 2026

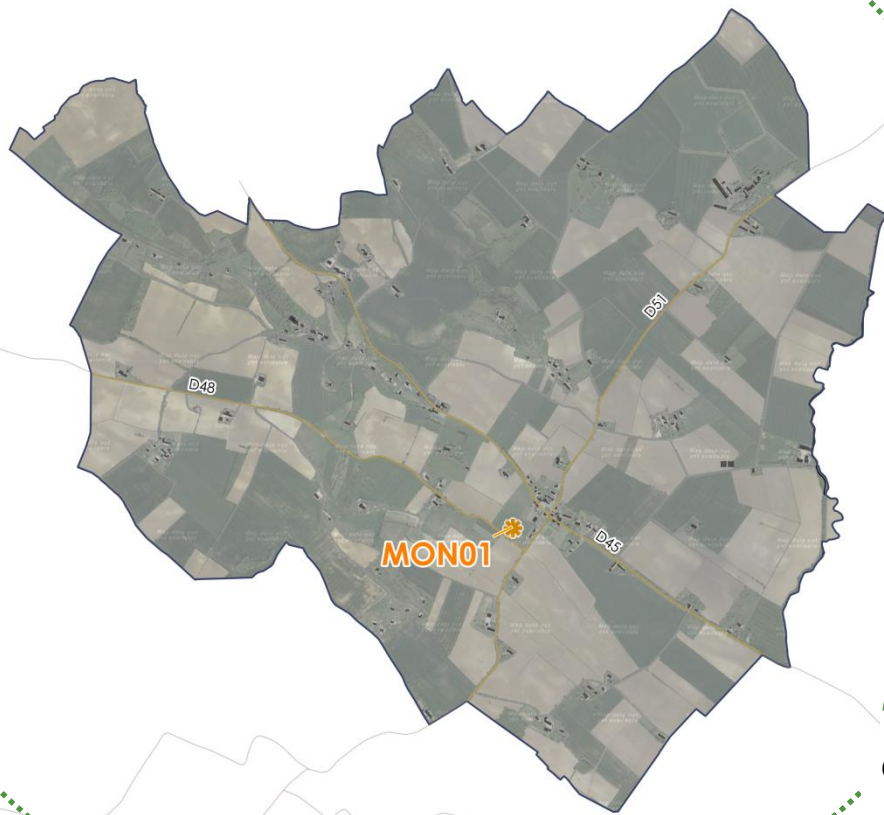
// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3

- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Espace commun et partagé à aménager
 - Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- Voie secondaire
 - Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

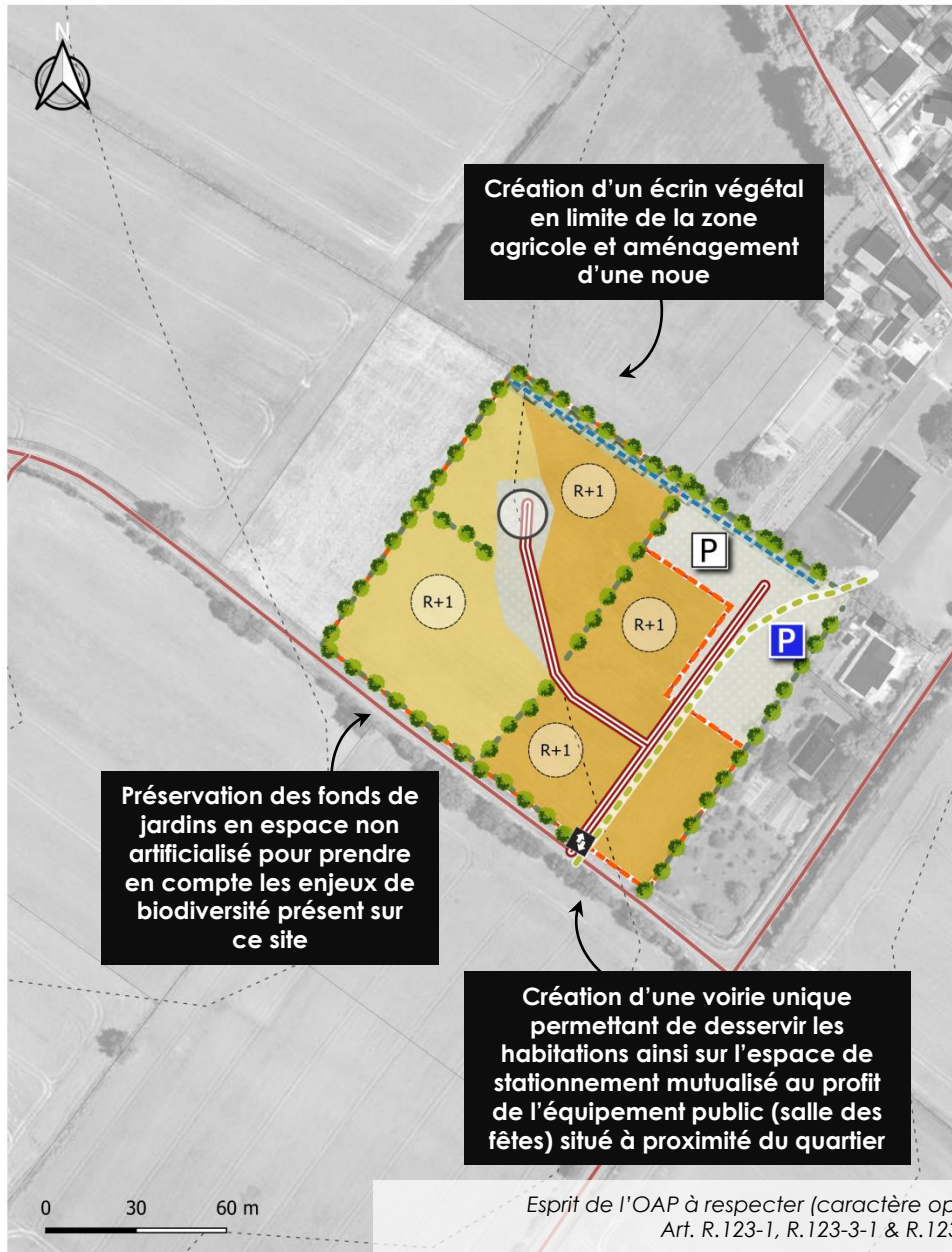
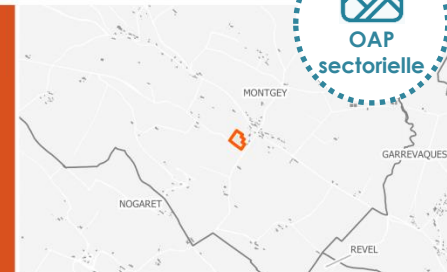
- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:**
- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 102 logements supplémentaires dans le RPI « 5 Clochers » (dont 48 à Montégut) : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)
 - RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site est & ouest
 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif



Montgey

OAP MON01 « En Olivier » p.87

Montgey // OAP MON01 (Zone AU) - En Olivier



Création d'un écran végétal en limite de la zone agricole et aménagement d'une noue

Préservation des fonds de jardins en espace non artificialisé pour prendre en compte les enjeux de biodiversité présent sur ce site

Création d'une voirie unique permettant de desservir les habitations ainsi sur l'espace de stationnement mutualisé au profit de l'équipement public (salle des fêtes) situé à proximité du quartier

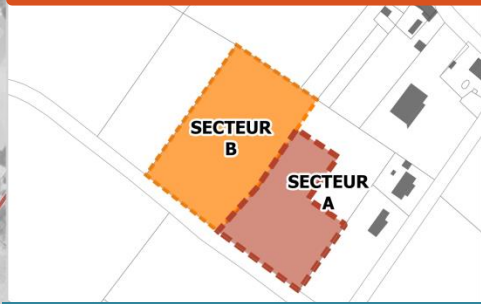
// Superficie de l'OAP :
1,28 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP

Tous secteurs : Entre 9 et 14 logements avec
 Secteur A : 5 à 8 logements
 Secteur B : 4 à 6 logements

// Densité attendue sur l'OAP
7 à 11 logements/ha

// Modalités opératoires
Une ou plusieurs opérations d'Aménagement d'Ensemble par secteur.



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Secteur A : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

Secteur B : Ouverture à l'urbanisation en 2026

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 2

Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP) ▶

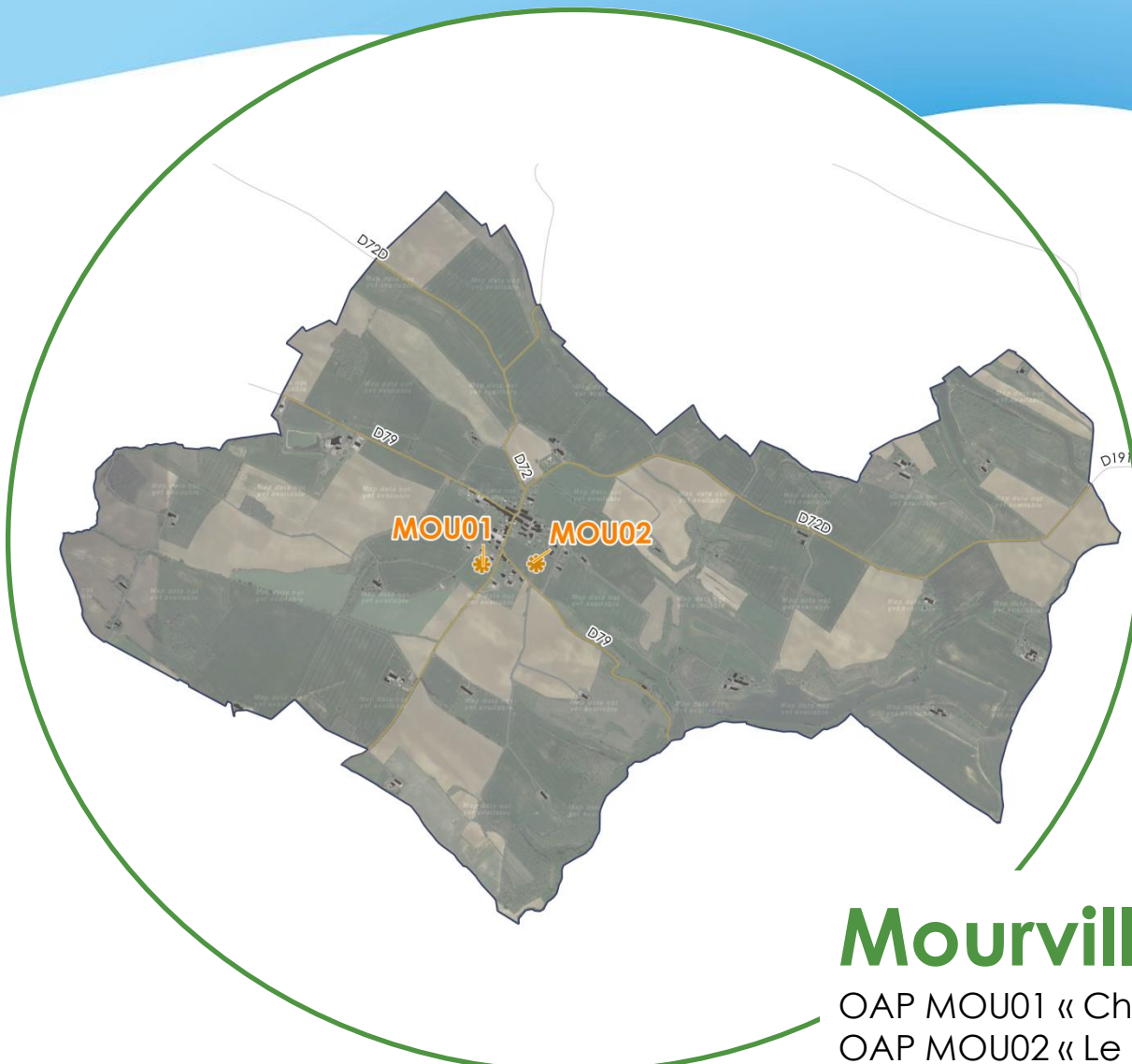


- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - 🚗 Accès à la zone
 - 🚗 Aire de stationnement privé
 - 🚗 Aire de stationnement à créer ou à aménager
- Figurés surfaciques**
- 🟡 Habitat individuel pavillonnaire
 - 🟠 Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - 🟢 Espace commun et partagé à aménager
 - 🌿 Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - Mode doux secondaire
 - 🌳 Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Gestion des eaux pluviales:
 - Noue / fossé

0 30 60 m

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:**
- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES :** 102 logements supplémentaires dans le RPI « 5 Clochers » (dont 14 à Montgey) : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)
 - **RÉSEAU AEP :** raccordable (canalisations à 40m) / est
 - **RÉSEAU ASSAINISSEMENT :** autonome

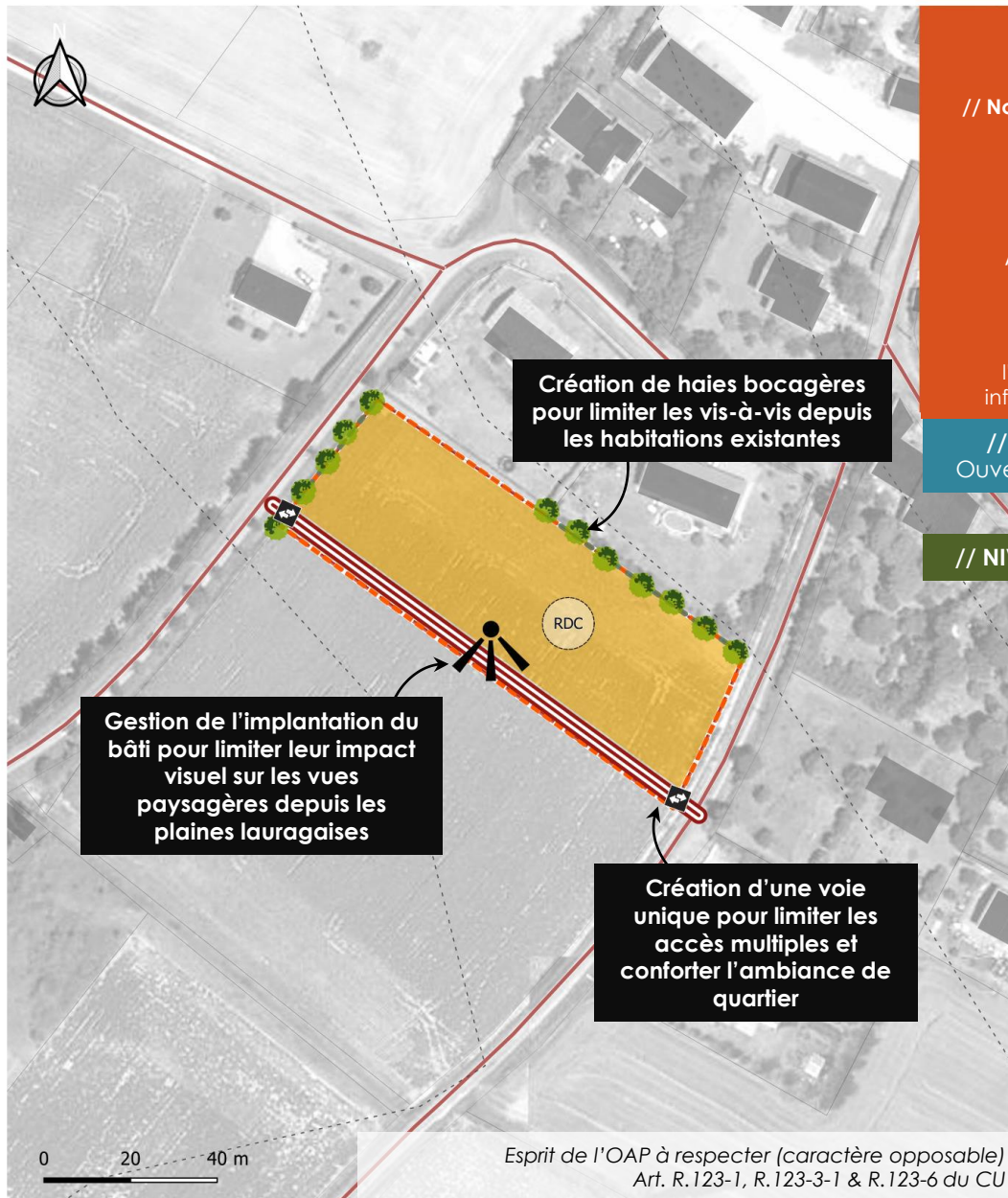


Mourvilles-Hautes

OAP MOU01 « Chemin du Lavoir » p.89

OAP MOU02 « Le Village » p.90

Mourvilles-Hautes // OAP MOU01 (Zone AU) - Chemin du Lavoir



// Superficie de l'OAP :
0,41 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 5 et 7 logements

// Densité attendue sur l'OAP
12 à 17 logements/ha

// Modalités opératoires
Réalisation de l'opération à l'avancement des réseaux et infrastructures au sein de la zone

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation en 2030

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 1

Création de haies bocagères pour limiter les vis-à-vis depuis les habitations existantes

Gestion de l'implantation du bâti pour limiter leur impact visuel sur les vues paysagères depuis les plaines lauragaises

Création d'une voie unique pour limiter les accès multiples et conforter l'ambiance de quartier

- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - 🚗 Accès à la zone
 - 👁 Perspective paysagère à valoriser
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - ▨ Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :**
- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES :** 46 logements supplémentaires dans le RPI « Vaux Mourvilles hautes » (dont 22 à Mourvilles hautes) : un besoin théorique d'1/3 classe à prévoir (à voir selon effectifs en place)
 - **RÉSEAU AEP :** raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site est
 - **RÉSEAU ASSANISSEMENT :** autonome

0 20 40 m

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

Mourvilles-Hautes // OAP MOUo2 (Zone AU) - Le Village



Connexion du futur quartier au village par l'aménagement d'une voie piétonne et à plus long terme d'une voie locale

Préservation du tampon arboré pour renforcer l'ambiance actuelle du secteur très végétalisé

Création d'une voie unique et partagée pour limiter les accès multiples et conforter l'ambiance de quartier

Préservation d'un accès agricole pour les parcelles situées à l'ouest du secteur

// Superficie de l'OAP : 1.06 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
 Secteur A : 9 à 15 logements
 Secteur B : 1 à 3 logements

// Densité attendue sur l'OAP : 9 à 14 logements/ha

// Modalités opératoires
 Une ou plusieurs opérations d'Aménagement d'Ensemble



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
 Secteur A : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLU
 Secteur B : Ouverture à l'urbanisation en 2026

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 1

- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - Accès à la zone
 - Mutualisation des entrées
 - ▽ Perspective paysagère à valoriser
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Espace commun et partagé à aménager
 - Espace naturel à préserver ou à créer
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
 - Mode doux secondaire
 - Retef/italus à préserver
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

- « VOLET ESTIMATIF » DE L'OAP :
- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 46 logements supplémentaires dans le RPI « Vaux Mourvilles hautes » (dont 22 à Mourvilles hautes) : un besoin théorique d'1/3 classe à prévoir (à voir selon effectifs en place)
 - RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site est & nord
 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT : autonome

0 20 40 m

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
 Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



Nogaret

OAP NOG01 « Le Village » **p.92**

OAP NOG02 « Pelnaudri » **p.93**

Nogaret // OAP NOG01 (Zone AU) - Le Village



// Superficie de l'OAP :
0.67 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 3 et 4 logements

// Densité attendue sur l'OAP
4,5 à 6 logements/ha

// Modalités opératoires
Réalisation de l'opération à l'avancement des réseaux et infrastructures au sein de la zone

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 2

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- Aire de retournement
- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace commun et partagé à aménager

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

« VOLET ESTIMATIF » DE L'OAP:

- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 102 logements supplémentaires dans le RPI « 5 Clochers » (dont 10 à Nogaret) : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)
- RÉSEAU AEP : raccordable (canalisations à 15m)/ proche site est & sud
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : autonome

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

Nogaret // OAP NOGo2 (Zone Ub1) - Pelnaudri



// **Superficie de l'OAP :**
0.7 Ha

// **Nombre de logements attendus sur l'OAP**
Entre 4 et 6 logements

// **Densité attendue sur l'OAP**
5 à 9 logements/ha

// **Modalités opératoires**
Réalisation de l'opération à l'avancement des réseaux et infrastructures au sein de la zone

// **ECHÉANCIER D'OUVERTURE**
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// **NIVEAU DE SENSIBILITE :** Niveau 4

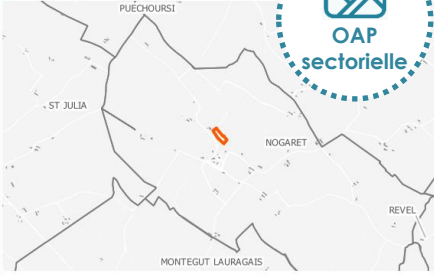
Préservation du tampon arborée pour renforcer l'ambiance actuelle du secteur très végétalisé (réseau de haie bocagère)

Mutualisation des entrées sur la zone pour limiter les accès multiples

Préservation d'un espace naturel en fond de parcelle

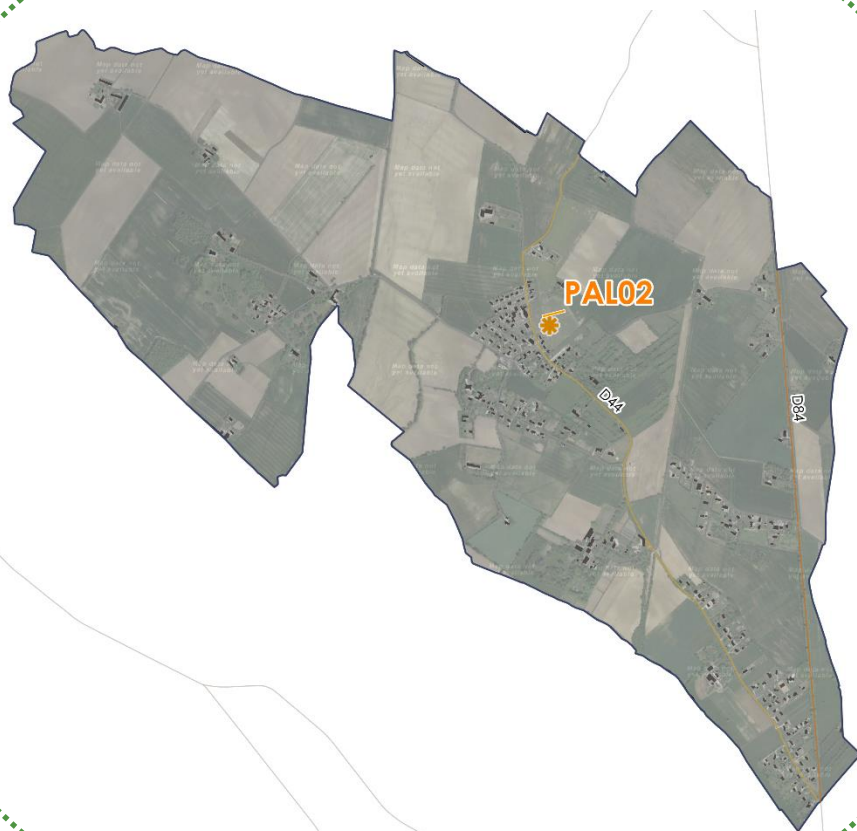
Création d'une voie piétonne pour connecter en toute sécurité le futur quartier au centre du village et son arrêt de bus

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



- Données de contexte**
- Orange dashed line: Périmètre de l'OAP
 - Red line: Réseau routier existant
 - Dashed line: Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Circle: Hauteur du bâti
 - Icon: Accès à la zone
 - Icon: Mutualisation des entrées
- Figurés surfaciques**
- Yellow: Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Green hatched: Espace commun et partagé à aménager
 - Dark green: Espace naturel à préserver ou à créer
 - Green wavy: Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- Red double line: Voie de desserte locale
 - Green dashed line: Mode doux structurant
 - Green circles: Haie paysagère à créer ou à préserver

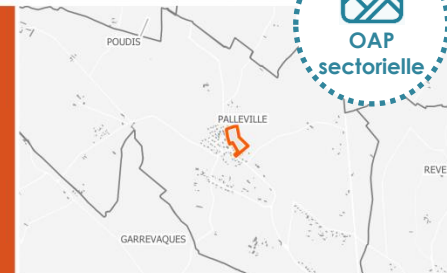
- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :**
- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 102 logements supplémentaires dans le RPI « 5 Clochers » (dont 10 à Nogaret) : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)
 - RÉSEAU AEP : raccordable (canalisations à 35m) / proche site sud-ouest
 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT : autonome



Palleville

OAP PAL02 « Le Village » **p.95**

Palleville // OAP PALo2 (Zone AU) - Le Village



// Superficie de l'OAP :
2.5 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP

Tous secteurs : Entre 18 et 22 logements

// Densité attendue sur l'OAP
7 à 9 logements/ha

// Modalités opératoires
Une ou plusieurs opérations
d'Aménagement d'Ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Accès à la zone
 - P Aire de stationnement à créer ou à aménager
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Habitat intermédiaire ou petit collectif
 - Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
 - Voie de desserte locale à terme
 - Mode doux structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 32 logements supplémentaires dans le SIRP « Vallée du Sor » (dont 22 à Palleville) : pas d'ouverture de classe à prévoir
- **RÉSEAU AEP** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limites nord, ouest & sud
- **RÉSEAU ASSAINISSEMENT** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limite ouest



POUDIS

*Aucune Orientation d'Aménagement
et de Programmation*



Puéchoursi

OAP PUE01 « Le Village » p.98

Puéchoursi // OAP PUE01 (Zone AU) – Le Village



Création d'un écrin végétal en limite de la zone agricole en continuité avec l'ambiance végétale située à proximité

Implantation des futures habitations en accroche à cette espace partagé/ stationnement pour créer une ambiance de placette de village

Création d'une voie unique et partagée pour limiter les accès multiples depuis la rue du village

// Superficie de l'OAP : 0,34 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP : Entre 4 et 5 logements

// Densité attendue sur l'OAP : 12 à 15 logements/ha

// Modalités opératoires : Réalisation de l'opération à l'avancement des réseaux et infrastructures au sein de la zone

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 2

- Données de contexte**
- ▭ Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Aire de retournement
 - Ⓜ Accès à la zone
 - P Aire de stationnement à créer ou à aménager
 - Elément végétal à préserver
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - ▨ Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver

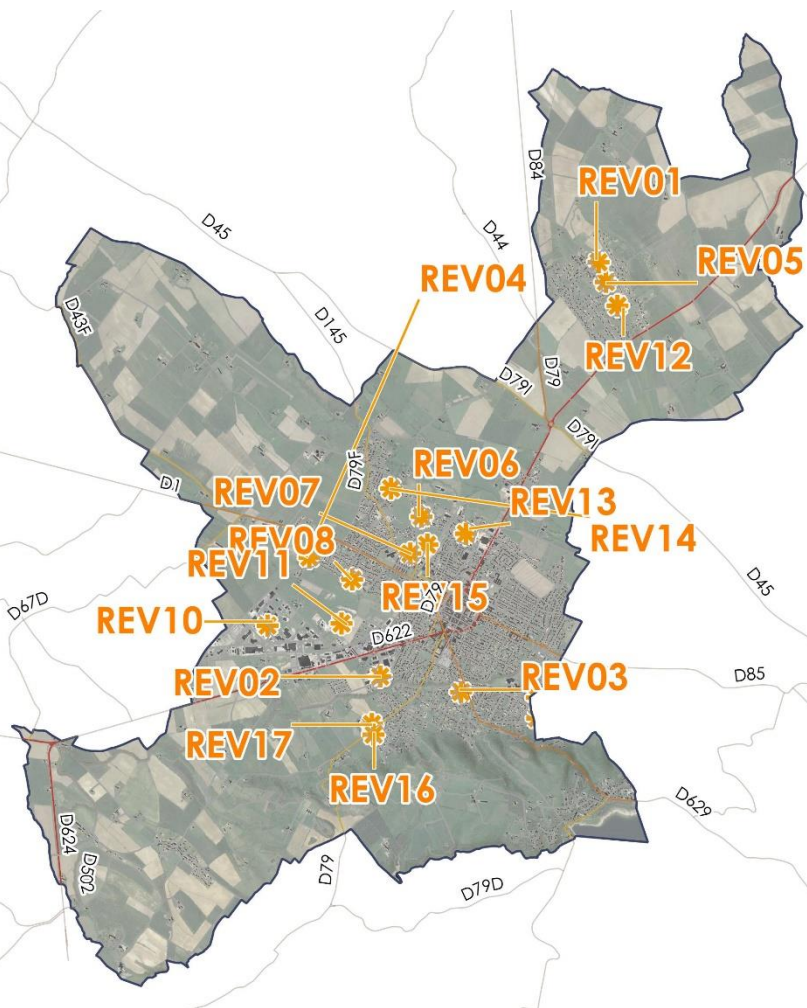


▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:**
- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 102 logements supplémentaires dans le RPI « 5 Clochers » (dont 5 à Puéchoursi) : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)
 - RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations dans le secteur & limite sud)
 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT : autonome

0 20 40 m

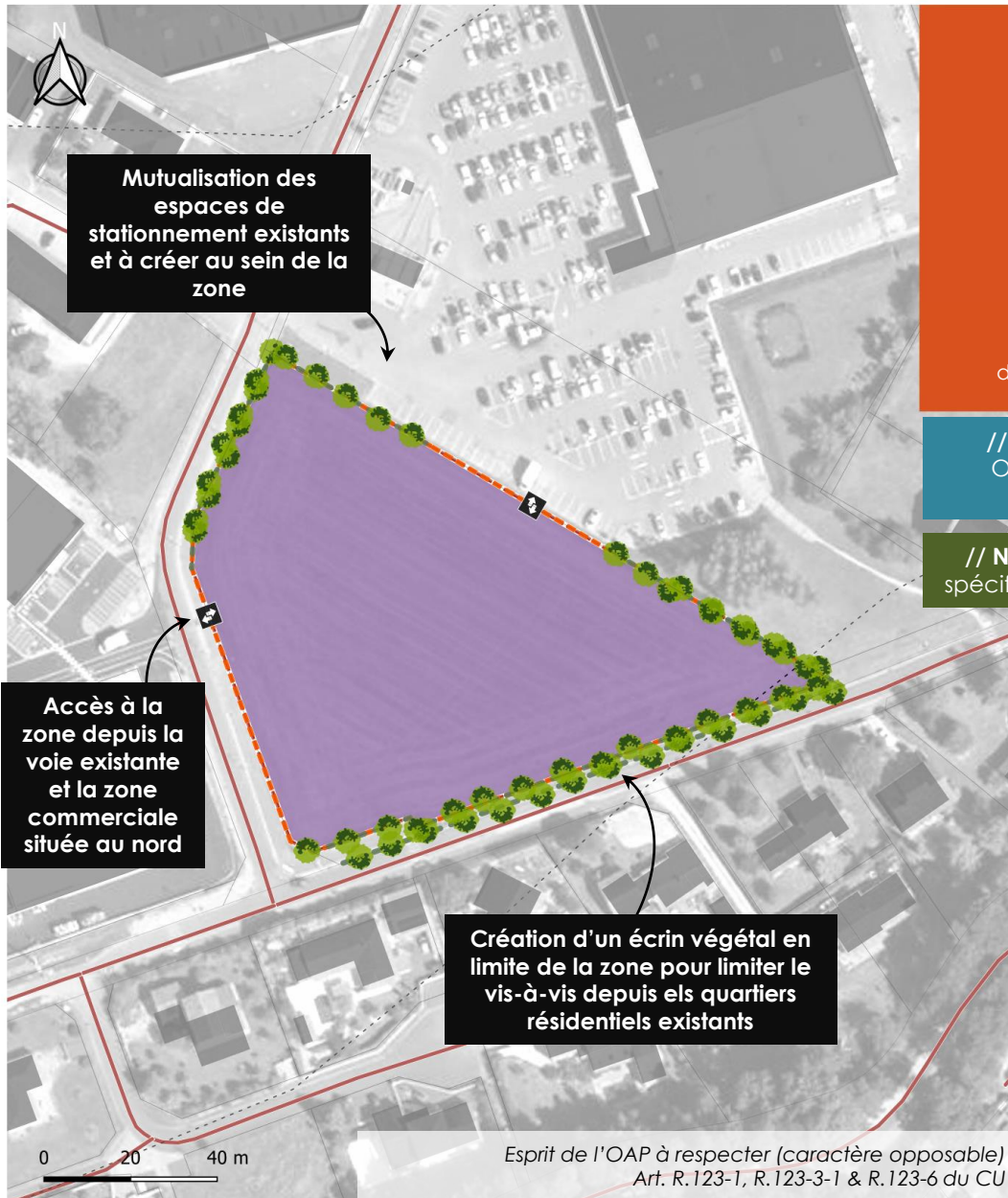
Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



Revel

- OAP REV02 « Zone commerciale » **p.100**
- OAP REV10 « OZE La Pomme » **p.101**
- OAP REV11 « OZE La Pomme » **p.104**
- OAP REV03 « Chemin des Lavandières » **p.105**
- OAP REV01 « Rue des Pyrénées » **p.106**
- OAP REV05 « Chemin des Jardins » **p.107**
- OAP REV04 « Chem. De la Petite Graverie » **p.108**
- OAP REV06 « Chemin Vert » **p.109**
- OAP REV08 « La Landelle Basse » **p.110**
- OAP REV14 « Chemin de l'Albarel » **p.111**
- OAP REV07 « Route de Vaure » **p.112**
- OAP REV12 « Couffignal » **p.118**
- OAP REV13 « Chemin de la Farguette » **p.124**
- OAP REV15 « Rue des Marguerites » **p.130**
- OAP REV16 « Route de Vaudreuille » **p.136**
- OAP REV17 « Route de Vaudreuille » **p.142**

Revel // OAP REVO2 (Zone AUxb) - Zone commerciale



Mutualisation des espaces de stationnement existants et à créer au sein de la zone

Accès à la zone depuis la voie existante et la zone commerciale située au nord

Création d'un écran végétal en limite de la zone pour limiter le vis-à-vis depuis els quartiers résidentiels existants

// Superficie de l'OAP : 0,87 Ha

Zone d'activités économiques

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau spécifique / Activités & Equipements



- Données de contexte**
- ▭ Périètre de IOAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- ⬛ Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Figurés linéaires**
- Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiances de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :**
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site nord-ouest, ouest, sud-est
 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site nord-ouest, ouest, sud-est

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

Revel // OAP REV10 (Zone Uxa) – OZE La Pomme



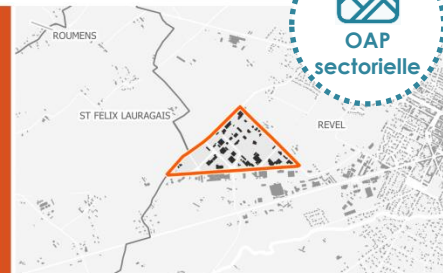
// Superficie de l'OAP :
36.86 Ha

Zone d'activités économiques

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à
l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau
spécifique / Activités & Equipements



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Accès à la zone
- Aire de stationnement à créer ou à aménager
- Aménagement des voies secondaires en sens unique

Figurés surfaciques

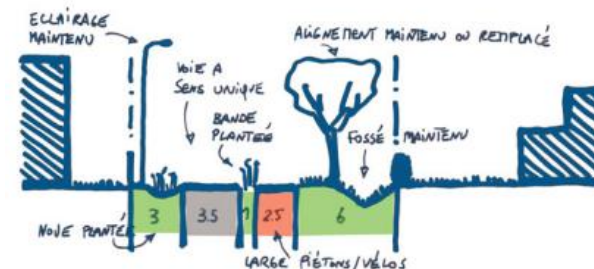
- Aménagement d'une voie nouvelle
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et services publics
- Bâtiment à démolir
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Projet de contournement

0 100 200 m




Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU






▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet









Données de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Courbes de niveau (5 mètres)



Figurés ponctuels

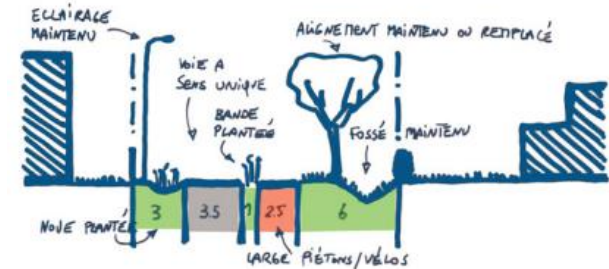
-  Accès à la zone
-  Aire de stationnement à créer ou à aménager
-  Aménagement des voies secondaires en sens unique

Figurés surfaciques

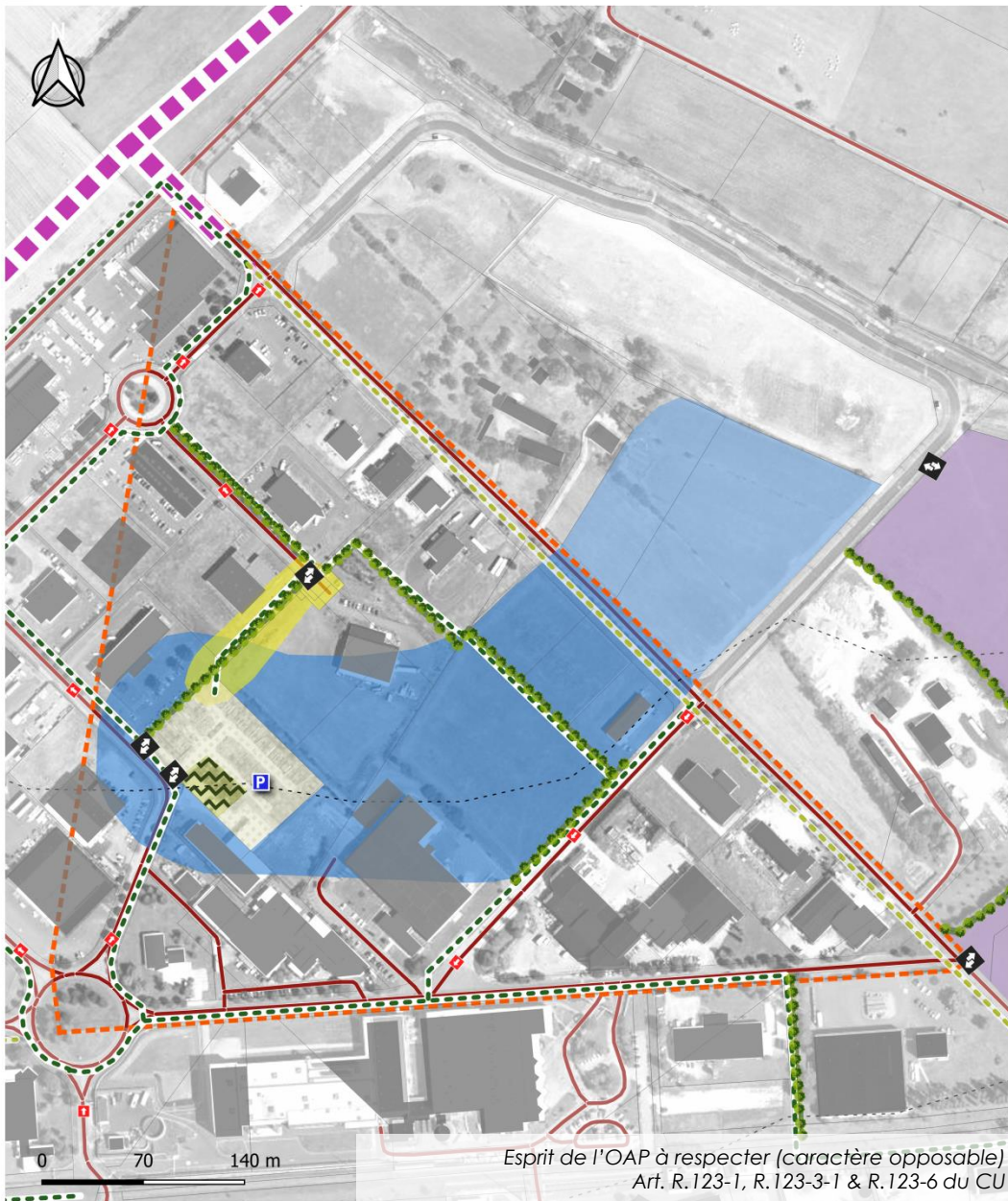
-  Aménagement d'une voie nouvelle
-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Bâtiment à démolir
-  Espace commun et partagé à aménager
-  Espace à végétaliser

Figurés linéaires




-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Projet de contournement






▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet









Données de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Courbes de niveau (5 mètres)



Figurés ponctuels

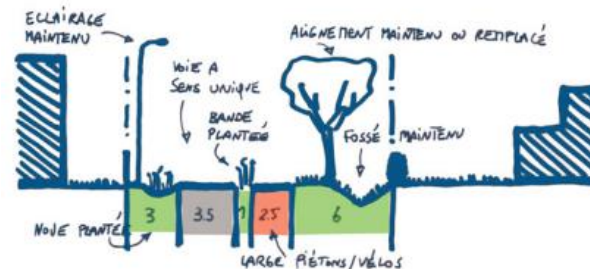
-  Accès à la zone
-  Aire de stationnement à créer ou à aménager
-  Aménagement des voies secondaires en sens unique

Figurés surfaciques

-  Aménagement d'une voie nouvelle
-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Bâtiment à démolir
-  Espace commun et partagé à aménager
-  Espace à végétaliser

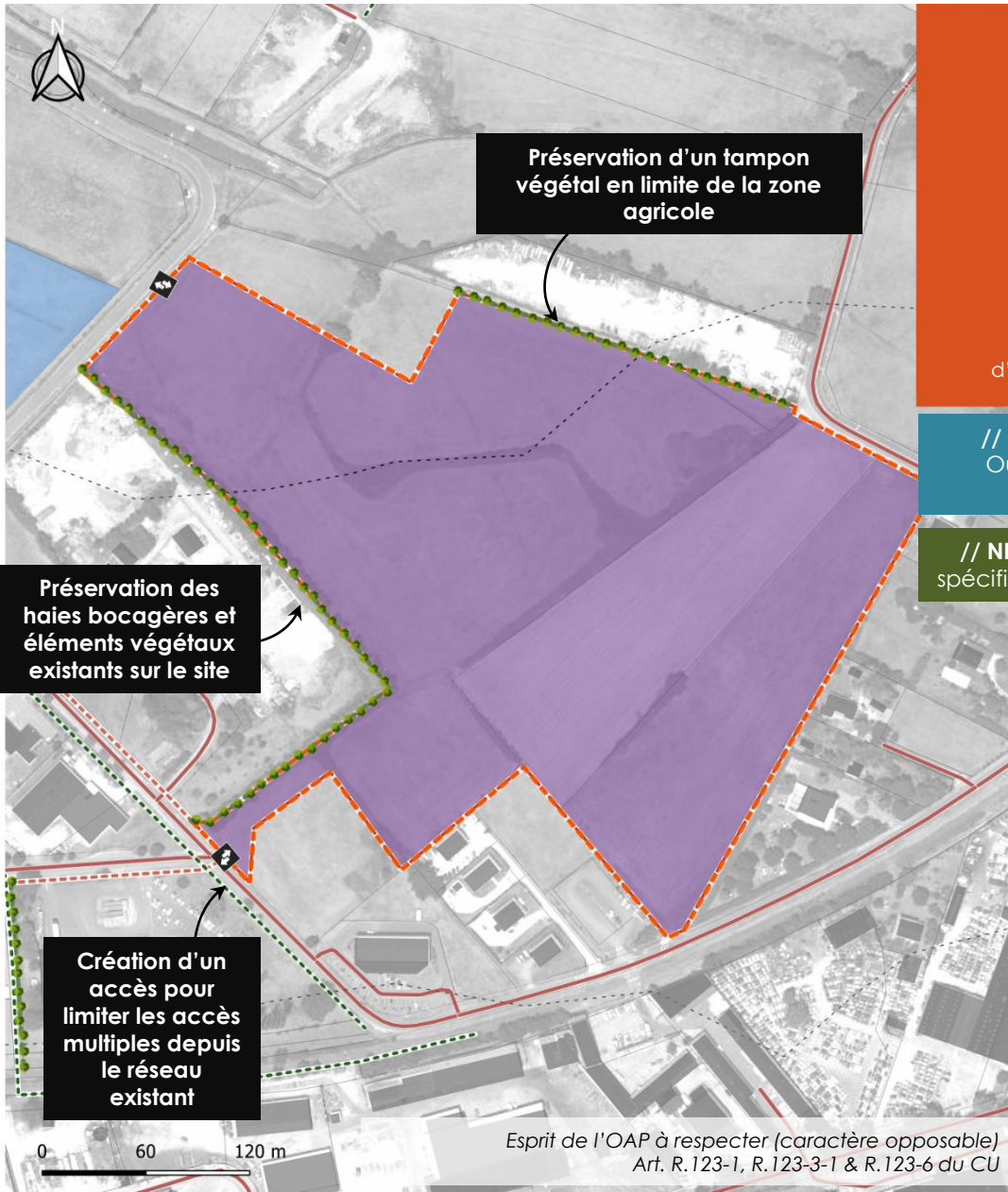
Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Projet de contournement



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



// Superficie de l'OAP :
9.91 Ha

Zone d'activités économiques

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à
l'approbation du PLUI

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau
spécifique / Activités et Equipements



- Données de contexte**
- Orange dashed line: Périmètre de l'OAP
 - Red solid line: Réseau routier existant
 - Black dashed line: Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Black square with white dot: Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Purple fill: Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
 - Blue fill: Equipement d'intérêt collectif et services publics
- Figurés linéaires**
- Green dashed line: Mode doux structurant
 - Black dotted line: Mode doux secondaire
 - Green dashed line with arrow: Mode doux paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiances de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

Enjeux hydrauliques :
L'aménagement de la zone devra prendre en compte les enjeux hydrauliques du site par une composition qui favorise une bonne gestion des eaux pluviales.

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:**
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations dans le secteur & en bordures)
 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site est, sud

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

Revel // OAP REVO3 (Zone AUe) - Chemin des Lavandières



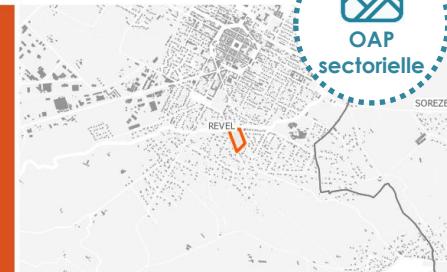
// Superficie de l'OAP :
1.81 Ha

**Zone d'équipements
d'intérêt collectif**

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à
l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau
spécifique / Activités et Equipements



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Equipement d'intérêt collectif et services publics

Figurés linéaires

- Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiances de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limites nord, ouest & est
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limite ouest

Revel // OAP REV01 (Zone AU) – Rue des Pyrénées



// Superficie de l'OAP :
1.1 Ha

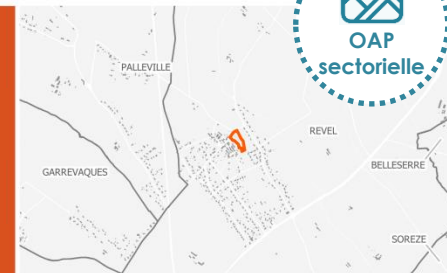
// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 12 et 18 logements

// Densité attendue sur l'OAP
12 à 18 logements/ha

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir
de 2026

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 649 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir
- **RÉSEAU AEP** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / angle nord-ouest
- **RÉSEAU ASSAINISSEMENT** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site nord & est

Revel // OAP REV05 (Zone AU) – Chemin des Jardins



// Superficie de l'OAP :
0,97 Ha

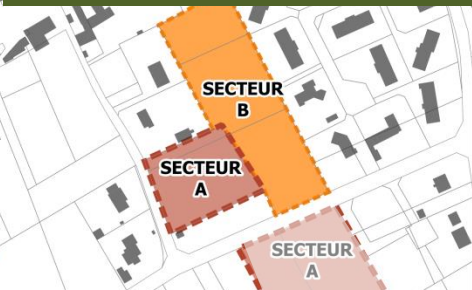
// Nombre de logements attendus sur l'OAP

Secteur A : Entre 4 et 5 logements
Secteur B : Entre 6 et 8 logements

// Densité attendue sur l'OAP
10 à 13 logements/ha

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble par secteur

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Secteur A : Ouverture à l'urbanisation à partir 2026
Secteur B : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030



- Données de contexte**
- Orange dashed line: Périmètre de l'OAP
 - Red line: Réseau routier existant
 - Dashed black line: Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Circle with 'H': Hauteur du bâti
 - Black square with 'A': Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Light yellow: Habitat individuel pavillonnaire
 - Yellow: Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Orange: Habitat individuel groupé
 - Light green: Espace commun et partagé à aménager
 - Dark green: Espace naturel à préserver ou à créer
 - Green wavy line: Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- Red double line with arrow: Voie de desserte locale
 - Red single line with arrow: Voie à sens unique
 - Green dashed line: Mode doux secondaire
 - Green circles: Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiances de voirie souhaitées au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 649 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site ouest & sud
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site ouest, sud & est

Revel // OAP REVo4 (Zone AU) – Chemin de la Petite Graverie



// Superficie de l'OAP :
1.89 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 95 et 100 logements
dont 50% de la production en logements sociaux

// Densité attendue sur l'OAP
50 à 53 logements/ha

// Modalités opératoires
A l'avancement des réseaux internes à la zone

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à la date de l'approbation du PLUi

- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
- Figurés ponctuels**
- 📍 Accès à la zone
 - 🚶 Mutualisation des entrées
- Figurés surfaciques**
- 🏠 Habitat individuel pavillonnaire
 - 🏡 Habitat individuel groupé
 - 🏢 Habitat intermédiaire ou petit collectif
 - 🏗️ Bâtiment à démolir
 - 🌿 Espace commun et partagé à aménager
 - 🌳 Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- 🛣️ Voie secondaire
 - 🛤️ Voie de desserte locale
 - 🌳 Modes doux structurants
 - 🌳 Haie paysagère à créer ou à préserver
 - 🚶 Stationnement le long de la voirie à aménager



◀ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

Revel // OAP REVO6 (Zone AU) – Chemin Vert



Création d'un accès unique pour limiter les accès multiples depuis le réseau existant

// Superficie de l'OAP :
0,89 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 14 et 16 logements

// Densité attendue sur l'OAP
15 à 18 logements/ha

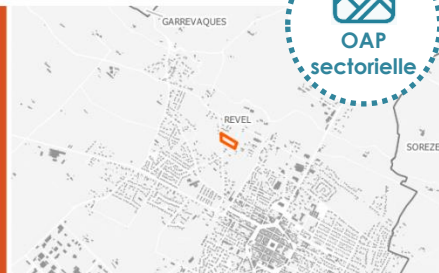
// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir
de 2026

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant

Figurés ponctuels

- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 649 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site ouest & est
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site ouest & est

Revel // OAP REV08 (Zone AU) – La Landelle basse



// Superficie de l'OAP :
1.91 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 35 et 55 logements

// Densité attendue sur l'OAP
18 à 29 logements/ha

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Lauragais Revel Sorèze
Mission: PLUi de la Communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois
Sources: DGFIP 2022
Réalisation: Citadia Conseil© le 11.08.2022

Revel // OAP REV14 (Zone AU) – Chemin de l’Albarel



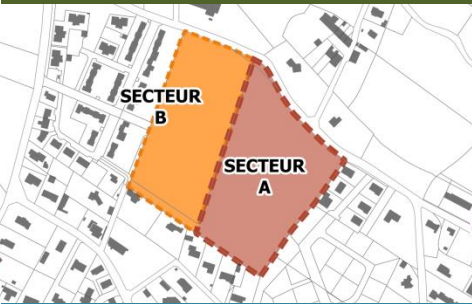
// Superficie de l'OAP :
4.73 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 90 et 100 logements
Secteur A : Entre 45 et 50 logements
Secteur B : Entre 45 et 50 logements

// Densité attendue sur l'OAP
19 à 21 logements/ha

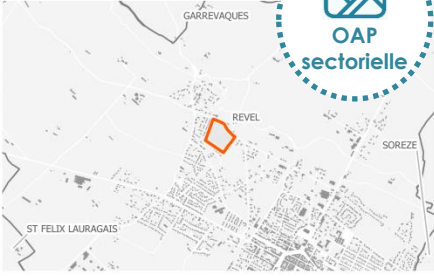
// Modalités opératoires
A l'avancement des réseaux internes à la zone

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

SECTEUR A : Ouverture à la date d'approbation du PLUi
SECTEUR B : Ouverture du secteur B à l'urbanisation à partir de 2030



- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- ⬇ Accès à la zone
 - ⊞ Mutualisation des entrées
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - Espace commun et partagé à aménager
 - Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - Mode doux structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



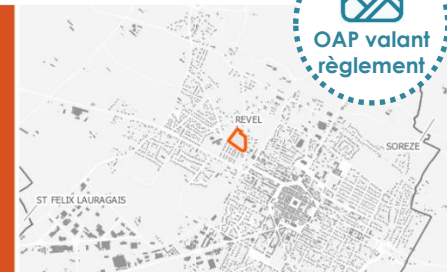
▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

0 40 80 m

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :**
- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 649 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir
 - **RÉSEAU AEP** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site nord, ouest & sud
 - **RÉSEAU ASS** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site nord, ouest & sud

Revel // OAP REV07 (Zone AU*) – Route de Vaure



// Superficie de l'OAP :
1.89 Ha

Éléments de programmation et
de qualité d'insertion renseignés
sur les pages suivantes

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Ouverture à l'urbanisation à partir de
2030

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant

Figurés ponctuels

- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Voie secondaire
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Aménagement d'un espace
partagé au traitement
paysager qualitatif

Aménagement
d'un réseau de
circulation
piétonne et
cyclable au sein
du quartier

Création de haies en
limite de secteur pour
limiter le vis-à-vis et les
nuisances des
infrastructures routières

Végétalisation de la
partie visible depuis
le rond-point

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

0 20 40 m

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.

La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

3/PROGRAMMATION

Forme urbaine	(1) / (2)
Nombre de logements attendus sur l'OAP	40 à 65
Densité/secteur	22 à 35

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 40 à 65 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 22 à 35 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue:
 - ▶ entre 40 et 65 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

20% de logements sociaux sont à proposer sur l'ensemble des logements du secteur.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1.
- Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.
- **Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:**
 - **Depuis l'emprise publique :** Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives :** Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative :* la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative,* la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiances de voirie souhaitées au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

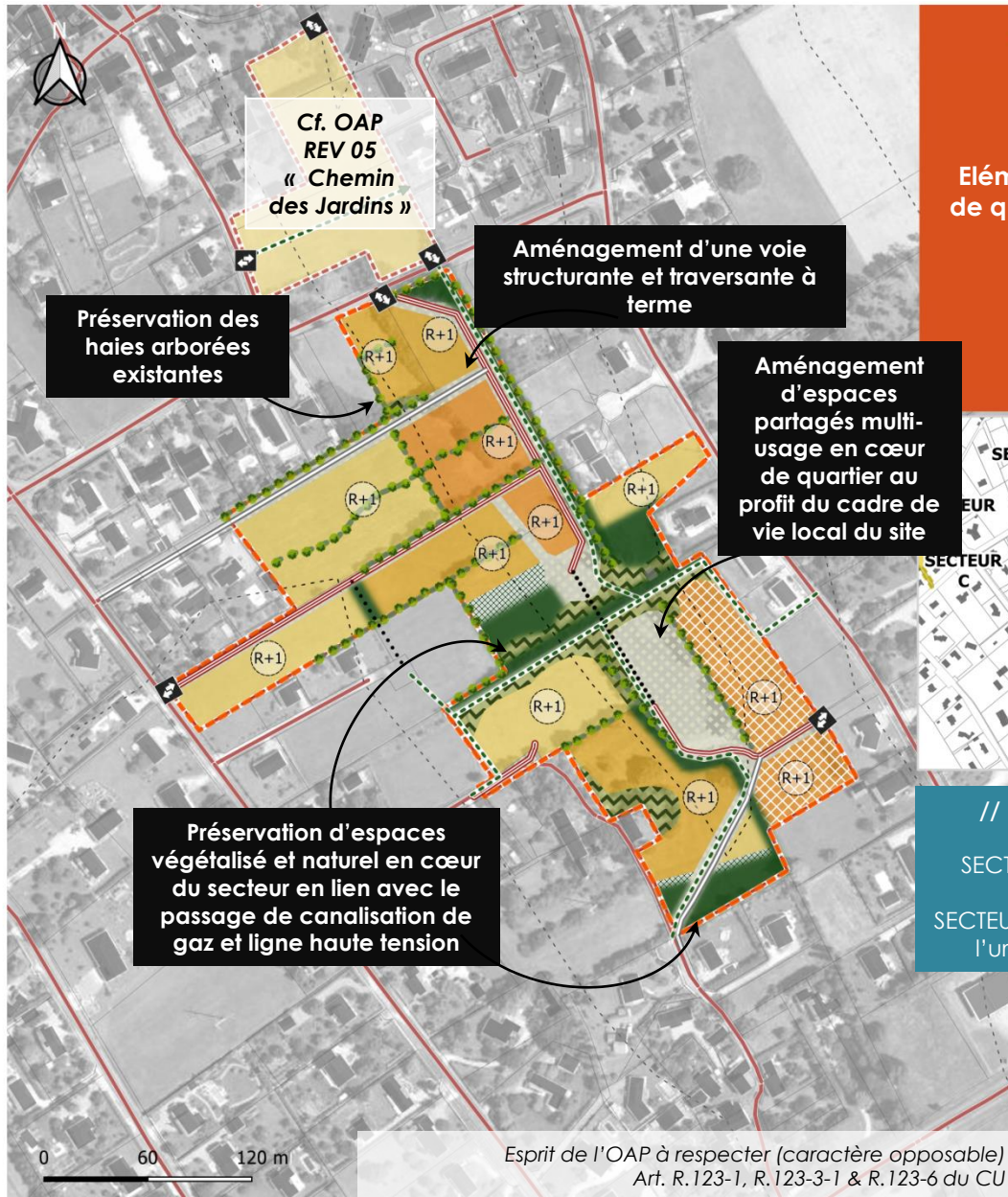
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

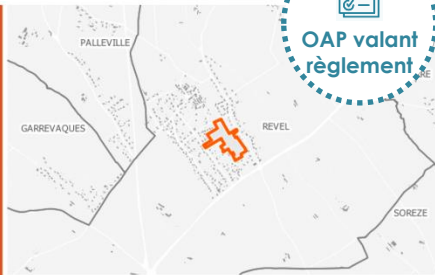
VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 649 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir
- **RÉSEAU AEP** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site nord-ouest, sud-ouest, sud-est
- **RÉSEAU ASSAINISSEMENT** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site nord-ouest, sud-ouest, sud-est

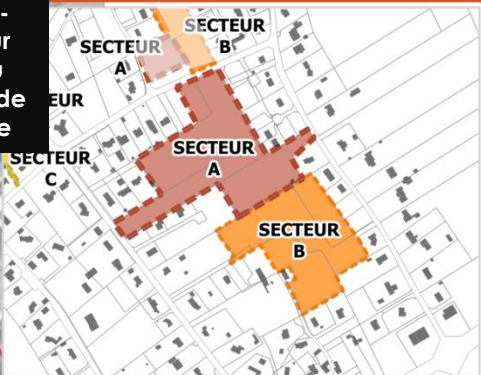


// Superficie de l'OAP :
5.73 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes



- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Ⓜ Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- ▨ Zone non aedificandi
 - Habitat individuel pavillonnaire
 - Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Habitat individuel groupé
 - Secteur de mixité sociale
 - Espace commun et partagé à aménager
 - Espace naturel à préserver ou à créer
 - Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
 - Voie de desserte locale à terme
 - ⇌ Voie à sens unique
 - Mode doux structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

SECTEUR A : Ouverture à la date d'approbation du PLUi
SECTEUR B : Ouverture du secteur B à l'urbanisation à partir de 2026

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

SECTEURS	Secteur A	Secteur B
1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à la date d'approbation du PLUi.	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de 2026.
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.</p> <p>La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.</p>	
3/PROGRAMMATION		
Forme urbaine	(3)	(1)/(2)
Nombre de logements attendus sur l'OAP par secteur	30 à 35	15 à 20
Densité/secteur	10 à 12	5 à 7

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 45 à 55 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 7 à 9 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue:
 - ▶ entre 45 et 55 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1. La hauteur maximale des constructions d'habitat groupé / intermédiaire et petit collectif sera R+2
- Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.
- **Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:**
- **Depuis l'emprise publique :** Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives :** Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative :* la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative,* la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

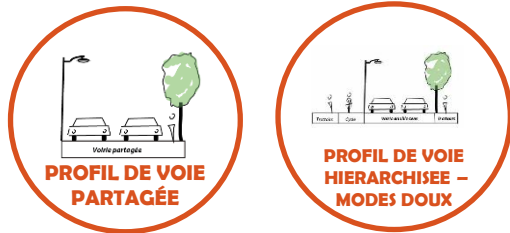
D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiances de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

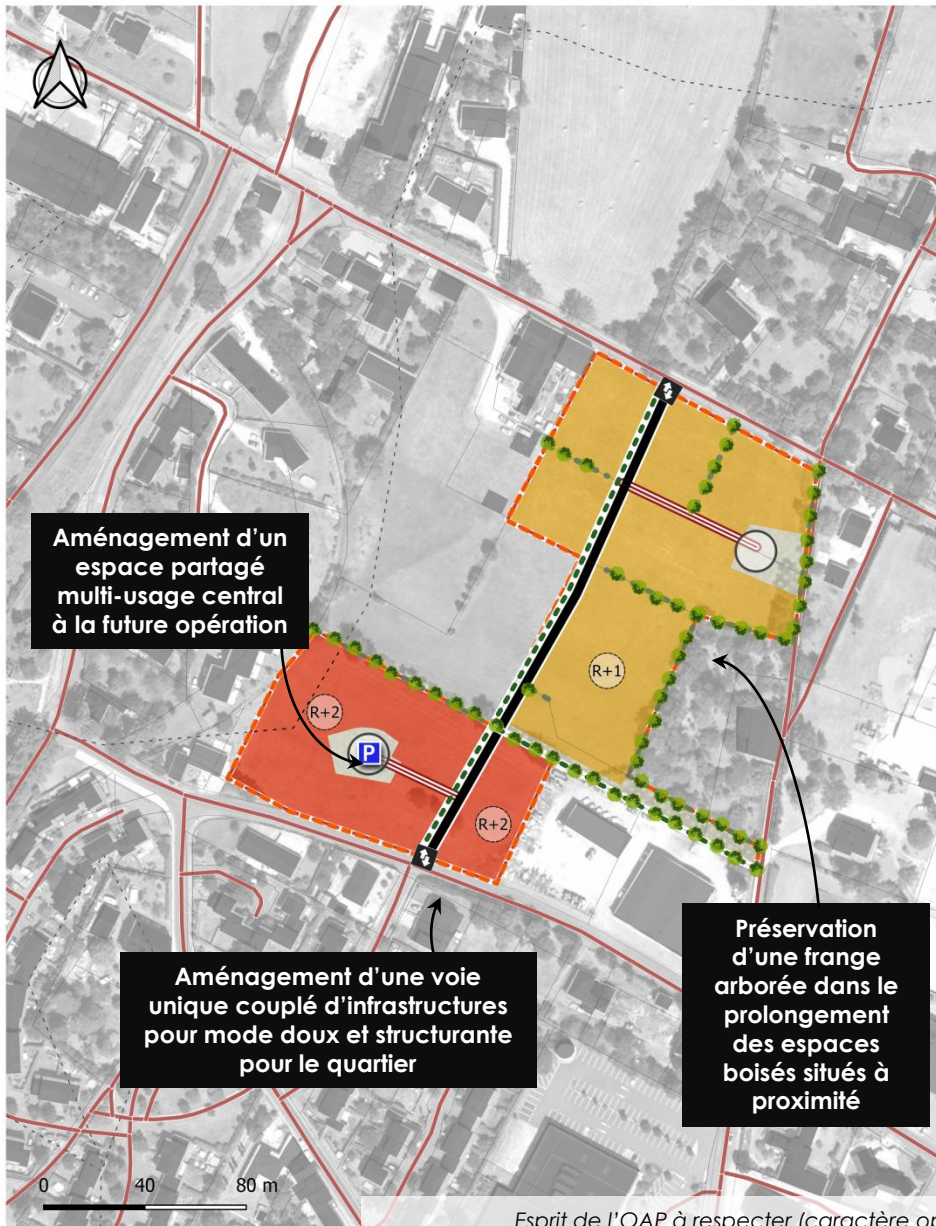
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- *ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 649 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir*
- *RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations dans le secteur & en bordures)*
- *RÉSEAU ASSAINISSEMENT : raccordable directement (canalisations dans le secteur & en bordures)*

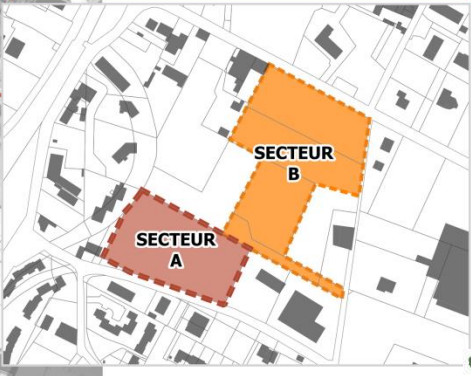


// Superficie de l'OAP :
1.97 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes



- Données de contexte**
- ▭ Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - Ⓜ Accès à la zone
 - P Aire de stationnement à créer ou à aménager
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Habitat collectif
 - Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- Voie secondaire
 - Voie de desserte locale
 - Mode doux structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

SECTEUR A : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2026
SECTEUR B : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R. 123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

SECTEURS	Secteur A	Secteur B
1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de 2026	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de 2030
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.</p> <p>La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.</p>	
3/PROGRAMMATION		
Forme urbaine	(3)	(1)/(2)
Nombre de logements attendus sur l'OAP	30 à 56	20 à 30
Densité/secteur	42 à 80	15 à 23

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 50 à 86 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 25 à 44 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue:
 - ▶ entre 20 et 30 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne
 - ▶ entre 30 et 56 logements correspondant à un habitat intermédiaire et petit collectif de densité élevée

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1. La hauteur maximale des constructions d'habitat groupé / intermédiaire et petit collectif sera R+2
- Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.
- **Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé :**
- **Depuis l'emprise publique :** Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives :** Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative :* la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative,* la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

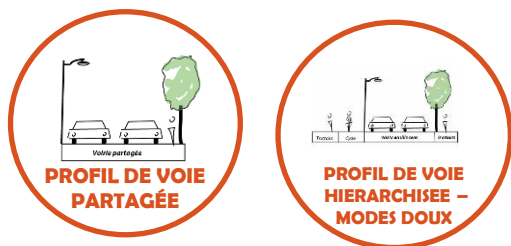
D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiances de voirie souhaitées au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

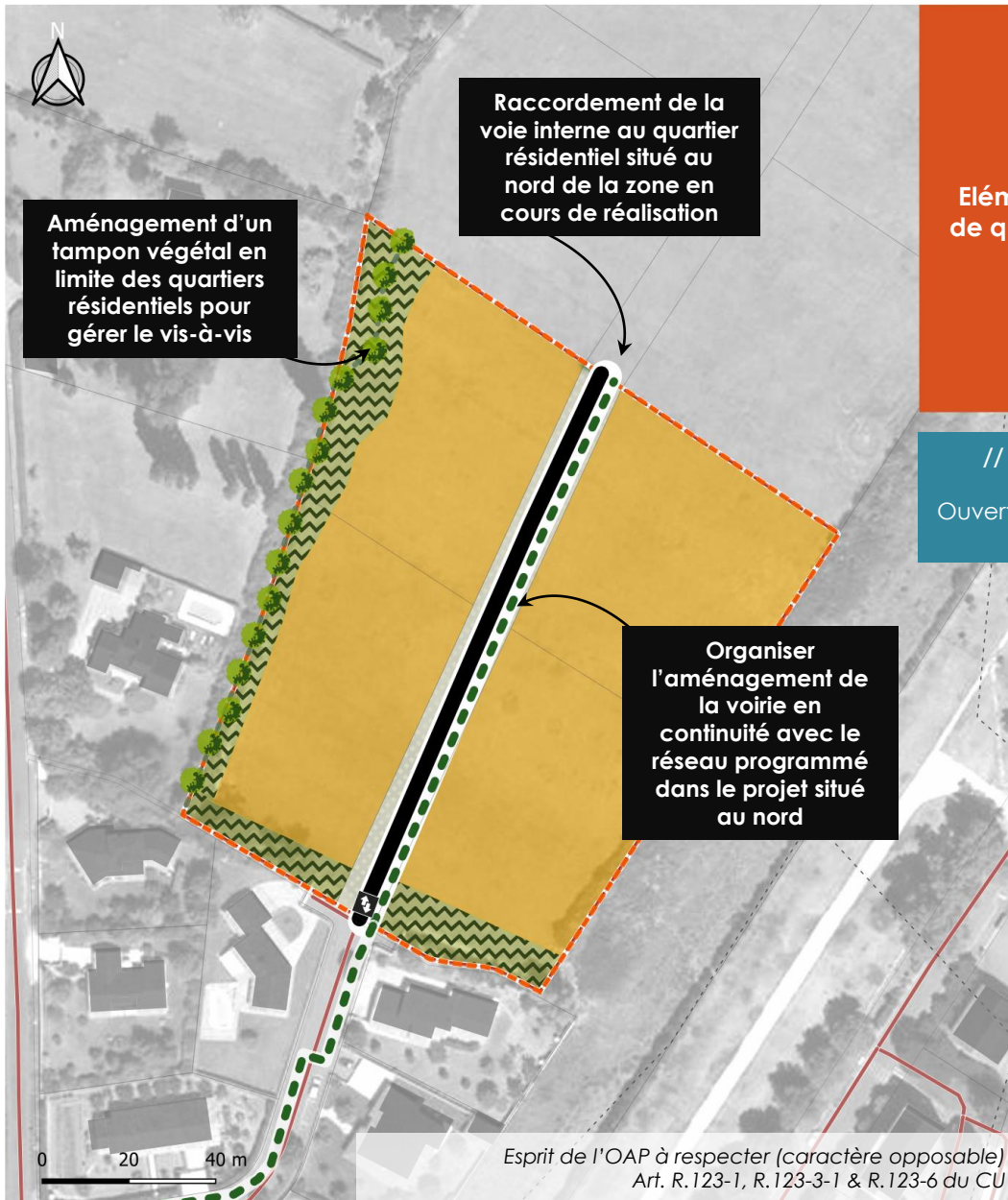
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- *ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 645 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir*
- *RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limites nord, est & sud*
- *RÉSEAU ASS : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limites nord, sud & ouest*



Raccordement de la voie interne au quartier résidentiel situé au nord de la zone en cours de réalisation

Aménagement d'un tampon végétal en limite des quartiers résidentiels pour gérer le vis-à-vis

Organiser l'aménagement de la voirie en continuité avec le réseau programmé dans le projet situé au nord

// Superficie de l'OAP :
1,46 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- 🚶 Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Espace commun et partagé à aménager
 - Espace naturel à préserver ou à créer
 - Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ▬ Voie secondaire
 - ▬ Mode doux secondaire
 - Haie paysagère à créer ou à préserver

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de 2030

2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à 2 opérations d'aménagement d'ensemble propres. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.

La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

3/PROGRAMMATION

Forme urbaine	(2) / (3)
Nombre de logements attendus sur l'OAP	20 à 30
Densité/secteur	15 à 20

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 20 à 30 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue:
 - ▶ entre 6 et 10 logements pouvant correspondre à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne
 - ▶ Entre 14 à 20 logements pouvant correspondre à une habitat intermédiaire ou petit collectif.

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique** : Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives** : Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative* : la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative*, la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

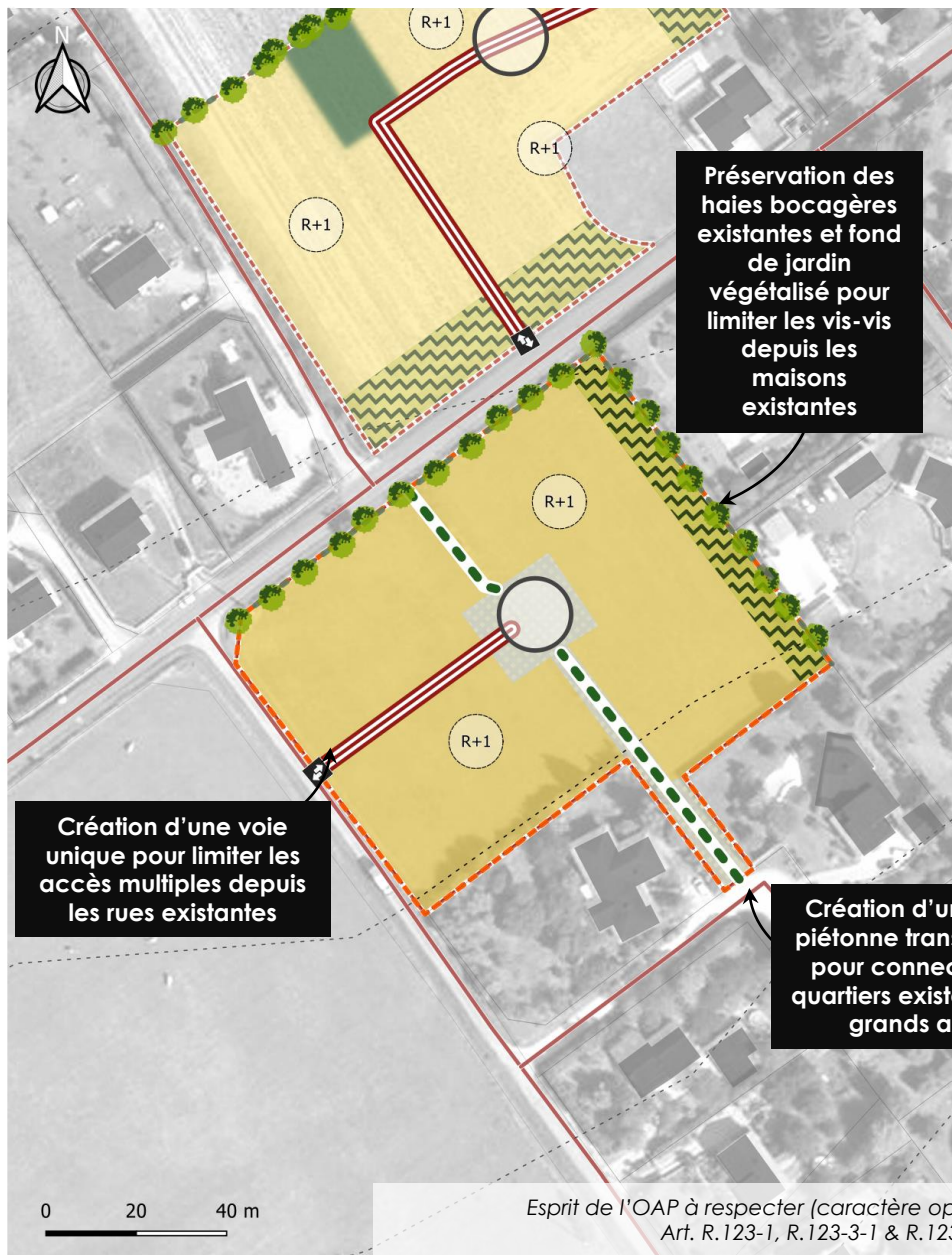
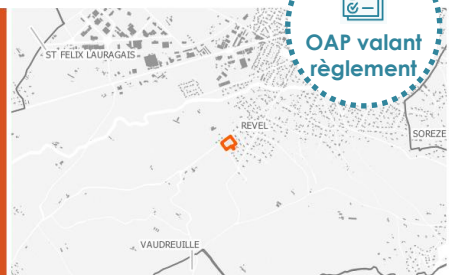
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- *Équipements scolaires : 649 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir*
- *RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site nord & sud*
- *RÉSEAU ASSAINISSEMENT : raccordable (canalisations à 25m) / au sud & au nord*

Revel // OAP REV16 (Zone AU*) – Route de Vaudreuille



// Superficie de l'OAP :
0,88 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir de 2026

Préservation des haies bocagères existantes et fond de jardin végétalisé pour limiter les vis-à-vis depuis les maisons existantes

Création d'une voie unique pour limiter les accès multiples depuis les rues existantes

Création d'une voie piétonne transversale pour connecter les quartiers existants aux grands axes

- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - ➡ Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - Espace commun et partagé à aménager
 - Espace naturel à préserver ou à créer
 - Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - Mode doux structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver

*Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU*

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à partir de 2026

2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre. Elle pourra être réalisée en plusieurs tranches.

La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

3/PROGRAMMATION

Forme urbaine	(1)
Nombre de logements attendus sur l'OAP	8 à 10
Densité/secteur	10

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 8 à 10 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue:

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique** : Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives** : Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative* : la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative*, la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

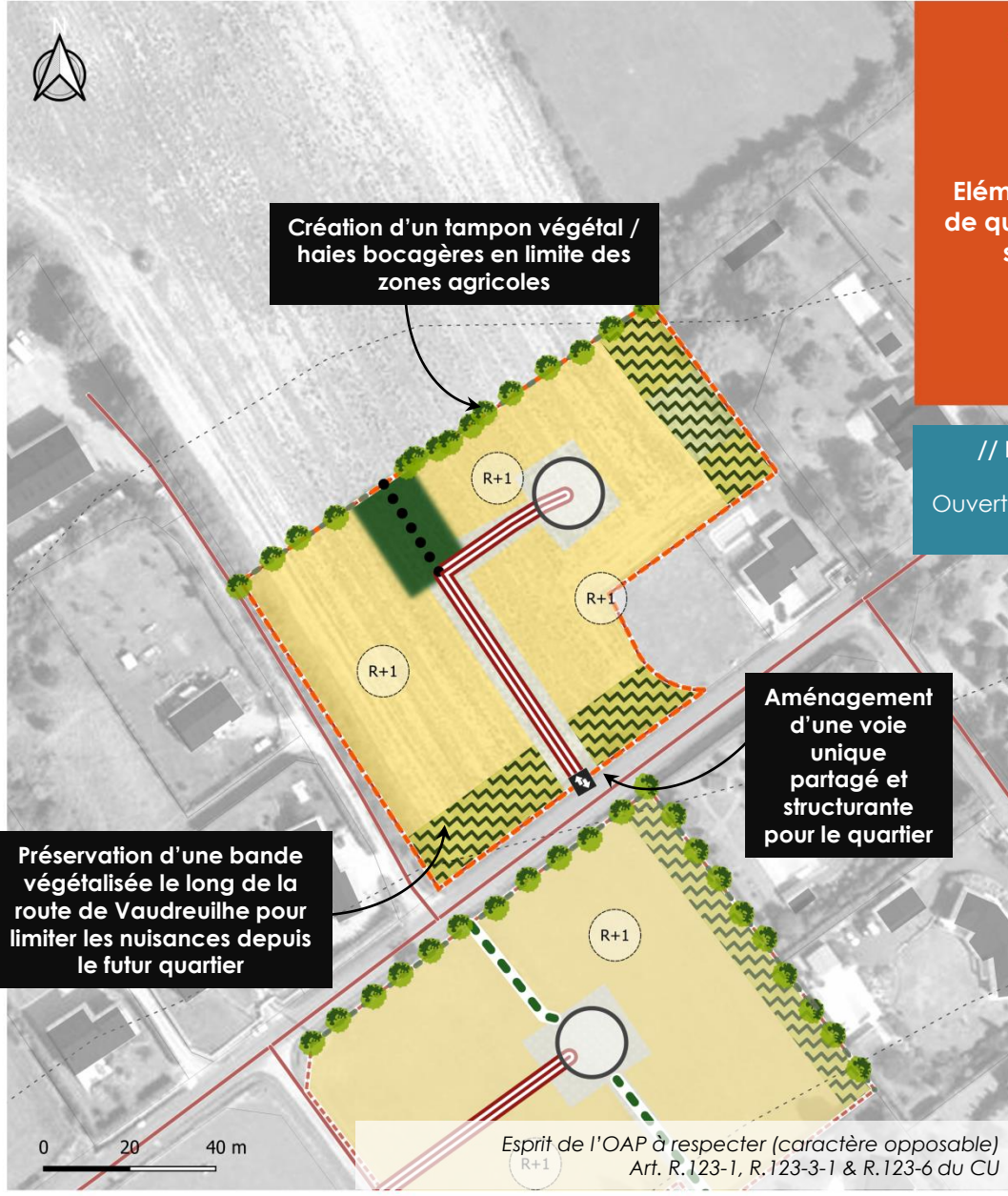
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- *Équipements scolaires : 649 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir*
- *RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site nord-ouest & sud-ouest*
- *RÉSEAU ASSAINISSEMENT : raccordable (canalisations à 25m) / nord-est*

Revel // OAP REV17 (Zone AU*) – Route de Vaudreuille



// Superficie de l'OAP :
0,82 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir de 2026

- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - 🚗 Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - Espace commun et partagé à aménager
 - Espace naturel à préserver ou à créer
 - Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - Mode doux structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de 2026

2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à 2 opérations d'aménagement d'ensemble propres. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.

La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

3/PROGRAMMATION

Forme urbaine	(1) / (2)
Nombre de logements attendus sur l'OAP	8 à 10
Densité/secteur	10

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 8 à 10 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue:

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique** : Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives** : Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative* : la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative*, la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP..
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

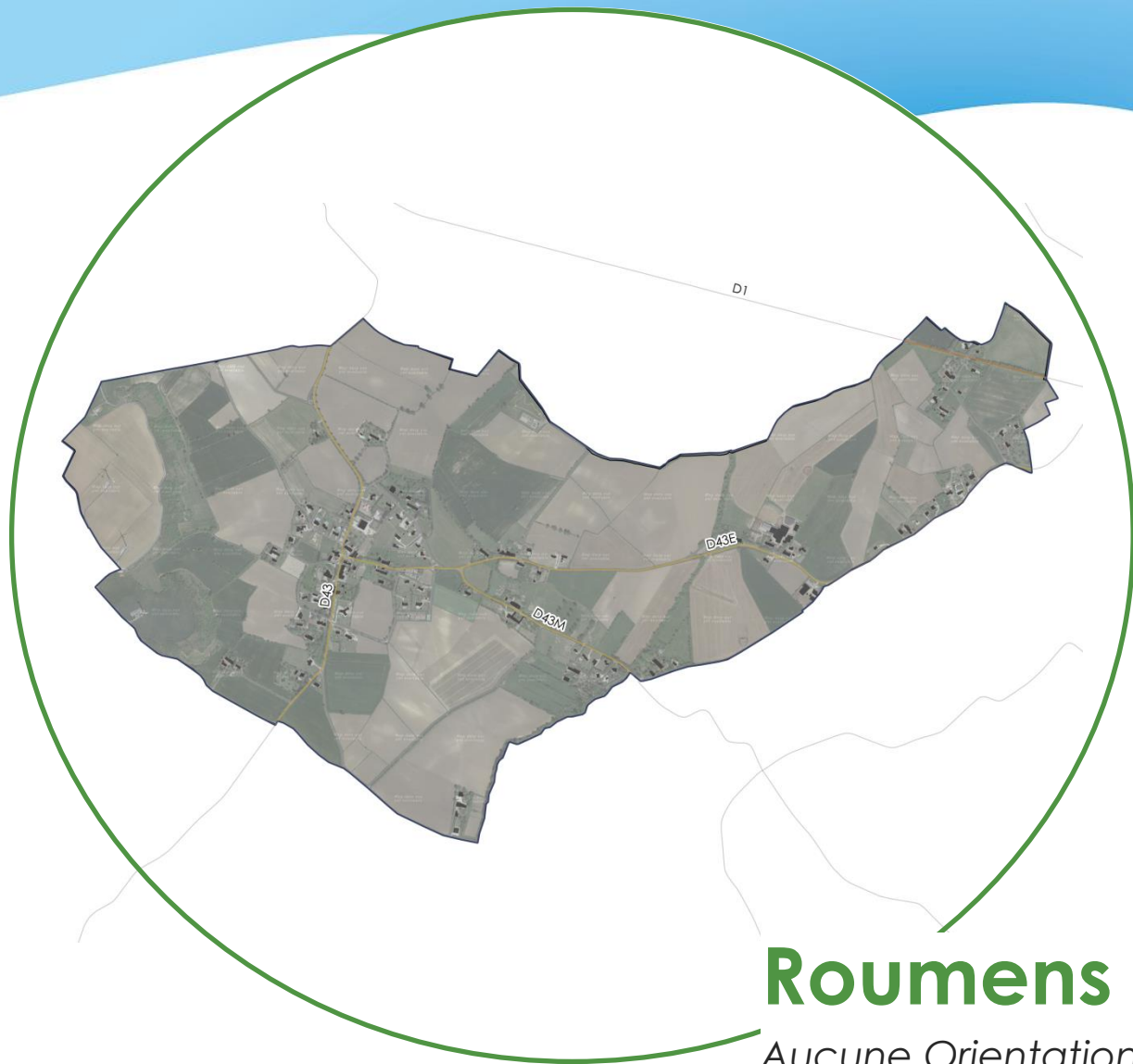
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 649 logements supplémentaires à Revel : un besoin théorique de 4 classes à ouvrir
- **RÉSEAU AEP** : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site nord-ouest & sud-ouest
- **RÉSEAU ASSAINISSEMENT** : raccordable (canalisations à 25m) / au sud-est



Roumens

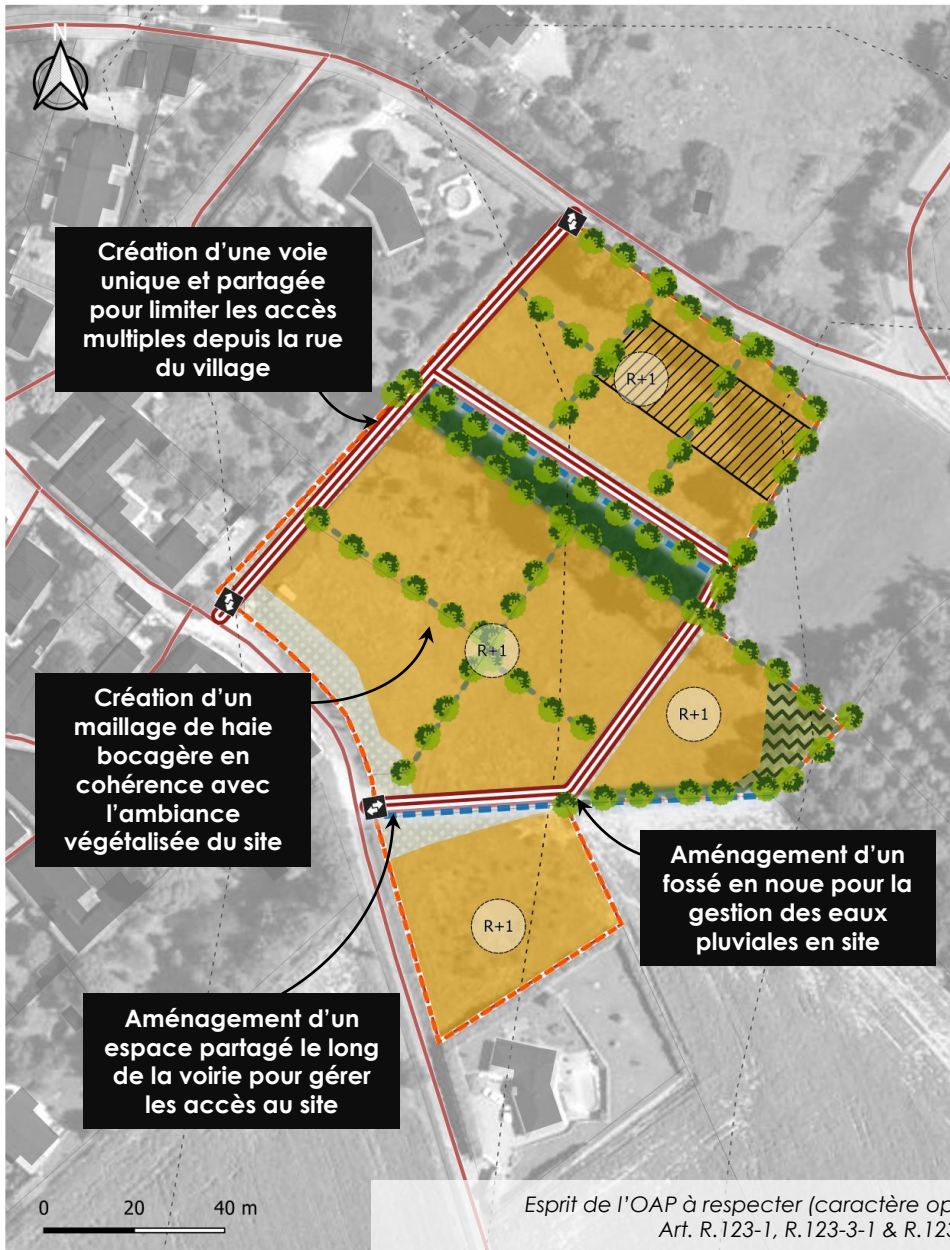
*Aucune Orientation d'Aménagement
et de Programmation*



Saint-Amancet

OAP SAM01 « Le Village » p.150

Saint-Amancet // OAP SAM01 (Zone AU) - Le Village



// Superficie de l'OAP :
1,29 Ha

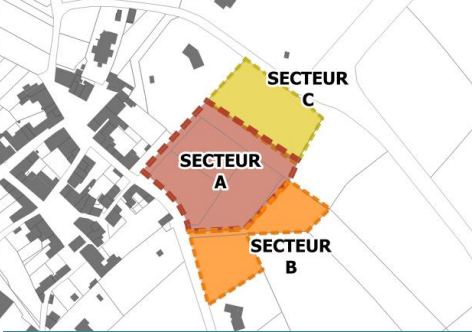
// Nombre de logements attendus sur l'OAP

Tous secteurs : Entre 14 et 17 logements avec

Secteur A : Entre 5 et 6 logements
Secteur B : Entre 6 et 7 logements
Secteur C : Entre 3 et 4 logements

// Densité attendue sur l'OAP
11 à 13 logements/ha

// Modalités opératoires
Une ou plusieurs opérations
d'Aménagement d'Ensemble



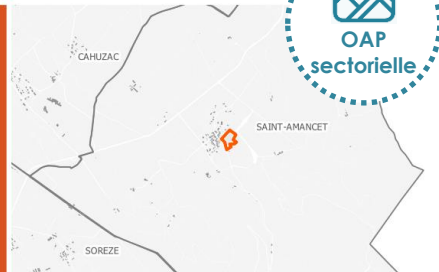
// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

Secteur A : Ouverture à l'urbanisation après mise en service STEU

Secteurs B : Ouverture à partir de 2026

Secteur C : Ouverture à partir de 2030

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 3

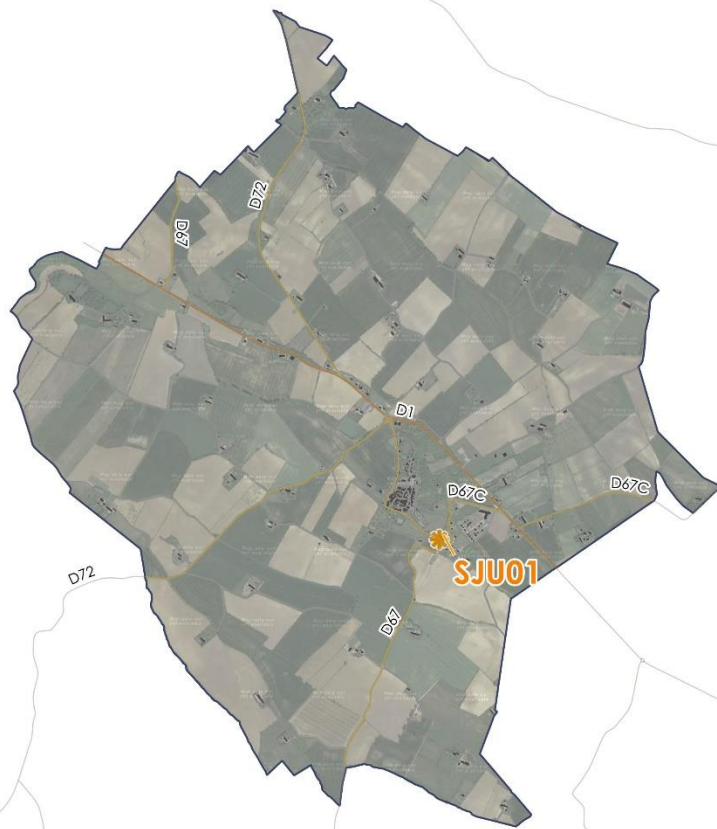


- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - 🚗 Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - ▨ Secteur d'implantation préférentielle
 - ▨ Espace commun et partagé à aménager
 - Espace naturel à préserver ou à créer
 - Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

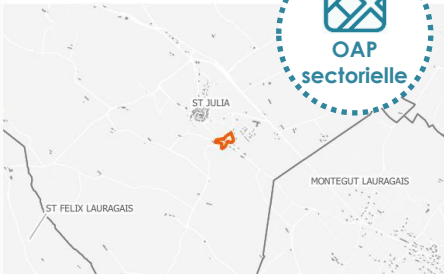
- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :**
- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES :** 204 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Sorèze (dont 33 à St Amancet) : un besoin théorique d'1 classe à prévoir
 - **RÉSEAU AEP :** raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site ouest & nord
 - **RÉSEAU ASSAINISSEMENT :** autonome



Saint-Julia

OAP SJU01 « Les Moulines » p.152

Saint-Julia // OAP SJU01 (Zone AU) - Les Moulines



// Superficie de l'OAP :
0.95 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP

Entre 11 et 15 logements

// Densité attendue sur l'OAP
12 à 15 logements/ha

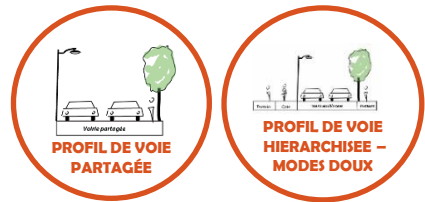
// Modalités opératoires
Une ou plusieurs opérations
d'Aménagement d'Ensemble

- Données de contexte**
- ▭ Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- Voie secondaire
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Alignement d'arbres à préserver ou à créer



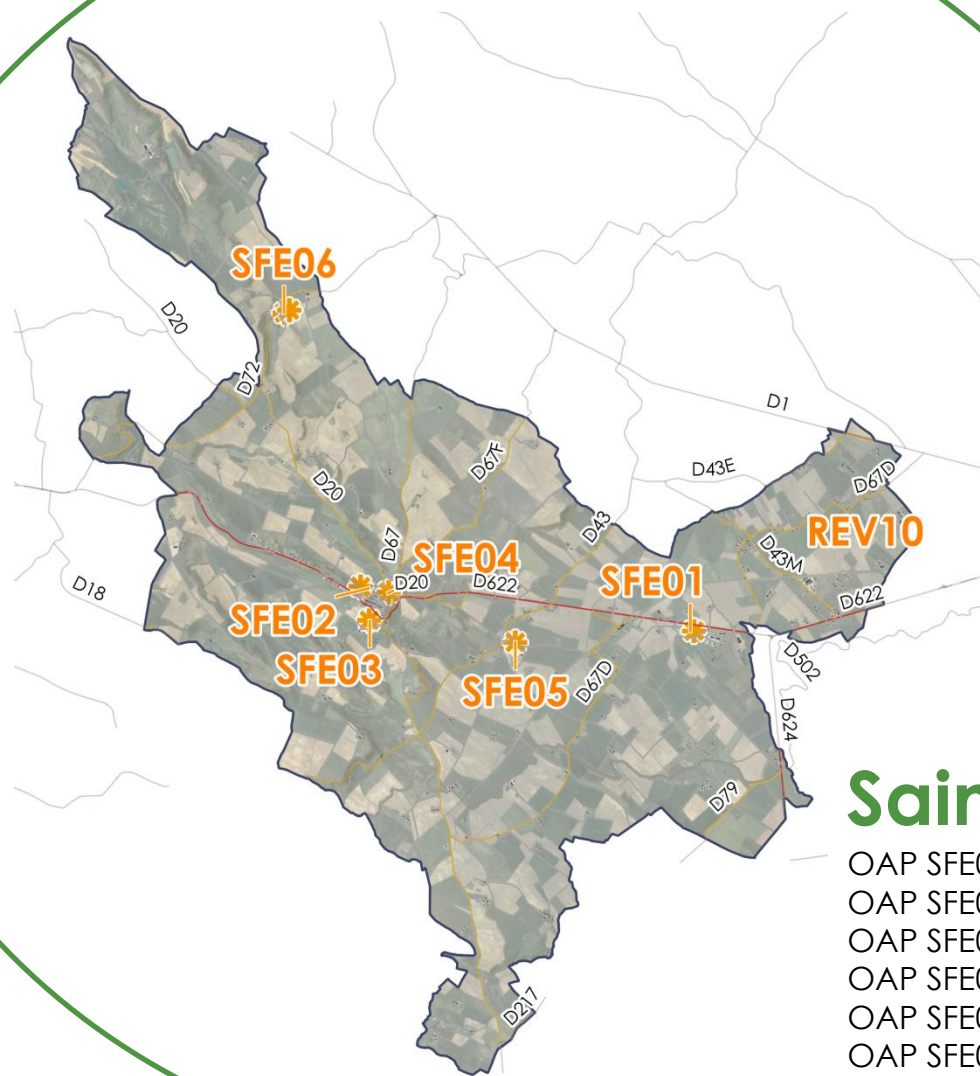
// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUI

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 1



▲ Ambiances de voirie souhaitées au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

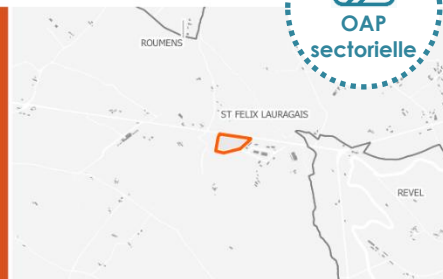
- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:**
- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 102 logements supplémentaires dans le RPI « 5 Clochers » (dont 25 à St Julia) : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)
 - **RÉSEAU AEP** : raccordable directement (canalisations dans le secteur & bordures nord & sud)
 - **RÉSEAU ASSAINISSEMENT** : collectif






Saint-Félix-Lauragais

- OAP SFE01 « La Prade » p.154
- OAP SFE03 « Las Molles » p.155
- OAP SFE04 « Mare Vielle » p.156
- OAP SFE02 « Tour du Village » p.157
- OAP SFE05 « Cadenac » p.166
- OAP SFE06 « La Pastourie » p.172

Saint-Félix-Lauragais // OAP SFE01 (Zone AUxa) - La prade





Données de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

-  Accès à la zone
-  Création d'ouvrage hydraulique

Figurés surfaciques

-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Espace naturel à préserver ou à créer

Figurés linéaires

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

// Superficie de l'OAP :
3,61 Ha

Zone d'activités économiques

// Modalités opératoires
Une à plusieurs opérations
d'Aménagement d'ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir
de 2026

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau
spécifique / Activités & Equipements

Prise en compte
du fossé central
lors de
l'aménagement
de la zone

Aménagement
d'une zone
végétale tampon
le long de la
RD622

Aménagement d'un
accès principal pour
limiter les accès
multipliés depuis la voie

0 40 80 m

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



▲ Ambiances de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:**
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordure de site nord
 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT : non collectif



// Superficie de l'OAP :
0,7 Ha

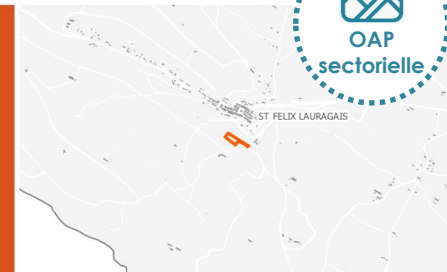
**Zone d'équipement
d'intérêt public**

// Modalités opératoires




// **ECHÉANCIER D'OUVERTURE**
Ouverture à l'urbanisation à partir
de 2030

// **NIVEAU DE SENSIBILITE** : Niveau
spécifique / Activités & Equipements

**Préservation des
haies bocagères
existantes**



Données de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Courbes de niveau (5 mètres)



Figurés ponctuels

-  Accès à la zone

Figurés surfaciques

-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Espace commun et partagé à aménager

Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- RÉSEAU AEP : raccordable & directement (canalisations dans le secteur & limite est)
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif

Saint-Felix-Lauragais // OAP SFE04 (Zone AU) – Mare Vielle



// Superficie de l'OAP :
0,23 Ha

// Nombre de logements attendus sur l'OAP
Entre 4 et 8 logements

Éléments de programmation et

// Densité attendue sur l'OAP
15 à 30 logements/ha

// Modalités opératoires
Une ou plusieurs opérations d'Aménagement d'Ensemble

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 1 //
Périmètre de covisibilité « Monuments Historiques »

- Données de contexte**
- ▭ Périmètre de IOAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- ⬮ Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Figurés linéaires**
- Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

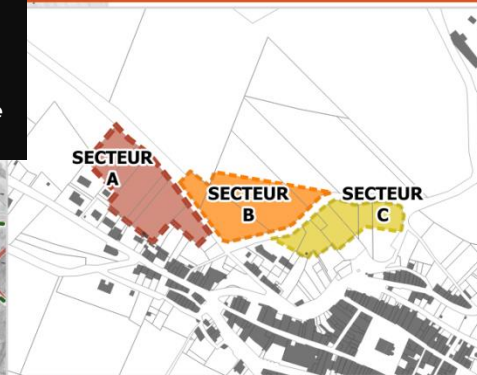
Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

Saint-Felix-Lauragais // OAP SFE02 (Zone AU*) -Tour du village



// Superficie de l'OAP :
2.79 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Hauteur du bâti
- Accès à la zone
- Element végétal à préserver
- Station de transport en commun
- Création d'ouvrage hydraulique
- Mutualisation des entrées
- Perspective paysagère à valoriser

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat intermédiaire ou petit collectif
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace naturel à préserver ou à créer
- Espace à végétaliser

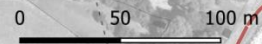
Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE

- Secteur A :** Ouverture à l'urbanisation à partir de 2026
- Secteur B :** Ouverture à l'urbanisation à partir de l'approbation du PLUi
- Secteur C :** Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



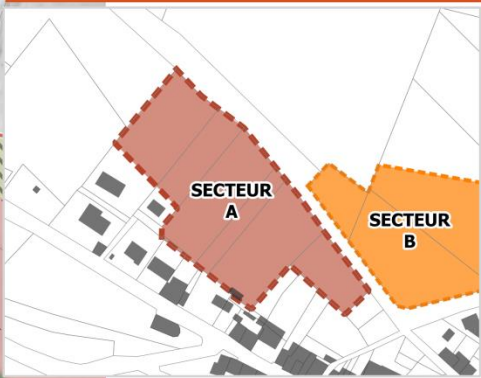


// Superficie de l'OAP : 1.01 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes



- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - ⚡ Accès à la zone
 - ⊙ Station de transport en commun
 - ⬇ Création d'ouvrage hydraulique
 - ⬇ Perspective paysagère à valoriser
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Habitat intermédiaire ou petit collectif
 - Espace commun et partagé à aménager
 - Espace naturel à préserver ou à créer
 - Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ▬ Voie de desserte locale
 - ▬ Mode doux structurant
 - ▬ Mode doux secondaire
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
 - ▬ Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé



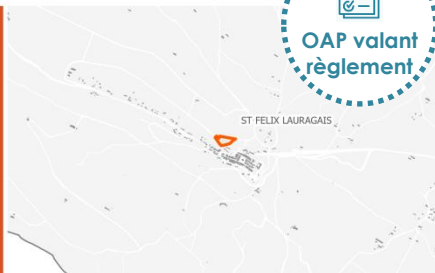
// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
 Secteur A : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2026

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
 Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



// Superficie de l'OAP : 0,94 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes



Données de contexte

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

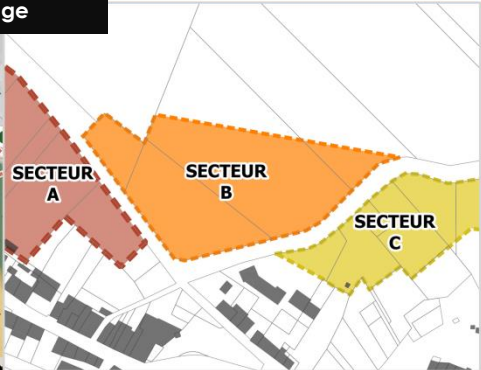
- Hauteur du bâti
- ⬇ Accès à la zone
- ⊙ Element végétal à préserver
- ⬇ Création d'ouvrage hydraulique
- ⬇ Mutualisation des entrées
- ➡ Circulation à sens unique
- ⬇ Perspective paysagère à valoriser

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat intermédiaire ou petit collectif
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace naturel à préserver ou à créer
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

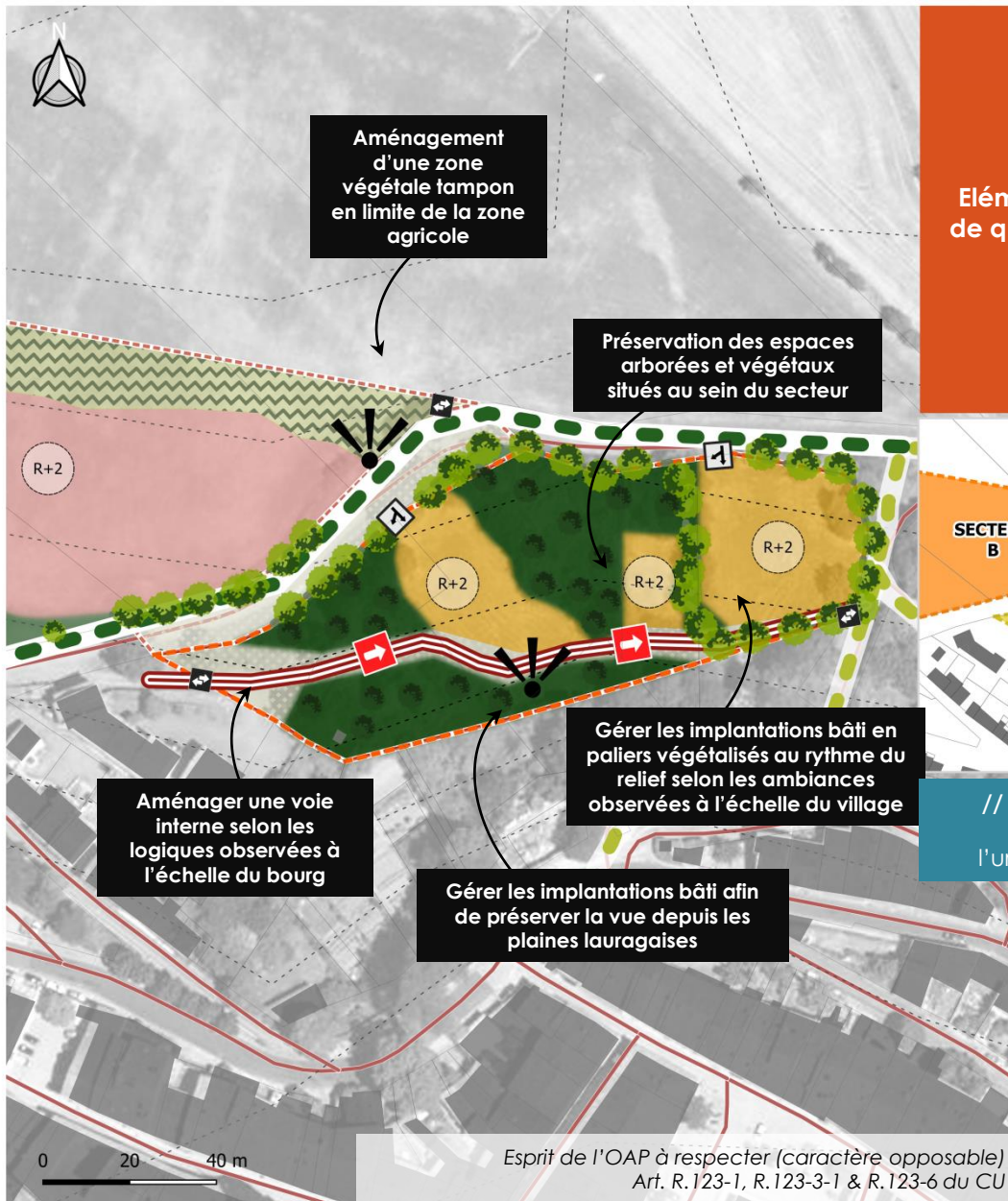
- ➡ Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Secteur B : Ouverture à l'urbanisation à partir de l'approbation du PLUi

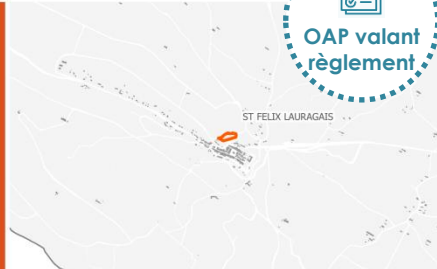
0 20 40 m

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
 Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

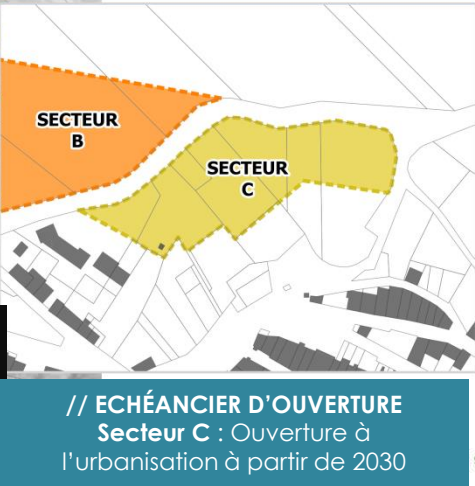


// Superficie de l'OAP :
0,67 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes



- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - 🚗 Accès à la zone
 - 🌳 Element végétal à préserver
 - 🔄 Mutualisation des entrées
 - ➡ Circulation à sens unique
 - 👁 Perspective paysagère à valoriser
- Figurés surfaciques**
- 🏠 Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - 🏘 Habitat intermédiaire ou petit collectif
 - 🌿 Espace commun et partagé à aménager
 - 🌲 Espace naturel à préserver ou à créer
 - 🌱 Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- ➡ Voie de desserte locale
 - Mode doux structurant
 - Mode doux secondaire
 - 🌳 Haie paysagère à créer ou à préserver



Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

SECTEURS	SECTEUR A	SECTEUR B	SECTEUR C
1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2026	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à l'approbation du PLUi	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2030
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.		Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.
	La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.		
3/PROGRAMMATION			
Forme urbaine	(2)	(3)	(2)
Nombre de logements attendus dans l'OAP par secteur	6 à 15	20 à 24	4 à 8
Densité/secteur	6 à 15	21 à 25	7 à 14

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 30 à 47 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 11 à 17 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue:
 - ▶ entre 10 et 23 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne
 - ▶ entre 20 et 24 logements correspondant à un habitat intermédiaire ou de petit collectif de densité moyenne

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du périmètre de l'OAP (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

Saint-Felix-Lauragais // OAP SFE02 (Zone AU*) – Tour du village

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+2. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant. Des implantations à palier ou en surplomb sont à privilégier.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique :** Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives :** Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative :* la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative,* la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 1

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

Cette OAP est concernée par les périmètres soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des règles différentes à celles présentées au sein de l'article AU-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » peuvent s'appliquer.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Tout comme les constructions, les voies doivent s'implanter de manière à s'insérer au maximum dans la topographie.



**PROFIL DE VOIE
HIERARCHISEE**

▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet **en secteurs A et C** (cf. introduction du cahier des OAP)



**PROFIL DE VOIE
HIERARCHISEE –
MODES DOUX**

▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet **en secteur B** (cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'un nombre de places suffisant au regard des besoins de la construction avec, à titre indicatif, pour les constructions d'habitation, au moins 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans être inférieur à 1 place par logement.
- Des places visiteurs devront également être prévues dans une quantité suffisante, de l'ordre de 1 place pour 2 logements.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- *ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 99 logements supplémentaires à St Félix : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)*
- *ETAT DU RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limite sud*
- *ETAT DU RÉSEAU d'ASSAINISSEMENT : collectif*



// Superficie de l'OAP :
0,55 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030



- Données de contexte**
-  Périmètre de l'OAP
 -  Réseau routier existant
 -  Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
-  Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 -  Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
-  Voie de desserte locale
 -  Haie paysagère à créer ou à préserver

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de 2030.

2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à 2 opérations d'aménagement d'ensemble propres. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.

La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

3/PROGRAMMATION

Forme urbaine	(1) / (2)
Nombre de logements attendus dans l'OAP par secteur	5 à 8
Densité/secteur	9 à 14,5

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 5 à 8 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 9 à 14,5 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue:
 - ▶ entre 5 et 8 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant. Des implantations à palier ou en surplomb sont à privilégier.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique :** Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives :** Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative :* la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative,* la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 1

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

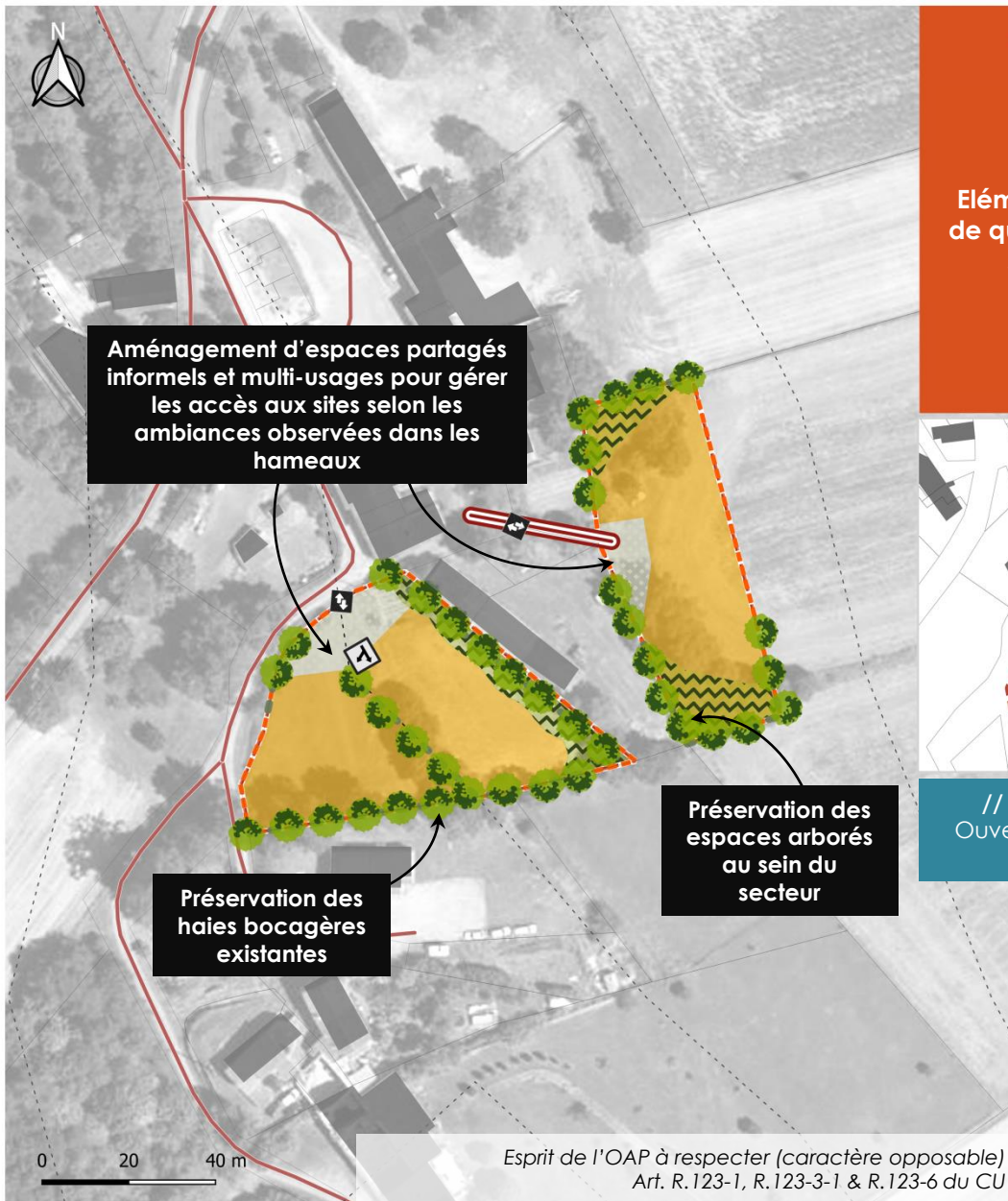
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

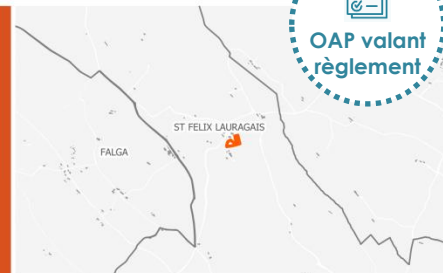
VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES :** 99 logements supplémentaires à St Félix : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)
- **RÉSEAU AEP :** raccordable (canalisations à 65m)/ ouest
- **RÉSEAU ASSAINISSEMENT :** autonome



// Superficie de l'OAP :
0,53 Ha

Éléments de programmation et
de qualité d'insertion renseignés
sur les pages suivantes



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

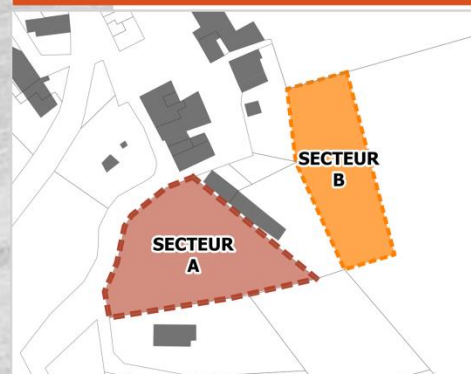
- Accès à la zone
- Mutualisation des entrées

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir
de 2026

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de 2026.	
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à 2 opérations d'aménagement d'ensemble propres à chaque secteur. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.</p> <p>La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.</p>	
3/PROGRAMMATION		
Forme urbaine	(1) / (2)	
Nombre de logements attendus dans l'OAP par secteur	4 à 6	2 à 3
Densité/secteur	13 à 20	10 à 15
(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif		

- Il est attendu 6 à 9 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 11 à 17 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue:
 - ▶ entre 6 et 9 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant. Des implantations à palier ou en surplomb sont à privilégier.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique :** Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives :** Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative :* la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative,* la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 2

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

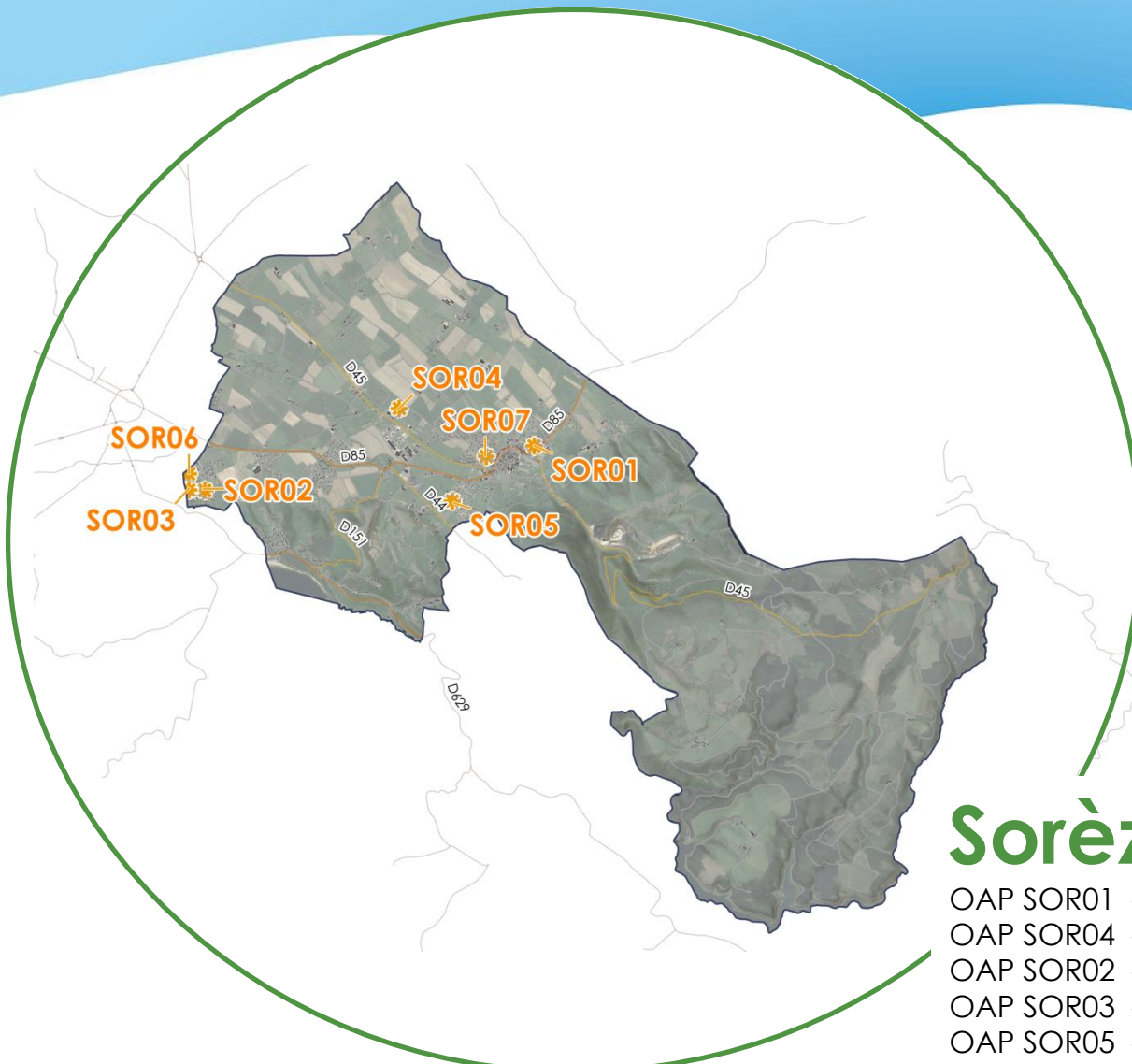
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

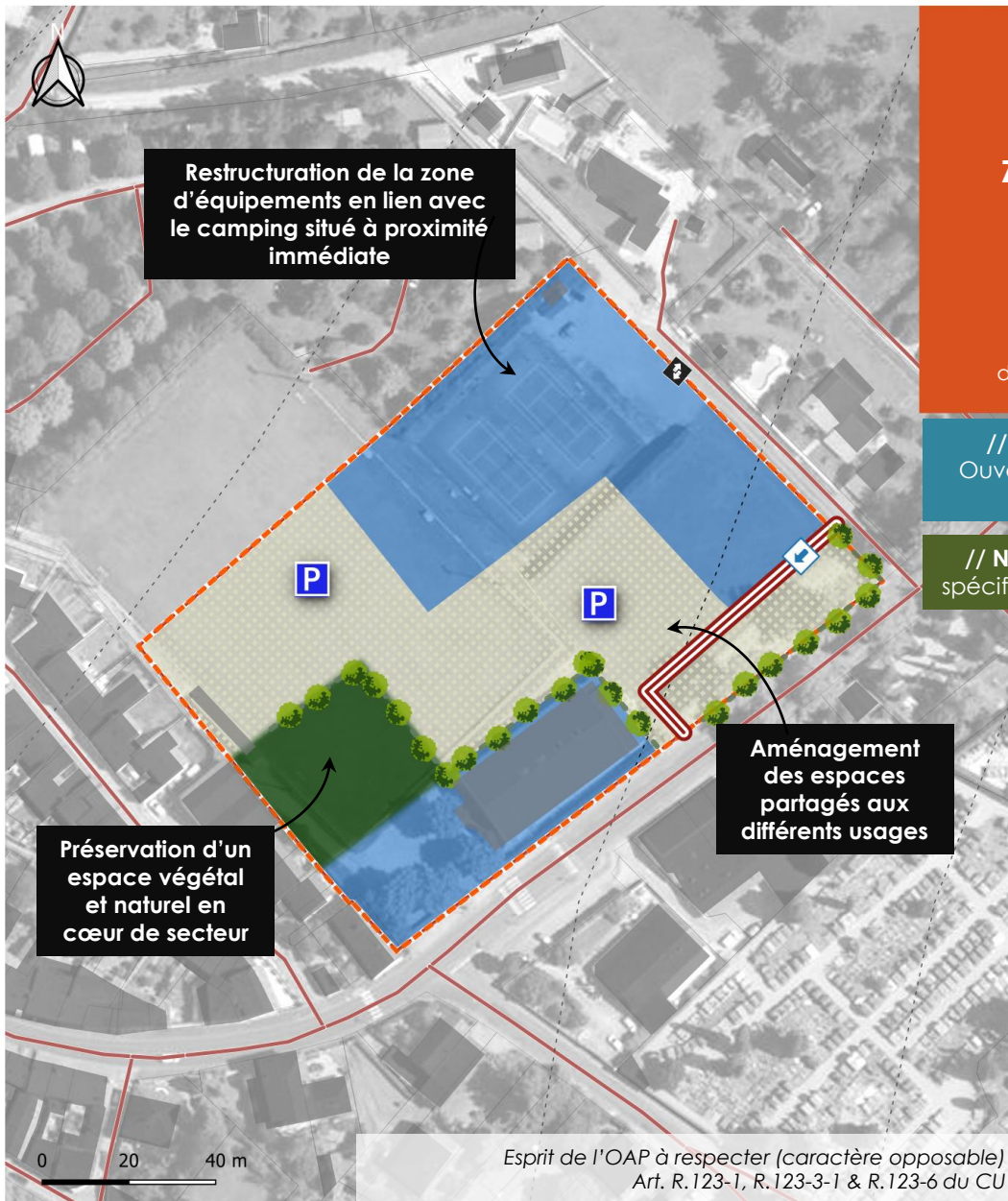
VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- *ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 99 logements supplémentaires à St Félix : un besoin théorique d'1/2 classe (à voir selon effectifs en place)*
- *RÉSEAU AEP : raccordable (canalisations à 50m)/ ouest & nord*
- *RÉSEAU ASSAINISSEMENT : autonome*



Sorèze

- OAP SOR01 « La Ville » **p.179**
- OAP SOR04 « La Condamine » **p.180**
- OAP SOR02 « Les Caussignères » **p.181**
- OAP SOR03 « Les Caussignères » **p.188**
- OAP SOR05 « Route du Durfort » **p.194**
- OAP SOR06 « Les Caussignères » **p.200**
- OAP SOR07 « Les Peupliers » **p.206**



// Superficie de l'OAP :
1,34 Ha



Zone d'équipement d'intérêt public

// Modalités opératoires
Une ou plusieurs opérations
d'Aménagement d'Ensemble




// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir
de 2030

// NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau
spécifique / Activités et Equipements

Données de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Courbes de niveau (5 mètres)



Figurés ponctuels

-  Accès à la zone
-  Aire de stationnement à créer ou à aménager
-  Circulation à sens unique

Figurés surfaciques

-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Espace commun et partagé à aménager
-  Espace naturel à préserver ou à créer

Figurés linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver



▲ Ambiance de voirie
souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier
des OAP)

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R. 123-1, R. 123-3-1 & R. 123-6 du CU

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations dans le secteur & limite)
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif



// Superficie de l'OAP :
2,68 Ha

Zone d'équipement d'intérêt public

// Modalités opératoires
Zone d'équipements

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

// NIVEAU DE SENSIBILITÉ :
Niveau SPR - Se référer au règlement du SPR de la commune de Sorèze

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Zone non aedificandi
- Equipement d'intérêt collectif et services publics

Figurés linéaires

- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver



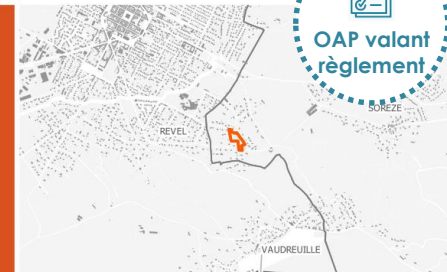
▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- Programmation à définir
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / limite est
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

Sorèze // OAP SOR02 (Zone AU*) – Les Caussignères



// Superficie de l'OAP :
1.09 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

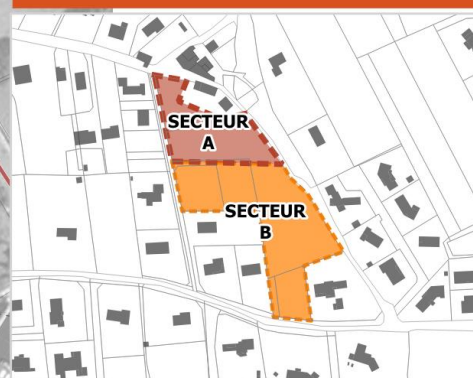
- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace à végétaliser

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver



// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030



Aménagement d'un espace partagé pour renforcer l'espace partagé informel au nord de la zone

Aménagement d'une voie unique partagé et structurante pour le quartier

Aménagement d'une zone végétale tampon le long du fossé

Préservation des haies bocagères existantes

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R. 123-1, R. 123-3-1 & R. 123-6 du CU

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 204 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Sorèze (dont 136 à Sorèze) : un besoin théorique d'1 classe à prévoir
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations dans le secteur & en bordures ouest, sud & ouest)
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

SECTEURS	Secteur A	Secteur B
1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de 2030.	
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble propres à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en tranches selon les secteurs .</p> <p>La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.</p>	

3/PROGRAMMATION		
Forme urbaine	(1) / (2)	(2)
Nombre de logements attendus dans l'OAP par secteur	4 à 6	5 à 7
Densité/secteur	10 à 15	7 à 10

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 9 à 13 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité moyenne de l'ordre de 4 à 6 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec entre 10 et 15 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne.

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire et groupé sera R+1

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- **Logement individuel pavillonnaire / groupé:**
 - Au moins une façade des constructions principales sera implantée dans une bande allant de 3 à 10 mètres.

- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative en cas de mitoyenneté ou en retrait. En cas de retrait des limites, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie sera au moins égale à la moitié de la hauteur (au faitage) de la construction sans être inférieure à 3m. Le retrait devra être limitée à 10m en cas de retrait entre les deux limites pour permettre un redécoupage de la parcelle.
- Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique** : Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives** : Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative* : la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative*, la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiances de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.



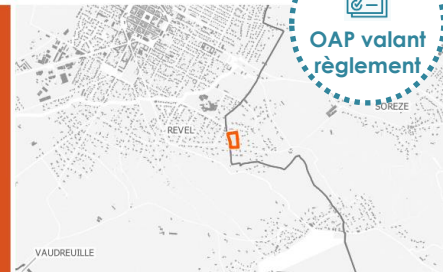
// Superficie de l'OAP :
1 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes

// SECTEUR DE SENSIBILITE : Niveau 3

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace commun et partagé à aménager

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 204 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Sorèze (dont 136 à Sorèze) : un besoin théorique d'1 classe à prévoir
- RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures de site sud-est, proche à l'ouest
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : raccordable directement / proche à l'ouest

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.

2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en tranches. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

3/PROGRAMMATION

Forme urbaine	(1) / (2)
Nombre de logements attendus dans l'OAP par secteur	8 à 10
Densité/secteur	8 à 10

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 8 à 10 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité moyenne de l'ordre de 8 à 10 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec la totalité des logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne.

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique :** Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives :** Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative :* la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative,* la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- Une bande enherbée/espace libre depuis la voirie projetée assurera la possibilité de pouvoir urbaniser les parcelles situées à l'est de l'opération.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

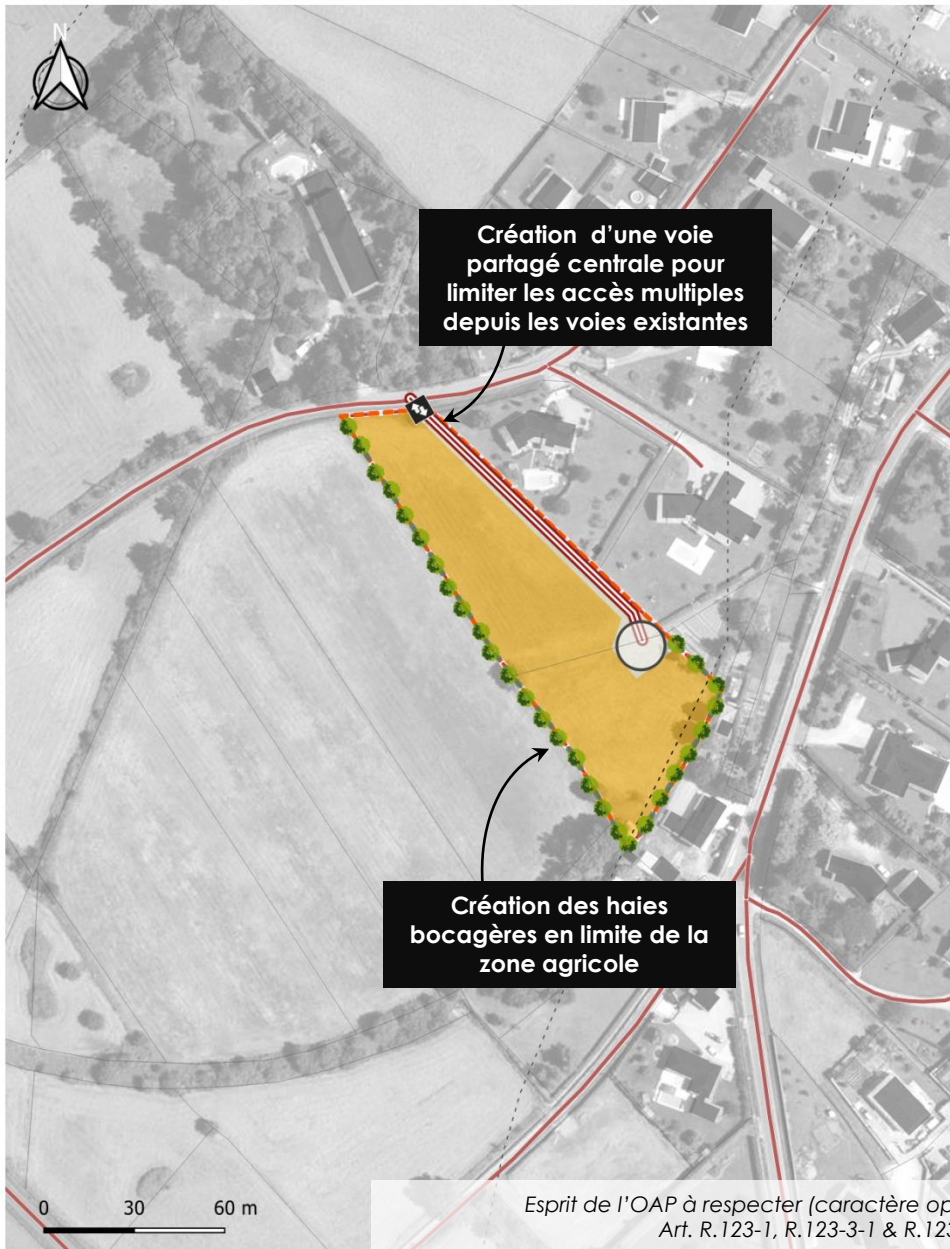
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

Sorèze // OAP SOR05 (Zone AU*) - Route de Durfort

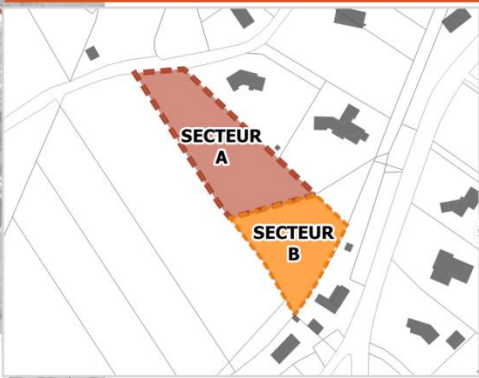


Création d'une voie partagée centrale pour limiter les accès multiples depuis les voies existantes

Création des haies bocagères en limite de la zone agricole

// Superficie de l'OAP :
0,63 Ha

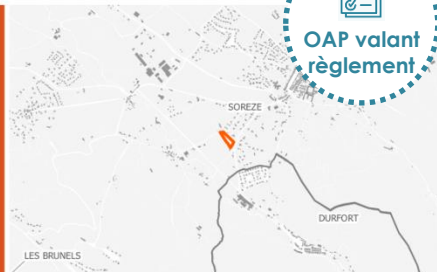
Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes



// SECTEUR DE SENSIBILITE :
Niveau SPR - Se référer au règlement du SPR de la commune de Sorèze

Type de réseau :
Assainissement collectif au droit de la zone

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi



- Données de contexte**
- Périmètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Aire de retournement
 - Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver

*Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU*

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

SECTEURS	Secteur A	Secteur B
1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opérations d'aménagement d'ensemble propres par secteur. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.	

3/PROGRAMMATION		
Forme urbaine	(1) / (2)	(1) / (2)
Nombre de logements attendus dans l'OAP par secteur	3 à 4	1 à 2
Densité/secteur	8 à 10	4 à 8
<i>(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif</i>		

- Il est attendu 4 à 6 logements à l'échelle de la zone, soit une densité moyenne de l'ordre de 6 à 9,5 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec la totalité des logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne.

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique** : Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives** : Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative* : la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative*, la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU SPR

Se référer au règlement du SPR de la commune de Sorèze

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- Une bande enherbée assurera la possibilité de créer une voie à long terme afin de pouvoir urbaniser les parcelles situées à l'ouest de l'opération.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

- *ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : 204 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Sorèze (dont 136 à Sorèze) : un besoin théorique d'1 classe à prévoir*
- *RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes) / bordures nord & sud*
- *RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif / PAS DE CARTOGRAPHIE COMMUNIQUÉE*



// Superficie de l'OAP :
1,15 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030



- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - ⬇ Accès à la zone
 - ⊕ Création d'ouvrage hydraulique
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - ▨ Espace commun et partagé à aménager
 - ▨ Espace à végétaliser
- Figurés linéaires**
- Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver

Préservation et renforcement des haies bocagères situées à proximité du site dans le prolongement des ambiances arborées des jardins

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de 2030.

2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches.

La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

3/PROGRAMMATION

Forme urbaine	(1)
Nombre de logements attendus dans l'OAP par secteur	17 à 23
Densité/secteur	16 à 20

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif

- Il est attendu 17 à 23 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité moyenne de l'ordre de 16 à 20 logements par hectare. Il est attendue de l'habitat individuel sur la totalité des logements. Il est toutefois possible, afin de favoriser une mixité des formes urbaines de mixer à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne.

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique** : Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives** : Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative* : la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative*, la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU 3

Cf. Partie 2. Référentiel des principes applicables aux OAP

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- Une bande enherbée/espace libre assurera la possibilité de créer une voie à long terme afin de pouvoir urbaniser les parcelles situées à l'est de l'opération.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiances de voirie souhaitée au sein du projet
(cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

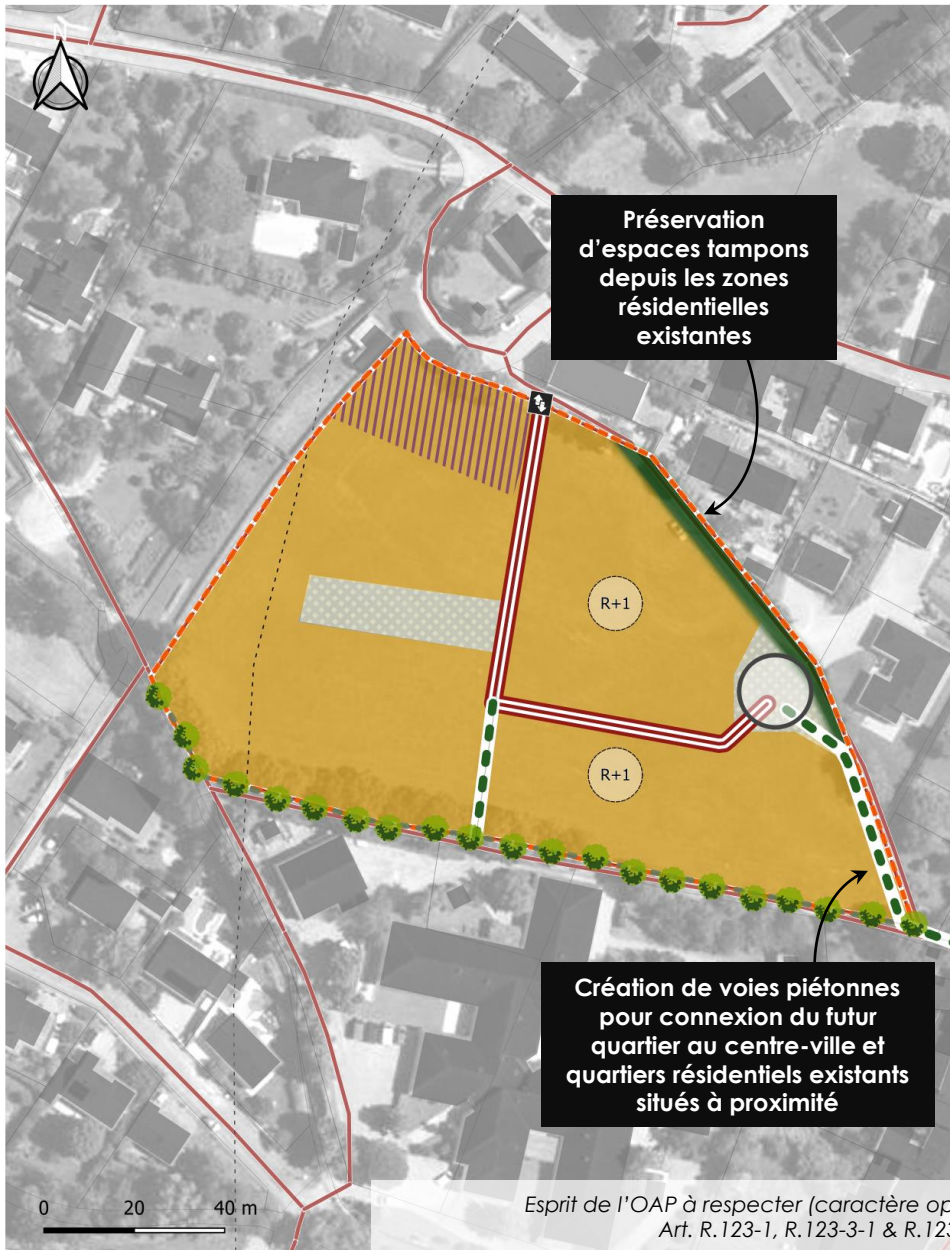
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

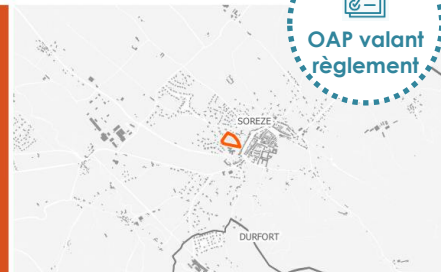
VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP :

- **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES** : 204 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Sorèze (dont 136 à Sorèze) : un besoin théorique d'1 classe à prévoir
- **RÉSEAU AEP** : raccordable directement (canalisations limitrophes)
- **RÉSEAU ASSAINISSEMENT** : raccordable directement (canalisations limitrophes)



// Superficie de l'OAP :
1,23 Ha

Éléments de programmation et de qualité d'insertion renseignés sur les pages suivantes



Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

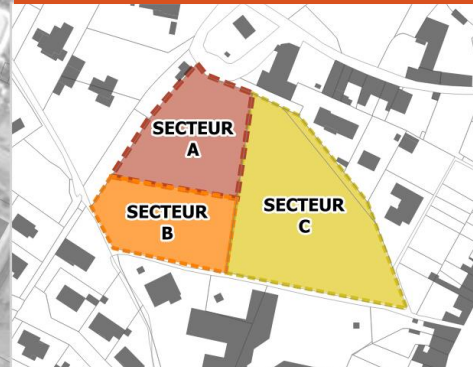
- Hauteur du bâti
- Aire de retournement
- Accès à la zone

Figurés surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace naturel à préserver ou à créer

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver



// SECTEUR DE SENSIBILITE :
Niveau 1 et présence SPR - Se référer au règlement du SPR de la commune de Sorèze

// ECHÉANCIER D'OUVERTURE
Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation résidentielle et accueillera majoritairement des constructions à usage de logement.

Au sein du secteur lié à la mixité fonctionnelle indiqué sur le schéma, les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface plancher maximale de 100 m² sont autorisées sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont donc non souhaitées :

- Bureaux, sauf si leur taille est limitée, de l'ordre de 50m² maximum de surface de plancher par unité foncière
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Industries
- Exploitations agricole et forestière
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerces de détails
- Commerces de gros
- Entrepôts
- Centre d'exposition et de congrès

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

SECTEURS	Secteur A	Secteur B	Secteur C
1/ECHÉANCIER DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à partir de 2030.		
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en plusieurs tranches. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacun des secteurs ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.		
3/PROGRAMMATION			
Forme urbaine	(1)/(2)	(1)/(2)	(1)/(2)
Nombre de logements attendus dans l'OAP par secteur	4 à 6	6 à 8	8 à 10
Densité	13 à 20	20 à 27	13 à 16
<i>(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité ; (2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité ; (3) Habitat intermédiaire ou petit collectif</i>			

- Il est attendu 18 à 25 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité moyenne de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue : entre 8 et 12 logements correspondant à un habitat individuel mixant à la fois pavillonnaire et habitat groupé de densité moyenne.
- Il est également attendue sur une partie du secteur A, une mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée au profit de l'activité commerciale.

Cette densité s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

// Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera privilégiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public. Sous réserve de justifications techniques, des aménagements perméables seront à privilégier.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

// Volumétrie et implantation des constructions

1// Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1. Une attention particulière de la hauteur des bâtis, pour une meilleure intégration dans la pente doit être apportée.

2// Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud sud-ouest seront privilégiées.
- Pour veiller à limiter leur impact sur les vues remarquables, les bâtis s'implanteront de manière à s'insérer dans la topographie et à ne pas dénaturer le paysage existant.

o Concernant les logements individuels pavillonnaire / groupé:

- **Depuis l'emprise publique** : Les constructions principales peuvent être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur parcelle). Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.

- **Depuis les limites séparatives** : Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
 - ▶ *En cas d'implantation sur les limites séparative* : la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
 - ▶ *En cas de retrait par rapport à une limite séparative*, la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang sur des parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale. En cas d'implantation des annexes en limite séparative, leur hauteur maximale devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (environ 4 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3// Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et bâtiments à usage de logements ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Niveau attendu en termes de qualité architecturale :

NIVEAU SPR

Se référer au règlement du SPR de la commune de Sorèze

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité d'éteindre un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:

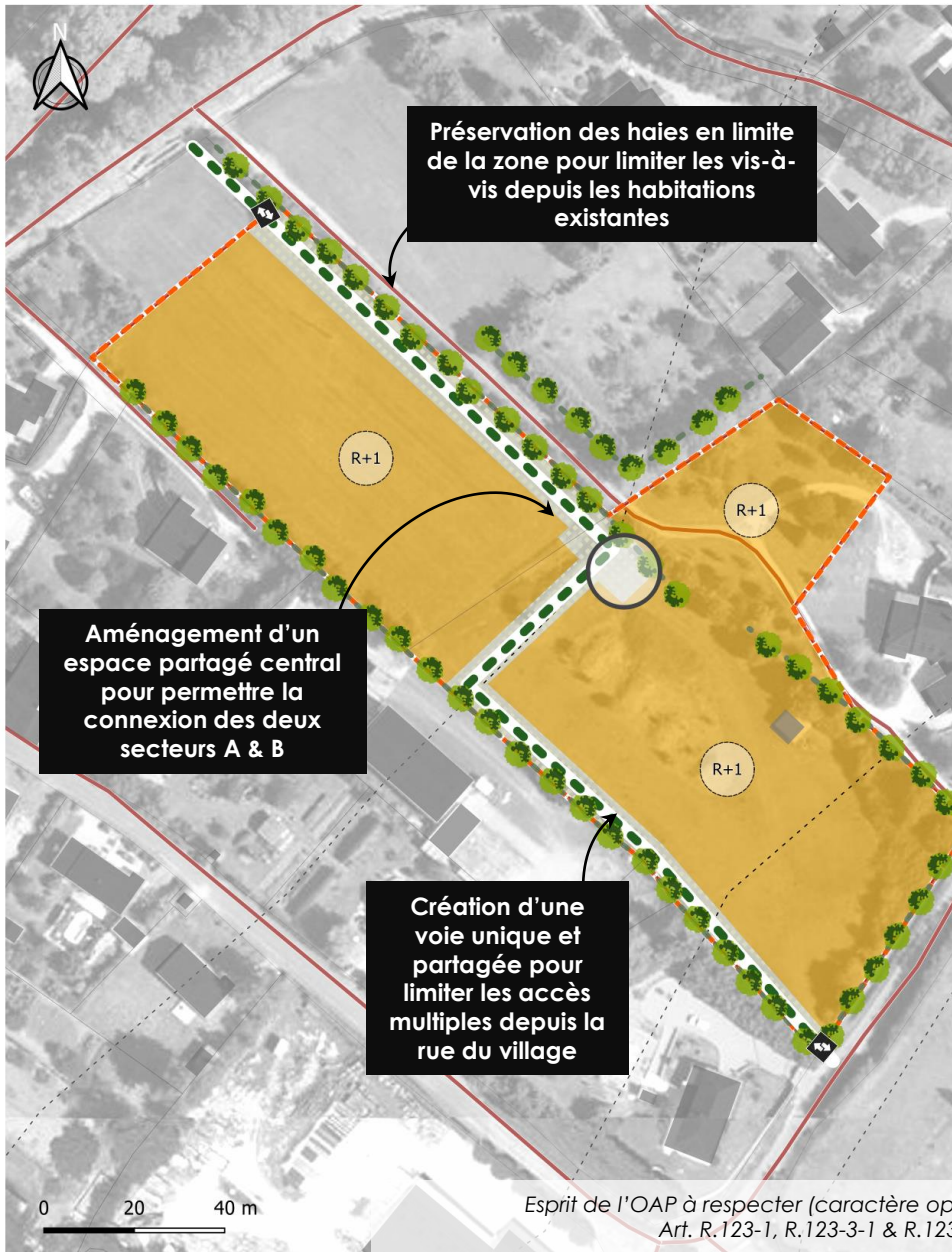
- *Équipements scolaires : 204 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Sorèze (dont 136 à Sorèze) : un besoin théorique d'1 classe à prévoir*
- *RÉSEAU AEP : raccordable directement (canalisations limitrophes)/ toutes limites du site*
- *RÉSEAU ASSAINISSEMENT : collectif / PAS DE CARTOGRAPHIE COMMUNIQUÉE*



Vaudreuille

OAP VAU01 « Le Village » p.213

Vaudreuille // OAP VAU01 (Zone AU) – Le village



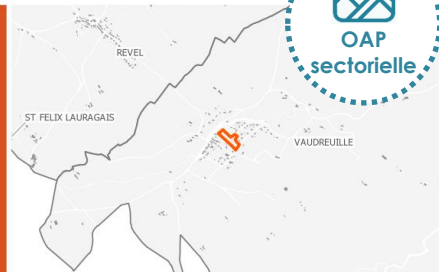
// **Superficie de l'OAP :**
1.35 Ha

// **Nombre de logements attendus sur l'OAP**
Tous secteurs : Entre 10 et 14 logements avec

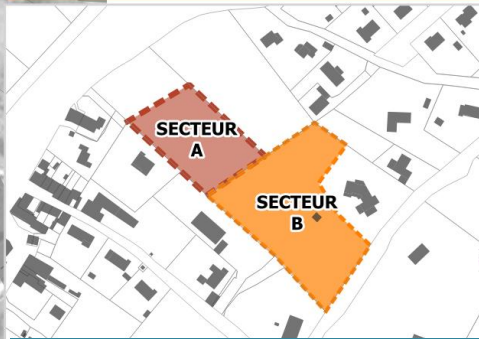
Secteur A : Entre 4 et 6 logements
Secteur B : Entre 6 et 8 logements

// **Densité attendue sur l'OAP**
8 à 11 logements/ha

// **Modalités opératoires**
Opération d'aménagement d'ensemble par secteur



- Données de contexte**
- ▭ Périimètre de l'OAP
 - Réseau routier existant
 - - - Courbes de niveau (5 mètres)
- Figurés ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Aire de retournement
 - 🚗 Accès à la zone
- Figurés surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Espace commun et partagé à aménager
- Figurés linéaires**
- Mode doux structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver



// **ECHÉANCIER D'OUVERTURE**

Secteur A : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLUj

Secteur B : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2026

// **NIVEAU DE SENSIBILITE :** Niveau 1



▲ Ambiance de voirie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

Esprit de l'OAP à respecter (caractère opposable)
Art. R.123-1, R.123-3-1 & R.123-6 du CU

- VOLET « ESTIMATIF » DE L'OAP:**
- Équipements scolaires : 23 logements supplémentaires dans le secteur de l'école de Vaudreuille (dont 14 à Vaudreuille) : pas d'ouverture de classe à prévoir
 - RÉSEAU AEP : raccordable (canalisations à 35m) // nord, ouest & sud
 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT : autonome

4

Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

OAP thématique - Mobilités

Dans une volonté de connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et des alternatives à la voiture individuelle (Objectif 5 PADD), la communauté de communes Lauragais Revel Sorézois a souhaité mener une réflexion sur la question des mobilités douces destinées aux administrés et usagers du territoire. A cette fin, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique a été conçue pour disposer d'une vision élargie des cheminements piétons existants et projetés à l'échelle du territoire communal afin de relier les principaux pôles générateurs de déplacements et encourager les pratiques de mobilités durables.

L'OAP « Mobilités » permet d'établir un constat sur le maillage piétons-cycles existant et le maillage à poursuivre selon les besoins touristiques et quotidiens afin de promouvoir les modes actifs. Certains de ces principes de liaisons douces sont confortés par les OAP des zones à urbaniser et aussi par des emplacements réservés qui garantissent la maîtrise foncière publique parfois nécessaire à l'opérationnalité des aménagements projetés.

L'intérêt de cette OAP thématique réside particulièrement dans sa vision globale des déplacements doux à l'échelle communale et dans sa volonté d'assurer un maillage intégral et optimal du territoire.

1 // LES OBJECTIFS :

L'OAP « Mobilités » a pour principaux objectifs :

- ▶ La valorisation de liaisons douces existantes et création de nouvelles voies de circulations pour les modes doux (piétons et deux-roues) permettant de relier les espaces stratégiques (résidentiels, économiques et d'équipements) entre eux et limiter les déplacements automobiles sur de courtes distances à l'échelle de chaque commune et entre communes ,
- ▶ La sécurisation des déplacements notamment aux abords de la RD1 et RD622,
- ▶ L'apport d'une réflexion d'ensemble d'interconnexions,
- ▶ La gestion d'une offre de stationnement,

2// LES ACTIONS :

• La création d'un maillage quotidien et touristique

► Proposer une continuité piétons/cycle stratégique afin de :

- Traiter les zones de conflit entre véhicules motorisés et cycles pour une meilleure sécurisation des circulations, le long des RD1, RD 622,
- Apporter une réflexion commune avec l'aménagement d'aires de covoiturage stratégiques et complémentaires et la sécurisation des traversées piétonnes/carrefours identifiés sur certaines zones stratégiques du territoire (cf. schéma).

► Favoriser les interconnexions depuis les zones stratégiques du territoire. Il s'agit notamment de :

- Créer des liaisons douces à usage quotidien depuis les opérations résidentielles à venir, les commerces, lieux de travail et les équipements existants ou en projet permettant de développer les déplacements de proximité. Dans ce sens, il est convenu de réserver les espaces nécessaires aux aménagements de voirie au profit des modes actifs concernant les liaisons entre les futurs quartiers et les secteurs stratégiques d'équipements,
- Créer, via les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielles des voies de desserte multimodales permettant le partage de l'espace entre véhicules, piétons et cycles sur les parties faiblement fréquentées.

► Connecter les liaisons douces du quotidien et les itinéraires de randonnées à usage de loisirs ou occasionnels, comme l'aménagement d'une Voie Verte sur l'ancienne voie ferrée, permettant de connecter les parties plus rurales du territoire aux secteurs stratégiques (zones d'équipements, Lac Saint-Ferréol).

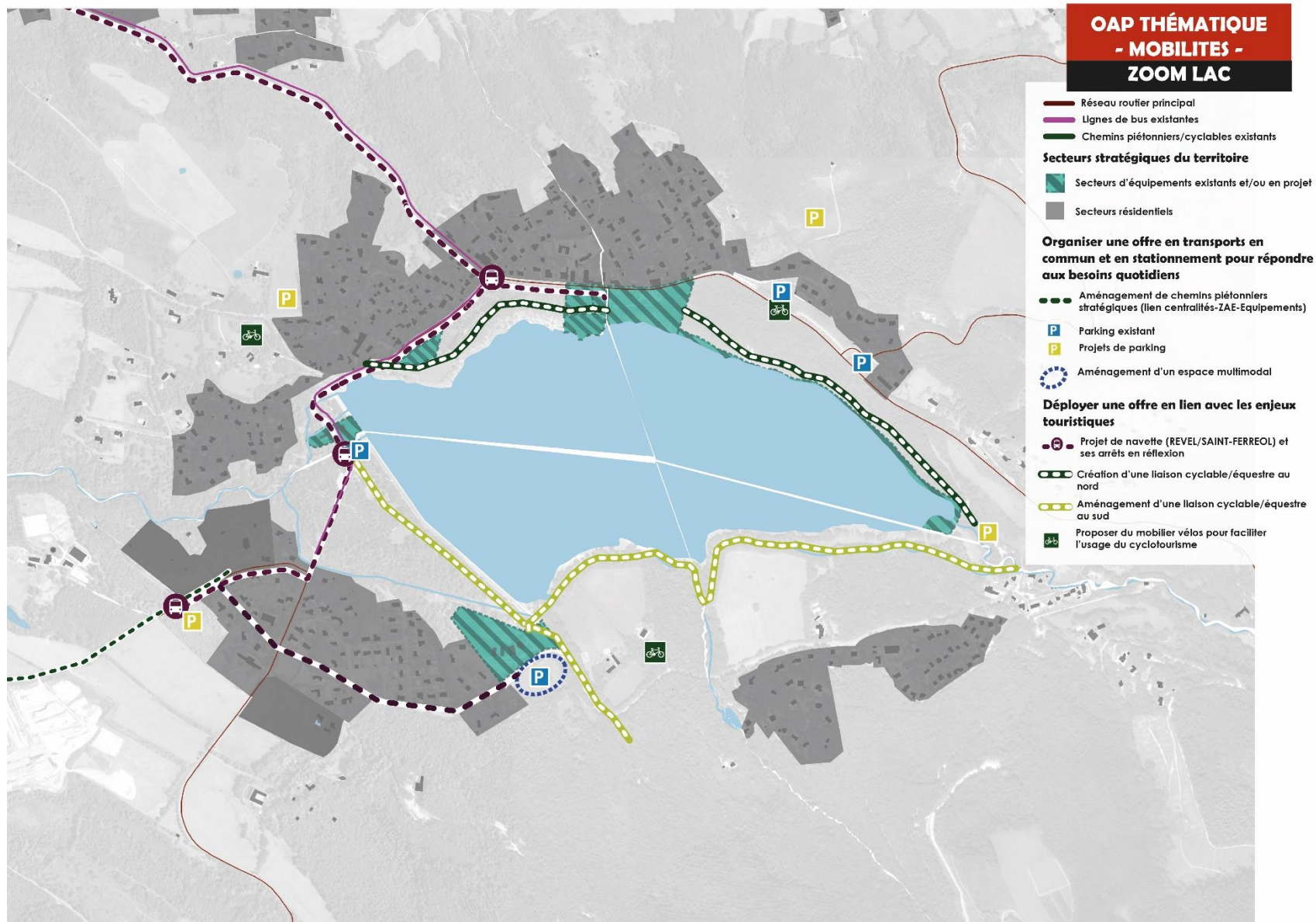
• La gestion de l'offre de stationnement

Il s'agira de travailler à une organisation du stationnement pour répondre aux besoins actuels et futurs du territoire. Un traitement qualitatif des espaces de stationnement est orientée dans les nouvelles opérations d'aménagement. Il est souhaitable au sein des futurs quartiers et sur les voies de desserte d'éviter le stationnement longitudinal.

Dans ce sens, l'aménagement d'espaces partagés à usage de stationnement/ petites placettes aux différents usages au cours de la journée au sein des nouveaux quartiers offre des possibilités alternatives pour limiter les largeurs de voirie et favoriser un caractère plus urbain des quartiers. Ces espaces pourront être traités avec des revêtements perméables et limiter l'imperméabilisation des sols.

Il s'agira également de faciliter l'intermodalité et l'utilisation des transports collectifs. Possédant une desserte de transports collectifs quotidienne via les lignes Lio, la stratégie de mobilité prévoit des actions de renforcement de l'attractivité des arrêts en développant une politique de services complémentaires en lien avec le déploiement des aires de covoiturage et du réseau piétonnier/cyclable.

OAP thématique - Mobilités



OAP thématique – Lac de Saint-Ferréol

L'OAP du « Lac de Saint-Ferréol répond aux ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment l'objectif 2 de l'Axe 2 « Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse.

Pour répondre à cette ambition, l'OAP Lac de Saint-Ferréol intègre plusieurs domaines, la mobilité et l'accessibilité, la déclinaison de la stratégie touristique, le paysage... s'appuyant sur les orientations définies :

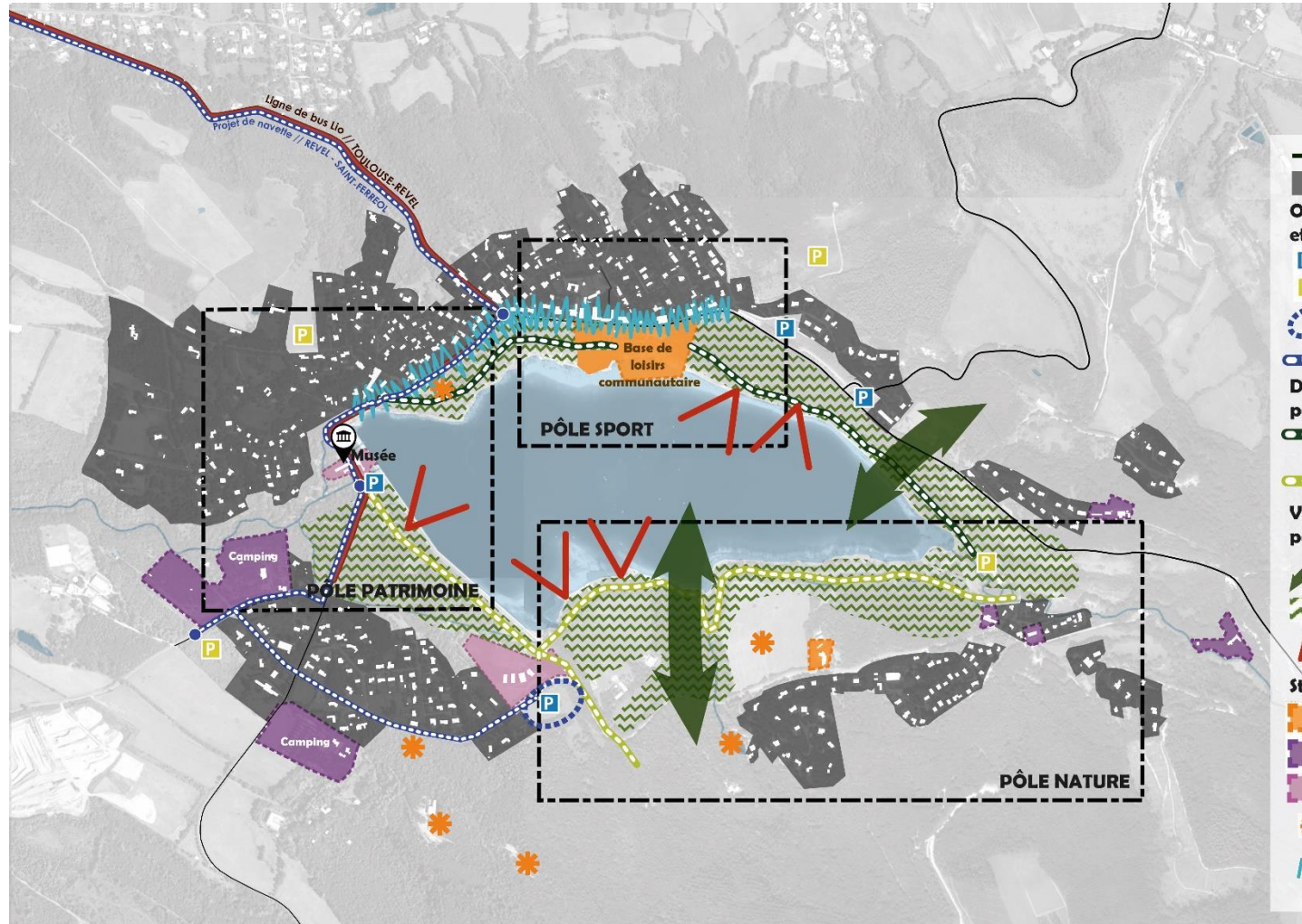
- Affirmer le site de Saint-Ferréol comme polarité touristique du territoire ;
- Préserver le patrimoine et le paysage de l'eau et des sources du Canal du Midi (rivière du Sor, Rigole de la Plaine, Rigole de la Montagne, Lac de Saint-Ferréol...) et les enjeux économiques (tourisme, loisirs, agriculture...) qui y sont associés.
- Structurer et poursuivre la valorisation du site Saint-Ferréol ;
- Valoriser la Rigole de la Plaine, la Rigole de la Montagne et le lac de Saint-Ferréol ainsi que leurs abords.

Cette OAP offre un premier aperçu des volontés stratégiques du territoire sur ce site stratégique.

// Les grands principes

- **Organiser l'offre en transports en commun et en stationnement**
 - Mettre en place une navette pour faciliter l'accès au lac depuis les pôles du territoire tout limitant l'usage de la voiture individuelle,
 - Améliorer la gestion en matière de stationnement en aménageant de nouveaux parkings à proximité immédiate des pôles du lac pour absorber la saturation des espaces de stationnement existants et réduire le stationnement sauvage. Une attention particulière sera portée concernant leur traitement et la volonté de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.
- **Diversifier les mobilités douces autour des pôles**
 - Améliorer la circulation des mobilités douces au profit des multiples activités touristiques (marche, vélo, équitation...) exercées autour du lac .
- **Valoriser et structurer les atouts paysagers du pourtour du lac**
 - Mettre en évidence les éléments remarquables du paysage : préserver les vues vers le lac mais aussi les parcelles constituant le pourtour du lac,
 - Sur les différents pôles identifiés (pôle sport, pôle nature et pôle patrimoine) ainsi qu'au sein des zones urbaines situés à proximité : intégrer les nouvelles formes urbaines en matière de gabarit, de disposition des volumes bâti et de la qualité architecturales des constructions et aménagements
 - Préserver au maximum les ambiances végétales .
- **Structurer les offres touristiques et de loisirs selon les ambiances souhaitées**

OAP thématique – Lac de Saint-Ferréol



OAP THÉMATIQUE - SAINT-FERRÉOL -

- Réseau routier principal
- Secteur résidentiel
- Organiser l'offre en transports en commun et en stationnement**
- P Parking existant
- P Projets de parking
- ⊙ Aménagement d'un espace multimodal
- ⊙ Projet de navette (REVEL/SAINT-FERREOL) et ses arrêts en réflexion
- Diversifier les mobilités douces autour des pôles**
- ⊙ Création d'une liaison cyclable/équestre au nord
- ⊙ Aménagement d'une liaison cyclable/équestre au sud
- Valoriser et préserver les atouts paysagers du pourtour du lac**
- Maintien de la coupure d'urbanisation
- Préserver les paysages et secteurs naturels autour du bassin
- Préserver les cônes de vue depuis le lac
- Structurer les offres touristiques et de loisirs**
- ⊙ Activités touristiques et de loisirs existantes
- ⊙ Hébergements touristiques existants
- ⊙ Equipements existants
- ⊙ Permettre des projets touristiques
- ⊙ Favoriser le maintien / développement des commerces liés à l'économie touristique du nord du bassin

CITADIA CONSEIL, AOUT 2022

OAP thématique – Trame verte et bleue

Loi Climat et Résilience n°2021-1104

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur le champs de la Trame Verte et Bleue.

Ainsi, « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » - art L.151-6-2 CU-art 200 loi Climat.

C'est dans ce cadre qu'il est proposé au sein du PLUI de la communauté de communes Lauragais Revel Sorézois, cette OAP thématique « Continuités écologiques, Trame verte, bleue et noire ».

Portée des Orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour l'aménagement et le développement de l'ensemble du territoire communauté de commune Lauragais Revel Sorézois.

Lien avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met en avant la volonté de la communauté de communes Lauragais Revel Sorézois de mettre en valeur les continuités écologiques du territoire.

En effet, dans son AXE 1 « MAINTENIR LE CADRE DE VIE QUALITATIF DU TERRITOIRE LAURAGAIS REVEL SOREZOIS », la communauté de communes prévoit de :

- Préserver les richesses naturelles du territoire (réservoirs de biodiversité, ripisylves, zones humides et pelouses sèches) et assurer le maintien des fonctions animales et végétales (via la préservation des corridors écologiques);
- Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, etc.);
- Concilier les enjeux de développement touristique et de développement des activités agricoles et forestières avec la préservation de la Trame verte et bleue ;
- Maintien de la mosaïque de milieux ouverts, semi-ouverts en bon état de conservation pour la préservation et restauration des continuités écologiques, et notamment en favorisant une agriculture respectueuse des milieux comme support de la TVB ;
- Préserver les micro-boisements fragilisés au sein des espaces agricoles de Plaine ;

Cette OAP thématique décline donc les principes ou orientations clés visant aussi à valoriser et à renforcer la prise en compte des continuités écologiques du territoire de la communauté de commune Lauragais Revel Sorézois.

OAP thématique – Trame verte et bleue

Définition de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire instauré par le Grenelle 1 et 2 et l'Environnement visant à constituer ou reconstituer un réseau écologique cohérent à l'échelle nationale, pour permettre aux espèces de réaliser leur cycle de vie et de survie (s'alimenter, se reproduire, circuler, se reposer).

Elle a plusieurs objectifs écologiques :

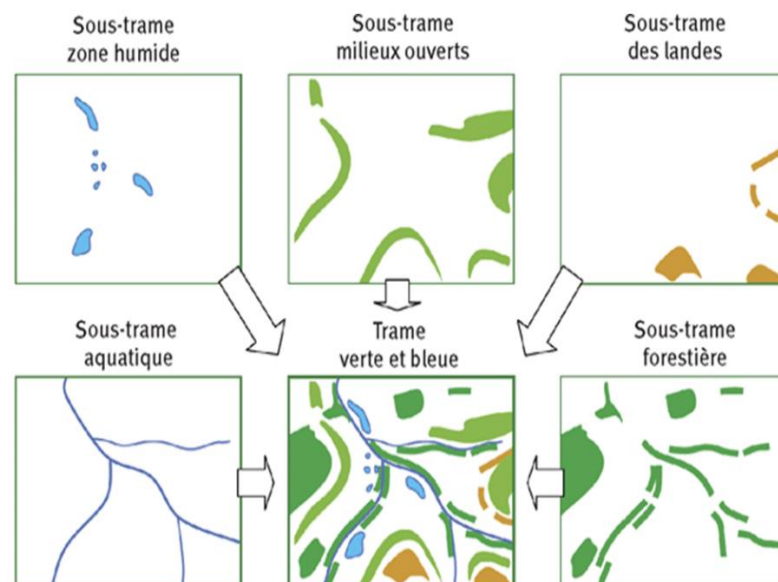
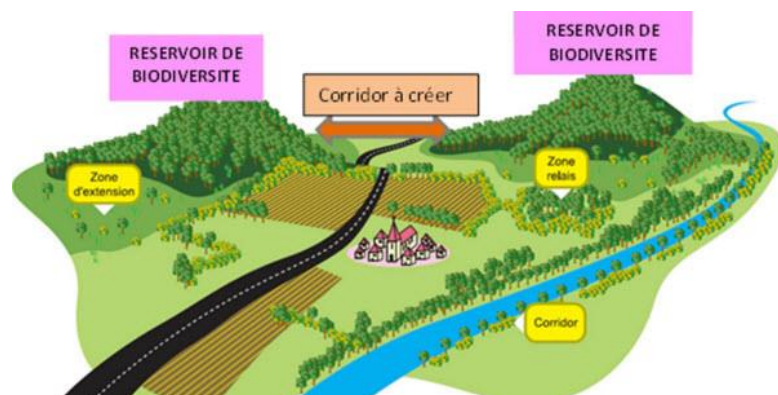
- Conserver et améliorer la qualité des différents milieux naturels et de réduire la fragmentation des habitats,
- Garantir la libre circulation des espèces et permettre le déplacement des espèces,
- Accompagner les évolutions du climat,
- Assurer la fourniture des services écologiques rendus par la biodiversité.

La Trame Verte et Bleue est constituée de continuités écologiques terrestres et aquatiques composées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Deux grands types d'espaces constituent la Trame Verte et Bleue :

Les réservoirs de biodiversité : zones les plus riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle biologique. Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.

Les corridors écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité et qui sont eux-mêmes constitués de corridors linéaires et de corridors en pas japonais. Ils sont constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager...).



OAP thématique – Trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue du PLUi Lauragais Revel Sorézois

1 DEFINITION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DE TRAME VERTE

- Prise en compte des **TVB existantes** : SRCE ex-MP, PNR du Haut-Languedoc, SCoT du Pays Lauragais... ;
- Prise en compte des **zones naturelles d'intérêt remarquable** : Sites Natura 2000, ZNIEFF, ENS... ;
- Analyse de **l'occupation du sol** et **photo-interprétation** ;
- Ajout des **espaces tampons** : secteurs semi-naturels ou agricoles qui apparaissent moins « remarquables » ou préservés que les réservoirs de biodiversité, mais qui constituent une zone d'extension naturelle des réservoirs où la faune et la flore trouvent de bonnes conditions de vie



Réservoirs de biodiversité de type boisement



Réservoirs de biodiversité milieux ouverts

- Strate herbacée : pelouses, prairies



Réservoirs de biodiversité de milieux mixtes

- Alternance de boisements, milieux arbustifs et milieux herbacés



Espaces tampons

- Milieux semi-naturels et agricoles situés aux abords des réservoirs


Remarque concernant le **secteur Montagne Noire** : la quasi-totalité du territoire de la Montagne Noire, à l'exception du tissu urbain, est inscrit en tant que réservoir de biodiversité au sein du SCoT et/ou du PNR. Les boisements et les prairies constituent un ensemble homogène parfaitement fonctionnel au sein duquel la faune et la flore trouvent des conditions favorables à leur survie.

OAP thématique – Trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue du PLUi Lauragais Revel Sorézois

2 DEFINITION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES DE TRAME VERTE

- Distinction :

 Des corridors en bon état : **corridors à préserver**, s'appuyant notamment sur un réseau de haies bien développé et d'autres éléments végétaux ponctuels ;

 Des corridors dont la fonctionnalité est altérée : **corridors à restaurer**, présentant peu d'éléments supports pour les déplacements de la faune terrestre et volante.

- Repositionnement des corridors en fonction des éléments végétaux existants.

3 DEFINITION DES ELEMENTS RELAIS DE LA TRAME VERTE



Éléments relais de type boisement



Éléments relais de milieux mixtes

- **Milieux semi-naturels qui peuvent être qualifiés « d'ordinaires »** (boisements, bosquets arbustifs, friches), souvent de superficie restreinte, mais qui offrent des **espaces refuges** pour la faune et la flore, que ce soit au sein de la matrice agricole ou du tissu urbain.

4 DEFINITION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DE TRAME BLEUE



Réservoirs de biodiversité de milieux aquatiques

- Portions de **cours d'eau jugées les plus « vitales »** pour la faune aquatique, comprenant notamment les portions de cours d'eau **inscrits en Liste 1 et/ou classés en tant que réservoirs biologiques du SDAGE**. Ces portions de cours d'eau jouent également le rôle de corridors écologiques.

OAP thématique – Trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue du PLUi Lauragais Revel Sorézois

5 DEFINITION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES DE TRAME BLEUE


— Portions de cours d'eau principaux permettant de **conserver une connectivité longitudinale** le long du réseau hydrographique. Ces corridors sont essentiellement **repris depuis la TVB du SRCE et du SCoT**.


6 AUTRES ELEMENTS DE TRAME BLEUE

 Ensemble des plans d'eau répertoriés sur la BD Topo

 Synthèse des données connues à ce jour sur les zones humides avérées du territoire

 Synthèse des données connues à ce jour sur les zones humides avérées du territoire

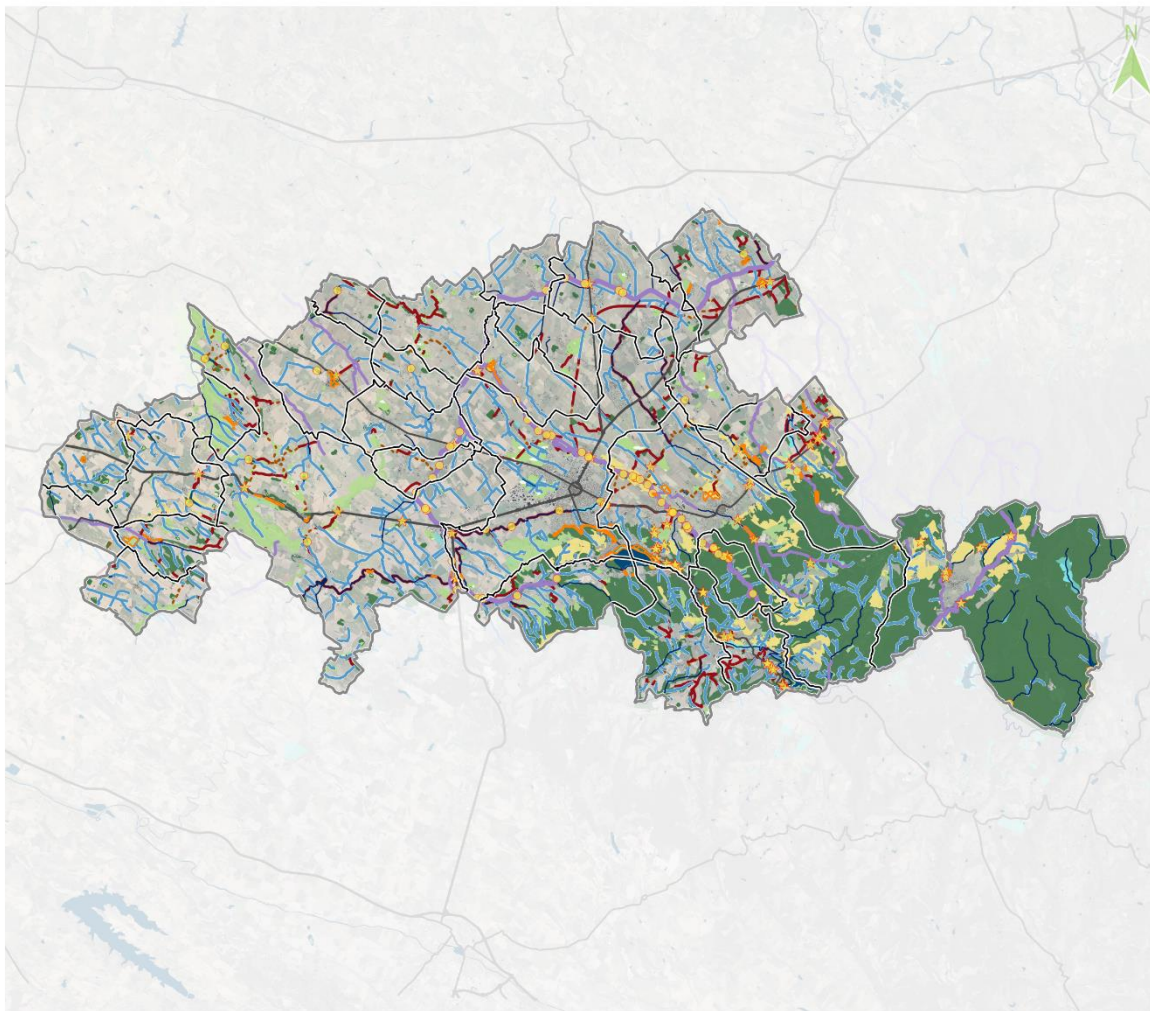
 Donnée de connaissance transmise par le PNR. Il s'agit d'une donnée informative, basée sur l'occupation du sol et non pas sur des inventaires de terrain

 Donnée de connaissance transmise par les élus. Il s'agit d'une donnée informative dont la précision cartographique est limitée, permettant de retranscrire la connaissance des élus sur des secteurs qui paraissent humides

7 PRODUCTION DE LA CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

OAP thématique – Trame verte et bleue

Trame Verte et Bleue



Trame verte

Réservoirs de biodiversité

- Boisement
- Mixte
- Ouvert
- Espace tampon

Corridors écologiques

- Corridors terrestres à préserver
- Corridors terrestres à restaurer

Éléments relais

- Boisement
- Mixte

Trame bleue

Cours d'eau dont la ripisylve (ou bande enherbée) joue également le rôle de corridor terrestre

- Réservoir de biodiversité aquatiques principaux
- Réservoir de biodiversité aquatiques secondaires
- Corridors aquatiques
- Autres cours d'eau

Zones humides

- Zones humides avérées
- Zones humides probables du PNR (donnée informative, non vérifiée sur site)
- Zones à dominante humide (donnée informative, connaissance des élus)
- Surfaces en eau

Principaux obstacles à la TVB

- Obstacles à l'écoulement de l'eau
- Obstacles aux corridors terrestres
- Principales zones de vigilance

Éléments de repère

- Limites communales
- Bâti

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mai 2022
Sources : © IGN, © DGFIP 2022



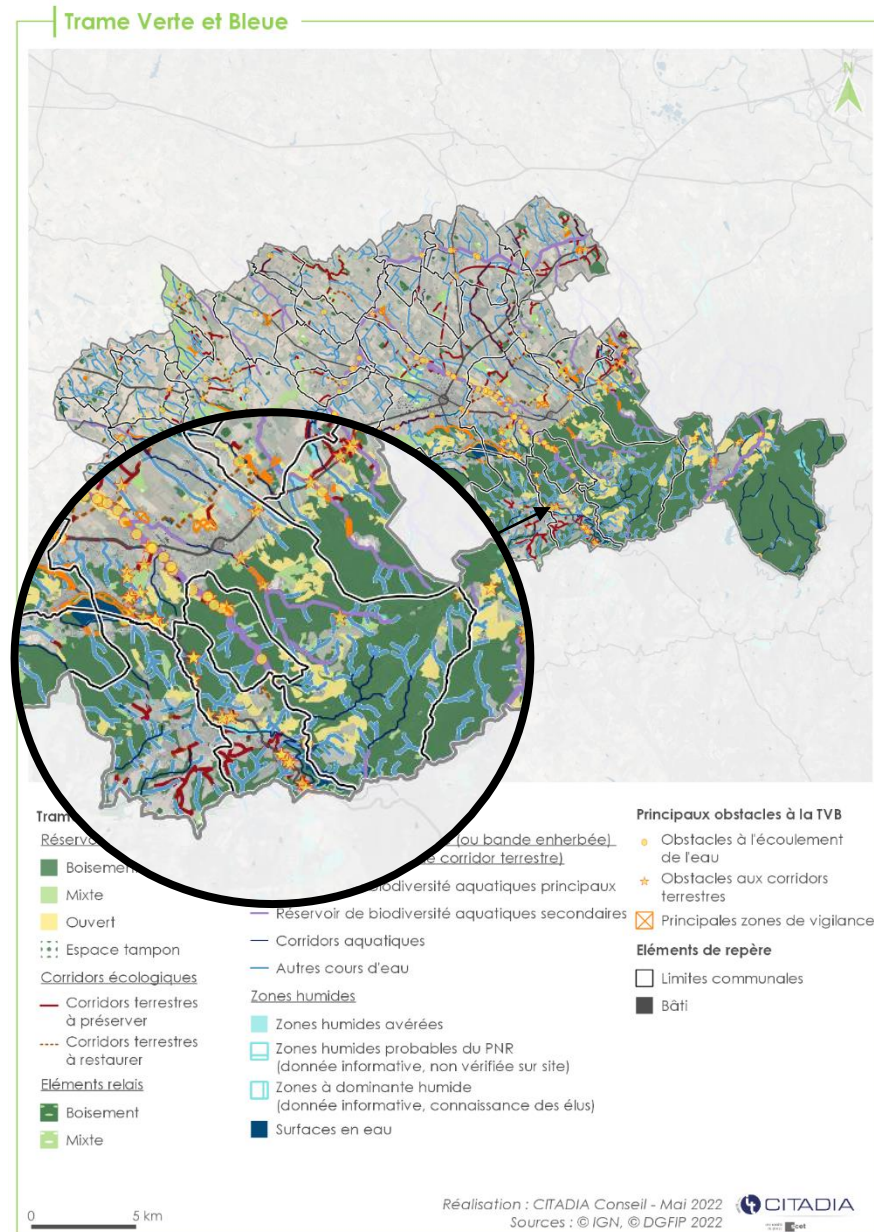
OAP thématique – Trame verte et bleue

Les orientations de l'OAP

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET CONFORTER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

1.1 : Pour les espaces boisés de la montagne noire

- 1 Conserver les espaces boisés structurants
- 2 Préserver les lisières forestières
- 3 Organiser une planification forestière
- 4 Préserver les arbres remarquables
- 5 Préserver des îlots de sénescences dans les massifs boisés



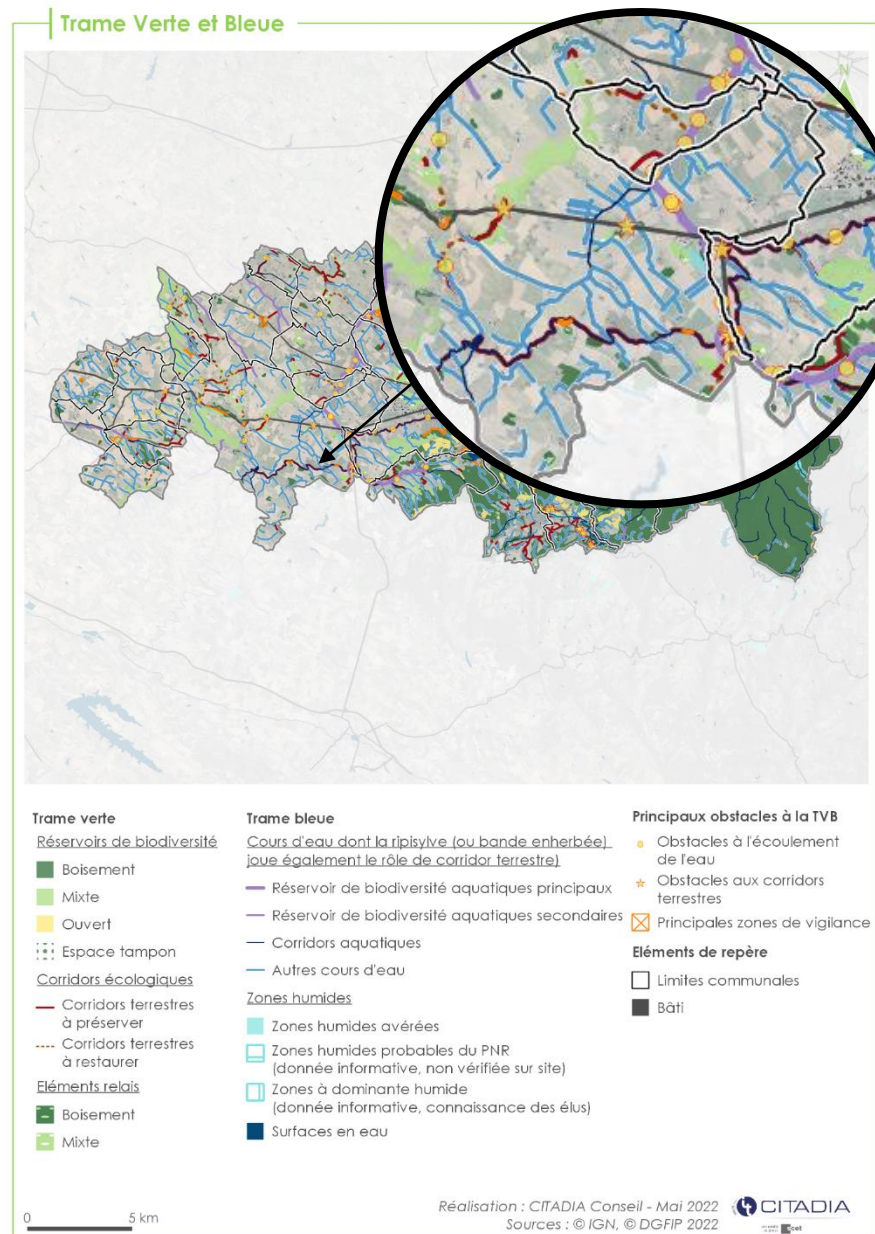
OAP thématique – Trame verte et bleue

Les orientations de l'OAP

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET CONFORTER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

1.2 : Pour les boisements de plaine

- 6 Conserver les petits boisements résiduels
- 7 Renforcer la trame bocagère et sa mise en réseau
- 8 Préserver les arbres remarquables
- 9 Encourager les actions de reconquête des connexions écologiques



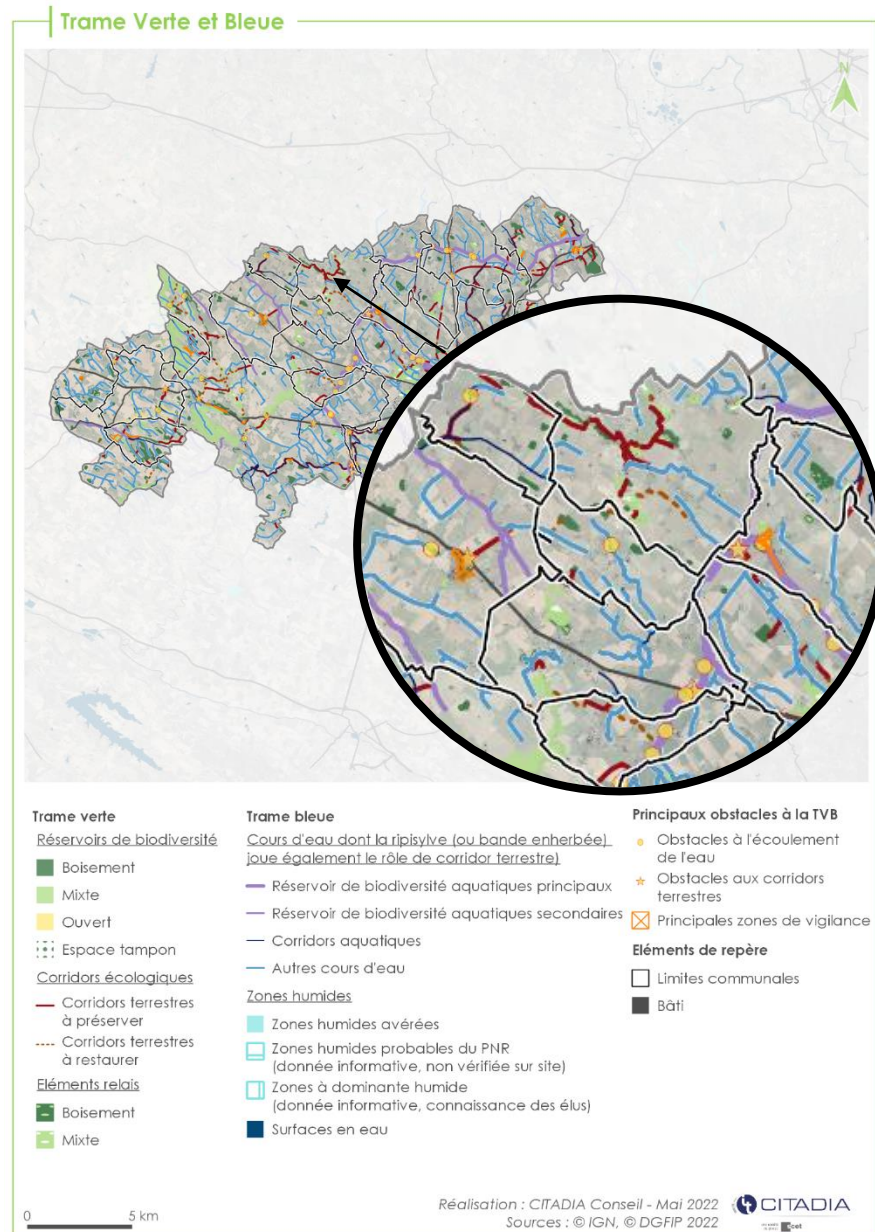
OAP thématique – Trame verte et bleue

Les orientations de l'OAP

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET CONFORTER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

1.3 : Pour le réseaux de haies

- 10 Conserver les haies bocagères existants et leur appliquer un entretien raisonné
- 11 Maintenir les trois strates afin d'optimiser leurs fonctionnalités écologiques
- 12 Entretenir les haies avec une gestion écologique, en évitant les périodes sensibles pour la faune et l'entretien mécanique ou chimique,
- 13 Encourager des pratiques agricoles extensives
- 14 Utiliser des essences locales dans le cadre des restaurations de haies.



OAP thématique – Trame verte et bleue

Les orientations de l'OAP

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET CONFORTER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

1.4 : Pour les milieux humides et aquatiques

- 15 Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides : assèchement des ZH, remblai...
- 16 Protéger les cours d'eau des pollutions d'ordre chimique ou organique/ éviter la modification de leur morphologie et la détérioration des berges
- 17 Maintenir un espace d'expression pour la ripisylve et mettre en place une gestion durable des abords des cours d'eau
- 18 Protéger les zones humides, éviter le surpâturage, interdire le remblaiement, restaurer les mares, éviter les effets dommageables directs ou indirects liés au développement de l'urbanisation.

Trame Verte et Bleue



Trame verte	Trame bleue	Principaux obstacles à la TVB
Réservoirs de biodiversité	Cours d'eau dont la ripisylve (ou bande enherbée) joue également le rôle de corridor terrestre)	● Obstacles à l'écoulement de l'eau
■ Boisement	— Réservoir de biodiversité aquatiques principaux	★ Obstacles aux corridors terrestres
■ Mixte	— Réservoir de biodiversité aquatiques secondaires	☒ Principales zones de vigilance
■ Ouvert	— Corridors aquatiques	
⋯ Espace tampon	— Autres cours d'eau	Éléments de repère
Corridors écologiques	Zones humides	□ Limites communales
— Corridors terrestres à préserver	■ Zones humides avérées	■ Bâti
— Corridors terrestres à restaurer	■ Zones humides probables du PNR (donnée informative, non vérifiée sur site)	
Éléments relais	■ Zones à dominante humide (donnée informative, connaissance des élus)	
■ Boisement	■ Surfaces en eau	
■ Mixte		

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mai 2022
Sources : © IGN, © DGFIP 2022

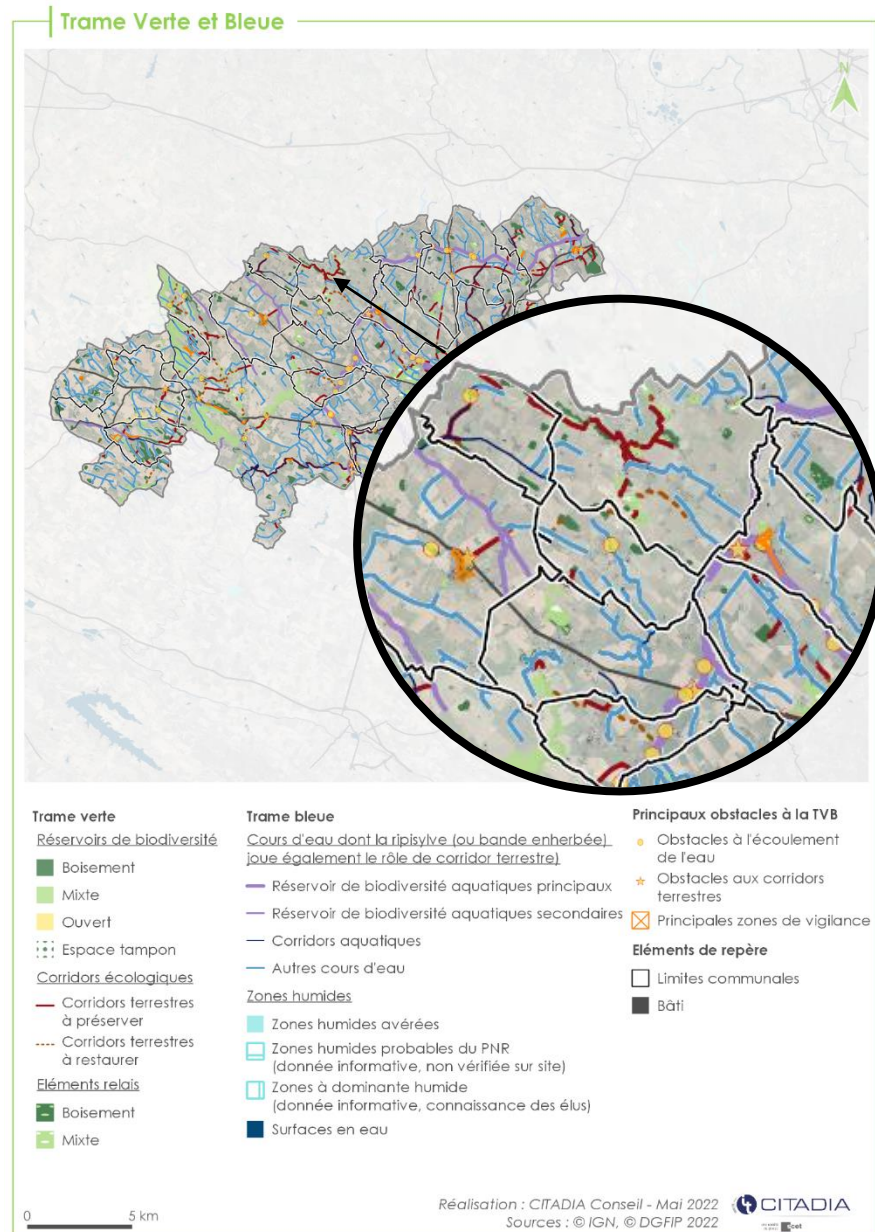


OAP thématique – Trame verte et bleue

Les orientations de l'OAP

ORIENTATION 2 : MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- 1 Conserver les continuités écologiques identifiées dans le trame verte et bleue et éviter la création de toute nouvelle rupture
- 2 Respecter les continuités écologiques et hydromorphologiques des cours d'eau, favoriser et encourager la mise en place de plans d'action de restauration des continuités aquatiques
- 3 Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques et la connectivité des milieux, par exemple en améliorant la connectivité par la création de haies multistrates ou par la mise en place de passages à faune
- 4 Assurer la perméabilité des milieux : préconiser des clôtures naturelles en milieu agricole et naturel et privilégier les clôtures perméables à la petite faune
- 5 Limiter le morcellement urbain et agricole, en regroupant le bâti



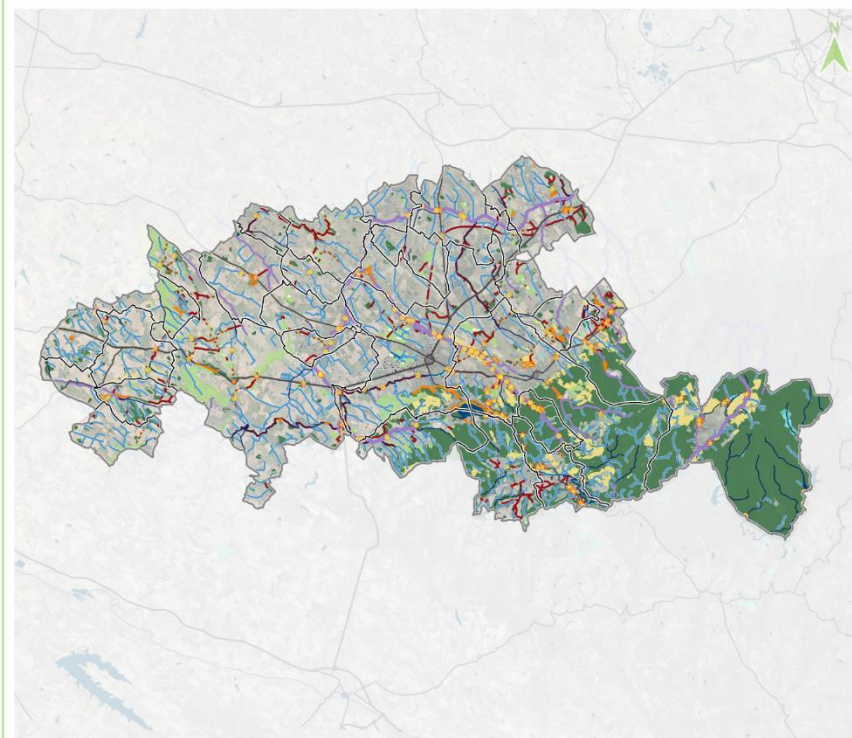
OAP thématique – Trame verte et bleue

Les orientations de l'OAP

Orientation 3 : Intégrer la biodiversité ordinaire dans l'aménagement du territoire

- 1 Réduire les surfaces artificialisées, privilégier l'emploi de matériaux naturels et perméables
- 2 Rendre perméable les zones d'habitat afin de permettre le déplacement de la petite faune
- 3 Maintenir les éléments végétaux existants dans les projets d'aménagement et accompagner l'aménagement urbain de nouvelles plantations
- 4 Eviter la plantation de haies monospécifiques
- 5 Maintenir des entrées de ville boisées et travailler sur les franges urbaines : les haies bocagères présentes doivent être préservées et la plantation de nouvelles haies doit être envisagée dans le cadre de l'aménagement de nouveaux secteurs urbains en limite de l'enveloppe urbaine existante
- 7 Organiser une gestion différenciée des espaces, en adaptant la tonte et le fauchage selon l'usage et la fonction des espaces verts, en faisant la promotion d'un entretien raisonné, en limitant la taille des arbres, en favorisant le paillage des massifs, etc.

Trame Verte et Bleue



Trame verte	Trame bleue	Principaux obstacles à la TVB
Réservoirs de biodiversité	Cours d'eau dont la ripisylve (ou bande enherbée) joue également le rôle de corridor terrestre)	● Obstacles à l'écoulement de l'eau
■ Boisement	— Réservoir de biodiversité aquatiques principaux	★ Obstacles aux corridors terrestres
■ Mixte	— Réservoir de biodiversité aquatiques secondaires	☒ Principales zones de vigilance
■ Ouvert	— Corridors aquatiques	
⋮ Espace tampon	— Autres cours d'eau	Éléments de repère
Corridors écologiques	Zones humides	□ Limites communales
— Corridors terrestres à préserver	■ Zones humides avérées	■ Bâti
— Corridors terrestres à restaurer	■ Zones humides probables du PNR (donnée informative, non vérifiée sur site)	
Éléments relais	■ Zones à dominante humide (donnée informative, connaissance des élus)	
■ Boisement	■ Surfaces en eau	
■ Mixte		

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mai 2022
Sources : © IGN, © DGFiP 2022



OAP thématique – Trame verte et bleue

La déclinaison de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme - (Cf Annexe OAP présentant l'atlas)

TVB du SCoT

- Légende**
- Trame verte et bleue**
- Corridor bleu
 - Cours d'eau intermittent



TVB relative à l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)


- Légende**
- Trame bleue**
- Corridors de la trame bleue
 - Autres cours d'eau
 - Surfaces en eau
- Zones humides**
- Zones humides avérées
- Trame verte**
- Corridors**
- Corridors à préserver
 - Corridors à restaurer
- Elements relais**
- Boisement
 - Mixte



- Légende**
- Trame verte**
- Eléments relais de type boisement
 - Corridors écologiques à préserver
 - Corridors écologiques terrestres à restaurer
- Trame bleue**
- Réservoirs de biodiversité
 - Corridors écologiques
 - Autres cours d'eau
 - Zones humides avérées
- Zonage**
- A (A7A) : Zone agricole
 - Ae (A7C) : Zone agricole - enjeux de biodiversité
 - N (N7A) : Zone naturelle classique

Traduction réglementaire de la TVB





PLUi

 LAURAGAIS REVEL SOPREZOIS

N° 76

Atlas TVB

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Lauragais Revel Sordezais
 Mission : PLUi de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sordezais
 Sources : DGI/IRP/ 2021
 Réalisation : Citidia Conseil/ le 22.04.2021