

CAHIER DES OAP

PLU SAINT-LIEUX-LÈS-LAVAU

VERSION D'APPROBATION

SOMMAIRE



01 | Stratégie & orientations
d'aménagement globales

03 | Annexes

02 | Orientations spécifiques
aux secteurs de projet



01

Stratégie & orientations d'aménagement globales

01 | STRATÉGIE & ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT GLOBALES

CONTEXTE

Située dans le long de l'Agout, la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur, composée de plus de 1 100 habitants en 2019, est positionnée en continuité directe du pôle de Saint-Sulpice-la-Pointe, et est définie en tant que pôle relais dans l'armature du Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais.

Caractérisée par un centre historique développé le long de la RD38 et par plusieurs hameaux s'étant densifiés au cours du temps, la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur bénéficie d'une certaine attractivité due à sa proximité avec la métropole toulousaine, mais également à ses équipements et services de proximité.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune souhaite développer une urbanisation en densification de l'urbanisation existante, limitant ainsi le développement des hameaux et des écarts.

Dans une logique fonctionnelle, les zones à urbaniser prévue dans le PLU ont été étudiée à l'aune de la transition écologique, en réfléchissant aux modes de déplacements, et en offrant la possibilité de rejoindre le centre-bourg à pied ou à vélo.



**UN PATRIMOINE
VALORISÉ**

- ✓ Protéger et mettre en valeur le patrimoine et l'architecture locale
- ✓ Préserver la morphologie urbaine du bourg et ses caractéristiques architecturales

**UNE ATTRACTIVITÉ
RÉSIDENTIELLE**

- ✓ Accueillir de nouveaux habitants tout en préservant les caractéristiques du village existant
- ✓ Diversifier le parc de logements
- ✓ Permettre le développement de commerces et de services de proximité
- ✓ Aménager des espaces partagés et de rencontres

**UN BOURG
ACCESSIBLE ET APAISÉ**

- ✓ Poursuivre l'aménagement des circulations piétonnes et cyclables
- ✓ Permettre aux habitants de la commune et des villages avoisinants d'accéder au bourg et à ses commerces et services
- ✓ Réduire les impacts du trafic de transit

**UN TISSU ECONOMIQUE
LOCAL DYNAMIQUE**

- ✓ Préserver les locaux commerciaux existant et permettre leur développement
- ✓ Préserver les équipements de loisirs locaux en garantissant leur développement et leur accessibilité



01 | STRATÉGIE & ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT GLOBALES

1. Patrimoine & formes urbaines

CONTEXTE

Saint-Lieux-lès-Lavaur s'est développé principalement le long des axes routiers, ainsi que dans les hameaux, laissant à certains endroits des dents creuses importantes.

L'objectif est de stopper l'urbanisation le long des voiries, et de rassembler les nouvelles constructions dans le centre-bourg, au plus près des équipements et services.

ORIENTATION 1.1.

PERMETTRE UNE DENSIFICATION ACCEPTABLE DU TISSU EXISTANT

- Assurer l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles opérations d'habitat
- Respecter les densités demandées par le SCoT du Vaurais entre 8 et 13 logements par hectare, en s'adaptant aux formes urbaines alentours
- Permettre le développement de nouvelles formes urbaines pour assurer l'intégration des nouveaux quartiers dans le tissu existant

ORIENTATION 1.2.

PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU TISSU URBAIN

- Adapter la hauteur des constructions par rapport aux habitations existants sur le même alignement.
- En cas de modification d'une façade caractéristique du tissu architectural du village, respecter l'équilibre de sa composition et le rythme de ses ouvertures.
- Pour les façades nouvelles ou ravalées, respecter la palette chromatique annexée à la présente OAP.

01 | STRATÉGIE & ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT GLOBALES

2. Mobilités

CONTEXTE

La commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur travaille depuis plusieurs années au développement des circulations douces sur la commune, en reliant les équipements principaux.

ORIENTATION 2.1. FAVORISER LES MODES ACTIFS

- Poursuivre l'aménagement des cheminements doux sécurisés...
- Déployer des équipements pour le stationnement vélo (points d'attache...)

ORIENTATION 2.3. GÉRER LE STATIONNEMENT

- Limiter le stationnement longue durée le long de la rue principale
- Désimperméabiliser et arborer les espaces de stationnement
- Réserver des places de livraison au plus près des commerces

01 | STRATÉGIE & ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT GLOBALES

3. Trame verte et bleue

CONTEXTE

La commune est occupée principalement par des espaces agricoles cultivés, mais compte néanmoins de nombreuses haies, ripisylves et espaces boisés de qualité qu'il convient de préserver pour maintenir la qualité de vie.

ORIENTATION 3.1.

PRESERVER LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET DE HAIES

- Lors de l'aménagement des zones AU, les haies et alignements d'arbres existants devront être préservés
- Les nouvelles opérations devront veiller à s'intégrer dans le paysage en préservant les vues et covisibilités
- Les espaces arborés préservés au titre de la trame verte et bleue devront être préservés et restaurés en cas de dégradation

ORIENTATION 3.2.

CRÉER DES ESPACES TAMPONS AVEC L'ESPACE AGRICOLE

- Lors de l'aménagement des zones AU, des haies ou alignements d'arbres devront être créés en interface avec l'espace agricole

ORIENTATION 3.3.

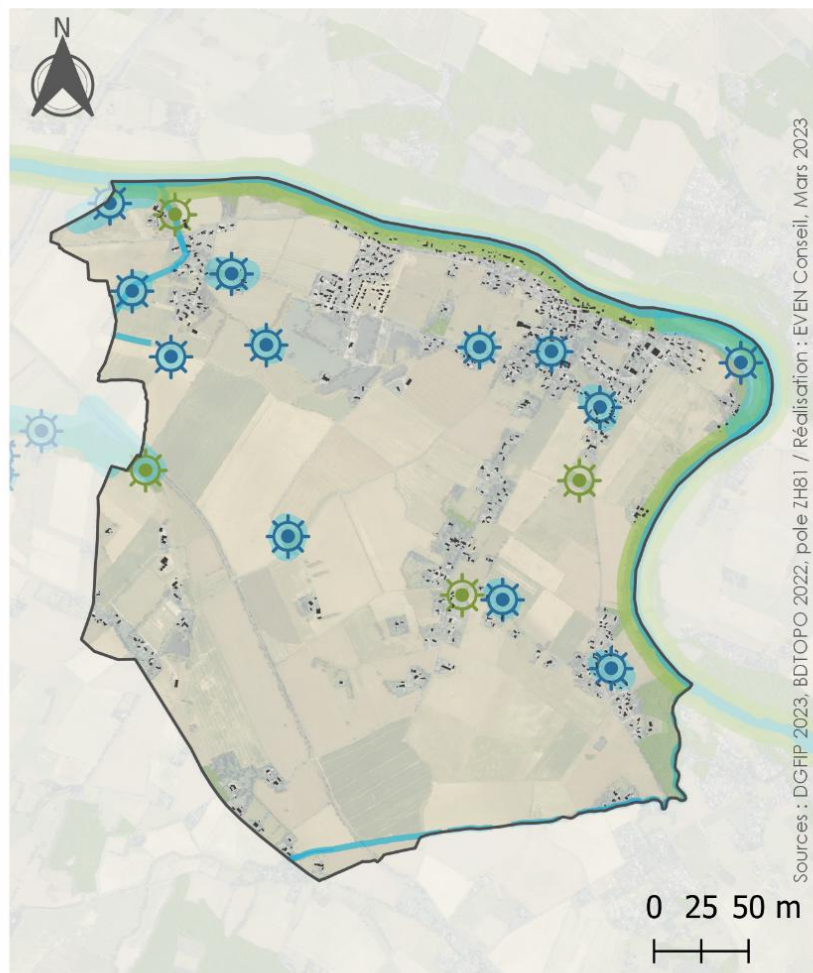
MAINTENIR LE FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE DES ESPACES DE TRAME BLEUE

- Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre la gestion des eaux de pluie à la parcelle, en priorisant l'infiltration
- Les ripisylves devront être maintenues pour garantir le bon fonctionnement des cours d'eau

01 | STRATÉGIE & ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT GLOBALES

3. Trame verte et bleue

La trame verte et bleue de Saint-Lieux-lès-Lavaur



Éléments de repère

- Commune
- Batiment
- Espaces agricoles
- Espaces boisés

La Trame Verte et Bleue du PLU

La sous trame aquatique

- Agout
- La ripisylve de l'Agout
- Corridor aquatique

La sous trame humide

- Les zones humides
- Réservoir secondaire associé aux zones humides

La sous trame boisée

- Espace relais

01 | STRATÉGIE & ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT GLOBALES

4. Eclairage public

CONTEXTE

La commune souhaite mettre en place un éclairage public respectueux de l'environnement tout en garantissant la sécurité des usagers.

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Les luminaires doivent être d'une fabrication agréée par le maître d'ouvrage, répondre aux spécifications des normes en vigueur et conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif aux nuisances lumineuses.

Les drivers seront à minima de type D4I, table 251 Dali2 renseignée, dimmable à 10% de la puissance maximum, et leur évolution sera obligatoirement utilisée sans supplément financier.

Son intensité de sortie ne devra pas excéder 0,7A.

La température du driver ne devra pas excéder une température de 70°C, mesurée dans un laboratoire à 25°C.

Ils devront être équipés d'une protection contre les surtensions 10Kv.

Le temps de fonctionnement des leds doit être au minimum de 90 000 heures avec conservation de 80% du flux.

Le luminaire devra être équipé d'une prise Zhaga sur laquelle il sera possible de brancher un nœud communicant Karrick de chez Kawantek ou équivalent



02

Orientations spécifiques aux secteurs de projet

- 
1. PARPAN
 2. SÉGUILY
 3. FAURÉ BAS 1
 4. FAURÉ BAS 2
 5. FAURÉ BAS 3
 6. TUILERIE
 7. PRADINAS
 8. VILLAGE
 9. RUE DU PORT

CHIFFRES-CLÉS

7,5

Hectares de
secteurs de projet

Environ 95

Logements à produire dans les secteurs
de projet



OAP sur STECAL des
Cambards

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

Orientations communes aux différents secteurs

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Opérations d'ensemble pour chaque OAP
- Chaque OAP pourra contenir tout ou partie de logements sociaux, sans obligation

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Adapter l'architecture des futures constructions (formes, volumétries, hauteurs, matériaux, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le tissu existant;
- Veiller à l'implantation des constructions dans une logique topographique et pour assurer une bonne insertion du bâti

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver.

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Des poches de stationnement visiteurs / places du midi devront être prévues pour chaque secteur d'aménagement.

RÉSEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Garantir la bonne infiltration des eaux pluviales au sein du projet en maintenant des surfaces perméables et des espaces de pleine terre.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des espaces de stationnement par la mise en œuvre de matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...) afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales.

1. Parpan

CONTEXTE

Il s'agit d'un site imbriqué dans l'urbanisation existante, en dent creuse, le long de la RD38.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 0,5 hectares
- Logements = 6 logements
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel
- Le long de la RD38, les nouvelles constructions devront disposer d'une façade qualitative et non des annexes visibles depuis la voie de circulation

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Les boisements existants au nord et au sud de la parcelle seront préservés

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Un seul accès devra être mutualisé sur la RD38
- Les voies devront prévoir une capacité suffisante pour le retournement en impasse des véhicules
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visiteur ainsi que des circulations piétonnes

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



 Périmètre de l'OAP

Figuré surfacique**Figuré linéaire**

 Voie de desserte locale

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Frange naturelle paysagère

 Habitat individuel pavillonnaire

 Zone de stationnement

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

2. Séguily

CONTEXTE

Il s'agit d'un site imbriqué dans l'urbanisation existante, en dent creuse, le long de la RD38.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 0,8 hectares
- Logements = 9 logements
- Zone ouverte à l'urbanisation en phase 2, lorsque les zones de phase 1 seront remplies à plus de 70%
- Opération d'ensemble obligatoire

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Une frange avec l'espace agricole devra être créé

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Un seul accès devra être mutualisé sur la RD38
- Les voies devront prévoir une capacité suffisante pour le retournement en impasse des véhicules
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visiteur ainsi que des circulations piétonnes

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



 Périmètre de l'OAP

Figuré surfacique

Figuré linéaire

 Habitat individuel pavillonnaire

 Voie de desserte locale

 Haie paysagère à créer ou à préserver

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

3. Fauré Bas 1 – route des lacs

CONTEXTE

Il s'agit d'un site en continuité de l'urbanisation existante, entre le centre-bourg et les équipements de loisir du Ludolac.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 0,5 hectares
- Logements = 4 logements
- Opération d'ensemble
- Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel
- En raison de la position du site en continuité du hameau, les bâtiments devront disposer d'une façade qualitative et non des annexes visibles depuis la voie

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Le linéaire d'arbres au sud de la parcelle devra être conservé
- L'arbre isolé au nord de la parcelle devra être préservé

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Un seul accès devra être mutualisé
- Les voies devront prévoir une capacité suffisante pour le retournement en impasse des véhicules
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visiteur ainsi que des circulations piétonnes

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



 Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

-  Aire de retournement
-  Element végétal à préserver

Figuré linéaire

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

Figuré surfacique

-  Habitat individuel pavillonnaire

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

4. Fauré Bas 2 : route de la Pivrane

CONTEXTE

Il s'agit d'un site en continuité de l'urbanisation existante, entre le centre-bourg et les équipements de loisir du Ludolac.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 0,9 hectares
- Logements = 10 logements,
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Une frange avec l'espace agricole au sud de la parcelle devra être créée

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une voie d'accès traversante devra permettre la desserte de la parcelle sans impasse
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visiteur ainsi que des circulations piétonnes

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



 Périmètre de l'OAP

 Frange naturelle paysagère

Figuré linéaire

 Voie de desserte locale

 Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

 Habitat individuel pavillonnaire

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

5. Le Fauré Bas 3 – route des Cambards

CONTEXTE

Il s'agit d'un site en continuité de l'urbanisation existante, au sud du centre-bourg.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 0,7 hectares
- Logements = 8 logements
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation en phase 2, lorsque les zones de la phase 1 sont remplies à plus de 70%

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Les franges boisées existantes devront être maintenues

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une voie d'accès traversante devra permettre la desserte de la parcelle sans impasse
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visiteur ainsi que des circulations piétonnes

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



 Périmètre de l'OAP

 Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré ponctuel
 Aire de retournement

Figuré surfacique
 Habitat individuel pavillonnaire

Figuré linéaire
 Voie de desserte locale

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

6. La Tuilerie

CONTEXTE

Il s'agit d'un site en densification du centre-bourg, à proximité immédiate de l'école et du city-park.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 0,9 hectares
- Logements = 13 logements
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- L'intégration paysagère devra être assurée
- Les haies en bordure de parcelles devront être renforcées

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une voie d'accès traversante devra permettre la desserte de la parcelle sans impasse
- Les circulations devront être possible entre ce secteur et les équipements voisins (école, city-park, etc.)
- La voirie centrale ne doit pas obligatoirement être rectiligne
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visiteur ainsi que des circulations piétonnes

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



 Périmètre de l'OAP

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Figuré linéaire

 Voie de desserte locale

 Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

 Habitat individuel pavillonnaire

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

7. Pradinas

CONTEXTE

Il s'agit d'un site en densification du centre-bourg, à proximité immédiate de l'école.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 0,4 hectares pour l'habitat
- Logements = 10 logements
- Equipements publics
- Opération d'ensemble obligatoire pour la partie habitat
- Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel
- Equipements publics

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Un espace végétalisé devra être maintenu
- Les trames boisées et les haies existantes devront être préservées
- Une frange arborée devra être créée entre les logements et les équipements créés

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Deux sorties pourront être créées sur la RD48
- Un chemin piétonnier sera prévu permettant de relier les habitations aux équipements existants et à créer (école, etc.)

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



 Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

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

 Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Espace à végétaliser

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

8. Village

CONTEXTE

Il s'agit d'un site en densification du centre-bourg, à proximité immédiate des équipements.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 1,5 hectares
- Logements = 20 logements,
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Les trames boisées et les haies existantes devront être préservées

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Le projet devra prévoir une aire de retournement
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visiteur ainsi que des circulations piétonnes

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



 Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

 Aire de retournement

Figuré linéaire

 Voie de desserte locale

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Figuré surfacique

 Habitat individuel pavillonnaire

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

9. Rue du Port

CONTEXTE

Il s'agit d'un site en extension immédiate de l'urbanisation existante, ayant notamment pour vocation de créer une nouvelle voirie de délestage des voiries existantes.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 1,2 hectares
- Logements = 15 logements,
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Une haie ou trame boisée devra être créée en limite de l'espace agricole

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une voie transversale devra permettre une desserte de la parcelle sans impasse.
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visiteur ainsi que des circulations piétonnes

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



 Périmètre de l'OAP  Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré linéaire

 Voie primaire

Figuré surfacique

 Habitat individuel pavillonnaire

02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

10. Château des Cambards - STECAL

CONTEXTE

Il s'agit d'un Secteur de Taille et Capacité Limité (STECAL) autour du château des Cambards, dans le cadre d'un projet de valorisation touristique du site.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

Les annexes prévues par le projet devront être localisées au sein des secteurs d'implantation préférentielles.

Le règlement écrit précise les surfaces autorisées pour chaque type de construction neuve.

Le bâtiment principal pourra bénéficier d'une extension limitée, dont la surface est précisée dans le règlement écrit.

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans l'environnement existant, en préservant les arbres présents sur la parcelle et en assurant l'intégration paysagère du site dans son ensemble, notamment en préservant les vues depuis la départementale voisine.



 Périmètre de l'OAP **Figuré surfacique**

 Secteur d'implantation préférentielle