



Commune de
SAINT-GERMAIN-LAPRADE (43)
Révision
du Plan Local d'Urbanisme

3

**Orientations d'aménagement
et de Programmation**



APPROBATION par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2024

REVISIONS et MODIFICATIONS

-
-

Référence : 48509

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
A. PREAMBULE	4
RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)	4
B. DES OBJECTIFS GENERAUX D’AMENAGEMENT A METTRE EN OEUVRE	8
C. LES O.A.P. SECTORIELLES	13
PROGRAMMATION / ECHEANCIER	14
OAP SECTORIELLE N°1 - FAY-LA-TRIOULEYRE.....	15
OAP SECTORIELLE N°2 - FAY-LA-TRIOULEYRE.....	17
OAP SECTORIELLE N°3 - FAY-LA-TRIOULEYRE.....	19
OAP SECTORIELLE N°4 - FAY-LA-TRIOULEYRE.....	22
OAP SECTORIELLE N°5 - SARRAZINE	25
OAP SECTORIELLE N°6 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE	27
OAP SECTORIELLE N°7 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE	30
OAP SECTORIELLE N°8 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE	33
OAP SECTORIELLE N°9 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE	36
OAP SECTORIELLE N°10 – LE BOUSSILLON	39
OAP SECTORIELLE N°11 – LE BOUSSILLON	42
OAP SECTORIELLE N°12 - MARNHAC.....	44
OAP SECTORIELLE N°13 – FAY-LA-TRIOULEYRE	46
OAP SECTORIELLE N°14 – PRA TIVEL.....	48
OAP SECTORIELLE N°15 – PRA TIVEL.....	51
OAP SECTORIELLE N°16 – SAINT-GERMAIN-LAPRADE.....	54
OAP SECTORIELLE N°17 – SAINT-GERMAIN-LAPRADE.....	56
OAP SECTORIELLE N°18 – SAINT-GERMAIN-LAPRADE.....	59
OAP SECTORIELLE N°19 – NOUSTOULET.....	62
OAP SECTORIELLE N°20 – NOUSTOULET.....	64
OAP SECTORIELLE N°21 – NOUSTOULET.....	66
D. LEXIQUE	68

A. PREAMBULE

RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements. Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP 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.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de constructions avec le projet d'aménagement et de développement durables, si les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, à condition que l'OAP porte au moins sur :

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

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain-Laprade a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U (urbanisés) et AU (à urbaniser) au plan de zonage :

- **U** Secteurs directement urbanisables.
- **AU** Secteurs urbanisés à terme. Une OAP complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié 20 secteurs de développement qui font l'objet d'une orientation d'aménagement.

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné en réponse aux objectifs du PADD.

- **Pour la vocation « HABITAT »**, elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :
 - OAP n°1 : Fay-la-Triouleyre, rue des Pâtureaux –zone AUg-
 - OAP n°2 : Fay-la-Triouleyre, rue de l'Enclos –zone AUg-
 - OAP n°3 : Fay-la-Triouleyre, rue de l'Enclos – zone Ug*-
 - OAP n°5 : Sarrazine, impasse du Petit Bois –zone AUg-
 - OAP n°6 : Saint-Germain-Laprade, avenue de Pebellit –zone AUg-
 - OAP n°7 : Saint-Germain-Laprade, rue du Soleil Levant –zone AUg-
 - OAP n°8 : Saint-Germain-Laprade, rue de Servissac –zone AUg-
 - OAP n°10 : Le Boussillon, RD150 –zone AUg-
 - OAP n°11 : Le Boussillon, voie romaine –zone Uhg-
 - OAP n°12 : Marnhac, Route des 3 Fontaines –zone AUg-
 - OAP n°13 : Fay-la-Triouleyre, rue du Charirou –zone AUg-
 - OAP n°14 : Pra Tivel, avenue du Plaid –zone AUg-

- OAP n°15 : Pra Tivel, Impasse du Mas –zone AUG-
- OAP n°16 : Saint-Germain-Laprade, rue du Mont Farron/impasse du Point du Jour –zone Ug-
- OAP n°17 : Saint-Germain-Laprade, rue des Blés –zone AUG-
- OAP n°18 : Saint-Germain-Laprade, impasse du Prélont –zone AUG-
- OAP n°19 : Noustoulet, route du Villard –zone AUG-
- OAP n°20 : Noustoulet, route du Villard –zone AUG-
- OAP n°21 : Noustoulet, chemin de Moulin Neuf –zone AUG-

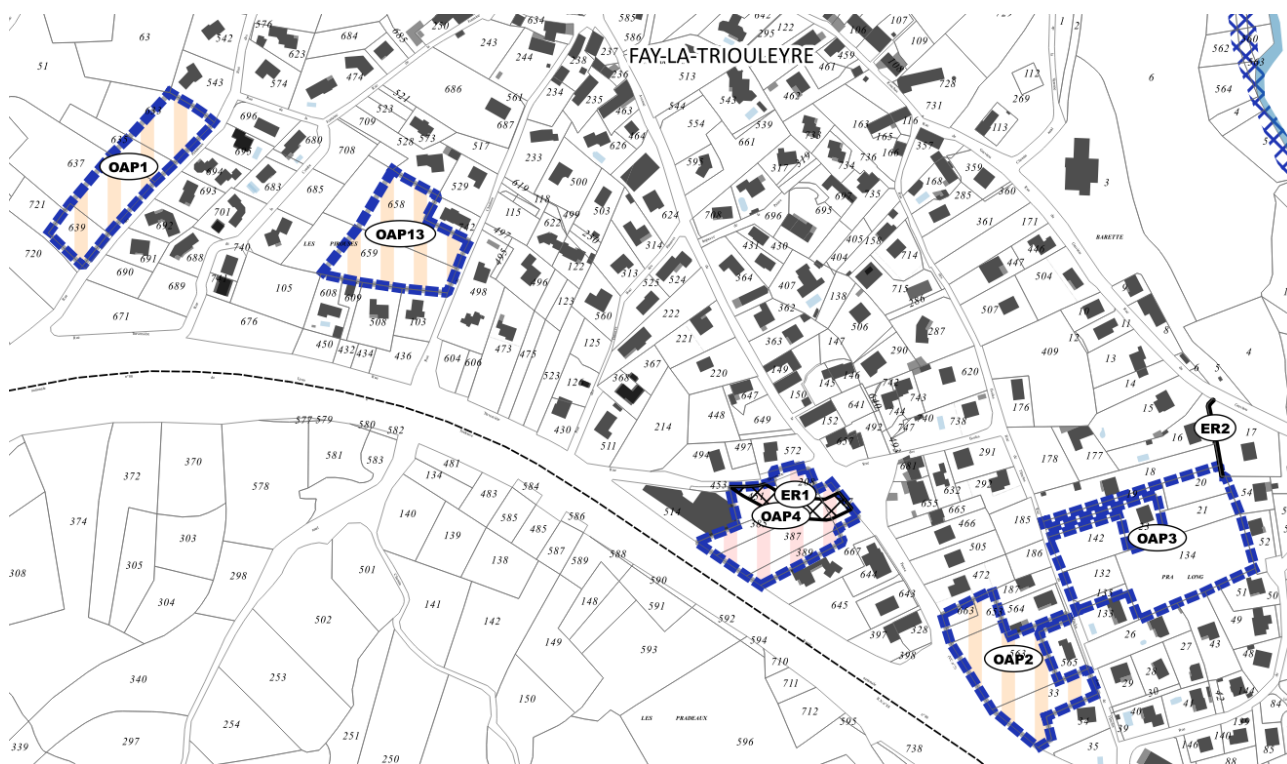
- Pour la vocation « EQUIPEMENTS », une OAP a été déterminée sur le secteur suivant :

- OAP n°4 : Fay-la-Triouleyre, rue de La Traversière –zone AUe*-
- OAP n°9 : Saint-Germain-Laprade, secteur du giratoire RD156/RD150 –zone AUe-

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Le schéma graphique n'a qu'une valeur illustrative. Par exemple, la notion « d'accès principal à créer » vise à illustrer l'orientation écrite. Le positionnement graphique n'est donc que théorique, et peut être déplacé en fonction du projet et de l'orientation écrite.

HABITAT / EQUIPEMENTS - LOCALISATION DES SECTEURS A OAP SUR FAY-LA-TRIOULEYRE :



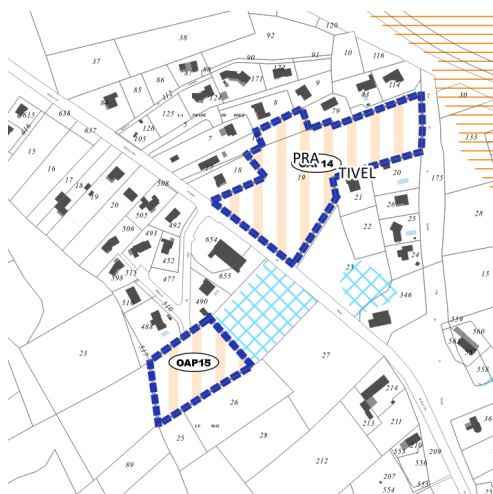
HABITAT - LOCALISATION DU SECTEUR A OAP SUR SARRAZINE :



HABITAT / EQUIPEMENTS- LOCALISATION DES SECTEURS A OAP SUR SAINT-GERMAIN-LAPRADE :



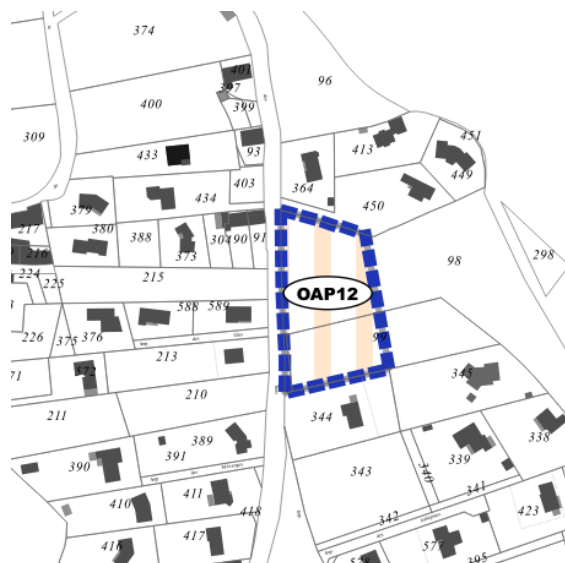
HABITAT - LOCALISATION DES SECTEURS A OAP SUR PRA TIVEL :



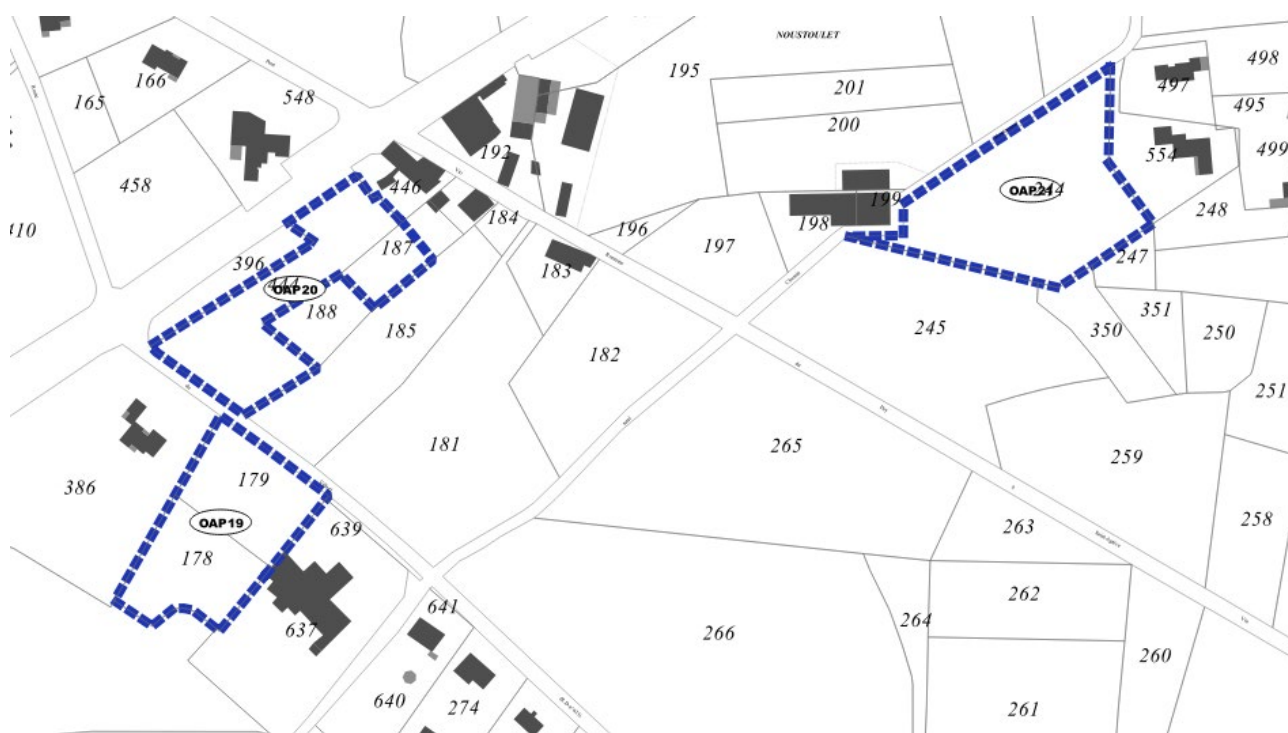
HABITAT - LOCALISATION DES SECTEURS A OAP SUR BOUSSILLON :



HABITAT - LOCALISATION DU SECTEUR A OAP SUR MARNHAC :



HABITAT - LOCALISATION DU SECTEUR A OAP SUR NOUSTOULET :



B. DES OBJECTIFS GENERAUX D'AMENAGEMENT A METTRE EN OEUVRE

OBJECTIF N°1

INTEGRER LE PROJET D'AMENAGEMENT DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

L'intégration dans son environnement paysager d'un nouveau secteur, qu'il soit d'habitat, d'équipement ou économique, suppose la prise en compte des spécificités du site : configuration parcellaire, tissu bâti environnant, éléments paysager existants (talus, boisement, arbres isolés,...), topographie, situation en périphérie du bourg, du village ou intra-muros, vues existantes, cheminements existants, ...

Les futurs projets d'aménagements devront donc indiquer et/ou prévoir :

- les conditions de desserte du secteur,
- les liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- le maintien des plantations de qualité,
- les espaces communs le cas échéant.

PRESERVER L'AMBIANCE LOCALE

De façon générale, il semble important de conserver dans l'aménagement des futurs secteurs d'habitat une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg ou du village dans lequel il s'insère.

Il est ainsi recherché des traitements du bâti, des espaces publics et des voiries qui respectent la typologie locale.

LE TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (oies, places,...).

Une unité sera ainsi recherchée avec l'existant afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage.

Ainsi, dans l'ambiance urbaine dense telle que celle du centre bourg de Saint-Germain-Laprade, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est la raison pour laquelle il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement.

Dans une ambiance urbaine plus ouverte telle que celle l'on peut rencontrer au sud du bourg de Saint-Germain-Laprade ou en extension des villages, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. L'accompagnement de ces dispositifs en « dur » pourra alors se faire à l'aide d'éléments végétaux constituant ainsi une transition progressive avec le paysage environnant. Elles pourront également s'accompagner d'un grillage pouvant se « fondre » dans la végétation.

Des compositions d'essences variées locales sont demandées.

Les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales devra être plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée.



Principes de traitement des clôtures pouvant être mis en place en secteur urbain



Principes de traitement végétal des clôtures pouvant être mis en place dans des secteurs à l'ambiance plus rurale

OBJECTIF N°2

INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DES FUTURS SECTEURS D'HABITAT POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement qui seront mis en place sur les différents secteurs définis au PLU, devront chercher à mettre en œuvre, lorsque cela est possible :

- Des espaces communs de respiration ;
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers existants sur ou aux abords des secteurs (haies, arbres, fossés, zones humides...) ;
- Une hiérarchisation des voies et la prise en compte des modes actifs* (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, centre bourg) ;
- Une gestion raisonnée du stationnement avec, notamment la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées ;
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager ;
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement ;
- L'intégration de la notion de constructions bioclimatiques* au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement.

DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ADAPTEES AU CONTEXTE LOCAL

Il apparait essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et lorsque de nouvelles voiries internes au secteur doivent être construites, elles doivent être dimensionnées en fonction de leur rôle :

- En tant que dessertes principales, elles identifieront les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement), aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée devra être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité aux véhicules à moteur.
- En tant que dessertes secondaires ou unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation, la voie pourra être partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) afin de donner la priorité aux modes actifs*



Exemple de desserte principale identifiant les espaces de mobilité



Exemple de voie partagée dévolus à chaque mode de déplacement

* Voir lexique

UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES MUTUALISEE

Lorsque cela est possible, un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations) sera mis en place. Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple.

Sur tous les aménagements, la limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).



Exemples de principes de gestion des eaux pluviales pouvant être mis en place

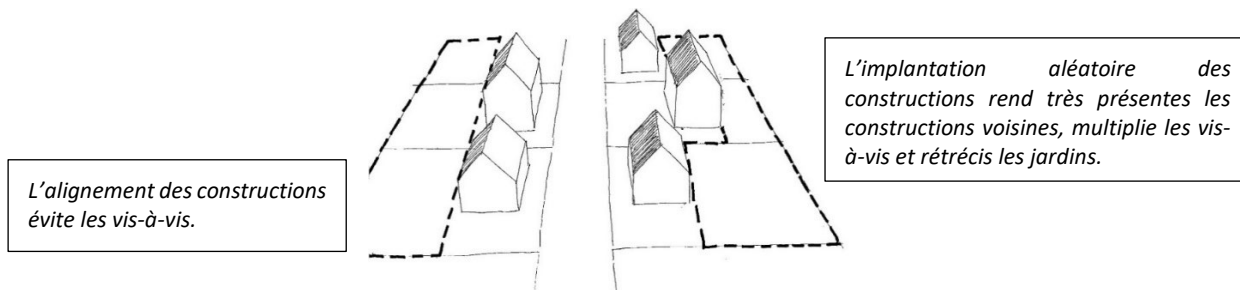
UNE IMPLANTATION OPTIMALE DES CONSTRUCTIONS

En fonction de la topographie, le découpage des différents lots devra pouvoir privilégier une orientation Nord/Sud des constructions favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et une ouverture sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord.

Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de la commune,
- elle dégage un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,
- elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots



Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.

Lorsque les maisons sont plus proches de la voirie, l'ambiance de rue réapparaît. En fonction de l'orientation du terrain, les maisons peuvent être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter de l'ensoleillement. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue peut être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs. L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Mais il est préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.

Sur les parcelles vastes, les grands vides entre constructions les isolent fortement, d'où l'intérêt des parcelles plutôt étroites. Celles-ci induisent un rapport entre plein et vide, au niveau des façades sur rue, qui est de l'ordre du cadrage sur le jardin ; tandis que dans des parcelles trop larges, les maisons sont isolées et n'entretiennent plus de rapport les unes avec les autres.



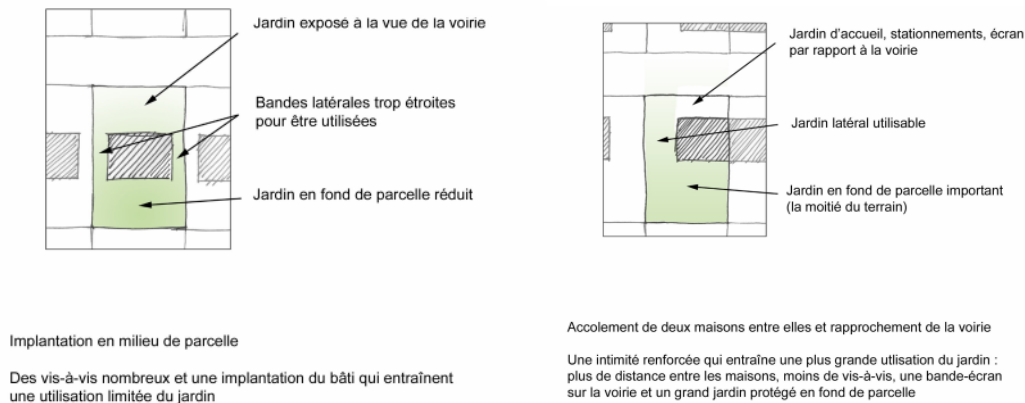
(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)

* Voir lexique

VERS DES ESPACES DE JARDINS PLUS CONFORTABLES

L'implantation sur la parcelle pose aussi la question de l'utilisation du jardin : Lorsque la maison est implantée au milieu de sa parcelle, le jardin est morcelé en plusieurs petits morceaux, tous sous le regard d'au moins un voisin. La partie située devant la maison est sous le regard de la rue, et les couloirs sur les côtés sont difficilement utilisables. Le jardin devant la rue sera alors réduit pour augmenter la surface du jardin de derrière, plus abrité.

Pour les couloirs du côté, accoler deux maisons sur une limite permet d'avoir un jardin latéral plus large que l'on pourra alors utiliser. On a également moins de vis-à-vis, et donc, paradoxalement, plus d'intimité.



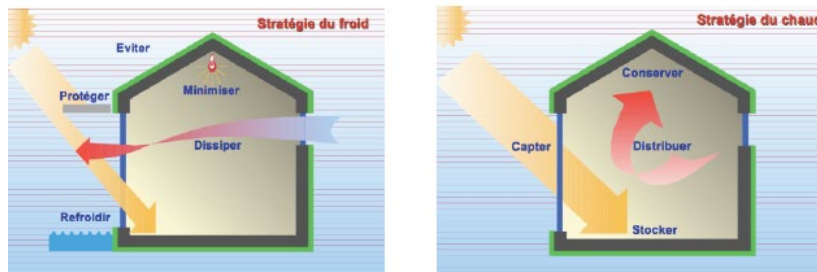
(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)

PROMOUVOIR UNE CONSTRUCTION DE BATIMENTS BIOCLIMATIQUES*

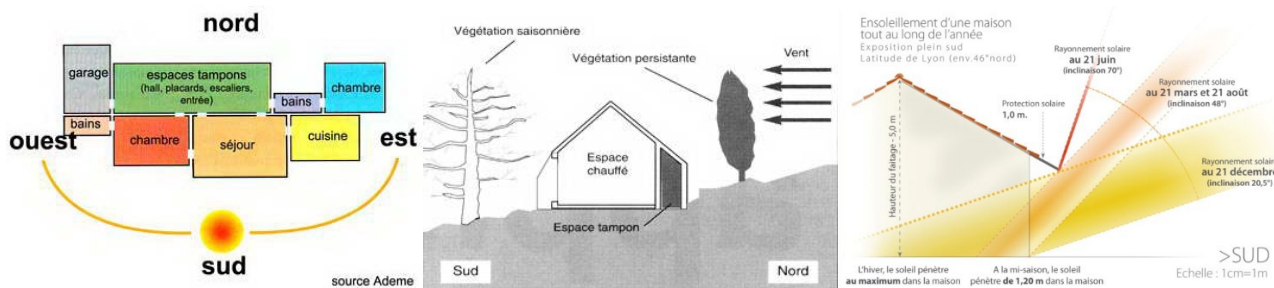
Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud.

Une implantation optimale des futures constructions permettra également de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les principes du confort d'été et d'hiver



(Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde)



Les futurs projets seront adaptés au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre.

L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

Les bâtiments compacts doivent être privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....

* Voir lexique

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en surface de pleine terre* plantée permettra d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



Exemple de brise-soleil pouvant être mis en place

TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES COMMUNS

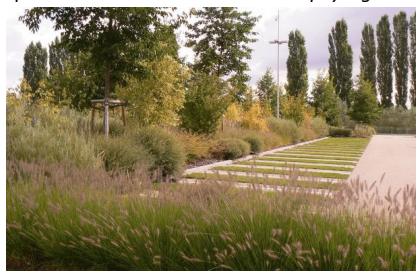
Lorsque des espaces communs sont aménagés, ils devront être plantés d'espèces rustiques déjà présentes sur le secteur nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets et la plantation d'arbres se fera de façon ponctuelle et aléatoire afin de respecter le caractère rural du territoire.

Le traitement des nouvelles voiries qui seraient nécessaire à mettre en place devront limiter l'utilisation de matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé. Les chemins privilégiant les modes actifs* recevront un traitement perméable de type sable stabilisé.

Le regroupement des stationnements sous forme de « poches » végétalisées en limitera l'impact.



Exemple de traitement de cœurs d'îlots paysagers



Exemple de traitement paysager des zones de stationnement



Exemple de traitement des espaces communs en zones d'activités

* Voir lexique

C. LES O.A.P. SECTORIELLES

PROGRAMMATION / ECHEANCIER

SECTEURS	ECHEANCIER
SECTEURS PRINCIPALEMENT DEDIES A L'HABITAT	
OAP n°1 : Fay-la-Triouleyre, rue des Pâtureaux –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°2 : Fay-la-Triouleyre, rue de l'Enclos –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°3 : Fay-la-Triouleyre, rue de l'Enclos – zone Ug*-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°5 : Sarrazine, impasse du Petit Bois –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°6 : Saint-Germain-Laprade, avenue de Pebellit –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°7 : Saint-Germain-Laprade, rue du Soleil Levant –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°8 : Saint-Germain-Laprade, rue de Servissac –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°10 : Le Boussillon, RD150 –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°11 : Le Boussillon, voie romaine –zone Uhg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°12 : Marnhac, Route des 3 Fontaines –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°13 : Fay-la-Triouleyre, rue du Charirou –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°14 : Pra Tivel, avenue du Plaid –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°15 : Pra Tivel, Impasse du Mas –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°16 : Saint-Germain-Laprade, rue du Mont Farron/impasse du Point du Jour –zone Ug-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°17 : Saint-Germain-Laprade, rue des Blés –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°18 : Saint-Germain-Laprade, impasse du Prélong –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°19 : Noustoulet, route du Villard –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°20 : Noustoulet, route du Villard –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°21 : Noustoulet, chemin de Moulin Neuf –zone AUg-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
SECTEURS PRINCIPALEMENT DEDIES AUX EQUIPEMENTS	
OAP n°4 : Fay-la-Triouleyre, rue de La Traversière –zone AUe*-	Ouverture immédiate à l'urbanisation
OAP n°9 : Saint-Germain-Laprade, secteur du giratoire RD156/RD150 –zone AUe-	Ouverture immédiate à l'urbanisation

OAP SECTORIELLE N°1 - FAY-LA-TRIOULEYRE

ZONE AUG, RUE DES PATUREAUX

DESRIPTIF

- Secteur située à Fay-la-Triouleyre, le long de la rue des Pâturaux. Ce secteur a fait l'objet d'une PVR auprès des différents propriétaires.
Il est constitué de 4 parcelles desservies par une rue relativement étroite.
Situé en hauteur par rapport à la rue, il présente une topographie marquée.
- Zone AUg au PLU.
- Superficie SIG : environ 5 096 m².



ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un secteur organisé en accroche entre espace urbain et espace rural.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 12 logements/ha, soit 6 logements, comportant un taux de l'ordre de 50% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 3 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées.
- La production de logements bioclimatiques* sera recherchée.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- Les accès à chaque lot se feront directement depuis la rue des Pâturaux.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- La trame arborée existante devra être préservée en ce qu'elle contribue à l'intégration des futures constructions.

- A l'intérieur des différents lots, Les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente*.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- Les limites extérieures de l'OAP intégreront un aménagement paysager composé à minima d'une haie d'essences locales et variées composée de 3 essences différentes minimum.

OAP SECTORIELLE N°1 - FAY-LA-TRIOULEYRE

ZONE AUG, RUE DES PATUREAUX

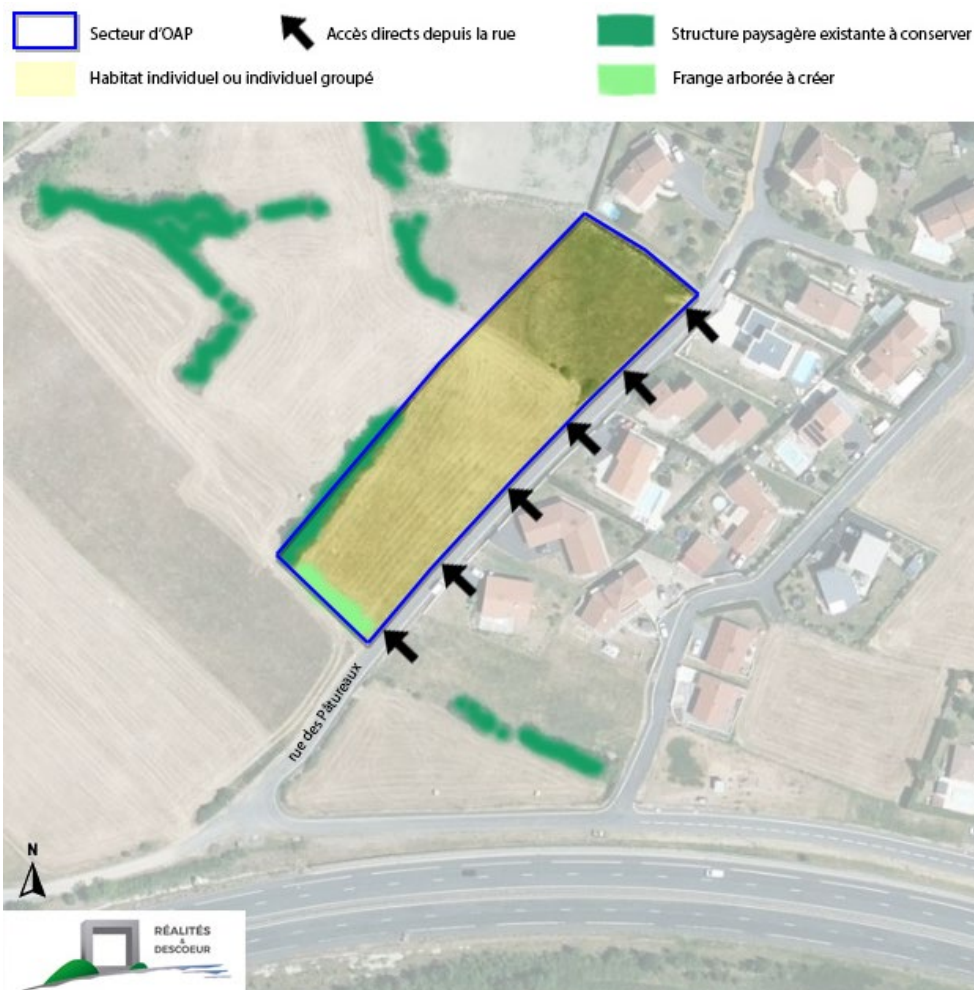


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°2 - FAY-LA-TRIOULEYRE

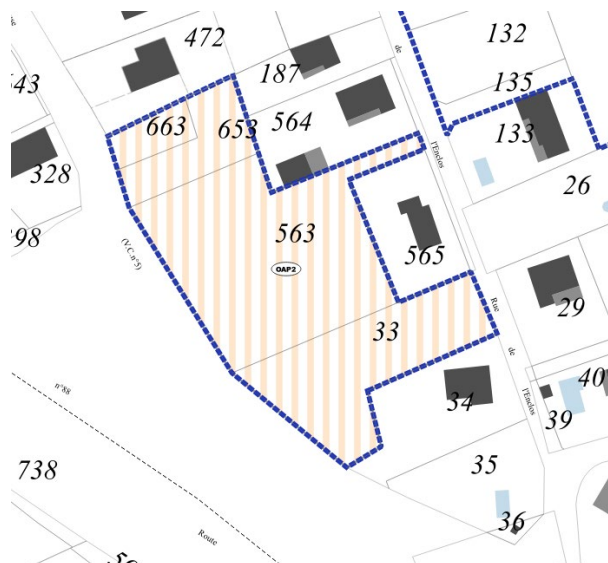
ZONE AUG, RUE DE L'ENCLOS

DESRIPTIF

- Secteur située à Fay-la-Triouleyre, entre la rue de L'Enclos et l'avenue de La Pause.
- Il présente une topographie peu marquée.
- Zone AUg au PLU.
- Superficie SIG : environ 5 747 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Densifier le tissu urbain de manière raisonnée, en proposant une opération s'adaptant à la pente du terrain et anticipant les problèmes de circulation et d'accès ;
- Encadrer l'aménagement d'un vaste secteur afin de respecter les objectifs de densité et de diversification du parc de logements.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 11 logements/ha, soit 6 logements, comportant un taux de l'ordre de 30% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 2 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées.
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La connexion en modes actifs sécurisés entre la rue de l'Enclos et l'avenue de La Pause sera recherchée en priorité.
- Une voie principale de desserte sera réalisée en sens unique. Son profil sera calibré et adapté à l'opération. Elle s'aménagera prioritairement depuis la rue de l'Enclos. Si nécessaire, un second accès pourra être réalisé depuis l'avenue de La Pause.

- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et :
 - o Valoriser pour la production d'énergies renouvelables,
 - o et/ou plantés avec 1 arbre par place de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- L'organisation parcellaire veillera à éviter autant que possible les parcelles en drapeau.
- La trame arborée existante en limite de l'avenue de La Pause devra être préservée et complétée en ce qu'elle contribue à l'intégration des futures constructions.
- A l'intérieur des différents lots, Les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- La voie principale sera accompagnée d'un aménagement paysager.
- L'opération intégrera la réalisation d'un espace public paysager d'un seul tenant. Son positionnement au sein de l'opération permettra une accessibilité par toutes les nouvelles constructions. Cet espace sera aménagé prioritairement à l'Est de l'opération. Il pourra notamment recevoir des places de stationnement visiteurs.

OAP SECTORIELLE N°2 - FAY-LA-TRIOULEYRE

ZONE AUG, RUE DE L'ENCLOS



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°3 - FAY-LA-TRIOULEYRE

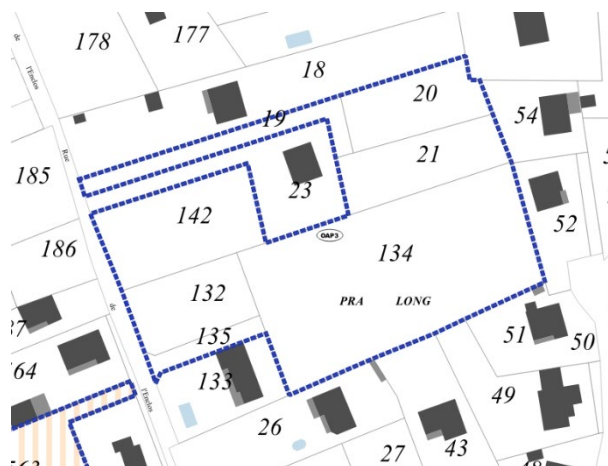
ZONE UG*, RUE DE L'ENCLOS

DESRIPTIF

- Secteur située à Fay-la-Triouleyre, le long de la rue de L'Enclos.
- Il présente une topographie marquée, orientée Ouest.
- Zone Ug* au PLU.
- Superficie SIG : environ 9 497 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace urbain et à proximité de l'école de Fay-la-Triouleyre.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 12 logements/ha, soit 11 logements, comportant un taux de l'ordre de 30% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 3 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, ou de logements collectifs/intermédiaires.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées.
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- L'opération veillera à permettre à terme une connexion en modes actifs sécurisés entre la rue de l'Enclos et la rue du Graviro.
- La desserte principale à la zone se fera depuis la rue de l'Enclos.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et :
 - o valoriser pour la production d'énergies renouvelables,
 - o et/ou plantés avec 1 arbre par place de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- L'opération sera accompagnée d'une trame végétale parallèle à la pente. Elle contribuera à l'intégration des futures constructions et de la voirie interne. Elle pourra prendre la forme de noues paysagères.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente*.



Exemple de constructions étagées, adaptées à la pente

- L'organisation parcellaire veillera à éviter autant que possible les parcelles en drapeau.
- A l'intérieur des différents lots, Les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées ;
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Un espace public paysager pouvant contribuer à la récupération des eaux pluviales sera aménagé en partie basse du site, en bordure de la rue de l'Enclos.

OAP SECTORIELLE N°3 - FAY-LA-TRIOULEYRE

ZONE UG, RUE DE L'ENCLOS

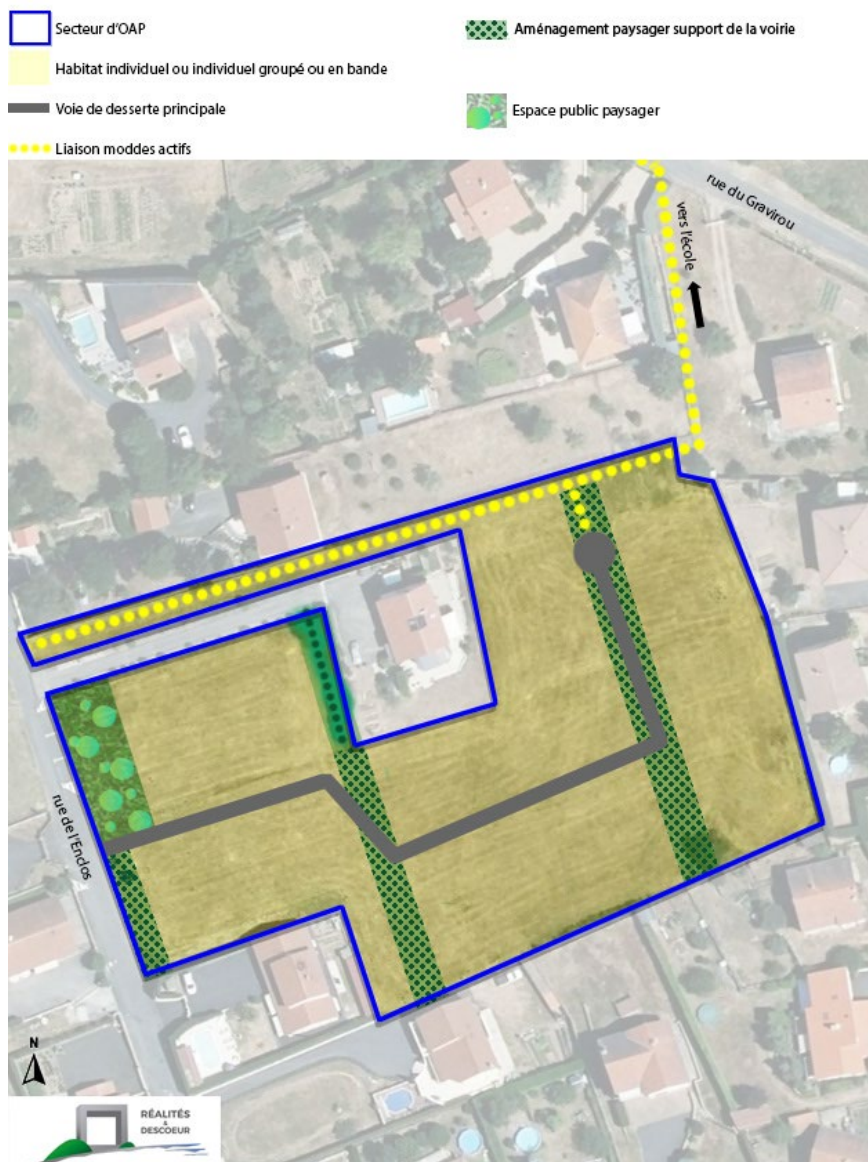


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°4 - FAY-LA-TRIOULEYRE

ZONE AUE*, RUE DE LA TRAVERSIERE

DESRIPTIF

- Secteur située à Fay-la-Triouleyre, à l'intersection de la rue de la Traversière et de l'avenue de La Pause.
- Zone AUE* au PLU.
- Superficie SIG : environ 5 543 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Exploiter un espace résiduel situé au sein de la trame urbaine pour conforter la présence de commerces, et dans une moindre mesure de services, sur le bourg de Fay-la-Triouleyre.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE UN POLE COMPLEMENTAIRE DE COMMERCES ET DE SERVICES

- Créer une offre diversifiée en commerces (minimum 60%) et services pouvant répondre aux besoins des habitants en concourant à faire de ce nouveau quartier, un lieu de vie à part entière.
- Dans un contexte d'application de la Loi Climat et Résilience ayant pour objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050, le foncier économique devient un bien précieux. La densification de ce foncier et son organisation optimale sont des enjeux majeurs pour les années à venir. Cependant, cette densification doit être encadrée et ne doit pas être réalisée au détriment de la qualité architecturale et paysagère.
 - Mutualiser les espaces de stationnement pour la clientèle et les employés ;
 - Rechercher la mutualisation des bâtiments et privilégier la réalisation de formes urbaines plus denses tels que la mitoyenneté ;
 - L'implantation des constructions sur la parcelle sera réalisée de manière à anticiper les besoins de développement des équipements en matière d'extension et d'annexes, et à anticiper une possible division parcellaire. Pour cela, les espaces libres et les délaissés seront positionnés de manière à pouvoir être mobiliser en priorité pour l'accueil de nouvelles constructions.
 - L'implantation en milieu de parcelle est à exclure.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- Créer un nouveau « barreau » routier entre la rue de la Traversière et le giratoire existant afin de sécuriser les différents flux en supprimant la sortie des véhicules depuis la rue de la Traversière sur l'avenue de La Pause.
- Aménager un accès sécurisé aux futurs commerces et services.
- Accompagner l'aménagement de la voirie par un vaste espace favorisant l'émergence d'un point de rencontre paysager. Il s'agira de prévoir un espace public arboré et présentant une surface perméable d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant, permettant d'offrir un îlot de fraîcheur au sein du bourg, en période estivale notamment. Sa localisation prendra en compte les contraintes du site, notamment en matière de pollution et de bruit générés par la RN 88, et intégrera l'implantation d'un arrêt bus. Le choix des essences permettra de créer une ambiance urbaine de qualité et de créer un espace « tampon » entre le giratoire, la RN 88 et le programme de constructions.
- Accompagner la nouvelle voie de modes actifs sécurisés à destination des piétons dont les personnes à mobilité réduite et les cyclistes.
- Faciliter le développement de réseaux en modes actifs complémentaires, entre ce futur pôle de commerces et de services et le reste du bourg.
- Rechercher la mutualisation des places de stationnement entre tous les usages.
- Sauf en cas de contraintes techniques ou réglementaires particulières, les stationnements seront perméables.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Bien que la parcelle soit située à proximité de la RN88, elle n'est pas visible depuis cette voie. L'effet vitrine depuis la RN88 est donc inexistant. Néanmoins, la construction d'un petit pôle de commerces et services sur cette zone doit être le prétexte à une réflexion poussée en matière d'intégration et de « couture » urbaine. Pour cela :
 - o Les constructions seront implantées de manière à limiter les terrassements.
 - o Les bâtiments disposeront d'une haute qualité architecturale : Leur volumétrie et leur aspect seront choisis de manière à faciliter leur intégration paysagère et urbaine.
 - o Proposer un urbanisme bioclimatique*, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables.
 - o Pour cela, toutes les toitures seront valorisées : toitures terrasses végétalisées, panneaux photovoltaïques sur toitures en pente ou tout autre dispositif contribuant à la réalisation d'un bâtiment bioclimatique...
 - o Préserver des espaces d'intimité et limiter les vis-à-vis.
 - o Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection (pare-soleil, débords de toitures plus importants,...).
 - o Les aires de stockage en extérieur, si elles existent, seront limitées. Elles pourront être admises à l'arrière des constructions et à condition d'être accompagnées par un aménagement paysager de qualité et de disposer d'aménagement soignés.
- Disposer d'un traitement paysager adapté aux abords des constructions et privilégier les espaces perméables contribuant à une ambiance agréable : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre* et arborés d'essences locales et variées. Cet aménagement contribuera à l'intégration des futures constructions.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) sera recherchée.
- Lorsque le ou les espaces de stationnement mutualisés ne seront pas valorisés pour la production d'énergies renouvelables, ils seront perméables et plantés à hauteur de 1 arbre pour 3 places de stationnement.
- Pour conserver l'espace ouvert et reprendre la trame urbaine principale de Fay-la-Triouleyre, les futures constructions seront implantées prioritairement sur la partie Ouest du site.

OAP SECTORIELLE N°4 - FAY-LA-TRIOULEYRE

ZONE AUE*, RUE DE LA TRAVERSIERE



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°5 - SARRAZINE

ZONE AUG, IMPASSE DU PETIT BOIS

DESRIPTIF

- Secteur située à Sarrazine, avenue de Pebellit.
- Il présente une topographie légèrement vallonnée et une présence arborée conséquente.
- Zone AUG au PLU.
- Superficie SIG : environ 12 065 m², dont 1 546 m² identifiés au titre du L151-23 du CU.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, en densification de deux secteurs bâtis.
- Créer une opération qualitative, encourageant l'utilisation des énergies renouvelables.
- Réaliser une opération permettant de concilier accueil de nouveaux habitants et préservation du cadre arboré présent sur le site.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 11 logements/ha, soit 12 logements, comportant un taux de l'ordre de 30% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 4 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, ou de logements collectifs/intermédiaires.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement,
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées.
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.
- Disposer d'un traitement paysager adapté aux abords des constructions et privilégier les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La desserte principale à la zone se fera depuis l'Impasse du Petit Bois.

- Accompagner la voie de desserte interne par un traitement paysager.
- Œuvrer au développement des modes doux au sein de l'opération.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de l'opération.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- L'opération sera accompagnée d'une trame végétale qui contribuera à l'intégration des futures constructions et de la voirie interne.
- L'organisation parcellaire veillera à éviter autant que possible les parcelles en drapeau.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- A l'intérieur des différents lots, Les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Un espace public paysager pouvant contribuer à la récupération des eaux pluviales sera aménagé en bordure de l'impasse du Petit Bois.
- Les espaces libres (hors espaces de stationnement, voie d'accès et espaces de jardins) seront composés d'espaces de pleine terre et arborés d'essences locales et variées.
- L'ambiance arborée actuelle sera préservée dans le cadre de l'aménagement. L'espace arboré à l'extrême Est est à préserver. Il pourra servir d'accroche à l'aménagement d'un espace vert public. Les autres arbres existants seront autant que possible conservés en ce qu'ils contribuent à lutter contre le réchauffement climatique et à l'insertion des futures constructions.

OAP SECTORIELLE N°5 - SARRAZINE ZONE AUG, IMPASSE DU PETIT BOIS



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°6 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE

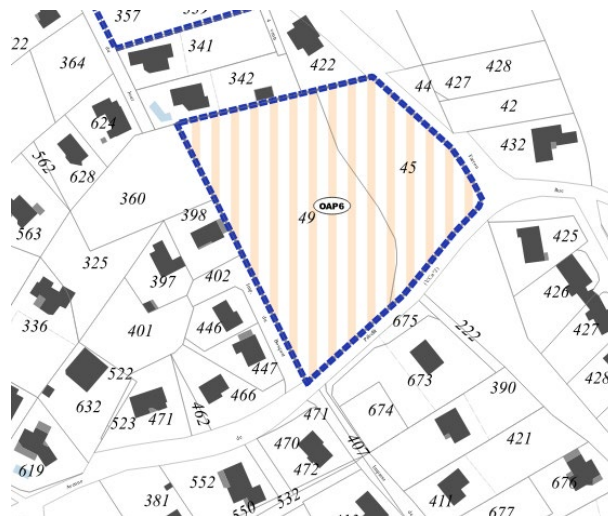
ZONE AUG, AVENUE DE PEBELLIT/RUE DU MONT FARRON

DESRIPTIF

- Secteur située à Saint-Germain-Laprade, à l'intersection de l'avenue de Pebellit et la rue du Mont Farron.
- Il présente une topographie marquée, notamment sur la partie Est du secteur.
- Un boisement recouvre la partie Est du secteur.
- Zone AUG au PLU.
- Superficie SIG : environ 11 317 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace urbain du bourg.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et en cohérence avec la topographie des lieux.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis l'impasse du Bosquet à l'Ouest du secteur



Vue depuis l'intersection de l'avenue de Pebellit et de la rue du Mont Farron.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT**CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :**

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :**PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES**

- Partie Ouest : Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 11 logements/ha, soit 8 logements, comportant un taux de l'ordre de 30% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 2 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, ou de logements collectifs/intermédiaires.
- Partie Est : Réaliser un programme de logements individuels* respectant une densité brute* minimum de l'ordre de 12 logements à l'hectare, soit 3 logements individuels.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement,
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées.
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La partie Est de l'opération sera alimentée directement depuis la rue du Mont Farron.
- La partie Ouest sera alimentée via une voie de desserte interne depuis l'avenue de Pebellit.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de la partie Ouest.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- L'opération sera accompagnée d'une trame végétale d'axe Nord-Sud (parallèle à la pente) qui marquera la ligne de crête entre les deux zones (Est et Ouest) d'habitation. Elle contribuera à l'intégration des futures constructions et de la voirie interne.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente*.
- L'organisation parcellaire veillera à éviter autant que possible les parcelles en drapeau.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.

OAP SECTORIELLE N°6 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUG, AVENUE DE PEBELLIT/RUE DU MONT FARRON

- Secteur d'OAP
- Habitat individuel
- Habitat individuel ou mitoyen/groupé ou en bande ou logements collectifs/intermédiaires
- Voie de desserte principale
- Structure paysagère existante à conserver et conforter
- ↙ Accès direct depuis la rue



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°7 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUG, RUE DU SOLEIL LEVANT / RUE DE SERVISSAC

DESRIPTIF

- Secteur située en frange Sud du bourg de Saint-Germain-Laprade, à l'angle de la rue du Soleil Levant et de la rue de Servissac.
- Il présente une topographie marquée, orientée Est.
- Zone AUg au PLU.
- Superficie SIG : environ 12 616 m².



ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, en frange Sud du bourg.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.
- Créer des aménagements permettant de valoriser l'entrée Sud du bourg et son rôle de transition entre l'espace urbain et l'espace rural.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 20 logements/ha, soit 25 logements, comportant un taux de l'ordre de 50% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 13 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, ou de logements collectifs/intermédiaires.
- Les nouvelles constructions s'adapteront à la pente* en privilégiant pour cela des constructions « étagées ».



Exemple de constructions étagées, adaptées à la pente

- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- Dans le cadre de l'opération, une attention particulière sera apportée à la gestion des accès, afin de limiter l'impact sur la rue et de ne pas générer d'insécurité.
- Un accès unique, en capacité suffisante pour desservir l'ensemble du programme de logements envisagé, devra être réalisé depuis la rue du Soleil Levant.
- Un maillage modes actifs complètera la desserte de l'opération, notamment en direction des chemins existants depuis la rue de Servissac (chemin des Ecus notamment).
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de l'opération.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- L'opération sera accompagnée d'une trame végétale qui contribuera à l'intégration des futures constructions et de la voirie interne.
- L'opération intégrera la réalisation d'espaces paysagers pouvant intégrer l'aménagement de jardins partagés. Leur positionnement au sein de l'opération permettra une accessibilité par toutes les nouvelles constructions.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- L'organisation parcellaire veillera à éviter autant que possible les parcelles en drapeau.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.

OAP SECTORIELLE N°7 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUG, RUE DU SOLEIL LEVANT / RUE DE SERVISSAC

-  Secteur d'OAP
-  Habitat individuel ou individuel groupé ou en bande ou logements collectifs/intermédiaires
-  Voie de desserte principale
-  Liaison modes actifs
-  Aménagement paysager support des déplacements
-  Structure paysagère existante à conserver et conforter
-  Frange paysagère à créer
-  Espace de rencontre paysager



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°8 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE

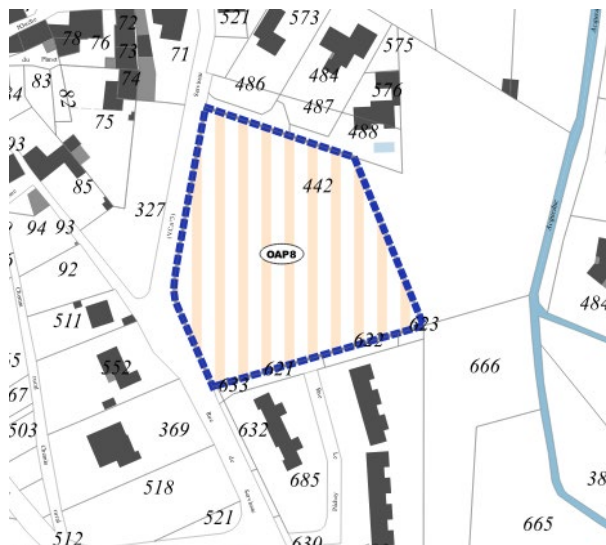
ZONE AUG, RUE DE SERVISSAC

DESRIPTIF

- Secteur située au Sud de Saint-Germain-Laprade, le long de la rue de Servissac, à l'intersection avec la rue du Soleil levant.
- Il présente une topographie légèrement marquée, orientée Est.
- Zone AUg au PLU.
- Superficie SIG : environ 7 115 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace urbain et à proximité du centre bourg de Saint Germain-Laprade.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis l'intersection entre la rue de Servissac et la rue du Soleil levant, en direction du Nord-Est

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- Réaliser un programme de logements locatifs sociaux (LLS) sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, respectant une densité brute* de l'ordre de 20 logements à l'hectare, soit 14 LLS.
- L'aménagement de la zone se fera dans le prolongement de l'aménagement du quartier d'habitat existant (OPAC) au Sud.



Quartier d'habitat existant (OPAC) au Sud de la zone AUg

- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendra en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- Dans le cadre de l'opération, une attention particulière sera apportée à la gestion des accès, afin de limiter l'impact sur la rue et de ne pas générer d'insécurité.
- La desserte de la zone se fera dans la continuité de la rue du Soleil Levant.
- Accompagner la voie de desserte interne par un accompagnement paysager.
- Un maillage modes actifs complètera la desserte de l'opération.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de l'opération.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.

OAP SECTORIELLE N°8 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUG, RUE DE SERVISSAC



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°9 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUe, GIRATOIRE AV. DU PLAID / AV. DES SPORTS

DESSCRIPTIF

- Secteur située à l'entrée Est de Saint-Germain-Laprade, au niveau du giratoire av. du plaid / av. des Sports.
- Il présente une topographie peu marquée.
- Secteur présentant de forts enjeux paysagers.
- Zone AUe au PLU.
- Superficie SIG : environ 9 653 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération mixte (équipement, commerces, habitat) permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, en entrée de Saint Germain-Laprade, tout en tenant compte des forts enjeux patrimoniaux et paysagers existants.
- Construire une entrée de ville à forte qualité architecturale et paysagère, pouvant être favorisée par la construction d'un équipement public, tout en œuvrant à son intégration et au développement des mobilités actives.



Vue depuis l'avenue des sports (RD156), en direction du Nord-Ouest



Vue depuis l'impasse du Breuil, en direction du Sud-Est

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

UNE MIXITE DE FONCTIONS A FORTE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- La zone développera une mixité de fonctions entre équipement public, commerces et Habitat. La vocation Habitat pourra s'entendre sous réserve de disposer d'un rez-de-chaussée commerçant et d'un logement au-dessus.
- Au regard de sa situation entre bourg ancien et plaine agricole, **un traitement architectural et paysager qualitatif est attendu afin de ne pas diminuer la qualité paysagère de cette entrée de bourg qui offre une vue dégagée sur la silhouette du bourg ancien et de ses bâtiments remarquables (église, château) :**
 - o S'orienter vers des hauteurs de constructions maximales de R+1+combles.
 - o La frange Nord du site sera accessible au public et sera aménagée à la manière d'une promenade plantée, en balcon sur l'espace agricole. Elle accueillera une structure végétale (alignement d'arbres par exemple) jouant un rôle de filtre entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, et favorisant l'homogénéité du premier plan de l'entrée de ville.
 - o Les murs et murets de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
 - o A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
 - o L'aménagement de l'ensemble de la zone doit faire l'objet d'une gestion cohérente et globale des eaux pluviales. Des plantations accompagneront les ouvrages de rétention.
- Structurer l'espace urbanisé par des espaces publics végétalisés (espaces de loisirs et de rencontre, parc urbain...).
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La création d'une nouvelle silhouette pour le centre-bourg ;
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- L'accès à la zone se fera exclusivement à partir du giratoire existant. Un bouclage routier permettant de desservir l'ensemble de la zone pourra être prévu par jonction sur l'avenue du Plaid.
- Dans le cadre de l'opération, une attention particulière sera apportée à la gestion de l'accès et de la sortie, afin de limiter l'impact sur la rue et de ne pas générer d'insécurité.
- Un maillage modes actifs complètera la desserte de l'opération, notamment en direction du centre bourg. Il sera connecté au GR65-GR430 qui emprunte l'avenue du Plaid.
- Accompagner les voies de desserte interne, routière et modes actifs, par des espaces végétalisés et perméables.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs et salariés du site sera recherchée en priorité, intégrant des emplacements dédiés aux véhicules électriques et des emplacements adaptés et sécurisés pour les 2 roues (vélos, motos).
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

OAP SECTORIELLE N°9 - SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUE, GIRATOIRE AV. DU PLAID / AV. DES SPORTS



Mixité de fonctions



Liaison modes actifs



Parking existant



Espaces publics structurants plantés



Vue dégagée sur le bourg, l'église et le château à préserver et valoriser



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°10 – LE BOUSSILLON

ZONE AUg, ex-RD150

DESRIPTIF

- Secteur située à Boussillon, entre l'ex-RD50 et l'impasse des Geais.
- Il présente une topographie peu marquée.
- La partie Ouest du secteur est marqué par la présence d'un petit boisement.
- Zone AUg au PLU.
- Superficie SIG : environ 8 032 m², dont 1 103 m² identifiés au titre de l'article L151-23 du CU.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, en entrée du village du Boussillon.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis l'ex-RD50, en direction du Sud-Est



Vue depuis l'impasse des Geais, en direction du Nord-Ouest

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- Réaliser un programme de logements locatifs sociaux (LLS) sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, respectant une densité brute* de l'ordre de 12 logements à l'hectare, soit 8 LLS.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;

- La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
- La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendra en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- Dans le cadre de l'opération, une attention particulière sera apportée à la gestion des accès, afin de limiter l'impact sur la RD 150 et de ne pas générer d'insécurité.
- La desserte de la zone se fera indifféremment soit depuis l'ex-RD150, soit par l'impasse des Geais.
- L'opération veillera à permettre une connexion en modes actifs sécurisés en direction de Saint Germain-Laprade et de la Voie Romaine.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de l'opération.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- L'opération sera accompagnée d'une trame paysagère le long de l'ex-RD 150, qui pourra prendre la forme d'un alignement d'arbres doublé d'une trame arbustive basse d'essences locales variées, ou d'une haie ondulée. Elle contribuera à l'intégration des futures constructions.



Alignement d'arbres sur haie basse

Haie ondulée

- L'aménagement d'un espace de rencontre ouvert à tous à l'extrême Est de la zone viendra compléter la trame paysagère du village.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.

OAP SECTORIELLE N°10 – LE BOUSSILLON

ZONE AUG, EX-RD150

-  Secteur d'OAP
-  Habitat individuel ou individuel groupé ou en bande
-  Principe d'accès
-  Liaison modes actifs
-  Aménagement paysager support des déplacements
-  Structure paysagère existante à conserver et conforter
-  Frange paysagère à créer
-  Espace public paysager

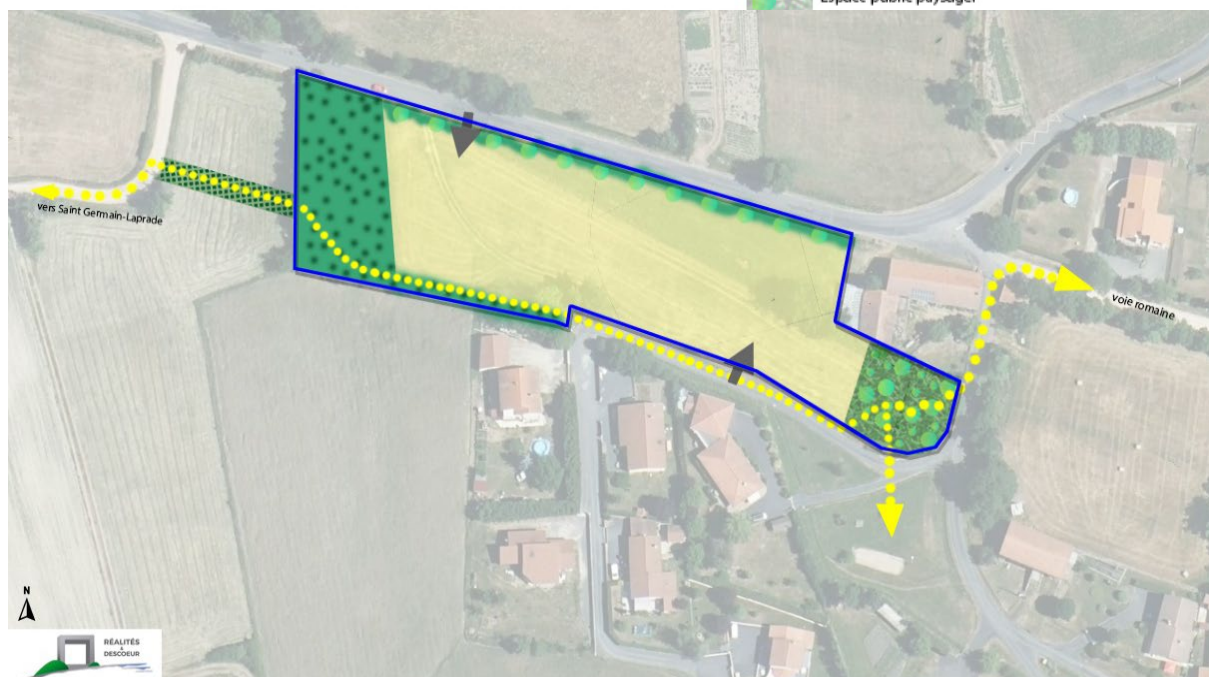


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°11 – LE BOUSSILLON

ZONE UHG, VOIE ROMAINE

DESRIPTIF

- Secteur située à Boussillon, à l'intersection de la Voie romaine et de la rue dénommée « Mont de la Boucle ».
- Il présente une topographie peu marquée.
- Zone Uhg au PLU.
- Superficie SIG : environ 4 925 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Encadrer l'aménagement d'un tènement de superficie suffisamment importante pour respecter les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis la rue « Mont de la Boucle », en direction de l'Est

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 12 logements/ha, soit 6 logements, comportant un taux de l'ordre de 30% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 2 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, ou de logements collectifs/intermédiaires.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- Dans le cadre de l'opération, une attention particulière sera apportée à la gestion des accès, afin de limiter l'impact sur la rue et de ne pas générer d'insécurité.

- Les accès directs depuis la Voie romaine sont formellement interdits.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les structures végétales existantes au pourtour de la zone seront conservées, notamment l'alignement d'arbres existant le long de la voie romaine, et confortées au sein de l'opération par une trame végétale dense d'essences locales et variées qui contribuera à l'intégration des futures constructions.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- L'organisation parcellaire veillera à éviter autant que possible les parcelles en drapeau.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.

OAP SECTORIELLE N°11 - LE BOUSSILLON

ZONE UHG, VOIE ROMAINE



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°12 - MARNHAC

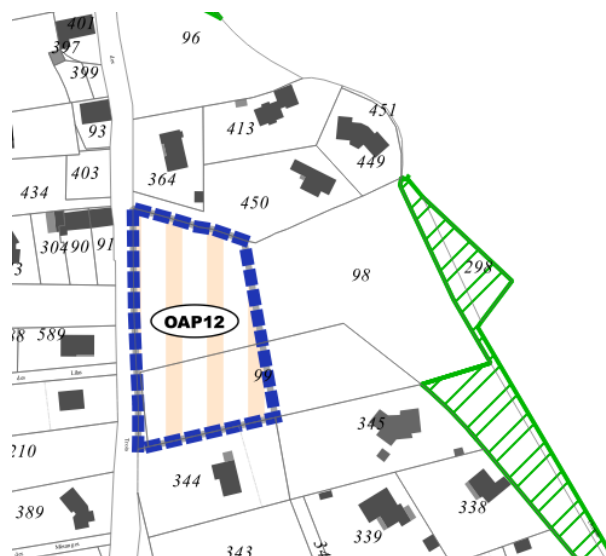
ZONE AUG, ROUTE DES 3 FONTAINES

DESSCRIPTIF

- Secteur située à Marnhac, entre la route des Trois fontaines et le chemin des Alliens.
- Il présente une topographie marquée, orientée Ouest.
- Une haie bocagère dense marque la limite entre les 2 parcelles formant ce secteur.
- Zone AUG au PLU.
- Superficie SIG : environ 5 061 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace bâti de Marnhac.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis la route des Trois fontaines, en direction de l'Est

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- Réaliser un programme de logements comportant 100% de logements locatifs sociaux (LLS) sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, ou de logements collectifs/intermédiaires respectant une densité brute* de l'ordre de 12 logements à l'hectare, soit 6 LLS.
- Les nouvelles constructions s'adapteront à la pente* en privilégiant pour cela des constructions « étagées ».



Exemple de constructions étagées, adaptées à la pente

- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- Dans le cadre de l'opération, une attention particulière sera apportée à la gestion des accès, afin de limiter l'impact sur la route des Trois fontaines à l'Ouest et de ne pas générer d'insécurité.
- Un maillage modes actifs complètera la desserte de l'opération.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- L'organisation parcellaire veillera à éviter autant que possible les parcelles en drapeau.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Les limites extérieures de l'OAP intégreront un aménagement paysager composé à minima d'une haie d'essences locales et variées composée de 3 essences différentes minimum.

OAP SECTORIELLE N°12 - MARNHAC ZONE AUG, ROUTE DES 3 FONTAINES

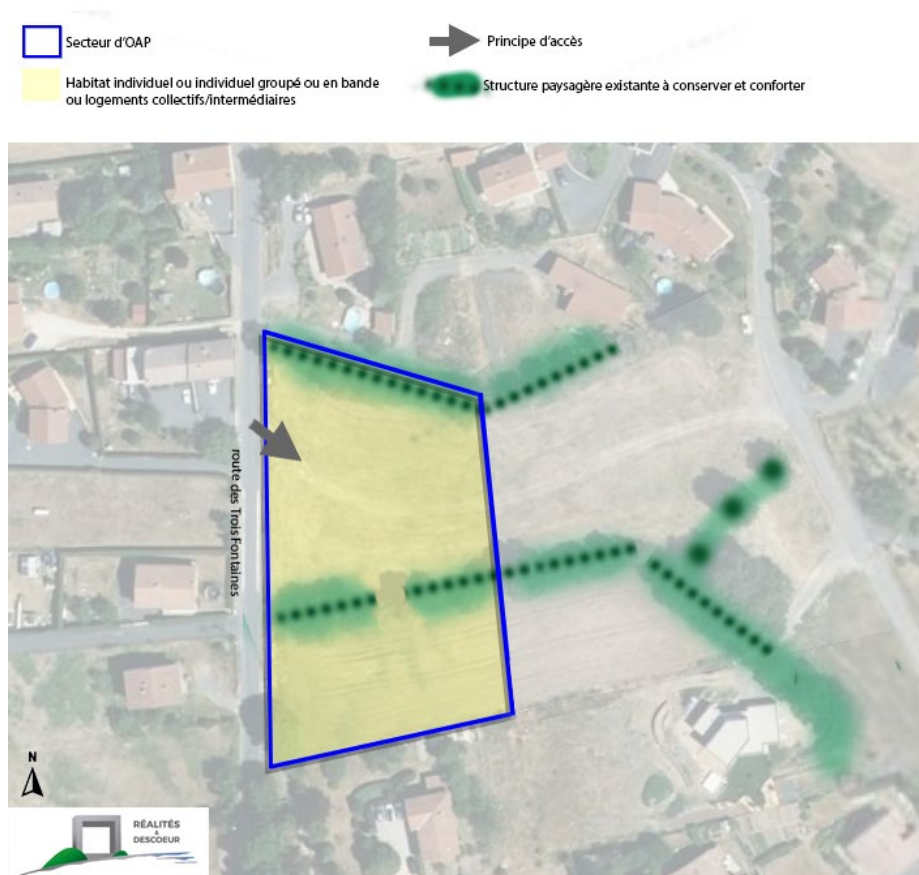


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°13 – FAY-LA-TRIOULEYRE

ZONE AUG, RUE DU CHARIROU

DESRIPTIF

- Secteur située à Fay-la-Triouleyre, entre la rue de La Combe et la rue du Charirou.
- Il présente une topographie légèrement pentue en direction du Nord.
- Zone AUG au PLU.
- Superficie SIG : environ 5 238 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace bâti.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis la rue du Charirou à l'Est

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 12 logements/ha, soit 6 logements, comportant un taux de l'ordre de 50% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 3 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, ou de logements collectifs/intermédiaires.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....

- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La desserte de la zone se fait depuis la rue du Charirou.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente*.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméables (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- La frange Ouest de l'OAP intégrera un aménagement paysager composé à minima d'une haie d'essences locales et variées composée de 3 essences différentes minimum.

OAP SECTORIELLE N°13 – FAY-LA-TRIOULEYRE ZONE AUG, RUE DU CHARIROU



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°14 – PRA TIVEL

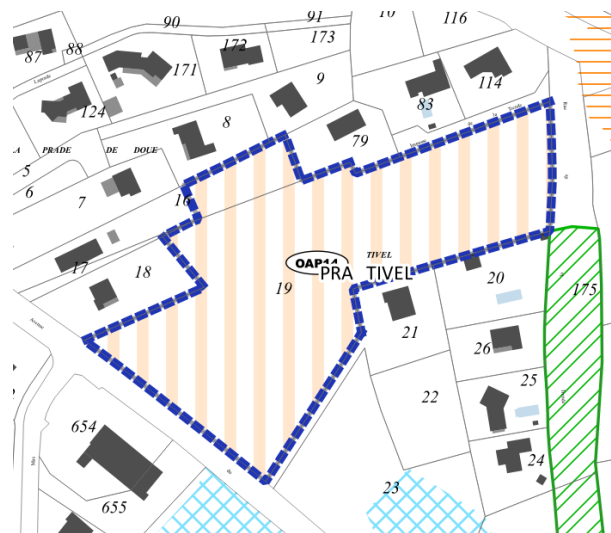
ZONE AUG, AVENUE DU PLAID

DESRIPTIF

- Secteur situé entre la rue de La Trende et l'avenue du Plaid.
- Il présente une topographie relativement plane.
- Zone AUg au PLU.
- Superficie SIG : environ 16 285 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace bâti.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis l'impasse de La Trende au Nord



Vue depuis l'avenue du Plaid au Sud-Ouest

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :**PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE**

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 12 logements/ha, soit 20 logements, comportant un taux de l'ordre de 50% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 10 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- Dans le cadre de l'opération, une attention particulière sera apportée à la gestion des accès, afin de limiter l'impact sur les voies d'accès et de ne pas générer d'insécurité.
- La desserte de la zone se fera prioritairement depuis l'avenue du Plaid, par une voie interne en sens unique. La sortie se fera sur la rue de La Tendre.
- L'opération veillera à permettre une connexion en modes actifs sécurisés en direction de Saint Germain-Laprade.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de l'opération.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- L'opération sera accompagnée d'une trame paysagère le long de l'avenue du Plaid qui pourra prendre la forme d'un alignement d'arbres doublé d'une trame arbustive basse d'essences locales variées, ou d'une haie ondulée. Elle contribuera à l'intégration des futures constructions.

*Alignement d'arbres sur haie basse**Haie ondulée*

- La voie de desserte interne sera également accompagnée par un traitement paysager qui pourra prendre la forme de noues paysagères.
- La zone étant concerné par le classement sonore (catégorie 3 : marge de recul de 100m) de la RD150, un espace public de rencontre paysager sera aménagé à l'extrême Nord-Est de la zone.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Les limites extérieures de l'OAP intégreront un aménagement paysager composé à minima d'une haie d'essences locales et variées composée de 3 essences différentes minimum.

OAP SECTORIELLE N°14 – PRA TIVEL

ZONE AUG, AVENUE DU PLAID

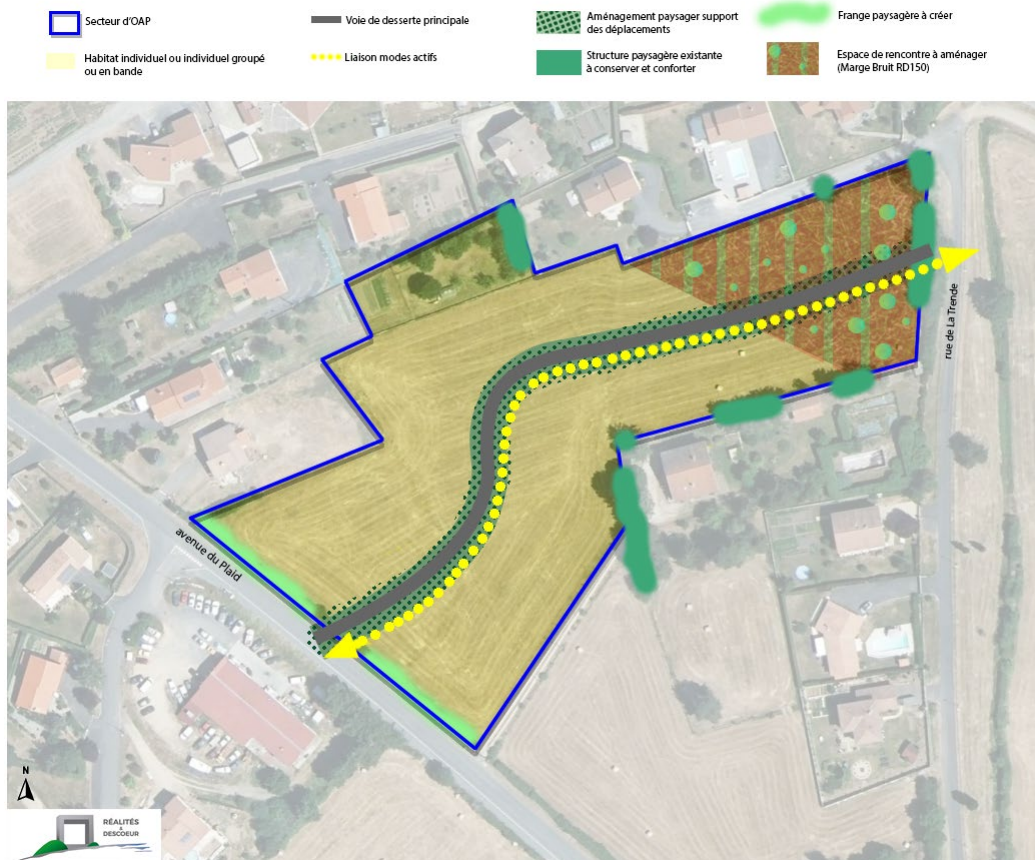


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°15 – PRA TIVEL

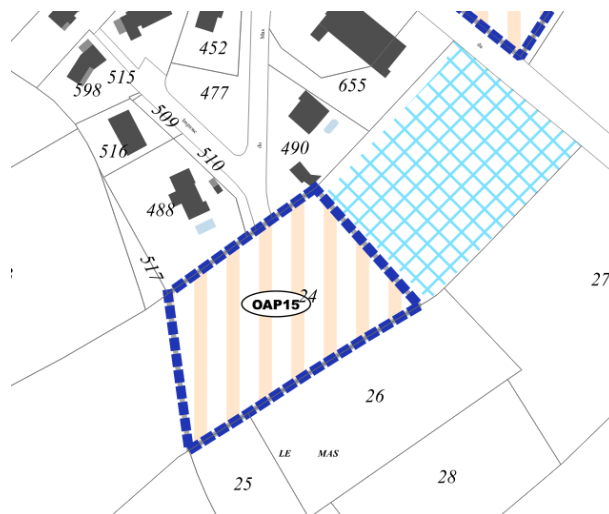
ZONE AUG, IMPASSE DU MAS

DESRIPTIF

- Secteur situé dans le prolongement de l'impasse du Mas.
- Il présente une topographie marquée en direction du Nord-Est.
- Zone AUG au PLU.
- Superficie SIG : environ 5 903 m²

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis l'impasse du Mas au Nord



Vue depuis l'avenue du Plaid à l'Est

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :**PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE**

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 12 logements/ha, soit 7 logements, comportant un taux de l'ordre de 50% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 4 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, ou de logements collectifs/intermédiaires.
- Les nouvelles constructions s'adapteront à la pente* en privilégiant pour cela des constructions « étagées ».



Exemple de constructions étagées, adaptées à la pente

- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendra en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La desserte de la zone se fera exclusivement depuis l'impasse du Mas.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- L'opération sera accompagnée d'une trame végétale parallèle à la pente. Elle contribuera à l'intégration des futures constructions et de la voirie interne. Elle pourra prendre la forme de noues paysagères.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- L'organisation parcellaire veillera à éviter autant que possible les parcelles en drapeau.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Les limites extérieures de l'OAP intégreront un aménagement paysager composé à minima d'une haie d'essences locales et variées composée de 3 essences différentes minimum.

OAP SECTORIELLE N°15 – PRA TIVEL ZONE AUG, IMPASSE DU MAS

- Secteur d'OAP
- Habitat individuel ou individuel groupé ou en bande
- Principe de desserte
- Structure paysagère existante à conserver et conforter
- Frange paysagère à créer

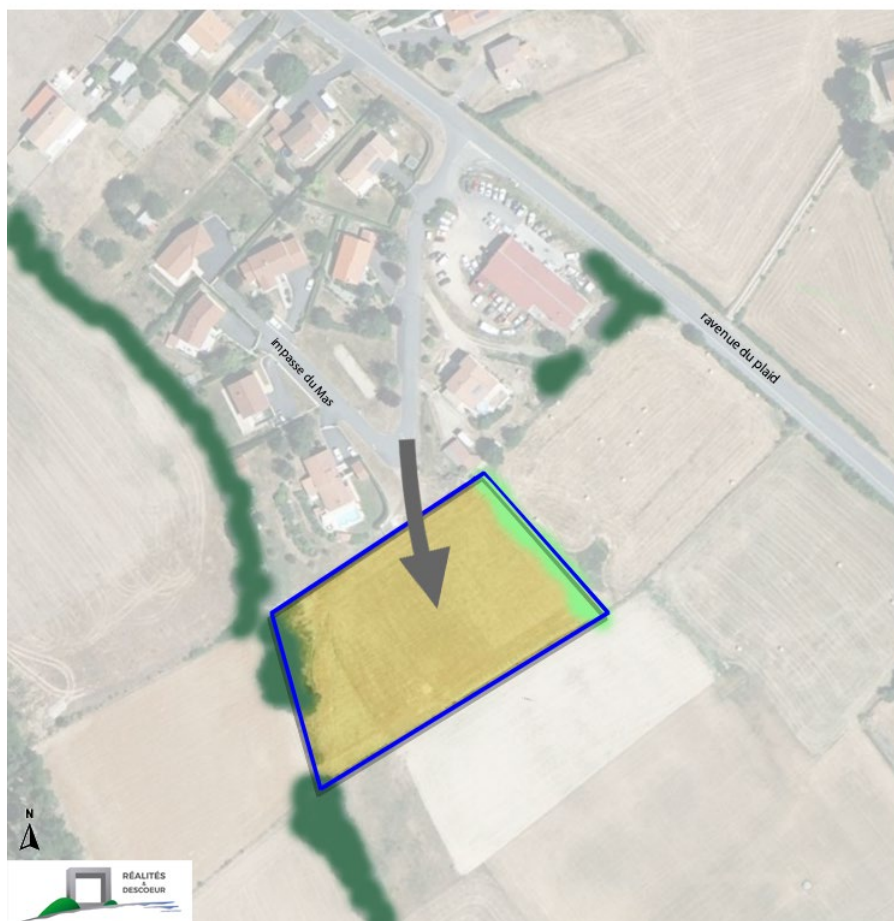


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°16 – SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE UG, RUE DU MONT FARRON/IMPASSE DU POINT DU JOUR

DESRIPTIF

- Secteur situé à Saint-Germain-Laprade, à l'intersection de la rue du Mont Farron et de l'impasse du Point du Jour.
- Il présente une topographie relativement plane.
- Zone Ug au PLU.
- Superficie SIG : environ 3 227 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace bâti.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis l'intersection de la rue du Mont Farron et de l'impasse du Point du Jour

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- Réaliser un programme de logements locatifs sociaux (LLS) sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, respectant une densité brute* de l'ordre de 12 logements à l'hectare, soit 4 LLS.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La desserte de la zone se fait depuis le carrefour de la rue de Mont Farron avec l'impasse du Point du Jour.

- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- L'opération sera accompagnée d'une trame paysagère le long de la rue du Mont Farron qui pourra prendre la forme d'un alignement d'arbres doublé d'une trame arbustive basse d'essences locales variées, ou d'une haie ondulée. Elle contribuera à l'intégration des futures constructions.



Alignement d'arbres sur haie basse

Haie ondulée

- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente*.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.

OAP SECTORIELLE N°16 – SAINT-GERMAIN-LAPRADE ZONE UG, RUE DU MONT FARRON/IMPASSE DU POINT DU JOUR

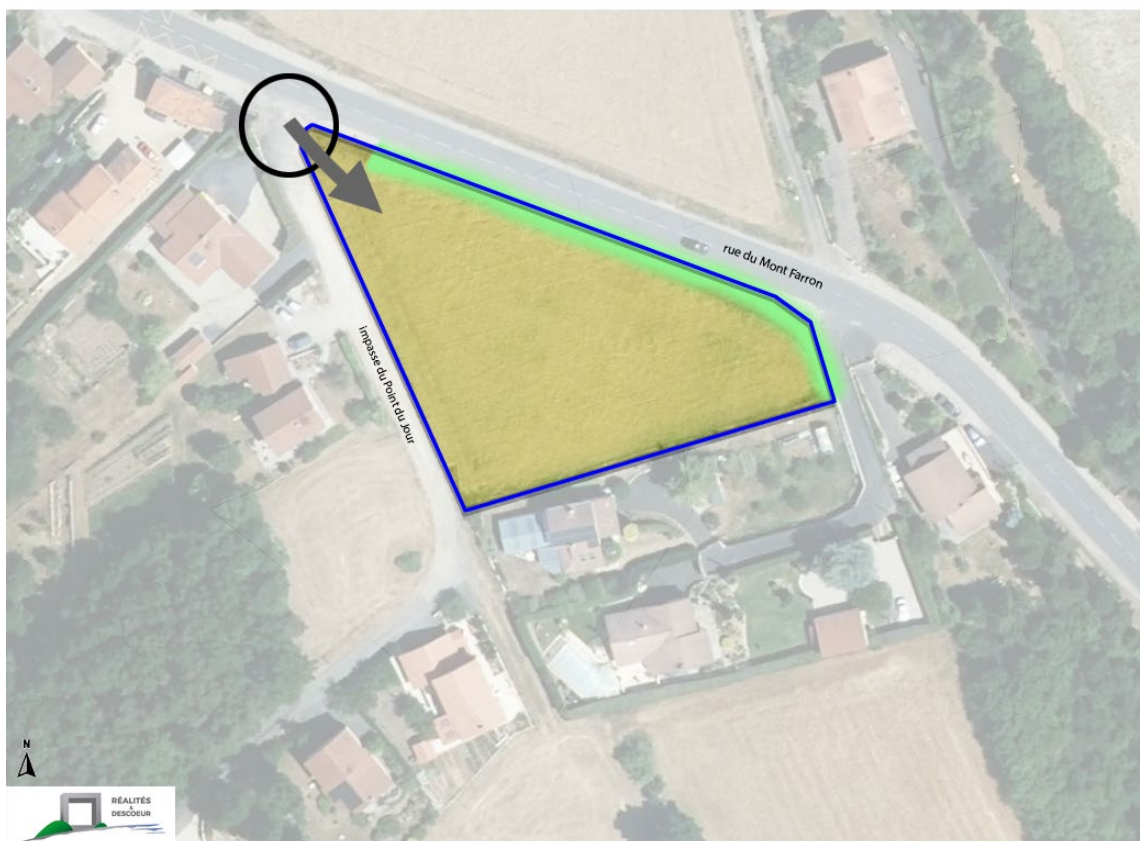
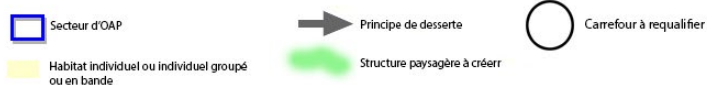


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°17 – SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUG, RUE DES BLES

DESRIPTIF

- Secteur situé à Saint-Germain-Laprade, à l'extrême Ouest du bourg, dans le prolongement de la rue des Bles.
- La partie ouest de la parcelle 487 présente une topographie pentue en direction de l'Est.
- Zone AUg au PLU.
- Superficie SIG : environ 10 817 m²



ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace bâti.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis la rue des Prés



Vue depuis la rue des Prés en direction de l'Est

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 12 logements/ha, soit 13 logements, comportant un taux de l'ordre de 50% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 7 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :

- La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
- La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
- La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La desserte de la zone se fera prioritairement depuis la rue des Blés. Néanmoins, une connexion avec l'avenue de Pébellit pourra également être aménagée afin d'optimiser l'aménagement du futur quartier et en assurer son intégration.
- L'opération veillera à permettre une connexion en modes actifs sécurisés, dans la continuité des cheminements sur trottoirs existants rue des Blés, en direction de l'avenue de Pebellit.
- Une connexion en modes actifs en direction de la Place de Pebellit pourra également être envisagée selon le devenir de la parcelle AL 112.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de l'opération, comme c'est déjà le cas rue des Blés.



Espace de stationnement mutualisé existant rue des Blés

- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- La voie principale sera accompagnée d'un aménagement paysager.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente*.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- Les limites extérieures de l'OAP intégreront un aménagement paysager composé à minima d'une haie d'essences locales et variées composée de 3 essences différentes minimum.

OAP SECTORIELLE N°17 – SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUG, RUE DES BLES

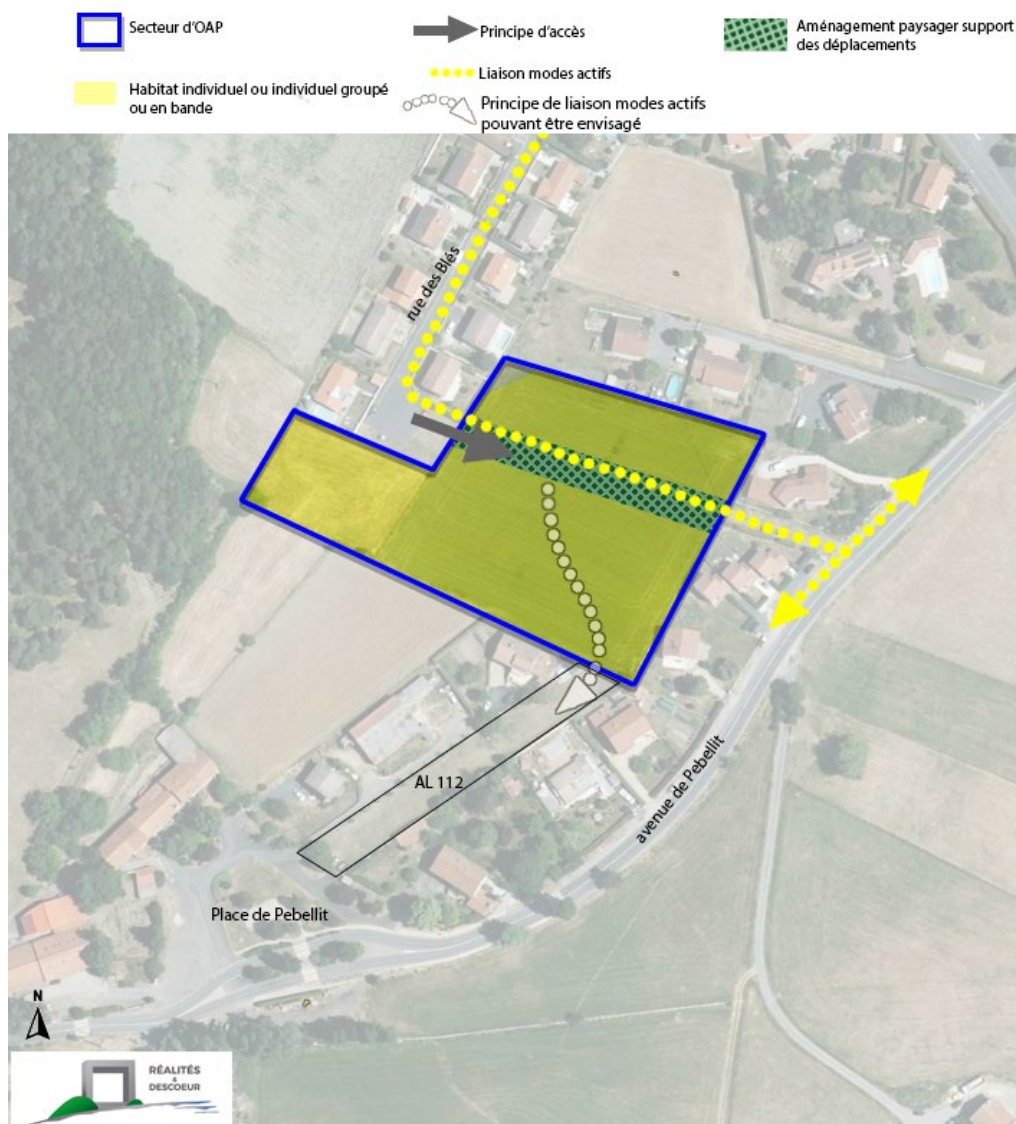


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°18 – SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUG, IMPASSE DU PRELONG

DESRIPTIF

- Secteur située à Saint-Germain-Laprade, de part et d'autre de l'impasse du Pré Long.
- Il présente une topographie relativement marquée en direction de l'Ouest.
- Zone AUG au PLU.
- Superficie SIG : environ 10 123 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace bâti.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis l'impasse du Pré Long en direction de l'Est (parcelles 632, 634 et 636)



Vue depuis le Sud du secteur en direction de l'Ouest

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :**PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE**

- Réaliser un programme de logements : densité de l'ordre de 12 logements/ha, soit 12 logements, comportant un taux de l'ordre de 50% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 6 LLS, sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La desserte de la zone se fera directement depuis l'impasse du Pré Long. Au regard de son calibre et de son statut d'impasse, son traitement pourra prendre la forme d'une voirie partagée piétons/cycles/voitures.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de l'opération.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente*.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- Les limites extérieures de l'OAP intégreront un aménagement paysager composé à minima d'une haie d'essences locales et variées composée de 3 essences différentes minimum

OAP SECTORIELLE N°18 – SAINT-GERMAIN-LAPRADE

ZONE AUG, IMPASSE DU PRELONG

-  Secteur d'OAP
-  Voie de desserte existante
Evolution vers une voirie partagée
-  Aménagement paysager support
des déplacements
-  Habitat individuel ou individuel groupé
ou en bande
-  Structure paysagère existante
à conserver et conforter

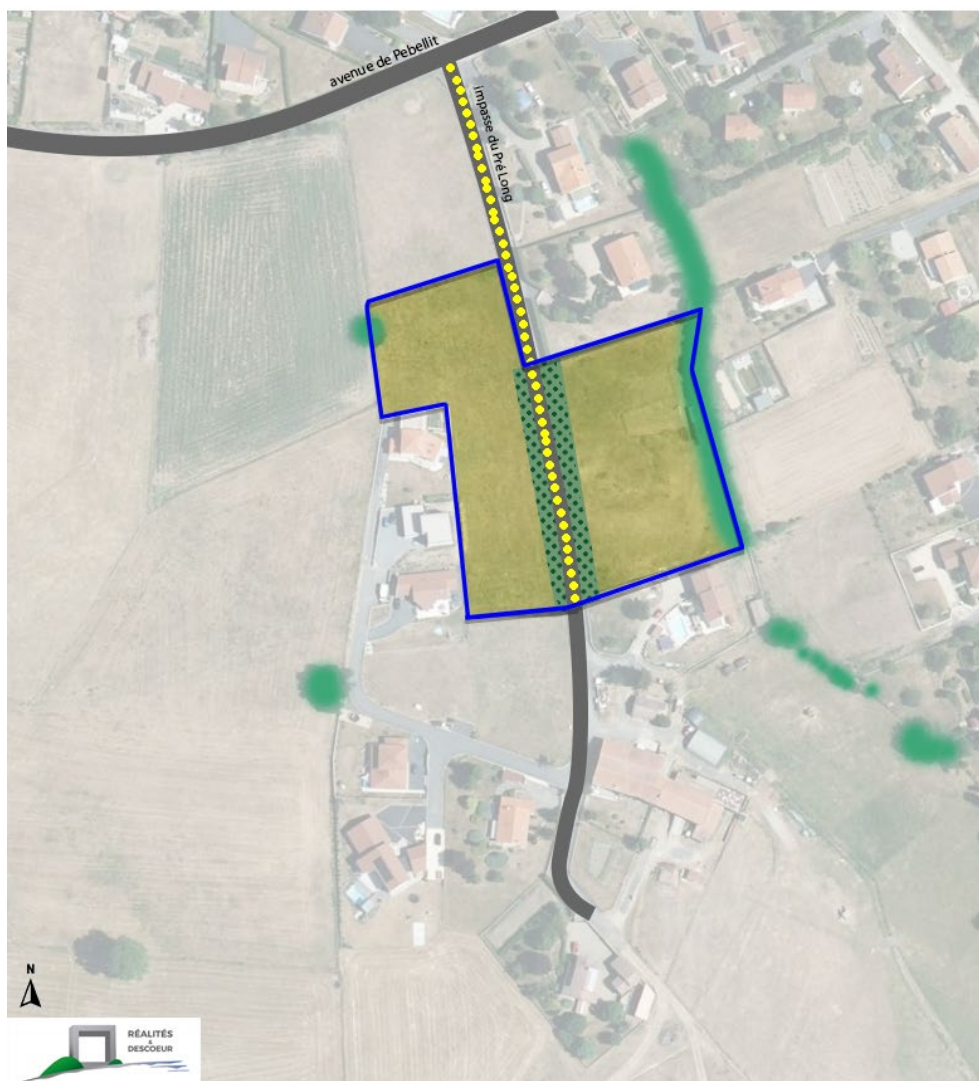


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°19 – NOUSTOULET

ZONE AUg, ROUTE DU VILLARD

DESRIPTIF

- Secteur située à Noustoulet, route du Villard (RD633).
- Il présente une topographie relativement plane.
- Zone AUg au PLU.
- Superficie SIG : environ 4 687 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace bâti.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.
- Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.



Vue depuis la route du Villard

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- Réaliser un programme de logements locatifs sociaux (LLS) sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, respectant une densité brute* de l'ordre de 12 logements à l'hectare, soit 6 LLS.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La desserte de la zone se depuis la route du Villard.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- La trame arborée existante à l'Ouest de la zone devra être préservée en ce qu'elle contribue à l'intégration des futures constructions.



Trame paysagère existante devant être maintenue dans le cadre de l'aménagement de la zone

- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente*.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- Les limites extérieures de l'OAP intégreront un aménagement paysager composé à minima d'une haie d'essences locales et variées composée de 3 essences différentes minimum.

OAP SECTORIELLE N°19 – NOUSTOULET

ZONE AUG, ROUTE DU VILLARD



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°20 – NOUSTOULET

ZONE AUG, EX-RD15

DESRIPTIF

- Secteur situé à Noustoulet, en face de l'école.
- Il présente une topographie relativement plane.
- Zone AUG au PLU.
- Superficie SIG : environ 4 689 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- **Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace bâti.**
- **Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.**
- **Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.**



Vue depuis la route du Villard

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- **Réaliser un programme de logements locatifs sociaux (LLS) sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, respectant une densité brute* de l'ordre de 12 logements à l'hectare, soit 6 LLS.**
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendra en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La desserte de la zone se fera depuis l'ex-RD15 et la route du Villard.
- L'opération veillera à permettre une connexion en modes actifs sécurisés en direction de l'école.

- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de l'opération.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.

OAP SECTORIELLE N°20 – NOUSTOULET ZONE AUG, EX-RD15

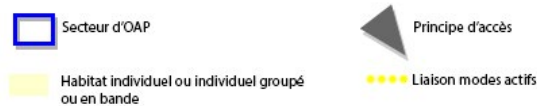


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

OAP SECTORIELLE N°21 – NOUSTOULET

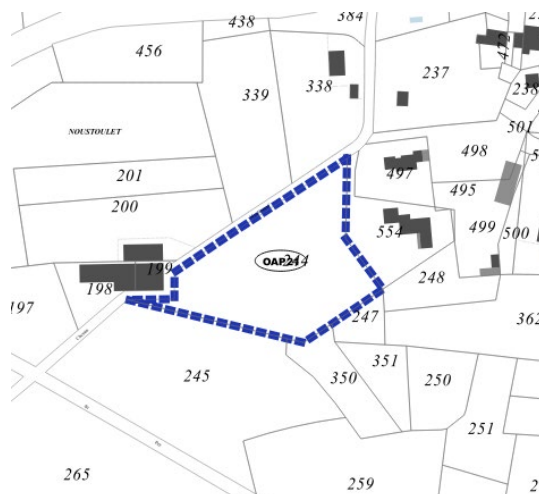
ZONE AUG, CHEMIN DU MOULIN NEUF

DESRIPTIF

- Secteur situé à Noustoulet, chemin du Moulin Neuf.
- Il présente une topographie relativement plane.
- Zone AUG au PLU.
- Superficie SIG : environ 6 122 m².

ENJEUX / OBJECTIFS

- **Réaliser une opération permettant d'exploiter un tènement de superficie importante, au sein de l'espace bâti.**
- **Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente.**
- **Proposer une offre de logements respectant les objectifs de densité et de diversification du parc des logements.**



Vue depuis le chemin du Moulin Neuf

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

PROGRAMME :

PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET AGREABLES A VIVRE

- **Réaliser un programme de logements locatifs sociaux (LLS) sous forme de logements individuels*, ou de logements mitoyens/groupés, ou en bande, respectant une densité brute* de l'ordre de 12 logements à l'hectare, soit 7 LLS.**
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - o La préservation d'un bon ensoleillement.
- L'opération prendre en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,....
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques*.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT

- La desserte de la zone se fera depuis le chemin de Moulin neuf.
- L'opération veillera à permettre une connexion en modes actifs sécurisés en direction de l'école.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée au sein de l'opération.
- En cas d'espaces de stationnements extérieurs, ces derniers seront perméables et arborés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.

OAP SECTORIELLE N°21 – NOUSTOULET

ZONE AUG, CHEMIN DU MOULIN NEUF

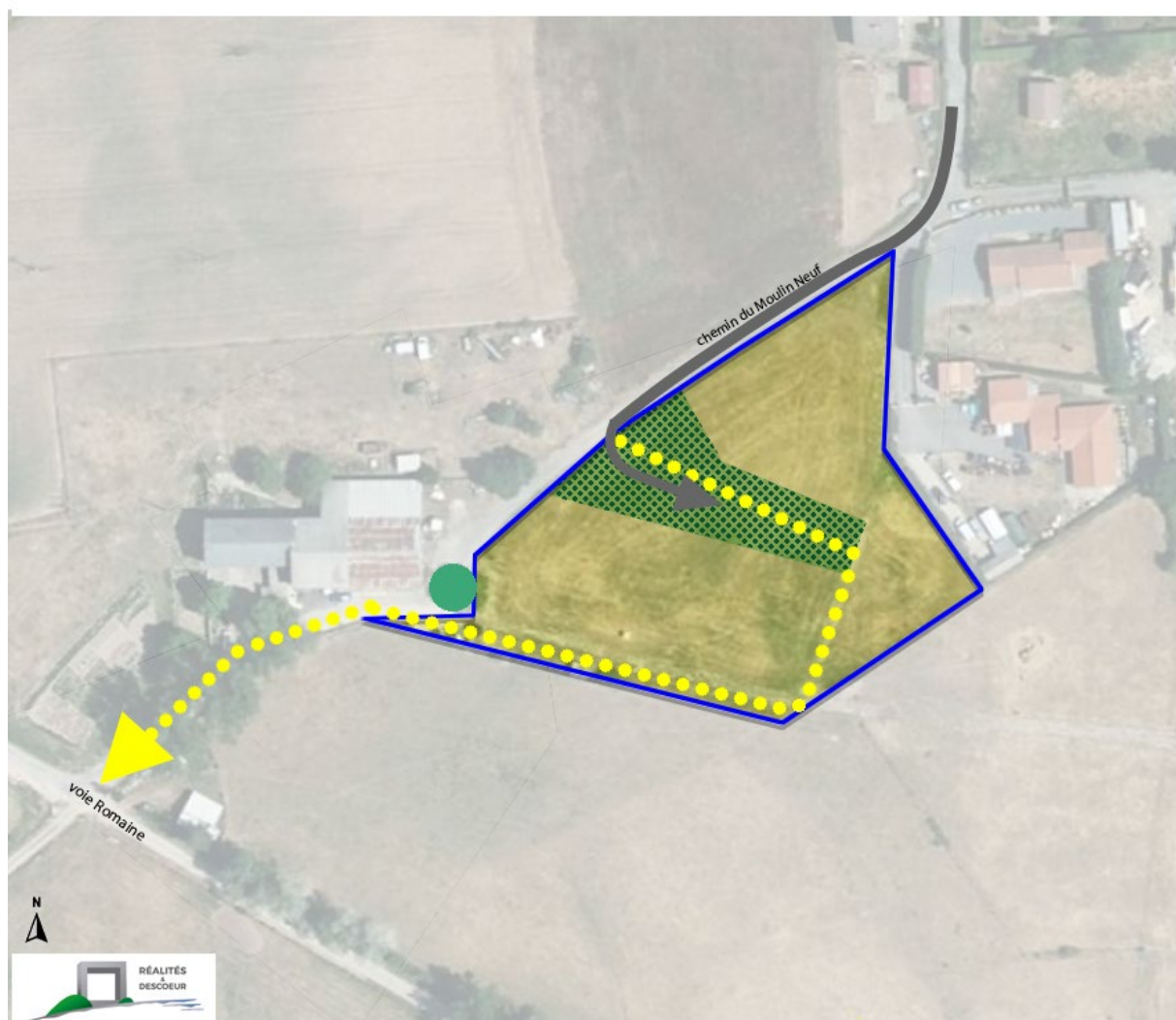
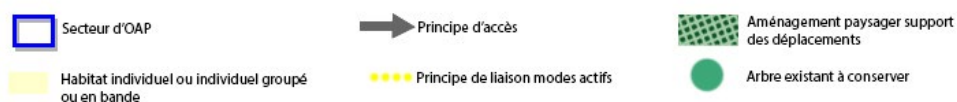


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

D. LEXIQUE

B.

Bâtiment bioclimatique :

Bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et la circulation naturelle de l'air.

D.

Densité brute :

La densité brute désigne le rapport entre le nombre de logements construits et la surface totale du projet d'aménagement, intégrant la surface utilisée par les équipements publics, la voirie, les espaces verts privés. Les espaces récréatifs publics (parcs, places) ne sont pas intégrés à la densité brute.

L.

Logement ou habitat collectif :

Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

Logement ou habitat intermédiaire :

Il répond aux critères suivants :

- Un espace privatif extérieur (si possible au moins égale au quart de la superficie en logement).
- Un accès individuel par l'extérieur au logement.
- 2 logements superposés minimum (mais faisant moins de 3 étages).
- Des vis-à-vis limités.

Logement/ Habitat individuel groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

Logement/Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

M.

Modes actifs :

Modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pieds, le vélo, la trottinette,...), permettant de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

O.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016

S.

Surface de pleine terre :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.